

Mai, Nora

**Book Part**

## Bestandsobjekte als Treiber von Transformationsprozessen in zentralen Ortslagen

**Provided in Cooperation with:**

ARL – Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft

*Suggested Citation:* Mai, Nora (2024) : Bestandsobjekte als Treiber von Transformationsprozessen in zentralen Ortslagen, In: Finger, Anne Badelt, Ole Dahmen, Kathleen Heilen, Lydia Mai, Nora Seegers, Ronja Seewald, Eva Śnieg, Filip Wiemer, Leonie (Ed.): Transformationsprozesse in Stadt und Land: Erkenntnisse, Strategien und Zukunftsperspektiven, ISBN 978-3-88838-117-1, Verlag der ARL - Akademie für Raumentwicklung in der Leibniz-Gemeinschaft, Hannover, pp. 53-71, <https://nbn-resolving.de/urn:nbn:de:0156-1171057>

This Version is available at:

<https://hdl.handle.net/10419/286121>

**Standard-Nutzungsbedingungen:**

Die Dokumente auf EconStor dürfen zu eigenen wissenschaftlichen Zwecken und zum Privatgebrauch gespeichert und kopiert werden.

Sie dürfen die Dokumente nicht für öffentliche oder kommerzielle Zwecke vervielfältigen, öffentlich ausstellen, öffentlich zugänglich machen, vertreiben oder anderweitig nutzen.

Sofern die Verfasser die Dokumente unter Open-Content-Lizenzen (insbesondere CC-Lizenzen) zur Verfügung gestellt haben sollten, gelten abweichend von diesen Nutzungsbedingungen die in der dort genannten Lizenz gewährten Nutzungsrechte.

**Terms of use:**

*Documents in EconStor may be saved and copied for your personal and scholarly purposes.*

*You are not to copy documents for public or commercial purposes, to exhibit the documents publicly, to make them publicly available on the internet, or to distribute or otherwise use the documents in public.*

*If the documents have been made available under an Open Content Licence (especially Creative Commons Licences), you may exercise further usage rights as specified in the indicated licence.*



<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>

*Mai, Nora:*

## **Bestandsobjekte als Treiber von Transformationsprozessen in zentralen Ortslagen**

<https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-1171057>

In:

Finger, Anne; Badelt, Ole; Dahmen, Kathleen; Heilen, Lydia; Mai, Nora;  
Seegers, Ronja; Seewald, Eva; Śnieg, Filip; Wiemer, Leonie (Hrsg.) (2024):  
Transformationsprozesse in Stadt und Land – Erkenntnisse, Strategien und  
Zukunftsperspektiven.

Hannover, 53-71. = Forschungsberichte der ARL 23.

<https://nbn-resolving.org/urn:nbn:de:0156-11713>



<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>

Nora Mai

## BESTANDSOBJEKTE ALS TREIBER VON TRANSFORMATIONSPROZESSEN IN ZENTRALEN ORTSLAGEN

### Gliederung

- 1 Einleitung
  - 2 Theoretische Rahmung
  - 2.1 Transformation im wissenschaftlichen Diskurs – ein Auszug
  - 2.2 Flächenverbrauch und Nachhaltigkeit: politische und gesetzliche Aspekte
  - 3 Bedeutung von Bauen im Bestand
  - 3.1 Spezifika von Immobilien
  - 3.2 Graue Energie als Herausforderung
  - 3.3 Objekt-Ebene als Lösungsansatz – ein Beispiel
  - 4 Potenziale ländlicher Räume
  - 4.1 Innenentwicklungspotenziale in ländlichen Räumen
  - 4.2 Funktion zentraler Ortslagen im Wandel
  - 4.3 Transformative Kraft von Bestandsobjekten – ein Beispiel
  - 5 Ergebnisse
  - 5.1 Pyramide zur Reduktion der Flächenneuanspruchnahme
  - 5.2 Schlussfolgerungen
  - 5.3 Würdigung der Ergebnisse
- Literatur

### Kurzfassung

In seinem Hauptgutachten aus dem Jahr 2016 hat der Wissenschaftliche Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen (WBGU) den nachhaltigen Umgang mit Fläche als wichtigen Gestaltungsaspekt von Transformationsprozessen hervorgehoben. Die Nutzung von Fläche für Siedlungszwecke steht unter anderem in Zusammenhang mit der Errichtung, der Nutzung und dem Abriss von Gebäuden. Im Hinblick auf die Forderung und die Notwendigkeit, Fragen der Transformationsforschung aus unterschiedlichen wissenschaftlichen Perspektiven zu beantworten, wird im folgenden Beitrag geprüft, welche Lösungsansätze ein immobilienwirtschaftlicher Zugang bereithält. Neben der Frage, wie Immobilien zielführend als Aspekt von und in Transformationsprozesse(n) integriert werden können, soll der Beitrag darüber hinaus für die Bedeutung von Bestandsimmobilien für die Entwicklung ländlicher Räume sensibilisieren.

### Schlüsselwörter

Flächenversiegelung – Bestandsbauten – Immobilienwirtschaft – Transformation – ländliche Räume

## Properties as drivers of transformation processes in central places

### Abstract

In the main report from 2016, WBGU highlighted sustainable land take as an important aspect of spatial transformation processes. Among other things land take for settlement purposes is related to the construction, use and demolition of buildings. With regard to the demand and the need to answer questions of transformation research from different scientific perspectives, the following article examines which solution approaches a real estate industry approach has in store. In addition to the question of how real estate can be purposefully integrated as an aspect of and into transformation processes, the article is also intended to raise awareness of the importance of the development of rural areas in the context of these processes.

### Keywords

Surface sealing – existing buildings – real estate – transformation – rural areas

## 1 Einleitung

Christina von Haaren schreibt im Grußwort zum Sammelband des TRUST-ARL-Promotionskollegs 1. Kohorte dem räumlichen Transformationswissen „eine entscheidende Rolle für die Gestaltung gesellschaftlicher Transformationsprozesse“ zu und beschreibt dies weiterhin als „Erklärungsgrundlage“ sowie „als Basis für die Gestaltung und Steuerung von Wandlungsprozessen hin zu einer nachhaltigen Entwicklung“ (von Haaren 2019: 3). Für den Begriff „Nachhaltigkeit“ existieren zahlreiche Definitions- und Deutungsansätze. Für den vorliegenden Beitrag ist Nachhaltigkeit im Sinne des Verständnisses des sächsischen Oberberghauptmanns Hans Carl von Carlowitz aus dem Jahr 1713 zu verstehen (vgl. DFWR 2022). Dieser „forderte eine ‚nachhaltende‘ Waldbewirtschaftung, bei der nicht mehr Holz geerntet wird als auch wieder nachwächst“ (DFWR 2022). Der sogenannte „Earth Overshoot Day“ (Erdüberlastungstag) rückt seit Einführung entsprechender Berechnungen des ökologischen Fußabdrucks im Jahr 1971 jährlich weiter nach vorn. Dieser Index zeigt, ab welchem Tag die Bevölkerung auf Kosten künftiger Generationen lebt, da Ökosysteme zu stark beansprucht werden und diesen nicht ausreichend Regenerationszeit zur Verfügung steht (vgl. Umweltbundesamt 2022).

Eine besonders wichtige Frage im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit besteht folglich im Umgang mit Ressourcen und – wie oben erwähnt – vor allem im Umgang mit Fläche als endliche Ressource. Es liegt nahe, dabei das Ineinandergreifen räumlicher und gesellschaftlicher Wandlungsprozesse vor dem Hintergrund der übergeordneten Aufgabenstellung der Reduktion von Flächenneuansprachnahmen zu betrachten. Diese Notwendigkeit wird dadurch unterstrichen, dass – trotz des für das Jahr 2020 festgelegten Mengen<sup>1</sup> und Qualitätsziels<sup>2</sup> der Bundesregierung sowie des gesetzlich veran-

1 Maximale Flächeninanspruchnahme von 30 ha pro Tag bis zum Jahr 2020 für Siedlungs- und Verkehrszwecke; vgl. Bundesregierung 2002: 99 sowie BMUB 2015: 51.

2 Innenentwicklung und Außenentwicklung im Verhältnis von 3:1; vgl. BMUB 2015: 51.

kerten Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung<sup>3</sup> – im Schnitt<sup>4</sup> innerhalb von drei Tagen eine Fläche von der Größe Helgolands für Siedlungs- und Verkehrszwecke beplant wird (vgl. Bundesstiftung Baukultur/Nagel 2017: 49).

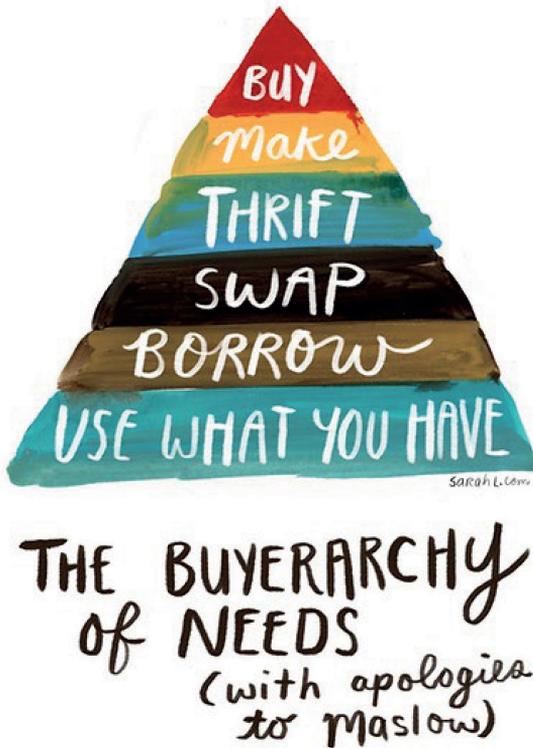


Abb. 1: *The Buyerarchy of Needs* / Quelle: Lazarovic 2021

Abb. 1 zeigt die von Sarah Lazarovic entwickelte „Buyerarchy of Needs“ bzw. „Pyramide für nachhaltigen Konsum“. Sie fordert dazu auf, den Blick zunächst auf das Vorhandene zu richten, bevor neue Ressourcen in Anspruch genommen werden. Im Hinblick auf die gesamtgesellschaftliche Aufgabenstellung, schonend mit Flächen umzugehen, kann diese Handlungsmaxime bereits bestehende Überlegungen ergänzen.

Die grundlegende Aufforderung der Pyramide – „use what you have“ – wird im Folgenden in den Untersuchungskontext dieses Beitrags übertragen. So wird im Zusammenhang mit der Reduktion von Flächenneuinanspruchnahme das Bauen im Bestand – im Sinne einer Nutzung bereits versiegelter Flächen – als möglicher Lösungsansatz verstanden. Am Ende dieses Beitrags wird eine Auswahl der untersuchten Aspekte in den Kontext der Pyramide gebracht.

<sup>3</sup> § 1 (5) BauGB.

<sup>4</sup> 2011–2014.

Grundstücke und die mit ihnen verbundenen Gebäude gelten aus raumwissenschaftlicher Perspektive als kleinste, weil parzellierte räumliche Einheit (vgl. Baumgart 2011: 447). Im Zusammenhang mit räumlichen Fragestellungen stellen Immobilien somit einen interessanten Untersuchungsgegenstand dar. Immobilien werden von Entwicklungen im (räumlichen und gesellschaftlichen) Umfeld beeinflusst und beeinflussen dessen Entwicklungen gleichermaßen. Darüber hinaus sind (Bestands-)Immobilien als Standortfaktoren im Sinne von Wirtschafts- und Sozialgütern wichtig. Aufgrund dieser mannigfaltigen Bedeutung sollte bei der Suche nach Lösungsansätzen die potenzielle Steuerungsfunktion von Immobilien Berücksichtigung finden.

Die untersuchungsleitende Frage für diesen Beitrag lautet:

*„Unter welchen Umständen kann der Standortfaktor Immobilie Transformationsprozesse (mit-)gestalten?“*

Untersucht wird die Frage unter anderem vor dem Hintergrund von Innenentwicklung in ländlichen Räumen.

Zur Beantwortung der Frage wurde eine Literaturrecherche durchgeführt. Diese bezog sich auf deutschsprachige Veröffentlichungen ab 2010. Die Schlagwortsuche erfolgte u.a. in den Datenbanken Google Scholar, JSTOR, EZB und Online-Bibliothekskatalog.

Ziel des Beitrags ist es, den aktuellen (wissenschaftlichen) Diskurs darüber, welche Einflussfaktoren auf Transformationsprozesse wirken, um eine immobilienwirtschaftliche Perspektive zu ergänzen. Zunächst wird am Beispiel der Gutachten des Wissenschaftlichen Beirats der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen (WBGU) das Themenfeld „(Räumliche) Transformation“ umrissen. Daraufhin werden politische und gesetzliche Rahmenbedingungen zur Nachhaltigkeit zusammengetragen. Im weiteren Verlauf wird auf die Spezifika von Immobilien und die daraus resultierende Bedeutung von Immobilien für Flächenversiegelung eingegangen, wobei auch mögliche Lösungsansätze am Beispiel ergänzender Forschungsvorhaben aufgezeigt werden. Unter Bezugnahme auf andere Untersuchungen wird das Potenzial von Innenentwicklung sowie von Bestandsbauten in ländlichen Räumen hervorgehoben. In Anlehnung an die gewonnenen Erkenntnisse wird in der Schlussfolgerung die Frage diskutiert, ob und wie durch Immobilien Transformation (mit-)gestaltet werden kann. So soll deutlich gemacht werden, wie der Standortfaktor Immobilie und die hiervon ausgehenden Einflüsse als (Teil-)Werkzeug in und für die Steuerung von Transformationsprozessen eingesetzt werden können.

Dieser Beitrag soll als Impuls verstanden werden, sich fokussiert(er) mit vorhandenen Potenzialen auseinanderzusetzen.

## 2 Theoretische Rahmung

Die Dringlichkeit, im Zuge von Transformationsprozessen nachhaltig mit Flächen umzugehen, wird unter anderem auf gesetzlicher, politischer und wissenschaftlicher Ebene diskutiert und untersucht. Im folgenden Abschnitt wird eine Auswahl der für den Beitrag relevanten Aspekte näher betrachtet.

### 2.1 Transformation im wissenschaftlichen Diskurs – ein Auszug

Mit dem 2011 vom WBGU veröffentlichten „Hauptgutachten. Welt im Wandel – Gesellschaftsvertrag für eine Große Transformation“ wurde dem Thema „Transformation“ mit all seiner Vielschichtigkeit und Vielfältigkeit eine Plattform gegeben.

In diesem Gutachten werden unter anderem die Transformationsfelder „Urbanisierung“ und „Landnutzung“ genannt (WBGU 2011: 5), die einen ersten künftigen Brückenschlag zu räumlichen Fragestellungen vermuten lassen. Das Transformationsfeld „Urbanisierung“ wird dabei im Zusammenhang mit Fragen des Klimaschutzes behandelt, „weil der Urbanisierungsprozess ein großer Treiber der Energienachfrage ist“ (WBGU 2011: 4). Gleichzeitig wird Städten in Bündel 6 „Rasante Urbanisierung nachhaltig gestalten“ „eine Schlüsselfunktion im Transformationsprozess“ zugesprochen (WBGU 2011: 14).

Im Jahr 2016 veröffentlichte der WBGU ein weiteres Gutachten mit dem Titel „Der Umzug der Menschheit: Die transformative Kraft der Städte“. Darin wird explizit die Bedeutung urbaner Räume als Dreh- und Angelpunkt von Transformationsprozessen herausgearbeitet. Diese werden als „wesentliche Motoren der Transformation zur Nachhaltigkeit“ beschrieben, da „[im Jahr 2007 ...] weltweit [...] erstmals mehr Menschen in Städten als im ländlichen Raum“ lebten (WBGU 2016: 2). Die Autorinnen und Autoren beziehen sich dabei auf UN DESA (UN DESA 2015: 7).

Der „Umzug der Menschheit“ wird „als demographische[s] Wachstum innerhalb von Städten, durch Zuzug von Menschen vom Land in die Stadt oder von Klein- und Mittelstädten in die Metropolen, durch die Migration zwischen armen und reichen Ländern sowie durch sozialen Aufstieg aus den Armutssiedlungen in die Quartiere der Mittelschichten“ definiert (WBGU 2016: 1). Darüber hinaus wird festgehalten, dass dies „der wirkungsmächtigste Prozess sozialen Wandels im 21. Jahrhundert werden“ könnte (WBGU 2016: 1).

In diesem Kontext werden verschiedene transformative Handlungsfelder<sup>5</sup> beschrieben. Im Hinblick auf die Frage, wie aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive ein Beitrag zur Gestaltung und Steuerung von Transformationsprozessen geleistet werden

5 Vgl. WBGU 2016: 19. International diskutierte Felder: (1) Dekarbonisierung, Energie und Klimaschutz, (2) Mobilität und Verkehr, (3) baulich-räumliche Gestaltung von Städten (urban form), (4) Anpassung an den Klimawandel, (5) Armutsbekämpfung. International wenig diskutierte Felder: (1) urbane Flächennutzung, (2) Materialien und Stoffströme, (3) urbane Gesundheit.

kann, sind dabei besonders die mit der Betrachtungsebenen „bauliche-räumliche Gestalt von Städten (urban form)“ und „urbane Flächennutzung“ in Verbindung stehenden Aussagen von Interesse.

Im Gutachten wird die urbane Flächennutzung als „ein entscheidendes transformatives Handlungsfeld“ definiert, da die „Art der urbanen Flächennutzung sowie die Neu- und Überplanung von Flächen zentrale Weichenstellungen für die Entwicklung einer Stadt darstellt sowie deren Funktionalität und Lebensqualität maßgeblich beeinflussen“ (WBGU 2016: 24).

Besonders hervorzuheben ist die Forderung nach „Anpassungsfähigkeit von Flächennutzung“ und der Appell, „Stoffström[e] und Lebenszyklen nicht nur von Produkten, sondern auch von (städtischen) Infrastrukturen und Gebäuden [...]“ als „[...] Voraussetzung für eine nachhaltige Kreislaufwirtschaft“ anzuerkennen (WBGU 2016: 24 f.). Des Weiteren wird in der Art der Flächennutzung „eine zentrale Ressource für die Transformation zur urbanen Nachhaltigkeit“ gesehen (WBGU 2016: 163). „Flächennutzungsgestaltung“ wird dabei als „ein entscheidender Hebel für die Transformation der Städte zur Nachhaltigkeit“ beschrieben (WBGU 2016: 186).

Dies kann als Indiz und Aufforderung gleichermaßen verstanden werden, Flächen selbst als endliche Ressource sowie den in vorhandener Bausubstanz gebundenen Ressourcen – insbesondere Baustoffen – eine deutlich stärkere Aufmerksamkeit als Stellschraube (räumlicher) Transformationsprozesse zukommen zu lassen.

Die Autorinnen und Autoren sehen in Gebäuden sowohl ein Gestaltungselement für Ressourceneffizienz als auch einen Aspekt für Ortsidentität (WBGU 2016: 167). Damit wird ebenfalls der gesellschaftliche und soziale Stellenwert von (Bestands-)Objekten unterstrichen.

## **2.2 Flächenverbrauch und Nachhaltigkeit: politische und gesetzliche Aspekte**

Die Bedeutung eines nachhaltigen Umgangs mit Flächen in Verbindung mit nachhaltiger Stadtentwicklung wird im Rahmen der 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen hervorgehoben. Das „Sustainable Development Goal 11 – Nachhaltige Städte und Siedlungen“ beinhaltet die Forderung, dass Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig gestaltet werden sollen (Global Policy Forum o. J.). In der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie wurde das „30 ha minus X“-Ziel bis 2030“ festgelegt. Als „Qualitätsziel“ wird darüber hinaus für die Innen- und Außenentwicklung ein Verhältnis von 3:1 festgelegt (vgl. BMUB 2015: 51).

Des Weiteren werden Kommunen dazu angehalten „die Möglichkeiten einer flächensparenden und flächeneffizienten Innenentwicklung zu nutzen, insbesondere durch Maßnahmen der Nachverdichtung in bestehenden Quartieren und die Wieder- und Umnutzung brachgefallener Siedlungs- und Konversionsflächen“ (Umweltbundesamt 2017).

Der Umgang mit Flächen bietet in der gelebten Praxis ein anderes Bild: In Deutschland wird innerhalb von drei Tagen eine Fläche von der Größe Helgolands für Siedlungs- und Verkehrszwecke beplant (vgl. Bundesstiftung Baukultur/Nagel 2017: 49).

Es liegt also nahe zu hinterfragen, wie das Delta zwischen der oben aufgeführten gesetzlichen und politischen Handlungsmaxime einer sparsamen Flächennutzung und der „gelebten Praxis“ verkleinert werden kann. Ein denkbarer Lösungsweg besteht in einem effiziente(re)n Umgang mit unter-/ungenutzten Bestandsimmobilien. Dies kann schlussendlich einen Teilaspekt von, für und in einer ganzheitlichen Strategie zur Reduktion von Flächenneuanspruchnahme darstellen.

### **3 Bedeutung von Bauen im Bestand**

Der WBGU stellt fest, dass die Aufgabenstellungen im transformativen Handlungsfeld „Urbane Flächennutzung“ in Abhängigkeit und im Zusammenhang mit dem „sehr dynamischen Boden- und Immobilienmarkt“ (WBGU 2016: 170) betrachtet werden müssen. Aus diesem Grund gilt es zunächst einige mit Immobilien und dem Immobilienmarkt in Verbindung stehende – zuweilen herausfordernde – Aspekte zu reflektieren. Des Weiteren wird beispielhaft aufgezeigt, welche Lösungsansätze aus immobilienwirtschaftlicher Perspektive generiert werden können.

#### **3.1 Spezifika von Immobilien**

Immobilien zeichnen sich durch folgende Spezifika aus (Rottke 2011: 143):

- > Immobilität,
- > Länge des Lebenszyklus,
- > Heterogenität,
- > Begrenzte Substituierbarkeit,
- > Länge des Entwicklungsprozesses,
- > Höhe des Transaktionsvolumens,
- > Höhe der Transaktionskosten.

Hinzu kommen einige Besonderheiten des Immobilienmarktes. Zunächst gilt es festzuhalten, dass DER Immobilienmarkt nicht existiert. Daher ist im ersten Schritt zwischen sachlichen und räumlichen Immobilienteilmärkten zu unterscheiden (Bone-Winkel/Focke/Schulte 2016: 20). Auf räumlichen Teilmärkten werden die spezifischen Angebots- und Nachfragesituationen in unterschiedlichen Regionen, Städten oder

Stadtteilen abgebildet (Bone-Winkel/Focke/Schulte 2016: 20). Auf einem sachlichen Immobilienteilmarkt wird z. B. zwischen Wohn-, Gewerbe- oder Handelsimmobilien unterschieden (Bone-Winkel/Focke/Schulte 2016: 21).

Eine geringe Markttransparenz aufgrund der Heterogenität von Immobilien, eine Abhängigkeit von Entwicklungen der Volkswirtschaft,<sup>6</sup> eine geringe Anpassungselastizität an Marktveränderungen aufgrund langer Herstellungsprozesse sowie eine Zyklizität<sup>7</sup> besitzen Gültigkeit für alle Teilmärkte (Bone-Winkel/Focke/Schulte 2016: 21 f.).

### 3.2 Graue Energie als Herausforderung

Ein weiterer Grund, Immobilien „oben auf die Agenda“ zu platzieren, ist in dem mit der Herstellung verbundenen Ressourcenabbau – durch Eingriffe in die Natur z. B. durch Berg-/Tagebau sowie durch Absenkung des Grundwasserspiegels (WBGU 2016: 187) – zu sehen.

Die Herstellung von Baumaterialien hat darüber hinaus CO<sub>2</sub>-Emissionen zur Folge. So entsteht z. B. Kalk bei der Herstellung von Zementklinker durch die Verbrennung von Kalkstein, wobei CO<sub>2</sub> ausgestoßen wird (WBGU 2016: 187 f.). Daneben gilt es, energieintensive Vorgänge entlang des gesamten Lebenszyklus<sup>8</sup> einer Immobilie in die Gesamtrechnung mit aufzunehmen. Die kumulierte Primärenergie – bestehend aus der Energie für Rohstoffgewinnung, Herstellung, Wartung, Abriss und Entsorgung – nennt man Graue Energie (Elbers 2021).

Bemerkenswert sind in diesem Zusammenhang folgende Zahlen: Bei Bestandsgebäuden in Deutschland handelt es sich um ein riesiges Rohstofflager, da in den rund 22 Mio. Gebäuden 51,7 Mrd. Tonnen Baumaterialien enthalten sind (Elbers 2021).

Im Umweltprogramm der Vereinten Nationen wird festgehalten, dass „etwa ein Drittel der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen“ auf Objekte und deren Nutzungen zurückzuführen sind und durch diese „nahezu 40 Prozent der weltweiten Ressourcen“ (Buchholz 2022) beansprucht werden. Auf Bundesebene wird dem gesamten Lebenszyklus von Objekten ebenfalls ein Drittel der Energie- und Materialverbräuche zugeschrieben (Umweltbundesamt 2017). Bauabfälle machen ca. 40% des Gesamtabfallaufkommens aus (Umweltbundesamt 2017).

Die Ökobilanz von Neubauten spricht für sich: Für den Herstellungsprozess werden bereits die Hälfte der Treibhausgasemissionen sowie des Energieaufwands aufgewendet, die bei einer Nutzungsdauer von 50 Jahren insgesamt entstehen (NABU o.J.). Es wird davon ausgegangen, dass bis zu 70% des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes bei der Wiederverwen-

---

6 So kann z. B. die Nachfrage nach Büroimmobilien von Entwicklungen im Dienstleistungssektor abhängen.

7 Beispielsweise übersteigt die Nachfrage nach Immobilien das Angebot, demzufolge steigen die Preise; weitere Immobilien werden gebaut, das Angebot übersteigt die Nachfrage und der Preis sinkt.

8 Brache, Neubauprojekt, Nutzung, Leerstand, Wiedernutzung, Umstrukturierung, Nutzung, Abriss.

derung von Baumaterialien eingespart werden können – im Vergleich zu Abriss und Neubau (Elbers 2021).

Es wird deutlich, dass dem Bauen im Bestand verstärkt Aufmerksamkeit zuteilwerden muss. Darüber hinaus sollten auch Möglichkeiten hinsichtlich des Recyclings vorhandener Baumaterialien und der darin enthaltenen Grauen Energie ausgelotet werden. Diese Überlegungen sind vor allem im Hinblick auf den geforderten schonenden Umgang mit endlichen Ressourcen zu forcieren.

### **3.3 Objekt-Ebene als Lösungsansatz – ein Beispiel**

In ihrer Dissertation „Nutzungsverdichtung im Gebäudebestand: Transformationsstrategien für weniger Neubauten“ setzt sich Julia Siedle mit der Frage auseinander, welchen Beitrag Bestandsobjekte in Verbindung mit urbaner Flächennutzung leisten können und prägt damit den Begriff der „suffizienten Flächennutzung“ (Siedle 2020: 53). Flächensuffizienz wird anhand zweier Fallbeispiele, welche ebenfalls Bestandteil ihrer Dissertation sind, erläutert. Zum einen geht es um die Vermittlung von Räumen an Kreative in Frankfurt am Main, wobei leerstehende oder schwer vermietbare Räumlichkeiten an das kreative Milieu inklusive Mietzuschuss durch die Stadt vermietet werden. Das anvisierte Ziel dabei ist eine städtebauliche Aufwertung sowie Nachverdichtung. Darüber hinaus führt Siedle das Fallbeispiel „Wohnen für Hilfe“ aus Köln an. Dabei entstehen Wohnpartnerschaften zwischen Studierenden und Menschen, die räumliche Kapazitäten im eigenen Haus haben und zur Verfügung stellen. Studierende helfen in Haushalt und Garten oder beim Einkaufen und wohnen im Gegenzug zu einem verminderten Mietpreis. Erklärtes Ziel dieses Projekts ist es, die Wohnnutzung zu verdichten und gleichzeitig den Druck aus dem Wohnungsmarkt zu nehmen (vgl. Siedle 2020: 54).

## **4 Potenziale ländlicher Räume**

Auffällig ist, dass sowohl im Hauptgutachten des WBGU als auch in der Ausarbeitung von Siedle Herausforderungen und Lösungsansätze für die Reduktion von Flächenverbrauch in erster Linie in urbanen Kontexten gesehen werden.

Im folgenden Abschnitt soll beispielhaft das transformative Potenzial ländlicher Räume aufgezeigt werden. Hierfür wird auf das Flächenpotenzial in ländlichen Räumen sowie auf den Wandel der Bedeutung von Ortszentren und Objekten eingegangen.

### **4.1 Innenentwicklungspotenziale in ländlichen Räumen**

Bereits siedlungsstrukturell erschlossene Grundstücke mit unter-/ungenutzten Bestandsimmobilien stellen gemäß Schiller, Blum und Oertel Innenentwicklungspotenziale in Höhe von 120.000 ha dar. Heruntergebrochen bedeutet dies ein Potenzial in Höhe von 15 m<sup>2</sup> pro Einwohner/in. Ein Viertel davon entfällt auf Gemeinden mit unter 5.000 Einwohnerinnen/Einwohnern (Schiller/Blum/Oertel 2018: 465).

Hierdurch liegt die Vermutung nahe, dass das transformative Potenzial von ländlichen Räumen bis dato (noch) nicht in der erforderlichen Güte betrachtet worden ist. Dies stellt besonders im Hinblick auf vorhandene ungenutzte Innenentwicklungspotenziale in Form von Baulücken und Brachflächen eine attraktive Möglichkeit dar, die Flächenversiegelung zu reduzieren.

Gemäß der Definition des Bundesamts für Bauwesen und Raumordnung handelt es sich bei Baulücken um „unbebaute, aber grundsätzlich direkt nutzbare bebauungsfähige Flächen“ (Blum/Atci/Roscher et al. 2022: 42). Unter Brachflächen werden „ungenutzte [...], ehemals baulich genutzte Flächen“ (Blum/Atci/Roscher et al. 2022: 42) verstanden. Hierzu gehören unter anderem Gewerbe- und Wohnbrachen sowie Leerstände (vgl. Blum/Atci/Roscher et al. 2022: 42).

Alarmierend ist, dass trotz oben erwähntem Innenentwicklungspotenzial in ländlichen Kommunen die Ausweisung von Neubaugebieten erfolgt, um Bürger/innen am Ort zu halten oder für den Ort zu gewinnen. In einigen ländlichen Kommunen werden weiterhin neue Einfamilienhaus- und Gewerbegebiete ausgewiesen, um eine vermeintlich attraktive Kommune zu bleiben oder zu werden und Wegzüge zu verhindern (vgl. Bundesstiftung Baukultur/Nagel 2020: 22).

So ergab eine Umfrage der Bundesstiftung Baukultur, dass 65% der Gemeinden in schrumpfenden Regionen neue Einfamilienhausgebiete ausweisen und somit jedes dritte geplante Siedlungsprojekt ein ökonomisches Verlustgeschäft für diese darstellt (Bundesstiftung Baukultur/Nagel 2020: 22). Im WBGU-Hauptgutachten wird unter anderem kritisiert, dass „planerische Regelungen [...] noch immer Zersiedlung (urban sprawl)“ z. B. durch „die Errichtung von Einfamilienhaussiedlungen“ begünstigen (WBGU 2016: 168). Die Gefahr, die von jenen Zersiedlungen ausgehen kann, besteht laut Siedle vor allem darin, dass durch die Ausweisung neuer Baugebiete neben der Abnahme der „Nutzungsdichte je gebaute[m] Quadratmeter“ der „schleichende räumliche und soziale Desintegrationsprozess“ beginnt, weil so die „für das Funkzionieren des sozialen Miteinanders notwendige Dichte und Nähe abhandenkommen“ (Siedle 2020: 52).

Die Herausforderung ist darin zu sehen, dass „Veränderungen von Stadtumwelt, Lebensstilen und Präferenzen der Stadtbevölkerung“ dazu führen, dass es „kein konstantes, zeitunabhängiges Optimum baulicher Gestaltung“ geben kann (WBGU 2016: 168). Dies wird darauf zurückgeführt, dass sich das Bauliche abnutzt und Lebensentwürfe einer Dynamik unterliegen (vgl. WBGU 2016: 168). So führt zum Beispiel ein verändertes Mobilitätsverhalten einhergehend mit zunehmender Digitalisierung der Arbeitswelt zu einer gewissen Ortsunabhängigkeit.

Diese Zahlen und Fakten belegen, dass es erforderlich ist, Art, Umfang und Qualität von Flächennutzung in ländlichen Räumen deutlicher in Lösungsstrategien einzubeziehen.

Im vorangegangenen Abschnitt wurde bereits dargestellt, dass Immobilien unter anderem aufgrund der Standortgebundenheit stets im jeweiligen räumlichen Teilmarkt zu betrachten sind. Es existiert keine „[...] einheitliche und konsensfähige Definition

des ländlichen Raums [...]“ (Franzen/Hahne/Hartz et al. 2008: 1), da diese Regionen „[...] so vielfältig sind und so verschiedene Funktionen erfüllen“ (BMEL 2019: 8). Aus diesem Grund muss das transformative Potenzial von Bestandsobjekten unter Berücksichtigung der spezifischen Gegebenheiten des jeweiligen ländlich geprägten Raums individuell entdeckt werden.

Folglich gilt es, die Fragestellung vor dem Hintergrund der spezifischen Entwicklungstendenz zu untersuchen. Das BBSR hat zur Kategorisierung ländlicher Räume einen Ansatz entwickelt, der neben der Bevölkerungsentwicklung das Gesamtwanderungssaldo, die Arbeitsplatzentwicklung, die Entwicklung der Erwerbsfähigkeit, die Arbeitslosenquote und die Grunderwerbssteuer beinhaltet. So können Schrumpfungs- und Wachstumstendenzen einzelner Gemeinden ausdifferenziert(er) abgebildet werden (BBSR o.J.). Im Rahmen der Thünen-Typisierung wird die Heterogenität ländlicher Räume durch Abstufungen der Ländlichkeit in Verbindung mit Abstufungen der sozioökonomischen Lage dargestellt. Zur Bestimmung des Grades der Ländlichkeit werden fünf Indikatoren (z.B. Anteil der Ein- und Zweifamilienhäuser an allen Wohngebäuden 2013 oder die Erreichbarkeit großer Zentren) hinzugezogen (vgl. Küpper 2016: 5). Die insgesamt neun Indikatoren zur Bestimmung der sozioökonomischen Lage implizieren u.a. die Arbeitslosenquote für die Jahre 2011, 2012 und 2013 (gemittelt) oder den Anteil der Schulabgänger ohne Abschluss für die Jahre 2011, 2012 und 2013 (gemittelt) (vgl. Küpper 2016: 14).

## 4.2 Funktion zentraler Ortslagen im Wandel

In „Unser Plan für Deutschland“ wurde vom Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) vor allem die Bedeutung zentraler Ortslagen bei der Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in urbanen und ländlichen Gebieten hervorgehoben (vgl. BMI 2019). Der „Revitalisierung von Ortszentren“ (BMI 2019: 66) wird dabei eine wirtschaftliche Bedeutung zugeschrieben. Der „Funktionsverlust der Ortskerne“ wird darüber hinaus ebenfalls im Zusammenhang mit „sozialen Defiziten“ einiger ländlicher Regionen aufgeführt (BMI 2019: 12).

Ortskerne sind seit jeher „funktionelle[r] und identitätsstiftende[r] Mittelpunkt einer Gemeinde“ und durch die „Nutzungsmischung aus Handel, Dienstleistung, Gewerbe, Verwaltung, Kultur und Wohnen“ existiert dort ein gewachsener „Siedlungs- und Versorgungskern“ (ÖROK 2019: 23). Aufgrund gesellschaftlicher Entwicklungen wie dem Zuzug in Einfamilienhausgebiete an Ortsrändern oder der Abwanderung von Einzelhandel in die Peripherie (vgl. Bundesstiftung Baukultur/Nagel 2017: 64) verlieren Ortskerne originäre Funktionen. Zunehmendes Online-Shopping sowie die Verlagerung von Kommunikation und Austausch auf digitale Plattformen verstärken diesen Funktionsverlust. Dies unterstreicht erneut, dass das gestaltende Element „Bestandsgebäude“ aufgrund der gesellschaftlichen, räumlichen und digitalen Veränderungsprozesse in den Fokus der Betrachtung angewandter Transformationsforschung rücken muss. So kann auch entstandener oder entstehender Funktionsverlust von Ortskernen gegebenenfalls abgefedert werden.

Es besteht also die Frage, welche Konsequenzen sich aus derartigen Entwicklungsprozessen für die Bedeutung zentraler Ortslagen ergeben. Dies führt zu der Erkenntnis, dass die „Neudefinition der Funktion von Ortskernen“ ein weiterer Aspekt von, in und für Transformationsprozesse sein wird.

### 4.3 Transformative Kraft von Bestandsobjekten – ein Beispiel

Bei der oben erwähnten Neudefinition von Ortskernen gilt es ebenfalls Immobilien als Stellschrauben (neu) zu justieren. Dabei kann z. B. hinterfragt werden, welche Bestandsobjekte aufgrund gesellschaftlicher (Bedarfs-)Entwicklungen unter-/ungenutzt sind und wie diese künftig genutzt werden können.

#### Die Fragen können unter anderem lauten:

Was kann mit Schulgebäuden, die aufgrund zurückgehender Schüler/innen-Zahlen geschlossen worden sind, „passieren“? Was „passiert“ mit ehemaligen Kneipen/Gaststätten, die aufgrund des Wandels der Freizeitgestaltung nicht mehr besucht bzw. betrieben werden? Wie können alte Hofanlagen (um)genutzt werden, deren Funktion als landwirtschaftlicher Betrieb z. B. im Zuge des Generationenwechsels aufgegeben worden ist?

Parallel dazu sollte festgestellt werden, welche Art(en) der Objektnutzung künftig benötigt werden und wie die oben genannten Gebäudetypen umkonzipiert werden könnten.

Besonders der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs wird eine hohe Relevanz bei der Herstellung attraktiver Lebensumstände in ländlichen Räumen zugesprochen (BMI 2019: 12). Nahversorgungsmöglichkeiten in zentralen erschlossenen Ortslagen, welche durch Revitalisierung oder Redevelopment einer Bestandsimmobilie sichergestellt werden, können sowohl aus sozialer, ökonomischer, ökologischer sowie aus baulich/städtebaulicher Perspektive einen Mehrwert darstellen. Ein entsprechendes Gebäude kann ein sozialer Treffpunkt sein. Unter ökonomischen Gesichtspunkten bleibt durch derartige Angebote die Kaufkraft im Ort. Aus baulich/städtebaulicher Perspektive ist dies spannend, da so für ein lebendiges Stadtbild gesorgt werden kann. Aus ökologischer Perspektive muss hierfür keine neue Fläche versiegelt werden.

Im Netzwerk „Dorfläden für die Region Hannover und Umgebung“ haben sich die Akteurinnen und Akteure mit der Frage auseinandergesetzt, wie eine Emergenz aus vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen und der Notwendigkeit der Nahversorgung entstehen kann. Die Dorfläden in Grohnde (Umnutzung: Schule – Dorfladen) oder Linsburg (Umnutzung: Gaststätte – Dorfladen) zeigen auf, wie entsprechende Redevelopment-Projekte erfolgreich gestaltet werden können (vgl. Der Regionspräsident – Region Hannover 2018). Zwischenzeitlich gibt es bei der Etablierung von Dorfläden Pilotversuche, ihren Mehrwert durch digitale Lösungsansätze zu steigern. So wurde für „Das Waldsteinlädla“ in Zell i. F. eine digitale Zugangsregelung gefunden, die es den Bürgerinnen und Bürgern ermöglicht, täglich rund um die Uhr auf die Angebote im Laden zuzugreifen (vgl. Markt Zell im Fichtelgebirge o. J.).

Es wird deutlich, welches Potenzial in unter-/ungenutzten Objekten liegen kann. Durch Revitalisierung oder Redevelopment von Objekten kann Einfluss auf gesellschaftliche und räumliche Entwicklungen genommen werden. Bestandsobjekte können so zu „Treibern von Transformationsprozessen“ werden.

## 5 Ergebnisse

Im Folgenden werden die Erkenntnisse im Hinblick darauf, wie Bauen im Bestand in ländlichen Räumen als (Teil-)Werkzeug in und für die Steuerung von Transformationsprozessen fungieren kann, zusammengefasst. Hierfür werden die Ausführungen zunächst in den Kontext der „Pyramide für nachhaltigen Konsum“ gebracht. Durch die Schlussfolgerungen soll verdeutlicht werden, unter welchen Umständen Immobilien als Standortfaktor „(Mit-)Gestalter“ von Transformationsprozessen werden können.

### 5.1 Pyramide zur Reduktion der Flächenneuanspruchnahme

In Anlehnung an die zu Beginn dargestellte „Pyramide für nachhaltigen Konsum“ (s. Abb. 1) kann unter Bezugnahme auf die vorangegangenen Ausführungen eine „Pyramide zur Reduktion der Flächenneuanspruchnahme“ entwickelt werden (s. Abb. 2).

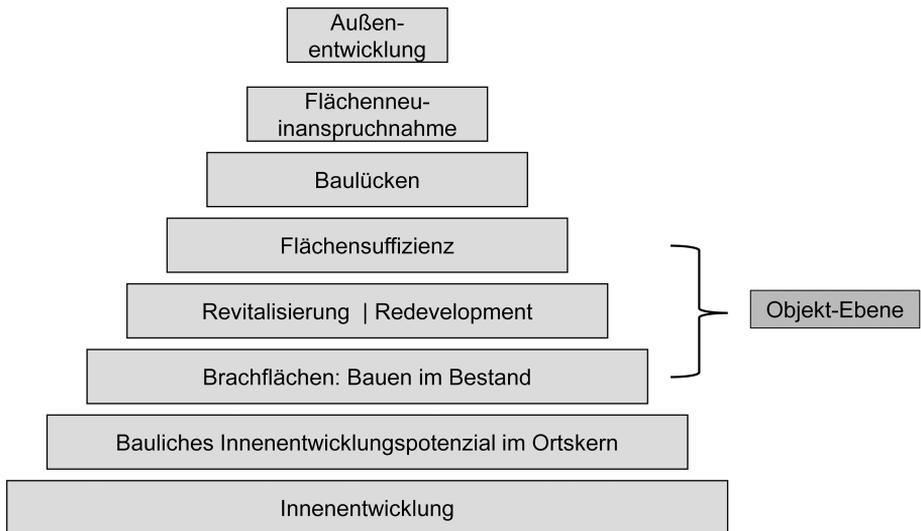


Abb. 2: Pyramide zur Reduktion der Flächenneuanspruchnahme / Quelle: Eigene Darstellung nach Vorbild Lazarovic 2022

Der Aufbau der Pyramide erfolgt in Anlehnung an die Erkenntnis, dass Immobilien eine Steuerungsfunktion im Rahmen von Transformationsprozessen zugesprochen werden kann.

Die Pyramide besitzt in der Form Gültigkeit für ländliche Räume, in denen sich vornehmlich mit Aspekten wie Schrumpfung oder Stagnation auseinandergesetzt werden muss. Ausgangspunkt dabei ist, der Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen Vorrang einzuräumen. Hierbei ist das Bauen im Bestand zu präferieren, da es sich um ehemals genutzte Flächen und/oder leerstehende Gebäude handelt und davon auszugehen ist, dass eine Flächenversiegelung bereits stattgefunden hat. Dies ist mit dem Schritt „Nutze, was du hast“ der Pyramide für nachhaltigen Konsum vergleichbar. Der Folgeschritt Revitalisierung oder Redevelopment weist Parallelen zu dem Schritt „Repariere“ auf. „Baulücken“ wurden relativ weit oben platziert, da die Bebauung in den meisten Fällen mit der Verwendung neuer Baumaterialien und einer weiteren Flächenversiegelung einhergeht. „Flächenneuanspruchnahme“ und „Außenentwicklung“ bilden die Spitze und sollten dementsprechend das letzte Mittel der Wahl darstellen.

Würde die Pyramide für wachsende Kommunen in ländlichen Räumen entwickelt, wäre es denkbar, das Thema „Flächensuffizienz“ weiter unten als einen der ersten Schritte einzufügen. Diese Pyramide ist dementsprechend als Baukasten zu verstehen und kann und soll je nach Aufgabenstellung und Ausgangssituation (wachsende, schrumpfende, stagnierende Kommune) unterschiedlich zusammengestellt werden.

Darüber hinaus kann diese sowohl für bestimmte Ortslagen – wie im obigen Fall für den Ortskern – als auch für die gesamte kommunale Innenentwicklung Anwendung finden.

## 5.2 Schlussfolgerungen

In der Ausarbeitung wurde deutlich, dass bereits Lösungsansätze existieren, um Flächenneuanspruchnahme zu reduzieren und Objekt(nach)nutzungen zu optimieren. Diese werden als Aufforderung verstanden, mit entsprechenden Anschlussüberlegungen anzuknüpfen.

Im Folgenden werden relevante Erkenntnisse zusammengefasst und gewürdigt:

### **Transformative Kraft ländlicher Räume unter Berücksichtigung des spezifischen Kontextes**

Ansätze, die vornehmlich an urbanen Räumen orientiert sind, gilt es für den spezifischen Kontext ländlicher Räume anzupassen. Wie erwähnt gilt es dabei, die Heterogenität ländlicher Räume und die entsprechende individuelle Entwicklungsdynamik mit in die Überlegungen einfließen zu lassen. Als Beispiel sei hier die Definition eines idealen nachhaltigen Quartiers aus Sicht der UN-Habitat angeführt (vgl. WBGU 2016: 168; Z. n. UN-Habitat 2015): Eine hohe Einwohner/innendichte soll zum Beispiel durch 15.000 Einwohner/innen pro Quadratkilometer erwirkt werden. Auch soll es eine Limitierung der Einfamilienhausquote geben, welche anteilig bei unter 10% des Quartiers liegen soll, und bei mind. 40% der Gebäude soll es sich um gemischt genutzte Gebäude handeln.

Demgegenüber seien hier beispielhaft Einwohner/innenzahlen ländlich geprägter Räume aufgeführt: Schaut man sich die Einwohner/innenzahlen der niedersächsischen Landkreise Holzminden mit 101 Einwohnerinnen/Einwohnern/km<sup>2</sup> (vgl. Landkreis Holzminden o.J.) oder Schaumburg mit 234 Einwohnerinnen/Einwohnern/km<sup>2</sup> (vgl. Landkreis Schaumburg o.J.) an, bedarf es wohl keiner weiteren Erklärung, warum eine blinde Adaption dieser Idealbeschreibung kaum sinnvoll erscheint.

Darüber hinaus gilt es zu prüfen, inwiefern eine Limitierung der Einfamilienhausquote einen Eingriff in die kommunale Planungshoheit bedeuten würde und damit verfassungswidrig wäre. Die vorhandenen Möglichkeiten, Innenentwicklung zu forcieren (z. B. Festlegungen Flächennutzungsplan, Schaffung finanzieller Anreize im Rahmen von Förderprojekten), sollten hierbei stärker genutzt und erweitert werden.

### **Neudefinition der Funktionalität von Ortskernen / zentralen Ortslagen**

Es wurde darüber hinaus festgestellt, dass Ortskernen bzw. zentralen Ortslagen im Zuge von Transformationsprozessen ein Bedeutungswandel widerfährt. Die traditionelle Funktion gilt es zeitgemäß zu hinterfragen. Zum Beispiel kann durch neue Nutzungsformen des dort vorhandenen baulichen Innenentwicklungspotenzials und unter Berücksichtigung spezifischer Bedürfnisse und Bedarfe der örtlichen Zivilgesellschaft die „Aufgabe“ jener Ortskerne neu definiert werden. Somit können entsprechende Entwicklungen mitgestaltet und mitgesteuert werden.

### **Wertschätzung des transformativen Potenzials von Bestandsobjekten**

Aufgrund der dargelegten Omnipräsenz und vielseitigen Bedeutung des Standortfaktors Immobilie können diese sowohl richtungsweisend positiv treibend als auch richtungsweisend negativ hemmend auf die Gestaltung von Transformationsprozessen wirken. Die Möglichkeiten, wie Bestandsimmobilien positiv für Entwicklungen eingesetzt werden können, sind vielfältig:

- > Im oben aufgeführten Beispiel der Dorfläden sind künftige Nutzungsformen von unter-/ungenutzten Objekten handlungsleitend. Auch Entwicklungen in der Arbeitswelt und die damit einhergehenden neuen Anforderungen an die Ausgestaltung dieser Objekte – als Beispiel seien hier Co-Working-Spaces genannt – können maßgeblich sein.
- > Gleichermaßen könnte ein Ansatz verfolgt werden, bei dem umgekehrt vorgegangen und untersucht wird, welche Gebäudetypen in ländlichen Räumen besonders häufig ungenutzt sind. Hierfür gilt es, Nutzungskonzepte zu entwickeln, mit denen die Frage beantwortet wird, was mit den Gebäudetypen „ehemaliges Schulgebäude“ oder „ehemalige Kneipe/Gaststätte“ passieren kann. Des Weiteren kann eruiert werden, wie durch zentral gelegene ungenutzte Handelsimmobilien die Zukunft von Ortszentren mitgestaltet werden kann. Dies ist vor allem im Hinblick auf ehemals inhabergeführte Geschäfte interessant, die im Zuge des Generationenwechsels aufgegeben worden sind. Gleiche Überlegungen gelten für Nachnutzungsmöglichkeiten ehemals landwirtschaftlich genutzter Hofanlagen.

### **Potenzielle Leerstände in den Fokus der Betrachtung rücken**

Aufgrund der Trägheit des Immobilienmarktes, einhergehend mit hohen Transaktionskosten, sowie einer langen Entwicklungsdauer sollten potenzielle Leerstände ebenfalls Gegenstand vorausschauender Mitgestaltung von Transformationsprozessen werden. Bei potenziellen Leerständen handelt es sich um Bestandsgebäude bzw. Grundstücke, deren Bewohner älter als 70 Jahre sind (vgl. Voß/Güldenbergl/Jürgens et al. 2010: 188). Dies hat z.B. für Straßenzüge, deren Eigentümer/innen bzw. Bewohner/innen eine homogene Altersstruktur aufweisen, einen besonderen Stellenwert, da in relativ kurzen Abständen eine verhältnismäßig hohe Anzahl ungenutzter Objekte auf dem lokalen Immobilienmarkt angeboten werden könnten – sofern die Erben die Objekte nicht selbst nutzen. Je nach Instandhaltungsrückstau handelt es sich dabei ggf. um nicht-marktfähige Objekte, was wiederum dazu führen kann, dass weiteres Innenentwicklungspotenzial im Sinne von Brachflächen entsteht. Dieses Potenzial stellt eine Herausforderung dar, da sich hierfür aufgrund des Instandhaltungsrückstaus ggf. kein Nachfragemarkt entwickelt.

### **Weiterentwicklung der „Pyramide zur Reduktion der Flächenneuanspruchnahme“ durch ...**

#### **...Neudenken von Wohnformen**

Darüber hinaus können entsprechende Fragestellungen im Kontext der Pro-Kopf-Wohnfläche, welche laut Statistischem Bundesamt im Jahr 1995 noch bei 36,7 m<sup>2</sup> und im Jahr 2019 bereits bei 47 m<sup>2</sup> lag, diskutiert werden (vgl. Umweltbundesamt 2022). Dabei gilt es vornehmlich die Frage zu erörtern, ob die Haltung, ein freistehendes Einfamilienhaus sei eine erstrebenswerte Wohnform, (noch) zeitgemäß ist. Ein Neudenken von Wohnformen auch und gerade in ländlichen Räumen sollte vor dem Hintergrund eines nachhaltigen Umgangs mit endlichen Ressourcen diskutiert werden. Es muss hinterfragt werden, ob man sich – aus gesamtgesellschaftlicher Perspektive in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen – freistehende Einfamilienhäuser im Grünen überhaupt noch „leisten“ kann, „leisten“ will und vor allem „leisten“ darf. Auch hierfür gibt es z.B. durch effiziente(re) Grundstückszuschnitte, Flächenumwidmung, Nachverdichtung, effiziente(re) Grundrissgestaltung etc. probate Mittel, ein Umdenken anzustoßen und neue Wege attraktiv zu gestalten.

Das Neudenken von Wohnformen kann zum Beispiel als ein Teilaspekt der Flächensuffizienz zur Weitereinwicklung der „Pyramide zur Reduktion der Flächenneuanspruchnahme“ gesehen werden.

#### **... Integration des Remanenzeffekts**

Ein anderer Aspekt, der im Zusammenhang mit Flächenverbrauchen diskutiert werden könnte, bezieht sich auf den sogenannten „Remanenzeffekt“. Dieser besagt, dass Menschen trotz Veränderung der Lebensumstände, z.B. durch den Auszug der Kinder, in entsprechenden Objekten verbleiben, obwohl sich der Wohnflächenbedarf durch diese Veränderungen reduziert hat (vgl. Umweltbundesamt 2022). Auch dies kann eine zusätzliche Variante der „Pyramide zur Reduktion der Flächenneuanspruchnahme“ darstellen.

### 5.3 Würdigung der Ergebnisse

Es wird deutlich, dass der Standortfaktor Immobilie (Mit-)Gestalter von Transformationsprozessen sein kann. Die obigen Ausführungen haben gezeigt, dass sowohl die Notwendigkeit als auch die Möglichkeit besteht, immobilienwirtschaftliche Perspektiven als Bestandteil (strategischer) Lösungsansätze zu implementieren.

Im Hinblick auf die mit zunehmenden Flächenverbräuchen in Verbindung stehenden Problematiken und den existierenden Innenentwicklungspotenzialen lässt sich feststellen, dass dem Themenfeld „Bauen im Bestand“ als Lösungsweg bereits Beachtung geschenkt wird. Dieser Beitrag knüpft daran an und lädt dazu ein, weitere Fragestellungen im Hinblick auf Immobilien als mögliche Stellschrauben zu formulieren und sich intensiv(er) mit der Anschlussfähigkeit vorhandener Lösungsansätzen auseinanderzusetzen.

Dabei gilt zu berücksichtigen, dass der zielgerichtete Umgang mit Bestandsimmobilien ein mögliches (Teil-)Werkzeug zur Steuerung räumlicher Transformationsprozesse sein kann. Eine ganzheitliche Betrachtungsweise ist unerlässlich.

---

#### Literatur

- Baumgart, S.** (2011): Immobilienwirtschaft und Raumplanung. In: Rottke, N.; Thomas, M.: Immobilienwirtschaftslehre. Band 1: Management. Köln, 447-474.
- BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung** (o.J.): Interaktive Karten als Web-App: Wachsende und schrumpfende Städte und Gemeinden.  
[https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/InteraktiveAnwendungen/WachsendSchrumpfend/wachsend\\_schrumpfend.html](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/raumbeobachtung/InteraktiveAnwendungen/WachsendSchrumpfend/wachsend_schrumpfend.html) (09.05.2023).
- Blum, A.; Atci, M. M.; Roscher, J.; Henger, R.; Schuster, F.** (2022): Bauland- und Innenentwicklungspotenziale in deutschen Städten und Gemeinden. Bonn. = BBSR-Online-Publikation 11/2022.  
[https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2022/bbsr-online-11-2022-dl.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=3](https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/bbsr-online/2022/bbsr-online-11-2022-dl.pdf?__blob=publicationFile&v=3) (15.09.2022).
- BMEL – Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft** (2019): Ländliche Regionen verstehen. Fakten und Hintergründe zum Leben und Arbeiten in ländlichen Regionen. Berlin.
- BMI – Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat** (2019): Unser Plan für Deutschland – Gleichwertige Lebensverhältnisse überall. Schlussfolgerungen von Bundesminister Horst Seehofer als Vorsitzendem sowie Bundesministerin Julia Klöckner und Bundesministerin Dr. Franziska Giffey als Co-Vorsitzenden zur Arbeit der Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“. Berlin.
- BMUB – Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit** (2015): Nationale Strategie zur biologischen Vielfalt. Kabinettsbeschluss vom 7. November 2007. Berlin.
- Bone-Winkel, S.; Focke, C.; Schulte, K.-W.** (2016): Begriff und Besonderheiten der Immobilie als Wirtschaftsgut. In: Schulte, K.-W.; Bone-Winkel, S.; Schäfers, W.: Immobilienökonomie I. Betriebswirtschaftliche Grundlagen. Berlin, 4-23.
- Buchholz, M.** (2022): Der unterschätzte Faktor bei der Klimawende. Revitalisierung – darum verdienen Bestandsimmobilien mehr Aufmerksamkeit.  
<https://www.heuer-dialog.de/news/2140001842/revitalisierung-darum-verdienen-bestandsimmobilien-mehr-aufmerksamkeit> (15.09.2022).
- Bundesregierung** (2002): Perspektiven für Deutschland. Unsere Strategie für eine nachhaltige Entwicklung. Berlin.
- Bundesstiftung Baukultur; Nagel, R.** (Hrsg.) (2017): Baukulturbericht 2016/17 – Stadt und Land. Potsdam.
- Bundesstiftung Baukultur; Nagel, R.** (Hrsg.) (2020): Besser Bauen in der Mitte. Ein Handbuch zur Innenentwicklung. Potsdam.

- Der Regionspräsident – Region Hannover** (2018): Dorfläden in der Region Hannover. = Beiträge zur regionalen Entwicklung 151. Hannover.
- DFWR – Deutscher Forstwirtschaftsrat e.V.** (o.J.): „Nachhaltende Nutzung“ – ein Geschenk an die Welt. <https://www.forstwirtschaft-in-deutschland.de/forstwirtschaft/nachhaltigkeit/> (30.09.2022).
- Ebers, U.** (2021): Die Ökobilanz spricht für die Sanierung. <https://www.md-mag.com/news/branche/die-oekobilanz-spricht-fuer-die-sanierung/> (03.10.2022).
- Franzen, N.; Hahne, U.; Hartz, A.; Kühne, O.; Schafranski, F.; Spellerberg, A.; Zeck, H.** (2008): Herausforderung Vielfalt – Ländliche Räume im Struktur- und Politikwandel. Hannover. = E-Paper der ARL 4.
- gif – Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e.V.** (2016): Redevelopment – Leitfaden für den Umgang mit vorgezogenen Grundstücken und Gebäuden. <https://www.gif-ev.de/onlineshop/download/direct,302> (10.09.2022).
- Global Policy Forum** (o.J.): Agenda 2030: Wo steht die Welt? 5 Jahre SDGs – eine Zwischenbilanz. Ziel 11 – Nachhaltige Städte und Siedlungen. <https://www.bmz.de/resource/blob/85828/2d48b6930be7ee037ea3d5eb053b1dc3/01b-sdg-11-unterziele-data.pdf> (30.09.2022).
- Küpper, P.** (2016): Abgrenzung und Typisierung ländlicher Räume. Braunschweig. = Thünen Working Paper 68.
- Landkreis Holzminden** (o.J.): Landkreis Holzminden; Stand 31.12.2021. <https://www.komsis.de/hol-ik-si/de/profile/SI-40336> (30.09.2022).
- Landkreis Schaumburg** (o.J.): Landkreis; Stand: 30.06.2021.
- Lazarovic, S.** (2021): The Buyerarchy of Needs. [www.sarahl.com/](http://www.sarahl.com/) (30.09.2022).
- Markt Zell im Fichtelgebirge** (o.J.): Das Waldsteinlädla. <https://www.markt-zell.de/leben-in-zell/einrichtungen/waldsteinlaedla/> (30.09.2022).
- NABU – Naturschutzbund Deutschland e.V.** (o.J.): Klimaschutz beim Bauen. Den gesamten Lebenszyklus in den Blick nehmen. <https://www.nabu.de/umwelt-und-ressourcen/energie/energieeffizienz-und-gebaeudesanierung/29050.html> (03.10.2022).
- ÖROK – Geschäftsstelle der Österreichischen Raumordnungskonferenz** (2019): Fachempfehlungen zur Stärkung der Orts- und Stadtkerne in Österreich. [https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user\\_upload/Bilder/2.Reiter-Raum\\_u.\\_Region/1.OEROK/OEROK\\_2011/PS\\_Orts\\_Stadtkerne/Fachempfehlung\\_FINAL\\_2019-09.pdf](https://www.oerok.gv.at/fileadmin/user_upload/Bilder/2.Reiter-Raum_u._Region/1.OEROK/OEROK_2011/PS_Orts_Stadtkerne/Fachempfehlung_FINAL_2019-09.pdf) (30.09.2022).
- Rottke, N.** (2011): Immobilienarten. In: Rottke, N.; Thomas, M. (Hrsg.): Immobilienwirtschaftslehre. Band 1: Management. Köln, 141-169.
- Schiller, G.; Blum, A.; Oertel, H.** (2018): Die Relevanz kleiner Gemeinden und kleinteiliger Flächen für die Innenentwicklung. Ein quantitatives Monitoring am Beispiel Deutschlands. In: Raumforschung und Raumordnung 76 (5), 461-471.
- Siedle, J.** (2020): Nutzungsverdichtung im Gebäudebestand. Transformationsstrategien für weniger Neubau. In: RaumPlanung 205/1-2020, 52-55.
- Umweltbundesamt** (o.J.): Wie verläuft die Wohnflächenentwicklung? <https://www.umweltbundesamt.de/umweltatlas/bauen-wohnen/verursacher/wohnungsbautaetigkeit-wohnflaechenentwicklung/wie-verlaeuft-die-wohnflaechenentwicklung> (30.09.2022).
- Umweltbundesamt** (2017): Stadtentwicklung. <https://www.umweltbundesamt.de/themen/nachhaltigkeit-strategien-internationales/planungs-instrumente/umweltschonende-raumplanung/stadtentwicklung#stadtentwicklung-aktiver-planungs-und-veraenderungsprozess> (03.08.2022).
- Umweltbundesamt** (2022): Erdüberlastungstag: Ressourcen für 2022 verbraucht. <https://www.umweltbundesamt.de/themen/erdueberlastungstag-ressourcen-fuer-2022-verbraucht> (30.09.2022).
- UN DESA – United Nations Department of Economic and Social Affairs** (2015): World Urbanization Prospects. The 2014 Revision. Final Report (ST/ESA/SER.A/366). New York.
- UN-Habitat – United Nations Human Settlements Programme** (2015): A New Strategy of Sustainable Neighbourhood Planning: Five Principles. Urban Planning Discussion Note 3. New York.
- von Haaren, C.** (2019): Das TRUST-ARL-Promotionskolleg – Grußwort des Vorstands. In: Abassiharofteh, M.; Baier, J.; Göb, A.; Thimm, I.; Eberth, A.; Knaps, F.; Larjosto, V.; Zebner, F. (Hrsg.): Räumliche Transformation – Prozesse, Konzepte, Forschungsdesigns. Hannover, 3-4. = Forschungsberichte der ARL 10.

Voß, W.; Güldenber, E.; Jürgens, A.; Kirsch-Stracke, R.; Streibel, N. (2010): Modellprojekt Umnutzung landwirtschaftlicher Altgebäude und Hofanlagen als Beitrag zur Vitalisierung der Ortskerne. Abschlussbericht der wissenschaftlichen Begleitforschung. Hannover.

[https://www.umwelt.uni-hannover.de/fileadmin/umwelt/Institut/Personenverzeichnis/persoene\\_liche\\_Seiten/bericht\\_modellprojekt\\_umnutzung.pdf](https://www.umwelt.uni-hannover.de/fileadmin/umwelt/Institut/Personenverzeichnis/persoene_liche_Seiten/bericht_modellprojekt_umnutzung.pdf) (15.09.2022).

WBGU – Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen (2011): Hauptgutachten. Welt im Wandel – Gesellschaftsvertrag für eine Große Transformation. Berlin.

<https://www.wbgu.de/de/publikationen/publikation/welt-im-wandel-gesellschaftsvertrag-fuer-eine-grosse-transformation#sektion-downloads> (30.09.2022).

WBGU – Wissenschaftlicher Beirat der Bundesregierung Globale Umweltveränderungen (2016): Hauptgutachten. Der Umzug der Menschheit: Die transformative Kraft der Städte. Berlin.

[https://www.wbgu.de/fileadmin/user\\_upload/wbgu/publikationen/hauptgutachten/hg2016/pdf/wbgu\\_hg2016.pdf](https://www.wbgu.de/fileadmin/user_upload/wbgu/publikationen/hauptgutachten/hg2016/pdf/wbgu_hg2016.pdf) (04.10.2022).

---

## Autorin

*Nora Mai, M. Sc., ist wissenschaftliche Mitarbeiterin an der HAWK – Hochschule für angewandte Wissenschaft und Forschung am Standort Holzminden im Studiengang Immobilienwirtschaft. Sie promoviert am Geodätischen Institut an der LUH – Leibniz Universität Hannover und ist Mitglied des TRUST-ARL-Promotionskollegs „Räumliche Transformation in Stadt und Land“. In ihrem Dissertationsvorhaben setzt sie sich mit der Frage auseinander, wie durch Bauen im Bestand ein Beitrag zur positiven Entwicklung zentraler Ortslagen in ländlichen Kommunen geleistet werden kann.*