

Althofstellen als Elemente der ländlichen Siedlungsentwicklung

Dissertation
zur Erlangung des Doktorgrades an der
Fakultät für Angewandte Informatik
der Universität Augsburg

vorgelegt von

Peter Neumann

2012

1. Gutachter: PD Dr. Markus Hilpert
2. Gutachter: Prof. Dr. Thomas Schneider
3. Gutachter: Prof. Dr. Gerd Peyke

Tag der mündlichen Prüfung: 20. April 2012

Danksagung

Diese Arbeit hätte nicht entstehen können, wenn sie nicht von einer Vielzahl von Mitwirkenden unterstützt worden wäre. Ihnen allen möchte ich an dieser Stelle sehr herzlich dafür danken.

An erster Stelle ist hier mein Doktorvater Herr PD Dr. Markus Hilpert zu nennen, der es mit wenigen kritischen Fragen und positiven Kommentaren sehr gut verstand, mich ein Projekt in großer kreativer Freiheit entwickeln zu lassen, dessen Ausgang zunächst keineswegs abzusehen war. Die von ihm vertretenen Grundsätze für die Gestaltung von Entwicklungsprozessen wurden hier optimal praktiziert.

Mein Dank gilt Herrn Prof. Dr. Thomas Schneider dafür, dass er die Mühen des Zweitgutachters auf sich genommen und sich mit der Arbeit unter einem neuen Blickwinkel auseinandergesetzt hat. Des weiteren danke ich Herrn Dr. Heiken, Herrn Bohn und Herrn Basan für ihre ausdauernde Unterstützung bei allen technischen und formalen Fragen.

Die Grundlage für die vorliegende Arbeit bilden Hunderte von Gesprächen und Interviews mit Bewohnern von Althofstellen, mit Bürgermeistern und Behördenvertretern. Ihnen ist an dieser Stelle sehr herzlich für ihre Auskunfts- und Hilfsbereitschaft zu danken.

Einen wesentlichen Beitrag zum Gelingen hat mein Freund Hans Gerd Kölbl geleistet, der mir in langen Diskussionen half, den Weg zu finden, und der mit kritischem Blick jede einzelne Aussage hinterfragt hat. Dafür bin ich ihm sehr dankbar.

Ganz besonders möchte ich mich schließlich bei meiner Familie und insbesondere bei meiner Frau Elke bedanken. Von ihr kam der eigentliche Anstoß zu dieser Arbeit und sie hat mir immer wieder den Rücken frei gehalten. Mein Sohn Niels Florian setzte sich als Außenstehender inhaltlich mit der Arbeit auseinander, und meine Enkelin Luana Cortis wirkte ganz wesentlich an der grafischen Gestaltung mit.

Dank an alle!

München im August 2011

Inhaltsverzeichnis

1	EINLEITUNG	1
1.1	Der Kern des Dorfes	1
1.2	Stand der Forschung	2
1.2.1	Problem oder Potenzial?	2
1.2.2	Umnutzungsinhalte	3
1.2.3	Diskussion der Ziele	4
1.3	Zielsetzung der Arbeit	7
1.4	Forschungsdesign	10
1.4.1	Vorgehensweise	10
1.4.2	Eingrenzungen und Definitionen	11
2	UMFELD DER UMNUTZUNG	15
2.1	Politischer Rahmen	15
2.1.1	Vereinte Nationen und Europäische Union	15
2.1.2	Bundesrepublik Deutschland	15
2.1.3	Bundesländer mit Schwerpunkt Bayern	15
2.2	Kommunale Ebene	16
2.2.1	Sicht der Landratsämter	16
2.2.2	Bürgermeister und Bauamtsleiter	18
2.2.3	Zusammenfassung	19
3	UMNUTZUNG VON ALTHOFSTELLEN IN BAYERN SEIT 1980	21
3.1	Methodisches Vorgehen	21
3.1.1	Gewinnung der Datengrundlagen	22
3.1.2	Regionale Verteilung	22
3.2	Besitzverhältnisse	23
3.3	Nutzung der Althofstellen	25
3.3.1	Wohnen	25
3.3.2	Wohnen und Gewerbe	26
3.3.3	Sonstige Nutzungen und Leerstand	27
3.3.4	Nutzungsstruktur der Mieter	29
3.3.5	Räumliche Verteilung	30
3.3.6	Art und Umfang der Bautätigkeit	31
3.3.7	Bautätigkeit der Eigentümer- und Nutzergruppen	33
3.3.8	Lage im Außenbereich	34
3.3.9	Raumkategorien	35
3.4	Fazit	35
4	FAKTOREN DER UMNUTZUNG IM EINZELNEN	37
4.1	Fragestellung	37

4.2	Methodik	37
4.2.1	Methodendiskussion	37
4.2.2	Gesprächsleitfaden	38
4.2.3	Untersuchungsgemeinden	39
4.2.4	Ablauf der Erhebung	44
4.2.5	Clusteranalyse als Auswertungsgrundlage	45
4.2.6	Zusatzerhebung Ortskernanalyse	49
4.3	Struktur der Bewohner der Althofstellen	49
4.3.1	Zahl und Alter	49
4.3.2	Haushaltsstruktur	53
4.3.3	Erwerbstätigkeit	55
4.3.4	Bindung an die Althofstelle	58
4.4	Die Betriebsaufgabe	61
4.4.1	Betriebsarten und Aufgabezeiträume	62
4.4.2	Anlässe der Betriebsaufgabe	63
4.5	Hofstellen und Gebäude	68
4.5.1	Hofstellengrundstücke	68
4.5.2	Bebauung und Immissionen	73
4.5.3	Wohngebäude	75
4.5.4	Wirtschaftsgebäude	82
4.6	Zielvorstellungen der Eigentümer	103
4.6.1	Umfeld für Veränderungen	103
4.6.2	Veränderungsabsichten	114
4.6.3	Langfristige Nutzungsziele	132
4.6.4	Verhalten der Nachkommen	135
4.6.5	Zeitliche Komponente	140
5	SCHLUSSFOLGERUNGEN	143
5.1	Erfüllung öffentlicher Interessen	143
5.1.1	Ziel Vitalität	143
5.1.2	Ziel Identität	144
5.1.3	Ziel Innenentwicklung	145
5.1.4	Ziel Nachhaltigkeit	146
5.2	Umfang der Aufgabe	146
5.3	Dringlichkeit der Aufgabe	148
5.4	Randbedingungen	148
5.4.1	Zentrale Rolle der Eigentümer und Clusterbildung	148
5.4.2	Umnutzung als Teilaufgabe	153
5.4.3	Zeitliche und räumliche Streuung	153
5.4.4	Nachfrage	154
5.5	Förderung der Umnutzung	155
5.5.1	Direkte Umnutzungsförderung	155
5.5.2	Verbesserung der Rahmenbedingungen	157
5.6	Ausblick	162
5.6.1	Forschungsbedarf	162
5.6.2	Freiheit und Selbstverwirklichung	163

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Gewerbliche Nutzungen von Althofstellen	26
Tabelle 2: Leerstände von Althofstellen in den Gemeindeteilen	28
Tabelle 3: Untersuchungsgemeinden	40
Tabelle 4: Raumstrukturelle Zuordnung der Untersuchungsgemeinden	41
Tabelle 5 : Ausgewählte Einrichtungen der Nahversorgung in den Untersuchungsorten	44
Tabelle 6 : Verteilung der Interviews auf die Untersuchungsgemeinden	45
Tabelle 7: Verteilung der Eigentümerbefragungen auf die Raumkategorien	49
Tabelle 8: Althofstellenbewohner in den Clustern	50
Tabelle 9: Haushaltsgröße im Vergleich	54
Tabelle 10: Gegenwärtig erwerbstätige Eigentümer nach der Stellung im Beruf	57
Tabelle 11: Vor- und Nachteile des Lebens im Dorf	61
Tabelle 12: Ausgewählte Stichworte zu den Ursachen der Betriebsaufgabe	64
Tabelle 13: Ursachen der Betriebsaufgabe (Mehrfachantworten)	65
Tabelle 14: Ausgewählte Ursachenkombinationen für die Betriebsaufgabe	65
Tabelle 15: Sonstige Gründe für die Betriebsaufgabe	67
Tabelle 16: Größenstruktur der Althofstellen insgesamt	69
Tabelle 17: Veränderungen an den Hofgrundstücken	70
Tabelle 18: Definition von Grundstückseigenschaften	72
Tabelle 19: Wohnhäuser und Wohnhausnutzung	76
Tabelle 20: Wohnfläche im Vergleich	77
Tabelle 21: Wohnfläche und Haushaltsgröße	77
Tabelle 22: Zusammenfassung der Qualitätsmerkmale der Wirtschaftsgebäude anhand der GF	87
Tabelle 23: Wohnnebenräume in ehemaligen Wirtschaftsgebäuden	92
Tabelle 24: Tierarten auf Althofstellen	93
Tabelle 25: Ersatzwert Brennholzlagerung (Beispiel)	95
Tabelle 26: Vergleich der Nutzung von Ställen und Scheunen nach dem Zeitpunkt der Betriebsaufgabe	101
Tabelle 27: Leerstand in den Ortskernen	102
Tabelle 28: Gebäudereparaturbedarf und seine Bewältigung	115
Tabelle 29: Zusammenfassung der Veränderungsabsichten	127
Tabelle 30: Bewertung der Vitalität	143
Tabelle 31: Betriebsaufgaben in den Gemeinden der Bayern weiten Stichprobe	153
Tabelle 32: Förderung des privaten Bereichs	158

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Raumdifferenzierung auf der Grundlage von Umnutzungspotenzialen im Bundesgebiet (Ausschnitt)	3
Abbildung 2: Schema der Umnutzung von Althofstellen	9
Abbildung 3: Schema der Vorgehensweise	10
Abbildung 4: Probleme für die Ortsentwicklung durch die Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe aus der Sicht der Landratsämter	17
Abbildung 5: Anteil der Kommunen mit zunehmender Umnutzungsproblematik	19
Abbildung 6: Eigentumsverhältnisse auf den Althofstellen	23
Abbildung 7: Nutzung der Althofstellen	25
Abbildung 8: Nutzungsstruktur der Eigentümergruppen	28
Abbildung 9: Nutzungsstruktur der Eigentümer und Mieter	30
Abbildung 10: Nutzung der Althofstellen in den Kategorien des ländlichen Raumes	31
Abbildung 11: Bautätigkeit auf den Althofstellen	32
Abbildung 12: Art der Baumaßnahmen	32
Abbildung 13: Bautätigkeit unterschiedlicher Eigentümer- und Nutzergruppen	33
Abbildung 14: Bautätigkeit in den Gebietskategorien des ländlichen Raums	35

Abbildung 15: Einwohner 2008 in den Untersuchungsgemeinden	41
Abbildung 16: Entwicklung der Einwohnerzahl 1990 – 2008 in den Untersuchungsgemeinden	42
Abbildung 17: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2007 am Wohnort bzw. am Arbeitsort	43
Abbildung 18: Altersstruktur der Althofstellenbewohner	50
Abbildung 19: Jugendquotient	51
Abbildung 20: Altersquotient	52
Abbildung 21: Altersstruktur der Eigentümer	52
Abbildung 22: Haushaltsstruktur der Eigentümer auf den Althofstellen	55
Abbildung 23: Erwerbstätige und nicht erwerbstätige Eigentümer	57
Abbildung 24: Verbindung zur Althofstelle	59
Abbildung 25: Zeitlicher Verlauf der Betriebsaufgaben	63
Abbildung 26: Größengruppen der Hofstellengrundstücke nach ausgewählten Nutzungen	70
Abbildung 27: Kombination von Grundstückseigenschaften	72
Abbildung 28: Grundflächenzahl (GRZ) der Althofstellen	74
Abbildung 29: Altersstruktur der Wohngebäude im Vergleich zu Bayern	78
Abbildung 30: Bauzustand der Wohngebäude	79
Abbildung 31: Beurteilung der Gebäudequalität im Vergleich zum Neubau durch die Befragten	80
Abbildung 32: Zusammenfassung von Kriterien der Wohnhausqualität	81
Abbildung 33: Wohnhausnutzung und Gebäudequalität	81
Abbildung 34: Zusammengefasste Wohnhausqualität und Cluster	82
Abbildung 35: Größenstruktur der Grundfläche (GF) der Wirtschaftsgebäude je Althofstelle	83
Abbildung 36: Größenstruktur der Wirtschaftsgebäude	84
Abbildung 37: Verteilung der GF nach der Art der Wirtschaftsgebäude	84
Abbildung 38: Bauart der Wirtschaftsgebäude	85
Abbildung 39: Baualter der Wirtschaftsgebäude	86
Abbildung 40: Bauzustand der Wirtschaftsgebäude	87
Abbildung 41: Nutzung der Wirtschaftsgebäude insgesamt	89
Abbildung 42: Größenstruktur der gewerblichen Nutzung	90
Abbildung 43: Größenstruktur der externen Nutzungen	91
Abbildung 44: Größenstruktur Wohn- und Wohnnebenräume	92
Abbildung 45: Größenstruktur Hobbytierhaltung	93
Abbildung 46: Größenstruktur Aktive Maschinen	94
Abbildung 47: Größenstruktur der Brennholzlagerung	94
Abbildung 48: Größenstruktur Abstellräume	96
Abbildung 49: Größenstruktur der Wirtschaftsgebäude insgesamt und der Gebäudeleerstände	97
Abbildung 50: Nutzungsunterschiede der Wirtschaftsgebäude	98
Abbildung 51: Struktur der aktiven Nutzung	99
Abbildung 52: Anteil der Althofstellen mit einer aktiven Nutzung der Wirtschaftsgebäude von .. bis ... Prozent	100
Abbildung 53: Nutzungsintensität der Althofstellen in den Clustern	100
Abbildung 54: Zufriedenheit der Eigentümer mit der Nutzung der Wirtschaftsgebäude	105
Abbildung 55: Ursachenbereiche für den Verzicht auf die Umnutzung	106
Abbildung 56: Beurteilung der Vermietungsmöglichkeiten in Abhängigkeit von der Vermietungsbereitschaft.	111
Abbildung 57: Vermietungsmöglichkeiten in den Gebietskategorien	112
Abbildung 58: Könnten Sie sich vorstellen, auch woanders zu wohnen?	113
Abbildung 59: Bauabsichten im Wohnbereich	117
Abbildung 60: Zusammensetzung der Veränderungsabsichten bei den Wirtschaftsgebäuden	119
Abbildung 61: Beabsichtigte Entwicklung der Gebäudevermietung	122
Abbildung 62: Gründe für die Ablehnung von Vermietung	123
Abbildung 63: Relationen zwischen den Altersgruppen der Eigentümer und den Veränderungsabsichten	128
Abbildung 64: Nutzungsintensität der Althofstellen und Anteil Eigentümer mit Veränderungsabsichten	128

Abbildung 65: Anteil der Eigentümer mit Veränderungsabsichten geordnet nach Gebäudezustandsgruppen	129
Abbildung 66: Interesse an Hilfsangeboten bei „aktiven“ und „passiven“ Eigentümern	131
Abbildung 67: Einschätzung der langfristigen Althofstellennutzung	133
Abbildung 68: Langfristige Nutzung der Althofstellen und Umnutzungsmaßnahmen	134
Abbildung 69: Vorhandensein von Erben	136
Abbildung 70: Vorhandensein von Erben und langfristige Nutzungsziele der Eigentümer	137
Abbildung 71: Voraussichtliches Verhalten der Erben	139
Abbildung 72: Geschätzte Dauer zwischen Betriebsaufgabe und Umnutzung oder Vererbung	140
Abbildung 73: Entwicklung der Nutzung auf den Althofstellen im Zeitablauf	141
Abbildung 74: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern – Veränderung 2029 zu 2009 in Prozent	155

Clustercharakterisierungen

Clustercharakterisierung 1: Alter und Geschlecht	53
Clustercharakterisierung 2: Familien- und Haushaltsstruktur	55
Clustercharakterisierung 3: Erwerbstätigkeit der Eigentümer	57
Clustercharakterisierung 4: Ursachen für die Betriebsaufgabe	68
Clustercharakterisierung 5: Grundstücksqualität	73
Clustercharakterisierung 6: Bebauungsdichte	74
Clustercharakterisierung 7: Lärmimmissionen	75
Clustercharakterisierung 8: Wohnflächenangebot	77
Clustercharakterisierung 9: Wohnhausqualität	82
Clustercharakterisierung 10: Größenstruktur der Wirtschaftsgebäude	85
Clustercharakterisierung 11: Qualität der Wirtschaftsgebäude	88
Clustercharakterisierung 12: Nutzung der Wirtschaftsgebäude	97
Clustercharakterisierung 13: Zufriedenheit mit der Nutzung der Wirtschaftsgebäude	105
Clustercharakterisierung 14: Die drei wichtigsten Realisierungshindernisse	107
Clustercharakterisierung 15: Umzugsbereitschaft	114
Clustercharakterisierung 16: Gebäudeunterhalt in den Clustern	116
Clustercharakterisierung 17: Wohnhausbauvorhaben	118
Clustercharakterisierung 18: Umnutzung Wirtschaftsgebäude	121
Clustercharakterisierung 19: Vermietung und Verpachtung	124
Clustercharakterisierung 20: Zusammenfassung der Veränderungsabsichten	130
Clustercharakterisierung 21: Langfristige Nutzung der Althofstellen	135
Clustercharakterisierung 22: Vorhandensein von Erben	137

Anhang

Anhang 1: Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe 1979 – 2007 im ländlichen Raum Bayerns	166
Anhang 2: Stichprobe und Grundgesamtheit	166
Anhang 3: Gewerbliche Nutzungen von Althofstellen in Bayern	167
Anhang 4: Sonstige Nutzungen von Althofstellen	168
Anhang 5: Struktur der Baumaßnahmen im Innen- und Außenbereich	168
Anhang 6: Hypothetische Einflussfaktoren und Ziele der Umnutzung von Althofstellen	169
Anhang 7: Gesprächsleitfaden für die Hofstelleninterviews	171
Anhang 8: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes in den Untersuchungsgemeinden	176
Anhang 9: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2007	177
Anhang 10: Beschreibung der Variablen für die Clusteranalyse	178
Anhang 11: Mittelwerte und Standardabweichungen der Variablen in der Clusteranalyse	179
Anhang 12: Beteiligung der Cluster an den Raumkategorien	182

Anhang 13: Anteil der Althofstellenbewohner an den Einwohnern der Untersuchungsorte	183
Anhang 14: Althofstellenbewohner in den Clustern	184
Anhang 15: Altersstruktur der Althofstellenbewohner in den Clustern in Prozent	184
Anhang 16: Altersstruktur der Eigentümer der Althofstellen in Prozent	186
Anhang 17: Struktur der Eigentümerhaushalte	186
Anhang 18: Erwerbstätigkeit der Eigentümer und ihre Stellung im Beruf	187
Anhang 19: Leben auf dem Hof seit ...	188
Anhang 20: Gründe für die Betriebsaufgabe (Anzahl der Nennungen)	189
Anhang 21: Hofstellengröße in den Clustern	190
Anhang 22: Flächengliederung der Ortskerne	191
Anhang 23: Landwirtschaftliche Anwesen in den Ortskernen	193
Anhang 24: Hofstellenqualität	195
Anhang 25: Standorte der Wohnhäuser	195
Anhang 26: Nutzung der Wohnhäuser	196
Anhang 27: Wohnfläche der Wohnhäuser	197
Anhang 28: Altersstruktur der Wohngebäude	198
Anhang 29: Qualitätsmerkmale Wohnhaus	199
Anhang 30: Zusammenfassende Bewertung der Wohnhausqualität	201
Anhang 31: Struktur der Grundflächen der Wirtschaftsgebäude	202
Anhang 32: Größenstruktur der Grundfläche (GF) der Wirtschaftsgebäude in den Clustern	203
Anhang 33: Baualter der Wirtschaftsgebäude (Anteile in Prozent)	204
Anhang 34: Bauzustand der Wirtschaftsgebäude in Relativwerten (Anteile in Prozent)	204
Anhang 35: Qualität der Wirtschaftsgebäude in den einzelnen Clustern	205
Anhang 36: Nutzung der Wirtschaftsgebäude	207
Anhang 37: Größenstruktur der Nutzungen	209
Anhang 38: Nutzung der Wirtschaftsgebäude durch Gewerbebetriebe	210
Anhang 39: Nutzung der Wirtschaftsgebäude in den Clustern	211
Anhang 40: Vermietung auf den Althofstellen	212
Anhang 41: Nutzungsintensität in den Clustern	212
Anhang 42: Ortsbildprägende Bausubstanz in den Untersuchungsorten	213
Anhang 43: Ursachen für die Nichtverwirklichung von Umnutzungsabsichten	214
Anhang 44: Beurteilung der Vermietungsmöglichkeiten	215
Anhang 45: Gebäudereparaturen und ihre Bewältigung	215
Anhang 46: Art der Bauvorhaben an den Wohnhäusern und Gründe für den Verzicht auf Baumaßnahmen	216
Anhang 47: Bauvorhaben an den Wohnhäusern geordnet nach dem Alter der Eigentümer und der Qualität der Wohnhäuser	217
Anhang 48: Bauliche Veränderungen an den Wirtschaftsgebäuden	218
Anhang 49: Kombination von Baumaßnahmen an den Wirtschaftsgebäuden	219
Anhang 50: Vermietungsabsichten und Hinderungsgründe	220
Anhang 51: Vermietungsbereitschaft in den Gemeinden und den Gebietskategorien	221
Anhang 52: Kombinationen der Maßnahmen	222
Anhang 53: Veränderungsabsichten und aktive Nutzung der Wirtschaftsgebäude	223
Anhang 54: Würden Sie umbauen / abbrechen, wenn es dazu finanzielle Hilfen gäbe? (Frage 28)	224
Anhang 55: Umbauvorschläge durch einen Fachmann? (Fragen 27)	224
Anhang 56: Hilfe bei der Mietervermittlung (Frage 26)	224
Anhang 57: Kombination von Hilfsangeboten	225
Anhang 58: Langfristige Nutzung der Althofstellen	225
Anhang 59: Langfristige Nutzung und Umnutzungsaktivitäten der Eigentümer	226
Anhang 60: Vorhandensein von Nachkommen und räumliche Distanz	227
Anhang 61: Geschätzter Zeitraum zwischen Betriebsaufgabe und Umnutzung der Wirtschaftsgebäude oder Vererbung der Hofstelle	227
Anhang 62: Nutzung der Althofstellen im Zeitablauf	227
Anhang 63: Cluster „Die Rentner“	228

Anhang 64: Cluster „Die Vielseitigen“	230
Anhang 65: Cluster „Die Familien“	232
Anhang 66: Cluster „aktiven Alten“	234
Anhang 67: Cluster „Die Bindungslosen“	236
Anhang 68: Cluster „Die Landbewohner“	238
Anhang 69: Cluster „Die Umnutzer“	240

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BBR	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BMELF	Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
BMELV	Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz
BMVBS	Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
GF	Gebäudegrundfläche
GRZ	Grundflächenzahl
LEP	Landesentwicklungsprogramm Bayern
LF	Landwirtschaftlich genutzte Fläche
LfStaD	Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung
StBA	Statistisches Bundesamt
StMELF	Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten
StMLU	Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen
StMWIVT	Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie
WF	Wohnfläche

Vorbemerkung zum Sprachgebrauch

Alle maskulinen Personen- und Funktionsbezeichnungen in dieser Arbeit beziehen sich in gleicher Weise auf Frauen und Männer.

*„Immer erscheinen die entscheidenden Ideen nachträglich als einfache und selbstverständliche.“
Stefan Zweig*

1 EINLEITUNG

1.1 Der Kern des Dorfes

Bayerns Dörfer sind in den letzten 30 Jahren schöner geworden. Das ist objektiv betrachtet eine unbeweisbare Behauptung, doch zunehmender Wohlstand auch im ländlichen Raum, Aktionen wie der Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft - Unser Dorf soll schöner werden“ und vor allem die staatlich geförderte Dorferneuerung unterstützen diesen subjektiven und äußerlichen Eindruck. Doch inwieweit sind dies die sprichwörtlichen Potemkin'schen Dörfer? Zwischen 1949 und 2007 wurden in den alten Bundesländern mehr als eine Million landwirtschaftliche Betriebe aufgelöst¹. Bereits 2000 stellten REICHENBACH-KLINKE und JAHNKE fest: „Das Phänomen leer stehender ehemals landwirtschaftlich genutzter Kubaturen verbunden mit dem Bild eines scheinbar intakten Dorfes bildet die überall anzutreffende Situation“ [2000, S. 36]. Wie bei einem alten Korbweidenbaum verodet der Kern, während außen herum die Neubaugebiete wuchern. Bei nicht wenigen Mitbürgern herrscht die Sorge, dass der Verfall einzelner Hofstellen zu einem Dominoeffekt führen könnte, der das ganze Dorf mit sich reißt.

Während lange Zeit der Begriff „Dorf“ zumindest umgangssprachlich ein Synonym für Landwirtschaft war, definiert BORN bereits 1977 wesentlich distanzierter das Dorf als eine ländliche Siedlung, bei der „das heutige oder frühere Vorherrschen agrarischer Wirtschaftsformen prägend wirkt“ [1977, S. 27]. Doch was wird aus dem Dorf, wenn selbst diese agrarische Vergangenheit nicht mehr zu erkennen ist, weil Ställe und Scheunen verschwinden? Hier geht es um das Selbstverständnis des Dorfes an sich und zwar nicht nur als Siedlungsgebilde, sondern auch als Lebensform. Die Wahrung der eigenen Identität, das Verständnis vom eigenen Selbst ist aber eine der wichtigsten Grundlagen der kommunalen Entwicklung.

Die Frage nach der Zukunft der funktionslos gewordenen Ställe und Scheunen beschäftigt Praktiker, Verwaltungsfachleute und Wissenschaftler seit Jahrzehnten, ohne dass es zu allgemein anerkannten Lösungen gekommen wäre. Die Diskussion hat auch noch nichts an Aktualität verloren, wie zwei ihrer prominentesten Vertreter bezeugen:

„Die Probleme sind brennend, sie gehen an die Substanz des Dorfes, den alten Kern, der das Dorfbild prägt, mit dem man das Dorf identifiziert.“ [HENKEL 2007, S. 8].

„Die Herausforderung des Dorfumbaus² umreißt eine höchst aktuelle Gegenwarts- und Zukunftsaufgabe für die Dorfentwicklung, die einen Beitrag zur Bewältigung der baulichen und funktionalen Auswirkungen von Schrumpfungsprozessen und Funktionsverlusten in ländlichen Räumen leisten soll. ... Die Problemlagen in Dörfern haben sich jedoch dramatisch zugespitzt.“ [KÖTTER 2009, S. 4].

Nach mehr als einem halben Jahrhundert agrarstrukturellem Wandel und damit Funktionsverlusten auf tausenden von Hofstellen stellt sich die Frage, wie ist die tatsächliche Lage? Ist die Dramatik gerechtfertigt und wie kann mit ihr gegebenenfalls umgegangen werden?

¹ 1949: 1.327.460 Betriebe, 2007: 320.831 Betriebe über 2 ha LF; Quelle Bundesamt für Statistik

² Hierbei ist Dorfumbau als Weiterentwicklung der bewahrenden Dorferneuerung auf Grund von veränderten demografischen, ökonomischen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen zu verstehen.

1.2 Stand der Forschung

1.2.1 Problem oder Potenzial?

Um einen Überblick über den Stand der bisherigen Diskussion zu gewinnen, erscheint es sinnvoll, die Fülle der Beiträge nach Themenbereichen zusammen zu fassen. Am Anfang steht dabei die Frage nach dem grundsätzlichen Charakter der Gebäudeleerstände, wobei auffällt, dass es bis in die siebziger Jahre des vorigen Jahrhunderts dauert, bis die Hofstellen ohne Landwirtschaft überhaupt als gesamtgesellschaftliche Aufgabe erkannt werden [vgl. GANSER 1969, ATTESLANDER & HAMM 1974, HENCKEL 1978]. Zu diesem Zeitpunkt hatten bereits etwa eine halbe Million Landwirte in den alten Bundesländern die Bewirtschaftung ihrer Höfe eingestellt. Die Ursachen für diese späte Reaktion sind zum einen in dem Umstand zu suchen, dass ganz überwiegend kleine Landwirtschaften mit einem entsprechend geringen Gebäudevolumen aufgegeben wurden. Zum anderen sah man Dorfentwicklung bzw. Dorfsanierung vorwiegend unter produktionstechnischen und funktionalen Kriterien, während sich der Gedanke der erhaltenden Dorferneuerung erst in den achtziger Jahren durchsetzte.

Die Auseinandersetzung mit den aufgelassenen Hofstellen erfolgt in enger Verzahnung mit den Diskussionen um die Entwicklung der ländlichen Räume und mit den Aufgaben der Dorferneuerung. Die Erörterungen finden deshalb auch weniger in wissenschaftlichen Gremien, sondern vorwiegend in den mit der Entwicklung des ländlichen Raums verbundenen Fachverwaltungen, Landesanstalten und Beratungsgremien statt. Als neuere Veröffentlichungen zu dieser Thematik sei nur auf die Resolution „Bleiwäsche 15“ [HAUPTMEYER, 2007] und Nr. 12 der Planungslandschau „Landliebe – Landleben“ [ALTROCK u. a. 2005] verwiesen.

Dabei wird stets von dem Grundgedanken ausgegangen, dass die funktionslos gewordenen Gebäude umgenutzt werden müssen. „Es ist unbestritten, daß Gebäude sich nur erhalten lassen, wenn sie sinnvoll genutzt werden“ [GERLACH 1981, S. 58]. Ganz ähnlich auch HENKEL: „Für die wertvolle Bausubstanz muß eine sinnvolle Umnutzung gefunden, Nutzungskonflikte müssen ausgeräumt werden und Vorbehalte der Eigentümer hinsichtlich des Verkaufs von Hofstellen sind zu überwinden“ [1983, S. 44].

GERLACH kommt zu einem Schluss, der in der weiteren Diskussion so gut wie keine Beachtung gefunden hat: „Bei der Behandlung der Fragen der Umnutzung landwirtschaftlicher Bausubstanz stehen psychische und soziale Problemstellungen im Vordergrund. Es geht also nicht primär darum, Umnutzungsvorschläge für leerstehende Häuser zu entwickeln. Viel wichtiger ist es, die Bedürfnis- und Motivationsstruktur zu untersuchen, welche das Zustandekommen oder Nichtzustandekommen der Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude beeinflusst.“ [1980, S. 218].

In den Diskussionen wird das Dorf je nach Standpunkt mehr als soziokulturelle Lebensform oder als bauliches Gefüge bzw. Siedlungsform betrachtet. Aus beiden Sichtweisen wird die Entwicklung der letzten Jahrzehnte in den Veröffentlichungen zumeist bedauert und die Erhaltung der Überlieferung angestrebt. Dagegen warnt GLÜCK [vgl. GLÜCK 1989, S. 46] davor, das Dorf nur rückwärts gewandt zu betrachten und in ihm einen Rückzugsort innerhalb einer technisch geprägten Welt zu suchen

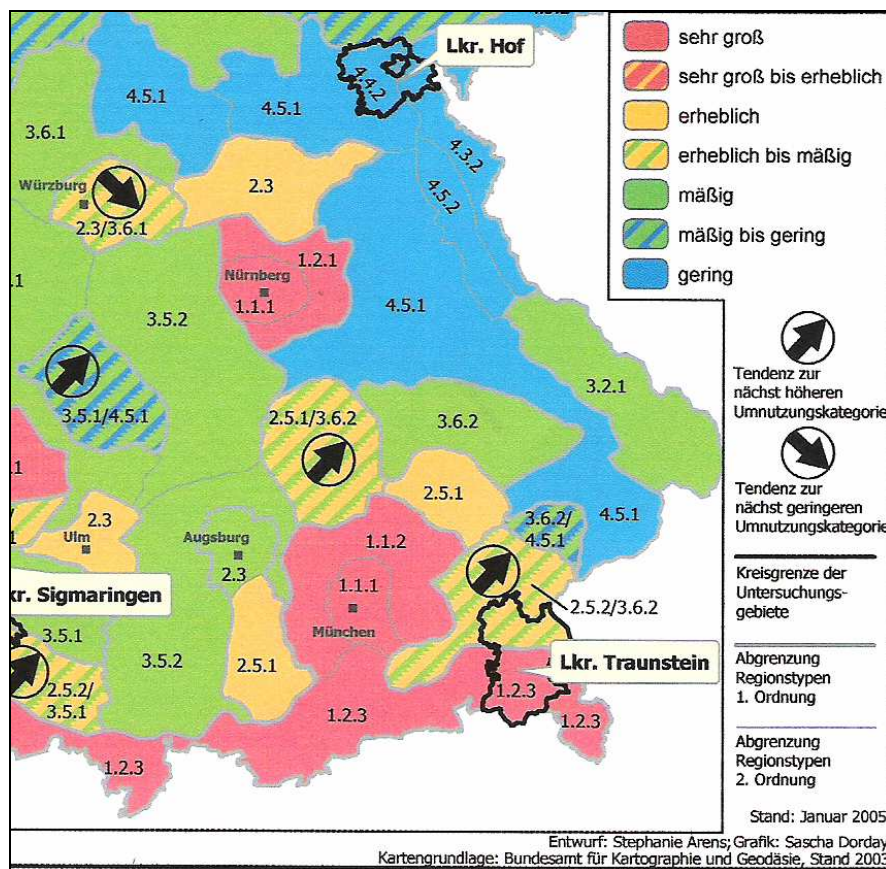
Diese grundsätzlichen Überlegungen werden durch eine Fülle von Einzeluntersuchungen untermauert, die sich mit dem Umfang des Gebäudeleerstands und den Umnutzungsmöglichkeiten unter verschiedenen Gesichtspunkten auseinander setzen. Dazu gehören beispielsweise Arbeiten von ENGELMAIER & SCHAAF [1986], AMENDE & HEINEMANN [1988], DAMM [1990], GRAHLMANN [1999], WEBER [1999] und V. RAMIN [2007].

GRABSKI-KIERON, ARENS und Mitarbeiter gehen zwar auch von der Mehrdimensionalität der Umnutzungsproblematik aus, doch führen sie eine neue Sichtweise in die Debatte ein, indem sie die Frage in den Mittelpunkt stellen, „ob und wie die nicht mehr genutzte, zwischen- oder unterwertig genutzte landwirtschaftliche Gebäudesubstanz durch eine zukünftige außerlandwirt-

schaftliche Inwertsetzung ein raumwirksames Potenzial für die Entwicklung der ländlichen Kommunen und Regionen darstellt“ [GRABSKI-KIERON & ARENS 2002, S. 7].

Sie sehen also das Problem als Chance und definieren diese wie folgt: „Unter „Umnutzungspotential“ wird hier der zu einem Zeitpunkt in einer Region vorhandene Gebäudebestand an genutzten, ehemals genutzten oder absehbar nicht mehr zu nutzenden landwirtschaftlichen Gebäuden verstanden, der sich langfristig aufgrund des Zusammenspiels gegebener Angebots- und Nachfragestrukturen durch künftigen Funktions- und Nutzungswechsel als Einfluss- oder Impulsfaktor der ländlichen Entwicklung darstellt“ [ebenda S. 13]. Sie bestimmen das Umnutzungspotenzial anhand von 21 Faktoren und leiten daraus eine Karte der Umnutzungspotenziale in Deutschland ab:

Abbildung 1: Raumdifferenzierung auf der Grundlage von Umnutzungspotenzialen im Bundesgebiet (Ausschnitt)



Quelle: Grabski-Kieron & Arens 2005, S. 422

Aufbauend auf diesen Arbeiten untersucht ARENS die Frage, ob sich „aus dem vorhandenen Potenzial eine Handlungsstrategie „Umnutzung“ entwickeln [lässt], die i. S. des Leitbildes der Nachhaltigkeit und vor dem Hintergrund des theoretischen Konzepts der „Ökologischen Modernisierung“ sozioökonomische, städtebauliche, Umwelt- und kulturlandschaftliche Effekte für die ländlichen Räume auslösen können“ [2008, S. 4].

1.2.2 Umnutzungsinhalte

Diese grundsätzlichen Analysen werden durch Untersuchungen zu den Verwendungsmöglichkeiten von leer stehenden Höfen und Wirtschaftsgebäuden konkretisiert. Als eine der frühesten ist auf die Arbeit von GERLACH [1986] zu verweisen, der fünf Typen von Umnutzern vorstellt:

- o Der „indifferente Typ“ gehört dem bürgerlichen Mittelstand an und hegt gegenüber dem ländlichen Raum sozialromantische Vorstellungen etwa des 19. Jahrhunderts.

- Der „Aktivist“ sucht im landwirtschaftlichen Gebäude und im ländlichen Raum ein Umfeld, das es ihm gestattet, eine Fülle von handwerklichen und sportlichen Tätigkeiten auszuüben.
- Der „Alternativensucher“ sucht als Zivilisationskritiker auf dem Land eine neue adäquate Lebensform.
- Der „Liebhaber ländlicher Baukunst“ kauft kulturhistorisch interessante Objekte, um sie fachgerecht zu restaurieren und damit zu erhalten.
- Der „Heimkehrer“ schließlich stammt aus dem Dorf und hat es aus wirtschaftlichen Gründen verlassen. Im Alter kehrt er wieder zurück.

Es handelt sich um ein theoretisches Denkmodell, das als Anregung beim Marketing dienen kann.

Sehr intensiv setzt sich auch das Kuratorium für Technik und Bauen in der Landwirtschaft (KTBL) mit Fragen der Umnutzung auseinander, wobei es sich insbesondere darum bemüht, aktiven Landwirten Zuerwerbs- und damit Gebäudenutzungsmöglichkeiten aufzuzeigen. Zum Beispiel werden Umnutzungen für Freizeit und Erholung, Direktvermarktung und freiberufliche Tätigkeiten des Landwirts beschrieben [MANTHEY; CÜPPERS & AMENDE 1993], und VON AMENDE zeigt die Möglichkeiten auf, landwirtschaftliche Gebäude für soziale Dienste zu verwenden [AMENDE 1997]. Im gleichen Jahr veröffentlicht das KTBL auch eine Sammlung von Beiträgen, die die ganze Breite der Thematik beleuchten und auch verschiedene Umnutzungsbeispiele vorstellen [AMENDE 1997-2].

GRABSKI-KIERON & ARENS beurteilen die Nachfragestruktur anhand der Faktoren

- wirtschaftliche Situation,
- Bevölkerung,
- Infrastruktur
- politischer Wille der Kommunen, Umnutzung von landwirtschaftlichen Gebäuden als Faktor der ländlichen Entwicklung zu fördern. [2002, S. 59]

Diese dienen Experten als Beurteilungsgrundlage, ohne dass jedoch das Wirkungsgefüge der einzelnen Kriterien auf die Nachfrage erläutert wird.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass zwar eine Fülle von Verwendungsmöglichkeiten für Wohn- und Wirtschaftsgebäude aufgezeigt werden, die Aussagen über die jeweilige Nachfragesituation jedoch sehr im Allgemeinen bleiben. Hier steckt die Marktforschung noch in den Anfängen.

1.2.3 Diskussion der Ziele

1.2.3.1 Ziel Vitalität

Angesichts der leidenschaftlichen Intensität, mit der die Umnutzung der Althofstellen von manchen gefordert wird [HENKEL 2007, S. 8; KÖTTER 2009, S. 4], stellt sich natürlich die Frage nach den dahinter stehenden Motiven bzw. den damit verfolgten Zielen.

An der Spitze dieser Ziele steht zweifellos die Vitalität des Ortskerns, d. h. der Wunsch, das Dorf und insbesondere den Ortskern mit Leben zu erfüllen.

„Die bauliche, infrastrukturelle und soziale Revitalisierung der Ortskerne halte ich für eine der wichtigsten, wenn nicht für die wichtigste Aufgabe der Kommunalpolitik und der Fachpolitiken“ [HENKEL 2007, S. 11].

„Im Übrigen können auch Ersatzbauten sinnvolle Lösungen für ein lebendiges Dorf darstellen. Wichtiger als die Nutzung überalterter Bausubstanz ist die Nutzung der innerörtlichen, voll erschlossenen Grundstücke“ [CLAMROTH 1987, S. 118].

REICHENBACH-KLINKE entwickelt den Vorschlag des „Zubau-Hauses“, bei dem der vorhandene Wohnstallbau als „Mutterhaus“ für gemeinschaftliche Aktivitäten erhalten bleiben und durch untergeordnete Wohneinheiten ergänzt werden soll [vgl. REICHENBACH-KLINKE & JAHNKE 2000].

Er begründet seinen Vorschlag mit der Forderung, dass auch im Dorf der Zukunft die Einheit von Wohnen und Arbeiten weiterhin angestrebt werden sollte. Er betont damit ein Ziel, das zwar bei fast allen Veröffentlichungen im Hintergrund mitschwingt, jedoch nur selten so explizit angesprochen wird. Zu den Ausnahmen gehören der Bericht der Sächsischen Landesanstalt für Landwirtschaft über die Ansiedlung junger Familien in Dörfern [ROERICH & KUNZ 2007] und verschiedene Beiträge zu der Frage, inwieweit ältere städtische Mitbürger als Nutzer von leer stehenden Bauernhäusern gewonnen werden können [vgl. HARMS 1998; KAUFMANN 2005; FRIEDRICH 2008].

Zu berücksichtigen ist andererseits aber auch die Aussage: „In den Zukunftsvorstellungen der Bevölkerung kommen Lebensqualitätswünsche zum Ausdruck, die mit den Attributen „zentral“/„nah“/„kurz“ auf eine Abkehr von der Pendlergesellschaft hindeuten. Wer es sich leisten kann, wohnt citynah“ [OPASCHOWSKI 2006, S. 179].

Als allgemeine Informationen zu den Aussichten der ländlichen Räume als Wohnstandorte können auch Veröffentlichungen zur Entwicklung der Immobilienmärkte herangezogen werden [vgl. OBERMANN, ELZE, FREISCHAD 2000; BBR 2001 und 2007; LOTTER 2003; SPARKASSEN-IMMOBILIEN-VERMITTLUNGS-GMBH & CO KG 2009].

Mit Umnutzungen landwirtschaftlicher Wirtschaftsgebäude für gewerbliche Zwecke setzen sich Veröffentlichungen der Industrie- und Handelskammer zu Münster [vgl. BREHMER et al. 1992 und der IHK FÜR AUGSBURG UND SCHWABEN [1998] auseinander, wobei die Untersuchung aus Nordrhein-Westfalen besonders auf die Außenbereichsproblematik (§35 BauGB) eingeht. Beide Arbeiten sehen die Entwicklungsmöglichkeiten im Prinzip positiv.

1.2.3.2 Ziel Identität

Der Wunsch, die aufgelassenen Hofstellen zu erhalten, hätte sicherlich nicht so große Popularität erlangt, wenn sie nicht symbolisch für die besonderen Werte des Dorfes, des ländlichen Raums im Allgemeinen und letztendlich des Heimatbegriffes ständen. Ob und in welchem Umfang diese Besonderheiten heutzutage in dem Stadt-Land-Kontinuum überhaupt noch bestehen, ist Thema zahlreicher Beiträge, aus denen hier nur vier Stimmen herausgegriffen werden sollen. Fast schon im Mythischen bleibt FÜHR, wenn er sagt:

„Es kann sich [bei Heimat] zudem gar nicht um Anbindung handeln, es muss um Geheimnis und Situation, also um eigene, gemeinsame, nach innen sozialisierende und nach außen abgrenzende Inhalte und Strukturierungen des Lebens und um Handlungsmöglichkeiten gehen“ [FÜHR 2005, S. 41].

Demgegenüber stellen HAUPTMEYER & HENKEL fest: „Historische, kulturanthropologische, sozialwissenschaftliche und geographische Forschungen kommen immer öfter zu dem Ergebnis, dass es weiterhin eigenständige dörfliche Lebensstile gibt und sich diese hoher Wertschätzung erfreuen. Diese Kultur des Kleinteiligen und diese Nachhaltigkeit im Lokalen sind auch in Städten feststellbar, im ländlichen Raum jedoch wesentlich verbreiteter. Regionale Mentalitäten erweisen sich ohnehin als sehr stabil, selbst über historische Brüche hinweg“ [2005, S. 45].

Die Verbindung zur Stadt stellt HAINDL her, indem sie ausführt:

„Die Geschichte beweist, dass das verortete Dorf und auch der ländliche Lebensraum in seiner Gesamtheit in der alltagsweltlichen Realität kein autonomes Gebilde darstellt, sondern in vielfältigen Wechselbeziehungen zu anderen Formen des gesamtgesellschaftlichen Lebens steht. Damit gilt die Aussage, dass Kultur ein Entwicklungsprozess sei für das Dorf insofern, als es keine unabhängigen kulturellen Muster entwickeln kann, d. h. die kulturellen Wandlungsprozesse in der

Lebensform Dorf können nicht unabhängig von den gesamtgesellschaftlichen Werten und Normen und deren Veränderungen verlaufen“.[1989, S. 4]

MITZSCHERLICH nennt drei Grundbedürfnisse, die im Begriff Heimat zusammenkommen:

- „Das Bedürfnis nach sozialer Einbindung, Zugehörigkeit, Anerkennung – so etwa wie im psychologischen Konzept des sense of community – das Gefühl einer Gemeinschaft zuzugehören.
- Das Bedürfnis nach Gestaltung, Beeinflussung und Handlungsfähigkeit, ähnlich wie im psychologischen Konstrukt eines sense of control, es geht darum „Spuren zu hinterlassen“ (Fuhrer), sich zu vergegenständlichen, Möglichkeitsräume zu sehen, zu nutzen und zu erweitern.
- Das Bedürfnis nach Sinnstiftung, Vertrautheit, einbettenden Erzählungen, die mir die Welt erklären, sie als durchschaubar und beeinflussbar darstellen – sense of Coherence“ [2004, S. 5].

1.2.3.3 Ziel Erhalt der Ortsbildprägenden Bausubstanz

Jedes einzelne Dorf erhält seinen individuellen Charakter durch das Zusammenspiel der das Ortsbild besonders prägenden Gebäude mit dem umgebenden Naturraum. Diese meist älteren Bauwerke und die speziellen Straßen- und Platzsituationen machen die eigentliche Persönlichkeit des Dorfes aus, soweit sich diese materiell ausdrückt. Deshalb stellt MOSEL fest: „Erhaltungswürdig sind historische Hofanlagen mit allen ihren Funktions- und Gestaltelementen Erhaltungswürdig sind auch einzelne Gebäude oder Gebäudeteile, die auch ohne den überlieferten, sinngebenden Funktionszusammenhang aus geschichtlichen, künstlerischen, volkskundlichen oder wissenschaftlichen Gründen bedeutsam sind“ [1987, S.137].

Für GREIPL sind einigermaßen unverletzte Ortsbilder mit ihren historischen Bauten Identitätsgüter, die den Kommunen Alleinstellungsmerkmale verschaffen [vgl. GREIPL 2005].

1.2.3.4 Ziel Förderung der Innenentwicklung

Der heute allgemein propagierte Grundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ stand von Beginn an im Zentrum der Umnutzungsdiskussion. Dabei geht es zum einen um die Frage der Vitalität (s. o.): die zentralen Einrichtungen sollten im Ortskern konzentriert sein, da sie nur so ihre volle Wirkung entfalten. Zum anderen geht es um den Flächenverbrauch. Bebautes Land gilt als verbrauchtes, der Natur entzogenes Land. Darüber hinaus fallen bei der Erschließung von Neubaugebieten erhebliche Kosten an. 2004 verkündete der RAT FÜR NACHHALTIGE ENTWICKLUNG das „Ziel 30 ha“. Es „steht für eine Trendwende im Umgang mit Flächenressourcen und ist zugleich Symbol für ein breiteres Problembewusstsein hinsichtlich der nachhaltigen Entwicklung von Stadt und Land, des Bauens und der Qualität des Wohnens“ [2004, S. 3].

Der tägliche Flächenverbrauch ist nach Angaben des BBSR von 129 ha im Zeitraum 1997 bis 2000 auf 104 ha im Zeitraum 2005 bis 2008 zurückgegangen [BBSR 2011, S. 1]. Zu den Aussichten, das 30-ha-Ziel zu erreichen, stellte das BBR bereits 2007 fest: „Überschlägige Modellrechnungen des BBR für den Bereich Wohnen zeigen, dass vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung das 30-ha-Ziel bis zum Jahr 2020 erreichbar ist, wenn die zukünftig frei werdenden Bestände auch tatsächlich vom Markt angenommen werden. Dies erfordert u. a. erhöhte Anstrengungen für die Weiter- bzw. Wiedernutzung der Wohnungs- und Brachflächen im Innenbereich, was wiederum wichtige Impulse zur Erhaltung der Attraktivität der Innenstädte und Dorfkerne geben würde.“ [2007, S. 14]

Selber ein eindeutiger Streiter für die Innenentwicklung, weist MAGEL aber auch darauf hin: „Das Thema flächensparende Siedlungsentwicklung ist hochemotional besetzt; vor allem gibt es seitens der ländlichen Gemeinden eine Art Trotzhaltung und die Angst, bei Zurückhaltung, Verzicht oder

gar einem Verbot auf/[von] weitere[n] Ausweisungen auf die Verliererseite zu geraten zugunsten der städtischen Zentren,...“ [2003, S. 2].

AHRENS stellt fest, dass „sich für den Verbrauch von Boden (Versiegelung von Freiraumflächen) kaum plausible, wissenschaftlich fundierte normative Grenzen angeben lassen, sei es für ein Land oder eine Region. Willkürlich erscheint insbesondere die immer wieder vorgebrachte Forderung nach einem Netto-Versiegelungsverbot“ [2002, S 19].

1.2.3.5 Ziel Einsparung von Rohstoffen und Energie

Noch wenig Aufmerksamkeit wurde bisher dem Umstand gewidmet, dass in den funktionslos gewordenen Gebäuden nicht geringe Rohstoffmengen stecken, mit denen im Sinne der Nachhaltigkeit ebenfalls schonend umzugehen ist. Darüber hinaus ist der Energieaufwand zu beachten, der für

- die Gewinnung und den Transport der Rohstoffe
- ihr Zusammenfügen zu einem Bauwerk
- einen eventuellen Abbruch und das Recycling

aufzuwenden ist. „Wer abreißt, wirft Vermögen weg.“ [ARENS 2008, S. 48]

Das Sächsische Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie hat eine Wirkungsanalyse Umnutzung erstellt und nennt folgende „Voraussetzungen einer stofflich rentablen und somit ökologisch positiv wirkenden Umnutzung:

- Die Gebäudestruktur des Umnutzungsobjektes sollte der künftigen Nutzung weitgehend entsprechen.
- Dies wird vor allem dann der Fall sein, wenn die neue Nutzung an die ursprüngliche anknüpft.
- Das Umnutzungsobjekt sollte darüber hinaus im Wesentlichen einen noch guten baulichen Zustand aufweisen.

Denn mit stofflichen Einspareffekten allein – so zeigten die Untersuchungen – können Umnutzungen und Sanierungen von Gebäuden, die bereits zu mehr als 50% zerstört sind, nicht begründet werden“ [WORM 2009, S. 3].

1.3 Zielsetzung der Arbeit

Die Fülle der Veröffentlichungen reicht von detaillierten Einzelfallbeschreibungen bis hin zu Potenzialermittlungen auf der Ebene der Bundesraumordnung und ist keineswegs frei von Pauschalierungen. Versteht man jedoch im Sinne von HILPERT die Umnutzung der Hofstellen „als das bewusst inszenierte und aktive Management sozialräumlicher Veränderungen“ [HILPERT 2002, S. 66], muss man feststellen, dass eine sachliche Basis dafür weitgehend fehlt. Es wird zwar viel über die Problematik der Gebäudeleerstände diskutiert, doch nähere Angaben über ihre Eigenschaften und näheren Umstände fehlen. Die Beiträge vermitteln zum einen den Eindruck, dass sie aus dem persönlichen Erleben von konkreten Einzelfällen heraus entstanden sind. Zum anderen stehen diesen großräumige Untersuchungen gegenüber, deren Abstraktionsgrad nur sehr eingeschränkt praktische Schlussfolgerungen erlauben. Dies bestätigt auch die Forderung von HAUPTMEYER: „Da exakte Daten fehlen, bedarf es einer umfassenden empirischen Analyse der Leerstände und ihrer jeweiligen Ursachen“ [2007, S. 121].

Rationales Handeln ist jedoch nur auf der Grundlage einer ausreichenden Datenbasis möglich. Mit der vorliegenden Arbeit soll ein Beitrag zur Vertiefung der Sachinformationen über die Althofstellen in materieller, personeller und zeitlicher Hinsicht geleistet werden. Dies soll den Umgang mit

dem Thema erleichtern und damit die Auswahl geeigneter Lösungsstrategien vereinfachen. Im Mittelpunkt stehen dabei die folgenden Fragen:

1. Wie stellt sich das politische Umfeld dar?

In Veröffentlichungen und Stellungnahmen zum ländlichen Raum wird immer wieder das gesamtgesellschaftliche Interesse an der Umnutzung der Althofstellen betont. Es ist daher die Frage zu stellen, inwieweit sich dies im staatlichen Handeln niederschlägt. In der Praxis bleibt es hierbei in erster Linie den Bürgermeistern und den Bauabteilungen der Landkreise überlassen, die genannten Belange der Öffentlichkeit zu vertreten. Zur Beurteilung des Handlungsrahmens erscheint es daher sinnvoll, zumindest ansatzweise die Sichtweise und den Erfahrungshintergrund dieser Kommunalvertreter kennen zu lernen.

2. Was wurde bislang erreicht?

Der Interessent sucht vergeblich nach Anhaltspunkten, wie viele der aufgelassenen Hofstellen bereits umfunktioniert wurden und in welcher Form dies geschehen ist. Die vorliegenden Einzeluntersuchungen und die Klagen über den Gebäudeleerstand lassen zwar vermuten, dass bisher nur ein geringer Teil der funktionslos gewordenen Wirtschaftsgebäude neue Verwendungen gefunden hat, doch konkretere Aussagen sind nicht möglich.

Angesichts der politischen Bedeutung und des Umstands, dass der agrarstrukturelle Wandel bereits in den fünfziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts begonnen hat, ist es nicht zu verstehen, dass bisher keine Untersuchungen über den Ablauf und den Erfolg der bisherigen Umnutzungsmaßnahmen vorgelegt wurden.

3. Was ist derzeit umzunutzen?

Abgesehen von den Einzelfallbeschreibungen, in denen die baulichen Verhältnisse teilweise detailliert beschrieben werden, ist in aller Regel nur von den Hofstellen als Ganzes die Rede. Es ist jedoch offensichtlich, dass die Umnutzungsmöglichkeiten ganz wesentlich von den Eigenschaften des Hofgrundstückes wie auch von Art, Umfang und Qualität der einzelnen Gebäude bestimmt werden. Darüber hinaus ist auch zu fragen, wie die Gebäude derzeit genutzt werden, da dies Rückschlüsse auf das Umnutzungsinteresse bzw. den Umnutzungsbedarf erlaubt.

4. Wer sind die Eigentümer und was sind ihre Absichten?

Eine gezielte Beschäftigung mit den Hofstellenbewohnern fehlt bisher gänzlich. Sie werden weitgehend als Objekte behandelt, die für die Umnutzungsziele der Allgemeinheit gewonnen werden sollen. Dabei ist es sehr wahrscheinlich, dass die Hofstellenbesitzer mindestens teilweise andere Wünsche und Pläne verfolgen als die Gemeinde oder die mit der Entwicklung des ländlichen Raums ganz allgemein befassten Institutionen. Man könnte einwenden, dass diese privaten Interessen eben privat sind und die Allgemeinheit nicht weiter zu kümmern brauchen, wenn nicht zur Realisierung der öffentlichen Interessen in jedem Einzelfall die Zustimmung des jeweiligen Eigentümers erforderlich wäre.

Ein wesentliches Ziel ist es deshalb, die Beweggründe und Motive zu erkennen und zu verstehen, die die Eigentümer veranlassen oder auch davon abhalten, ihre Althofstellen mit neuen Funktionen zu beleben. Die Umnutzung der Althofstellen wird hierbei im Sinne von HILPERT als sozialräumlicher Gestaltungsprozess verstanden [2002, S. 25]. Die wesentlichen Elemente dieses Umnutzungsprozesses sind in Abbildung 2 dargestellt.

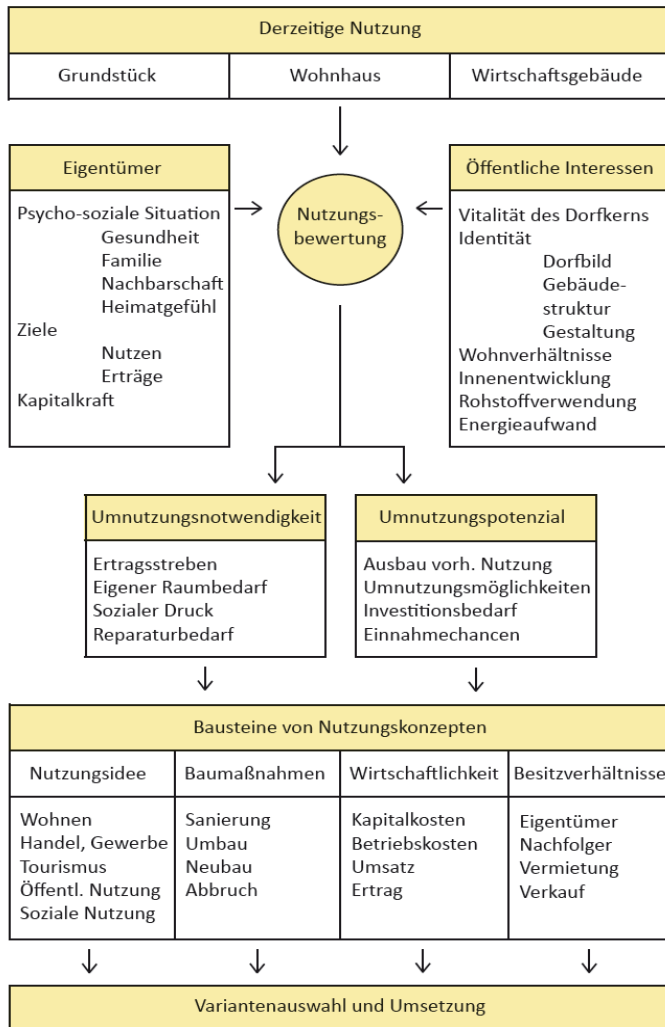
5. Welche Schlussfolgerungen lassen sich ziehen?

Aus den gewonnenen Erkenntnissen soll abschließend zu folgenden Fragen Stellung genommen werden:

- Welchen Beitrag leisten die Althofstellen zu den genannten Umnutzungszielen?

- Welche besonderen Randbedingungen sind bei der Umnutzung der Althofstellen zu beachten?
- Welche Empfehlungen ergeben sich daraus für das weitere Vorgehen?

Abbildung 2: Schema der Umnutzung von Althofstellen



Quelle: eigener Entwurf

1.4 Forschungsdesign

1.4.1 Vorgehensweise

Die genannte Zielsetzung bestimmt weitgehend den Aufbau der Arbeit, wobei vom Allgemeinen zum Einzelnen und Persönlichen vorgegangen werden soll. Den Anfang machen daher eine kurze Beschreibung der politischen Vorgaben und eine Einschätzung der Umnutzungsproblematik aus der Sicht der Landkreise und der Gemeinden.

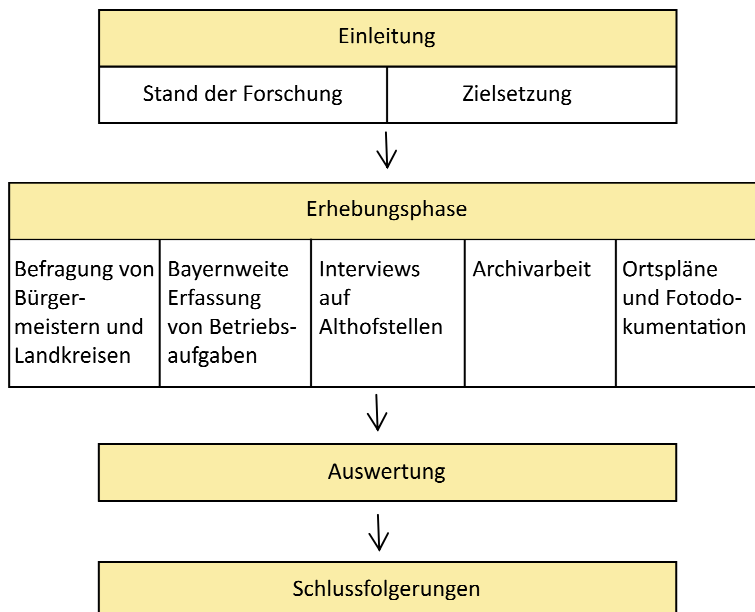
Im Anschluss daran soll versucht werden, einen Überblick über den derzeitigen Stand der Umnutzung im ländlichen Raum Bayerns zu geben. Hierbei ist der Umstand zu berücksichtigen, dass keinerlei sekundärstatistisches Material über die aufgelassenen Hofstellen vorliegt. Während im Rahmen der Agrarverwaltung intensive Beratungsangebote für die aktiven Landwirte zur Umnutzung von Gebäuden existieren, befasst sich niemand mehr mit den Hofstellen, auf denen die Landwirtschaft eingestellt wurde. Von dem Ende von tausenden von Höfen erfährt die Öffentlichkeit nur über den Umweg sinkender Gesamtbetriebszahlen.

Die Informationen müssen deshalb selbst zusammen getragen werden, wobei die Schwierigkeit zu bewältigen ist, dass sich die Betriebsaufgaben (127.409 allein in Bayern zwischen 1979 und 2007) auf 14.322 Dörfer, 10.835 Weiler und 15.383 Einöden³ verteilen. Vollerhebungen scheiden damit von vornherein aus, und es bleiben nur die Wege der Stichprobe und einer gezielten Auswahl.

In einem ersten Schritt werden in einer repräsentativen Auswahl bayerischer Gemeinden die Betriebsaufgaben seit etwa 1980 erhoben. Die Erfassung beschränkt sich auf die Merkmale Eigentum, Nutzung und Bautätigkeit.

Im Mittelpunkt der Arbeit stehen jedoch die Althofstellen in 12 Untersuchungsgemeinden/ -ortschaften. Den Kern bilden dabei persönliche Interviews mit den heutigen Eigentümern und die Erfassung des Gebäudebestandes. Dazu gehören auch die Auswertung des vorhandenen Karten- und Archivmaterials sowie der Aufbau einer Fotodokumentation.

Abbildung 3: Schema der Vorgehensweise



Quelle: eigener Entwurf

³ LfStaD: Verzeichnis der amtlich benannten Gemeindeteile

Auf die methodischen Einzelheiten wird im Zusammenhang mit den einzelnen Untersuchungsabschnitten eingegangen. Die Daten sind „aus erster Hand“, da sie von den Hofstelleneigentümern und von Schlüsselpersonen im ländlichen Raum stammen.

1.4.2 Eingrenzungen und Definitionen

1.4.2.1 Schwerpunkt Sozialökonomie

Der Schwerpunkt der vorliegenden Arbeit soll auf sozio-ökonomischen Fragen der Umnutzung ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe liegen. Dies bedeutet, dass städtebauliche, architektonische und bautechnische Gesichtspunkte nur mit großer Zurückhaltung angesprochen werden, da vertiefte Aussagen eigene Untersuchungen erfordern. Es ist aber zu berücksichtigen, dass die jeweilige bauliche Situation die Kriterien Nutzungsmöglichkeiten, Wirtschaftlichkeit und Umweltgestaltung ganz wesentlich beeinflusst.

1.4.2.2 Hofstelle, Althofstelle, landwirtschaftlicher Betrieb

Unter Hofstelle (Hofstätte) sollen hier in Anlehnung an LIENAU [1972, S. 12] die in enger räumlicher Beziehung stehenden Wohn- und Wirtschaftsgebäude, Hofraum- und Gartenflächen eines landwirtschaftlichen Betriebes verstanden werden. Der Begriff Althofstelle wird in der vorliegenden Arbeit ausschließlich auf Hofstellen angewendet, auf denen die landwirtschaftliche Bewirtschaftung eingestellt wurde.

Der gesamte übrige Gebäudeleerstand in den Dörfern in Form von Rathäusern, Schulen, Bahnhöfen, Gastwirtschaften, Läden, Werkstätten, Fabriken und Wohnhäusern wird dagegen ausgeblendet. Dies gilt auch für leer stehende oder nur extensiv genutzte Gebäude in noch wirtschaftenden landwirtschaftlichen Betrieben.

Es bestehen unterschiedliche Definitionen des Begriffes „landwirtschaftlicher Betrieb“ in der Umgangssprache und in verschiedenen Gesetzen [vgl. GRIMM 2004, S. 2]⁴. Für die hier verfolgten Ziele wird vom Agrarstatistikgesetz ausgegangen, in dem es heißt: „Betriebe im Sinne dieses Gesetzes sind technisch-wirtschaftliche Einheiten, die einer einheitlichen Betriebsführung unterliegen und land-, forst- oder fischwirtschaftliche Erzeugnisse hervorbringen oder Flächen in gutem landwirtschaftlichem und ökologischem Zustand erhalten. Zusätzlich können die Betriebe auch andere Erzeugnisse und Dienstleistungen hervorbringen“ (§91 Absatz 3). Als Mindestgröße nennt § 91 Absatz 1 Nr. 1 Agrarstatistikgesetz (AgrStatG) eine Fläche von 2 ha oder ein entsprechendes Produktionsvolumen.

Ganz ähnliche Probleme wirft die Frage auf, wann ein solcher Betrieb als aufgelassen, aufgelöst, aufgegeben, ausgelaufen oder beendet anzusehen ist (Betriebsaufgabe). Insbesondere das Steuerrecht bietet hierzu eine Fülle von Detailregelungen [vgl. KÖEHNE & WESCHE 1995, S. 453].

Ein quasi halbamtlicher Anhaltspunkt für eine Betriebsaufgabe ist der so genannte Mehrfachantrag. Dieser wurde im Rahmen der Umstellung der EU-Agrarpolitik (Mac-Sharry-Reform) 1992 eingeführt [BMELF 1992] und dient bis heute als Grundlage für eine ganze Reihe von staatlichen Zahlungen. Man kann davon ausgehen, dass ausnahmslos jeder Landwirt diesen Antrag stellt. Im Umkehrschluss ist zu folgern: wer keinen Mehrfachantrag stellt, führt auch keinen landwirtschaftlichen Betrieb für Erwerbszwecke.

⁴ z. B. Bewertungsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. Februar 1991 (BGBl. I S.230), zuletzt geändert durch Artikel 13a Nummer 1 des Gesetzes vom 16. Juli 2007 (BGBl. I S. 1330) oder Einkommensteuergesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Oktober 2002 (BGBl. I S. 4210; 2003 I S. 179), zuletzt geändert durch Artikel 2g des Gesetzes vom 24. September 2008 (BGBl. I. S. 1856 mWv 1.1.2009) oder Gesetz über die Alterssicherung der Landwirte (ALG) vom 29. Juli 1994 (BGBl. I S. 1890, 1891), zuletzt geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 20. April 2007 (BGBl. I S. 554)

1.4.2.3 Leerstand und Extensive Nutzung

Landläufig wird häufig von einer leer stehenden Hofstelle gesprochen, wenn auf ihr keine Landwirtschaft mehr betrieben wird. Tatsächlich handelt es sich zunächst nur um einen Funktionsverlust der Wirtschaftsgebäude, weil die Funktion des Wohnhauses unbeeinflusst von der Betriebsaufgabe fortgeführt werden kann und in der Regel auch wird. Ein echter Leerstand liegt jedoch erst dann vor, wenn die Hofstelle in keiner Weise genutzt wird und sie nichts mehr beherbergt und beschützt. Als Element des dörflichen Baugefüges, als Kulturträger und Erinnerungswert kann sie dabei immer noch wichtige Zwecke erfüllen. Sie ist möglicherweise nicht völlig nutzlos oder überflüssig.

Wie noch zu zeigen sein wird, ist der völlige Leerstand jedoch bisher noch die Ausnahme. Häufiger ist von einer extensiven Nutzung zu sprechen. Hierunter soll eine Nutzung verstanden werden,

- deren Nutzen so gering ist, dass für ihn in aller Regel keine gesonderten Neubauten errichtet werden,
- die so gut wie keinen Beitrag zum Gebäudeunterhalt leistet.

Als extensiv genutzt ist das große Bauernhaus anzusehen, in dem früher die vielköpfige Bauernfamilie mit ihrem Gesinde lebte und das jetzt nur noch von ein oder zwei Personen bewohnt wird. Bei den Wirtschaftsgebäuden sind die Lagerung von Brennholz, die Überwinterung von eigenen Topfpflanzen, die Aufbewahrung von Haushaltsgegenständen, Spielwaren und Möbeln, die Einlagerung von Vereinsutensilien oder das Liegenlassen der einstmals benutzten Landmaschinen typische Beispiele. Häufig handelt es sich um die Erweiterung des Wohnumfeldes bzw. das Unterlassen von Aufräumarbeiten.

Die Grenzen der extensiven Nutzung sind fließend, stark subjektiv gefärbt und von der jeweiligen Situation abhängig.

1.4.2.4 Nutzen und Umnutzung

Umnutzung ist allgemein gesprochen die Veränderung von einer Art des Nutzens in eine andere. Dabei ist Nutzen keinesfalls nur betriebswirtschaftlich als Vermehrung eines Wirtschaftsgutes zu sehen, sondern es ist auch der Beitrag zum individuellen summum bonum der klassischen Philosophen [vgl. TRAPP 2010, S. 968], also die Maximierung des persönlichen Wohlbefindens, sowie Bentham's Formel „the greatest happiness of the greatest number“ [zitiert nach TRAPP, 2010, S. 969] mit zu berücksichtigen. Die Erweiterung der Wohnfläche in den Stallbereich hinein oder selbst die Nutzung des Stalles als Abstellraum „nutzt“ dem Hofstellenbewohner in Form einer Steigerung seines Wohnkomforts, auch wenn damit kein direkter wirtschaftlicher Ertrag verbunden ist. Der Erhalt eines denkmalgeschützten Gebäudes trägt zur „happiness“ der Gesamtgesellschaft bei, verursacht aber eher Kosten ohne einen entsprechenden ökonomischen Nutzen zu bringen.

Bezogen auf die Althofstellen orientiert sich GRAHLMANN in seiner Definition der Umnutzung ganz eng am baurechtlichen Fachterminus „Nutzungsänderung“ [1994, S. 620]. GERLACH erweitert das Verständnis, indem er sagt: „Im folgenden sollen unter Umnutzung von Bausubstanz alle baulichen und organisatorischen Maßnahmen verstanden werden, die dem langfristigen weiteren Gebrauch von Gebäuden dienen, die entweder schon leer stehen oder vom Leerstehen bedroht sind“ [GERLACH 1981, S. 57, sinngemäß auch ARENS 2008, S. 3].

In diesem Sinne soll hier unter einer gelungenen Umnutzung von Althofstellen ihre Anpassung an Nutzen bringende Verwendungszwecke unter Wahrung kultureller und wirtschaftlicher Werte verstanden werden.

1.4.2.5 Abgrenzung zu den Verdichtungsräumen

Zu dem Stadt-Land-Kontinuum [vgl. BÄHR 2008] gehört auch, dass zwischen der Entwicklung der Dörfer in den Verdichtungsräumen und im ländlichen Raum beträchtliche Unterschiede bestehen, deren tieferen Ursachen in der jeweiligen wirtschaftlichen und demographischen Dynamik liegen.

Nach GANSER zeichnete sich bereits 1967 am Stadtrand von München „eine charakteristische Mischung von Sekundärnutzungen ab, die sich bevorzugt in alten Dorfkernen, nicht immer zum städtebaulichen Vorteil dieser Stadträume einschleichen: Fuhrunternehmen und Speditionen, Großhandelslager, Baustofflager und Baustoffhandel, Schrotthandel, Behelfsunterkünfte und Gastarbeiterwohnungen“ [1967, S. 156].

Die Dörfer in den Verdichtungsräumen sehen sich hauptsächlich vor die Aufgabe gestellt, die Wohnungsnachfrage und die gewerblichen Interessen mit den Mitteln der Bauleitplanung in geordnete Bahnen zu lenken und dabei zumindest einen Restbestand von Identität stiftenden ursprünglichen Bauelementen zu bewahren.

MAIER beschreibt die Suburbanisierung „als einen Vorgang der Stadtflucht von Bevölkerung, Wohnungen und Betriebsstätten aus der Kernstadt in die Vororte, die Suburbs“ [2001, S. 77].

Es kommt zur Rurbanisierung (aus den englischen Wörtern rural und urban), unter der HENKEL „die Ausbildung eines neuen vorstädtischen Lebensstils durch Verschmelzung von ländlichen und städtischen Sozialstrukturen“ versteht [2004, S. 40].

Diese oftmals als gefährlich und negativ empfundene ökonomische und demografische Dynamik der Siedlungen in den Verdichtungsräumen fehlt dagegen in weiten Teilen des ländlichen Raums weitgehend oder sogar vollständig. Hier kämpfen die aufgelassenen Hofstellen mit den Neubaugebieten um die geringe lokale Nachfrage. Die Umnutzung von Gebäuden ist weniger ein bauliches Problem als eine Frage der Wirtschaftlichkeit. Vorrangig sind die Instrumente der Regional- und Gemeindeentwicklung einzusetzen. Städtebauliche Maßnahmen wie z. B. die Dorferneuerung können wichtige Impulse geben, jedoch nur in Ausnahmefällen die strukturellen Probleme beheben.

Die großen Unterschiede in der Aufgabenstellung und in den eingesetzten Instrumenten legen eine getrennte Behandlung von Verdichtungsgebieten und ländlichem Raum nahe. Die vorliegende Arbeit konzentriert sich auf den ländlichen Raum in Bayern, auch wenn der Bundesraumordnungsbericht 2005 feststellt: „Die Unterschiede in der Wirtschafts- und Beschäftigtenstruktur und den künftigen Entwicklungschancen sind zwischen einzelnen ländlichen Räumen dabei vielfach stärker ausgebildet als zwischen städtisch geprägten Gebieten und ländlichen Räumen“ [BBR 2005, S. 203].

1.4.2.6 Ländlicher Raum

Um die Hypothese zu untersuchen, dass die unterschiedlichen Typen des ländlichen Raums auch jeweils Besonderheiten bezüglich der Umnutzung von Althofstellen aufweisen, soll auf vorliegende Raumgliederungen zurück gegriffen werden, die eine gewisse Verbindlichkeit besitzen und deren Aussagen bis auf Gemeindeebene vorliegen. Zum Zeitpunkt der Vorbereitungen zu der vorliegenden Arbeit erfüllte allein die raumstrukturelle Gliederung, die von der bayerischen Landesplanung verwendet wird, diese beiden Voraussetzungen. Danach werden innerhalb des ländlichen Raums 5 Gebietskategorien unterschieden, die wie folgt beschrieben werden (verkürzte Darstellung):

- „Als allgemeiner ländlicher Raum werden die Gebiete bestimmt, deren Art und Ausgewogenheit der vorhandenen räumlichen und sozioökonomischen Strukturen keine spezifischen landesplanerischen Ziele erforderlich machen.
- Als Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum werden die dortigen möglichen Oberzentren und [tatsächlichen, Anm. Verf.] Oberzentren sowie die jeweils umliegenden Gemeinden mit Verdichtungsansätzen bestimmt, sofern siedlungsstrukturelle und enge funktionale Verflechtungen gegeben sind.

- Als ländliche Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume werden Nahbereiche bestimmt, die infolge der Ausstrahlung der Verdichtungsräume hohe Bevölkerungs- und Arbeitsplatzzuwächse verzeichnen und entsprechendem raumstrukturellen Veränderungsdruck ausgesetzt sind.
- Als ländliche Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll, werden die Gebiete bestimmt, die vor allem hinsichtlich ihrer Bevölkerungsentwicklung, der Ausstattung mit Arbeitsplätzen und der Höhe der Einkommen den allgemeinen Entwicklungsfortschritt noch nicht erreicht haben oder besonderen wirtschaftsstrukturellen Anpassungsherausforderungen gegenüber stehen.
- Als Alpengebiet werden die Gebiete bestimmt, die unter naturräumlichen und wirtschaftsgeographischen Gesichtspunkten eine räumliche Einheit bilden, der einerseits großräumige Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild zukommt und die andererseits unter hohem siedlungsmäßigen und infrastrukturellen Entwicklungsdruck steht“ [vgl. BAYER. STAATSREGIERUNG 2006, Begründung A I, S. 74 ff].

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2002) enthält auch eine Zuordnung der einzelnen Gemeinden zu den verschiedenen Arten des ländlichen Raumes⁵ und bietet damit eine klare Basis für tiefe räumliche Gliederungen.

Für die Gebietsbezeichnungen des LEP 2002 werden in dieser Arbeit folgende Vereinfachungen verwendet:

Bezeichnung nach LEP 2002	Vereinfachung
Allgemeiner ländlicher Raum	keine Veränderung
Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum	Umlandbereich
ländliche Teilräume im Umfeld der großen Verdichtungsräume	Umfeld Verdichtungsräume
ländliche Teilräume, deren Entwicklung in besonderem Maße gestärkt werden soll	periphere Gebiete
Alpengebiet	keine Veränderung

Eine Alternative bietet die von der Bundesanstalt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) 2005 vorgestellte Raumgliederung, die im ländlichen Raum 16 verschiedene Gemeindetypen unterscheidet. Auf sie wird in Einzelfällen zurückgegriffen.

Einen Überblick über die Verteilung der landwirtschaftlichen Betriebe und ihre Entwicklung im Zeitraum 1979 – 2007 in den Gebietskategorien gibt Anhang 1.

⁵ vgl. Bayer. Staatsregierung (2003) Anhänge 4 - 8

2 UMFELD DER UMNUTZUNG

2.1 Politischer Rahmen

2.1.1 Vereinte Nationen und Europäische Union

Ergänzend zu den wissenschaftlichen und fachlichen Auseinandersetzungen über die Umnutzung der Althofstellen ist auch der Frage nachzugehen, wie sich das gesellschaftliche und politische Umfeld darstellt. Dabei lässt sich der Bogen bis zu den Vereinten Nationen spannen, die in der Habitat-Agenda 2003 unter Punkt 43t den sparsamen Umgang mit Grund und Boden fordern und in Punkt 152 für den Erhalt des städtebaulichen und architektonischen Erbes eintreten [UN-HABITAT 2003].

Die Europäische Union hat sich auf der Konferenz von Göteborg (15. und 16. Juni 2001) zum Prinzip der Nachhaltigkeit verpflichtet. Die Europäische Kommission hat zwar keine Zuständigkeit für die Städtebau-, Wohnungs- und Baupolitik, doch sie beschäftigt sich im Rahmen der gemeinsamen Agrarpolitik intensiv mit dem ländlichen Raum.

In der so genannten ELER-Verordnung, die als Handlungsgrundlage für den ländlichen Raum im Zeitraum 2007 – 2013 angesehen werden kann, nennt der Rat u. a. die Ziele [EUROPÄISCHE UNION 2005, Art. 52, Buchstabe b]:

- „Dienstleistungseinrichtungen zur Grundversorgung für die ländliche Wirtschaft und Bevölkerung,
- Dorferneuerung und -entwicklung,
- Erhaltung und Verbesserung des ländlichen Erbes“

2.1.2 Bundesrepublik Deutschland

In Deutschland ist die Umnutzung von Althofstellen aus den zwei Perspektiven der Ressourcenschonung und der Entwicklung der ländlichen Räume zu bewerten. Das Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) und das Baugesetzbuch (BauGB) sind dem Prinzip der Nachhaltigkeit und damit dem Ressourcenschutz verpflichtet. Bereits § 1a des BauGB verpflichtet die Kommunen zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung.“

Während diese Gesetze Verhaltensnormen aufstellen, wurde die Umnutzung der Bausubstanz bestehender land- und forstwirtschaftlicher Betriebe 1997 zu einem eigenen Fördertatbestand der Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küstenschutz erhoben. Im Rahmenplan 2010-2013 heißt es dazu:

„Die Förderung von Maßnahmen zur Umnutzung der Bausubstanz land- und forstwirtschaftlicher Betriebe ist in enger Verzahnung mit der Förderung der Dorferneuerung ein wichtiges Anliegen des Bundes und der Länder. Eine auf die ländliche Entwicklung ausgerichtete Umnutzung unterstützt und sichert die Wirtschaftskraft land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, erleichtert deren Strukturwandel, hat Investitionen und Beschäftigung fördernde Wirkungen und trägt zur Verbesserung der ökonomischen, ökologischen, sozialen und kulturellen Grundlagen ländlicher Räume bei“ [BMELV 2010, S. 80].

Die Gemeinschaftsaufgabe Agrarstruktur und Küstenschutz bezieht jedoch nicht die ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebe mit ein, und auch sonst bietet der Bund für diese umfangreiche Gruppe keine speziellen Hilfen an.

2.1.3 Bundesländer mit Schwerpunkt Bayern

Auf der Ebene der Bundesländer werden die für die Umnutzung von Gebäuden einschlägigen Ziele des Flächensparens und der Erhaltung kultureller Werte in weitgehend übereinstimmender Form vertreten. Da die Landesplanungsgesetze auf dem Bundesraumordnungsgesetz aufbauen, sind auch

sie dem Grundsatz der Nachhaltigkeit verpflichtet und fordern den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Dementsprechend legt beispielsweise das LEP 2002 für die Siedlungsstruktur fest: „Die gewachsene Siedlungsstruktur soll erhalten und unter Wahrung der natürlichen Lebensgrundlagen entsprechend den Bedürfnissen der Bevölkerung und Wirtschaft nachhaltig weiter entwickelt werden. Dabei sollen die bayerische Kulturlandschaft bewahrt und die Baukultur gefördert werden. Auf das charakteristische Orts- und Landschaftsbild soll geachtet werden. Die Zersiedlung der Landschaft soll verhindert werden.“ (LEP B VI 1) [2003]

Die Ziffer LEP B VI 1.1 präzisiert dieses Ziel noch mit den Worten: „Zur Verringerung der Inanspruchnahme von Grund und Boden soll vorrangig auf die angemessene Nutzung leerstehender oder leerfallender Bausubstanz, insbesondere in den Stadt- und Dorfkernen hingewirkt werden.“

In allen Bundesländern mit Ausnahme der Stadtstaaten bildet die Dorferneuerung bzw. Dorfentwicklung eine der zentralen Maßnahmen zur Entwicklung des ländlichen Raumes. Stets gehört auch die Umnutzung von Gebäuden zu den Fördertatbeständen und damit zu den Zielen. Diese Unterstützung ist allerdings in mehreren Bundesländern auf die ortsbildprägende Bausubstanz beschränkt.

Über die Dorferneuerung hinaus setzen sich mehrere Bundesländer mit gesonderten Programmen für die Innenentwicklung und damit den sparsamen Umgang mit Grund und Boden ein. Zu nennen sind beispielsweise

- das Bündnis für Flächensparen in Bayern,
- das Projekt MELAP in Baden Württemberg. MELAP steht für „Modellprojekt Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials“.

2.2 Kommunale Ebene

2.2.1 Sicht der Landratsämter

Während sich die Bundes- und Landesparlamente nur in Form von Gesetzen, Förderprogrammen und Richtlinien mit den ländlichen Räumen und ihrer baulichen Entwicklung befassen, stehen die Landkreise und noch stärker die Gemeinden in unmittelbarem Kontakt mit den Eigentümern der Althofstellen. Es erscheint daher nicht uninteressant, sich einen Eindruck davon zu verschaffen, wie der Gebäudeleerstand und die Umnutzungsproblematik auf diesen Ebenen wahrgenommen werden. Dass diese Wahrnehmung höchst unterschiedlich ist und nicht allein von der Realität abhängt, zeigte sich bei einer orientierenden schriftlichen und telefonischen Kurzumfrage, die der Autor im Frühjahr 2005 bei 69 bayerischen Landratsämtern durchführte.

Auf die Frage: „Gibt es in Ihrem Landkreis Gemeinden oder Ortschaften, in denen leer stehende oder nur für Abstellzwecke genutzte landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude bereits jetzt ein ernsthaftes Problem für die Ortsentwicklung darstellen oder in denen dies für die Zukunft zu erwarten ist?“ kamen folgende Antworten zur gegenwärtigen Situation:

- *Es bestehen bereits jetzt Probleme* 35 Landkreise
(davon in 3 Landkreisen große Probleme).
- *Es bestehen gegenwärtig keine Probleme.* 34 Landkreise

Für die Zukunft wird erwartet:

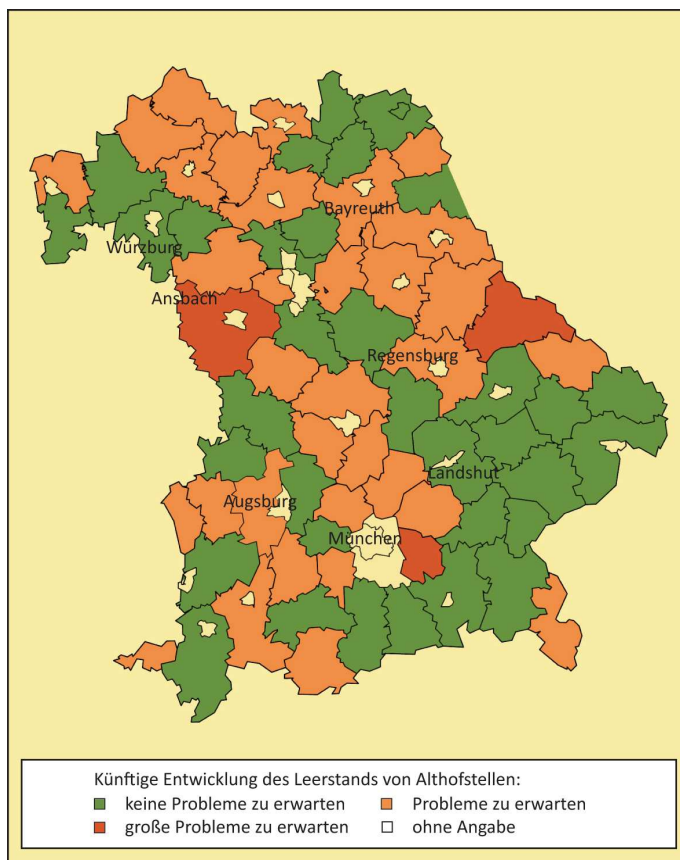
- *Es sind künftig Probleme zu erwarten* 42 Landkreise
(davon in 8 Kreisen große Probleme).
- *Es sind auch künftig keine Probleme zu erwarten.* 26 Landkreise⁶

Wenn die Hälfte der Kreisbaumeister in den Gebäudeleerständen kein Problem sieht, kann dies zunächst daran liegen, dass Bauanträge, die Umnutzungen auf landwirtschaftlichen Hofstellen betreffen, nur selten auf ihre Schreibtische kommen. Der Anteil dieser Maßnahmen am gesamten Baugeschehen ist möglicherweise gering (s. u.).

Die Verteilung der Antworten im Raum (Abbildung 4) lässt keine Ordnung erkennen, die sich sachlich erklären ließe. Es erscheint zwar plausibel, dass im Alpengebiet nur wenige Probleme bestehen, doch ist dies in den peripheren Landkreisen des östlichen Niederbayerns oder in den strukturschwachen Gebieten Nordbayerns wesentlich unwahrscheinlicher. Eher ist auf eine unterschiedliche Sensibilität gegenüber Fragen des Gebäudeleerstands zu schließen.

Wenn überhaupt, dann werden die Schwierigkeiten offenbar vorwiegend diffus wahrgenommen. Auf die Bitte, Namen von Gemeinden oder Ortschaften mit Leerstandsproblemen zu nennen, gaben 24 Landkreise eine allgemeine Antwort ab, 10 nannten Namen und 1 Kreisbaumeister berief sich auf den Datenschutz.

Abbildung 4: Probleme für die Ortsentwicklung durch die Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe aus der Sicht der Landratsämter



Quelle: Eigene Erhebung; Kartengrundlage LfStAD

⁶ 1 Landkreis ohne Angabe

Diese Umfrage ist sicherlich nur als ein Schlaglicht zu betrachten. Gerade dann ist aber interessant zu beobachten, dass die Entwicklung für die Zukunft deutlich kritischer gesehen wird. Es besteht also auch bei den Kreisbaumeistern zumindest das unterschwellige Bewusstsein, dass Umnutzungsprobleme gegenwärtig verdrängt und verdeckt, aber keineswegs gelöst werden. Mindestens ebenso interessant ist aber auch die Frage, weshalb zahlreiche Fachleute vor Ort auch für die Zukunft keine Schwierigkeiten erkennen.

2.2.2 Bürgermeister und Bauamtsleiter

Diese sehr unterschiedliche Einschätzung der Umnutzungsfrage setzt sich in ganz ähnlicher Weise auf der Gemeindeebene fort, wie die 50 Interviews mit Bürgermeistern und Bauamtsleitern zeigen, die der Autor im Zusammenhang mit der Erfassung der Althofstellen führte (siehe S. 22).

Danach haben etwas mehr als die Hälfte, nämlich 29 Gemeinden, gegenwärtig keine Schwierigkeiten mit aufgelassenen landwirtschaftlichen Gebäuden. Sie stellen damit nicht in Abrede, dass es auch bei ihnen leer stehende oder unter Wert genutzte Ställe und Scheunen gibt. Doch sie sehen darin kein Problem, weil die Gebäude noch unterhalten werden. Sie nehmen dies als Strukturproblem nicht wirklich zur Kenntnis, sondern sehen nur die Verwaltungsaufgabe.

Gemeinderat und -verwaltung müssen sich nur sehr selten mit Umnutzungen beschäftigen, weil diesbezügliche Bauanträge nur ganz vereinzelt gestellt werden. In 24 der befragten Gemeinden kommt es nicht in jedem Jahr vor, dass über mindestens ein solches Bauvorhaben zu entscheiden ist. In 21 von 50 Gemeinden sind es jährlich ein bis zwei Bauanträge, und nur 5 behandeln drei bis vier.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass nach Auskunft der Befragten viele Gemeinderäte großzügig zustimmen, weil es sich um Vorhaben im unbeplanten Innenbereich (§ 34 BauGB) handelt, bei denen die Eingriffsmöglichkeiten der Gemeinde angeblich gering sind. Außerdem begrüßen die Gemeinderäte jeden Bauherrn, der überhaupt im Dorfkern investiert, und kommen ihm so weit wie möglich entgegen.

Die von rund 40% der Bürgermeister/Bauamtsleiter genannten Schwierigkeiten im Zusammenhang mit der Umnutzung lassen sich in drei Gruppen zusammenfassen:

Strukturelle Probleme im Ortskern

- Abwanderung von Bewohnern
- Mangelnde Nutzungsbereitschaft der Erben
- Umzug von Familienmitgliedern an den Ortsrand
- Ausdünnung der Infrastruktur in der Gemeinde und ihrem Umfeld
- Mangelnde Nachfrage
- Fehlende Nutzungsalternativen
- Emissionsprobleme aus der Nachbarschaft
- Überzogene Grundstückspreise

Städtebauliche Probleme

- Forderung nach baulicher Verdichtung
- Abstandsflächenproblematik
- Grundstücksgrößen
- Grundstückszuschnitte
- Wohn- und Gewerbenutzung im Außenbereich

Bauliche Probleme

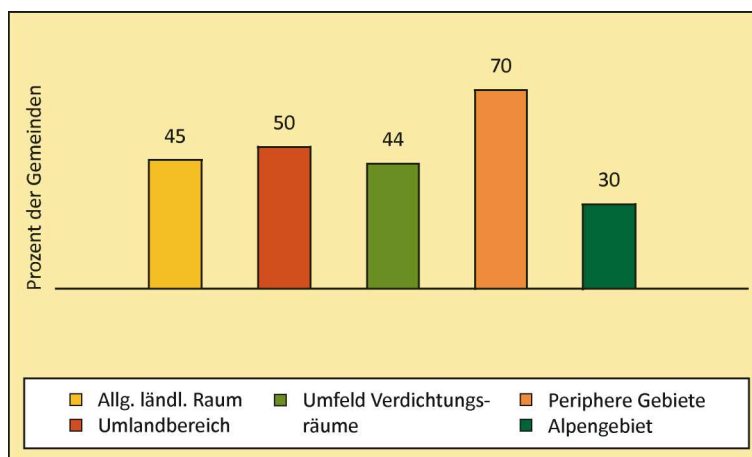
- Zustand der Bausubstanz
- Einsturzgefahr
- Umgang mit großen Baumassen
- Baugestaltung
- Forderungen des Denkmalschutzes

Die teilweise widersprüchlichen Problembereiche stammen aus ganz unterschiedlich strukturierten Gemeinden des ländlichen Raums Bayerns. Forderungen, die Hofstellen dichter zu bebauen, werden nur im Einzugsbereich der Verdichtungsräume erhoben, während für den allgemeinen und erst recht für den peripheren ländlichen Raum Probleme der Abwanderung und der mangelnde Nachfrage viel charakteristischer sind. Probleme mit den im Außenbereich geltenden Baubeschränkungen treten hauptsächlich im Alpengebiet auf.

Die Aussagen der Bürgermeister und Bauamtsleiter können im wissenschaftlichen Sinne nicht als repräsentativ gelten. Sie verdeutlichen aber die Vielfalt der Gesichtspunkte und den unterschiedlichen Umgang mit ihnen.

Bei aller Vorsicht in der Bewertung wurde jedoch in den Interviews sehr deutlich, dass vor allem die zukünftige Entwicklung Sorgen bereitet. Von 29 Gemeinden, die gegenwärtig keine Probleme haben, erwarten 8, dass die eigentlichen Umnutzungsaufgaben erst noch bevorstehen. Von den 21 Gemeinden, die sich bereits jetzt mit Schwierigkeiten auseinandersetzen müssen, rechnen 16 mit einer Verschärfung der Situation. Zur Begründung wird in aller Regel darauf hingewiesen, dass die Hofstellen bisher noch von den Alteigentümern gepflegt werden und dass das Verhalten der Nachkommen noch nicht abzusehen ist. Besonders ausgeprägt sind diese Zukunftsängste in den peripheren Räumen, während dies insbesondere im Alpengebiet wesentlich gelassener gesehen wird.

Abbildung 5: Anteil der Kommunen mit zunehmender Umnutzungsproblematik



n=52 Gemeinden

Quelle: Aussagen der Bürgermeister und Bauamtsleiter

2.2.3 Zusammenfassung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es auf allen politischen Ebenen zu den Zielen zählt, nicht oder unter Wert genutzte Bausubstanz weiter zu verwenden, um damit wirtschaftliche und kulturelle Werte zu erhalten, Flächen zu sparen und das Zusammenleben in den Ortskernen zu fördern. Die Art der Gebäude spielt dabei keine Rolle, so dass die Althofstellen keine Sonderstellung einnehmen. Das gesellschaftliche Interesse konzentriert sich jedoch auf die ortsbildprägende

Bausubstanz, an der die landwirtschaftlichen Gehöfte im ländlichen Raum einen wesentlichen Anteil haben.

Die Umsetzung dieser Zielsetzung scheint in der Verwaltungspraxis bisher noch nicht auf breiter Front zu erfolgen. Es besteht zwar ein allgemeines Problembewusstsein, doch sehen die Landkreis- und Gemeindeverwaltungen bisher nur in Ausnahmefällen einen konkreten Handlungsbedarf. In den folgenden Abschnitten wird zu klären sein, inwieweit diese Haltung gerechtfertigt ist.

3 UMNUTZUNG VON ALTHOFSTELLEN IN BAYERN SEIT 1980

Nach diesem Überblick über das weitere Umfeld erhebt sich die Frage, wie die Realität aussieht. Was haben die zahlreichen Appelle und Programme bewirkt? Wie und in welchem Umfang wurden ehemalige landwirtschaftliche Gebäude bisher umgenutzt und was kann getan werden, um die offenbar in großem Umfang noch vorhandenen, aber nicht oder nur oberflächlich genutzten Gebäude wieder in Wert zu setzen? Hierzu erscheint eine Analyse der aufgelassenen Hofstellen zweckmäßig, bei der drei Kernfragen im Mittelpunkt stehen:

- Wer sind die heutigen Eigentümer der Althofstellen?
- Wie werden die Hofstellen genutzt?
- Welche Baumaßnahmen wurden seit der Aufgabe der Landwirtschaft durchgeführt?

3.1 Methodisches Vorgehen

Dabei stellt sich zunächst das Problem, wie die Althofstellen in den verschiedenen Kategorien des ländlichen Raums erfasst werden können. Systematische Untersuchungen über die Nutzung der Hofstellen ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe liegen nur für einzelne Gemeinden vor, aber nicht für größere Gebietseinheiten [vgl. AMENDE & HEINEMANN 1988 oder ENGLMAIER & SCHAAF 1986]. Eine gewisse Ausnahme bilden die Untersuchungen von GRABSKI-KIERON & ARENS, doch wurden hier die vorhandenen und künftigen Gebäudeleerstände von aktiven und ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben gemeinsam betrachtet [vgl. GRABSKI-KIERON & ARENS 2005, S. 50], während es hier nur um Althofstellen und ihre Bewohner gehen soll.

Somit lassen sich die Untersuchungsziele nur erreichen, wenn eigene primärstatistische Erhebungen auf der Basis der einzelnen Hofstelle durchgeführt werden. Angesichts von knapp 120.000 Betriebsaufgaben zwischen 1979 und 2007 allein im ländlichen Raum Bayerns ist offensichtlich, dass sich Aussagen über die heutige Nutzung der Hofstellen nur im Rahmen von Stichproben machen lassen. Hierzu wurden mehrere Wege untersucht, die schließlich zu einer geschichteten Klumpenstichprobe führten [vgl. KREIENBROCK 1993, S. 109]. In der ersten Stufe werden die 5 Kategorien des ländlichen Raums als Schichten betrachtet. Die zweite Stufe bilden die ihnen jeweils zugeordneten Gemeinden. Aus dieser Grundgesamtheit von „Klumpen“ wird die eigentliche Stichprobe in Form von einzelnen Gemeinden gezogen. Als dritte Stufe wird dann innerhalb der ausgewählten Gemeinden eine Vollerfassung der Betriebsaufgaben seit ca. 1980 durchgeführt.

Der Stichprobenumfang orientiert sich an dem Vorschlag von FRIEDRICHS, wonach sich die Mindest-Stichprobengröße berechnen lässt „wenn man die maximal erforderliche gleichzeitige Kombination von V Variablen mit deren durchschnittlicher Zahl von K Werten (Merkmalsausprägungen) und dem Minimum an Fällen pro Zelle (z. B. 10) in Beziehung setzt: $n=10 \times K^V$ “ [FRIEDRICHS 1990, S. 146].

Hier sollen folgende Variablen (V) miteinander kombiniert werden:

Variable	K-Wert	Merkmalsausprägungen
Raumkategorie	5	Allg. ländl. Raum, Umlandbereich, Umfeld Verdichtungs-räume, periphere Gebiete, Alpengebiet
Besitzverhältnisse	6	Alteigentümer, Erbgemeinschaften, Wohnsitzkäufer, Bauträger, Gewerbebetriebe, Öffentlichkeit
Nutzungsart	5	Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft, Sonstiges, Leerstand
Baumaßnahmen Wohnhaus	3	Neubau, Umbau, Abbruch
Baumaßnahmen Wirtschafts-gebäude	3	Neubau, Umbau, Abbruch

Wollte man sämtliche Kombinationsmöglichkeiten ausschöpfen, würde dies eine Stichprobe von $n=16.492$ erfordern. Realistisch betrachtet, besteht jedoch nur ein Bedarf, 3 Variablen gleichzeitig miteinander zu betrachten, was den notwendigen Stichprobenumfang drastisch auf minimal 493 Fälle reduziert. Bei maximal 5,33 Merkmalsausprägungen steigt der notwendige Stichprobenumfang auf 1.517.

Aus jeder der 5 Schichten wurden 11 Gemeinden ausgewählt, indem die Gesamtzahl der zuvor durchnummerierten Gemeinden in der jeweiligen Raumkategorie mit einer vom Programm Microsoft-Excel gebildeten Zufallszahl zwischen 0 und 1 multipliziert wurde. Das gerundete Produkt wurde als Nummer der auszuwählenden Gemeinde interpretiert. Mit der Auswahl von jeweils 11 Gemeinden statt minimal 10 sollte eventuellen Ausfällen bei der Durchführung der Erhebung vorgebeugt werden.

3.1.1 Gewinnung der Datengrundlagen

Zur eigentlichen Datengewinnung hat der Autor in 52 der ausgewählten Gemeinden Schlüsselpersonen aufgesucht, die von den Bürgermeistern empfohlen wurden. Bei diesen „Schlüsselpersonen“ handelte es sich in aller Regel um amtierende oder ehemalige Obleute des Bayerischen Bauernverbandes, Ortsbäuerinnen, ehemalige Bürgermeister oder Gemeinderäte. In den Gesprächen wurde anhand von Ortsplänen ermittelt, welche landwirtschaftlichen Betriebe seit 1980 aufgegeben wurden und wie die o. a. Kernfragen zu beantworten sind.

In der Qualität dieser mündlichen Auskünfte bestehen sicherlich Unterschiede, doch insgesamt ist es sehr beachtenswert, über welch umfassendes und detailliertes Wissen diese Bürgerinnen und Bürger verfügen. Es handelt sich dabei um persönliche Kenntnisse, die innerhalb des Dorfes tradiert werden und die an keiner anderen Stelle in vergleichbarer Qualität und Dichte vorliegen. Dieses Wissen ist auf Zeitzeugen angewiesen, weshalb sich der Zeithorizont 1980 als richtig erwies.

Bestehende Ungenauigkeiten sind weniger auf Gedächtnislücken als auf Schwierigkeiten mit der zeitlichen Datierung (Basisjahr 1980) und unterschiedlichen Auffassungen über den Begriff landwirtschaftlicher Betrieb zurückzuführen. Gewisse Unsicherheiten bestanden oftmals bei Kleinbetrieben hinsichtlich der unteren Erfassungsgrenze von 2 ha LF.

Insgesamt konnten in 167 Gesprächen vor Ort 2.499 Betriebsauflösungen erfasst werden. Dies sind ca. 97% der in der amtlichen Statistik für den Zeitraum 1979 – 2003 in diesen Gemeinden ausgewiesenen Betriebsauflösungen und 2,5% ihrer Gesamtzahl im ländlichen Raum Bayerns. Damit ist hinsichtlich der Zahl der Betriebseinstellungen eine hohe „Bruttoverlässlichkeit“⁸ [vgl. SCHEUCH 1967, S. 134] erreicht. Für die weiteren Merkmale fehlen Vergleichsmaßstäbe, doch ist auch für die Variablen „Eigentümer“ und „Nutzung“ mit ähnlich guten Ergebnissen zu rechnen, da sich die Befragten in diesen Punkten stets sehr sicher zeigten. Anders steht es um die „Nettoverlässlichkeit“⁹, auf die auch in diesem Fall die allgemeine Aussage von SCHEUCH zutreffen dürfte: „Die Bruttogenauigkeit pflegt höher zu sein, weil gewöhnlich ein Fehlerausgleich stattfindet“ [ebenda S. 134].

3.1.2 Regionale Verteilung

Bei der Interpretation des Datenmaterials sind zwei Besonderheiten zu berücksichtigen:

Die anhand der Kategorien des ländlichen Raums gebildeten Schichten der Stichprobe haben eine unterschiedliche „Mächtigkeit“, da sie Gebiete von sehr unterschiedlicher Größe umfassen. Während die bayerische Landesplanung nur 92 Gemeinden zum Alpengebiet zählt, enthalten die peripheren Räume 852 Kommunen. Diese Differenzen berücksichtigt die Stichprobe mit ihrer

⁷ z. B.: *Wie nutzen die Eigentümergruppen die Althofstellen in den verschiedenen Gebietskategorien?*

⁸ Genauigkeit (reliability) des Datenmaterials insgesamt

⁹ Genauigkeit des Einzelfalls

Beschränkung auf 10- 11 Gemeinden je Raumkategorie nicht, sondern die unterschiedlichen Gewichte sind bei der Auswertung zu beachten. Wollte man ausgehend von 10 Gemeinden für das Alpengebiet die übrigen Gebiete entsprechend ihrer Gemeindezahl einbeziehen, müsste die Stichprobe insgesamt 188 Kommunen umfassen, was aus erhebungsökonomischen Gründen nicht machbar war.

Da die ausgewählten Gemeinden unterschiedlich strukturiert sind, wurden in ihnen ganz unterschiedliche Mengen an Betriebsauflösungen erfasst. Die Anteile der in einer Raumkategorie ermittelten Althofstellen stimmen auch insofern nicht mit ihrem Anteil an den gesamten Betriebsauflösungen überein. Beispielsweise wurden im Zeitraum 1979 – 2003 in den umfangreichen peripheren Gebieten 56.199 Betriebsaufgaben registriert, während es im vergleichsweise kleinen Alpengebiet lediglich 1.949 waren. Die 816 erhobenen Fälle in den peripheren Gebieten haben daher ein viel höheres Gewicht als die 278 Fälle aus dem Alpengebiet.

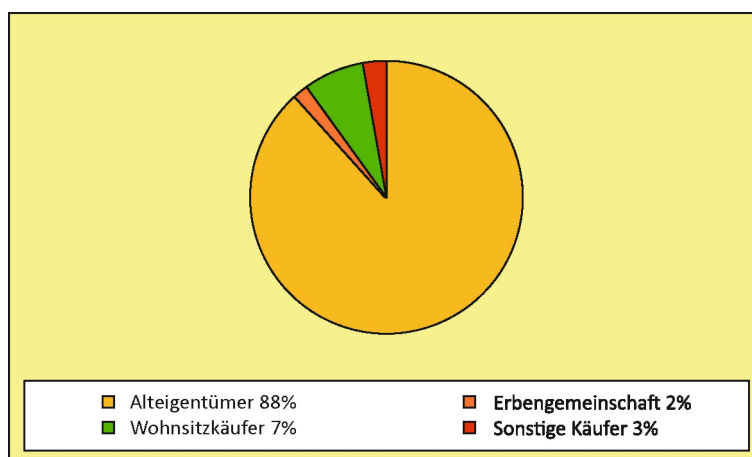
Zur Berücksichtigung dieser Faktoren werden die Schichtergebnisse im Folgenden mit den in Anhang 2 aufgeführten Korrekturfaktoren gewichtet.

3.2 Besitzverhältnisse

Für die Diskussion über das Thema Umnutzung erscheint von besonderer Bedeutung, dass sich gut 88% der seit 1980 aufgelassenen Hofstellen noch im Eigentum der so genannten Alteigentümer befinden, worunter hier die ehemalige Landwirtschaftsfamilie oder ihre Alleinerben verstanden werden sollen (Abbildung 6). Bei weiteren 2% handelt es sich um Erbengemeinschaften, so dass auch über einen Beobachtungszeitraum von 25 Jahren hinweg noch ca. 90% der Hofstellen im Familienbesitz verblieben sind. Alle Versuche, die (Um-)nutzung der Hofstellen zu beeinflussen, müssen also bei diesen Familien ansetzen.

Da die exakten Eigentumsverhältnisse oftmals nicht bekannt sind, lässt nicht zwischen der ehemaligen Landwirten und ihren Nachkommen unterscheiden. Es erscheint aber auch bedeutsamer, dass sich die Familie als Ganzes bisher erst zu einem sehr geringen Teil von der Hofstelle getrennt hat. Die Beobachtung von HAINDL „ Die Häuser im historischen Dorfkern wechseln zunehmend nach dem Tod der alten Leute in die Hände von städtischen Neubürgern, für die Wohnen in historischen Häusern zu einem neuen Prestigewert geworden ist.“ [1989, S. 28] kann insofern für den ländlichen Raum Bayerns nicht bestätigt werden.

Abbildung 6: Eigentumsverhältnisse auf den Althofstellen



n=2.499

Quelle: Eigene Erhebungen

10% der seit 1980 aufgelassenen Hofstellen haben in der Zwischenzeit einen neuen Eigentümer gefunden.

Mit 7 Prozentpunkten sind hierbei die „Wohnsitzkäufer“ die bedeutendste und quantitativ die einzig relevante Käufergruppe. Es handelt sich um Personen bzw. Familien, die in aller Regel aus der näheren Umgebung stammen und die die Hofstelle ganz überwiegend (82%) als Hauptwohnsitz nutzen. Dieses Ergebnis deckt sich fast vollständig mit einer Untersuchung aus Sachsen, nach der 80% der Familien, die im Rahmen einer Förderung ein Altgebäude erwarben, aus dem Dorf selbst oder seiner näheren Umgebung stammten (vgl. ROERICH & KUNZ 2007, S. 76).

Die Wohnsitzkäufer in Bayern bevorzugen dabei offensichtlich die zentralen Orte: An der Stichprobe sind Althofstellen in zentralen Orten mit ca. 59% beteiligt. Die Wohnsitzkäufer konzentrieren sich dagegen zu 69% auf die zentralen Orte. Da die Verkaufsbereitschaft in den Dörfern ohne Zentralität kaum geringer sein dürfte, lässt sich folgern, dass dort die Nachfrage geringer ist.

Der Kauf von Althofstellen als Wochenendwohnsitz oder für sonstige Freizeit Zwecke liegt bei einem Anteil von unter 1 Prozent und ist damit eine Ausnahme. Im Alpengebiet wurde kein einziger Fall ermittelt.

Unter dem Begriff „Sonstige Käufer“ sind in Abbildung 6 Kleingruppen zusammengefasst, die zwar jeweils spezifische Besonderheiten aufweisen, aber mengenmäßig eher zu den Exoten gerechnet werden müssen:

- Obwohl Gewerbe relativ häufig auf den Althofstellen anzutreffen ist (s. u.), treten die Gewerbebetriebe nur selten als Käufer auf, da sie meistens Mietverhältnisse bevorzugen.
- Die öffentliche Hand kauft nur dann ehemals landwirtschaftliche Anwesen, wenn dies konkreten Vorhaben wie z. B. Straßenbaumaßnahmen oder Platzgestaltungen dient. Es wurde aber kein einziger Fall bekannt, in dem eine Gemeinde oder ein sonstiger öffentlicher Träger ein Anwesen zur Sicherung von Bausubstanz erworben hat.
- Ebenso führt der vollständige oder teilweise Verkauf von Hofstellen an benachbarte Landwirte, um diesen Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, nur ein Schattendasein. Diese Hofstellenerweiterungen werden zwar häufig im beiderseitigen Interesse empfohlen, doch kommt es nur ganz selten zur Realisierung, weil die jeweiligen Voraussetzungen nicht zusammenpassen. Im Zuge der Erhebung wurden 20 Teilabtretungen und 8 vollständige Übernahmen ermittelt.
- Auch die Bauträger konnten sich bisher nicht im ländlichen Raum durchsetzen, da nur sehr selten Hofstellen angeboten werden und da in den untersuchten Dörfern die Nachfrage nach Eigentumswohnungen als gering einzuschätzen ist. Das Streben der Bauträger nach hohen Baudichten ist offenbar mehr ein Problem der Verdichtungsräume.

Nicht als Eigentümer-, jedoch als Besitzergruppe sind schließlich noch die Mieter zu erwähnen, die auf 8% der Althofstellen anzutreffen sind. Es ist zwar nicht klar abzugrenzen, inwieweit diese Mietverhältnisse erst nach dem Ende der Landbewirtschaftung abgeschlossen wurden, doch aus der Kombination mit der Bautätigkeit (s. u.) und den Erläuterungen der Schlüsselpersonen, ist zu schließen, dass es sich ganz überwiegend um Umnutzungsaktivitäten handelt. Darin zeigt sich das Interesse an einer wirtschaftlichen Nutzung des Gebäudebestandes. Die Vermieter sind zu ca. 90% Alteigentümer und Erbengemeinschaften, doch auch die Wohnsitzkäufer sind mit einem Anteil von 6% vertreten. Auf die Art der Mieter wird im folgenden Abschnitt im Zusammenhang mit der Gebäudenutzung eingegangen.

Regional betrachtet steigt der Anteil der Alteigentümer von 85% in der Raumkategorie „Allgemeiner ländlicher Raum“ bis auf 92% in der Kategorie „Umfeld Verdichtungsräume“. Spiegelbildlich hierzu verhalten sich die Anteile der Wohnsitzkäufer mit 9% im „Allgemeiner ländlicher Raum“ und nur 3% im „Umfeld Verdichtungsräume“. Auch dies deutet darauf hin, dass die Eigentumswechsel bevorzugt innerhalb des ländlichen Raums erfolgen und dass die Wanderungsbewegung aus der Stadt auf das Land insofern schwach ausgeprägt ist.

Bei einer Analyse der Eigentumsverhältnisse nach der Lage der Hofstellen im Innen- oder im Außenbereich fällt besonders auf, dass der Anteil der Wohnsitzkäufer im Außenbereich mit 9% deutlich höher als im Innenbereich mit 6% ist. Der Außenbereich scheint insbesondere von Pferdehaltern bevorzugt angenommen zu werden. Auch bei den übrigen Eigentümergruppen zeigen sich Abweichungen, doch beruhen diese auf so geringen Fallzahlen, dass ihre Aussagekraft angezweifelt werden muss.

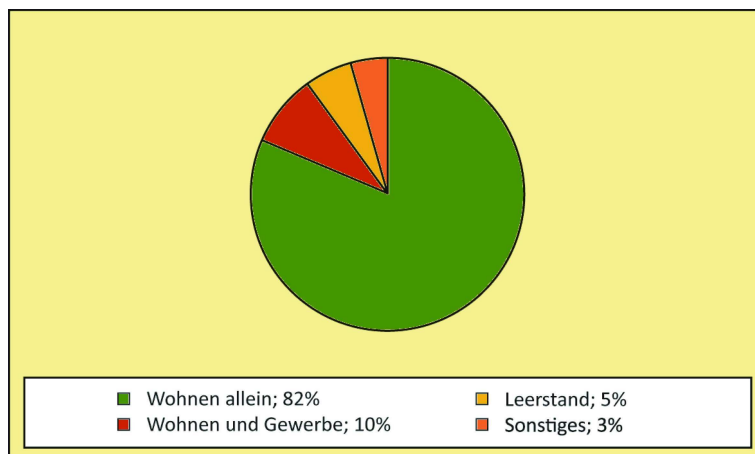
Wenn man berücksichtigt, dass hier ein Zeitraum von etwa 25 Jahren betrachtet wird, lässt sich zusammenfassend feststellen, dass nur von einem sporadischen Marktgeschehen für Althofstellen die Rede sein kann. Als wichtigste Käufergruppe treten Wohnsitzkäufer aus der näheren Umgebung auf. Hierbei handelt es sich um einen endogenen Käuferkreis, der in den bisherigen Diskussionen noch gar keine Beachtung gefunden hat.

3.3 Nutzung der Althofstellen

3.3.1 Wohnen

Ähnlich wie bei den Eigentumsverhältnissen gibt es auch bei der Nutzung einen ganz eindeutigen Schwerpunkt: 82% der Althofstellen dienen ausschließlich zum Wohnen (Abbildung 7) und bei weiteren 10% ist das Wohnen mit anderen Nutzungen kombiniert, so dass also insgesamt 92% der Anwesen ständig bewohnt werden. Soweit sie noch Eigentümer sind, leben die ehemaligen Landwirte und/oder ihre Nachkommen fast ausnahmslos (96%) auf der Althofstelle. Die überlieferte Wohnfunktion wird also insbesondere von den Alteigentümern und ihren Mietern fortgesetzt, wobei es sich zu einem sehr großen Anteil um die Altersruhesitze von Rentnern handelt.

Abbildung 7: Nutzung der Althofstellen



n=2.499

Quelle: Eigene Erhebungen

Die privaten Käufer haben ihre Althofstellen für Wohnzwecke erworben und realisieren diese auch zu 81%. Das Ende der Landwirtschaft ist also keineswegs mit dem Verlassen der Hofstellen und damit der Abwanderung aus dem ländlichen Raum gleich zu setzen. Es wird im Folgenden noch näher zu zeigen sein, dass es sich teilweise um eine sehr „extensive“ Wohnnutzung handelt, wenn ein oder zwei Personen in einem großen Bauernhaus ihren Lebensabend verbringen. Andererseits bietet das Wohnen auf ehemaligen Hofstellen aber auch spezifische Qualitäten, die es dauerhaft attraktiv machen.

Dagegen spielt das Wohnen auf Anwesen, die von Gewerbebetrieben, Landwirten oder der öffentlichen Hand für ihre speziellen Zwecke erworben wurden, mit Werten zwischen 8% und 17% nur eine untergeordnete Rolle. Auch von den Althofstellen der Erbgemeinschaften wird nur ein Viertel bewohnt, was auf die gelockerten Beziehungen dieser Eigentümergruppe zu ihrem Erbe hinweist.

Nur knapp 1% der Eigentümer nutzen die Hofstellen für Freizeitwecke und bewohnen sie also nur gelegentlich. Diese „Wochenendhäuser“ liegen nicht nur im Alpengebiet, sondern sind über alle Landesteile verstreut. Soweit es im Alpengebiet überhaupt zu Verkäufen kommt, entstehen eher Dauerwohnsitze.

3.3.2 Wohnen und Gewerbe

„Die Nutzung landwirtschaftlicher Betriebsgebäude stellt unter gewissen Konditionen auch eine echte Chance für eine Förderung von Existenzgründungen dar, da sich hier kostengünstige Möglichkeiten zur Bereitstellung entsprechend gewerblich nutzbarer Immobilien bieten“ [IHK für Augsburg und Schwaben, 1998, S. 21]. „Die Kombination von Wohnen und Arbeiten „unter einem Dach“ ist eines der wesentlichen Merkmale des Dorfes und sollte auch in Zukunft erhalten bleiben“ [REICHENBACH-KLINKE & JAHNKE, 2000, S. 5].

Nach den Ergebnissen der Stichprobe findet sich die Doppelnutzung Wohnen und Gewerbe noch auf 8% der Althofstellen. Eine rein gewerbliche Nutzung kommt mit 1% der Fälle dagegen nur ausnahmsweise vor. Das Spektrum der ausgeübten Gewerbearten ist außerordentlich breit. Die Schwerpunkte liegen beim Handwerk, der Gastronomie und dem Handel.

Tabelle 1: Gewerbliche Nutzungen von Althofstellen

Gewerbeart	Fälle ¹⁰	%
Handwerk	79	30
Handel und Verkehr	40	15
Gastwirtschaft	41	16
Beherbergung (ehem. Urlaub auf dem Bauernhof)	27	10
Dienstleistungen	12	5
Sägewerk	11	4
Produzierendes Gewerbe	10	4
Lagerfläche	20	7
Sonstiges	12	5
Keine Branchenangabe	11	4
Summe	263	100

Quelle: Eigene Erhebung

Nähere Einzelheiten siehe Anhang 3

Es sind alle Stadien der Hofstellen(um)nutzung zu beobachten:

- Zu einem nicht unbeträchtlichen, jedoch nicht exakt ermittelten Teil handelt es sich um gewerbliche Tätigkeiten, die bereits ausgeübt wurden, als auch der landwirtschaftliche Betrieb noch bestand. Dies gilt mit hoher Wahrscheinlichkeit für die ganz überwiegende Zahl der Gastwirtschaften und der Sägewerke, aber auch für eine ganze Reihe von Bäckereien oder Geschäften des Lebensmitteleinzelhandels.
- Eine typische Übergangsnutzung stellen die Lager dar, die ohne viel Aufwand von Handwerkern gemietet und eingerichtet, aber auch ebenso schnell wieder aufgegeben werden. Die Speditionen sind dabei im ländlichen Raum im Unterschied zu den Verdichtungsräumen nach den Ergebnissen der Stichprobe ohne Bedeutung. Die endgültige Verwendung der Wirtschaftsgebäude bleibt bei dieser Lagernutzung offen.

¹⁰ Stichprobenumfang 2499; 2 Mehrfachnennungen

- Insbesondere für handwerklich ausgebildete Familienmitglieder bieten die Hofstellen die Chance, sich mit einer allmählichen Anpassung der Gebäude eine eigene Existenz aufzubauen, In überraschend großer Zahl handelt es sich hierbei um Schreinereien.
- Das Endstadium der Umnutzung ist dann mit dem Neubau von Betriebsgebäuden erreicht, die an die Stelle der alten Wirtschaftsgebäude treten. Dies ist oftmals mit einem Eigentumswechsel verbunden, und in Einzelfällen verschwindet jede Reminiszenz an die ursprüngliche landwirtschaftliche Hofstelle.

Vorsichtig geschätzt ist davon auszugehen, dass etwa 5 % der erfassten Alteigentümer bzw. deren Nachkommen nach dem Ende der Landwirtschaft einen eigenen Gewerbebetrieb auf ihren Hofstellen eingerichtet haben. Hinzu kommen die von Gewerbetrieben gekauften und gemieteten Althofstellen, bei denen es sich durchwegs um Neugründungen handeln dürfte. Damit steigt der Anteil der gewerblich umgenutzten Anwesen auf bis zu 8%.

3.3.3 Sonstige Nutzungen und Leerstand

Während der gewerblichen Nutzung neben dem Wohnen noch einige Bedeutung zugesprochen werden kann, scheitert die Nutzung von Altgebäuden durch noch aktive Landwirte oftmals am fehlenden Bedarf, den Gebäudegrößen und der Verkehrserschließung. Nur bei 2% der Nutzer handelt es sich um Landwirte, die auf den Althofstellen Wirtschaftsgebäude zum Einlagern von Erntevorräten oder zum Unterstellen von Maschinen nutzen. Eine noch wesentlich größere Ausnahme bildet die Verwendung von Althofstellen für die Erweiterung benachbarter landwirtschaftlicher Anwesen. Es konnten nur 11 Fälle (0,4%) ermittelt werden.

Die Nachfrage nach Unterstellmöglichkeiten für Wohnwagen und Boote beschränkt sich offensichtlich auf die städtischen Randgebiete und reicht nur in seltenen Ausnahmefällen bis in den ländlichen Raum hinein. Der Nutzungsanteil liegt unter 0,5%.

Darüber hinaus besteht eine Vielzahl von Einzelfällen, die in ihrer Verschiedenartigkeit vor allen Dingen sehr deutlich machen, dass bei allen Umnutzungsüberlegungen zunächst von den örtlichen Bedürfnissen ausgegangen werden sollte (Anhang 4).

Die hier genannten Anteile der Nutzungsalternativen sollten nur als Größenordnungen gewertet werden, da sie innerhalb der bei jeder Stichprobe zu berücksichtigenden Konfidenzintervalle liegen und diese Nebennutzungen den befragten Schlüsselpersonen vielleicht nicht immer bewusst waren. Man wird jedoch davon ausgehen können, dass rund 95% der Althofstellen in mehr oder weniger intensiver Form genutzt werden, wobei sie in allererster Linie den Alteigentümern als Wohnsitz dienen.

Es verbleiben etwa 5% Nullnutzungen d. h. Hofstellen, die vollständig leer stehen (Abbildung 7). „Vollständig“ muss dabei besonders betont werden, da in der allgemeinen Diskussion oftmals von leer stehenden Hofstellen die Rede ist, wenn in Wirklichkeit nur die Wirtschaftsgebäude ungenutzt oder möglicherweise sogar extensiv genutzt sind, während das Wohnhaus weiterhin einige Bewohner beherbergt.

Bezogen auf die ca. 120.000 Betriebsauflösungen zwischen 1979 und 2007 ist demnach mit ca. 6.000 vollständigen Leerständen in ganz Bayern zu rechnen. Diese mehr oder weniger deutlich verfallenden Höfe sind zumindest für die breite Öffentlichkeit der wesentliche Anlass für die Debatten um sterbende Dörfer. Dabei ist der Leerstand - von wenigen Ausnahmen abgesehen - in aller Regel erst bei genauerem Hinschauen zu erkennen. Der äußere Schein wird so lange wie irgend möglich gewahrt, indem die Gardinen in den Fenstern bleiben und der Briefkasten zugeklebt oder abmontiert wird, um Vermüllung zu vermeiden. RAMIN spricht von „geschminkten Leichen“ [2007, S. 50].

Auch sind leer stehende Hofstellen gegenwärtig bei weitem nicht in jedem Dorf zu finden. Die hier vorgestellte Stichprobe stammt aus 52 Gemeinden mit 515 Gemeindeteilen. Leerstände konnten in 34 Gemeinden ermittelt werden, in denen 76 Gemeindeteile betroffen waren.

Tabelle 2: Leerstände von Althofstellen in den Gemeindeteilen

Zahl der Leerstände im Gemeindeteil	Betroffene Gemeindeteile	Leerstände gesamt ¹¹
1	59	59
2	11	22
3	4	12
4	2	8
insgesamt	76	101

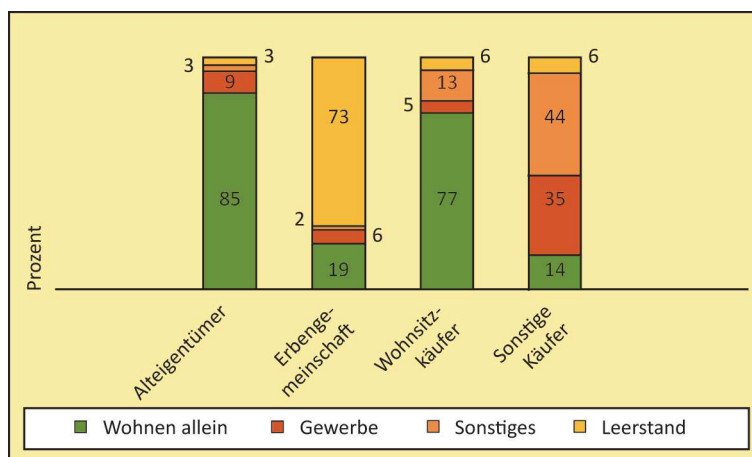
Quelle: Eigene Erhebung

Dies schließt selbstverständlich nicht aus, dass in einzelnen Dörfern, die nicht in der Stichprobe erfasst wurden, eine stärkere Konzentration von leer stehenden Hofstellen zu finden ist. SCHMIED weist beispielsweise auf ernste Leerstandprobleme in einzelnen Teilregionen Nordbayerns hin [2007, S. 9]. Derartige Extreme sind jedoch nicht repräsentativ für den ländlichen Raum insgesamt.

Innerhalb der Raumkategorien heben sich sowohl die peripheren Gebiete mit einer Leerstandsquote von 5% wie auch das Alpengebiet mit einem sehr günstigen Wert von 2% von den übrigen Räumen ab, die Werte um 4% aufweisen.

Angesichts ihres insgesamt sehr hohen Anteils an der Eigentümerstruktur kann es nicht überraschen, dass etwa die Hälfte der leer stehenden Hofstellen Alteigentümern gehört (Abbildung 8). Von der Gesamtheit der Alteigentümer lassen jedoch nur 3% ihre Hofstelle leer stehen. An den Gebäudeleerständen sind die Erbgemeinschaften dagegen in auffallend hohem Maße beteiligt: 73% der Erbgemeinschaften lassen ihre Hofstelle ungenutzt. Die Erbgemeinschaften stellen nur 2% der erfassten Eigentümer. Auf sie konzentrieren sich jedoch 35% der Leerstände. Die Probleme wachsen offenbar, wenn sich mehrere Eigentümer einigen müssen und sich die persönlichen Beziehungen zu der Hofstelle lockern.

Abbildung 8: Nutzungsstruktur der Eigentümergruppen



n=2.499

Quelle: Eigene Erhebungen

¹¹ Der weiter oben genannte Anteil von 4,5% an den Althofstellen ergibt sich durch die Gewichtung der Stichprobenergebnisse.

Es zeigt aber auch, welche beträchtliche Unterschiede in der Nutzungsstruktur zwischen den verschiedenen Eigentümergruppen bestehen. Sie sind zusammenfassend noch einmal in Abbildung 8 dargestellt.

Zur Wertung der Leerstandsquote von ca. 5% ist zum einen auf den „Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“ hinzuweisen, wonach die Leerstandsquote von Wohnungen 2006 in den alten Bundesländern „bei knapp sieben Prozent“ [BMVBS 2009, S. 38] lag. Auch wenn hier nicht von vollständiger Vergleichbarkeit die Rede sein kann, wird doch deutlich, dass Leerstand weder ein spezielles Problem des ländlichen Raumes noch der neuen Bundesländer ist. In beiden Fällen ist die Quote zu hoch, wenn man mit SCHMIED der Meinung ist, dass „eine Leerstandsquote in einer Höhe von 2 bis 3% als normal gilt, weil sie als Fluktuationsreserve für einen funktionierenden Wohnungsmarkt notwendig ist“ [SCHMIED 2007 S. 2]. Schwerer wiegt jedoch, dass ein sehr großer Teil der verödeten Hofstellen, wie noch zu zeigen sein wird, nicht mehr Teil eines normalen Marktgeschehens mit einem Wechsel von Nutzung und Leerstand ist. Die Ursachen liegen zum Teil bei den Eigentümern, wesentlich jedoch auch bei der fehlenden Nachfrage.

Die mengenmäßige Erfassung der Leerstände sagt nichts oder nur sehr wenig über die städtebauliche Bedeutung des Einzelfalles und seine Auswirkungen auf das Selbstverständnis des Dorfes aus. Die Debatte um Leerstände würde emotionsloser verlaufen, wenn es sich nicht zu einem großen Teil um die ältesten, baugeschichtlich wertvollsten und für das Selbstverständnis wichtigsten Gebäude eines Dorfes handeln würde.

3.3.4 Nutzungsstruktur der Mieter

7% der Althofstellen sind ganz oder teilweise vermietet. Es handelt sich zwar überwiegend um Wohnungsmieter, doch sind die relativen Anteile der gewerblichen Mieter und der Mieter für sonstige Zwecke deutlich höher als bei den Hofstellen, die nur von ihren Eigentümern genutzt werden (Abbildung 9).

Die Struktur der Vermieter ähnelt sehr stark der Struktur der Eigentümer, d. h. bei 87% der Vermieter handelt es sich um Alteigentümer, zu 7% um Wohnsitzkäufer, und die restlichen 6% entfallen auf die sonstigen Käufer.

Für die Vermietung von Wohnraum sind drei Fallgruppen typisch:

- Ehemalige Gesinde- oder Altenteilerwohnräume von teilweise sehr schlichter Ausbautart werden an häufig wechselnde, anspruchlose Mieter vergeben.
- Der Eigentümer errichtet auf oder bei der Hofstelle für sich ein neues Wohnhaus und vermietet das alte.
- Die Althofstelle wird gezielt für Wohnzwecke umgenutzt und es entstehen Wohnanlagen mit ein bis zwei, aber auch mit bis zu 15 Einheiten.

Nach den gewichteten Ergebnissen der Stichprobenerhebung sind 1% der Althofstellen von Gewerbebetrieben gekauft und 1% gemietet worden. Von der unter 3.3.2 dargestellten Gesamtstruktur der Gewerbebetriebe unterscheiden sich die gewerblichen Mietverhältnisse insbesondere in folgenden Punkten:

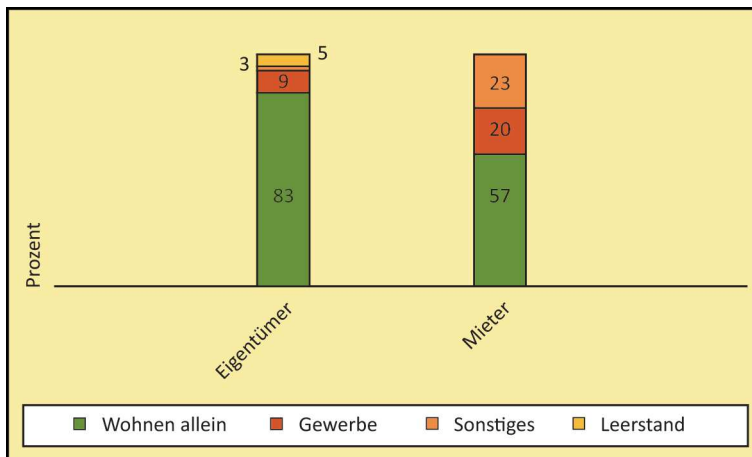
- Gastwirtschaften, Beherbergungsbetriebe und Sägewerke fehlen völlig.
- Der Anteil der Lagerflächen ist mit 29% viermal höher als im Gesamtdurchschnitt.

Auf Grund des hohen Anteils gemieteter Lagerflächen könnte man insgesamt von einer eher extensiven Nutzung bei den gewerblich genutzten Mietobjekten sprechen, doch ist auch zu bedenken, dass vorwiegend Scheunen und Maschinenhallen als Lagerflächen vermietet werden und diese schon immer als Lagerräume dienten.

Zu den Mietern mit sonstigen Nutzungen gehören in erster Linie Landwirte, die Erntevorräte und Maschinen einlagern. Hinzu kommen die Besitzer von Wohnwagen und Booten, aber es finden sich auch Einzelfälle wie eine Zahnarztpraxis, ein Golfclubhaus und ein Pfadfinderheim.

Von den Ausnahmen abgesehen handelt es sich also überwiegend um Zwischennutzungen, die keine Investitionen erfordern und die nicht auf Dauer angelegt sind. Die Mietverträge haben dabei für beide Seiten den Vorteil, dass sie in aller Regel ohne große Schwierigkeiten neuen Entwicklungen angepasst werden können.

Abbildung 9: Nutzungsstruktur der Eigentümer und Mieter



n=2.499

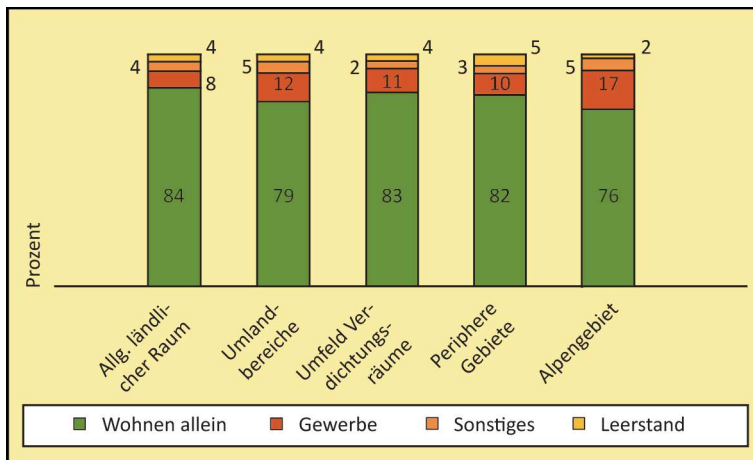
Quelle: Eigene Erhebung

3.3.5 Räumliche Verteilung

Eine Analyse der Nutzungsarten nach den Raumkategorien des ländlichen Raums zeigt zwar überall ein ganz deutliches Vorherrschen der Wohnnutzung, doch sind auch einige Besonderheiten zu bemerken:

- Die Umlandbereiche und das Alpengebiet haben die höchsten Anteile an der gewerblichen und an der sonstigen Nutzung, was auf eine hohe wirtschaftliche Dynamik hindeutet. Im Alpengebiet beruht der hohe Gewerbeanteil hauptsächlich auf dem Tourismus.
- Der hohe Anteil reiner Wohnnutzung im Umfeld der Verdichtungsräume überrascht, da man auch ein stärkeres Ausstrahlen der wirtschaftlichen Impulse erwarten könnte.
- Der relativ hohe Anteil leer stehender Althofstellen in den peripheren Gebieten deutet auf die Zusammenhänge zwischen Strukturschwäche und Nutzungsmöglichkeiten hin. Dies wird spiegelbildlich auch durch den besonders geringen Anteil an Leerständen im Alpengebiet bestätigt.
- Im Alpengebiet liegt die Nutzungskombination Wohnen und Gewerbe mit 16% deutlich über dem Durchschnitt von 9%, was hauptsächlich durch den Urlaub auf dem (ehemaligen) Bauernhof verursacht ist. Ein großer Teil dieser Urlauberhöfe ist im Außenbereich gelegen.

Abbildung 10: Nutzung der Althofstellen in den Kategorien des ländlichen Raumes



n=2.499

Quelle: Eigene Erhebung,

3.3.6 Art und Umfang der Bautätigkeit

3.3.6.1 Intensität der Bautätigkeit

Die Bautätigkeit auf den Hofstellen gibt Hinweise auf die Verbundenheit der Eigentümer mit der Hofstelle und auf den Stand des Umnutzungsprozesses. Dabei können die Baumaßnahmen sowohl bestehende Gebäudefunktionen vertiefen und festigen, als auch reales Ergebnis von Umnutzungsprozessen sein.

Nach den Angaben der Auskunftspersonen wurden in der Hälfte der erfassten Hofstellen nach Beendigung der Landbewirtschaftung Baumaßnahmen durchgeführt (Abbildung 11). Der Begriff Baumaßnahme ist hierbei sehr weit gefasst und orientiert sich vorwiegend an dem Beitrag zur dauerhaften Nutzung der Gebäude und der Hofstelle. Das Spektrum reicht von der umfassenden Erneuerung der Haustechnik (Heizung, Sanitär, Elektroinstallation) in Wohnhäusern oder dem Einbau von Garagen in ehemaligen Wirtschaftsgebäuden bis hin zur vollständigen Überbauung ehemaliger Hofstellen mit Wohnanlagen oder Gewerbebetrieben. Auch Gebäudeabbrüche werden im Folgenden in die Baumaßnahmen mit einbezogen, da sie Freiflächen oder Bauplätze schaffen und nicht nur Aufräumarbeiten darstellen.

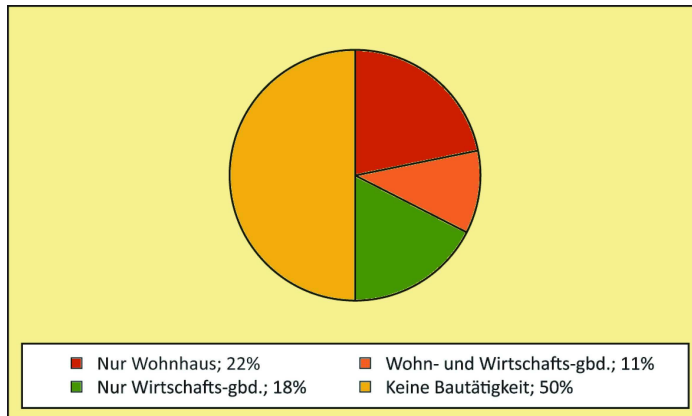
Es kann deshalb auch nicht davon ausgegangen werden, dass die getätigten Baumaßnahmen bereits zu einer vollständigen Umnutzung der jeweiligen Hofstelle geführt haben, sondern sie zeigen zunächst einmal nur, dass die überkommenen oder neuen Eigentümer an dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der Hofstelle interessiert sind.

Da nach der Aufgabe der Landwirtschaft die Wohnfunktion im Vordergrund steht (Abbildung 7), liegt der Schwerpunkt der durchgeführten Maßnahmen auf der Verbesserung des Wohnhauses. Auf 22% der Hofstellen wurden allein am Wohnhaus Baumaßnahmen durchgeführt und auf weiteren 11% betraf die Bautätigkeit Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Abbildung 11). Damit wurde der Wohnwert auf einem Drittel der Hofstellen verbessert.

Demgegenüber kam es nur auf 29% der Hofstellen zu Baumaßnahmen an den Wirtschaftsgebäuden. Wenn man gleichzeitig berücksichtigt, dass in der Hälfte der Anwesen keinerlei Bautätigkeit zu verzeichnen war und dass die Stichprobe einen Zeitraum von ca. 25 Jahren abbildet, kann man zumindest von einem langsamen Verlauf der Anpassungsprozesse sprechen. Es wäre in diesem Zusammenhang sehr interessant zu untersuchen, ob und wie sich die Bautätigkeit auf den aufgelaassenen Hofstellen vom allgemeinen Bauen im ländlichen Raum unterscheidet, doch würde

dies spezielle Untersuchungen erfordern. Vieles deutet jedoch darauf hin, dass der ländliche Raum einen großen Berg unangepasster Wirtschaftsgebäude vor sich herschiebt, für die noch geeignete Lösungen gefunden werden müssen.

Abbildung 11: Bautätigkeit auf den Althofstellen



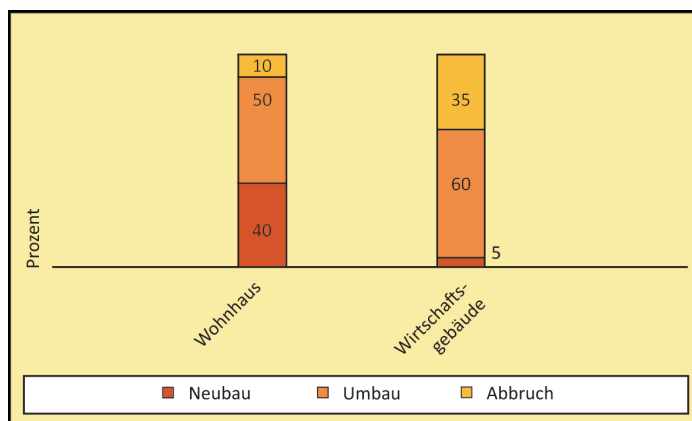
n=2.499

Quelle: Eigene Erhebungen

3.3.6.2 Art der Baumaßnahmen

Wie kaum anders zu erwarten, nehmen bei den Wohnhäusern Umbauten mit ca. 50% zwar den größten Anteil an den Baumaßnahmen ein, doch ist mit einem Anteil von 40% auch eine intensive Neubautätigkeit zu verzeichnen (Abbildung 12). Damit wurden seit ca. 1980 nicht nur die 10% Wohnhausabbrüche ausgeglichen, sondern die Zahl der Wohneinheiten auf Althofstellen vergrößerte sich sogar um 10 – 15%. Dabei ist noch nicht berücksichtigt, dass auch zahlreiche Umbauten von Wohn- und Wirtschaftsgebäuden das Ziel hatten, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Dies deutet darauf hin, dass der agrarstrukturelle Wandel nicht nur zu einer relativen, sondern tendenziell auch zu einer tatsächlichen Zunahme der Wohnfunktion im ländlichen Raum führt

Abbildung 12: Art der Baumaßnahmen



n= 1048 Wohnhäuser und 821 Wirtschaftsgebäude

Quelle: Eigene Erhebungen

. Wie die begleitenden Gespräche mit den Schlüsselpersonen zeigten, verfolgen die Hofstelleneigentümer mit den zusätzlichen Wohnhausneubauten im Wesentlichen drei Ziele:

- Eltern und Nachkommen wollen zwar nah beieinander, aber nicht unter einem Dach leben. Die junge Generation zieht deshalb in einen Neubau, während die Eltern im Altbau verbleiben. Was später aus dem Altbau wird, ist offen.

- Weitere Geschwister siedeln sich auf oder unmittelbar bei der Hofstelle an, weil sie dort einen kostenlosen oder doch besonders günstigen Bauplatz bekommen.

Nach dem Ende der Landwirtschaft werden Mietwohnungen errichtet, um aus der Hofstelle eine Rendite zu erzielen. Bei den Wirtschaftsgebäuden bestand die Bautätigkeit dagegen zu 60% aus Umbauten und zu 35% aus Gebäudeabbrüchen. Neubauten wie z. B. Garagen und Werkstätten spielten dagegen bei den Wirtschaftsgebäuden mit knapp 5% eine ganz untergeordnete Rolle. Umbauten von Wirtschaftsgebäuden dienen überwiegend dem Einbau von Garagen und der Erweiterung der Wohnfläche. Typische Beispiele sind der Umbau ehemaliger Ställe in Sanitär-, Heizungs- und Vorratsräume oder der Ausbau des Dachraumes über dem Stall für Wohnzwecke.

3.3.7 Bautätigkeit der Eigentümer- und Nutzergruppen

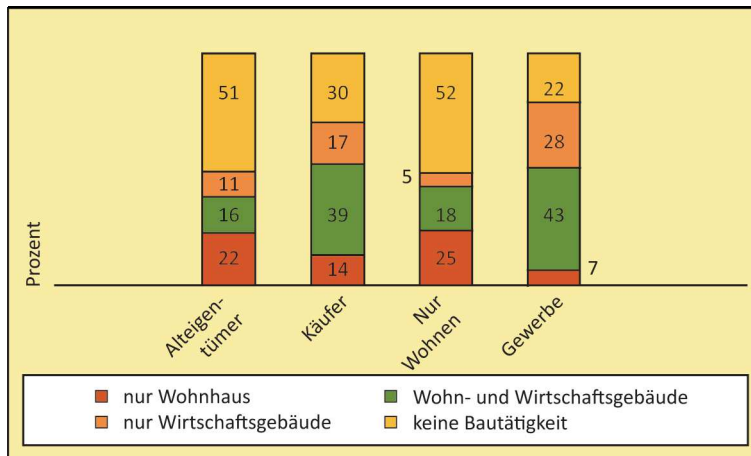
Wenn man das vorliegende Datenmaterial über die Bautätigkeit nach Eigentümergruppen (siehe S.23) analysiert, ist festzustellen, dass die Werte für die Alteigentümer praktisch denen für die gesamte Bautätigkeit entsprechen, da sich 88% der Hofstellen in ihrem Besitz befinden (Abbildung 13). In dieser Gruppe finden sich aber auch viele Alteigentümer, die aus Altersgründen Veränderungen ablehnen oder denen auch das Kapital für größere Veränderungen fehlt. Auf etwa der Hälfte der Althofstellen wurden daher bisher keine Baumaßnahmen durchgeführt. Andererseits umfasst die Gruppe der Alteigentümer aber auch aktive Senioren und vor allem auch die Nachkommen der ehemaligen Landwirte. Sie sind in erster Linie an der Verbesserung der Wohnverhältnisse interessiert, wobei zahlreiche Wohnhausneubauten von den Kindern veranlasst werden. Der Abbruch von Wohngebäuden beschränkt sich auf einige wenige Ersatzbauten. Da die Alteigentümer bisher nur 20% der Wirtschaftsgebäude umgebaut und weitere knapp 10% abgerissen haben, stellt sich bei ihnen die Problematik der Altgebäudeumnutzung mit besonderer Schärfe.

Die Hofstellenkäufer bilden zwar nur eine kleine Gruppe, doch ist bei ihnen die Bautätigkeit erwartungsgemäß deutlich intensiver. Insbesondere der hohe Anteil von umfassenden Baumaßnahmen an Wohn- und Wirtschaftsgebäuden deutet darauf hin, dass die Käufer bestrebt sind, die Hofstellen ihren speziellen Bedürfnissen anzupassen. 30% Hofstellen ohne Bautätigkeit zeigen aber auch, dass ein Eigentumswechsel nicht zwangsläufig und zügig mit baulichen Veränderungen verbunden sein muss. Da es sich bei den Käufern ganz überwiegend um Wohnsitzkäufer handelt, kann vermutet werden, dass die Wirtschaftsgebäude weiterhin leer stehen oder nur extensiv genutzt werden.

Die geringste Bautätigkeit ist bei den Erbengemeinschaften (2% der Althofstellen) festzustellen, bei denen lediglich 20% Veränderungen vorgenommen haben. Dabei bildeten der Abbruch des Bestandes und sein Ersatz durch Wohnhausneubauten einen Schwerpunkt.

Ganz ähnliche Verhältnisse zeigen sich bei einem Vergleich zwischen reiner Wohnnutzung und der gewerblichen Nutzung. Bei den Althofstellen mit alleiniger Wohnnutzung ist einerseits der Anteil der Ein- und Zweipersonen-Rentnerhaushalte besonders hoch. Es ist naheliegend, wenn diese sich nicht mehr zu Baumaßnahmen entschließen. Doch ist dies nicht allgemeingültig und insbesondere unter den Nachkommen der ehemaligen Landwirte gibt es offenbar auch zahlreiche aktive Eigentümer. Daher wurden auch in dieser Gruppe auf 48% der Hofstellen Baumaßnahmen durchgeführt. Dabei steht das Wohnhaus deutlich im Vordergrund. 80% der Wohnhausneubauten wurden von Alteigentümern errichtet, die ihre Hofstelle nur zum Wohnen nutzen.

Abbildung 13: Bautätigkeit unterschiedlicher Eigentümer- und Nutzergruppen



n= 2499

Quelle: Eigene Erhebungen

Die Gruppe der gewerblichen Nutzer ist zwar mit 8% nur klein (vgl. S. 25) und enthält außerdem zahlreiche Mieter, doch scheint die Niederlassung oder Gründung eines Gewerbebetriebes mit großer Regelmäßigkeit zu Baumaßnahmen zu führen. Diese betreffen zu 71% die Wirtschaftsgebäude (Abbildung 13), zu 50% aber auch die Wohnhäuser. Die Zahlen für die Gewerbebetriebe deuten darauf hin, dass es sich bei einem großen Teil nicht um vorübergehende Verlegenheitslösungen handelt, sondern eine dauerhafte Nutzung beabsichtigt ist.

3.3.8 Lage im Außenbereich

Auf die Umnutzung der Althofstellen hat die Lage im Innen- oder Außenbereich im Sinne der Paragraphen 34 und 35 Baugesetzbuch (BBauG) ganz unmittelbaren und besonderen Einfluss. Mit der Aufgabe der Landwirtschaft verliert die im Außenbereich gelegene Hofstelle ihre Privilegierung gemäß § 35, Absatz, 1 Ziffer 1 und künftige Baumaßnahmen unterliegen Einschränkungen, die insbesondere die Einrichtung von Gewerbebetrieben wesentlich erschweren.

Die damit zusammenhängenden Umnutzungsprobleme wurden in der Vergangenheit ausführlich diskutiert [vgl. BRÖLL 1987; BREHMER ET ALIENA 1992; GRAHLMANN 1997, 1998, 2006; NIES 2000; GERLACH 2006], doch haben sie mit der Neufassung des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 [BGBl. I S. 2414] zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 [BGBl. I S. 2585] mit Wirkung vom 01.03.2010 viel von ihrer Brisanz verloren, weil nunmehr auch im Außenbereich unter bestimmten Auflagen die Umnutzung von Gebäuden erleichtert wurde.

Ausgehend von der historischen Siedlungsentwicklung hat die Außenbereichsproblematik in den Haufendörfern Frankens ein ganz anderes Gewicht als in den weitläufigen Einzelhofgebieten Südostbayerns. Es ist also regional zu differenzieren [vgl. ELLENBERG 1990], was im Rahmen der vorliegenden Arbeit allerdings nur anhand der Raumkategorien des LEP 2002 möglich ist. Danach liegen gewichtet 15% der hier erfassten Althofstellen im Außenbereich, doch sind erhebliche Unterschiede zu beachten:

- Allgemeiner ländlicher Raum 9%
- Umlandbereich 21%
- Umfeld Verdichtungsräume 4%
- Periphere Räume 18%
- Alpengebiet 48%

Nach den Erhebungsergebnissen sind nur auf 44% der Althofstellen im Außenbereich Baumaßnahmen durchgeführt worden, während sich dieser Anteil im Innenbereich auf 50% beläuft (Anhang 5).

Darüber hinaus ist sowohl bei den Wohn- wie bei den Wirtschaftsgebäuden die Neubautätigkeit deutlich eingeschränkt, und es kommt zu weniger Gebäudeabbrüchen. Der Schwerpunkt liegt bei den Umbaumaßnahmen. Auch anhand dieser wenigen Zahlen zeigt sich, dass im Außenbereich die Umnutzung der Hofstellen erschwert ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich 48% der im Außenbereich liegenden Althofstellen im Alpengebiet befinden, in der insgesamt die intensivste Bautätigkeit ermittelt wurde. Die Bautätigkeit dort wird wesentlich vom Tourismus getragen, bei dem der Ausbau von Ferienwohnungen im Vordergrund steht.

3.3.9 Raumkategorien

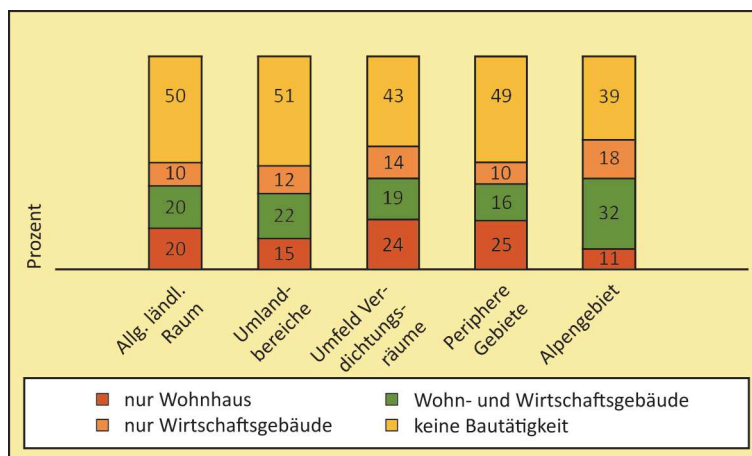
Man wird davon ausgehen können, dass die allgemeine wirtschaftliche Dynamik und damit der Einfluss des Gewerbes wesentlich zu den regionalen Unterschieden in der Bautätigkeit beiträgt. Diese exogenen Faktoren sind im Umfeld der Verdichtungsräume und im Alpengebiet deutlich stärker als in den drei anderen Raumkategorien, wobei jedoch auch deutliche Unterschiede zu beachten sind (Abbildung 14).

Wie aufgezeigt kommt es im Alpengebiet besonders häufig zu umfassenden Umbaumaßnahmen. Mit einem Anteil von 50% ist in keiner anderen Raumkategorie der Umbau der Wirtschaftsgebäude so weit vorangeschritten wie im Alpengebiet.

Im Umfeld der großen Verdichtungsräume ist dagegen mit einiger Wahrscheinlichkeit anzunehmen, dass es sich um aktive Nachkommen der Alteigentümer handelt, die ihren Wohnsitz in einer wirtschaftlich gesicherten Umgebung ausbauen. Damit steht der Ausbau der Wohnhäuser mehr im Vordergrund und der Anteil der umgebauten Wirtschaftsgebäude beschränkt sich auf ein Drittel.

In den peripheren Gebieten sinkt dieser Anteil sogar auf 26%, womit dort noch für rund drei Viertel der Wirtschaftsgebäude neue Funktionen gefunden werden müssen. In den peripheren Gebieten liegt der Schwerpunkt der Bautätigkeit bisher auf den Wohnhäusern. Der Allgemeine ländliche Raum und die Umlandbereiche unterscheiden sich in der Gesamtintensität der Bautätigkeit nur graduell von den peripheren Gebieten, doch werden in beiden Bereichen die Wirtschaftsgebäude deutlich häufiger mit einbezogen.

Abbildung 14: Bautätigkeit in den Gebietskategorien des ländlichen Raums



n= 2499

Quelle: Eigene Erhebungen

3.4 Fazit

Für den weiteren Umgang mit den aufgelassenen Hofstellen erscheinen insbesondere die folgenden Ergebnisse der Stichprobenerhebung von Bedeutung:

- 90% der zwischen 1980 und 2005 aufgelassenen Hofstellen befinden sich noch im Besitz

der Familien, die vorher den landwirtschaftlichen Betrieb geführt haben. Sie sind damit der eigentliche Ansprechpartner für alle Aktivitäten zum Ausgleich der entstandenen Funktionsverluste.

- Im Durchschnitt des Untersuchungszeitraums kam es jährlich nur bei 0,4% der Hofstellen zu einem Eigentumswechsel. Hochgerechnet auf Bayern bedeutet dies um die 400 Verkäufe im Jahr. Der Markt für Althofstellen ist also klein und die Angebote weit verstreut.
- Bei einem großen, jedoch nicht exakt ermittelten Anteil der Hofstellenkäufer handelt es sich um Privatpersonen aus der näheren Umgebung, die ganz überwiegend einen Dauerwohnsitz anstreben.
- Großstädter mit Wochenendhauswunsch, aktive Landwirte, Gewerbebetriebe, Bauträger und die öffentliche Hand kommen zwar auch im ländlichen Raum als Käufer vor, sind jedoch quantitativ ohne Bedeutung.
- Auf 8% der ehemaligen Höfe bestehen Miet-/Pachtverträge für Wohnraum, Gewerbeflächen oder landwirtschaftliche Lager.
- Die Landwirtschaftsfamilien sind nicht nur Eigentümer geblieben, sondern sie wohnen auch weiterhin auf ihren Hofstellen. 93% aller Anwesen haben ihre Wohnfunktion erhalten.
- Die Wohnfunktion wird tendenziell nach dem Ende der Landwirtschaft verstärkt, indem auf oder unmittelbar bei der Hofstelle zusätzlicher Wohnraum für Nachkommen oder Mieter geschaffen wird.
- Auf ca. 10% der Hofstellen findet sich außerdem eine gewerbliche Nutzung, wobei es sich schätzungsweise bei etwa 3 Prozentpunkten um überlieferte Betriebe wie Gastwirtschaften und Sägewerke und bei 7 Prozentpunkten um Neugründungen von Nachkommen oder Mietern handelt.
- Die Palette der auf Hofstellen anzutreffenden gewerblichen Nutzungen ist außerordentlich breit, wobei der Schwerpunkt im handwerklichen Bereich liegt.
- Die Gewerbeansiedlung stellt damit für die Umnutzung von Hofstellen eine wichtige Option dar.
- Häufig diskutierte Alternativnutzungen wie Wochenendwohnungen, die Verpachtung von Wirtschaftsgebäuden an Landwirte oder das Unterstellen von Wohnwagen und Booten kommen zwar vor, sind jedoch mengenmäßig im ländlichen Raum ohne Bedeutung.
- Der Anteil der leer stehenden Hofstellen ist mit etwa 5% mengenmäßig wesentlich geringer als auf Grund der Diskussionen in der Öffentlichkeit anzunehmen wäre. Er stellt jedoch in jedem Einzelfall eine psychologische Belastung für die Umgebung dar. Von 515 untersuchten Gemeindeteilen sind 76 von Leerständen betroffen. In keinem davon gibt es mehr als 4 ungenutzte Hofstellen. Leerstände sind damit eine Mahnung, aber (noch) nicht ortsbildprägend.
- Ungenutzte Hofstellen kommen in allen Eigentümergruppen vor, sind jedoch besonders typisch für Erbgemeinschaften.
- Auf 51% der Hofstellen wurden seit dem Ende der Landwirtschaft Baumaßnahmen durchgeführt. Diese betrafen 33% der Wohn- und 28% der Wirtschaftsgebäude.
- Da bei den Wohnhäusern kein Umnutzungs- sondern allenfalls ein Modernisierungsbedarf besteht, liegt der Schwerpunkt der Umnutzungs- und Anpassungsaufgabe bei den Wirtschaftsgebäuden, die zu 70% noch unverändert sind. Sie sind der eigentliche Kern der gesamten Umnutzungsdebatte.
- 15% der in der Stichprobe erfassten Hofstellen befinden sich im Außenbereich und unterliegen damit den Baubeschränkungen nach § 35 BauGB. Die Bautätigkeit ist dort um 6% geringer als im Innenbereich und besteht zu einem deutlich höheren Anteil aus Umbauten.

4 FAKTOREN DER UMNUTZUNG IM EINZELNEN

4.1 Fragestellung

Wenn man die Ergebnisse der Stichprobe auf den Freistaat Bayern hochrechnet, lässt sich folgern, dass allein aus den Betriebsaufgaben seit ca. 1980 auf rund 75.000 Althofstellen die Wirtschaftsgebäude noch nicht an neue Funktionen angepasst sind und dass etwa 5.000 bis 6.000 Althofstellen überhaupt leer stehen. Darüber hinaus ist offen, wie es sich mit dem Zeitraum vor 1980 verhält. Der agrarstrukturelle Wandel hat bereits in den fünfziger Jahren eingesetzt, und es wird noch zu zeigen sein, dass auch aus der Zeit vor 1980 noch Gebäudekapazitäten bestehen, die extensiv oder gar nicht genutzt werden.

Auf jeden Fall handelt es sich um ein beeindruckendes Gebäudepotenzial [vgl. GRABSKI-KIERON & ARENS 2005, S 13], und es stellt sich die Frage: warum verläuft der Umnutzungsprozess so zögerlich? Ist es nur ein Scheinpotenzial, also ein Angebot mit Mängeln? Besteht möglicherweise kein Bedarf? Oder handelt es sich etwa gar nicht um ein Potenzial / eine Leistungsfähigkeit [vgl. DUDENREDAKTION 2006, S. 800], sondern um eine Belastung? Allgemeiner gesprochen geht es um die drei Fragen:

- Worin bestehen die Stärken und Schwächen dieses Angebots?
- Welche Faktoren beeinflussen in welcher Weise die Umnutzung von Althofstellen?
- Wie können diese Faktoren beeinflusst werden?

Zur Annäherung an diese Fragen kann man zum einen von dem in Abbildung 2 dargestellten theoretischen Ablauf der Umnutzung ausgehen, der wesentlich von dem Beziehungsdreieck zwischen dem materiellen Angebot der Althofstellen, den Interessen der Eigentümer und den Zielen der Öffentlichkeit / des Immobilienmarktes bestimmt wird.

Jeder dieser Bereiche setzt sich aus einer Vielzahl von Einzelfaktoren zusammen, über deren Zusammenspiel untereinander und miteinander sich nur Hypothesen aufstellen lassen. Eine Auswahl dieser Faktoren ist ohne Anspruch auf Vollständigkeit in Anhang 6 zusammengestellt.

Während sich die Interessen der Öffentlichkeit anhand der vorliegenden Literatur und den Gesprächen mit den Gemeindevertretern und den Schlüsselpersonen beschreiben lassen, wurde keine Untersuchung bekannt, die sich systematisch mit den Eigenschaften der Bewohner von Althofstellen sowie mit den Merkmalen der Hofgrundstücke und ihrer Bausubstanz beschäftigt.

Man muss davon ausgehen, dass derartige Untersuchungen für jede einzelne Althofstelle eine eigene und einzigartige Mischung von Fakten und Motiven in unterschiedlichen Abstufungen hervorbringen wird. Es ist daher auf HILPERT zu verweisen, der fordert: „Zwischen mikrosozialen Motivationen [wie altersbedingtes Ruhebedürfnis, Leben für die Erben] und makrosozialen Mustern [leere Gebäude müssen wirtschaftlich genutzt werden] gilt es vor allem Sets von Struktur- und Ereignisformen zu entdecken, in denen spezifische Gestaltungsmodi und Prozessabläufe wahrscheinlich werden“ [HILPERT 2002, S. 81]. Dies wird aller Voraussicht nach am besten im unmittelbaren Kontakt mit den Akteuren gelingen. Aus der Analyse einer großen Zahl von Einzelfällen sind die inhärenten Abhängigkeiten heraus zu schälen.

4.2 Methodik

4.2.1 Methodendiskussion

Die Sets von Struktur- und Ereignisformen ließen sich durch die ständige Begleitung und Dokumentation von Umnutzungsprozessen am genauesten ermitteln, doch scheidet dieses Verfahren aus vielerlei Gründen aus.

Unter Aufwands Gesichtspunkten wäre als anderes Extrem an die in der Sozialgeographie weit verbreitete schriftliche Befragung zu denken. Doch dabei gilt es zu berücksichtigen:

- Die Befragungsziele (s. o.) sind für die zu Befragenden – die Eigentümer der Althofstellen – nur von mäßigem Interesse. Bei einer schriftlichen Befragung ist daher nur mit einer geringen Rücklaufquote zu rechnen, und es ist nicht zu kontrollieren, ob die Antwortenden repräsentativ für die Gesamtheit der Eigentümer sind.
- Die Breite der Themenstellung und die notwendige Standardisierung der Antworten würden zu einem sehr umfangreichen Fragebogen führen, der zahlreiche „Abbrüche“ provoziert.
- Es ist zweifelhaft, ob ausreichend „ehrlich“ geantwortet würde, da möglicherweise Punkte angesprochen werden, die den Befragten unangenehm sind, weil sie Schwächen, Vorurteile oder Kapitalmangel offenbaren. („schwierige Fragen“ nach KROMREY 2007, S. 380)

Bereits im Rahmen der vorstehenden Bayern weiten Stichprobe deutete sich eine solche „Pluralität und Individualität der Lebenswelt“ [THIEME 1999, S. 78] an, dass auch bei einer persönlichen Befragung ein voll standardisierter Fragebogen ausscheidet. Wenn es überhaupt gelänge, sämtliche Varianten abzubilden, würde auch hier die Geduld der Befragten bei weitem überstrapaziert. FRIEDRICHS bezeichnet ein solches standardisiertes Interview als eine „asymmetrische Kommunikation: der Interviewer fragt, gibt seine [vorgefertigten] Antworten nicht bekannt, der Befragte antwortet“ [1990, S. 207]. Im Rahmen der vorliegenden Arbeit soll aber ein echter Dialog mit den Althofstelleneigentümern geführt werden, der nicht nur die spezifische Situation erfasst, sondern in dem schwerpunktmäßig auch die künftige Althofstellenentwicklung diskutiert wird.

Methodisch bietet sich hierzu das so genannte Intensiv- oder Tiefeninterview an, das FRIEDRICHS ein wichtiges Verfahren nennt, „um von Individuen Einsichten in ihr Denken, in die Struktur von dem Forscher noch wenig bekannten Problemen (Exploration) sowie zur Vertiefung von aus standardisierten Interviews erzielten Ergebnissen zu gewinnen“ [ebenda S. 226]. Dabei verweist er als besondere Vorteile auf „die Erweiterung des Antwortspielraums durch den Befragten“ und auf eine „den spezifischen Problemen und Bedürfnissen des Befragten angemessene Befragung“ [ebenda]. Ähnlich auch KROMREY: „Diese Form der Befragung erlaubt es, zu bestimmten Themen genauer nachzufragen, Sachverhalte intensiver oder mehr in die Tiefe gehend zu erfassen“ [2007, S. 389].

Demgegenüber spricht SCHEUCH dem Intensivinterview den „Charakter eines Beweisinstrumentes“ ab [1967, S. 122]. Er vermisst „die üblichen Kriterien interpersoneller Konstanz der Ergebnisse bei gleicher Vorgehensweise“ und billigt diesem Instrument „im wesentlichen eine ergänzende Funktion zu, nämlich als systematisierte Ausweitung vorwissenschaftlichen Verständnisses“ [ebenda, S. 123].

Diesen Bedenken wird in der vorliegenden Arbeit wie folgt begegnet:

- Differenzen zwischen unterschiedlichen Interviewern entstehen nicht, da alle Interviews vom Verfasser selbst geführt wurden.
- Der Gesprächsleitfaden (Anhang 7) wurde sehr weitgehend ausgearbeitet.
- Die Mehrzahl der Antworten ist in ihrer Grundaussage direkt oder mit Hilfe von Codierungen miteinander vergleichbar. Wörtliche Zitate veranschaulichen das Antwortspektrum.

4.2.2 Gesprächsleitfaden

Das Intensivinterview ist keine lose Unterhaltung, sondern ein gelenktes Gespräch auf der Grundlage eines Leitfadens, der auf den genannten Hypothesen und aus diesen abgeleiteten Fragestellungen aufbaut.

Der in einem Pretest erprobte Gesprächsleitfaden besteht aus 17 „Schlüsselfragen“ [FRIEDRICHS 1990, S. 227], die in jedem Fall gestellt wurden, und weiteren 20 „Eventualfragen“, die je nach Gesprächsverlauf nachgeschoben wurden. Zum Teil sind die Fragen in mehrere Unterfragen aufgefächert. 22 Fragen können als offen bezeichnet werden. Thematisch lassen sie sich folgenden Komplexen zuordnen:

Eigentümer und Bewohner	6 Fragen
Landwirtschaftlicher Betrieb	2
Hofstelle	3
Wohnhaus	3
Wirtschaftsgebäude	6
Baubedarf, Bauabsichten	3
Nutzungsalternativen	7
Unterstützungsbedarf	3
Nachkommen	4

4.2.3 Untersuchungsgemeinden

4.2.3.1 Auswahl

Bei der Komplexität und Offenheit der Fragestellung und den nur beschränkt verfügbaren Mitteln erschien es von vornherein aussichtslos, eine Stichprobe zu bilden, die statistisch abgesicherte Ergebnisse erwarten lässt. Dies scheitert bereits an dem methodischen Problem, dass die Grundgesamtheit, aus der die Stichprobe gezogen wird, „angebbar“ [Friedrichs 1990, S. 125] sein muss. Eine auswertbare Zusammenstellung der aufgelassenen Althofstellen liegt jedoch auch nach der hier durchgeführten Stichprobe aus den Gemeinden nicht vor. Wenn man darüber hinaus die auf Seite 21 dargestellten Anforderungen an den Stichprobenumfang erfüllen wollte, käme man auf Grund des Befragungsprogramms auf Größenordnungen, die im Rahmen der vorliegenden Arbeit auch nicht annähernd umgesetzt werden könnten.

Das Ziel kann nur sein, mit einem gewissen Anspruch auf Allgemeingültigkeit die persönliche Situation der Eigentümer von Althofstellen und ihren voraussichtlichen Umgang mit der vorhandenen Gebäudesubstanz beispielhaft aufzuzeigen. Es handelt sich damit mehr um eine Erkundung oder Exploration, denn um eine Ermittlung. Für die Auswahl der Befragungseinheiten waren daher eher praktische Gesichtspunkte maßgebend:

Um Verzerrungen durch bestimmte Raumstrukturen zu vermeiden, sollen die zu untersuchenden Althofstellen räumlich breit gestreut sein.

Andererseits sprechen erhebungstechnische Gründe dafür, wie im ersten Untersuchungsteil Beispielsgemeinden bzw. -ortsteile als Klumpen auszusuchen, in denen dann eine Vollerhebung der in Frage kommenden Althofstellen erfolgt.

Notwendigerweise führen derartige Gespräche beim Befragten zumindest zum Überdenken der derzeitigen Situation. Es erschien daher sinnvoll für die Interviews Dorferneuerungsgemeinden auszuwählen, da in diesen sowohl mit einer hohen Mitwirkungsbereitschaft wie auch mit den besseren Aussichten auf eine eventuelle Fortführung des Gedankenanstoßes zu rechnen ist.

Auf eine entsprechende Bitte hin stellten die Ämter für Landentwicklung freundlicherweise den Kontakt zu 12 Gemeinden her (Tabelle 3). Beeinflusst vom Stand und dem räumlichen Umfang der Dorferneuerung wurden 6 Gemeinden vollständig untersucht, während sich die Erhebungen in den anderen sechs Gemeinden auf einzelne Ortsteile konzentrierten (sie werden hier jedoch unabhängig von ihrer kommunalrechtlichen Position ebenfalls unter dem Begriff Gemeinde behandelt).

Im Folgenden sollen die einbezogenen Gemeinden in vergleichender Form kurz vorgestellt werden, wobei sich die Angaben aus Gründen der Datenverfügbarkeit jeweils auf die gesamte Gemeinde beziehen, soweit nicht anders angegeben.

Tabelle 3: Untersuchungsgemeinden

Regierungsbezirk Landkreis	Stadt / Markt / Gemeinde	Untersuchungsorte
Oberbayern		
Dachau	Pfaffenhofen a. d. Glonn	Gesamte Gemeinde
Dachau	Sulzemoos	Gesamte Gemeinde
Freising	Kirchdorf a. d. Amper	Nur Kirchdorf a. d. Amper
Niederbayern		
Dingolfing-Landau	Pilsting	Großköllnbach
Rottal-Inn	Rossbach	Münchschorf
Oberpfalz		
Amberg-Sulzbach	Freudenberg	Lintach
Cham	Gleißenberg	Gesamte Gemeinde
Tirschenreuth	Pullenreuth	Gesamte Gemeinde
Schwaben		
Dillingen a. d. D.	Wittislingen	Wittislingen
Donau-Ries	Rögling	Gesamte Gemeinde
Günzburg	Krumbach (Schwaben)	Niederraunau
Ostallgäu	Lamerdingen	Gesamte Gemeinde

Diese Kurzcharakterisierung erfolgt aus zwei Gründen:

- Gerade weil die Befragungsergebnisse nicht als repräsentativ im statistischen Sinne angesehen werden können, ist es zu ihrer Wertung möglicherweise wertvoll, zu wissen, vor welchem Hintergrund sie zustande gekommen sind. Dies könnte Analogien zu anderen Gebieten erleichtern.
- Zum anderen haben die Umnutzungsziele, die die Allgemeinheit verfolgt (S. 4), je nach Gemeindefstruktur unterschiedliches Gewicht und vor allen Dingen unterschiedliche Realisierungschancen.

4.2.3.2 Raumstruktur

Tendenziell stimmt die Zuordnung der Untersuchungsorte zu den Gebietskategorien (S. 13) des LEP 2002 mit den Raumtypen des BBSR weitgehend überein. Das BBSR differenziert den Periphererraum noch zusätzlich nach der Bevölkerungsdichte und bietet damit mehr Information. Ein gewisser Konflikt zeigt sich allein bei der Ortschaft Lintach, die das LEP 2002 zum Umlandbereich des Oberzentrums Amberg zählt, während das BBSR bereits vom peripheren Raum mit Verdichtungsansätzen spricht.

Krumbach (Schwaben) ist als Mittelzentrum eingestuft. Pullenreuth (zusammen mit Neusorg) und Wittislingen sind als Kleinzentren ausgewählt. Die übrigen Gemeinden haben keine Zentralität.

Der Zeit-Wegeaufwand mit dem Pkw von den meisten Untersuchungsorten zum nächsten Mittelzentrum und damit zu einem vielfältigen Arbeitsplatz- und Einzelhandelsangebot liegt bei etwa 15 Minuten und auch in den ungünstigen Fällen wie Münchschorf, Pfaffenhofen a. d. Glonn und Rögling noch unter 30 Minuten.

Tabelle 4: Raumstrukturelle Zuordnung der Untersuchungsgemeinden

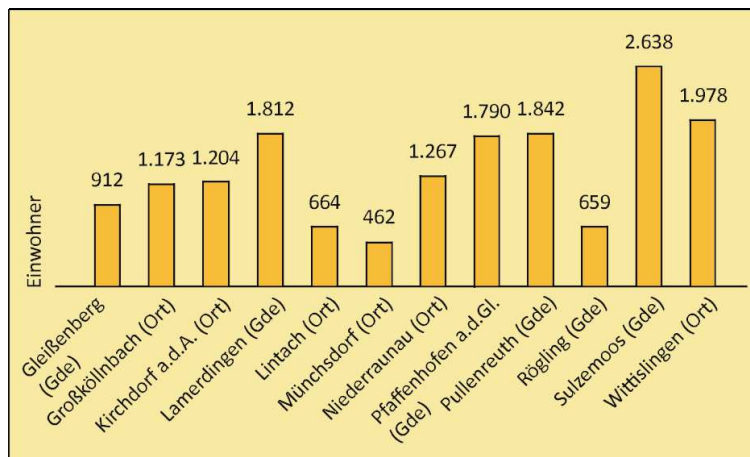
Untersuchungsgemeinde	Gebietskategorie des LEP 2002	Raumstrukturtypen des BBSR
Gleißenberg	periphere Gebiete	Periphererraum sehr geringer Dichte
Großköllnbach	periphere Gebiete	Zwischenraum geringer Dichte
Kirchdorf a. d. Amper	Umfeld Verdichtungs-räume	Zwischenraum geringer Dichte
Lamerdingen	Allg. ländlicher Raum	Zwischenraum geringer Dichte
Lintach	Umlandbereich	Periphererraum mit Verdichtungsan-sätzen
Münchsdorf	periphere Gebiete	Periphererraum sehr geringer Dichte
Niederranau	periphere Gebiete	Periphererraum mit Verdichtungsan-sätzen
Pfaffenhofen a.d.Glonn	Umfeld Verdichtungs-räume	Zwischenraum geringer Dichte
Pullenreuth	periphere Gebiete	Periphererraum sehr geringer Dichte
Rögling	periphere Gebiete	Periphererraum sehr geringer Dichte
Sulzemoos	Umfeld Verdichtungs-räume	Zwischenraum geringer Dichte
Wittislingen	periphere Gebiete	Periphererraum mit Verdichtungsan-sätzen

Quelle: LEP 2002, Anhang 4 – 8 und BBSR 2007

4.2.3.3 Einwohner

Die Einwohnerzahl der Untersuchungsorte bewegt sich zwischen 462 in Münchsdorf und 2.638 in Sulzemoos. Sie wird ganz wesentlich vom Umfang der jeweiligen Neubaugebiete bestimmt und sagt insofern nur sehr bedingt etwas über die Altortbereiche aus, die hier zwar im Mittelpunkt stehen, für die jedoch keine Bevölkerungszahlen vorliegen.

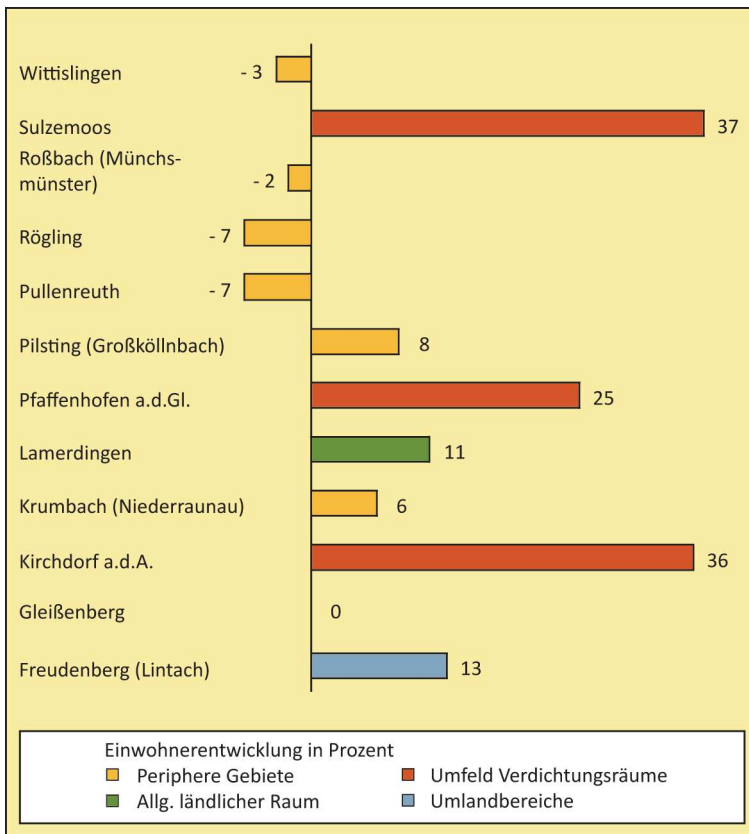
Abbildung 15: Einwohner 2008 in den Untersuchungsgemeinden



Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung und Auskünfte der Gemeinden

In allen Untersuchungsgemeinden mit Ausnahme von Pullenreuth wuchs die Einwohnerzahl zwischen 1990 und 2000. Diese Tendenz blieb in den Gemeinden im Umfeld der Verdichtungs-räume (Kirchdorf a. d. Amper, Pfaffenhofen a. d. Glonn und Sulzemoos) bis 2008 bestehen, so dass es hier zu beträchtlichen Zuwächsen zwischen 25% und 37% kam (Abbildung 16). Auch Freudenberg, Krumbach (Schwaben), Lamerdingen, Pilsting und Roßbach konnten ihre Einwohnerzahl noch bis 2005 vergrößern. Danach mussten sie jedoch ebenso Verluste hinnehmen wie bereits seit 2000 die Gemeinden Gleißenberg, Pullenreuth, Rögling und Wittislingen (Anhang 8).

Abbildung 16: Entwicklung der Einwohnerzahl 1990 – 2008 in den Untersuchungsgemeinden



1990=100

Werte für die politische Gemeinde

Quelle: LfStAD 2008

4.2.3.4 Arbeitsplatzangebot

Insgesamt betrachtet ist das Arbeitsplatzangebot in den Untersuchungsgemeinden mit Ausnahme von Krumbach gering bis sehr gering. 2007 hatten 10.229 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte ihren Wohnsitz in einer der Untersuchungsgemeinden (ohne Krumbach). Gleichzeitig wurden jedoch nur 3.739 Beschäftigte gezählt, die dort auch ihren Arbeitsplatz hatten. Dies bedeutet, dass ohne Berücksichtigung von Einpendlern knapp zwei Drittel der Arbeitnehmer außerhalb ihres Wohnortes beschäftigt waren. In Pilsting lag dieser Anteil bei 41%, während er in Freudenberg und Gleißenberg auf rund 80% und in Rögling sogar auf 88% stieg (Abbildung 17 und Anhang 9).

Das Mittelzentrum Krumbach weist einen deutlichen Arbeitsplatzüberschuss auf, d. h. 2007 waren dort 5.321 Arbeitnehmer beschäftigt, während nur 4.305 dort wohnten. Ein derartiger Einpendlerüberschuss ist jedoch keinesfalls für den Untersuchungsort Niederraunau anzunehmen.

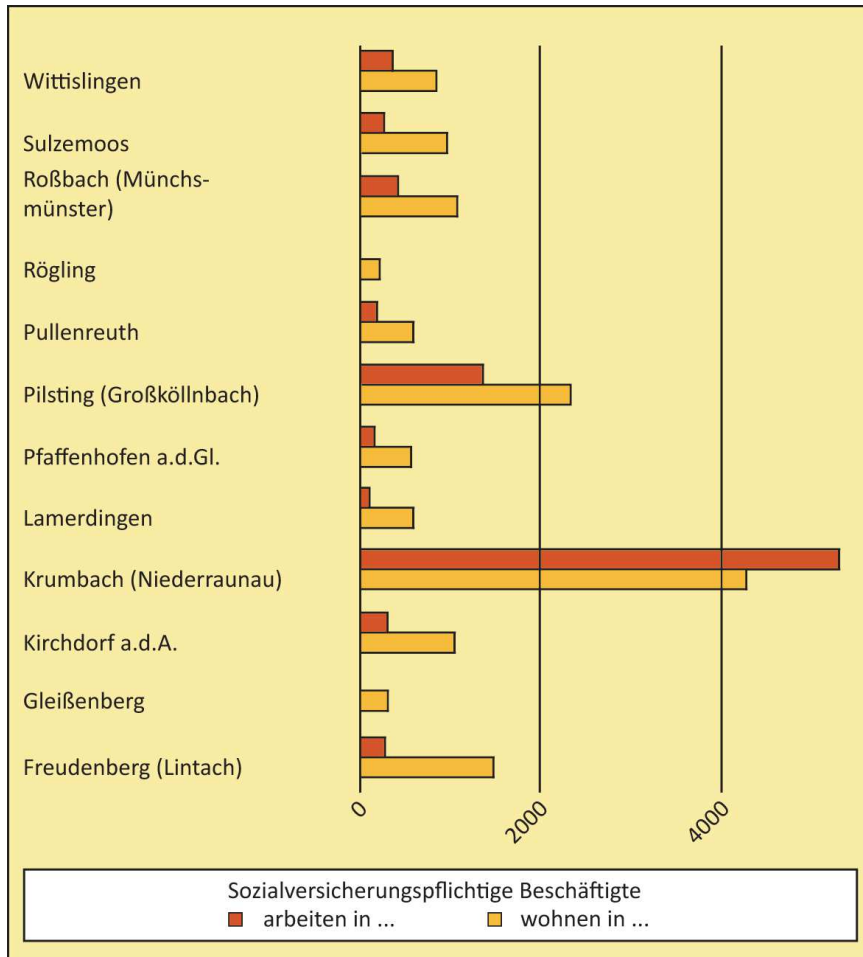
Die geringe Zahl an Arbeitsplätzen vor Ort ist nicht gleichzusetzen mit einem schwierigen Arbeitsmarkt, da in den umliegenden zentralen Orten zumeist ein vielfältiges und leicht erreichbares (s. o.) Angebot besteht. Die Verhältnisse in den Untersuchungsorten sind allerdings ein Hinweis auf einen geringen lokalen Bedarf an Gewerbeflächen und damit auf eingeschränkte Umnutzungschancen.

4.2.3.5 Nahversorgungsqualität

Nach den Erfahrungen im Stadtmarketing empfiehlt HÖRMANN zur Beurteilung der Nahversorgungsqualität folgendes Vorgehen: „Zieht man um die Standorte [von Lebensmittelgeschäften] mit einer Verkaufsfläche von mehr als 400 m² einen Radius von 500 Metern, der in etwa die fußläufige

Erreichbarkeit simulieren soll, bekommt man einen guten ersten Überblick über die räumliche, wohnortnahe Versorgungsstruktur“ [2009, S. 67].

Abbildung 17: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2007 am Wohnort bzw. am Arbeitsort



Werte für die politische Gemeinde

Quelle: Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Nach diesen Kriterien ist die Nahversorgungsqualität in allen 12 hier untersuchten Kommunen als schlecht zu bezeichnen, da die verlangten großen Einheiten erst in der weiteren Umgebung zu finden sind. Es besteht jedoch in den meisten Ortsteilen ein unterschiedliches Angebot kleiner Läden und Einrichtungen, die im Großen und Ganzen den täglichen Bedarf sichern. Besonders ungünstig sind die Verhältnisse in Lintach und Pfaffenhofen a. d. Glonn, aber auch in Pullenreuth.

Tabelle 5 : Ausgewählte Einrichtungen der Nahversorgung in den Untersuchungsorten

Untersuchungs- gemeinde	Lebensmittel	Bäcker	Metzger	Gastwirt	Kreditinstitut	Getränkhandel	Kfz-Betriebe	Friseur	Arzt / Heilpraktiker	Apotheke
Gleißenberg	1	2	1	2	1	2	3	1		
Großköllnbach	3	1	3	2	2	1	1	1	1	
Kirchdorf a. d. Amper			1	1	2	1	1			
Lamerdingen				3	1		3	2		
Lintach				1			1			
Münchsdorf			1	2	2					
Niederranau		1	1	2	1			1	7	
Pfaffenhofen a. d. Glonn				1			2			
Pullenreuth	1	1		3						
Rögling			1	1	1	1	1			
Sulzemoos		1	1	3	2		3	1	3	
Wittislingen		2	1	2			1	2	5	1

Quelle: Auskünfte der Gemeinden, Telefonbücher 2008, eigene Erhebungen

4.2.4 Ablauf der Erhebung

Die unterschiedliche Struktur der Untersuchungsorte hatte auf das Verfahren der Datenbeschaffung keinen direkten Einfluss, prägte jedoch in gewissem Umfang den Inhalt der Interviews. Um geeignete Gesprächspartner zu gewinnen, wurden die Bürgermeister in einem Vorabtermin gebeten, die Adressen von ehemaligen Landwirten zu nennen, deren Hofstellen noch nicht oder nur teilweise umgenutzt sind. Der Zeitpunkt der Betriebsaufgabe und die Größe und Art des früheren landwirtschaftlichen Betriebes spielte bei der Auswahl keine Rolle. Wie sich beim weiteren Vorgehen herausstellte (siehe S. 49), war diese Zusammenstellung nicht in allen Untersuchungsgemeinden vollständig, bot jedoch eine ausreichende Befragungsgrundlage.

Der Verfasser führte die Interviews ausschließlich selbst, wobei ihm seine langjährige Erfahrung mit ähnlichen Aufgaben zugute kam. FRIEDRICHS diskutiert insbesondere die verschiedenen nonverbalen Formen der Beeinflussung von Interviewergebnissen durch den Interviewer, wobei er sich u. a. auf Forschungsergebnisse von CANNELL & KAHN bezieht (vgl. FRIEDRICHS 1990, S. 215 ff). Danach wird der Einfluss des Interviewers häufig unterschätzt, wobei sich die Mängel zwischen mehreren Befragern nicht ausgleichen, sondern die Verzerrungen nur nach Art und Intensität unterschiedlich auftreten. Insofern sind bei der hier vorgestellten Befragung weitgehend einheitliche Abweichungen zu unterstellen.

Die Besuche erfolgten nach schriftlicher Vorankündigung und dauerten einschließlich kurzer Besichtigung des Gebäudebestandes zwischen 20 und 60 Minuten. Gesprächspartner waren in aller Regel der oder die Eigentümer. In einigen wenigen Ausnahmefällen wurde das Interview telefonisch geführt, weil die berufstätigen Eigentümer sonst nicht erreichbar waren. Im Sinne von LAMNEK handelte es sich um so genannte „weiche Interviews“, d. h. der Interviewer bemühte sich, „ein Vertrauensverhältnis zum Befragten zu entwickeln“, um seine Auskunftsbereitschaft zu fördern [LAMNEK 2005, S. 57). Die Antworten wurden stichwortartig, teilweise auch wörtlich während des Gesprächs notiert. Im Anschluss wurden diese Protokolle überarbeitet und vervollständigt. Es entstanden jedoch keine wörtlichen Niederschriften oder Tonaufzeichnungen.

Die Reliabilität der Antworten könnte besonders da in Frage gestellt werden, wo es um Wünsche und Absichten der Althofstelleneigentümer geht. Zum einen ist es fragwürdig, ob man sich einem Fremden anvertrauen soll. Zum anderen handelt es sich um Themen, die manchen Gesprächspart-

nern mehr oder weniger große Sorgen bereiten oder bei denen sie sich selber noch nicht schlüssig sind. Für den Verfasser waren solche Vorbehalte nicht feststellbar. Ganz im Gegenteil war immer überraschend, mit welcher Offenheit die Befragten ihre Situation schilderten, so dass der Eindruck entstand, sie nutzten nicht selten einen anonymen Fremden, um einmal „ihr Herz auszuschütten“.

Insgesamt konnten in einem Zeitraum von fast 12 Monaten 261 Interviews durchgeführt werden, die sich wie folgt auf die Untersuchungsorte verteilen:

Tabelle 6 : Verteilung der Interviews auf die Untersuchungsgemeinden

Untersuchungsgemeinde	Interviews
Gleißenberg	18
Großköllnbach	41
Kirchdorf a. d. Amper	32
Lamerdingen	19
Lintach	14
Münchsdorf	17
Niederraunau	27
Pfaffenhofen a.d.Glonn	18
Pullenreuth	10
Rögling	27
Sulzemoos	23
Wittislingen	15
Summe	261

59% der Interviews stammen aus den peripheren Gebieten, was in etwa auch dem Anteil dieser Raumkategorie an den Betriebsaufgaben seit 1979 entspricht. Demgegenüber ist die Kategorie Allgemeiner ländlicher Raum deutlich unterrepräsentiert (7%), während das Umfeld der Verdichtungsräume mit 28% besonders intensiv vertreten ist.

Die Ergebnisse der Interviews wurden einschließlich der verbalen Aussagen vom Verfasser in eine Excel-Datenbank übertragen, wobei auch die notierten Zitate dokumentiert und entweder gleich oder im Zuge der Auswertung in Nominal- bzw. Ordinalskalen umcodiert wurden.

Ergänzend zu den Interviews wurden anhand der amtlichen Ortspläne mit Hilfe des Programms PCmap die Flächen der Althofstellen und der einzelnen Gebäude ermittelt und ebenfalls in die Datenbank übernommen. Jeder der 261 Datensätze umfasst damit rund 240 Merkmale.

4.2.5 Clusteranalyse als Auswertungsgrundlage

4.2.5.1 Methodische Überlegungen

Ein wesentliches Ziel der Einzelinterviews ist es, eine Typologie der Althofstelleneigentümer anhand ihres Umnutzungsverhaltens zu entwickeln. HILPERT führt dazu aus: Zwischen mikrosozialen Motivationen und makrosozialen Mustern gilt es dahr vor allem Sets von Struktur- und Ereignisformen zu entdecken, in denen spezifische Gestaltungsmodi und Prozessabläufe wahrscheinlich werden“ [2002, S 81]

Eine solche Typologie soll hier ganz aus der Sicht der Althofstelle und ihrer Bewohner (insbesondere des Eigentümers) entwickelt werden. Die Umweltfaktoren und hier vor allem die Nachfrage nach Gebäudesubstanz bleiben dagegen unberücksichtigt. Eine Typologie ist dann als gelungen anzusehen, „wenn die Gruppen möglichst homogen sind und sich klar voneinander unterscheiden. Dann lassen sie sich durch Repräsentanten beschreiben, die bzgl. der Variablen ein gruppenspezifisches Profil besitzen“ [WIEDENBECK & ZÜLL 2001, S. 2].

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung können zunächst zwei Kategorien unterschieden werden:

- Im Mittelpunkt stehen 215 Eigentümer mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, die nicht oder nur extensiv genutzt werden.
- Darüber hinaus wurden 46 Althofstellen erfasst, bei denen die Umnutzung als abgeschlossen gelten kann. Als Kriterium wurde definiert: Über 80% der Wirtschaftsgebäude werden für Wohnen (incl. Nebengebäude), Gewerbe, Vermietung von Lagerraum, Hobby-Tierhaltung oder Forstwirtschaft genutzt.

Eine Typologie der Umnutzungskandidaten wird vor allem nach der Wahrscheinlichkeit fragen, mit der es in absehbarer Zukunft zu einer Anpassung der Althofstelle an neue Funktionen kommen wird. Unter Bezugnahme auf die in Anhang 6 zusammengestellten Hypothesen sollen für eine solche Gruppenbildung folgende Variablen herangezogen werden, denen nach Einschätzung des Verfassers besonderes Gewicht zukommt:

- Altersgruppe des Eigentümers
- Zahl der Bewohner auf der Althofstelle
- Nutzung des Wohnhauses / der Wohnhäuser
- Anteil der genutzten Wirtschaftsgebäude
- Anteil der Wirtschaftsgebäude in gutem Zustand
- Umnutzungsbereitschaft des Eigentümers
- Nutzungsbereitschaft des Erben

Zu der Frage, ob und in welchem Maße diese Variablen im Einzelnen oder in unterschiedlichen Kombinationen zu dem Ziel Umnutzung beitragen, lassen sich nur Vermutungen anstellen. Grundsätzlich wird man davon ausgehen können, dass jeweils eine „kritische Masse“ aus mehreren Faktoren zusammenkommen muss, damit eine Umnutzung in Gang gesetzt wird. Von univariaten Auswertungsverfahren wie Mittelwerten, Kreuztabellen oder Korrelationskoeffizienten sind deshalb keine wesentlichen Erkenntnisse zu erwarten.

4.2.5.2 Ablauf Clusteranalyse

Als Alternative bietet sich die Clusteranalyse an, deren klassische Aufgabenstellung es ist, „eine zunächst ungeordnete Stichprobe von N Elementen aufgrund von Ähnlichkeitsbeziehungen in kleinere, homogene Klassen oder Gruppen zu gliedern“ [HUDEC 2003, S. 1]. Das Ziel dabei ist es, „dass die jeweilige Intracluster-Homogenität möglichst groß ist bzw. die Intercluster-Homogenität möglichst gering ist“ [SCHENDERA 2010, S. VII]. Als Grundlage dienen verschiedene Ähnlichkeitsmaßstäbe (Proximitätsmaße), mit deren Hilfe die Lage der einzelnen Elemente in einem mehrdimensionalen Raum bestimmt wird.

Die Auswertung soll sich an dem Kriterium Umnutzungswahrscheinlichkeit orientieren. Die hier vorgestellte Clusteranalyse bezieht daher nur die oben angesprochenen 7 Variablen mit ein. Ihre Ausprägungen sind in Anhang 10 im Einzelnen beschrieben.

Alle hier verwendeten Merkmale sind gleichgerichtet auf eine hypothetische Steigerung der Umnutzungschancen. Um gegenseitige Verstärkungen zu vermeiden, sollen die verwendeten Variablen allenfalls schwach miteinander korrelieren, d. h. der Korrelationskoeffizient sollte 0,6 nicht überschreiten [vgl. BEHRENSDORF 2011; S. 4]. Im vorliegenden Fall erreicht allein die Korrelation nach Pearson zwischen der Altersgruppe des Eigentümers und der Zahl der Althofstellenbewohner den Wert von 0,582. Alle anderen Korrelationskoeffizienten sind deutlich niedriger. Da der Wert von 0,6 nicht überschritten wird, besteht insofern kein Anlass, die Zusammensetzung der Variablen zu verändern.

Zur weiteren Aufbereitung empfiehlt BAHRENBURG ET ALIENA: „Um die Ähnlichkeitsmaße anwenden zu können, müssen die Variablen für die Clusteranalyse aber orthogonal sein. Man sollte daher eine Hauptkomponentenanalyse durchführen, um die Variablen orthogonal zu rotieren. Um die unterschiedliche Gewichtung zu vermeiden, müssen alle Hauptkomponenten extrahiert werden und können gegebenenfalls - zur Erleichterung der inhaltlichen Interpretation - varimax-rotiert werden“ [1992, S. 308]. Diesen Empfehlungen wurde gefolgt.

Mit Hilfe des Programms SPSS wurde anschließend eine hierarchische Cluster-Analyse mit der Ward-Methode für 215 Althofstellen durchgeführt, bei der die quadrierten Euklidischen Abstände als Ähnlichkeitsmaß dienen. Die mögliche Zahl der Cluster wurde dabei mit 2 – 8 vorgegeben.

Auch bei der Ward-Methode bleibt es dem Urteil des Anwenders überlassen, zu wie vielen Clustern die Grundgesamtheit der Fälle zusammen gefasst wird. Im vorliegenden Fall werden 6 Cluster unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte gewählt:

- Bei einer Lösung mit 8 Clustern wäre der achte Cluster nur mit 12 Fällen besetzt. Dieser ähnelt sehr stark dem Cluster 1, in dem er bei allen folgenden Lösungen aufgeht.
- Bei einer Lösung mit 7 Clustern werden diese 12 Fälle dem Cluster 1 zugeordnet. Die Cluster 3 und 4 weisen große Ähnlichkeiten auf.
- Es spricht daher einiges für eine Lösung mit 6 Clustern, bei der diese beiden ähnlichen Cluster vereinigt werden.
- Bei einer weiteren Reduzierung auf 5 Cluster würden wiederum die Cluster 3 und 4 zusammen gefasst. Doch diese setzen sich jetzt anders zusammen als bei der 7-Cluster-Lösung. Die deutlichen Unterschiede in den Mittelwerten einiger Variablen sprechen gegen eine Zusammenlegung.
- Eine Lösung mit 4 Clustern scheidet auf jeden Fall aus, da bei dieser zwei Drittel der Fälle im Cluster 1 konzentriert würden.

Die Qualität der Clusteranalyse lässt sich u. a. mit Hilfe einer Diskriminanzanalyse prüfen. Danach gibt es „drei Kriterien für die Güte der Trennung der Gruppen:

- Mittelwertunterschiede zwischen den Gruppen (Quadratsummen zwischen den Gruppen: möglichst groß, je größer, desto besser)
- Ausmaß der Überschneidung der Gruppen ...
- Trennvermögen: Vergleich der vorhergesagten mit der tatsächlichen Gruppenzugehörigkeit“ [vgl. SCHENDERA 2010, S. 303].

Die hier durchgeführte Diskriminanzanalyse für die Verteilung der Althofstellen auf 6 Cluster führt zu folgenden Erkenntnissen:

- Die Mittelwerte und Varianzen der beteiligten 8 Variablen weisen zwischen den Clustern zwar wechselnde Ähnlichkeiten auf, doch insgesamt zeichnen sich deutlich 6 unterschiedliche Gruppen ab. Nähere Einzelheiten siehe Anhang 11.
- Die Unterschiede zwischen den Clustern sind hinsichtlich der Variablen Nutzung Wohnhaus 2 und Verkaufsbereitschaft nur gering. Zwischen allen anderen Variablen bestehen signifikante Gruppenunterschiede.
- Ein Wert von 0,04 für Wilks' Lambda weist auf deutliche Gruppenunterschiede (Werteskala von 0 – 1). Die Signifikanz von 0,000 ist optimal.
- Es gibt keine Hinweise auf alternative Einflussvariablen.
- Kanonische Korrelationskoeffizienten zwischen 0,625 und 0,888 „repräsentieren eine gute Trennung zwischen den Gruppenzugehörigkeiten, und somit einen hohen Zusammenhang

(Assoziation) zwischen den Diskriminanzwerten und den Gruppenzugehörigkeiten“ [SCHENDERA 2010, S. 327].

- 90% der kreuzvalidierten gruppierten Fälle wurden korrekt klassifiziert. Dieser Wert wurde noch dadurch optimiert, dass die Clusterzugehörigkeit in den Fällen manuell korrigiert wurde, in denen die a-posteriori-Wahrscheinlichkeit, dass ein Fall zu dem vorhergesagten Cluster gehört, über 0,5 lag.

BAHRENBURG, GIESE & NIPPER sehen es als Problem der hierarchischen Clusteranalyse, dass „Cluster, die bei einem bestimmten Schritt gebildet werden, bei späteren Schritten nicht mehr aufgelöst oder umgeordnet werden können“ [1992, S. 286]. Dadurch kann es bei unterschiedlichen Verarbeitungsfolgen zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen. Eine Clusteranalyse, bei der die Fälle in umgekehrter Reihenfolge eingelesen wurden, führte jedoch zu einem vollständig identischen Resultat.

Auch eine Clusterzentrenanalyse bildete in 92% der Fälle die gleichen Cluster. Dagegen erwies sich die Two-Step Clusteranalyse als ungeeignetes Verfahren, da sie bei automatischer Ermittlung der Cluster nur zwischen zwei Clustern unterschied und bei Vorgabe einer bestimmten Clusterzahl diese mit der gleichen Zahl von Fällen besetzte.

Diesen 215 Althofstellen mit Umnutzungsbedarf werden 46 Fälle gegenüber gestellt, bei denen für die Wirtschaftsgebäude bereits neue Funktionen gefunden wurden, wobei noch zu zeigen sein wird, dass dies nicht immer einen Ruhezustand bedeutet. Sie dienen als Vergleichsgruppe und werden im Folgenden der Einfachheit halber wie ein eigener Cluster behandelt.

Auf eine Beschreibung der einzelnen Cluster anhand der Ergebnisse der Diskriminanzanalyse wird hier wegen der geringen Anschaulichkeit verzichtet. Stattdessen sollen ihre besonderen Eigenschaften im Folgenden anhand der Ergebnisse der Eigentümerbefragungen und Althofstellenerhebungen herausgearbeitet werden. Um dies anschaulicher zu machen, erscheint es sinnvoll, die Cluster nicht nur mit ihrer Nummer zu bezeichnen, sondern ihnen unter gewisser Vorwegnahme der Ergebnisse bereits jetzt schlagwortartige Bezeichnungen zu geben:

Cluster 1	Die Rentner	71 Fälle
Cluster 2	Die Vielseitigen	19
Cluster 3	Die Familien	45
Cluster 4	Die aktiven Alten	30
Cluster 5	Die Bindungslosen	22
Cluster 6	Die Landbewohner	28
Gruppe 7	Die Umnutzer	46
Summe		261 Fälle

Bei der Verwendung dieser Bezeichnungen ist SCHENDERA zu berücksichtigen, der vor einer „Bedeutungsanreicherung qua pseudowissenschaftlicher Rhetorik“ warnt [2010, S. 20].

4.2.5.3 Verteilung auf Raumkategorien

Wie die Tabelle 7 zeigt, besteht zwischen der Verteilung der Betriebsaufgaben auf die Kategorien des ländlichen Raums und den Befragungsfällen nur eine sehr lockere Beziehung. Die Werte weisen lediglich für den peripheren Raum eine Ähnlichkeit auf. Bei der Wertung der Befragungsergebnisse ist zu berücksichtigen, dass diese zu 88% aus dem peripheren Raum und aus dem Umfeld der Verdichtungsräume stammen, während insbesondere der allgemeine ländliche Raum unterrepräsentiert ist.

Vereinfacht dargestellt konzentrieren sich die Cluster „Die Rentner“, „Die aktiven Alten“ und „Die Bindungslosen“ mit jeweils mehr als 70% auf den peripheren Raum. Das Umfeld der Verdichtungsräume ist dagegen der bevorzugte Standort für „Die Umnutzer“, „Die Landbewohner“ und „Die Familien“ (Anhang 12).

Tabelle 7: Verteilung der Eigentümerbefragungen auf die Raumkategorien

Raumkategorie	Anteil an Betriebsaufgaben 1979 – 2003 %	Anteil an Befragungen %
Allg. ländlicher Raum	23	7
Stadt- und Umlandbereiche	9	5
Umfeld Verdichtungsräume	10	28
Periphere Gebiete	55	59
Alpengebiet	2	..
Summe	100	100

Quelle: LEP 2002; LfStAD 1981 und 2003, eigene Erhebungen

4.2.6 Zusatzerhebung Ortskernanalyse

Die Interviews sollten der Analyse der einzelnen Althofstellen dienen. Darüber hinaus ist in Hinblick auf die Ziele der Allgemeinheit auch der Frage nachzugehen, wie sich die Betriebsaufgaben und die Umnutzungen auf die bauliche Entwicklung der Dörfer und hier insbesondere auf ihre Ortskerne auswirken. Hierzu wurde untersucht, welche Anwesen in den fünfziger Jahren landwirtschaftlich genutzt wurden. Ein genauer Stichtag konnte nicht festgelegt werden, da für die Ermittlung der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebe ganz unterschiedliche Quellen wie die abgeschlossenen Grundsteuerkataster bei den Staatsarchiven in München, Landshut und Amberg, aber auch Unterlagen aus der Bodennutzungserhebung und Einwohnerbücher herangezogen werden mussten.

Auf diese Weise konnten in den Untersuchungsgemeinden zu den 261 befragten Eigentümern weitere 296 Althofstellen identifiziert werden. Bei letzteren wurde im Zuge einer Besichtigung ermittelt, wie die Gebäude dem äußeren Anschein nach genutzt werden und welche größeren Baumaßnahmen durchgeführt wurden. Darüber hinaus können sie bei den Beziehungen zwischen den Althofstellen und den Ortskernen mit berücksichtigt werden.

4.3 Struktur der Bewohner der Althofstellen

4.3.1 Zahl und Alter

An den Beginn der nun folgenden Darstellung der Interview-Ergebnisse sollen die auf den Althofstellen wohnenden Menschen gestellt werden, da sie bei allen Entwicklungen auf den Hofstellen eine Schlüsselstellung einnehmen. Insgesamt leben 725 Bewohner, davon 367 männliche und 358 weibliche, auf den 261 untersuchten Althofstellen. Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung der Untersuchungsorte schwankt von 3% in Sulzemoos bis zu 11% in Kirchdorf a. d. Amper. Im Durchschnitt beläuft er sich auf 4%. Dabei sind allerdings die 296 Althofstellen nicht berücksichtigt, die in den Ortskernen nur besichtigt, aber nicht befragt wurden. Geht man davon aus, dass sie eine ähnliche Bewohnerstruktur haben, verdoppelt sich das Gewicht der Althofstellenbewohner möglicherweise auf fast 10%. Für die Gemeinden als Ganzes sind sie also eine kleine Minderheit, doch haben sie ihre besondere Bedeutung als Bewohner der Ortskerne (Anhang 13).

Tabelle 8: Althofstellenbewohner in den Clustern

Cluster	Althofstellen	Bewohner	Bewohner/ Althofstelle
Die Rentner	71	120	1,7
Die Vielseitigen	19	16	0,8
Die Familien	45	174	3,9
Die aktiven Alten	30	67	2,2
Die Bindungslosen	22	29	1,3
Die Landbewohner	28	142	5,1
Die Umnutzer	46	177	3,9
Summe	261	725	2,8

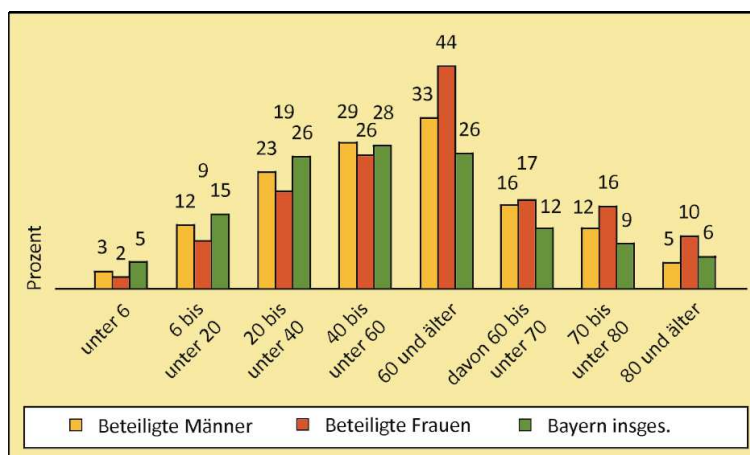
Quelle: Eigene Erhebungen

Die Lebenserfahrung spricht dafür, dass Umnutzungsaktivitäten auf den Althofstellen umso eher zu erwarten sind, je größer das auf ihnen versammelte Humankapital ist, vereinfacht dargestellt durch die Zahl der Bewohner. Hier zeigen sich zwischen den Clustern erhebliche Unterschiede (Tabelle 8 und Anhang 14). Im Cluster „Die Vielseitigen“ sind 11 Althofstellen unbewohnt, so dass durchschnittlich weniger als eine Person auf jeder Hofstelle lebt. Ganz anders verhält es sich im Cluster „Die Landbewohner“, wo auf jeder Althofstelle etwa 5 Menschen zusammen leben. Ähnlich hohe Werte finden sich in den Clustern „Die Familien“ und der Gruppe „Die Umnutzer“.

Im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt sind die Bewohner der Althofstellen deutlich älter. 38% der Althofstellenbewohner sind 60 Jahre und älter. In Bayern erreicht dieser Anteil lediglich 24%. Es fehlen die Kinder und Jugendlichen, die auf den Althofstellen nur 14% der Bewohner stellen gegenüber 21% in Bayern. Diese ungünstige Struktur wird ganz wesentlich von den Bewohnerinnen bestimmt: Während in den Altersgruppen bis 60 Jahren die Männer in der Überzahl sind, überwiegen in den älteren Jahrgängen zunehmend die Frauen.

Von den beteiligten Männern ist ein Drittel älter als 60 Jahre. Bei den Frauen sind es dagegen 44% (Abbildung 18).

Abbildung 18: Altersstruktur der Althofstellenbewohner



n= 367 männlich und 358 weiblich

Quelle: LfStaD 2009 und eigene Erhebungen

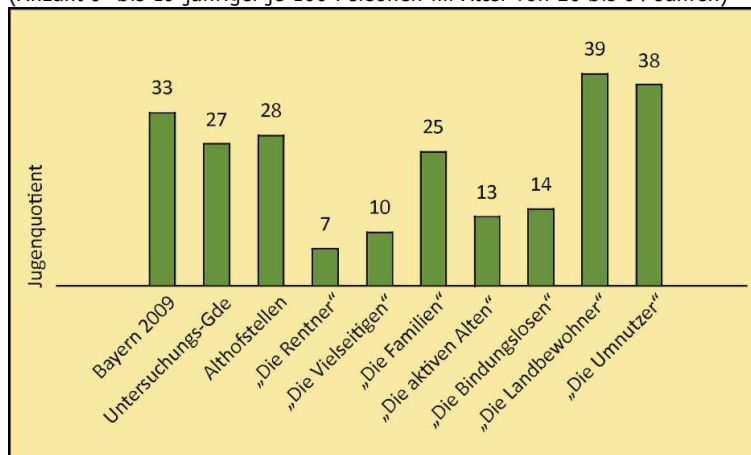
Aber auch innerhalb ihrer eigenen Gemeinden zählen die Althofstellenbewohner zu den älteren Mitbürgern, wobei zwischen den verschiedenen Clustern erhebliche Unterschiede festzustellen sind: Der so genannte Jugendquotient (Anzahl 0- bis 19-jähriger je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren) liegt zwar wie bei den Gemeinden insgesamt leicht unter dem bayerischen Durchschnitt, doch ist er in den Clustern „Die Landbewohner“ und der Gruppe „Die Umnutzer“ mehr als fünfmal so hoch wie im Cluster „Die Rentner“ (Abbildung 19).

In vier von sieben Clustern ist der Anteil der Jugendlichen mit 7% bis 14% weit unterdurchschnittlich.

Das gegenteilige Bild ergibt sich beim Altersquotienten (Anzahl 65-Jährige oder ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren). Während der Anteil der Personen über 64 Jahren in den beteiligten Gemeinden mit 29% sogar etwas unter dem bayerischen Durchschnitt von 32% liegt, übersteigen alle Cluster diese Werte deutlich (Abbildung 20). Überraschenderweise gilt dies auch für die Cluster „Die Landbewohner“ und die Gruppe „Die Umnutzer“, die gleichzeitig viele Jugendliche aufweisen.

Abbildung 19: Jugendquotient

(Anzahl 0- bis 19-jähriger je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren)



n=725

Quelle: LfStaD 2009 und eigene Erhebungen

Besondere Aufmerksamkeit ist auf die Eigentümer zu richten, die hier als die Bezugspersonen (früher Haushaltsvorstände) der Eigentümerfamilie definiert werden. Zwischen ihrem Alter und den Umnutzungsaktivitäten besteht eine negative Korrelation (S. 114), d. h. je älter der Eigentümer, desto geringer ist die Umnutzungsbereitschaft.

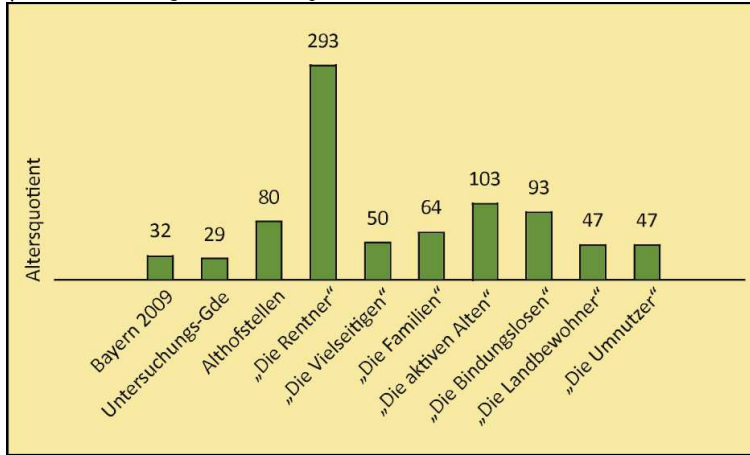
Das Durchschnittsalter der Eigentümer beträgt 57 Jahre. Hinsichtlich ihrer Altersstruktur sticht insbesondere der Cluster „Die Familien“ hervor, in dem sich 91% der Eigentümer in der besonders aktiven Lebensphase zwischen 20 und 60 Jahren befinden (Abbildung 21 und Anhang 15). Auch der Cluster „Die Landbewohner“ liegt noch über dem Vergleichswert der Gruppe „Die Umnutzer“. Die Cluster „Die Vielseitigen“ und „Die Bindungslosen“ entsprechen den Durchschnittswerten, wohingegen der Cluster „Die Rentner“ wiederum deutlich aus dem Rahmen fällt. Dem Extremwert von knapp 20% der 20- bis 60-jährigen Eigentümern steht ein entsprechender Anteil von 80% der Eigentümer gegenüber, die das 60. Lebensjahr überschritten haben.

Als ganz extrem zeigt sich der Cluster „Die Rentner“, in dem mit Abstand die meisten Althofstellen zusammengefasst sind (s. o.). 59% der Männer und 81% der Frauen haben das 65. Lebensjahr vollendet. Bereits mit dem Kriterium Alter wird dieser Cluster damit zu einer Ansammlung von Problemfällen (Anhang 16).

Insgesamt beläuft sich der Anteil der Eigentümerinnen auf 25%. Im Cluster „Die Rentner“ erreichen sie dagegen 42%, und sie sind bis auf eine Ausnahme alle über 60 Jahre alt. Es ist also ein Cluster älterer Frauen, von denen kaum Umnutzungsaktivitäten zu erwarten sind.

Abbildung 20: Altersquotient

(Anzahl 65-Jährige oder ältere je 100 Personen im Alter von 20 bis 64 Jahren)



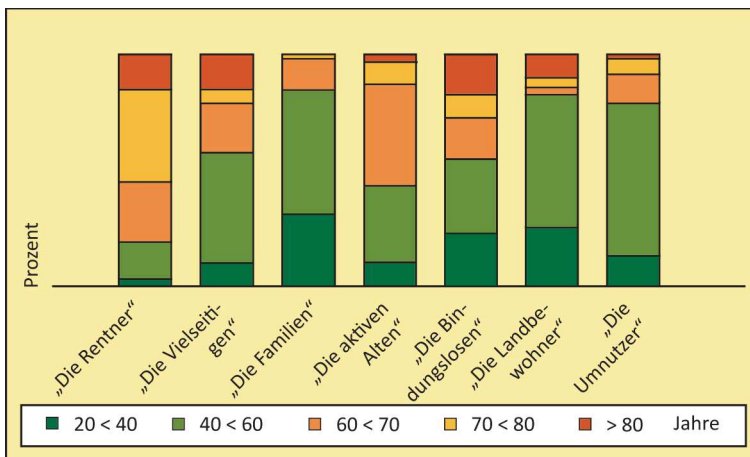
n=725

Quelle: LfStaD 2009 und eigene Erhebungen

Andererseits ist der Cluster „Die Familien“ sehr stark von jungen Eigentümern geprägt, doch sind hier „nur“ 27% sämtlicher Eigentümer zwischen 20 und 60 Jahren vereinigt.

Ein Anteil von 77% der zwischen 20- und 60-jährigen spricht in der Vergleichsgruppe „Die Umnutzer“ für ein hohes Aktivitätspotenzial. Frauen treten hier nur in 19% der Fälle als Bezugsperson auf, was auf die übliche Rollenverteilung in Mehrpersonenhaushalten zurückzuführen ist.

Abbildung 21: Altersstruktur der Eigentümer



n=261

Quelle: Eigene Erhebung

Clustercharakterisierung 1: Alter und Geschlecht

Mittelwerte	Männeranteil	51%	
	unter 20 Jahre von insgesamt	9	
	20 bis unter 60 Jahre	48	
	60 Jahre und älter	43	
Cluster	Spezifika		Einfluss auf Umnutzung ¹
„Die Rentner“	Überdurchschnittlicher Anteil von Frauen, starke Überalterung (81% der Frauen und 64% der Männer über 60). So gut wie keine Jugendlichen (2% unter 20); extrem niedriger Anteil von Eigentümern zwischen 20 und 60		-
„Die Vielseitigen“	Wenig Kinder und Jugendliche; hoher Frauenüberschuss (62%), insgesamt günstiger Altersaufbau mit einem hohem Anteil von 58% an Eigentümern zwischen 20 und 60 ,		+
„Die Familien“	Leichter Männerüberschuss (56%), vergleichsweise viele Jugendliche (14%) und damit insgesamt ausgeglichener Altersaufbau; 91% der Eigentümer sind zwischen 20 und 60		+
„Die aktiven Alten“	Männer und Frauen ausgeglichen, wenig Jugendliche (6%), aber mit 48% über 60 Jahre deutlich überaltert; dementsprechend auch 57% der Eigentümer über 60 Jahre		-
„Die Bindungslosen“	Männer und Frauen ausgeglichen, wenig Jugendliche (7%), weitgehend durchschnittlicher Altersaufbau, bis auf 14% über 80 Jahre; auch aktive Eigentümer (20 – 60 Jahre) durchschnittlich		0
„Die Landbewohner“	Leichter Frauenüberschuss, mit 21% hoher Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 20; nur 25% über 60 Jahre; 83% der Eigentümer zwischen 20 und 60; insgesamt sehr günstige Verhältnisse		+
„Die Umnutzer“	Leichter Männerüberschuss; mit 20 % hoher Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 20; nur 25% über 60 Jahre; 77% der Eigentümer zwischen 20 und 60; insgesamt günstige Verhältnisse		

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

4.3.2 Haushaltsstruktur

Im Vergleich zum bayerischen Durchschnitt sind die Haushalte der Althofstelleneigentümer deutlich größer (Tabelle 9). Dies gilt nicht nur für ihre Gesamtheit, sondern insbesondere für die Gruppe „Die Umnutzer“, in dem fast 40% der Haushalte 5 und mehr Personen zählen. Das umfangreiche Wohnflächenangebot der Althofstellen (s. u.) eignet sich insbesondere für Großfamilien.

Andererseits setzen sich die 35 erfassten Mieterhaushalte zu annähernd 75% nur aus einer oder zwei Personen zusammen, womit ihre Haushaltsstruktur stark dem bayerischen Durchschnitt ähnelt. Gleichzeitig wird deutlich, dass die Mieter nur eine Rolle am Rande spielen.

In Hinblick auf den Umgang mit den Althofstellen erscheint es notwendig, nicht nur die zahlenmäßige Haushaltsgröße zu betrachten, sondern auch die personelle Zusammensetzung mit einzubeziehen. Ein vierköpfiger Haushalt besteht nicht zwangsläufig aus einem Ehepaar mit zwei Kindern, sondern kann sich z. B. auch aus

- Ehepaar mit Eltern
- Ehepaar, Sohn, Schwager
- Mutter, Tochter, Enkel, Großmutter
- Mutter, Sohn, Lebensgefährtin, Kind

zusammensetzen. Bei einer Analyse von 232 Eigentümerhaushalten konnten 68 unterschiedliche Kombinationen der Haushaltszusammensetzung ermittelt werden, darunter allein 9 verschiedene Formen von Zwei-Personen-Haushalten.

Tabelle 9: Haushaltgröße im Vergleich

Haushaltsgröße	Eigentümer- haushalte insgesamt	Gruppe „Die Umnutzer“	Mieter- haushalte	Bayern 2008
	Anteil in Prozent			
1 Person	25	12	37	39
2-Personen	30	22	37	33
3-Personen	16	10	14	13
4-Personen	12	17	6	11
5-Personen	8	22	3	4 ¹²
6 und mehr	9	17	3	
Summe	100	100	100	100
Durchschnittliche Personenzahl	2,8	3,7	2,1	2,1

n= 231 Eigentümerhaushalte davon 41 Umnutzer, 35 Mieterhaushalte

Quelle: LfStaD 2009, eigene Erhebungen

Als Ausgangspunkt einer solchen Haushaltstypisierung kann auf das Leitbild des bäuerlichen Familienbetriebes zurückgegriffen werden, der von der Zusammenarbeit der Generationen getragen ist und sich durch eine hohe Anpassungsfähigkeit auszeichnet.

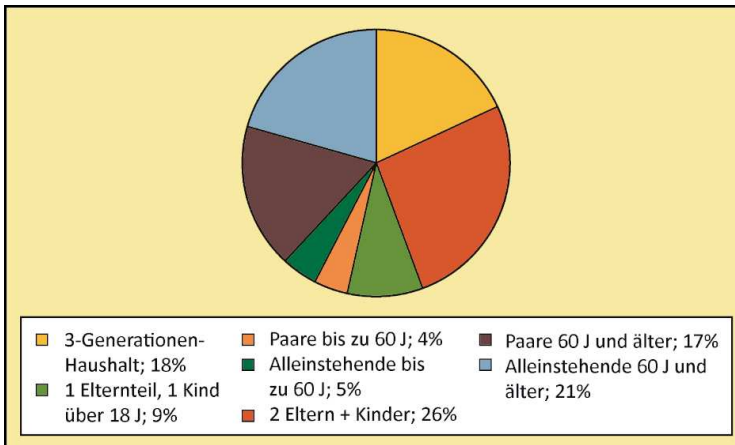
Auch die hier untersuchten Althofstellen wurden ausschließlich als Familienbetriebe geführt, und die bäuerliche Denkungsweise ist zumindest in der Elterngeneration noch tief verwurzelt. Doch das Muster des 3-Generationen-Haushalts, das auch für eventuelle Umnutzungsaktivitäten gute Voraussetzungen bietet, findet sich nur auf 18% der von Eigentümern bewohnten Althofstellen, wobei noch zusätzlich zu berücksichtigen ist, dass davon 5 Prozentpunkte auf Haushalte entfallen, in denen die Betriebsleitergeneration auf Grund von Scheidungen oder Unglücksfällen nur noch aus einem Elternteil besteht und damit die Verantwortung für die Althofstelle weiterhin weitgehend bei den Altenteilern liegt.

Kombinationen aus 2 Generationen und mehr als 2 Haushaltsmitgliedern bilden mit 26% zwar die größte Einzelgruppe, die jedoch in sich eine heterogene Zusammensetzung aufweist. Nur 3 Prozentpunkte entfallen auf Eltern mit Kindern unter 18 Jahren. Überwiegend handelt es sich jedoch um erwachsene Kinder, bei denen eine Eheschließung/Partnerschaft noch zu erwarten ist. Eine dritte Gruppe setzt sich aus Eltern und ihren nach einer gescheiterten Ehe zurückgekehrten Kindern (und Enkeln) zusammen.

Wenn man, wie dies hier geschieht, von der Hypothese ausgeht, dass große Familien/Haushalte mehr materielle und mentale Energie mobilisieren können als kleine, dann sind die Umnutzungschancen in den 56% Ein- und Zwei-Personenhaushalten beeinträchtigt. Bei 38 Prozentpunkten sind die Haushaltsmitglieder außerdem über 60 Jahre alt. Doch auch bei der Gruppe „1 Elternteil, 1 Kind über 18 Jahre“ sieht es nicht viel günstiger aus, da es sich zum einen um Söhne oder Töchter handelt, die sich um die Pflege des verbliebenen Elternteils kümmern, und es zum anderen eine Gruppe von körperlich und/oder psychisch beeinträchtigten Nachkommen gibt, die so lange wie möglich bei ihren Eltern leben. Ähnlich geringe Umnutzungschancen bestehen bei den 8,6% Alleinstehenden unter 60 Jahren, die aus ganz unterschiedlichen Gründen für sich allein leben. Nähere Einzelheiten siehe Anhang 17.

¹² 5 und mehr Personen

Abbildung 22: Haushaltsstruktur der Eigentümer auf den Althofstellen



n=231 Eigentümerhaushalte

Quelle: Eigene Erhebung

Clustercharakterisierung 2: Familien- und Haushaltsstruktur

Mittelwerte	Siehe Abbildung 22	
Cluster	Spezifika	Einfluss auf Umnutzung ¹
„Die Rentner“	85% der Haushalte bestehen aus einer oder zwei Person(en), davon 75 Prozentpunkte über 60 Jahre, keine 3-Generationenhaushalte oder Haushalte mit Kindern bis zu 18 Jahren. Durchschnittliche Haushaltsgröße mit 1,5 Personen deutlich unter dem bayerischen Durchschnitt von 2,1.	-
„Die Vielseitigen“	79% der Althofstellen stehen entweder leer oder sind nur von Mietern bewohnt. Im Übrigen handelt es sich um einzelne Rentner.	-
„Die Familien“	Stärkste Ansammlung von Mehrpersonenhaushalten; Konzentration der Haushalte Eltern mit Kindern über 18 (64%); 3-Generationenhaushalte 25%. Mit 3,9 Personen je Haushalt weit über dem bayerischen Durchschnitt	+
„Die aktiven Alten“	57% Ein- und Zweipersonenhaushalte, davon 47 Prozentpunkte über 60 Jahre; im Übrigen Konzentration auf Eltern mit erwachsenen Kindern (33%)	-
„Die Bindungslosen“	29% Eltern mit erwachsenen Kindern, 36% Ein- und Zweipersonenhaushalte über 60 Jahre und 29% unter 60 Jahre	-
„Die Landbewohner“	Nur 21% Ein- und Zweipersonenhaushalte, 47% 3-Generationenhaushalte unterschiedlicher Zusammensetzung und 25% Haushalte mit Kindern über 18 Jahre; Mit 4,0 Personen je Haushalt weit über dem bayerischen Durchschnitt.	+
„Die Umnutzer“	Mit 29% mehr Ein- und Zweipersonenhaushalte als bei „Die Landbewohner“; vergleichsweise breite Streuung mit Schwerpunkten 3-Generationenhaushalt (34%) und Haushalte mit Kindern über 18 Jahre (27%); Mit 3,7 Personen je Haushalt weit über dem bayerischen Durchschnitt.	

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

4.3.3 Erwerbstätigkeit

Angesichts der aufgezeigten Überalterung und der Haushaltsstruktur kann es nicht überraschen, dass der Anteil der Erwerbspersonen unter den Haushaltsvorständen (Bezugspersonen / Haupteinkommensbeziehern) mit 53% weit unter der bayerischen Erwerbsquote von 62% [LFSTAD 2009, Tabelle 2.3] liegt. Zu 43% handelt es sich um Rentnerhaushalte, und man muss davon ausgehen, dass ihr verfügbares Einkommen kaum eine Kapitalbildung zulässt. Soweit sie hauptberuflich Landwirt waren, beziehen sie das landwirtschaftliche Altersgeld (2009: 459 € für den landwirt-

schaftlichen Unternehmer, 231 € für den Ehegatten)¹³ und haben Einnahmen aus ihrer verpachteten landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Unter den Eigentümern finden sich vergleichsweise viele Selbständige (19%) (Tabelle 10 und Anhang 18). Dies erklärt sich zum einen aus traditionellen Verbindungen wie Land- und Gastwirtschaft oder Metzgerei mit Landwirtschaft, kann aber auch als Hinweis darauf gewertet werden, dass mancher Nachfolger den elterlichen Betrieb als Basis für den Aufbau einer eigenen selbständigen Existenz genutzt hat. Dafür spricht auch die Tatsache, dass der Anteil der Selbständigen bei den abgeschlossenen Umnutzungen (Gruppe „Die Umnutzer“) mit 27% besonders hoch ist. Als Selbständige wurden ermittelt:

- Bäcker
- Elektromeister (2)
- Freiberuflicher Bauingenieur
- Gastwirt (4)
- Karosseriemeister
- Hausmeister
- Heizungsbauer
- Maschinenbauer (2)
- Metzger
- Parkettbodenverleger
- Restaurator
- Schreiner (3)
- Verputzer

Das Spektrum der Angestellten und Beamten reicht von der Hauswirtschafterin über den Programmierer bis hin zum Systembetreuer bei BMW oder dem Bürgermeister. Ihr Anteil an den Eigentümern ist mit insgesamt 25% allerdings wesentlich geringer als im Durchschnitt der bayerischen Erwerbstätigen mit 61% (Abbildung 23).

Den mit Abstand größten Anteil (56%) an den erwerbstätigen Eigentümern nehmen die Arbeiter ein (Bayern 27%). Überwiegend handelt es sich um Facharbeiter wie

- Dachdecker
- Elektriker
- Installateur
- Maschinenbauer
- Metzger
- Schreiner
- Zimmerer

¹³ Lagebericht der Bundesregierung über die Alterssicherung der Landwirte 2009, Bundestagsdrucksache 17/55 S. 6

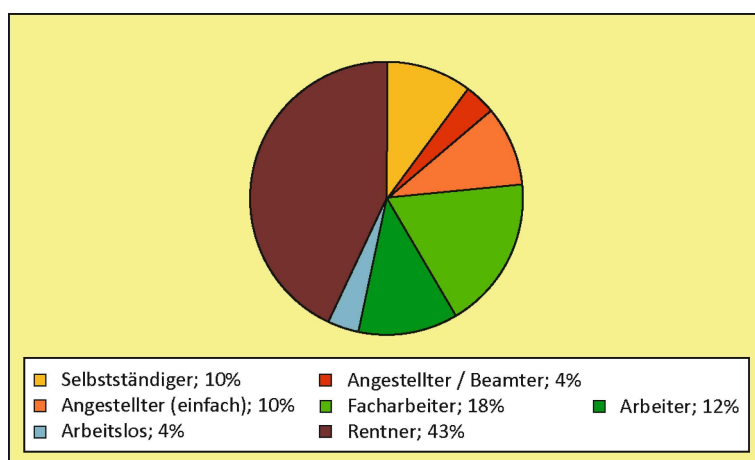
Tabelle 10: Gegenwärtig erwerbstätige Eigentümer nach der Stellung im Beruf

	Eigentümer	
	Althofstellen %	Bayern %
Selbständige	19	12
Beamte	2	5
Angestellte	23	56
Arbeiter	56	27
Summe	100	100

n=128

Quelle: LfStaD 2008, eigene Erhebung

Abbildung 23: Erwerbstätige und nicht erwerbstätige Eigentümer



n=261

Quelle: Eigene Erhebung

Für die 128 erwerbstätigen Eigentümer wurden 69 unterschiedliche Berufe bzw. Tätigkeiten notiert. Dieses Spektrum erweitert sich noch wesentlich, wenn man auch die übrigen Familienmitglieder mit einbezieht. Diese Vielfältigkeit charakterisiert den heutigen ländlichen Raum, gibt aber zusammen mit der Alters- und Haushaltsstruktur sowie den im Folgenden zu diskutierenden Faktoren auch einen Hinweis darauf, wie unterschiedlich sich die Gestaltung der Hofstellenumnutzung darstellt. Dies wird auch durch die deutlichen Unterschiede zwischen den Clustern hinsichtlich der Erwerbstätigkeit unterstrichen.

Clustercharakterisierung 3: Erwerbstätigkeit der Eigentümer

Mittelwerte	Arbeiter 30% Angestellte, Beamte 13% Selbständige 10% Rentner 43% Arbeitslos 4%	
Cluster	Spezifika	Einfluss auf Umnutzung ¹
„Die Rentner“	Mit 83% Rentnern unter den Eigentümern eindeutiger Rentnercluster, im Übrigen ganz überwiegend Arbeiter	-
Die Vielseitigen“	Anteil der Rentner leicht überdurchschnittlich; bei den Erwerbstätigen dominieren die einfachen Angestellten und Arbeiter mit 38%	-
„Die Familien“	Mit 9% sehr wenig Rentner, mit 46% überdurchschnittlich viele Facharbeiter, aber nur wenige Angestellte und Selbständige	0

Cluster	Spezifika	Einfluss auf Umnutzung ¹
„Die aktiven Alten“	Entspricht dem Gesamtdurchschnitt, jedoch keine gehobenen Angestellten, sondern 13% Selbständige	+
„Die Bindungslosen“	Mit 53% erhöhter Rentneranteil. Unter den Erwerbstätigen 18% Selbständige, aber keine Facharbeiter, sondern jeweils 12% einfache Arbeiter und einfache Angestellte	0
„Die Landbewohner“	Nur 25% Rentner, dagegen 47% (Fach-)arbeiter und 18% vorwiegend einfache Angestellte	0
„Die Umnutzer“	Rentner und Arbeitslose mit 30% für diese Vergleichsgruppe nicht unbedeutend. Unter den Erwerbstätigen dominieren die Angestellten mit 28% und die Selbständigen mit 19%. Dagegen sind insbesondere einfache Arbeiter nur mit 7% vertreten.	

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

4.3.4 Bindung an die Althofstelle

Wenn BECKER bereits 1997 feststellt: „Angesichts der Bevölkerungsbewegungen (Zuzug, Fluktuation) kann von der Existenz einer besonderen, ‚bodenständigen, ländlichen Bevölkerung‘ in den Dörfern nicht (mehr) ausgegangen werden“ [1997, S. 69], dann mag dies mancherorts für die Dorfbevölkerung insgesamt richtig sein, trifft jedoch sicherlich nicht für die Bewohner der Althofstellen zu.

Ihnen entspricht wesentlich stärker die Aussage von ABT: „Das scheint der Grund zu sein, weshalb einerseits ein geographischer Ort, also anorganische Materie, so etwas wie eine protopsychische Qualität besitzt und weshalb auf der anderen Seite der Mensch über sein kollektives Unbewusstes mit seiner materiellen Umgebung in einem gewissen Grad verbunden ist. Deshalb wäre es nicht abwegig, statt von Raumqualität von der Seele eines Ortes, einer Landschaft oder eines Landes zu sprechen, ...“ [1988; S. 125].

79% der männlichen und 53% der weiblichen Eigentümer leben bereits seit ihrer Geburt auf der Althofstelle und setzen damit eine Tradition fort, die in vielen Familien seit etlichen Generationen besteht (Abbildung 24). Der Hof ist damit ein Teil ihres Selbstverständnisses und ihrer Identität. Für ihn und auf ihm haben sie ihr Leben lang gearbeitet und die Weitergabe des Hofes an die Nachkommen ist für viele – wie in den Gesprächen häufig betont wurde – immer noch das wichtigste Lebensziel.

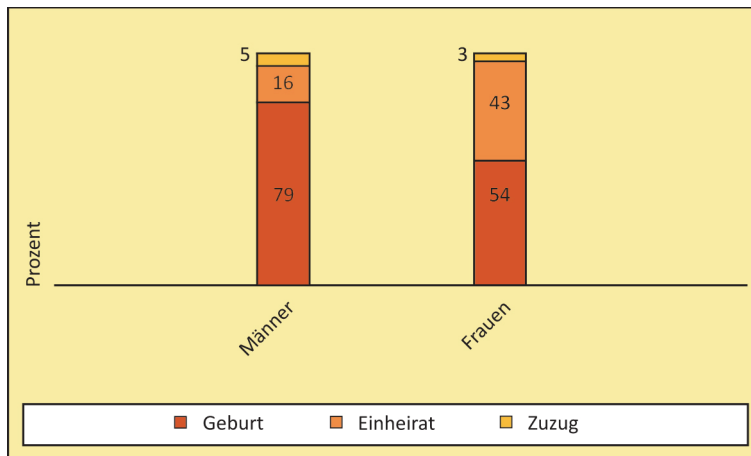
Bei den Frauen spielt neben der Abstammung aus dem Hof noch die Einheirat mit 43% eine wesentliche Rolle (Männer 16%), womit sich das traditionelle Bild vom männlichen Hoferben bestätigt, der eine Frau von einem Hof in der Umgebung heiratet (Anhang 18, Anhang 19).

Dagegen hat der Zuzug insgesamt nur eine ganz untergeordnete Bedeutung (Männer 5%, Frauen 3%). Selbst bei den bereits umgenutzten Althofstellen der Gruppe „Die Umnutzer“ sind nur 8% der Eigentümer zugezogen. Ähnliche Werte werden auch in den Clustern „Die Bindungslosen“ und „Die Landbewohner“ erreicht. Bei Berücksichtigung der methodischen Unterschiede entspricht dies auch weitgehend der Stichprobe für Bayern insgesamt, wonach 9% der seit 1980 aufgelassenen Hofstellen zwischenzeitlich verkauft wurden (siehe S. 23).

Über 80% der Althofstellenbesitzer bewerten das Leben auf dem Lande positiv bis sehr positiv. Sie sind sich der Besonderheiten des Landlebens im Vergleich zur Stadt durchaus bewusst, schätzen seine Vorteile aber höher ein als städtische Merkmale wie z. B. das größere Waren- und Unterhaltungsangebot. Sie bestätigen damit unter anderem HAUPTMEYER, der feststellt: „Dorf und ländlicher Raum gehören im Verständnis vieler Menschen zur ‚heilen‘ Welt, ‚wertvollen‘ Kultur und zur ‚guten‘ alten Zeit“ [1988, Seite 203]. Auch HENKEL berichtet, dass nach verschiedenen

Umfragen die Zufriedenheit der Bewohner im ländlichen Raum mit ihrem Wohnumfeld bei 80 bis 90% und damit etwa doppelt so hoch wie in den Großstädten liegt [2007, S. 6].

Abbildung 24: Verbindung zur Althofstelle



n=225

Quelle: Eigene Erhebung

Bei den hier befragten Eigentümern handelt es sich um einen Personenkreis, der einerseits durch sein Herkommen, das enge Sozialgeflecht und den Immobilienbesitz sehr intensiv mit seiner Lebensumwelt verflochten ist und der sich außerdem ganz überwiegend in einer Altersphase befindet, in der die grundsätzlichen Weichenstellungen bereits erfolgt sind.

Im Rahmen der Interviews wurden auf die pauschale Frage „was gefällt Ihnen hier besonders?“ im Wesentlichen auch nur ähnlich pauschale Antworten gegeben. In der vorherrschenden positiven Grundhaltung lassen sich jedoch mehrere unterschiedliche Strömungen erkennen:

Da sind zum einen die etwas älteren „Traditionalisten“, die in das Dorf hineingeboren sind, immer hier gelebt haben, ohne irgendwelche Alternativen auszuprobieren, die sich geborgen fühlen und die das Leben im Dorf als das ihnen zugeteilte Schicksal betrachten. Typische Äußerungen sind (Hochdeutsch nicht originalgetreu):

- „Heimat ist Heimat.“
- „Wo man geboren ist, da ist es immer schön.“
- „Es ist unsere Heimat; mir gefällt es nirgends besser.“
- „Ja schon, ist einfach die Heimat, aber so viele fremde Leute.“
- „Ich bin hier geboren, getauft und aufgewachsen. Hier habe ich geheiratet und hier will ich auch begraben werden.“

Eine noch größere Gruppe bilden die „Landbewohner“. Sie haben sich bewusst für ein Leben auf dem Lande entschieden und wollen auch dort bleiben. Sie sind vergleichsweise jung und aktiv und leben überwiegend in Mehrpersonenhaushalten. Ihre pauschale Zustimmung äußert sich in Sätzen wie:

- „Die Gegend ist so schön. Ich bin wirklich gerne hier.“
- „Freilich gefällt es uns. Sonst wären wir ausgewandert.“
- „Liebe zur Landwirtschaft; mir gefällt alles hier; es gibt Leute, mit denen man reden kann.“
- „Weil es ein Dorf ist; weil ich dauernd in Kontakt mit den anderen bin; würde nie in die Stadt oder auf die Einöde ziehen.“

- *„Es ist schön hier; gutes Klima, keine ernsthaften Unwetter.“*

Eine dritte Gruppe macht ihre Sympathie für das Dorfleben an bestimmten Eigenschaften fest, bzw. stellt diese in den Vordergrund. Dabei werden die sozialen Verflechtungen mit Abstand am häufigsten genannt:

- *„Jeder kennt jeden.“*
- *„Freunde und Bekannte.“*
- *„Viele Kontakte im Dorf. Man ist nie alleine.“*
- *„Geschwister, Nachbarn, abgeschieden vom Dorf, aber doch mittendrin.“*
- *„In diesem Dorfteil besonders gute Nachbarschaft.“*

Andere Befragte loben das Dorfleben insgesamt und schließen dabei auch die Pflege des Brauchtums mit ein.

Erstaunlich viele Befragte sprechen von einer guten Versorgung in ihrem Dorf, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Untersuchungsgemeinden Sulzemoos und Pfaffenhofen a. d. Glonn im Mittelbereich von Dachau und Kirchdorf a. d. Amper im Einzugsgebiet von Freising liegen. Zumindest ist die Versorgungslage im ländlichen Raum aber differenziert zu betrachten:

- *„Gute Versorgung, verkehrsgünstige Lage zwischen Dillingen, Lauingen und Augsburg.“*
- *„Ich möchte nicht weg. Arzt, Apotheke, Metzger: es ist alles da im Dorf. Das ist etwas wert.“*
- *„Kirche, Schule, Kindergarten, guter Busverkehr.“*

Wenn man die Aussagen generalisiert und systematisiert lässt sich anhand der Zahl der Nennungen eine Rangordnung bilden, wobei allerdings das Gewicht der einzelnen Gesichtspunkte vernachlässigt wird (Tabelle 11).

Neben dieser Vielzahl von Bekenntnissen großer Verbundenheit mit dem jeweiligen Dorf bzw. dem Leben auf dem Lande, gibt es eine sehr kleine Gruppe von bindungslosen oder unentschiedenen Mitbürgern, die sich auf dem Lande nicht besonders wohl fühlen, aber auch nicht den Absprung in die Stadt schaffen.

Doch es gibt natürlich auch einige kritische Stimmen zum Leben auf dem Lande. Zu den gravierenden Beeinträchtigungen der Wohnqualität gehört der Verkehrslärm. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die untersuchten Althofstellen bevorzugt in den Dorfkernen liegen, die teilweise erheblich mit Durchgangsverkehr und großen landwirtschaftlichen Traktoren belastet sind (siehe S. 76).

Einige Alteingesessene empfinden die zugezogenen Neubürger als unangenehm, wobei es ihnen wohl mehr um den Umstand geht, dass sie überhaupt vorhanden sind, als dass es konkrete Auseinandersetzungen geben würde. Andere wiederum beklagen die schlechte Verkehrs- und Versorgungslage, doch wird diese von den allermeisten als unabänderlich hingenommen, sofern nicht überhaupt günstigere Verhältnisse vorliegen (Seite 42).

Schließlich trauern einige den vergangenen Verhältnissen nach, die angeblich durch mehr Harmonie, Übersichtlichkeit und soziale Wärme geprägt waren.

Bei der Bewertung dieser insgesamt seltenen Kritikpunkte ist zusätzlich zu berücksichtigen, dass sie häufig zusammen mit positiven Aspekten im Sinne eines ausgewogenen Urteils genannt wurden. Die einzige eindeutige Ablehnung stammte von einem allein stehenden norddeutschen Rentner, der sich in einem abgelegenen schwäbischen Dorf eingekauft hatte, mit dem großen Gebäudevolumen nicht fertig wurde und nur schlecht Anschluss fand.

Tabelle 11: Vor- und Nachteile des Lebens im Dorf

	Nennungen	Rang nach Nennungen	Merkmal
positiv	84%	1	Landleben insgesamt
		2	Abstammung, Tradition
		3	Soziale Kontakte
		4	Landschaft, Klima
		5	Gute Versorgung
		6	Lage der Althofstelle im Dorf
		6	Dorfleben, Brauchtum
		7	Ruhe
		7	Ablehnung der Stadt
		8	Unversehrtheit des Dorfkerns
		8	Großes Angebot an Lagermöglichkeiten
		8	Lage der Althofstelle im Außenbereich
		9	Günstige Verkehrslage
		9	Möglichkeit zur Pferdehaltung
9	Eigener Grund und Boden		
9	Stadtnähe		
neutral	3%	1	Es geht so
		2	Wo soll ich sonst hin?
		2	Weiß noch nicht, ob ich bleibe
Negativ	14%	1	Verkehr, Verkehrslärm, Fluglärm
		2	Zu viele Zugereiste / Fremde
		3	Schlechte Einkaufsmöglichkeiten und Verkehrsverbindungen
		4	Lärm durch Jugendzentrum
		5	Schwinden der Nachbarschaftskontakte
		5	Veränderungen allgemein
5	Wandel zum Wohn-Schlaf-Dorf		

n=261

Quelle: Eigene Erhebung

Zusammenfassend kann man davon ausgehen, dass sich rund 80% der Eigentümer eng oder auch sehr eng mit ihrer Althofstelle und ihrem Dorf verbunden fühlen. Angesichts dieser eindeutigen Haltung bringt eine Differenzierung nach Clustern keinen zusätzlichen Erkenntniswert.

4.4 Die Betriebsaufgabe

Die starke Verwurzelung mit der Althofstelle ist eine der psychologischen Grundlagen für den Umgang mit ihr und bewirkt zumindest, dass sie nach Kräften gepflegt und erhalten wird. Die Umnutzung der Wirtschaftsgebäude wird dadurch sicherlich gefördert, ist aber nicht unmittelbare Folge.

Wesentlich ambivalenter verhält es sich mit den psychologischen Folgen der Einstellung des landwirtschaftlichen Betriebs. Nach dem Wert-Erwartungs-Modell wird davon ausgegangen, „daß Menschen die gegebenen Optionen unter dem Gesichtspunkt des Wertes und der Wahrscheinlichkeit ihrer Konsequenzen beurteilen und sich dann für die nach ihrer Meinung beste Option entscheiden“ [JUNGERMANN, PFISTER & FISCHER 2010, S. 3]. Doch diese Optionen werden auch von den Ausgangssituationen mit beeinflusst, aus denen heraus sie entstanden sind. Es erscheint daher notwendig, sich mit den Fragen auseinander zu setzen:

- Was für ein Betrieb wurde eingestellt?
- Was waren die Gründe für die Betriebsaufgabe?

4.4.1 Betriebsarten und Aufgabezeiträume

Bei der ganz überwiegenden Mehrzahl der hier untersuchten Althofstellen lag der Betriebsschwerpunkt früher auf der Milchviehhaltung mit eigener Nachzucht, mehr oder weniger ergänzt durch Rindermast und etwas Schweinehaltung. Die Spanne reicht dabei von „3 ha und 3 Kühe“, oder „2 Kühe, 1 Kalbin, 2 Ziegen, 1 Schwein“ bis hin zum ehemaligen „Mustergutsbetrieb mit über 100 Rindern“ oder dem „Bio-Betrieb mit 95 ha und Mutterkuhherde“.

Hinzu kamen einige Schweinemast- und -zuchtbetriebe, Gemischtbetriebe und solche, die nur Ackerbau gemacht haben. Sonderkultur- und Spezialbetriebe fehlen völlig, doch etwa 8% der Untersuchungsfälle waren mit einem Gewerbe verbunden, das zum Teil noch heute besteht (Seite 55):

- Gastwirtschaft (3)
- Gastwirtschaft mit Metzgerei (3)
- Gastwirtschaft mit Brauerei
- Bäckerei (3)
- Wagnerei (2)
- Metzgerei
- Schneiderei
- Schmiede
- Fuhrunternehmer
- Mühle
- Ziegelei
- Steinbruch

In Hinblick auf die Nutzung der Altgebäude ist von Bedeutung, dass ca. 18% der Eigentümer noch ihren eigenen Wald bewirtschaften und dafür einen gewissen Maschinenpark, wie Traktor und Wagen benötigen.

Bei knapp 20% der untersuchten Althofstellen wurde die Landwirtschaft bereits vor 1980 eingestellt, lag also zum Befragungszeitpunkt bereits länger als 25 Jahre zurück. Ein etwas größerer Teil (23%) gab die Bewirtschaftung zwischen 1980 und 1990 auf; den größten Umbruch gab es jedoch in dem darauf folgenden Jahrzehnt mit 42% bis um Jahr 2000 (Abbildung 25).

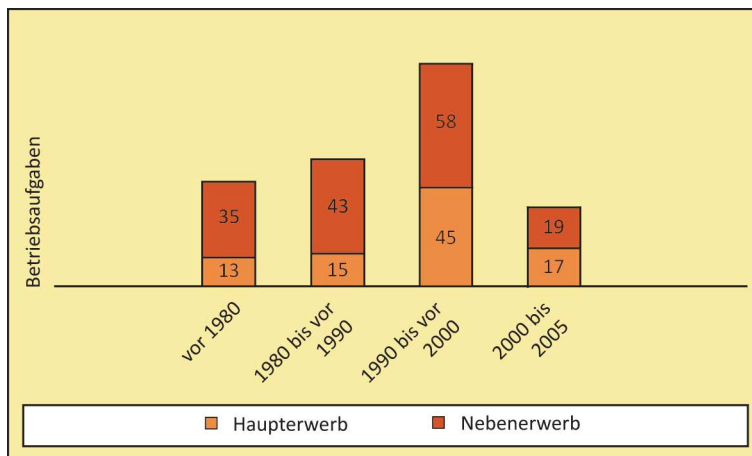
Fast zwei Drittel (63%) der untersuchten Althofstellen wurde zuletzt im Nebenerwerb bewirtschaftet, also neben einem außerlandwirtschaftlichen Hauptberuf. Demgegenüber lag der Anteil der aktiven Nebenerwerbsbetriebe in den beteiligten Landkreisen 2003 bei 55%.

Es handelt sich bei ihnen in aller Regel um Betriebe mit weniger als 15 ha Nutzfläche und im Vergleich zu den Haupterwerbsbetrieben¹⁴ entsprechend geringeren Gebäudekapazitäten. Sofern der Hof überhaupt jemals im Hauptberuf bewirtschaftet wurde, hat der Loslösungsprozess von der Landwirtschaft bereits frühzeitig mit der Aufnahme der außerlandwirtschaftlichen Tätigkeit begonnen und sich allmählich fortgesetzt. Typisch sind die Stufen

¹⁴ Einkommen stammt ganz oder überwiegend aus der landwirtschaftlichen Tätigkeit

- Aufgabe der Milchviehhaltung mit Abgabe des Milchkontingents
- Umstellung auf Rindermast bzw. -aufzucht
- Aufgabe der Viehhaltung, Verpachtung des Grünlands
- Umstellung auf Ackerbau
- Verpachtung des Ackerlands und Ruhen des landwirtschaftlichen Betriebs

Abbildung 25: Zeitlicher Verlauf der Betriebsaufgaben



n=245

Quelle: Eigene Erhebung

Die Nebenerwerbslandwirte befinden sich damit bei der Betriebsaufgabe verglichen mit ihren hauptberuflichen Kollegen in einer psychologisch günstigeren Position. Für die Haupterwerbslandwirte bedeutet das Ende der Landwirtschaft dagegen den Verlust eines ganz wesentlichen Teils ihres Lebensinhalts und damit eine mehr oder weniger ausgeprägte Identitätskrise, aus der heraus aktives Handeln wie die Umnutzung der Gebäude erheblich erschwert ist.

Der Anteil der Haupterwerbsbetriebe an den Betriebsaufgaben ist von unter 30% in der Zeit vor 1990 ziemlich kontinuierlich auf 47% im Zeitraum zwischen 2000 und 2005 angestiegen. Dies bedeutet, dass der agrarstrukturelle Wandel zunehmend die tragenden Elemente der Landwirtschaft erfasst und dass damit auch die Gebäudevolumen der umzunutzenden Althofställen immer größer werden.

4.4.2 Anlässe der Betriebsaufgabe

4.4.2.1 Überblick

„Mit dem Begriff „Entscheidung“ verbinden wir im Allgemeinen mehr oder weniger überlegtes, konfliktbewußtes, abwägendes und zielorientiertes Handeln“ [JUNGERMANN, PFISTER & FISCHER 2010, Seite 3]. Danach handelt es sich nur bei einem sehr kleinen Teil der Betriebsaufgaben um echte Entscheidungen. Bei den Nachfragen, weshalb die Bewirtschaftung eingestellt wurde, stößt man in jedem Einzelfall auf ein neues Gemisch aus wirtschaftlichen Zwängen, Schicksalsschlägen, persönlichen Disponierungen und Einflüssen aus dem sozialen Umfeld. Falls es ausnahmsweise tatsächlich nur einen einzigen Grund für die Betriebsaufgabe gibt, dann ist es der Tod des Betriebsleiters. In aller Regel handelt es sich jedoch um eine multikausale Entwicklung, die sich häufig über einen längeren Zeitraum erstreckt. Einen gewissen Eindruck dieser Vielfalt geben die Stichworte in Tabelle 12.

Tabelle 12: Ausgewählte Stichworte zu den Ursachen der Betriebsaufgabe

Nachfolgerprobleme	Söhne haben weggeheiratet, Mann ist gestorben. Sohn anderer Beruf, alle anderen haben aufgehört, hat sich für die Kleinen nicht rentiert. Junge wollte nicht; ich hatte schweren Unfall. Krankheit des Großvaters und keine Übernahmbereitschaft der Erbin, die in große Gastwirtschaft in Wertingen eingeheiratet hat.
Rentabilität	Er hat anderen Beruf erlernt, da Betrieb zu klein. Dieser ist allmählich ausgelaufen. Nicht erweiterungsfähig. Mit Fremd-Arbeitskräften nicht mehr rentabel. Stallumbau wegen Denkmalschutz nicht möglich. Preise unter den Produktionskosten, zur Viehhaltung nicht bereit, interessantere Einkommensquellen gefunden (Vermietung von Lagerhallen am Ortsrand in Autobahnnähe). Rentiert hat es sich von Haus aus nicht.
Krankheit / Tod	Bruder hatte Unfall. Jetzige Eigentümerin zu alt, zu schwach, zu unerfahren. Darmkrebs des Mannes, Kinder andere Berufe, anstehende Investitionen. Tod des kinderlosen Zwillingbruders, kein Hofnachfolger. 2 behinderte, erwachsene Kinder.
Arbeitsbelastung	Stallarbeit zu schwer, deshalb Betriebsaufgaberente. Kombination mit gewerblicher Arbeit und Gastwirtschaft war zu viel. Allein zu viel Arbeit, Vater Pflegefall. Arbeit zusammen mit Hackschnitzelproduktion wurde zu viel.
Alter	Selbst das Rentenalter erreicht. Sohn konnte seine Arbeit schlecht mit der Landwirtschaft kombinieren. Eltern konnten nicht mehr, ich auf dem Bau, war kein Verdienst mehr da. Arbeit wurde von den Schwiegereltern gemacht. Eigentümer selbst hat wenig Interesse an Landwirtschaft.
Sonstiges	Die Lust verloren, warum soll man sich das antun? Familäre Gründe, Frau ist Internistin mit eigener Praxis. Staat vernachlässigte die Kleinbetriebe; bin alleinstehend. So viele Vorschriften, rentiert sich nimmer.
Investitionsbedarf	Investitionen für Maschinen und Melkanlage, Milchkontingent zu klein, Kinder aus dem Haus, aufgehört im Flächenstilllegungsprogramm. Schwiegereltern wurden krank, 4 Kühe verloren, Investitionsbedarf für Milchkammer. Investitionen standen an, und es gab keine Zuschüsse, weil unter Mindestgröße. Mann ist in die Arbeit gegangen, um sich Maschinen zu kaufen.

Quelle: Eigene Erhebungen

Dieses Geflecht im Einzelnen zu erforschen, bedürfte es intensiver psychologischer, soziologischer und betriebswirtschaftlicher Analysen. Im Rahmen der vorliegenden Arbeit können hierzu nur einige Hauptstränge aufgezeigt werden, die den Facettenreichtum in Ansätzen wiedergeben.

Die (Mehrfach)-Antworten auf die offene Frage „Weshalb haben Sie aufgehört?“ wurden zu 7 Themenschwerpunkten zusammen gefasst, denen folgende Gewichtung zukommt:

Tabelle 13: Ursachen der Betriebsaufgabe (Mehrfachantworten)

Ursachenbereich	Eigentümer %
Fehlender Hofnachfolger	38
Mangelnde Rentabilität	38
Krankheit / Tod eines Familienmitglieds	35
Arbeitsbelastung	27
Alter	26
Sonstiges	19
Anstehende Investitionen	11

n=261

Quelle: Eigene Erhebung

Diese Ursachen für die Betriebsaufgabe treten in 41 verschiedenen Kombinationen auf, von denen die ersten 10 bereits 59% aller Fälle umfassen:

Tabelle 14: Ausgewählte Ursachenkombinationen für die Betriebsaufgabe

Ursache 1	Ursache 2	Eigentümer %
Krankheit / Tod	Fehlende Übernehmer	13
Alter	Fehlende Übernehmer	9
Rentabilität	Sonstiges	6
Rentabilität	Arbeitsbelastung	6
Krankheit / Tod	Arbeitsbelastung	6
Krankheit / Tod (allein)		5
Alter	Rentabilität	4
Rentabilität (allein)		4
Rentabilität	Fehlende Übernehmern	4
Alter	Arbeitsbelastung	4
	Summe	60

Quelle: Eigene Erhebungen

Aus den Zahlenwerten und den Ursachenverflechtungen lässt sich bereits erkennen, dass es keine allein dominierende Ursache für die Betriebsaufgabe gibt, sondern die Betriebsnachfolgerfrage, mangelnde Rentabilität und Krankheit / Tod die wichtigsten Ursachen sind und in etwa gleichem Umfang zur Betriebsauflösung führen.

4.4.2.2 Fehlender Hofnachfolger

Das unzureichende Einkommenspotenzial des Betriebes ist einerseits ein ökonomisches Merkmal, beeinflusst andererseits aber auch sehr stark die Haltung der Hofnachfolger. Die mangelnde Bereitschaft der Kinder, den Hof zu übernehmen, ist zwar kein unmittelbarer Anlass zur Betriebsaufgabe, doch wird sie dadurch wesentlich gefördert, wenn Alter oder Krankheit das Ende der Bewirtschaftung nahe legen. Dies gilt insbesondere für Nebenerwerbsbetriebe, die heutzutage erfahrungsgemäß nur in Ausnahmefällen über mehrere Generationen fortgeführt werden. Aber auch bei den Haupteinwerbetsbetrieben spielt die traditionelle Fokussierung auf den Betriebserhalt nicht mehr ihre traditionelle Rolle. Stattdessen werden der Berufswunsch der Kinder sowie ihr Streben nach einer räumlichen Trennung von den Eltern bestimmend. Sobald sich abzeichnet, dass kein Nachkomme den Hof übernehmen will, liegt es für die Eltern nahe, die Bewirtschaftung beim Erreichen des Rentenalters einzustellen.

4.4.2.3 Mangelnde Rentabilität und Investitionsbedarf

In dem Begriff „Rentabilität“ sind hier mehrere Aspekte zusammengefasst:

- Der Betriebsaufwand übersteigt den Betriebsertrag, d. h. es entstehen permanent Verluste.
- Der Betriebsgewinn reicht als Existenzgrundlage für die Betriebsleiterfamilie nicht aus.
- Der Betrieb bietet dem potenziellen Nachfolger keine dauerhafte Existenz.

Für nur 4 % der Betriebsaufgaben war allein die Rentabilität Ausschlag gebend. In der Regel kommen weitere Ursachen wie Arbeitsüberlastung, Krankheit und Alter hinzu. Zu dem Bereich der unzureichenden Rentabilität muss man betriebswirtschaftlich auch die „anstehenden Investitionen“ rechnen. Diese lassen sich eines Tages nicht mehr finanzieren, weil zuvor die betriebswirtschaftlich eigentlich notwendigen Abschreibungen konsumiert wurden. Der Betrieb lebt über Jahre hinweg von der Substanz, und wenn diese aufgezehrt ist, d. h. wenn größere Investitionen wie eine neue Milchammer oder ein neuer Traktor anstehen, wird die Betriebsaufgabe zum unvermeidbaren Muss. Der Investitionsbedarf ist hier gesondert aufgeführt, weil er relativ häufig den endgültigen Aufgabeanlass bildet.

4.4.2.4 Krankheit und Tod

Während wirtschaftliche Probleme und die damit zusammenhängende Nachfolgerfrage als landläufige Erklärungen für den agrarstrukturellen Wandel und damit für die Betriebsaufgaben angeführt werden, muss der große Einfluss von Krankheit und Tod doch überraschen. In mehr als einem Drittel (35%) der untersuchten Althofstellen war der Tod, die schwere Erkrankung oder die Pflegebedürftigkeit eines Familienmitglieds eine unter mehreren, häufig aber die ausschlaggebende Ursache für die Betriebsaufgabe. Bei 20 Prozentpunkten machte der Tod oder die Erkrankung des Betriebsleiters die Fortführung der Landwirtschaft unmöglich. Bei 5 Prozentpunkten war die Ehefrau betroffen. Die übrigen Prozentpunkte entfallen auf weitere Familienmitglieder. In jedem Fall handelt es sich um ein dem Betrieb aufgezwungenes Schicksal, das ihn in einen Zustand der Schwäche versetzt. Es ist offensichtlich, dass eine solche Situation eine Umnutzung der Althofstelle zumindest für eine längere Zeit erschwert.

4.4.2.5 Arbeitsbelastung und Alter

In ähnlicher Weise wird hier auch die Arbeitsbelastung als eigener Ursachenbereich behandelt, weil sie ebenfalls mehrere Aspekte umfasst:

Insbesondere der Nebenerwerbslandwirt empfindet das Verhältnis zwischen dem Arbeitsaufwand und dem Betriebsgewinn als unbefriedigend und damit als unrentabel. Hier handelt es sich um einen Anspruch an sich selbst, für den keine verbindlichen Richtwerte bestehen.

Bei Nebenerwerbslandwirten tritt häufig das Problem auf, dass sie den Einsatz für den gewerblichen Arbeitsplatz und den landwirtschaftlichen Betrieb körperlich nicht mehr schaffen. Ihnen verbleiben zu wenige Regenerationsphasen, und die Selbstaussbeutung stößt irgendwann an ihre Grenzen.

Dieses Problem verschärft sich mit zunehmendem Alter, und es tritt häufig dann auf, wenn die so genannten Altenteiler als Arbeitskräfte teilweise oder ganz ausfallen. Typisch hierfür ist der kleinere Haupterwerbsbetrieb, dessen Nachfolger einen außerlandwirtschaftlichen Beruf ergreift, während die Eltern den Betrieb weiter führen, solange sie können. Fallen sie ganz oder teilweise aus, sieht sich der Nachfolger u. U. gezwungen, die Bewirtschaftung einzustellen.

4.4.2.6 Sonstige Gründe

Selbst wenn man Rentabilität, Arbeitseinsatz und Investitionsbedarf als zentrale Bestandteile einer betriebswirtschaftlichen Entscheidung zusammenfasst, kommt man nur auf einen Anteil von ca. 18% der Betriebsaufgaben, der ausschließlich ökonomisch begründet ist. Bei weiteren 43% spielen

wirtschaftliche Gesichtspunkte eine mehr oder weniger große Rolle, doch es verbleiben 40%, für die andere Gründe entscheidend sind wie insbesondere Krankheit und Tod. Dies kann als ein deutlicher Hinweis auf die Notwendigkeit gewertet werden, bei der Umnutzung der Althofstellen mehr als nur betriebswirtschaftliche Überlegungen zu berücksichtigen.

Über diese wesentlichen Anlässe für die Betriebsaufgabe hinaus sind noch eine Vielzahl sonstiger Gründe bzw. Auslöser anzutreffen, von denen eine Auswahl in Tabelle 15 aufgeführt ist. Allein dem mangelnden Interesse an der Landwirtschaft kommt dabei eine gewisse generelle Bedeutung zu, wobei sich unterschiedliche Interpretationsmöglichkeiten anbieten:

- Ein ungünstiges Verhältnis zwischen Aufwand und Ertrag führt dazu, dass die Motivation des Betriebsleiters sinkt und er schließlich die Lust verliert.
- Die Interessen des Hofnachfolgers liegen auf anderen Gebieten und er bewertet den Betriebserfolg deshalb besonders kritisch.
- Der Gesprächspartner ist nicht bereit, sich genauer mit seinen Motiven auseinander zu setzen oder sie darzulegen.

Tabelle 15: Sonstige Gründe für die Betriebsaufgabe

	Nennungen
Mangelndes Interesse an der Landwirtschaft	14
Familiäre und vermögensrechtliche Schwierigkeiten (z. B. Scheidung)	6
Verlegung des landwirtschaftlichen Betriebssitzes (z. B. Heirat)	4
Inanspruchnahme der Produktionsaufgaberechte	4
Überführung in Hobby-Landwirtschaft (z. B. Pferde)	3
Belastung durch zu viele Vorschriften	3
Betriebsleiter allein stehend	3
Rentablere Nutzung für die Althofstelle gefunden	3
Fehlende Fachkenntnisse der Erbin	2
Betrieb ist keine Existenz für zwei Familien	1
Schlechte Naturalerträge	1
Auslaufender Pachtvertrag	1
Probleme mit dem Denkmalschutz	1
Hofstelle eingeengt	1

Quelle: Eigene Erhebungen

4.4.2.7 Besonderheiten in den Clustern

Eine Analyse der Ursachen für die Betriebsaufgaben auf der Grundlage der einzelnen Cluster zeigt erhebliche Unterschiede in der Gewichtung der einzelnen hier diskutierten Faktoren, ohne dass jedoch einzelne Ursachen überhaupt entfallen würden (Anhang 20).

Clustercharakterisierung 4: Ursachen für die Betriebsaufgabe

Mittelwerte	Fehlender Übernehmer 38% Mangelnde Rentabilität 38% Krankheit / Tod 35%	
Cluster	Spezifika	Einfluss auf Umnutzung ¹
„Die Rentner“	Krankheit / Tod (22%), Alter (20%), Rentabilität (18%) sind auch im Vergleich zu den anderen Clustern die herausragenden Aufgabegründe.	-
„Die Vielseitigen“	Fehlende Übernehmer (23%), diverse sonstige Gründe (19%), Rentabilität (16%) führten in diesem Cluster besonders häufig zur Betriebsaufgabe.	-
„Die Familien“	Fast zwei Drittel der Betriebsaufgaben wurden durch Krankheit / Tod (19%), fehlende Übernehmer (19%) und mangelnde Rentabilität (18%) veranlasst. In diesem Cluster spielte der Investitionsbedarf mit 12% als Aufgabegrund die vergleichsweise stärkste Rolle.	0
„Die aktiven Alten“	Fehlende Übernehmer (23%), Krankheit/Tod (21%) und mangelnde Rentabilität (18%) veranlassten die meisten Betriebsaufgaben	-
„Die Bindungslosen“	In diesem Cluster spielten wirtschaftliche Gesichtspunkte wie mangelnde Rentabilität (25%) und die Arbeitsbelastung (15%) neben Krankheit / Tod (17%) eine besonders große Rolle.	+
„Die Landbewohner“	Fehlende Hofübernehmer (25%), die Arbeitsbelastung (19%) und Krankheit/Tod haben besonders häufig zur Betriebsaufgabe geführt	-
„Die Umnutzer“	In diesem Vergleichscluster waren mangelnde Rentabilität (25%), fehlende Übernehmer (21%) und sonstige Gründe (19%) für zwei Drittel der Betriebsaufgaben verantwortlich.	

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

4.5 Hofstellen und Gebäude

4.5.1 Hofstellengrundstücke

4.5.1.1 Lage und Größe

Mit den vorstehenden Abschnitten sollte eine Vorstellung davon entwickelt werden, wer die heutigen Bewohner der Althofstellen sind, da diese die mit Abstand wichtigste Gruppe für eventuelle Umnutzungen sind. Bevor näher auf ihre Wünsche und Ziele eingegangen wird, erscheint es sinnvoll, sich ein Bild davon zu machen, was eigentlich Gegenstand einer Umnutzung sein könnte, worin also die konkreten baulichen Objekteigenschaften bestehen.

Hierzu ist zunächst das Hofgrundstück als solches zu betrachten, denn es ist nicht nur der Standort der ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude, sondern es legt die grundsätzlichen Veränderungsmöglichkeiten fest und ist nicht selten auch selber Gegenstand einer Umnutzung.

Ein erstes und oftmals entscheidendes Merkmal eines Hofgrundstücks ist in Hinblick auf Umnutzungen seine baurechtliche Lage im Innen- oder Außenbereich (§35 BauGB). Im Rahmen der hier behandelten Erfassung von Althofstellen konnten zur Außenbereichsproblematik jedoch keine Erkenntnisse gewonnen werden, da auf Grund der Auswahl der Untersuchungsgemeinden der Anteil der Althofstellen im Außenbereich nur bei 4% lag. In der Bayern weiten Stichprobe wurde dagegen ein Wert von 15% ermittelt (Seite 34).

Neben ihrer Lage ist die Flächengröße einer Hofstelle sicherlich eine der wesentlichen Eigenschaften. Diese Fläche ist nicht immer eindeutig bestimmbar, da das jeweilige Grundstück in manchen Fällen auch noch als Hofweide oder Acker genutzt wird und insoweit möglicherweise zum Außenbereich zu rechnen ist.

Die Streuung der Hofstellengrößen ist in Tabelle 16 dargestellt. Der Mittelwert beträgt 1.931 m². Die nur besichtigten Althofstellen, auf denen die Landwirtschaft überwiegend vor 1980 eingestellt wurde, sind mit durchschnittlich 1.532 m² deutlich kleiner als die befragten Hofstellen mit einer Durchschnittsgröße von 2.395 m². Die aktiven Landwirte wirtschafteten sogar auf Hofstellen mit durchschnittlich 3.236 m². Zunächst wurden im Zuge des agrarstrukturellen Wandels überwiegend kleine Betriebe mit entsprechend kleinen Hofstellen aufgegeben. In den befragten Althofstellen wurde die Landwirtschaft dagegen von Ausnahmen abgesehen erst nach 1980 eingestellt (Anhang 21).

Tabelle 16: Größenstruktur der Althofstellen insgesamt

Fläche m ²	Althof- stellen	i.v.H.
Unter 1.000	54	21
1.000 bis unter 2.000	80	31
2.000 bis unter 3.000	49	19
3.000 bis unter 4.000	35	14
4.000 bis unter 5.000	15	6
5.000 und mehr	22	9
Summe	255	100

6 Althofstellen ohne Angabe
n=261

Quelle: Eigene Erhebung

Eine Wertung der Hofstellengröße ist allerdings nur in Zusammenhang mit dem beabsichtigten Verwendungszweck möglich und läuft letztendlich auf eine Einzelfallentscheidung hinaus. Einen gewissen Anhalt kann die tatsächliche Nutzung geben, wie sie in der Abbildung 26 für alleiniges Wohnen und für Gewerbe (auch in Verbindung mit weiteren Nutzungen) dargestellt ist. Danach haben nur ca. 32% der allein für Wohnen genutzten Hofstellen eine Größe unter 1.000 m² und entsprechen damit in etwa der Richtgröße von 600 bis 800 m², die die Sparkassen-Organisation für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nennt (SPARKASSEN-IMMOBILIEN-VERMITTLUNG 2009, S. 8).

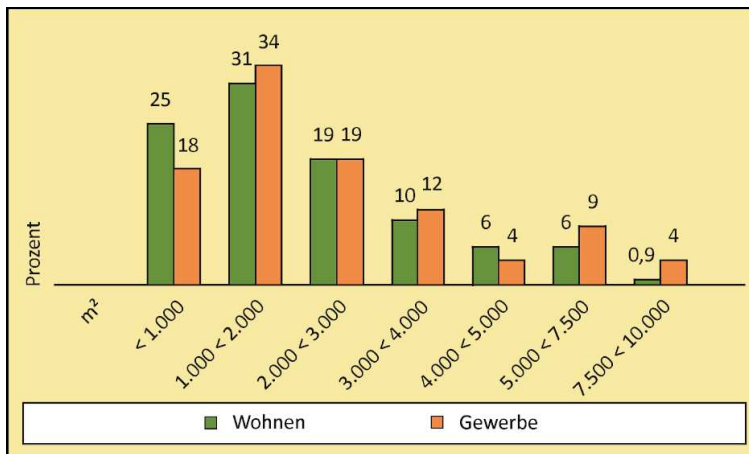
Mit einem Medianwert von 1.506 m² liegt der Schwerpunkt der Hofstellen mit reiner Wohnnutzung allerdings deutlich höher. Wohngrundstücke dieser Größe stellen besondere Anforderungen an Unterhalt und Pflege. Insofern zeichnen sich hier sowohl ein Umnutzungspotenzial und auch ein Umnutzungsdruck durch Grundstücksteilungen mit anschließendem Wohnungsbau ab. Andererseits gibt es offenbar eine eigene Interessentengruppe für sehr große Grundstücke, wie der Cluster „Die Landbewohner“ zeigt, bei dem die durchschnittliche Hofstellengröße 3.438 m² erreicht.

Tendenziell sind die Althofstellen mit gewerblicher Nutzung größer als die reinen Wohngrundstücke, doch ist auch hier die Streuung groß. Bei beiden Nutzungsformen liegt der Schwerpunkt der Grundstücke bei 1.000 bis unter 2.000 m². Grundstücksgrößen über 7.500 m² werden offenbar auch von den ländlichen Gewerbebetrieben nur in Ausnahmefällen benötigt.

Die meisten Cluster einschließlich der Gruppe „Die Umnutzer“ entsprechen dem Durchschnittswert von 2.395 m². Deutliche Abweichungen gibt es beim Cluster „Die Rentner“, in dem die kleineren Grundstücksgrößen vorherrschen und die Durchschnittsgröße bei 1.917 m² liegt. Die Varianzen aller Mittelwerte sind allerdings mit CV-Werten¹⁵ zwischen 59 und 101 hoch, so dass lediglich tendenzielle Schlussfolgerungen möglich sind.

¹⁵ coefficient of variation

Abbildung 26: Größengruppen der Hofstellengrundstücke nach ausgewählten Nutzungen



n= 445 Wohn- und 77 Gewerbenutzungen in 522 befragten bzw. besichtigten Althofstellen

Quelle: Eigene Erhebungen

Seit dem Ende der Landwirtschaft wurden 17% der befragten Althofstellen verändert, indem in erster Linie Bauplätze für Familienmitglieder abgetrennt wurden. Im Einzelnen wurden ermittelt:

Tabelle 17: Veränderungen an den Hofgrundstücken

Bauplatz für eigene Kinder	12 Fälle
Bauplatz für Geschwister	6
Bauplatzverkauf	10
Flächenabgabe für öffentl. Zwecke	3
Hofstelle zwischen Erben geteilt	2
Flächenabgabe an Nachbarn	2
Grundstücksteilung zwischen	
Wohn- und Wirtschaftsgebäuden	2
Vergrößerung der Hofstelle	4
Summe	41 Fälle

(16% der untersuchten Althofstellen)

Quelle: Eigene Erhebungen

Betrachtet man nur die Ortskerne und bezieht die Betriebsauflassungen aus dem Zeitraum vor 1980 mit ein, erhöht sich der Anteil der veränderten Hofgrundstücke auf durchschnittlich 19%, womit verdeutlicht wird, dass auch die Ortskerne einer allmählichen Veränderung ihrer Grundstücksstruktur unterliegen. Dabei bestehen wesentliche Unterschiede zwischen den Untersuchungsorten. In Gleißenberg, Rögling und Pullenreuth konnten so gut wie keine Veränderungen festgestellt werden, während in Sulzemoos 45% der Hofgrundstücke zweigeteilt oder parzelliert wurden. In Kirchdorf an der Amper und in Lamerdingen waren es jeweils 27%.

4.5.1.2 Anteil am Ortskern

Um die Gefährdung der Dörfer und insbesondere der Ortskerne durch den Leerstand ehemaliger landwirtschaftlicher Betriebe abschätzen zu können, muss man sich ein Bild davon machen, welchen Anteil die Landwirtschaft an den Ortskernen einnimmt. Dörfer bestanden schon immer aus einer Gemeinschaft von Bauern, Handwerkern, Tagelöhnern und Vertretern der Oberschicht wie Pfarrer und Lehrer. Jede dieser Gruppen hat eigene Bauformen entwickelt, die in ihrer Gesamtheit

die Gestalt des Dorfes prägen. REICHENBACH-KLINKE hat dies in neuerer Zeit beispielhaft an der Gemeinde Weyarn, Landkreis Miesbach, aufgezeigt (vgl. REICHENBACH-KLINKE 2000).

In den 12 Untersuchungsgemeinden, die im Mittelpunkt der vorliegenden Untersuchung stehen, nehmen die aktiven und die aufgelassenen landwirtschaftlichen Hofstellen durchschnittlich einen Anteil von 50% an der Fläche der Ortskerne ein und stellen 40% der Anwesen. Die Mehrheit der befragten Althofstellen (71%) wirkt ortsbildprägend, so dass die Hofstellen insgesamt einen ganz entscheidenden Einfluss auf die Struktur und das Erscheinungsbild der Ortskerne haben (Anhang 22).

In den hier untersuchten Gemeinden wurden in den Ortskernen insgesamt 1.487 Anwesen ermittelt¹⁶ wobei die Ortskerne als die im Flächennutzungsplan ausgewiesenen Dorfgebiete (MD) verstanden werden. Bei 592 handelt es sich um ehemalige oder aktive landwirtschaftliche Hofstellen. Dieser Anteil der Landwirtschaft von 40% schwankt nur zwischen 35% in Rögling und 43% in Sulzemoos, ohne dass damit etwas über die Gesamtheit der ländlichen Siedlungen gesagt werden kann. Große Unterschiede bestehen allerdings hinsichtlich der aktiven Betriebe. In Kirchdorf a. d. Amper und Rögling hat sich die aktive Landwirtschaft ganz aus dem Ortskern zurückgezogen. In Kleinkitzighofen (Gemeinde Lamerdingen) wirtschaftet dagegen in fast jedem fünften Anwesen noch ein Landwirt. Spiegelbildlich dazu schwanken die Anteile der Althofstellen an der Gesamtzahl der Anwesen von 22% in Kleinkitzighofen bis zu 41% in Kirchdorf a. d. Amper. Im Durchschnitt bestehen die Ortskerne zu einem Drittel aus Althofstellen, womit eine erste Größenvorstellung gegeben ist (Anhang 23).

4.5.1.3 Grundstücksqualität

Betrachtet man die Althofstellen allein unter dem Aspekt ihrer Baulandqualität, sind neben der Größe noch einige weitere Merkmale von Bedeutung wie z. B.:

- Baugrundeigenschaften,
- Kontaminationen,
- Immissionen,
- Exposition,
- Erweiterungsmöglichkeiten

Die Baugrundeigenschaften können zumindest als geeignet vorausgesetzt werden, da die Grundstücke seit alters her bebaut sind. Kontaminationen sind insbesondere im Bereich von Werkstätten und Maschinenhallen nicht auszuschließen, konnten jedoch im vorliegenden Rahmen nicht ermittelt werden. Das gleiche gilt für die Immissionen, wobei auf Lärm noch im Zusammenhang mit der Wohnqualität eingegangen wird (Seite 76). Die Exposition ist insbesondere bei stärker geneigten Grundstücken und in freier Lage ein zu beachtendes Kriterium.

Hier sollen die Variablen Grundstücksform, Erweiterungsmöglichkeiten und Grundstücksneigung mit den in Tabelle 18 aufgeführten Definitionen angesprochen werden. Die Grundstücksform und die Erweiterungsmöglichkeiten sind aus den Ortsplänen ablesbar. Die Grundstücksneigung wurde im Zuge der Begehung geschätzt. Es handelt sich damit um eine relativ grobe Datenerfassung, die jedoch geeignet ist, einen Überblick zu geben.

Theoretisch sind 8 Merkmalskombinationen möglich, von denen jedoch nur 6 tatsächlich angetroffen wurden. Die „ideale“ Merkmalskombination – rechteckig, eben, erweiterungsfähig – ist nur bei 6% der Althofstellen gegeben (Abbildung 27). Die Merkmalskombination rechteckig und eben bieten darüber hinaus 21% der Hofstellen in Innerortslage. Der Normalfall mit insgesamt 68% ist jedoch das unregelmäßig geformte, aber weitgehend ebene Hofstellengrundstück, wobei 55

¹⁶ Für Pfaffenhofen liegen keine Angaben vor, in Sulzemoos nur für den Hauptort.

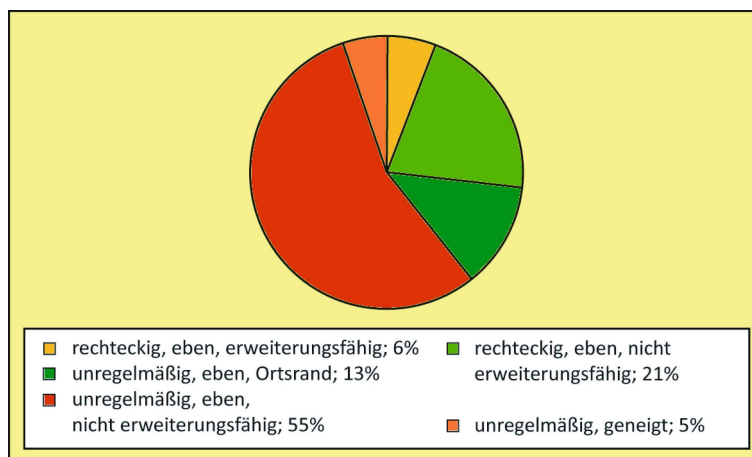
Prozentpunkte keine Erweiterungsmöglichkeiten bieten, weil es sich um Innerortslagen handelt. Der Anteil der deutlich geneigten Hofstellen beläuft sich auf lediglich 5%.

Tabelle 18: Definition von Grundstückseigenschaften

Grundstücksmerkmal	Ausprägung	Definition
Form	Weitgehend rechteckig	Mindestens 2 rechte Winkel, Verhältnis von Länge zu Breite nicht über 3 : 1, wenn Breite unter 20 m
	Unregelmäßig	Alle anderen Formen
Erweiterungsmöglichkeiten	Erweiterungsfähig	Mindestens eine Grundstücksgrenze am offenen Ortsrand und nicht an Fluss-/Bachau. Flächennutzungsplan nicht berücksichtigt.
	Nicht erweiterungsfähig	Allseits von Baugrundstücken umgeben
Grundstücksneigung	Eben	Gefälle unter ca. 5%
	Geneigt	Gefälle über ca. 5%

Eine Korrelation zwischen der Grundstücksgröße und den hier behandelten Merkmalen lässt sich nicht feststellen. Bei einem Vergleich der Cluster fallen die Cluster „Die Rentner“ und „Die Landbewohner“ durch besonders hohe Anteile von rechteckigen, ebenen Hofstellen auf (37% bzw. 39%). Andererseits ist der Cluster „Die Bindungslosen“ mit einem Anteil von über 18% unregelmäßig geformten, geneigten Grundstücken belastet.

Abbildung 27: Kombination von Grundstückseigenschaften



n=261

Quelle: Eigene Erhebung

Insgesamt ist festzustellen, dass die Althofstellen auch bei einer Neubebauung im Vergleich zu Bauparzellen in Neubaugebieten wesentlich höhere Anforderungen an den Planer stellen. In vielen Fällen erscheinen Grundstücksneuordnungen angebracht, die jedoch die Einbeziehung der Nachbarschaft bedingen und die die Gefahr in sich bergen, dass individuelle städtebauliche Qualitäten des Dorfes beeinträchtigt werden (Anhang 24).

Clustercharakterisierung 5: Grundstücksqualität

Mittelwerte	eben und rechteckig 27% eben und unregelmäßig 68% geneigt und unregelmäßig 5%	
Cluster	Spezifika	Einfluss auf Umnutzung ¹
„Die Rentner“	Mit 37% deutlich überdurchschnittlicher Anteil der rechteckigen, ebenen Grundstücke.	+
„Die Vielseitigen“	Geringfügig günstiger als im Durchschnitt	0
„Die Familien“	Mit 80% sehr hoher Anteil ebener, aber unregelmäßig geformter Grundstücke; zusätzlich 7% unregelmäßig und geneigt	-
„Die aktiven Alten“	Nur 17% sind eben und rechteckig, alle anderen ungünstiger.	-
„Die Bindungslosen“	Mit 18% unregelmäßigen und geneigten Grundstücken und nur 14% ebenen, rechteckigen schlechteste Grundstücksqualität	-
„Die Landbewohner“	39% der Grundstücke sind eben und rechteckig, dagegen keine unregelmäßig und geneigt. Damit beste Qualität aller Cluster.	+
„Die Umnutzer“	Geringfügig günstiger als im Durchschnitt	

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

4.5.2 Bebauung und Immissionen

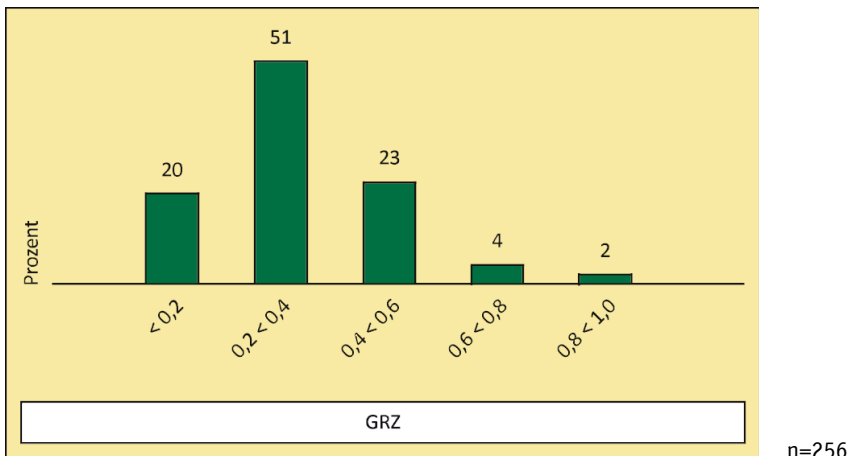
4.5.2.1 Bebauungsdichte

Die losgelöste Betrachtung der Hofstellengrundstücke erfolgt hier ausschließlich aus systematischen Gründen. In der Lebenswirklichkeit wird am Beginn von Umnutzungsüberlegungen immer die Hofstelle samt ihrer Bebauung stehen, und erst wenn sich eine vollständige oder teilweise Neubebauung als optimale Lösung ergibt, tritt das Baugrundstück in den Vordergrund. Bei der Gesamtbetrachtung interessiert als eines der ersten Merkmale der Umfang der Bebauung insgesamt. Dieser lässt sich mit der Geschossflächenzahl (GFZ) und der Grundflächenzahl (GRZ) beschreiben. Letztere erfasst das Verhältnis zwischen der Grundstücksfläche und der überbauten Fläche und lässt sich aus den Ortsplänen relativ leicht ermitteln.¹⁷ Dagegen ist es bei dem hohen Anteil von Wirtschaftsgebäuden ungleich schwieriger, die Geschossflächen festzustellen, weshalb darauf verzichtet wurde.

Soweit sie nicht überhaupt im Außenbereich liegen, sind die hier untersuchten Althofstellen planungsrechtlich sämtlich Bestandteil von Dorfgebieten (MD), für die nach § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine GRZ von 0,6 zulässig ist. Wie die Abbildung 28 zeigt, wird dieser Wert von 94% der Althofstellen eingehalten. 71% erreichen sogar nur eine GRZ von unter 0,4 und entsprechen damit Wohngebieten. Dieser Eindruck einer lockeren Bebauung ist zu einem guten Teil ausgedehnten rückwärtigen Grundstücksteilen zu verdanken. Gleichzeitig kann es durchaus sein, dass sich die Wohn- und Wirtschaftsgebäude entlang der Straße dicht drängen (Beispiele Niederrainau, Rögling, Kirchdorf a. d. Amper). Die GRZ hat insofern nur eine eingeschränkte Aussagekraft.

¹⁷ Entgegen den Festsetzungen in §19 Abs. 4 BauNVO wurden die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nur berücksichtigt, soweit sie in den Ortsplänen dargestellt waren.

Abbildung 28: Grundflächenzahl (GRZ) der Althofstellen



Quelle: Eigene Erhebung

Zwischen der Grundstücksgröße und der Bebauungsdichte besteht eine negative Korrelation von $-0,52$ (nach Pearson). Bei den am dichtesten bebauten Grundstücken (höchste GRZ) handelt es sich auch um die kleinsten.

Das arithmetische Mittel liegt bei GRZ $0,26$.

Clustercharakterisierung 6: Bebauungsdichte

Mittelwert	GRZ $0,26$	
Cluster	Spezifika	Einfluss auf Umnutzung ¹
„Die Rentner“	35% der Althofstellen weisen eine GRZ von über $0,4$ auf. Davon liegen 10 Prozentpunkte über GRZ $0,6$.	-
„Die Vielseitigen“	Mit 82% Hofstellen mit GRZ unter $0,4$ vergleichsweise locker bebaut.	+
„Die Familien“	Bei 31% der Hofstellen liegt die GRZ unter $0,2$; bei weiteren 45% unter $0,4$.	+
„Die aktiven Alten“	Bei 7% der Hofstellen liegt die GRZ über $0,8$ und bei weiteren 29% zwischen $0,4$ und $0,6$.	-
„Die Bindungslosen“	45% der Hofstellen haben eine GRZ über $0,4$. Damit ist dies der Cluster mit der dichtesten Bebauung	-
„Die Landbewohner“	Die GRZ liegt bei 89% der Hofstellen unter $0,4$ und bei keiner über $0,6$. Damit ist dies der Cluster mit der lockersten Bebauung.	0
„Die Umnutzer“	Die Werte in diesem Cluster entsprechen weitgehend dem Durchschnitt der Grundgesamtheit.	

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

4.5.2.2 Lärmimmissionen

Die hier behandelten Althofstellen sind von wenigen Ausnahmen abgesehen (Seite 68) in mehr oder weniger dicht bebauten Dorfgebieten (MD) in den Ortskernen gelegen. Neben Standorteigenschaften wie der Exposition oder den Abstandsflächen zu den Nachbarn spielt hier der Verkehrslärm oftmals eine wesentliche Rolle. Die Immissionsbelastung hängt hauptsächlich vom Verkehrsaufkommen und der Stellung des Wohnhauses zur Straße ab. Nach KÖETTER kann sich die Frage von Ortumgehungen bereits bei Belastungen ab 5.000 Kfz/Tag stellen [2009, S. 8].

Wer ländliche Abgeschlossenheit oder auch nur den Standard von durchschnittlichen Neubaugebieten sucht, findet dies bei nur 40% der Althofstellen. Sie liegen an Nebenstraßen, und die Wohnhäuser haben mindestens 5 m Abstand zum Straßenrand, lassen also noch Platz für einen Vorgarten oder dergleichen.

Ein Drittel der Wohnhäuser liegt zwar auch an ruhigen Nebenstraßen, steht jedoch unmittelbar am Straßenrand, so dass von manchen bereits die Schritte der Fußgänger als störend empfunden werden. Außerdem kommt es zu Blickkontakten in das Innere, was von zahlreichen potenziellen Interessenten negativ bewertet wird.

Die Wohnqualität wird eindeutig beeinträchtigt, wenn es sich um eine Durchgangsstraße handelt, an die die Häuser entsprechend der historischen Überlieferung mehr oder weniger dicht gebaut sind. Bei den hier erfassten Althofstellen trifft dies bei 27% zu. Der Anteil dieser Problemstandorte ist mit 42% bzw. 46% in den Clustern „Die Rentner“ und „Die Bindungslosen“ besonders hoch. Andererseits liegt der Anteil in der Vergleichsgruppe „Die Umnutzer“ mit 21% deutlich unter dem Gesamtdurchschnitt, was darauf hinweist, dass diese Gesichtspunkte tatsächlich Bedeutung haben können (Anhang 25).

Clustercharakterisierung 7: Lärmimmissionen

Mittelwerte	Über 5m Abstand von Ortsstraße 40% Unmittelbar an Ortsstraße 33% An Durchgangsstraße 27%	
Cluster	Spezifika	Einfluss auf Umnutzung ¹
„Die Rentner“	42% der Wohnhäuser stehen an Durchgangsstraßen und weitere 30% unmittelbar an sonstigen Innerortsstraßen	-
„Die Vielseitigen“	56% der Wohnhäuser stehen mehr als 5 m von Innerortsstraßen und nur 12% an Durchgangsstraßen.	+
„Die Familien“	26% an Durchgangsstraßen und 33% unmittelbar an Ortsstraßen	0
„Die aktiven Alten“	Die Werte entsprechen weitgehend dem Durchschnitt aller Wohnhäuser	0
„Die Bindungslosen“	Mit 46% stärkste Konzentration an Durchgangsstraßen, nur 27% weiter als 5 m von Ortsstraßen	-
„Die Landbewohner“	Mit 52% höchster Anteil „weiter als 5 m von Ortsstraßen“ und nur 13% an Durchgangsstraßen	+
„Die Umnutzer“	Nicht so günstig wie in den Clustern „Die Vielseitigen“ und „Die Landbewohner“, aber immer noch deutlich positiv: Nur 21% an Durchgangsstraßen	

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

4.5.3 Wohngebäude

4.5.3.1 Zahl und Nutzung

Den Mittelpunkt jeder Hofstelle bildet das Wohnhaus, in dem früher die aktive Landwirtschaftsfamilie und häufig auch die Altenteiler sowie (soweit vorhanden) das so genannte Gesinde lebten. Schon immer war es allerdings in manchen Gegenden üblich, dass sich die Altenteiler nach der Hofübergabe in ein Austragshaus zurückzogen. Der Wunsch nach einer räumlichen Trennung zwischen den Generationen scheint mit der Aufgabe der Landwirtschaft eher noch zuzunehmen. Jedenfalls weisen 27% der untersuchten Althofstellen zwei Wohnhäuser auf (Tabelle 19).

Die Häuser werden in aller Regel von der Eigentümerfamilie als Hauptwohnsitz bewohnt. Nur 11% der Häuser sind ganz oder teilweise vermietet. Dies betrifft 5% der Hauptwohnhäuser und 22% der Zweithäuser. Zu einem kleinen Teil sind die Eigentümer in ein Neubaugebiet am Dorfrand umgezogen und vermieten den Altbau (Zur Struktur der Bewohner siehe Seite 49).

Die ehemaligen Altenteilerhäuser wurden häufig mit einfachen Mitteln errichtet und weisen entsprechende bauliche Mängel auf (s. u.), was dazu führt, dass fast 40% der „Zweithäuser“ bereits jetzt leer stehen. Insgesamt beträgt die Leerstandsquote bei den Wohnhäusern 14% und ist damit nur etwa halb so hoch wie bei den Wirtschaftsgebäuden (Abbildung 41). Andererseits ist der Leerstand der Wohnhäuser auf den Althofstellen doppelt so hoch wie bei der Gesamtheit der Wohngebäude in den alten Bundesländern [BMVBS 2009, S. 38]. Die Fortführung der Wohnfunktion ist also nicht selbstverständlich.

Tabelle 19: Wohnhäuser und Wohnhausnutzung

	Anzahl	%
Wohnhäuser insgesamt	332	100
Davon		
Nutzung nur Eigentümer	250	75
Voll- oder Teilvermietung	35	11
Leerstand	47	14
Althofstellen mit		
einem Wohnhaus	190	73
zwei Wohnhäusern	71	27

Quelle: Eigene Erhebungen

Auf 19% der Althofstellen wurde die Wohnfunktion seit der Aufgabe der Landwirtschaft verstärkt, indem Zweitwohnhäuser auf oder unmittelbar neben der Hofstelle errichtet wurden. Von diesem Zuwachs entfallen 10 Prozentpunkte auf die Gemeinden Kirchdorf a. d. Amper, Pfaffenhofen a. d. Glonn und Sulzemoos, die alle im Einzugsbereich von München liegen.

Eine Besonderheit in diesem Zusammenhang ist der Cluster „Die Landbewohner“, da auf allen Althofstellen, die zu ihm gehören, zwei Wohnhäuser anzutreffen sind. Damit sind knapp 40% aller Zweitwohnhäuser in diesem Cluster konzentriert. 18 der 28 in diesem Cluster erfassten Zweitwohnhäuser werden selber genutzt, während die übrigen vermietet sind (Anhang 26).

4.5.3.2 Größe der Wohngebäude

Zu rund 90% handelt es sich bei den Wohnhäusern um Massivbauten, die aus Erdgeschoss und Obergeschoss bestehen. Einstöckige Bauernhäuser bilden in den hier untersuchten Dörfern seltene Ausnahmen und werden dann oft durch Dachausbauten ergänzt. 3-stöckige Gebäude kommen nicht vor.

In aller Regel sind die Gebäude als Einfamilienhäuser mit einem zentralen Treppenhaus geplant, doch kommen auch mehr oder weniger abgetrennte Altenteilerbereiche (Einliegerwohnungen) bis hin zu eindeutigen Zwei-Familien-Häusern vor. Da sie ursprünglich für eine Großfamilie und möglicherweise sogar Gesinde gebaut wurden, sind die Häuser deutlich größer als im städtischen Bereich (Tabelle 20).

Im Durchschnitt erreichen die Althofstellen eine Wohnfläche von 247 m². Zum Erhebungszeitpunkt stand den Bewohnern pro Person etwa doppelt so viel Wohnraum zur Verfügung wie vergleichbaren Eigentümerhaushalten in Deutschland insgesamt (Tabelle 21 und Anhang 27). Hier zeigt sich nicht allein ein Unterschied zwischen Stadt und Land, sondern auch innerhalb der untersuchten Gemeinden haben die Althofstellenbewohner mit 81 m² je Person fast doppelt so viel Wohnfläche zur Verfügung wie der Durchschnitt der übrigen Gemeindebürger mit 47,6 m²/Person¹⁸. Dies ist

¹⁸ StMWIVT inka@online vom 18.11.2009

zunächst eine Folge der Entleerung der Dorfkerne. Darüber hinaus weist das Angebot auf eine besondere Stärke der Althofstellen hin, nämlich das Potenzial für sehr großzügige Wohnformen. Schließlich ist es aber auch ein Hinweis auf einen hohen Aufwand für den Gebäudeunterhalt.

Tabelle 20: Wohnfläche¹⁹ im Vergleich

Wohnfläche	Anteil Althofstellen	Wohnfläche/ Althofstelle	Eigentümer-Wohnungen Deutschland
m ²	%	m ²	%
Unter 80	2	61	6
80 bis unter 120	10	103	33
120 und mehr	88	263	61
Summe	100		100
Davon			
120 – 200	34	162	
200 – 300	28	244	
300 und mehr	26	413	
Summe	88	244	

Quelle: STBA 2006 und eigene Erhebungen

Tabelle 21: Wohnfläche und Haushaltsgröße

Haushaltsgröße	Wohnfläche in m ² je Haushalt		Wohnfläche in m ² je Haushaltsmitglied	
	Althofstellen	Eigentümer Deutschland	Althofstellen	Eigentümer Deutschland
1 Person	187,5	95,1	187,5	95,1
2 Personen	225,8	114,8	111,2	57,4
3 Personen	238,2	127,5	77,6	42,5
4 Personen	248,2	138,2	62,1	34,6
5 und mehr Personen	355,9	152,8	56,3	o. A.
Durchschnitt	247,0	117,8	81,2	o. A.

Quelle: STBA 2006 und eigene Erhebungen

Clustercharakterisierung 8: Wohnflächenangebot

Mittelwerte	Unter 120 m ² 120 bis unter 200 m ² 200 bis unter 300 m ² 300 m ² und mehr	12% der Althofstellen 34% 28% 27%	
Cluster	Spezifika		Einfluss auf Umnutzung ¹
„Die Rentner“	Konzentration von Althofstellen mit vergleichsweise kleinen Wohnflächen: 14% unter 120 m ² , weitere 44% unter 200 m ² .		-
„Die Vielseitigen“	Schwerpunkt mit 53% bei Wohnungen mit 200 bis unter 300 m ² , aber auch mit 16% überdurchschnittlich viele „Kleinwohnungen“ unter 120 m ² .		0
„Die Familien“	60% der Althofstellen haben mehr als 200 m ² Wohnfläche, davon 36 Prozentpunkte mehr als 300 m ² .		+
„Die aktiven Alten“	Keine Wohnungen unter 120 m ² , aber 79% zwischen 120 und 300 m ²		0
„Die Bindungslosen“	Große Ähnlichkeit mit dem Cluster „Die aktiven Alten“		0

¹⁹ Wohnfläche (WF) berechnet aus Grundfläche und Zahl der Stockwerke abzüglich 20 % Abschlag für Mauerwerk

Cluster	Spezifika	Einfluss auf Umnutzung ¹
„Die Landbewohner“	Mit 61% höchster Anteil von Althofstellen mit mehr als 300 m ² Wohnfläche. Weitere 25% mit 200 bis unter 300 m ² Wohnfläche. Da auch die Zahl der Bewohner hoch ist, ergibt sich nur eine deutlich unterdurchschnittliche Wohnfläche von 64 m ² /Bewohner	+
„Die Umnutzer“	Mit 35% ebenfalls deutlich überdurchschnittlich viele Wohnungen über 300 m ² ; durchschnittliche Anteile von Wohnungen zwischen 120 und 300 m ² , aber mit 7% wenig „Kleinwohnungen“.	

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

4.5.3.3 Gebäudequalität

Während sich das Beurteilungskriterium Wohnflächenangebot durch Messung relativ objektiv ermitteln lässt, fehlen für die Beurteilung des Gebäudezustands und des Ausstattungsniveaus verbindliche Maßstäbe. Um diese Unsicherheit zu verringern, werden drei Merkmale herangezogen, die auf unterschiedliche Weise in die gleiche Richtung zielen.

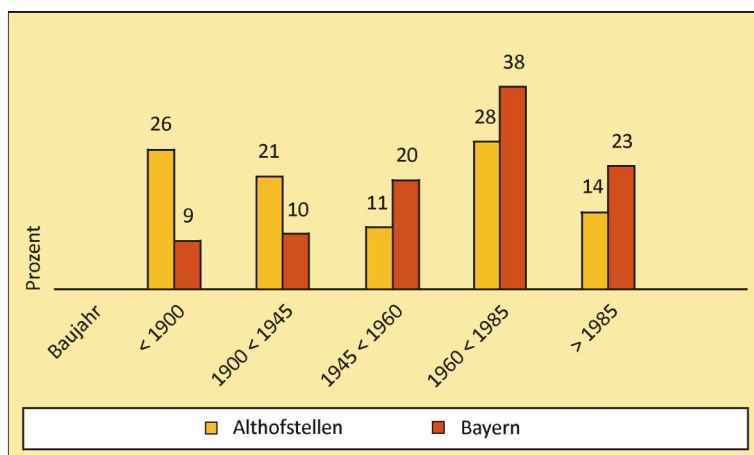
Gebäudealter

Einen vergleichsweise konkreten Anhalt bietet das Gebäudealter, wobei der ursprüngliche Zustand allerdings durch Umbauten stark verändert sein kann und auch nicht von vornherein alt mit schlecht gleich zu setzen ist.

Im Vergleich zu Bayern insgesamt sind die Wohnhäuser auf den Althofstellen deutlich älter (Abbildung 29). 47% von ihnen wurden bereits vor 1945 errichtet. Sie wirken in besonderem Maße ortsbildprägend und leisten damit einen Beitrag zum Selbstverständnis des jeweiligen Dorfes.

Wenn man jedoch andererseits berücksichtigt, dass die Neubauten in Bayern lange Zeit der Beseitigung von Kriegsschäden und danach zur Ansiedlung an neuen Standorten dienten, erhält der Anteil von 53% Neubauten nach 1945 auf den Althofstellen ein ganz anderes Gewicht. Zusammen mit zahlreichen umfassenden Renovierungen an den Altgebäuden weisen sie nicht nur auf die enge Verbundenheit mit dem Standort, sondern auch auf den hohen Stellenwert hin, der dem Wohnkomfort beigemessen wurde und wird. Auch hierbei sind deutliche Unterschiede zwischen den Clustern zu beachten: In dem Cluster „Die Landbewohner“ und der Gruppe „Die Umnutzer“ wurde ca. ein Viertel der Wohnhäuser erst nach 1985 gebaut. In den Clustern „Die Rentner“ und „Die Vielseitigen“ liegt dieser Anteil dagegen nur bei etwa 4% (Anhang 28).

Abbildung 29: Altersstruktur der Wohngebäude im Vergleich zu Bayern



n=332

Quelle: LfStAD 2008 (bearbeitet); eigene Erhebungen

Bauzustand

Ergänzend zum Gebäudealter wurde gemeinsam mit dem Eigentümer der bauliche Zustand und die Wohnqualität beurteilt. Der bauliche Zustand zielt im Wesentlichen auf die Bausubstanz und orientiert sich an Mängeln wie aufsteigender Feuchtigkeit, deutlichen Alterungsspuren, eingesunkenen Dachstuhl, Mauerrissen oder großflächigen Putzschäden sowie der Qualität der Gebäudetechnik. Als Maßstab dient der voraussichtliche Aufwand für eine Modernisierung im Vergleich zu Neubaukosten:

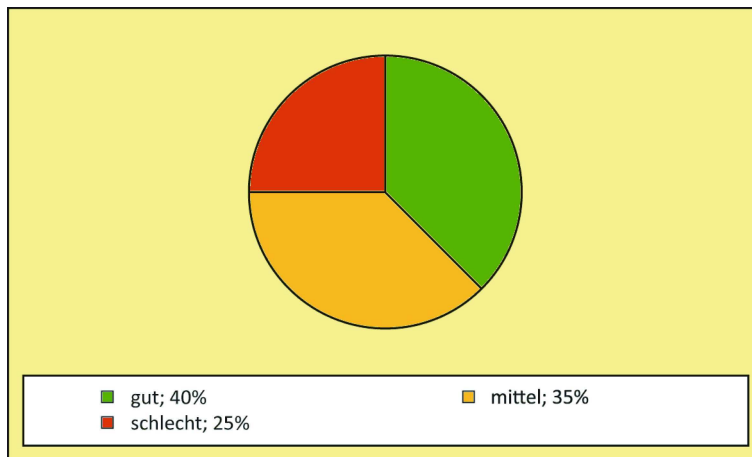
Gut bis zu einem Drittel der Neubaukosten

Mittel ein bis zwei Drittel

Schlecht über zwei Drittel

Im Zuge der Erhebungen handelte es sich um eine grobe Einschätzung. Intensive Befunduntersuchungen und Kostenermittlungen waren nicht möglich. Das Ergebnis ist in Abbildung 30 dargestellt. Leider fehlen Vergleichsmöglichkeiten mit der Gesamtheit der Einfamilienhäuser in Bayern oder in der Bundesrepublik, doch ist der Bauzustand insbesondere in Hinblick auf das Gebäudealter insgesamt als positiv zu werten.

Abbildung 30: Bauzustand der Wohngebäude



n=332

Quelle: Eigene Erhebungen

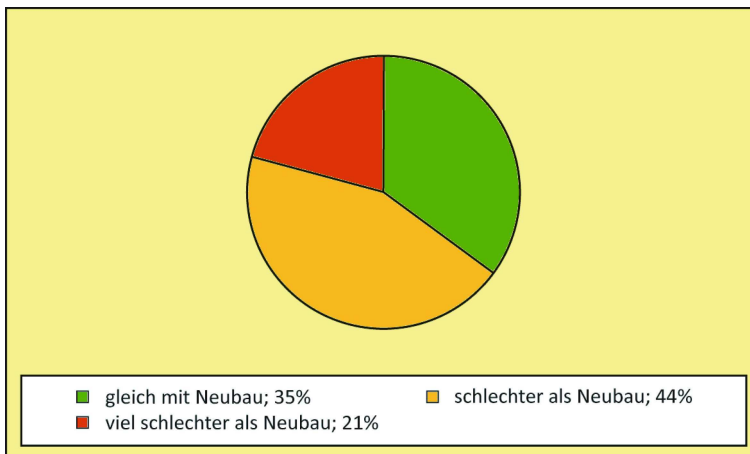
Die Bundesforschungsanstalt für Landwirtschaft (FAL) Braunschweig weist darauf hin, „dass beinahe alle Häuser, die abgebrochen werden sollen, in ihrem Kern eine gute Rohbausubstanz aufweisen. Oft geht das desolante Aussehen in erster Linie auf eine lange Vernachlässigung zurück und bei genauer Untersuchung ist festzustellen, dass im Vergleich zu einem Neubau der größte Teil der Rohbaukosten, oft die Hälfte der Gesamtbaukosten, gespart werden kann“ (GRABSKI-KIERON & ARENS 2005, S. 229).

Vergleich mit Neubau

Diese Einschätzung wird bestätigt, wenn man sie den Antworten auf die Frage „Wie schätzen Sie die Qualität Ihres Hauses im Vergleich zu einem Neubau ein?“ gegenüber stellt (Abbildung 31) und gleichzeitig das Gebäudealter mit berücksichtigt.

Als Neubauten können in diesem Zusammenhang nur die nach 1985 errichteten Wohnhäuser gelten, da nur sie den heutigen Wohnstandard repräsentieren. Ihr Anteil am Gesamtbestand beläuft sich auf 14% (Abbildung 29). Wenn sich jedoch 35% der Hauseigentümer wie in einem Neubau fühlen, ist dies das Ergebnis der zahlreichen umfassenden Wohnhausumbauten wie dem Einbau von Zentralheizungen, Bädern oder neuen Fenstern mit Isolierverglasung.

Abbildung 31: Beurteilung der Gebäudequalität im Vergleich zum Neubau durch die Befragten



n=332

Quelle: Eigene Erhebungen

Zusammenfassung

Die Beurteilungen gut, mittel und schlecht für den Bauzustand und die drei Abstufungen beim Neubauvergleich lassen sich auch in die Noten/Punkte 1, 2 und 3 umsetzen. In ähnlicher Weise können die Altersklassen transformiert werden:

vor 1945	1
vor 1985	2
nach 1985	3

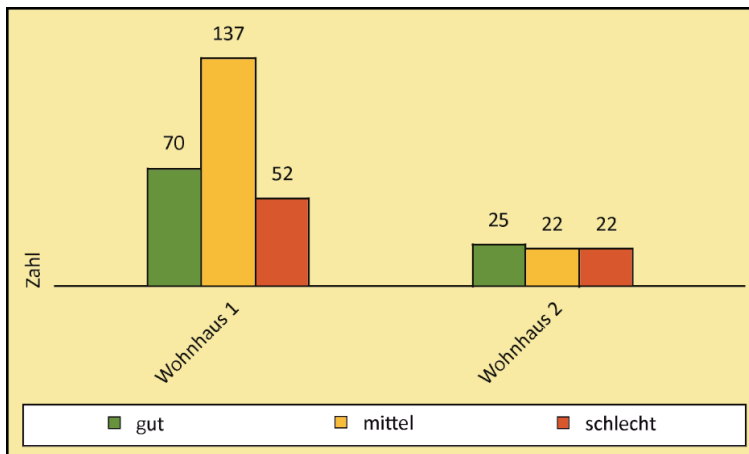
Da die Merkmale in etwa gleichgerichtet sind, erscheint es zulässig, die Punkte durch Summierung zusammenzufassen. Es ergeben sich theoretisch 7 Summen zwischen 3 und 9, die wiederum wie folgt zu einer Gesamtnote zusammen gefasst werden:

3 + 4	gut
5 + 6 + 7	mittel
8 + 9	schlecht

Das Ergebnis ist in Abbildung 32 und im Anhang 29 dargestellt. Danach bestehen zwischen den Hauptwohnhäusern und den Nebenwohnhäusern deutliche Unterschiede. Die Hauptwohnhäuser befinden sich ganz überwiegend in einem durchschnittlichen Gesamtzustand und nur etwa ein Fünftel weist umfangreiche Mängel auf. Beim Wohnhaus 2 lassen sich dagegen drei in etwa gleich große Gruppen unterscheiden. Auf der einen Seite sind da die guten bis sehr guten Neubauten der jungen Generation und andererseits der überkommene Bestand an schlichten Austragshäusern, bei denen die Modernisierungswürdigkeit zum Teil in Frage zu stellen ist. Dazwischen befindet sich noch eine etwa gleich große Gruppe von mittlerer Qualität.

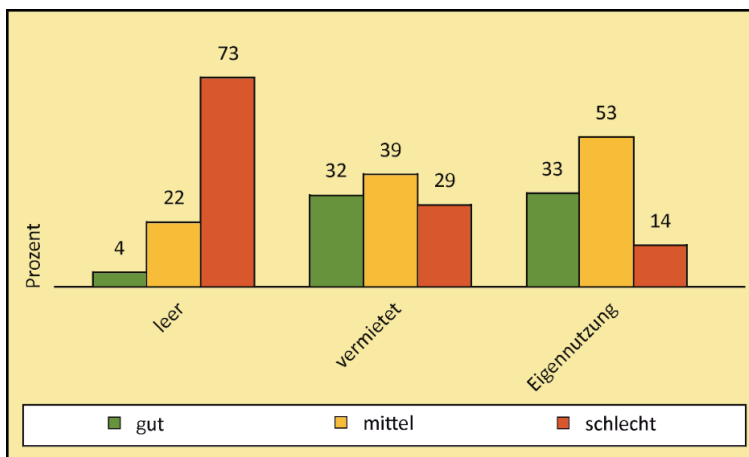
Die Unterscheidung zwischen Wohnhaus 1 und Wohnhaus 2 weist bereits auf einen gewissen Bedeutungsunterschied hin. Dies wird noch wesentlich offensichtlicher, wenn man die Nutzung mit der Gebäudequalität vergleicht (Abbildung 33 und Anhang 26). Von den selbst genutzten Wohnhäusern haben 33% eine gute und 53% eine mittlere Qualität. Bei den vermieteten steigt der Anteil der schlechten Wohnhäuser bereits auf 29% und erreicht bei den leer stehenden Gebäuden sogar 73%. Hier lässt sich fragen, was ist Ursache, was ist Wirkung, doch handelt es sich auf jeden Fall um einen Kernbereich der Umnutzungsproblematik.

Abbildung 32: Zusammenfassung von Kriterien der Wohnhausqualität



Quelle: Eigene Erhebungen

Abbildung 33: Wohnhausnutzung und Gebäudequalität



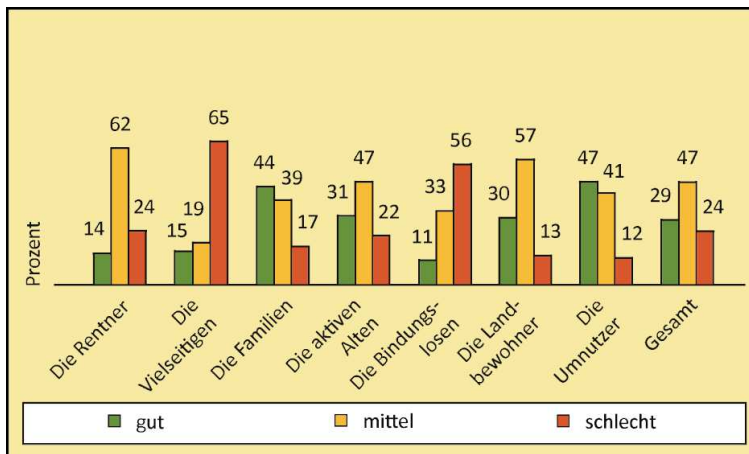
Quelle: Eigene Erhebungen

4.5.3.4 Cluster und Wohnhausqualität

Es zeigen sich auch beträchtliche Unterschiede zwischen den einzelnen Clustern. Als vergleichsweise günstig sind die Verhältnisse in den Clustern „Die aktiven Alten“, „Die Landbewohner“ und insbesondere in der Vergleichsgruppe „Die Umnutzer“ anzusehen. Auch im sonst problematischen Cluster „Die Rentner“ sind 14% der Wohnhäuser von guter und sogar 62% von mittlerer Qualität. Sehr ungünstig liegen dagegen die Verhältnisse in den Clustern „Die Vielseitigen“ und „Die Bindungslosen“. Die Detailergebnisse sind in Anhang 30 aufgeführt.

Bemerkenswert ist auch die negative Korrelation zwischen dem Alter der Eigentümer und der Wohnhausqualität von $-0,96$ nach Pearson, d. h. je jünger die Eigentümer sind, desto besser sind tendenziell die Wohnhäuser. Dabei lässt sich nicht entscheiden, ob junge Eigentümer die Althofstellen nur unter der Bedingung guter Wohnverhältnisse übernehmen oder ob sie diese selbst schaffen. In beiden Fällen kann dies aber als Zeichen einer dauerhaften Verbundenheit gedeutet werden.

Abbildung 34: Zusammengefasste Wohnhausqualität und Cluster



Quelle: Eigene Erhebungen

Clustercharakterisierung 9: Wohnhausqualität

Mittelwerte	gut mittel schlecht	29% der Wohnhäuser 47% 24%	
Cluster	Spezifika		Einfluss auf Umnutzung ¹
„Die Rentner“	Mit 62% deutlich überdurchschnittlicher Anteil von Wohnungen mit mittlerer Qualität, dagegen nur wenige mit Beurteilung gut (14%)		0
„Die Vielseitigen“	Sehr starke Konzentration von schlechten Wohnungen (62%) und dementsprechend geringe Anteile guten und mittleren Wohnungen.		-
„Die Familien“	44% der Wohnungen sind gut und nur 1% schlecht.		+
„Die aktiven Alten“	Die Wohnungsqualität entspricht weitgehend dem Gesamtdurchschnitt.		0
„Die Bindungslosen“	56% der Wohnungen befinden sich in einem schlechten Zustand, und weitere 33% wurden als mittel beurteilt.		-
„Die Landbewohner“	Mit 57% ein hoher Anteil von Wohnungen mittlerer Qualität. Nur 13% wurden als schlecht eingestuft. In Verbindung mit den durchgehend vorhandenen Zweitwohnhäusern und den zahlreichen Bewohnern unterstreicht dies die Wertschätzung für großzügiges ländliches Wohnen.		0
„Die Umnutzer“	Hier finden sich mit 46% die meisten guten Wohnungen, und fast ebenso viele (42%) können als mittel bezeichnet werden. 12% schlechte stehen möglicherweise vor den nächsten Modernisierungsschritten.		

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

4.5.4 Wirtschaftsgebäude

4.5.4.1 Art und Umfang

Die Wohnhäuser sind zwar das Zentrum der Althofstellen, doch hinsichtlich der Gebäudemassen und des Erscheinungsbildes dominieren in aller Regel die Wirtschaftsgebäude. Sie sind es auch, bei denen sich die Fragen der Umnutzung im eigentlichen Sinne stellen. Die Größe der Aufgabe beschreibt sich zum einen aus der Zahl der betroffenen Althofstellen und zum anderen aus dem Umfang der Wirtschaftsgebäude.

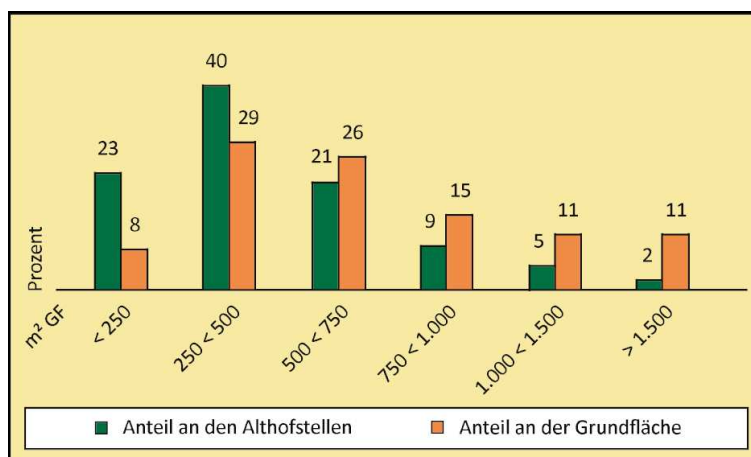
Als Maßstab für den Umfang soll hier die Gebäudegrundfläche (GF) herangezogen werden, da sie sich leicht anhand der Flurkarten ermitteln lässt, während die Ermittlung des umbauten Raums komplizierte Gebäudeaufnahmen erfordert.

Auf den untersuchten Althofstellen wurde eine Gebäudegrundfläche von insgesamt rund 165.000 m² festgestellt. Bei ca. 125.000 m² handelt es sich hierbei um Wirtschaftsgebäude, die also etwa 75% des Gebäudebestandes einnehmen.

Die Wirtschaftsgebäude der typischen Althofstelle umfassen 367 m² GF (Medianwert), wobei die Spanne in Abhängigkeit von der Betriebsgröße und der Bewirtschaftungsform mit 70 m² bis 3.930 m² GF außerordentlich weit ist (Abbildung 35 und Anhang 31). 23% der Althofstellen haben weniger als 250 m² Wirtschaftsgebäude, und bei weiteren 40% liegt der Umfang zwischen 250 und 500 m². Andererseits sind in 16% der Althofstellen mit mehr als 750 m² GF 37% der gesamten Wirtschaftsgebäude-Grundfläche konzentriert. Tendenziell haben ehemalige Nebenerwerbsbetriebe deutlich weniger Wirtschaftsgebäude als ihre hauptberuflichen Kollegen: 80% der Nebenerwerbshofstellen haben weniger als 500 m² GF, während 62% der ehemaligen Vollerwerbsbetriebe über diesem Schwellenwert liegen. Interessant erscheint auch, dass auf 15% der Althofstellen die verfügbare Wohnfläche größer als die Grundfläche der Wirtschaftsgebäude ist.

Bei der Erhebung wurde zwischen Ställen, Stadel (Scheunen), Maschinenhallen und sonstigen Gebäuden unterschieden. Bei letzteren handelt es sich um Garagen, Werkstätten, Gartenhäuser, Backöfen und Ähnliches. Bauliche Anlagen wie Silos, Güllegruben und Dungstätten wurden nicht erfasst.

Abbildung 35: Größenstruktur der Grundfläche (GF) der Wirtschaftsgebäude je Althofstelle

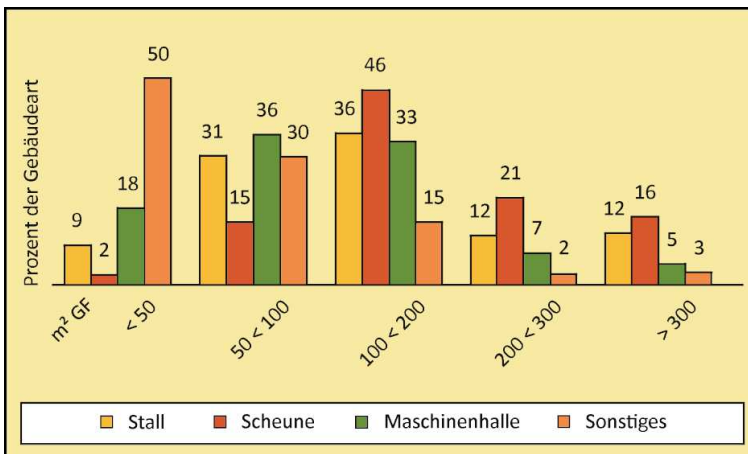


n=256 Althofstellen mit 125.626 m² GF

Quelle: Eigene Erhebung

Stall und Stadel sind Grundbestandteile jeder Hofstelle in den hier untersuchten Dörfern, und es handelt sich um besonders große Gebäude: 46% der Stadel haben eine Grundfläche zwischen 100 und bis zu 200 m² und 16% sind sogar größer als 300 m² (Abbildung 36). Bei der etwa gleich großen Stallfläche ist zu berücksichtigen, dass auf ca. 30% der Althofstellen zusätzlich zum Kuhstall noch Schweineställe oder Jungrinderställe anzutreffen sind, die meist relativ klein sind. Die Stallfläche verteilt sich also auf mehrere Gebäudeteile, was die Umnutzungsmöglichkeiten in aller Regel nicht verbessert.

Abbildung 36: Größenstruktur der Wirtschaftsgebäude

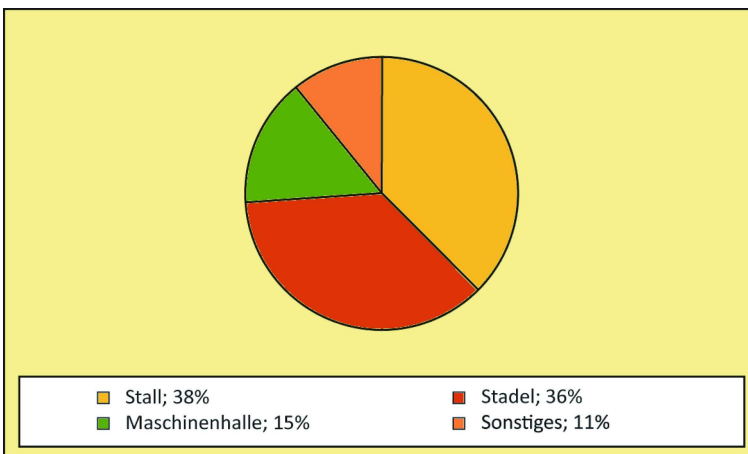


n=865 Gebäude mit 125.626 m² GF

Quelle: Eigene Erhebungen

Wie die Abbildung 37 zeigt haben Ställe und Stadel in etwa gleiche Anteile an der Gebäudegrundfläche und nehmen gemeinsam fast 75% ein. Gesonderte Maschinenhallen sind nur auf zwei Dritteln der Althofstellen anzutreffen. Ihre Größe liegt überwiegend zwischen 50 m² bis 200 m². Die sonstigen Gebäude sind dagegen deutlich kleiner. Die Hälfte liegt unter 50 m².

Abbildung 37: Verteilung der GF nach der Art der Wirtschaftsgebäude



n=865 Gebäude mit 125.626 m² GF

Quelle: Eigene Erhebungen

Um sich das Volumen dieser Gebäude zu vergegenwärtigen, muss man berücksichtigen, dass über den Ställen häufig noch ein Bergeraum liegt, so dass sich Traufhöhen zwischen 5 und 6 Metern ergeben. Die Giebel der Satteldächer erreichen bei Dachneigungen um die 45% ebenfalls Höhen zwischen 7 bis 9 m, so dass sich für einen Stall mit 150 m² Grundfläche 1275 bis 1575 m³ umbauter Raum errechnen. Das lässt sich in etwa mit zwei Einfamilienhäusern vergleichen. Stall und Stadel bilden häufig einen Baukörper unter einem gemeinsamen First. Da der Stadel in aller Regel mindestens die gleiche Grundfläche wie der Rinderstall hat, ergibt sich ein gesamtes Volumen der zentralen Wirtschaftsgebäude in der Größenordnung von 2.500 bis 3.000 m³.

Zwischen den Clustern schwankt die durchschnittliche GF der Wirtschaftsgebäude von 378 m² im Cluster „Die Rentner“ bis zu 652 m² im Cluster „Die Bindungslosen“ (Anhang 32).

Clustercharakterisierung 10: Größenstruktur der Wirtschaftsgebäude

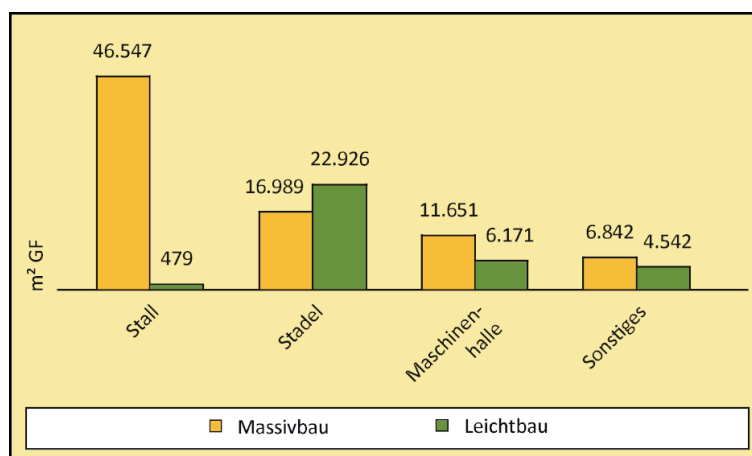
Mittelwerte	unter 250 m ² Grundfläche 23% „klein“ 250 bis unter 500 40% „mittel“ 500 bis unter 750 21% „groß“ 750 und mehr 16% „sehr groß“	
Cluster	Spezifika	Einfluss auf Umnutzung ¹
„Die Rentner“	27% der Althofstellen sind klein und weitere 46% mittel; damit Konzentration der Kleinbetriebe	+
„Die Vielseitigen“	69% der Althofstellen sind klein oder mittel, aber auch 21% sehr große.	+
„Die Familien“	Breite Streuung von 69% Althofstellen klein oder mittel und weiteren 28% groß	+
„Die aktiven Alten“	Konzentration von großen Althofstellen: 57% haben mehr als 500 m ² GF Wirtschaftsgebäude; davon 11 Prozentpunkte mehr als 1.000 m ² GF.	-
„Die Bindungslosen“	Jeweils ca. 50% der Althofstellen klein und mittel, aber auch groß und sehr groß	0
„Die Landbewohner“	Zur Hälfte mittelgroße Wirtschaftsgebäude, aber auch 28% sehr große, davon 14 Prozentpunkte über 1.000 m ² GF	-
„Die Umnutzer“	37% der Althofstellen haben weniger als 250 m ² GF (klein), da sie teilweise alle Wirtschaftsgebäude mit Ausnahme von Garagen entfernt haben. Auf weiteren 30% der Althofstellen liegt die GF zwischen 250 und 500 m ² , was darauf hindeutet, dass Wirtschaftsgebäude im Zuge der Umnutzung reduziert werden.	

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

4.5.4.2 Gebäudequalität und Bauart

Bezogen auf die GF handelt es sich bei 71% der Wirtschaftsgebäude um Massivbauten, d. h. sie bestehen mindestens im Erdgeschoß aus Mauerwerk oder in Ausnahmefällen aus Balkenlagen bzw. Beton. Dies trifft bis auf 4 Fälle auf alle Stallbauten zu; aber auch 43% der Stadelflächen und sogar 65% der Maschinenhallen sind gemauert (Abbildung 38). Die Massivbauten bieten zumindest hinsichtlich ihrer Statik und der Raumklimatisierung vielfältige Umnutzungsmöglichkeiten.

Abbildung 38: Bauart der Wirtschaftsgebäude



Quelle: Eigene Erhebungen

Die weitaus meisten, vorwiegend älteren Leichtbauten bestehen dagegen aus einem Balkengerüst, das mit Brettern verschalt wurde. Stahlkonstruktionen mit Trapezblechverkleidungen beschränken sich bei den Althofstellen auf Ausnahmen. Diese Leichtbauten bieten ausschließlich Schutz gegen Niederschläge, nicht jedoch gegen Kälte. Sie eignen sich damit nur für die Lagerung einfacher Güter. Die Außenhüllen sind keineswegs immer selbst tragend, weshalb bei Umbauten die Gebäudestatik sorgfältig beachtet werden muss und auch nur eingeschränkt von frei verfügbaren Innenräumen gesprochen werden kann. Dies kann beispielsweise das Unterstellen von Wohnwagen oder Booten beeinträchtigen.

Baulter

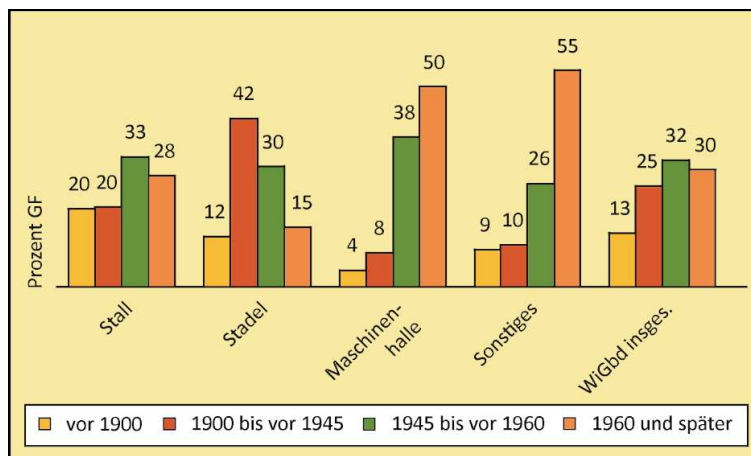
Anlage 4 zu den Wertermittlungsrichtlinien - WertR- 2006 [BMVBS 2006, S. 78] nennt als „durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung)“ für:

- Pferde-, Rinder-, Schweine- und Geflügelställe 30 Jahre
- Scheune ohne Stallteil 40 – 60 Jahre
- Landwirtschaftliche Mehrzweckhalle 40 Jahre

Danach ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei 70% der Wirtschaftsgebäude in den Althofstellen überschritten, d. h. sie sind im betriebswirtschaftlichen Sinne abgeschrieben.

Rund 40% der Ställe und sogar 56%²⁰ der Stadel sind bereits vor dem Zweiten Weltkrieg gebaut worden (Abbildung 39). Von der gesamten GF der Ställe wurden zwar nur 28% nach 1960 gebaut, doch waren dies 35% des gesamten Neubauvolumens. Die Betriebe weiteten ihre Veredelungsproduktion aus und rationalisierten sie. Im Zuge der Mechanisierung prägten Maschinenhallen die Neubautätigkeit der Nachkriegszeit (Anhang 33).

Abbildung 39: Baulter der Wirtschaftsgebäude



n=865 Gebäude mit 125.626 m² GF

Quelle: Eigene Erhebungen

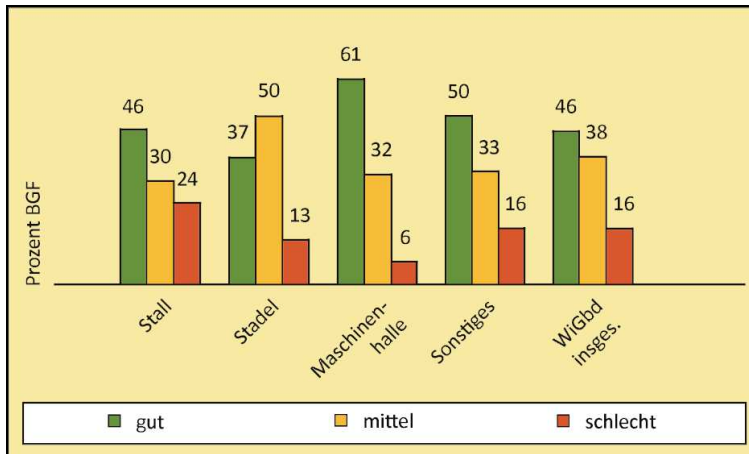
Bauzustand

Trotz dieser Überalterung wurde der bauliche Zustand der Wirtschaftsgebäude zu 46% als gut und bei weiteren 38% als mittel eingestuft. Als schlecht mussten lediglich 16% bezeichnet werden (Abbildung 40 und Anhang 34). Orientierungsmaßstab war hierbei wiederum das Verhältnis zu den voraussichtlichen Neubaukosten (S. 79), wobei vorwiegend die baulichen Mängel berücksichtigt werden mussten, da funktionelle Defizite erst in Hinblick auf eine neue Nutzung zu beachten wären.

²⁰ Bezogen auf die GF

Am ungünstigsten wurden danach die Ställe beurteilt, von denen viele überdurchschnittlich alt sind und die durch die Tierhaltung besonders beansprucht werden. Dagegen sind die Maschinenhallen in einem vergleichsweise besonders guten Zustand, während die Stadel eine mittlere Position einnehmen. Sie erscheinen daher in ihrer Gesamtheit betrachtet für eine Umnutzung besser geeignet als die Ställe.

Abbildung 40: Bauzustand der Wirtschaftsgebäude



n=865 Gebäude mit 125.626 m² GF

Quelle: Eigene Erhebungen

Wie bei den Wohnhäusern erscheint es nicht uninteressant die Qualitätsmerkmale in einer Gesamtschau zu bündeln. Die günstigste Kombination – nach 1945 errichtete Massivbauten in gutem Zustand – nehmen danach 32% der gesamten GF ein (Tabelle 22). Das untere Ende dieser Skala bilden die vor 1945 in Leichtbauweise errichteten Gebäude in heute schlechtem Zustand. Diese Merkmalskombination ist allerdings nur bei 2% der GF anzutreffen, weshalb man insgesamt von günstigen Umnutzungsvoraussetzungen in Hinblick auf die Qualität der Wirtschaftsgebäude ausgehen kann.

Tabelle 22: Zusammenfassung der Qualitätsmerkmale der Wirtschaftsgebäude anhand der GF

Gebäudezustand	in Prozent der Gesamt-GF				
	insgesamt	davon Massivbauweise		Leichtbauweise	
		nach 1945	vor 1945	nach 1945	vor 1945
gut	45	32	7	6	0
mittel	38	12	11	7	7
schlecht	17	3	11	1	2
Summe	100	47	29	14	10

n=125.626 m² GF

Quelle: Eigene Erhebungen

Die gleiche Kombination von Alter, Bauweise und Zustand wird auch zur Differenzierung der Cluster herangezogen.

Nähere Einzelheiten siehe Anhang 35.

Clustercharakterisierung 11: Qualität der Wirtschaftsgebäude

Mittelwerte	Bauzustand gut 45% mittel 38% schlecht 7% Baujahr: vor 1945 61% nach 1945 39% Bauweise: Massivbau 76% Leichtbau 24%	
Cluster	Spezifika	Einfluss auf Umnutzung ¹
„Die Rentner“	Nur 31% Zustand gut, jedoch 52% Zustand mittel, im Übrigen weitgehend mit dem Gesamtdurchschnitt übereinstimmend.	0
„Die Vielseitigen“	Mit 30% hoher Anteil von Zustand „schlecht“, da sehr hoher Anteil (59%) vor 1945 gebaut und 34% Leichtbauweise. Insgesamt Konzentration von negativen Merkmalen	-
„Die Familien“	Gebäudezustand leicht überdurchschnittlich gut, möglicherweise begründet durch den hohen Anteil von nach 1945 errichteten Gebäuden von 70% und einem niedrigen Anteil von Leichtbauweise (24%).	0
„Die aktiven Alten“	Mit 24% hoher Anteil von Wirtschaftsgebäuden in schlechtem Zustand, obwohl nur 46% bereits vor 1945 errichtet wurden und der Leichtbauanteil durchschnittlich ist.	-
„Die Bindungslosen“	Mit 33% höchster Anteil von Gebäuden in schlechtem Zustand und mit 51% auch ein hoher Anteil von vor 1945 errichteten Gebäuden.	-
„Die Landbewohner“	66% Zustand gut, weitere 27% Zustand mittel, 72% nach 1945 errichtet, insgesamt ein sehr positives Bild.	+
„Die Umnutzer“	98% der Wirtschaftsgebäude sind in guten oder mittleren Zustand gebracht worden. Mit 67% überdurchschnittlich viele Gebäude nach 1945 errichtet, aber nur 17% in Leichtbauweise.	

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

4.5.4.3 Art der Gebäudenutzung

Die gegenwärtige Nutzung der Wirtschaftsgebäude ist eine der zentralen Fragen im Problemkreis Gebäudeumnutzung. Nach der landläufigen Meinung verlieren die Wirtschaftsgebäude mit dem Ende der Landbewirtschaftung ihre Funktion, sie sind ungenutzt und stehen leer. „Die Problematik leerfallender landwirtschaftlicher Gebäude wird mit dem fortschreitenden Strukturwandel jeden Tag größer“ [GUMMERT in BÜHNEMANN 1990, Vorwort]. „Inzwischen ist es in den meisten Dörfern zu einer zweiten Welle des Gebäudeleerstandes gekommen. ... Die Probleme sind brennend. Sie gehen an die Substanz des Dorfes“ [HENKEL in SCHMIED/HENKEL 2007, S 131]. „Sollen die Dorfkerne nicht veröden und sollen sie in ihrer Vielfalt der Gebäude und Gärten bewahrt bleiben, ist die Umnutzung vorhandener Bausubstanz oberstes Ziel“ [HAUPTMEYER in SCHMIED/HENKEL 2007, S. 121].

Gebäudeleerstand ist dabei eine schlagwortartige Simplifizierung, die in den Richtungen

- Art und Umfang der Nutzung,
- Nutzungsbewertung,
- Umnutzungsbedarf,
- Umnutzungsmöglichkeiten

konkretisiert werden muss.

Gemessen an der Gesamtheit der erfassten Althofstellen stellt die vollständig leer stehende, unbewohnte Althofstelle einen Ausnahmefall dar (s. u.). Nicht sehr viel häufiger kommt es vor, dass die Althofstelle zwar bewohnt wird, aber alle Wirtschaftsgebäude völlig ungenutzt sind. Der

Normalfall ist dagegen die bewohnte Hofstelle, bei der Stall, Stadel usw. mehr oder weniger genutzt werden.

Bei den Besuchen auf den Althofstellen wurden maximal zwei Nutzungen je Gebäude erfasst und ihre jeweiligen Anteile grob abgeschätzt. Die wiederum sehr vielfältigen Aussagen der Eigentümer wurden dann im Zuge der Datenaufbereitung zu 9 Nutzungsformen zusammengefasst:

- Wohnraum
- Wohnnebenräume
- Gewerbliche Nutzung
- Hobbytierhaltung
- Externe Nutzer
- Aktive Maschinen
- Brennholzlager
- Abstellraum
- Leerstand

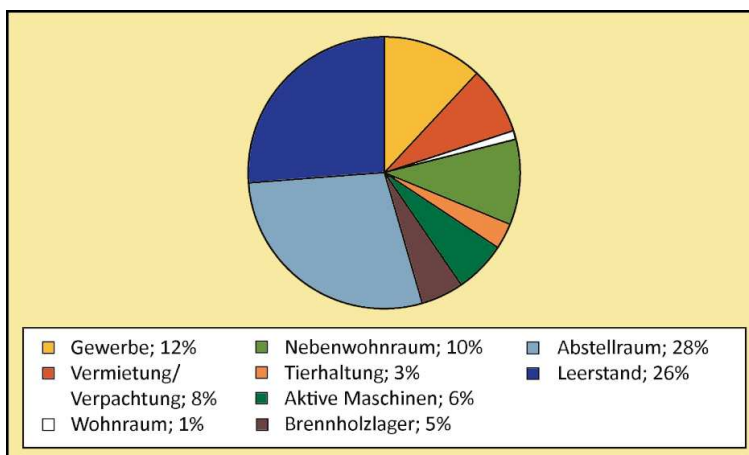
Wie die Abbildung 41 zeigt, lassen sich ganz grob drei Nutzungsbereiche unterscheiden:

26% der Wirtschaftsgebäude (gemessen an der Grundfläche) sind vollständig ungenutzt, d. h. diese Gebäude stehen leer. Weitere 28% werden nur extensiv als Abstellraum verwendet (Anhang 36, Anhang 37).

Annähernd die Hälfte (46%) der Wirtschaftsgebäude dienen dagegen in den Augen ihrer Eigentümer bereits jetzt einem konkreten Zweck. Bei 20 Prozentpunkten davon wird die wirtschaftliche Nutzung fortgesetzt, indem die Gebäude für Gewerbe genutzt oder als Lagerräume bzw. Unterstellmöglichkeit vermietet/verpachtet werden.

26 Prozentpunkte lassen sich unter der Überschrift „Steigerung der Entfaltungsmöglichkeiten und des Wohnkomforts“ zusammenfassen. Keine der hier genannten Nutzungen erreicht bedeutende Anteile, doch gerade diese Vielfalt verweist auf das kaum zu überblickende Spektrum an Nutzungsmöglichkeiten.

Abbildung 41: Nutzung der Wirtschaftsgebäude insgesamt



n=1.085 Nutzungen auf 125.626 m² GF

Quelle: Eigene Erhebungen

Gewerbliche Nutzung

Auf 39 der untersuchten 261 Althofstellen finden sich 44 gewerbliche Nutzungen (Anhang 38). Auf 22 Althofstellen betreiben die Eigentümer und/oder ihre Nachkommen das Gewerbe selbst, im Übrigen werden Räumlichkeiten an Handwerker oder Firmen des produzierenden Gewerbes verpachtet, wobei sich in einigen Fällen mehrere Betriebe auf einer Hofstelle niedergelassen haben. Mit Ausnahme der Gastwirtschaften und der Bäckerei wurden die Gewerbebetriebe erst nach dem Ende der Landwirtschaft eingerichtet. Es handelt sich also um echte Umstellungsmaßnahmen. Dafür spricht auch, dass „Die Umnutzer“ ihre Wirtschaftsgebäude fast zur Hälfte (49%) für gewerbliche Zwecke nutzen (Anhang 39).

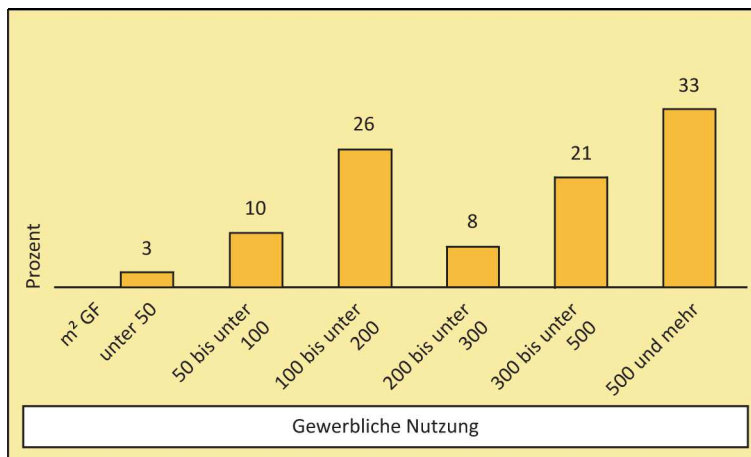
Wie sich bereits bei der Bayern weiten Althofstellenerfassung in Bayern insgesamt gezeigt hat, ist das Schreinerhandwerk (Anhang 3) im ländlichen Raum besonders beliebt. Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Verpachtung von Lagerflächen an Gewerbebetriebe, wobei auch hier die Nachfrage überwiegend aus dem Handwerk kommt. Von den 17 Gewerbetreibenden, die nicht aus der jeweiligen Althofstelle stammen, haben 12 nur Lagerflächen gepachtet und lediglich 5 betreiben auch eine Werkstatt. Die Nachfrage von Auswärtigen ist also gering und ziemlich oberflächlich. Die Althofstellen haben insofern lediglich eine unterstützende Funktion für das ländliche Handwerk.

Die von den Firmen belegten Flächen schwanken zwischen 50 und 1100 m², wobei 33% der Betriebe mehr als 500 m² und weitere 21% zwischen 300 und unter 500 m² einnehmen (Abbildung 42). Insofern gibt es keine spezielle Größe von Wirtschaftsgebäuden die sich besonders gut oder schlecht für eine gewerbliche Nutzung eignet, zumal häufig nicht alle Wirtschaftsgebäude einer Althofstelle mit Gewerbe belegt sind.

Die baulichen Auswirkungen der Gewerbenutzung reichen von keinerlei Veränderungen insbesondere bei Lagerflächen bis zum vollständigen Ersatz der ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäude durch betriebskonforme Neubauten, bei denen dann keinerlei Bezug zur ehemaligen Landwirtschaft mehr erkennbar ist (z. B. in Kirchdorf a. d. Amper und Münchsdorf).

53% der erfassten Gewerbebetriebe stammen aus Kirchdorf a. d. Amper, Pfaffenhofen a. d. Glonn und Sulzemoos und damit aus dem Umfeld des Verdichtungsraumes München. Diese Gemeinden haben jedoch nur einen Anteil von 28% an den hier behandelten Althofstellen. Andererseits wurden in Lintach kein einziger und in Gleißenberg, Münchsdorf, Rögling und Wittislingen nur jeweils zwei Gewerbebetriebe auf Althofstellen angetroffen.

Abbildung 42: Größenstruktur der gewerblichen Nutzung



n=39 Althofstellen mit Nutzungsart gewerbliche Nutzungen

Quelle: Eigene Erhebungen

Externe Nutzer

Neben der Verpachtung an Gewerbebetriebe stellen 15% der Althofstelleneigentümer (39 Fälle) Wirtschaftsgebäude an 43 externe Interessenten für diverse Nutzungen zur Verfügung:

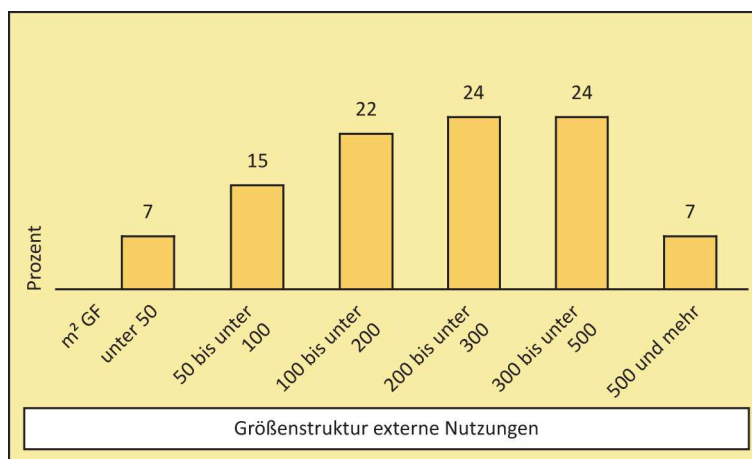
- Landwirtschaft (Unterbringung von Maschinen oder Erntevorräten) 11 Fälle
- Abstellen von Wohnwagen 12
- Abstellen von Booten, Oldtimern, Motorrädern 4
- Private Werkstatt 3
- Pferdehaltung 3
- Privates Lager 2
- Lager von Gemeinde oder Vereinen 3
- Hobby-Landwirtschaft 2
- Versammlungsraum 2
- Löschwasserreserve 1

Nur 8% der GF der Wirtschaftsgebäude werden auf diese Weise genutzt, wobei die Anteile zwischen 4% im Cluster „Die Bindungslosen“ bis zu 17% im Cluster „Die Vielseitigen“ schwanken.

Mit der externen Nutzung sind bis auf zwei Ausnahmen keinerlei Umnutzungsinvestitionen verbunden, sondern die Gebäude werden überlassen, wie sie sind. Die in Anspruch genommenen Flächen verteilen sich relativ gleichmäßig auf die Größen bis 500 m² (Abbildung 43).

Anders als bei den gewerblichen Pächtern ist es sehr unterschiedlich, ob und in welcher Höhe eine Miete gezahlt wird. Bei der landwirtschaftlichen Nutzung handelt es sich häufig um Verwandte oder Nachbarn. An der privaten Nutzung sind auch Freunde, Nachbarn und Wohnungsmieter beteiligt. Der Zufall bzw. die Gelegenheit spielen eine größere Rolle als die bewusste Initiative. Unabhängig vom finanziellen Ertrag handelt es sich jedoch um nützliche Verwendungszwecke, die zur Erhaltung der Wirtschaftsgebäude beitragen.

Abbildung 43: Größenstruktur der externen Nutzungen



n=41 Althofstellen mit Nutzungsart externe Nutzungen (Mieter, Pächter)

Quelle: Eigene Erhebungen

Auch diese Nutzungsüberlassungen sind relativ häufiger im Umfeld des Verdichtungsraumes München anzutreffen, doch ist dies nicht so ausgeprägt wie bei der gewerblichen Nutzung.

Wohnraum und Nebenwohnraum

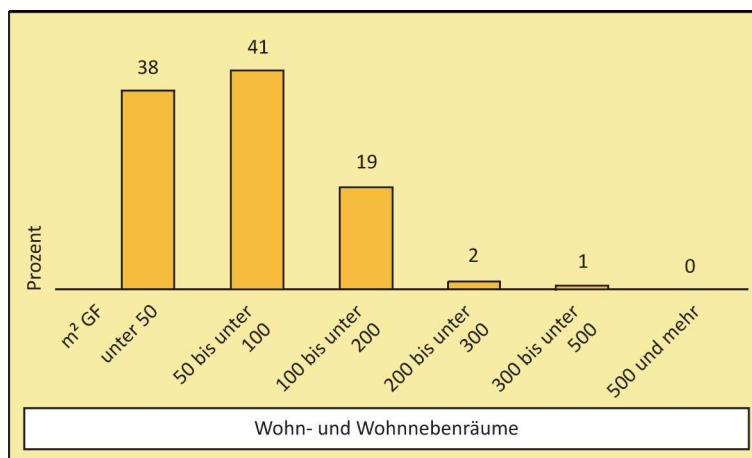
Die Umwandlung von Ställen oder Scheunen in vollwertige Wohnräume spielt so gut wie gar keine Rolle, was sicherlich mit dem großzügigen Wohnflächenangebot in den bestehenden Wohnhäusern zusammenhängt (Seite 76). Dagegen verbessern zahlreiche Eigentümer ihre Wohn- und Lebenssituation, indem sie so genannte Wohnnebenräume in die frei gewordenen Wirtschaftsgebäude integrieren. Diese Garagen, Werkstätten, Hauswirtschafts-, Sanitär und Geräteräume nehmen zwar nur 11% der GF der Wirtschaftsgebäude²¹ ein, sind jedoch auf 44% der Althofstellen nach dem Ende der Landwirtschaft erstellt worden. Sie sind damit die häufigste realisierte Umnutzungsmaßnahme. Der Flächenbedarf liegt bei knapp 80% der Maßnahmen unter 100 m², so dass ihr Beitrag zur Umnutzung flächenmäßig insgesamt gering ist. Die Einrichtung von Wohnnebenräumen entspricht jedoch offenbar in besonderem Maße den Bedürfnissen und den Möglichkeiten der Alteigentümer und kann als Indiz für die enge Verbundenheit der Eigentümer mit ihren Althofstellen gewertet werden. Dafür sprechen auch die vergleichsweise hohen Anteile in der Gruppe „Die Umnutzer“ (19%) und im Cluster „Die Familien“ (14%).

Table 23: Wohnnebenräume in ehemaligen Wirtschaftsgebäuden

Art	Anzahl
Garage	59
Werkstatt	47
Heizraum	15
Nutzholzlager	6
Geräteraum	5
Vorratsraum	4
Hauswirtschaftsraum	3
Bad	3
Sonstiges (Partyraum, Kübelpflanzen, Autoteile, Fahrräder)	4
Summe	146

Quelle: Eigene Erhebungen

Abbildung 44: Größenstruktur Wohn- und Wohnnebenräume



n=192 Althofstellen mit Nutzungsart Wohn- und Wohnnebenräume

Quelle: Eigene Erhebungen

Fasst man die Bereiche Wohnen, Gewerbe und externe Nutzungen zusammen, dann haben 27% der Althofstelleneigentümer Mietverträge abgeschlossen. Die höchsten Anteile finden sich in dem

²¹ Hier beschränkt auf Umnutzungen in Ställen, Stadeln und Maschinenhallen, aber ohne selbständige Garagen und Schuppen außerhalb. Der Anteil der bereits vorhandenen und der neuen Wohnnebenräume an der GF der Wirtschaftsgebäude beläuft sich auf 10,3 %.

Cluster „Die Landbewohner“ (54%) und in der Gruppe „Die Umnutzer“ (44%), während im Cluster „Die Familien“ nur 9% der Eigentümer beteiligt sind (Anhang 40).

Hobbytierhaltung

Zu den landläufigen Vorschlägen für die Umnutzung von Althofstellen gehört auch der städtische Pferdefreund, der sein Hobby im ländlichen Raum verwirklicht. Dieses Modell wurde im Zuge der Erhebungen ein einziges Mal angetroffen, wobei es sich um einen Käufer aus der benachbarten Kreisstadt handelte. Tatsächlich spielt die Tierhaltung auf den Althofstellen eine verschwindend geringe Rolle. Nur in 14% der erfassten Althofstellen werden überhaupt Tiere gehalten (Tabelle 24).

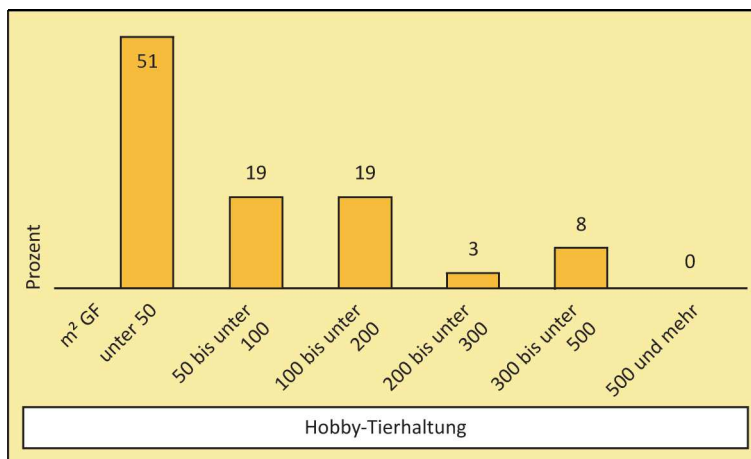
Mit Ausnahme der Großtiere ist ihr Raumbedarf gering, weshalb nur 3% der gesamten GF durch die Tierhaltung belegt ist. Doch unabhängig davon, ob man die Tierhaltung als einen Rest der ehemaligen Landwirtschaft oder als ein spezielles Hobby betrachtet: Auf jeden Fall handelt es sich um Aktivitäten, die sich im städtischen Raum überhaupt nicht und selbst in den Neubaugebieten des ländlichen Raums nur schwierig verwirklichen lassen. Althofstellen bieten dagegen vielfältige Möglichkeiten bei geringem Aufwand.

Tabelle 24: Tierarten auf Althofstellen

Tierart	Fälle
Hühner, Enten, Puten	17
Pferde	6
Kaninchen	5
Schafe	4
Rinder	2
Hundezucht	2
Schweine	1

Quelle: Eigene Erhebungen

Abbildung 45: Größenstruktur Hobbytierhaltung



n=37 Althofstellen mit Nutzungsart Hobbytierhaltungen

Quelle: Eigene Erhebungen

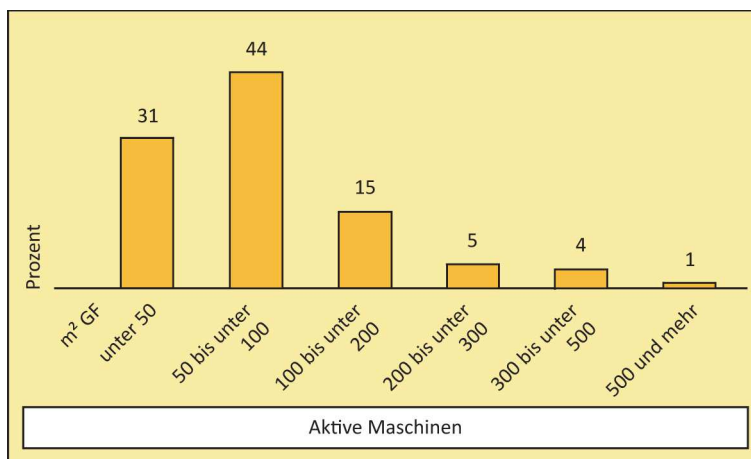
Aktive Maschinen

Es ist generell festzustellen, dass der landwirtschaftliche Hintergrund und das in aller Regel großzügige und differenzierte Raumangebot auf den Althofstellen Entfaltungsmöglichkeiten und Aktivitäten zulassen, wie sie sich andernorts kaum verwirklichen lassen. Dazu gehören die Nebenwohnräume und die Tierhaltung, aber auch die Möglichkeit, weiterhin Großmaschinen wie Traktoren, Anhänger, Mähwerke und dgl. zu unterhalten und bei den verschiedensten Gelegenheiten einzusetzen.

19% der Althofstelleneigentümer bewirtschaften noch ihren eigenen Wald. Dies wäre ohne Traktor und Anhänger kaum möglich. Doch auch ohne Waldbesitz sind viele Eigentümer keinesfalls bereit, auf ihren Traktor zu verzichten, und sehen es als großen Verlust an, wenn dieser endgültig ausfällt. Die aktiven Maschinen bedeuten ein Stück Unabhängigkeit, und sie spielen eine wichtige Rolle bei der Nachbarschaftshilfe.

Solche „aktiven“ Maschinen finden sich auf 31% der Althofstellen, und sie belegen 6% der GF der Wirtschaftsgebäude, wobei auf 75% der Althofstellen jeweils weniger als 100 m² ausreichen (Abbildung 46). Am stärksten verbreitet sind sie im Cluster „Die Landbewohner“, die 11% der GF ihrer Wirtschaftsgebäude zum Unterstellen von Maschinen nutzen.

Abbildung 46: Größenstruktur Aktive Maschinen



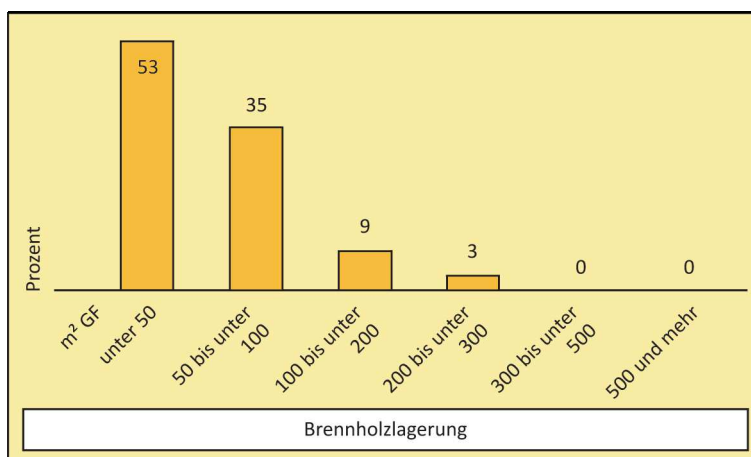
n=84 Althofstellen mit Nutzungsart Unterbringung von aktiven Maschinen

Quelle: Eigene Erhebungen

Brennholzlager

Insbesondere bei den Waldbesitzern, aber auch darüber hinaus, ist die Stück- oder Scheitholzheizung auf den Althofstellen eine sehr verbreitete, vermutlich sogar die vorherrschende Form der Raumheizung.

Abbildung 47: Größenstruktur der Brennholzlagerung



n=94 Althofstellen mit Nutzungsart Brennholzlager

Quelle: Eigene Erhebungen

Dies bedingt die Lagerung von Brennholz, was normalerweise im Freien unter einem mehr oder weniger perfekten Wetterschutz geschieht. In einem guten Drittel der Althofstellen (36%) werden jedoch auch die funktionslos gewordenen Wirtschaftsgebäude hierfür genutzt, was 5% ihrer GF

beansprucht. Damit wird ein perfekter Schutz für das Holz geboten, und die Entnahme ist auch bei Regen und Schnee komfortabel. Dies nutzen insbesondere „Die Rentner“ (Anhang 39).

Der wirtschaftliche Nutzen dieser Art der Brennholzlagerung lässt sich über das so genannte Ersatzwertverfahren [KÖHNE 2000; S. 460] abschätzen. Bei diesem Verfahren wird unterstellt, dass das vorhandene Gebäude durch einen Neubau ersetzt wird. Dessen Kosten für Abschreibung und Kapitaldienst stellen in Form einer Einsparung den theoretischen Ertrag des vorhandenen Gebäudes dar, solange dies die geforderten Funktionen erfüllt. Funktionelle Vorteile auf beiden Seiten und ein eventueller Modernisierungsbedarf beim Altbau sind gesondert zu berücksichtigen.

In dem folgenden Berechnungsbeispiel (Tabelle 25) ist unterstellt, dass der Brennholzbedarf für die Heizung von 150 m² Wohnfläche in einem einfachen Schuppen statt in dem vorhandenen Stadel erfolgt. Dadurch entstehen Kapitalkosten von 410,99€ auf die allerdings Funktionsvorteile des neuen Gebäudes in Höhe von ca. 50.- € anzurechnen sind. Mit dem vorhandenen Stadel werden damit jährlich ca. 360.- € eingespart. Die so genutzte Stadelfläche bringt einen monatlichen Mietertrag von 0,55 €/m². Wenn man diesen Betrag auf die Restnutzungsdauer von 25 Jahren kapitalisiert, errechnet sich ein Gebäudewert von ca. 5.800.- €.

Das Brennholzlager ist also nicht nutzlos. Bei so geringen Beträgen liegt es allerdings nahe, von einer extensiven / oberflächlichen / unterwertigen Nutzung zu sprechen, wobei davon ausgegangen wird, dass die Nutzungsmöglichkeiten - das Nutzungspotenzial - nicht ausgeschöpft werden. Die Unterbringung von Wohnwagen oder die Nutzung als gewerbliches Lager würden in aller Regel deutlich höhere Erträge bringen. Die Brennholzlagerung ist demnach nur dann als ökonomisch sinnvoll anzusehen, so lange sich derartige Möglichkeiten nicht realisieren lassen.

Tabelle 25: Ersatzwert Brennholzlagerung (Beispiel)

Flächenbedarf für 40 rm Brennholz	50	m ²
Normalherstellungskosten je m ² GF ²²	190	€/
Normalherstellungskosten Ersatzgebäude (Brennholzschuppen)	9.500,00	€
<hr/>		
Wiedergewinnungsfaktor bei Nutzungsdauer 40 Jahre und 3% Zins	0,04326	
Jährliche Kapitalkosten des Ersatzgebäudes	410,99	€
Jährliche Unterhaltungs- und Funktionsvorteile des neuen Gebäudes geschätzt	ca. 50.-	€
Verbleibender jährlicher Vorteil des vorhandenen Gebäudes (z. B. Stadel)	ca. 360.-	€
Kapitalisiert auf die Restnutzungsdauer des alten Gebäudes (25 Jahre, 3% Zins, Faktor 17,4131)	ca. 6.300.-	€
Abzüglich Kapitalbedarf für Renovierungen und Umbauten des vorhandenen Gebäudes	500.-	€
Ersatzwert des vorhandenen Gebäudes	ca. 5.800.-	€

Quelle: in Anlehnung an KÖHNE 2000, S. 461

²² Anlage 7 WertR-2006 (Ldw. Mehrzweckhallen, einfacher Ausstattungsstandard)

Abstellräume der Hofbewohner

Dies gilt in verstärktem Maße für die Abstellräume, die mit 28% den größten Anteil an der Grundfläche der Wirtschaftsgebäude einnehmen. Diese erscheinen auf den ersten Blick als „Rumpelkammern“ völlig nutzlos und dringend umnutzungsbedürftig. Bei etwas genauerer Betrachtung zeigen sich jedoch auch hier beträchtliche Unterschiede der Nutzungsintensität:

Die unterste Stufe stellen Heu- und Strohlager dar, die von der landwirtschaftlichen Nutzung übrig geblieben sind und nach wenigen Jahren nur noch eine Entsorgungsaufgabe darstellen.

Ganz ähnlich verhält es sich mit dem sehr häufig anzutreffenden Bestand an Altmaschinen. Nicht selten werden sie noch gehalten, weil die Eigentümer nicht völlig ausschließen wollen, dass die Landbewirtschaftung wieder aufgenommen wird, was sich jedoch auf extreme Ausnahmefälle beschränkt. Ein weiteres Motiv sind steuerliche Überlegungen: Die Maschinen demonstrieren, dass der Betrieb ruht und nicht aufgegeben ist.

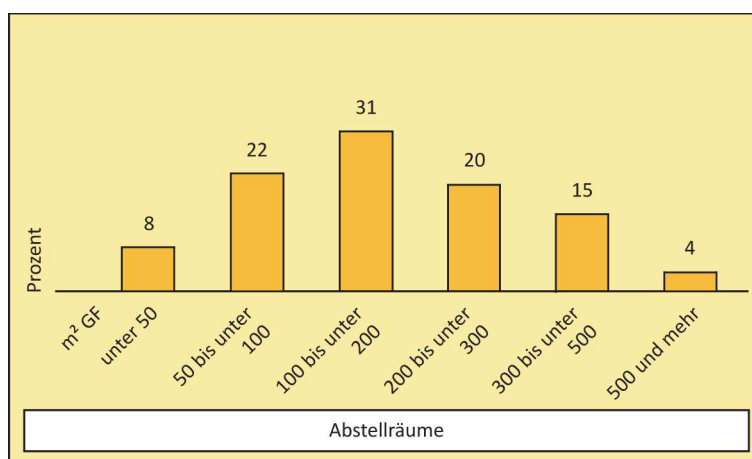
Sehr viel Platz nimmt Hausrat ein, der nur schnell aus dem Blickfeld geschafft wird, aber im Grunde unnützlich ist. Dabei ist allerdings nur subjektiv zwischen Wertvollem und Überflüssigem zu unterscheiden, und man kann auch bedenken, dass aus dem „Gerümpel“ von heute die Antiquitäten von morgen werden.

Andererseits steht der konsumorientierte, moderne Haushalt aber auch immer wieder vor der Aufgabe, Dinge wie Sportgeräte, Gartenmöbel u. dgl. unterzubringen, die nur periodisch benötigt werden und die teilweise viel Platz beanspruchen. Auch hier bieten die Althofstellen große Entfaltungsmöglichkeiten. Dies wird besonders deutlich, wenn man Angebote für Self-Storage im Raum München sieht, die sich für private Nutzer zwischen 26 und 28 €/m²/Monat bewegen.²³

Ein Teil der Abstellflächen trägt also zur Wohnqualität auf den Althofstellen bei und hat damit einen zumindest immateriellen Nutzen. Ganz überwiegend handelt es sich jedoch um einen verdeckten Leerstand mit einer Entsorgungsaufgabe.

Deutlich überdurchschnittliche Anteile an Abstellflächen finden sich in den Clustern „Die Familien“ (38% der GF) und „Die aktiven Alten“ (36% der GF), während „Die Umnutzer“ nur 4 % ihrer GF dafür nutzen.

Abbildung 48: Größenstruktur Abstellräume



n=170 Althofstellen mit Nutzungsart Abstellräume

Quelle: Eigene Erhebungen

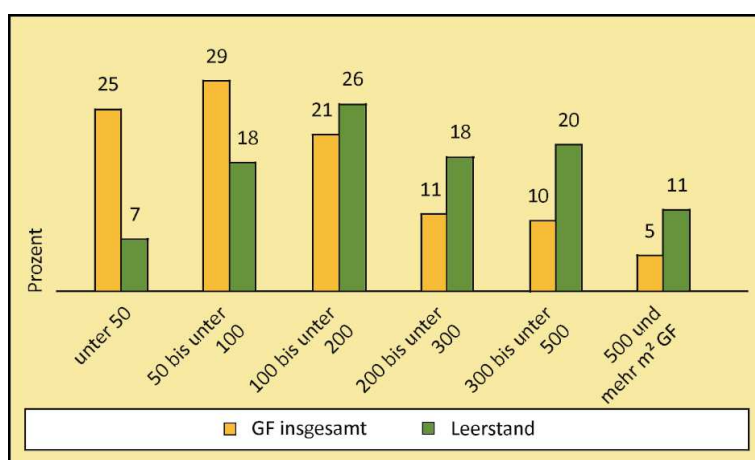
²³ Angebot Zeitlager Self Storage GmbH vom 18.09.2009

Leerstand

Dabei bedeutet auch Leerstand nicht in jedem Fall leer geräumte, unmittelbar nutzbare Räumlichkeiten, sondern es können noch Stalleinrichtungen oder sonstige Einbauten vorhanden sein. Wesentliches Kriterium ist, dass diese Gebäude(teile) auch von ihren Eigentümern als ungenutzt angesehen werden, d.h. sie werden für nichts verwendet. Ihr Anteil an den Wirtschaftsgebäuden ist mit 26% fast so groß wie der der Abstellflächen, doch andererseits bei weitem nicht so umfangreich, wie manche Diskussionen annehmen lassen. Im Cluster „Die Bindungslosen“ steigt er allerdings bis auf 49%.

Wie die Abbildung 49 zeigt, stehen überdurchschnittlich viele große Wirtschaftsgebäude leer, da die meisten Verwendungsmöglichkeiten relativ wenig Platz benötigen und daher eher kleinere Gebäude bevorzugen. Die großen Flächen eignen sich bevorzugt für gewerbliche Nutzungen, doch fehlt hierzu besonders in den peripheren Gebieten die Nachfrage.

Abbildung 49: Größenstruktur der Wirtschaftsgebäude insgesamt und der Gebäudeleerstände



n=125 Althofstellen mit Leerständen bei Wirtschaftsgebäuden

Quelle: Eigene Erhebungen

Clustercharakterisierung 12: Nutzung der Wirtschaftsgebäude

Mittelwerte	Gewerbliche Nutzung 13% der GF Vermietung 8% Wohn- und Wohnnebenräume 12% Aktive Maschinen 6% Brennholzlager 5% Abstellraum 28% Leerstand 26%	
Cluster	Spezifika	Einfluss auf Umnutzung ¹
„Die Rentner“	Gewerbliche Nutzung mit 1% weit unter dem Durchschnitt, dagegen Abstellraum mit 34% deutlich darüber.	-
„Die Vielseitigen“	Spitzenwert von 17% bei der Vermietung. Mit 43% zweithöchster Anteil an Leerstand, bei allen anderen Nutzungen unterdurchschnittlich.	-
„Die Familien“	Mit 15% hoher Anteil an Wohn- und Wohnnebenräumen. Auch bei den Abstellflächen mit 38% weit über dem Durchschnitt.	-
„Die aktiven Alten“	Überdurchschnittliche Werte bei den Abstellräumen (36%) und bei der Brennholzlagerung (7%). Im Übrigen weitgehend durchschnittlich.	0
„Die Bindungslosen“	Mit 49% höchster Anteil an Leerstand. Andererseits alle übrigen Nutzungsformen mit Ausnahme der Abstellräume (30%) unterdurchschnittlich.	-

Cluster	Spezifika	Einfluss auf Umnutzung ¹
„Die Landbewohner“	Hoher Anteil gewerblicher Nutzung (12%). Überdurchschnittliche Anteile auch bei der Vermietung (10%) und den aktiven Maschinen (10 %). Mit 22% sehr geringer Leerstand	+
„Die Umnutzer“	Kein Leerstand und nur 5% für Brennholz und Abstellflächen. Dagegen werden 49% der GF gewerblich und weitere 20% für Wohn- und Wohnnebenräume genutzt. Auch die Hobbytierhaltung (5%) und die Vermietung (13%) nehmen deutlich überdurchschnittliche Anteile ein.	

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

4.5.4.4 Nutzungsintensität der Wirtschaftsgebäude

Über den Inhalt und die Verbreitung der neun untersuchten Nutzungsarten hinaus ist auch den beiden Fragen nachzugehen:

- Welche Nutzungsunterschiede bestehen zwischen den einzelnen Gebäudearten?
- In welchem Umfang sind die Althofstellen genutzt?

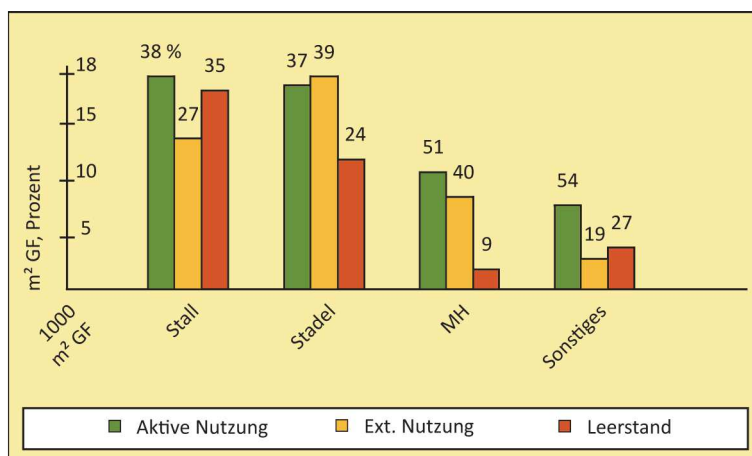
Dabei sind auch die Unterschiede zwischen den Clustern mit zu berücksichtigen.

In der Abbildung 50 sind die Nutzungen

- Wohn- und Wohnnebenraum
- Gewerbe
- Vermietung
- Tierhaltung
- Aktive Maschinen

zu dem Nutzungsbereich „**aktive Nutzung**“ zusammengezogen worden. Brennholzlager und Abstellflächen werden im Unterschied dazu als „**extensive Nutzung**“ bezeichnet, wobei die Grenzen zwischen den Begriffen „aktiv“ und „extensiv“ fließend sind und sich ihre Definition anhand bestimmter Nutzungsarten auch an Gesichtspunkten der praktischen Handhabbarkeit orientiert.

Abbildung 50: Nutzungsunterschiede der Wirtschaftsgebäude



n= 125.626 m² GF

Quelle: Eigene Erhebungen

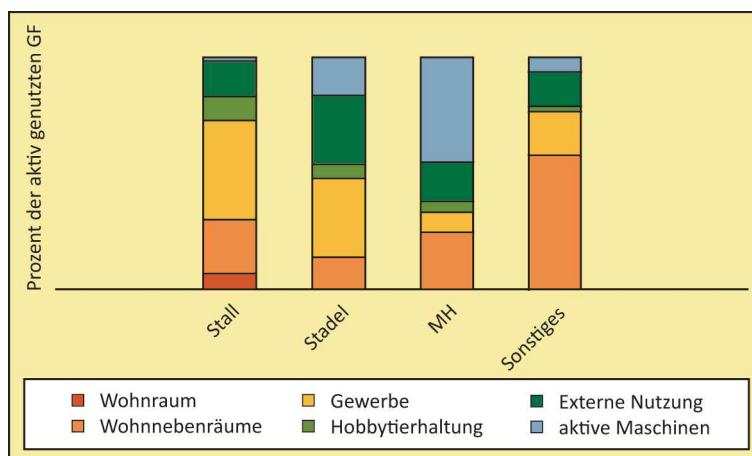
Die Abbildung demonstriert zunächst die Größenverhältnisse zwischen den verschiedenen Gebäudearten und zeigt damit die überragende Bedeutung der Ställe und Stadel, die etwa zwei Drittel der Grundfläche der Wirtschaftsgebäude einnehmen.

Zum anderen zeigt die Abbildung, dass Leerstand und extensive Nutzung vor allem ein Problem der Ställe und Stadel sind, wobei bei den Ställen der Leerstand überwiegt, während die Stadel eher intensiv genutzt werden. Der Anteil der aktiven Nutzung liegt jeweils unter 40% der Gesamtfläche.

Stadel sind von vornherein für Lagerzwecke gebaut, und in ihnen befinden sich nicht selten noch Restbestände von Heu und Stroh oder auch Altmaschinen, die hier zu den extensiven Nutzungen gerechnet werden. Wegen der oftmals noch vorhandenen Stalleinrichtung eignen sich Ställe auch zum Abstellen weniger gut, weshalb sie eher leer stehen. Dagegen werden Maschinenhallen und sonstige Gebäude zu mehr als 50% aktiv genutzt. Ein großer Anteil der Maschinenhallen dient allerdings auch dem Abstellen von nicht mehr genutzten Altmaschinen.

Die Wirtschaftsgebäude unterscheiden sich auf Grund ihrer jeweiligen besonderen Eigenschaften wesentlich stärker bei den verschiedenen Formen der aktiven Nutzung (Abbildung 51). Die massiven Ställe schließen häufig an das Wohnhaus an und eignen sich damit besonders für eine Wohnraumerweiterung. Zahlreiche sonstige Gebäude sind als Garagen oder Werkstätten gebaut und werden dementsprechend als Wohnnebenräume genutzt. Ebenso bieten sich die Maschinenhallen für die Unterbringung der noch aktiven Maschinen an. Ställe lassen sich gut zu gewerblichen Werkstätten umnutzen, während für die Lager eher die Stadel verwendet werden (Anhang 36).

Abbildung 51: Struktur der aktiven Nutzung



MH = Maschinenhalle

n = 125.626 m² GF

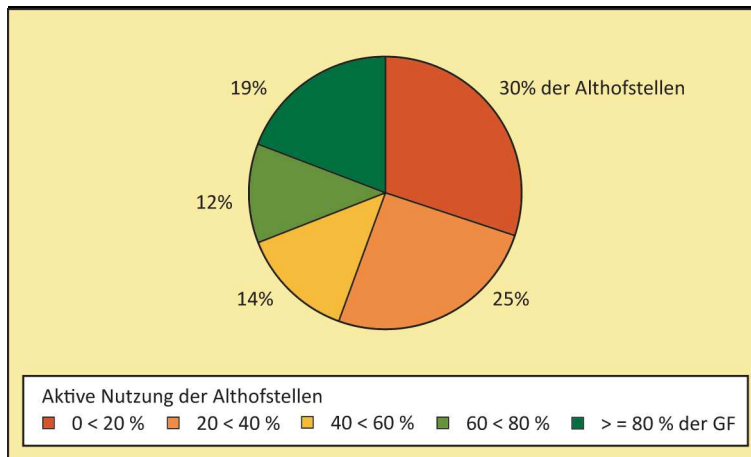
Quelle: Eigene Erhebungen

4.5.4.5 Nutzungsintensität auf den Althofstellen

Bedeutsamer als die Nutzungsvarianten zwischen den Wirtschaftsgebäuden erscheinen die Unterschiede zwischen den Althofstellen. 4% der Althofstellen können als vollständig ungenutzt bezeichnet werden; d. h. sie sind unbewohnt, und die Wirtschaftsgebäude dienen allenfalls als Abstellfläche oder Brennholzlager. Dies stimmt vollständig mit der Leerstandsquote überein, die bei der Bayern weiten Althofstellenerfassung ermittelt wurde (siehe S. 27). Vollständiger Leerstand ist also die Ausnahme, und Teilnutzung ist die Regel. Es ist dabei eindeutig feststellbar, dass dem materiellen Verfall stets der soziale voran geht. Erst wenn alle sozialen Bindungen aufgelöst sind und der Eigentümer nicht mehr im Dorf lebt, werden die Althofstellen aufgegeben und verfallen. Zu Ausnahmen kommt es vorwiegend in Zusammenhang mit dem Denkmalschutz, wenn bewusst auf den Verfall der Gebäude hingearbeitet wird.

In Abbildung 52 ist der Umfang der aktiven Nutzung der Wirtschaftsgebäude auf den Althofstellen dargestellt. Danach liegt der Anteil der aktiven Nutzung bei 30% der Althofstellen nur zwischen 0 und 20%, d. h. die Wirtschaftsgebäude werden allenfalls extensiv verwendet oder stehen leer.

Abbildung 52: Anteil der Althofstellen mit einer aktiven Nutzung der Wirtschaftsgebäude von .. bis ... Prozent

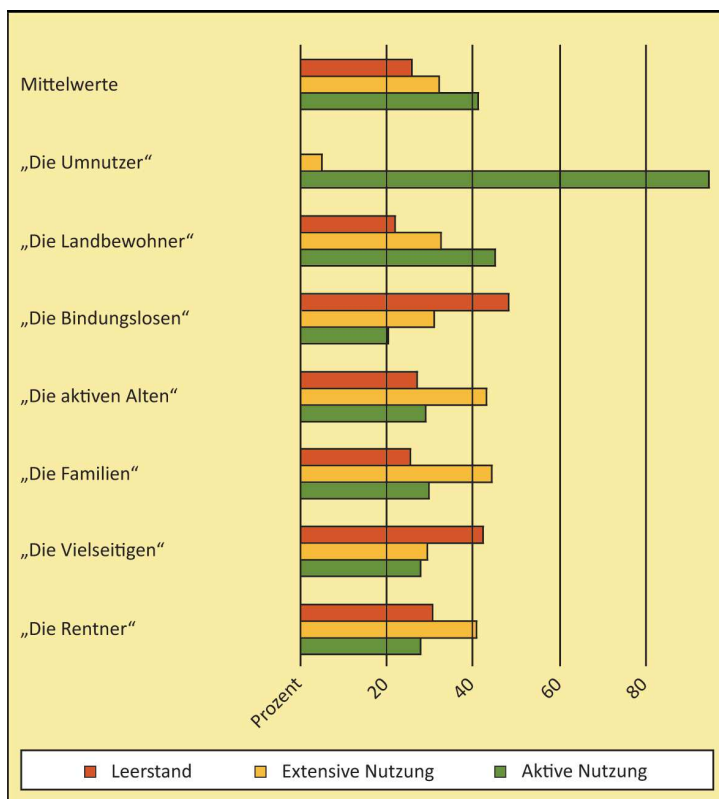


n=256 Althofstellen

Quelle: Eigene Erhebungen

Sie gelten als am stärksten gefährdet. Auf weiteren 51% der Althofstellen liegt die aktive Nutzung zwischen 20% und 80%, womit Teilumnutzungen angezeigt erscheinen. Andererseits erreicht der Nutzungsumfang bei 19% der Althofstellen mehr als 80%, womit bei ihnen die Umnutzung als abgeschlossen gelten kann.

Abbildung 53: Nutzungsintensität der Althofstellen in den Clustern



n=256 Althofstellen

Quelle: Eigene Erhebungen

Daraus wird deutlich, dass die Umnutzung entsprechend den jeweiligen Bedürfnissen und Möglichkeiten häufig schrittweise erfolgt. Ein Handlungsbedarf besteht also bei der ganz überwiegenden Mehrheit der Althofstellen nur für einen Teil der Wirtschaftsgebäude. Dies bedeutet auch, dass neue Verwendungen für nicht oder nur extensiv genutzte Gebäude mit den vorhandenen Nutzungen abgestimmt werden müssen. Die dabei bestehenden Unterschiede zwischen den Clustern sind in Abbildung 53 und in Anhang 41 dargestellt.

4.5.4.6 Veränderungen im Zeitablauf

Die Art der Gebäudenutzung wurde in vereinfachter Form auch bei der Zusatzerhebung der vor 1980 aufgelassenen Althofstellen ermittelt. Der Vergleich der beiden Gruppen führt zu folgenden Erkenntnissen (Tabelle 26):

Bei den älteren Althofstellen (Betriebsaufgabe vor 1980) sind bereits deutlich mehr Ställe und Scheunen für Wohnzwecke umgebaut worden als bei den neueren Althofstellen (Betriebsaufgabe nach 1980).

Auch bei den älteren Althofstellen ist die Umnutzung der Wirtschaftsgebäude noch keineswegs abgeschlossen, sondern für 40% müssen immer noch neue Funktionen gefunden werden. Dies verdeutlicht, dass bei der Umnutzung in Jahrzehnten gedacht werden muss.

Tabelle 26: Vergleich der Nutzung von Ställen und Scheunen nach dem Zeitpunkt der Betriebsaufgabe

Heutige Nutzung	Betriebsaufgabe	
	bis 1980 %	1980 und später %
Wohnen	26	13
Gewerbe/Landwirtschaft*	9	13
Hobbytierhaltung	3	10
Gemeinbedarf	1	1
Extensiv und Leerstand	40	55
Gebäudeabbruch	22	8
Summe	100	100

n = 493 Althofstellen *Vermietung an Landwirte

Quelle: Eigene Erhebungen

Wenn auf 22% der älteren Althofstellen der Stall und/oder die Scheune nicht mehr vorhanden sind, muss dies als ein deutlicher Hinweis verstanden werden, dass der Rückbau von Wirtschaftsgebäuden die wichtigste Alternative zur Wohnnutzung ist.

Die relativ hohen Anteile von gewerblicher Nutzung und Hobbytierhaltung bei den jüngeren und damit i. d. R. größeren Althofstellen lassen andererseits erwarten, dass sich das Spektrum der Nutzungsmöglichkeiten erweitert.

4.5.4.7 Nutzung der Althofstellen in den Ortskernen

Die bisherige Darstellung befasste sich mit dem einzelnen Gebäude, doch ist es darüber hinaus auch von Interesse, wie viele Anwesen sich in den Ortskernen mit Umnutzungsfragen beschäftigen müssen. Auch hier lässt sich der ganz langsam ablaufende Umnutzungsprozess beobachten: Von den 296 vor 1980 aufgelassenen landwirtschaftlichen Betrieben hatten zum Erhebungszeitpunkt noch 153 (52%) extensiv genutzte oder leer stehende Gebäude. 48% können dagegen als gesichert gelten (Tabelle 27). Dagegen steigt bei den 197 Althofstellen aus der Zeit seit 1980 der Umnutzungsbedarf auf 78%.

Tabelle 27: Leerstand in den Ortskernen

	Insgesamt		Davon Althofstellen mit Umnutzungsbedarf	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Anwesen im Ortskern	1.487	100	307	21
davon				
Althofstellen bis 1980	296	20	153	52
Althofstellen nach 1980	197	13	154	78
Aktive Landwirte	99	7		
Sonst. Anwesen	895	60		

Quelle: Eigene Erhebungen

Im Durchschnitt der untersuchten Gemeinden bestehen die Ortskerne zu 33% aus Althofstellen und zu 7% aus aktiven landwirtschaftlichen Betrieben. Der Anteil der Althofstellen mit Umnutzungsbedarf beläuft sich bezogen auf die Gesamtheit der Anwesen auf etwa 21%. Dieser Wert schwankt von 15% in Sulzemoos (Hauptort) bis zu 30% in Rögling. Vollständiger Gebäudeleerstand wurde nur bei 28 Althofstellen – entsprechend 2% aller Anwesen – angetroffen.

4.5.4.8 Ortsbildprägende Bausubstanz

Bei der Wertung dieser Zahlen ist einerseits zu berücksichtigen, dass nur ein Teil der Gebäude nicht oder nur extensiv genutzt wird. Doch andererseits wirken die Althofstellen unabhängig von der Nutzungsintensität allein durch ihre physische Erscheinung wesentlich stärker auf das Dorfbild ein als die meisten übrigen Anwesen. Hierzu schreiben KÜESGEN und NEDDERMANN: „Ein Gesicht zu haben, unverwechselbar zu sein, ist für einen Ort, für ein Dorf eine entscheidend wichtige Qualität, weil sie dem Einwohner erlaubt, seine persönliche Identität mit der Identität seines Ortes zu verbinden“ [1991, S. 28].

Unter Berufung auf K. Lewin²⁴ erläutert M. TRIEB hierzu: „Zu diesem psychologischen Lebensraum – der unserem Begriff der erlebten Umwelt entspricht – gehört nicht etwa die gesamte physische Welt; zu ihm gehören Teile von ihr nur soweit, als sie sich für den individuellen Beobachter in einer bestimmten Situation als wirksam erweisen“ [TRIEB 1977, S. 49].

Diese Differenz zwischen Materie und Bedeutung klingt auch in dem Begriff „ortsbildprägende Bausubstanz“ an. Um sie zu ermitteln, ist zu fragen, „welche Gebäude durch ihr Erscheinungsbild positiv zum geschichtlich geprägten Ortsbild beitragen, auch wenn sie selbst unter der Schwelle der Denkmalbedeutung bleiben“ [ONGYERTH o. J., S. 18].

Idealerweise geschieht dies im Rahmen der Ausarbeitung eines denkmalpflegerischen Erhebungsbogens, wie er zwischenzeitlich für ca. 775 Orte in Bayern erarbeitet wurde. Die vorliegende Untersuchung konnte in 4 der 12 Modellgemeinden darauf zurückgreifen. In den übrigen 8 Gemeinden wurden die ortsbildprägenden Gebäude im Rahmen einer Ortsbegehung anhand eines Kriterienkatalogs ermittelt, der zuvor mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abgesprochen war.

Insgesamt wirken 186 (71%) der untersuchten 261 Althofstellen ortsbildprägend. In 106 Fällen (41%) gilt dies für die gesamte Hofstelle, während bei 55 Althofstellen nur den Wirtschaftsgebäuden und bei 18 nur den Wohnhäusern eine ortsbildprägende Wirkung zuerkannt wurde. 7 Althofstellen (3%) sind als Einzeldenkmäler in die Denkmalliste aufgenommen. Dies erscheint zunächst wenig, doch sind in Gesamtbayern weniger als 2% aller Gebäude als Denkmäler ausgewiesen [GREIPL 2005, S. 23].

²⁴ K. Lewin, *Grundzüge einer topologischen Psychologie*, Bern 1969

In den denkmalpflegerischen Erhebungsbögen ist die Gesamtheit der ortsbildprägenden Bausubstanz dargestellt. Der Anteil der Althofstellen an dieser Gesamtheit ist offenbar sehr unterschiedlich: In Pullenreuth und Rögling handelt es sich bei etwa 40% der ortsbildprägenden Gebäude um Althofstellen, während es in Lamerdingen und Wittislingen lediglich etwa 10% sind. Diese wenigen Beispiele lassen zwar keine Verallgemeinerungen zu, weisen aber auf einen Aspekt hin, der bei Umnutzungsüberlegungen mit berücksichtigt werden sollte.

In Gleißenberg wirken 89% der erfassten Althofstellen ortsbildprägend. In Kirchdorf a. d. Amper sind es demgegenüber nur 52% (Anhang 42). Die Unterschiede beruhen vermutlich u. a. auf den überlieferten Bautraditionen, unterschiedlichen Wirtschaftsformen und Differenzen in der Dynamik des Baugeschehens, ließen sich jedoch nur im Rahmen aufwändiger Einzelanalysen genauer bestimmen.

84% der ortsbildprägenden Gebäude weisen einen guten oder mittleren Bauzustand auf und entsprechen damit dem Gesamtbestand. Dies ist nicht selbstverständlich, da die ortsbildprägenden Gebäude von ganz wenigen Ausnahmen abgesehen vor 1950 errichtet wurden und sich diese im Übrigen tendenziell in einem schlechteren Bauzustand befinden.

Das Gebäudealter und damit die Funktionalität könnten dafür verantwortlich sein, dass die ortsbildprägenden Gebäude etwas weniger genutzt werden. Insgesamt werden die Wirtschaftsgebäude auf 36% der Althofstellen zu mehr als der Hälfte aktiv genutzt. Auf den Althofstellen mit ortsbildprägendem Charakter sind es demgegenüber nur 30%.

95% der Althofstellen, die zum Cluster „Die Vielseitigen“ gehören, und 86% im Cluster „die Bindungslosen“ sind ortsbildprägend. Damit kommt diesen vergleichsweise kleinen Clustern eine besondere kulturelle Funktion zu, die auf Grund der sonstigen Eigenschaften dieser Cluster nicht ungefährdet erscheint. Andererseits sind in der Vergleichsgruppe der „Umnutzer“ nur 52% der Althofstellen ortsbildprägend.

Als Ursachen kommen in Frage:

- Die „Umnutzer“ bevorzugen Althofstellen mit relativ jungen Gebäuden
- Die Bautätigkeit der „Umnutzer“ hat zum Verlust von ortsbildprägender Bausubstanz geführt.

Aus dem wenigen vorliegenden Material lässt sich jedenfalls nicht ableiten, dass denkmalpflegerische Werte bzw. lokales Kolorit das Interesse an den Althofstellen steigert.

4.6 Zielvorstellungen der Eigentümer

4.6.1 Umfeld für Veränderungen

Nach diesem Überblick über die Bewohner der Althofstellen und die wesentlichen Merkmale des Gebäudebestandes stellt sich die Frage nach der weiteren Entwicklung der Althofstellen. Hier wird der Bereich der Tatsachenermittlung bzw. Sachbeschreibung verlassen und die Sphäre der Wünsche und Befürchtungen, der Pläne und Absichten betreten. Hierbei lassen sich die Ebenen

- Veränderungsbereitschaft,
- konkrete Umnutzungsvorhaben,
- langfristige Ziele ,
- Verhalten der Nachkommen

unterscheiden, wobei die Aussagen notwendigerweise immer unsicherer werden, je weiter in die Zukunft vorzudringen versucht wird.

Die Zukunft der Althofstellen hängt eng mit der Lebensplanung und den Wertvorstellungen ihrer Bewohner zusammen, weshalb eine besondere Sensibilität erforderlich ist. Dieses Thema nur unter dem Blickwinkel ökonomischer Überlegungen zum optimalen Einsatz des Produktionsmittels Wirtschaftsgebäude zu sehen, wäre viel zu kurz gegriffen. In Wirklichkeit werden sehr persönliche Bereiche der Familien berührt, die von Enttäuschungen und Hoffnungen, von den Beziehungen zu den Nachkommen, der persönlichen Leistungsfähigkeit und den ländlich geprägten Wertvorstellungen bestimmt sind.

Damit es zu einer Anpassung der Althofstellen bzw. der Wirtschaftsgebäude an neue Funktionen kommt, muss die „Gestimmtheit“ des Eigentümers mit einer speziellen Nachfrage und dazu passenden Eigenschaften der Gebäude zusammentreffen. Die Eigentümer fällen ihre Entscheidungen auf der Grundlage bestimmter Lagebeurteilungen, individueller Wertvorstellungen und mehr oder weniger klar formulierter Ziele. JUNGERMANN bezeichnet den subjektiven Wert einer Konsequenz als Nutzen (utility). Er geht davon aus, dass die Beurteilung des Nutzens von Konsequenzen die Grundlage von Entscheidungen darstellt. Auf dieser Grundlage bilden sich Präferenzen bezüglich mehrerer Konsequenzen [vgl. JUNGERMANN, PFISTER & FISCHER 2010, S. 46].

Auf einige dieser Faktoren, die für den Umgang mit den Althofstellen von besonderer Bedeutung sind, soll im Folgenden näher eingegangen werden. Sie bilden den Hintergrund, vor dem die eigentlichen Umnutzungsentscheidungen gefällt werden und sind insofern für das Verständnis der Umnutzungsthematik relevant.

4.6.1.1 Beurteilung der Nutzung der Wirtschaftsgebäude

„Die Motivation einer Person, ein bestimmtes Ziel zu verfolgen, hängt von situativen Anreizen, persönlichen Präferenzen und deren Wechselwirkung ab“ [HECKHAUSEN 2006, S. 6]. In Hinblick auf die Umnutzung der Althofstellen bedeutet dies, dass der Eigentümer die gegenwärtige Situation als verbesserungsbedürftig und/oder als verbesserungsfähig einschätzen muss, damit es zu Veränderungen kommt.

31% der Befragten sind mit der gegenwärtigen Nutzung der Wirtschaftsgebäude nicht zufrieden und haben mehr oder weniger konkrete Wunschvorstellungen. Ganz überwiegend wird eine bessere wirtschaftliche Nutzung angestrebt. Zwischen den Clustern treten dabei große Unterschiede auf (s. u.).

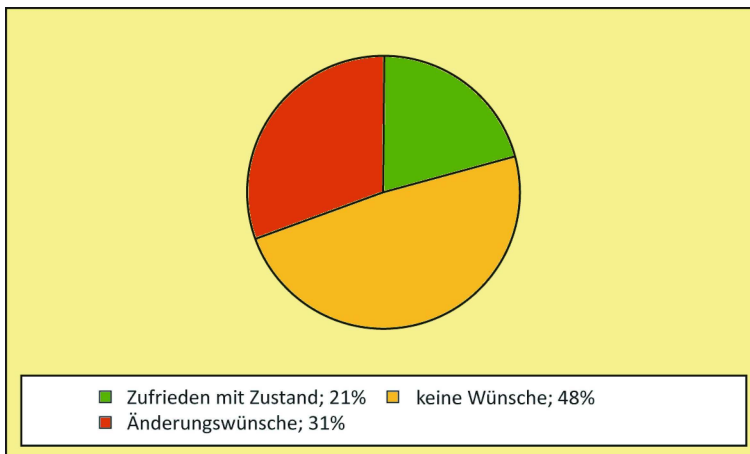
Fast die Hälfte (49%) der Eigentümer hat hingegen ein eher resignatives oder auch gleichgültiges Verhältnis zu den Wirtschaftsgebäuden, was sich z. B. in folgenden Aussagen ausdrückt:

- *Bin nicht zufrieden, aber ich werde auch nichts mehr ändern.*
- *Was wollen wir zwei alten Leute noch machen.*
- *Ändern tue ich da nichts mehr.*
- *Was will man da machen?*
- *Möchte am Lebensabend mein eigener Herr sein.*

Es handelt sich ganz überwiegend um die Gruppe der ruhebedürftigen bzw. antriebslosen Eigentümer. Sie sehen zwar die gegenwärtigen Verhältnisse als unzulänglich an, doch können sie sich zu keinen Maßnahmen entschließen.

21% der Eigentümer sind mit der gegenwärtigen Nutzung der Wirtschaftsgebäude einverstanden, sehen sie positiv und wollen dementsprechend nichts daran ändern. Dabei besteht ein deutlicher positiver Zusammenhang mit dem Alter des Befragten (Korrelation nach Pearson 0,87); ältere Althofstelleneigentümer geben sich also häufiger mit den bestehenden Verhältnissen zufrieden als jüngere. Eine noch stärkere Beziehung besteht zwischen der Nutzungsintensität (Anteil der aktiven Nutzung) und der Nutzungszufriedenheit (0,94 nach Pearson).

Abbildung 54: Zufriedenheit der Eigentümer mit der Nutzung der Wirtschaftsgebäude



n=257 Eigentümer

Quelle: Eigene Erhebungen

Clustercharakterisierung 13: Zufriedenheit mit der Nutzung der Wirtschaftsgebäude

Mittelwerte	Zufrieden mit Zustand 21% der Eigentümer Keine Wünsche 49% Änderungswünsche 31%	
Cluster	Spezifika	Einfluss auf Umnutzung ¹
„Die Rentner“	70% der Eigentümer haben keine Wünsche und weitere 24% sind zufrieden. Starke Konzentration der Resignation und der Bescheidenheit. Nur 6% haben einen Wunsch.	-
„Die Vielseitigen“	Fast ein vollständiger Gegensatz zum Cluster „Die Rentner“: 61% haben Wünsche und nur 6% der Befragten sind zufrieden mit ihren Wirtschaftsgebäuden.	+
„Die Familien“	Dieses Cluster entspricht weitgehend dem Gesamtdurchschnitt. Mit 22% zufriedenen und 33% Eigentümern mit Wunsch leicht erhöhte Werte	0
„Die aktiven Alten“	Die meisten Befragten mit Veränderungswünschen (67%) und mit 17% extrem wenige ohne Wünsche	+
„Die Bindungslosen“	Es gibt keine mit ihren Wirtschaftsgebäuden zufriedenen Althofstellenbesitzer, aber mit 52% über-durchschnittliche viele ohne Veränderungswünsche. Aber auch der Anteil der Althofstellen mit Veränderungswünschen ist deutlich überdurchschnittlich (48%)	+
„Die Landbewohner“	Mit 40% erhöhter Anteil von Eigentümern mit Änderungsabsichten und nur ein niedriger Anteil von Zufriedenen (14%)	+
„Die Umnutzer“	Höchster Anteil der mit der Nutzung zufriedenen Befragten und deshalb sehr wenige Veränderungswünsche.	

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

4.6.1.2 Realisierungshindernisse

Soweit die Gesprächspartner Veränderungsabsichten erkennen ließen, wurde die Frage nachgeschoben „Was hindert Sie, diese Absichten/Pläne zu verwirklichen?“ In ihrer Gesamtheit stellen sich die Antworten als ein Kaleidoskop aus den Besonderheiten der jeweiligen Althofstelle, der Persönlichkeitsstruktur des Eigentümers und den äußeren Umständen dar. Es handelt sich um Ursachengeflechte, die sich im Rahmen eines Interviews nur ansatzweise analysieren lassen und die jede Althofstelle zu einem Einzelfall machen.

Um einen Überblick zu gewinnen, sind Vereinfachungen unvermeidbar. Die Antworten wurden deshalb zu Gruppen zusammengezogen, die ein weites Spektrum von psychologischen, soziologischen, ökonomischen, juristischen und technischen Ursachen abdecken (Abbildung 55 und Anhang 43).

Fehlende Nutzungsidee und fehlende Nachfrage

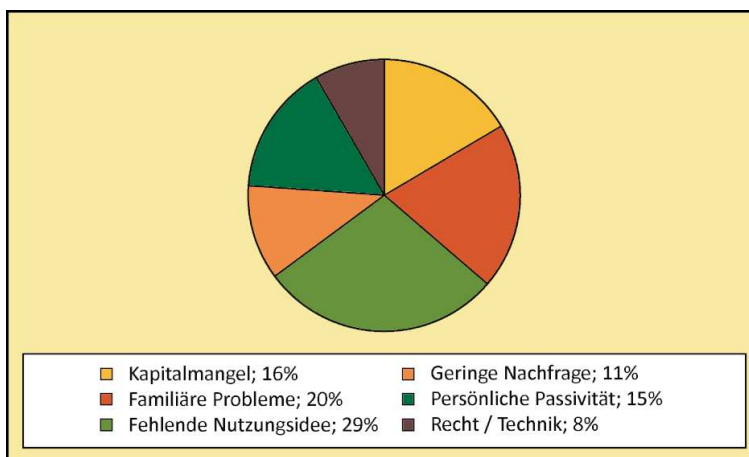
Danach sind fehlende Ideen und Konzepte die wichtigsten Ursachen dafür, dass Althofstelleneigentümer nicht zu den eigentlich gewünschten Umnutzungen kommen. Dies hängt wieder eng mit der fehlenden Nachfrage zusammen, d. h. für die landläufigen Nutzungsideen wie die Schaffung von Wohnraum, die Ansiedlung von Gewerbebetrieben oder die Einlagerung von Wohnwagen und Booten gibt es am jeweiligen Standort keine ausreichende Nachfrage. Hier handelt es sich nicht allein um die Phantasielosigkeit der Befragten, sondern man kann davon ausgehen, dass im Zuge der Dorferneuerung auch allgemein im Vorstand und in den Arbeitskreisen über Umnutzungsmöglichkeiten gesprochen wurde.

Passivität und familiäre Probleme

Von den fehlenden Nutzungskonzepten gibt es einen fließenden Übergang zu Hinderungsgründen, die in der Person des Eigentümers liegen. Die mangelnde Dynamik und Entschlusskraft sind häufig altersbedingt und/oder die Folge gesundheitlicher Beeinträchtigungen. Die Passivität entsteht aber auch aus der Haltung heraus, dass die Realisierung einer an sich vorhandenen Idee nicht eilt. Die Beanspruchung durch die eigene Berufstätigkeit wurde als Hinderungsgrund ebenso wenig angesprochen wie möglicherweise fehlende Fach- und Marktkenntnisse im Bereich Immobilienbewirtschaftung.

Wesentlich näher liegen die familiären Schwierigkeiten, die oftmals bei der Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden zu beachten sind. In etwa der Hälfte der Fälle geht es um die Frage, ob die oftmals bereits berufstätigen Kinder in der Zukunft bereit sind, auf der Althofstelle zu leben, denn nur dann ist der jetzige Eigentümer bereit, sich mit den Wirtschaftsgebäuden zu befassen. Darüber hinaus wird insbesondere bei Abbruchvorhaben auf die Elterngeneration und sonstige Verwandte Rücksicht genommen.

Abbildung 55: Ursachenbereiche für den Verzicht auf die Umnutzung



n=104 Eigentümer ohne Veränderungsabsichten

Quelle: Eigene Erhebungen

Kapitalmangel

Zu den persönlichen und familiären Hinderungsgründen kommt auf Seiten der Eigentümer – der Anbieter – dann noch der Kapitalmangel. Die Eigentümer haben zwar meistens Kapital in Form von Grundbesitz, doch können und wollen sie diesen nicht mobilisieren, weil die Pachteinnahmen ein wichtiger Bestandteil ihres Alterseinkommens sind. Fehlendes Kapital dürfte bei wesentlich mehr noch nicht realisierten Vorhaben eine Rolle spielen, als dies aus dem Anteil von 17% in der Abbildung 55 hervorgeht. Es wäre allerdings eher verfügbar, wenn gesicherte Renditeaussichten in Aussicht gestellt werden könnten.

Recht und Technik

Die juristischen Schwierigkeiten betreffen ausstehende Baugenehmigungen, die Einhaltung von Grenzabständen und Fragen des Denkmalschutzes. Bautechnische Probleme treten hinsichtlich Gebäudestatik, Raumhöhen und Entkernungsaufwand auf. Da mit den Eigentümer hauptsächlich über gewünschte und beabsichtigte Maßnahmen gesprochen wurde, blieben diese konkreten Realisierungsfragen noch weitgehend im Hintergrund. Sie spielten aber auch bei den bereits durchgeführten Umnutzungsmaßnahmen offenbar keine große Rolle, da die Dorfgebiete große baurechtliche Spielräume lassen und die Gemeinden den Maßnahmen in aller Regel aufgeschlossen gegenüber stehen.

Ähnlich verhält es sich mit den steuerrechtlichen Fragen, die im Zusammenhang mit Betriebsauflösungen und Nutzungsänderungen auftreten. Sie wurden zwar von keinem Eigentümer angesprochen, doch man muss davon ausgehen, dass sich das Steuerrecht eher retardierend auf die Gebäudeumnutzung auswirkt.²⁵

Clustercharakterisierung 14: Die drei wichtigsten Realisierungshindernisse

Mittelwerte	Fehlende Nutzungsidee 29% Kapitalmangel 17% mangelnde Dynamik 16%
Cluster	Spezifika
„Die Rentner“	Familiäre Verhältnisse, Kapitalmangel, fehlende Ideen
„Die Vielseitigen“	Persönliche Passivität, fehlende Ideen, Baugenehmigung / Denkmalschutz
„Die Familien“	Fehlende Ideen, persönliche Passivität, Kapitalmangel
„Die aktiven Alten“	Fehlende Ideen, Kapitalmangel, Entscheidung der Kinder
„Die Bindungslosen“	Fehlende Nachfrage, fehlende Ideen, Kapitalmangel
„Die Landbewohner“	Fehlende Ideen, Entscheidung der Kinder, fehlende Nachfrage
„Die Umnutzer“	Familiäre Verhältnisse, 5 weitere Ursachen mit jeweils 14%

²⁵ Zu steuerrechtlichen Fragen siehe Gruber, H. 1995, Nies, V. 2000, Bauer/Eisele/Fichtelmann/Walter 2009

4.6.1.3 Grundmotive Hoferhalt, Ruhebedürfnis und Familientradition

Aus psychologischer Sicht wird vor dem tatsächlichen Handeln eine Kette von Vorgängen durchlaufen, die sich aus Motiv – Motivation – Volition (Handlungsplanung) – Handlung aufbaut, wobei SCHMALT & HECKHAUSEN unter Motiven „dispositionelle Neigungen und Voreingenommenheiten für die Bewertung bestimmter Ereignisse und Sachverhalte“ verstehen [2006, S. 514]. Man könnte vielleicht auch von Grundüberzeugungen oder Grundwerten sprechen.

Zu den wichtigsten Grundwerten der ehemaligen Landwirte gehört das Prinzip der Bestandserhaltung. Hofbesitzer sind geprägt von dem Denken in Generationen, d. h. sie betrachten sich als Glieder in einer Kette und sehen es als eine ihrer wichtigsten Verpflichtungen an, das übernommene Erbe ungeschmälert oder besser sogar vermehrt an ihre Nachfolger weiterzugeben. In ihrer Darstellung des bäuerlichen Selbstbildes führen PLANCK und ZICHE 1979 aus: „ Der Hof gilt als höchster Wert, ihn zu erhalten, muß daher das wichtigste Bestreben des Bauern und seiner Familie sein, dafür müssen unter Umständen auch große persönliche Opfer gebracht werden“ [1979, S. 275].

Auf den Althofstellen musste die Einkommensquelle Landwirtschaft aus den beschriebenen Gründen bereits aufgegeben werden (siehe S. 63). Damit hat sich die Bindung an den Grund und Boden aber nicht wesentlich gelockert. Immobilien gelten weiterhin als besonders wertbeständig und krisensicher, wenn auch die tatsächliche Entwicklung insbesondere im peripheren ländlichen Raum dagegen spricht. Die Althofstelle ist weit mehr als eine Rechengröße innerhalb der Vermögensbilanz. Es kommt zwar gelegentlich zu Grundstücksabtrennungen zugunsten der Nachkommen, doch bleibt damit das Eigentum innerhalb der Familie. Die Althofstellen werden jedoch nur dann verkauft, wenn sie an weiter entfernt wohnende Erben fallen und diesen der emotionale Bezug zu der Immobilie fehlt.

Auch die von 60% der Eigentümer geplanten und beabsichtigten Veränderungen an der Bausubstanz der Althofstellen dienen vorrangig der Bestandserhaltung und erst danach der Verbesserung des eigenen Wohnkomforts oder einer wirtschaftlichen Nutzung.

Andererseits nannten ca. 40% der Interviewten keinerlei Veränderungsabsichten, sondern wollen den derzeitigen Zustand erhalten. Nach den Erfahrungen aus den Interviews sind bei diesen Personen in unterschiedlicher Zusammensetzung und in unterschiedlichem Ausmaß Merkmale anzutreffen wie:

- Eingeschränkte körperliche und geistige Leistungsfähigkeit aufgrund Alters
- Fehlende unternehmerische Initiative
- Einschränkungen durch Krankheits- und Todesfälle bei nahen Angehörigen
- Das Gefühl, sich im Leben genug geplagt zu haben
- Der Wunsch, einen ruhigen Lebensabend zu verbringen
- Unsicherheiten hinsichtlich des Verhaltens der Erben

Ökonomische Ziele wie die Erwirtschaftung hoher Erträge aus der Gebäudenutzung haben demgegenüber oftmals ein deutlich geringeres Gewicht. Keines der genannten Merkmale hat Ausschließlichkeitscharakter. Beispielsweise besteht zwischen dem Alter und den Umnutzungsaktivitäten eine deutliche negative Korrelation. Von den Eigentümern zwischen 20 und 40 Jahren wollen 80% etwas unternehmen, 21% jedoch nichts. Bei den über 70-jährigen dreht sich dies Verhältnis um auf 40% zu 60%. Eine positive Beziehung besteht dagegen zwischen den Umnutzungsaktivitäten und der Zahl der Haushaltsmitglieder. Dies schließt aber nicht aus, dass nicht auch einige allein lebende, über 70 Jahre alte Eigentümer Umbauvorhaben verfolgen.

Dieses „Nichtwollen“ und „Nichtkönnen“ gehört nach den Ergebnissen aus den Einzelinterviews zu den bestimmenden Faktoren des Umnutzungsgeschehens, hat jedoch in der bisherigen Diskussion

noch keinerlei Beachtung gefunden. Eine Ursache hierfür sind möglicherweise die Schwierigkeiten, derartige Merkmale exakt zu definieren und zu erfassen. Andererseits sind diese Persönlichkeitsstrukturen für das Verständnis des Umnutzungsgeschehens unverzichtbar.

Als drittes grundlegendes Motiv ist der Wunsch der älteren Eigentümer zu nennen, die Hofstelle in der Familie zu halten. Auch wenn keine Landwirtschaft mehr betrieben wird, ist es ein wichtiges Ziel, dass eines der Kinder in der Zukunft die Althofstelle bewohnt. Die Vorstellung, dass der Hof in fremde Hände kommen könnte, ist bei vielen eine ernsthafte Sorge. Dabei ist es ohne große Bedeutung, ob die Generationen zeitlebens zusammen wohnen, oder ob die Nachkommen zunächst weggehen und zu einem späteren Zeitpunkt wieder auf die Hofstelle zurückkehren.

Die genannten Motive sind fast ausschließlich bei älteren Althofstelleneigentümern zu erkennen, die allmählich von ihren Nachkommen abgelöst werden. Insofern könnte man davon ausgehen, dass sich die Probleme im Zeitablauf von alleine lösen. Doch ist zum einen dieser Zeitablauf beim Umgang mit den Althofstellen mit zu berücksichtigen. Zum anderen stehen die Erben dann vor den gleichen Fragen, die ihre Vorfahren noch umgangen haben, nämlich vor der Suche nach geeigneten Konzepten für die umzunutzenden Gebäude.

4.6.1.4 Einfluss des sozialen Umfeldes

Die soziale Einbettung, aber auch die soziale Kontrolle gelten allgemein als Merkmale, die für das Dorf besonders wesentypisch sein sollen. Dieses „was würden denn da die Nachbarn sagen“ wird selten ausdrücklich angesprochen, schwingt jedoch in vielen Äußerungen im Hintergrund mit und dürfte ein ganz wesentlicher Entscheidungsmaßstab sein. Unter Nachbarn ist hierbei mehr oder weniger das gesamte Altdorf zu verstehen.

In ihrer Land- und Agrarsoziologie schreiben PLANCK und ZICHE dazu: „Nachbarliche Beziehungen sind ursprünglich normativ, d. h. sie beruhen auf herkömmlichen Verhaltenserwartungen, die an die soziale Position des Nachbarn geknüpft sind. Die Nachbarschaftsnormen legen fest, welche Dinge gegenüber einem Nachbarn in gegebenen Situation gesagt und getan werden müssen („rituelles Präsentieren“) und welche Dinge nicht gesagt und getan werden dürfen („rituelle Distanzierung“)“ [1979, S. 117].

Verschiedene Quellen [ILIEN 1982, HENKEL 1983] und das eigene Erleben sprechen dafür, dass sich die gesellschaftlichen Normen in Stadt und Land weitgehend angenähert, aber keineswegs egalisiert haben. Zu dieser sehr schwer fassbaren Thematik sollen an dieser Stelle nur zwei Bemerkungen gemacht werden:

- Aus den Gesprächen war immer wieder herauszuhören, dass die Gebäude auch aus Rücksicht auf die Nachbarschaft gepflegt werden. Man will nicht als nachlässig und unordentlich gelten.
- Es kann schon als Erkennungsmerkmal für eine aufgelassene Althofstelle gelten, wenn sie besonders sorgfältig aufgeräumt ist und möglicherweise Blumenschmuck an Stellen trägt, die sonst einem üblichen Betriebsablauf im Wege wären. Gleichzeitig wirken verschlossene Türen und Tore abweisend und das Fehlen jeder Betriebsamkeit unterstreicht noch das Kullissenhafte.

Den äußeren Schein aufrecht zu erhalten, den Leerstand hinter Scheibengardinen zu kaschieren, ist für die Wahrung des sozialen Ansehens von ganz großer Bedeutung und steuert damit das Verhalten. Die Rücksichtnahme auf die Dorfmeinung trägt insofern zur Pflege und Erhaltung von Gebäuden bei, für die es gegenwärtig keine unmittelbare Nutzung gibt, und wirkt damit einem Verfall entgegen.

4.6.1.5 Fremde auf der Hofstelle

Die Wahrung von Distanz und Privatheit sind keine dorfspezifischen Wesenszüge, doch sie erschweren die Umnutzung der Althofstellen wesentlich, da alle Formen der Gebäudeumnutzung bzw. der Nutzungsintensivierung, die über die Eigennutzung hinausgehen, es mit sich bringen, dass Mieter, Pächter oder Kunden auf den Hof kommen, die zunächst fremd sind und mit denen der Eigentümer soziale Kontakte von längerer oder kürzerer Dauer aufbauen muss. Insbesondere wenn es die gemeinsame Nutzung der Hofstelle oder einzelner Gebäude betrifft, sind vielfältige Absprachen erforderlich.

Rund 30% der Eigentümer lehnen derartige Kontakte ab, weil sie an den derzeitigen Verhältnissen nichts ändern wollen (21 Prozentpunkte) oder weil sie eine Abneigung gegenüber Fremden haben (8 Prozentpunkte).

Da konkrete Vergleichsmöglichkeiten fehlen, muss dahin gestellt bleiben, ob diese Werte als besonders hoch zu betrachten sind. Soweit sich allgemein beobachten lässt, ist auch außerhalb des landwirtschaftlichen Bereichs bei anderen Eigentümern von großen Einfamilienhäusern mit weitläufigen Grundstücken die Bereitschaft nicht besonders ausgeprägt, Mieter oder andere Nutzer aufzunehmen.

FREUND stellte schon 1989 für periphere Gebiete in Hessen fest, dass der Niedergang der Bausubstanz nicht allein auf Nachfragemangel beruht, sondern von den Eigentümern in gewisser Weise selbst herbeigeführt wird. „Charakteristisch sind die alten Ehepaare oder Witwen, die keinen Mieter auf dem alten, großen Familienbesitz haben wollen, deshalb aber auch über keine Mittel für Erhaltungsmaßnahmen verfügen“ [FREUND 1991, S. 19].

Diese Ablehnung ist selten monokausal und stark emotional geprägt. Die Interviews waren in diesem Punkt von einer weitgehenden Abwehrhaltung geprägt, die zu Äußerungen führten wie:

- *Ich will meine Ruhe.*
- *Möchte allein bleiben, Ruhe haben.*
- *Selbständigkeit wird eingeschränkt; man bringt die Leute nicht mehr los.*
- *Haben wir nichts mit im Sinn. Brauchen den Platz selbst, auch für Holz.*
- *Solange ich lebe, will ich keinen Wohnwagen; Mietsleute auf keinen Fall, ich will meine Ruhe.*
- *Kann ich mir eigentlich nicht vorstellen.*
- *Nein, ich bleib jetzt hier allein, Wohnungen sind halt auch eine Belastung.*

Insbesondere für die Hofstelleneigentümer fortgeschrittenen Alters hat die Aufrechterhaltung des Status quo eine viel höhere Bedeutung für ihre Lebensqualität als der Gewinn, den sie sich von einer wirtschaftlichen Nutzung ihrer Gebäude erwarten. Angesichts der im peripheren ländlichen Raum häufig sehr niedrigen Mieten und Nutzungsentgelte erscheint diese Haltung insbesondere dann als gerechtfertigt, wenn die Fremdnutzungen Investitionen voraussetzen.

Der Wunsch nach Ungestörtheit beruht auch keineswegs allein auf (meist sehr überschlägigen) wirtschaftlichen Überlegungen, sondern es spielen weitere Gesichtspunkte hinein, wie das mangelnde Selbstvertrauen und damit die Scheu vor einer großen und risikoreichen Aufgabe, der Rechtfertigungsdruck gegenüber der Nachbarschaft oder auch eine ganz schlichte Ohne-mich-Haltung.

Zu diesen emotionalen Motiven ist auch das Misstrauen gegenüber Fremden zu rechnen, worunter im Allgemeinen jeder verstanden wird, der nicht aus dem eigenen Dorf oder zumindest der eigenen Gemeinde stammt. Die typische Aussage für diese Gruppe ist:

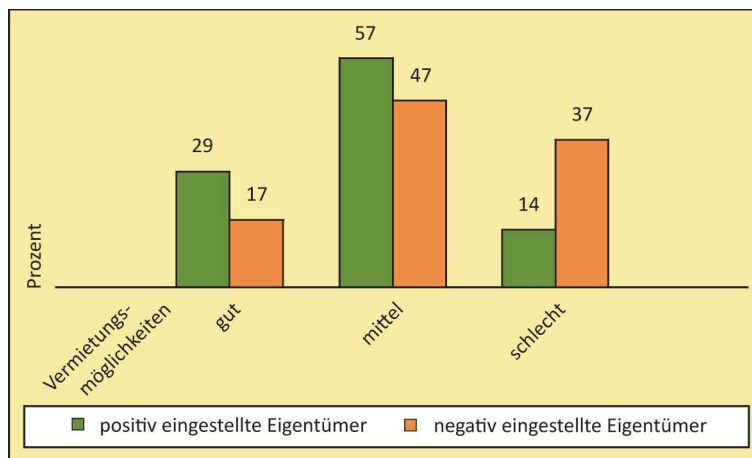
- „Ich will niemanden hier auf dem Hof haben und schon gar keine Fremden.“

Soweit an die Vermietung von Wohnraum gedacht wird, nährt sich diese Ablehnung sowohl aus den möglicherweise als negativ empfundenen Lebensgewohnheiten der Mieter wie auch aus ihrer oftmals unterstellten geringen wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit.

4.6.1.6 Beurteilung der Nachfrage

Da das bisherige Vermietungsgeschehen stark von persönlichen Beziehungen geprägt ist und für zahlreiche Nichtvermieter das Thema keinerlei Bedeutung hat, sind Aussagen zur Nachfrage von den Eigentümern / Anbietern nur lückenhaft zu bekommen. Für vertiefende Untersuchungen erscheint es unbedingt notwendig, die Nachfrager mit einzubeziehen.

Abbildung 56: Beurteilung der Vermietungsmöglichkeiten in Abhängigkeit von der Vermietungsbereitschaft.



n=212 Eigentümer

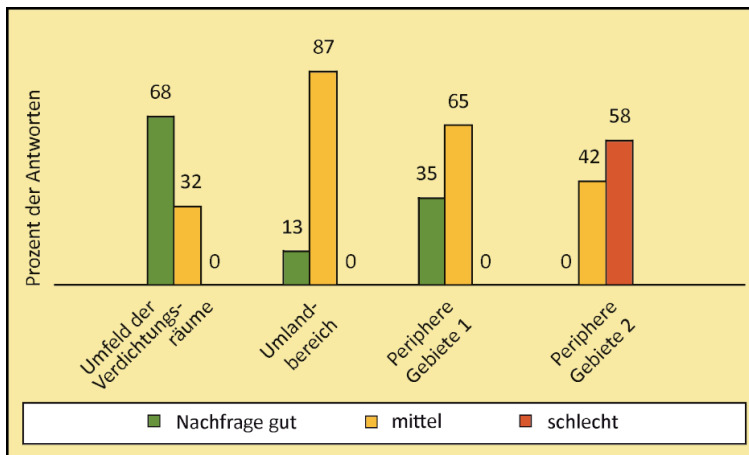
Quelle: Eigene Erhebungen

Die an einer Vermietung (Wohnraum, Lagerflächen, Unterstellmöglichkeiten) interessierten Althofstelleneigentümer sehen die Möglichkeiten deutlich positiver als diejenigen, die nicht vermieten wollen (Abbildung 56 und Anhang 441).

Abgesehen von einer psychologisch bedingten unterschiedlichen Sichtweise erklären sich die Unterschiede hauptsächlich aus ihrer Standortabhängigkeit. Es wurde bereits ausgeführt, dass die Vermietungsbereitschaft in den wirtschaftlich dynamischen Gemeinden im Umfeld der Verdichtungsräume deutlich höher ist als im peripheren Raum (s. o.). Dies gilt verstärkt für die Einschätzung der Vermietungsmöglichkeiten, also der Nachfrage, wobei allerdings auch noch innerhalb der Gebietskategorien zu differenzieren ist. In der Abbildung 57 sind unter dem „Umfeld der Verdichtungsräume“ die Gemeinden Kirchdorf a. d. Amper und Sulzemoos zusammengefasst. In ihnen wird die Nachfrage besonders positiv beurteilt. Dabei ist möglicherweise zu berücksichtigen, dass Kirchdorf a. d. Amper von München und Freising profitiert und dass Sulzemoos über den unmittelbaren Autobahnanschluss sehr gute Verbindungen nach München und Augsburg bietet.

In der Gemeinde Pfaffenhofen a. d. Glonn, die wie Sulzemoos zur Verwaltungsgemeinschaft Odelzhausen gehört, aber ein paar Kilometer von der Autobahn BAB 8 entfernt ist, sind die Vermietungsmöglichkeiten bereits nicht mehr ganz so gut. Entgegen der Festlegung im Rahmen der Landesplanung wird Pfaffenhofen a. d. Glonn deshalb an dieser Stelle wie auch der Ortsteil Lintach (Gde. Freudenberg) dem Umlandbereich zugeordnet. Hier ist insgesamt mit einer mittelmäßigen Nachfrage zu rechnen.

Abbildung 57: Vermietungsmöglichkeiten in den Gebietskategorien



n=212 Eigentümer

Quelle: Eigene Erhebungen

Mit Ausnahme von Lamerdingen gehören die 7 übrigen untersuchten Gemeinden offiziell dem peripheren ländlichen Raum an. In zwei von ihnen - den Ortsteilen Niederraunau (Stadt Krumbach (Schwabens)) und Großköllnbach (Markt Pilsting) - wird die Nachfragesituation als gut bis mittel eingeschätzt und damit noch günstiger als im Umlandbereich. Mit der Bezeichnung „Periphere Gebiete 1“ soll darauf hingewiesen werden, dass auch in den umfangreichen peripheren Gebieten günstige Sondersituationen auftreten. Dass es sich tatsächlich um Ausnahmen handelt, zeigen die „Peripheren Gebiete 2“, in denen 58% der Befragten die Vermietungsmöglichkeiten als schlecht und niemand als gut bezeichnet. Den in dieser Gruppe zusammengefassten Gemeinden entspricht auch Lamerdingen, obwohl diese Gemeinde dem Allgemeinen ländlichen Raum angehört.

Wenn man berücksichtigt, dass 49% der Gemeinden den peripheren Gebieten angehören und weitere 24% dem allgemeinen ländlichen Raum zugerechnet werden²⁶, dann muss man abgesehen von lokalen Besonderheiten davon ausgehen, dass in den überwiegenden Teilen des ländlichen Raumes in Bayern schlechte bis allenfalls mittlere Nachfragebedingungen herrschen. Nach den vorliegenden Aussagen ist dies zumindest in kleinen Gemeinden für die Nachfrage nach Mietwohnungen in Gebrauchtimmobilien anzunehmen. Es ist offensichtlich, dass sich unter diesen Umständen wirtschaftlich erfolgreiche Umnutzungen nur mit besonderen Anstrengungen realisieren lassen.

Eine vergleichbare Einschätzung der Eigentümer für den Verkauf von Althofstellen wurde nicht versucht, da hierfür zu wenige Erfahrungen vorliegen. Nur 2% der befragten Eigentümer haben ihr Anwesen seit 1980 erworben und 3% (siehe S. 124) bemühen sich derzeit aktiv um einen Verkauf ihrer Althofstelle. Die Suche nach Käufern läuft in diesen Fällen bereits seit Jahren erfolglos, so dass nach diesen geringen Erfahrungen von einer sehr schwachen Nachfrage auszugehen ist.

4.6.1.7 Umzugsbereitschaft

ABT ist unter Berufung auf I. M. Greverus der Überzeugung, dass „jeder Mensch ein Territorium oder Revier benötigt, welches ihm Identität, Stimulation oder Aktivität und Sicherheit gewährt“ [ABT 1988, S. 129]. PLANCK und ZICHE leiten dieses Phänomen aus dem Tatbestand einer „possessiven Ortsbezogenheit“ ab und schließen von der Tierverhaltensforschung auf den Menschen: „An Bereitschaft, ein Territorium in Besitz zu nehmen, zu kontrollieren und zu verteidigen, steht der Mensch dem Tier nicht nach“ [1979, S. 131].

²⁶ LEP 2003

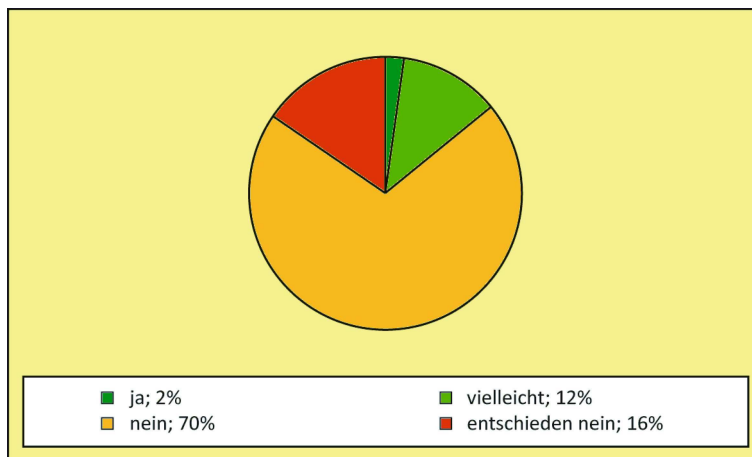
Die enge Verbundenheit der Bewohner mit ihrer Althofstelle wurde bereits dargestellt (siehe S. 58). Da ist es nur folgerichtig, dass 86% der Eigentümer an ihrem angestammten Platz bleiben wollen und alle Umzugsabsichten verneinen. Allein die Frage, ob ein Umzug überhaupt vorstellbar sei, wurde teilweise als Provokation oder Zumutung aufgefasst. Konkrete Umzugsabsichten verfolgte als einziger ein allein stehender junger Mann, der sich mehr einer Nachbargemeinde verbunden fühlte.

Die Ablehnung eines Umzugs steigt von 81% bei den 40- bis 50-jährigen auf 100% bei den Eigentümern über 80 Jahre. GIESE kam in norddeutschen Dörfern zu ganz ähnlichen Ergebnissen und schreibt dazu: „Gewohnheiten und Grundbesitz spielen bei der Wahl des Wohnungsstandortes für die einheimische Bevölkerung vielfach eine größere Rolle als so gewichtige Faktoren wie der Beruf, berufliches Fortkommen, Verdienstmöglichkeiten, Ausbildungsmöglichkeiten etc“ [1983, S. 243]. Auch HENKEL kam 1981 und 1995 im peripher gelegenen Dorf Elsoff zu ähnlichen Werten [2004, S. 86 ff]. Diese geringe Mobilität steht in deutlichem Widerspruch zu der bei einigen Autoren zu findende Erwartung, dass die Eigentümer ihre Althofstelle verkaufen und dann wegziehen.

Soweit Eigentümer über 60 Jahre nicht ausschließen, auch woanders zu leben, ist dies meistens mit der Vorstellung verbunden, dass sie gezwungen sein könnten, wegen Pflegebedürftigkeit in ein Altersheim gehen zu müssen.

Dies wird durchwegs negativ gesehen, weshalb FRANZEN zuzustimmen ist, dass „es zu kurz gedacht ist, die alleinstehenden älteren Menschen eines Dorfes zu einer Wohngemeinschaft zusammenbringen zu wollen“ [FRANZEN 2007, S. 114]. Auch FOX berichtet, dass auf die Frage nach einer altengerechten Wohnung 93% mit nein antworten. „Lediglich 7% können sich vorstellen, in eine altengerechte Wohnung im Ortsbereich umzuziehen und ihr Eigentum zu veräußern“ [FOX 2007, S. 108].

Abbildung 58: Könnten Sie sich vorstellen, auch woanders zu wohnen?



n=233 Eigentümer

Quelle: Eigene Erhebungen

Clustercharakterisierung 15: Umzugsbereitschaft

Mittelwerte	siehe Abbildung 58	
Cluster	Spezifika	Einfluss auf Umnutzung ¹
„Die Rentner“	91% der Eigentümer lehnen einen Umzug ab. Danach ist nur mit ganz geringen Veränderungen zu rechnen.	-
„Die Vielseitigen“	83% der Eigentümer leben außerhalb ihrer Althofstellen. Dies ist mit Abstand der höchste Anteil von allen Clustern. Alle übrigen wollen bleiben.	+
„Die Familien“	Die Umzugsbereitschaft entspricht weitgehend den Mittelwerten.	0
„Die aktiven Alten“	Der Anteil der entschiedenen Ablehnungen ist mit 28% weit überdurchschnittlich. Andererseits schließen 10% einen Umzug nicht völlig aus.	-
„Die Bindungslosen“	Die Hälfte der Eigentümer lebt bereits außerhalb ihrer Althofstelle. Von den übrigen schließen jeweils 18% einen Umzug nicht aus bzw. streben ihn sogar an. Hier ist die Bereitschaft, die Hofstelle zu verlassen, also vergleichsweise sehr hoch.	+
„Die Landbewohner“	Mit 86% ist der Anteil derjenigen, die bleiben wollen, zwar überdurchschnittlich hoch, doch schließen auch 14% einen Umzug nicht aus. Keiner hat aber Umzugsabsichten.	0
„Die Umnutzer“	Die Bindung an die Althofstelle ist in diesem Vergleichscluster offenbar unterschiedlich. Überdurchschnittlich viele (18%) lehnen einen Umzug entschieden ab und weitere 60% wollen bleiben, Andererseits schließen 20% einen Umzug nicht aus und 3% haben ihn sogar vor. Es hat möglicherweise noch keine intensive Verwurzelung stattgefunden.	

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

4.6.2 Veränderungsabsichten

4.6.2.1 Überblick

Zusammenfassend ist festzustellen, dass das Umfeld für Veränderungen der Althofstellen im ländlichen Raum sehr differenziert zu beurteilen ist, und die retardierenden Einflüsse eher überwiegen. Diese Beurteilung bedarf allerdings der Konkretisierung, indem der Frage nachgegangen wird, wie sich die Umnutzung aus der Sicht der Eigentümer entwickeln wird.

60% der Eigentümer haben ein oder mehrere Veränderungsvorhaben genannt. Die Umnutzung der Althofstellen findet also statt. Es handelt sich um einen kontinuierlichen, räumlich dispersen Prozess, der ganz überwiegend aus kleinen, nur für das unmittelbare Umfeld auffälligen Schritten besteht. Das umfassende Umnutzungskonzept für die ganze Althofstelle, das in einem Zuge realisiert wird, ist die absolute Ausnahme. Die Regel ist die Reaktion auf entstehenden Reparaturbedarf, die Anpassung an sich wandelnde Bedürfnisse der Familie und die Wahrnehmung von Vermietungsmöglichkeiten, die sich eher zufällig ergeben.

4.6.2.2 Gebäudeunterhalt

Am untersten Ende einer gedachten Intensitätsskala der Veränderungsabsichten steht sicherlich der Wille zur Substanzerhaltung. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht gilt der Erhalt eines Gebäudes erst dann als gesichert, wenn es eine wirtschaftlich sinnvolle Funktion erfüllt. Darüber hinaus kommen im ländlichen Raum der Rücksichtnahme auf die Dorfgemeinschaft und der Sicherung des Erbes für die nachfolgende Generation beim Gebäudeunterhalt ganz große Bedeutung zu. 78% der Althofstelleneigentümer führen daher laufende Unterhaltsarbeiten weitgehend unabhängig von der konkreten Gebäudenutzung durch. Typische Aussagen in diesem Zusammenhang sind:

- *Es sind laufende Arbeiten, die sich durchaus erledigen lassen.*
- *Alle Jahre ein bisschen, ca. 2.000 € Aufwand.*
- *Bin immer hinterher.*

- *Jedes Jahr ist etwas zu richten,; es ist schon viel Arbeit.*
- *Der Sohn kümmert sich um die Schäden.*

Sie verfolgen damit eine „Substanzerhaltungsstrategie: Hauptziel ist das Wahren der Gebrauchstauglichkeit und das Beibehalten der ursprünglichen Nutzung“ [BUERGEL-GOODWIN 2004, S. 51].

Der laufende Gebäudeunterhalt in Form von Kleinreparaturen erfolgt ganz überwiegend in Eigenleistung oder Nachbarschaftshilfe, jedoch ohne Handwerksbetriebe. Insbesondere bei alleinstehenden Personen höheren Alters ergeben sich daraus Probleme.

Die Frage der Unterhaltsarbeiten spitzt sich zu, sobald große Dachflächen auf Ställen oder Scheunen erneuert werden müssen, da solche und andere Großreparaturen auf den Althofstellen in aller Regel nicht mehr in Eigenleistung durchgeführt und auch nicht aus laufenden Erträgen oder angesparten Abschreibungen finanziert werden können. Auf die Überalterung der Wirtschaftsgebäude wurde bereits hingewiesen (siehe S. 85). Die Antworten auf die Frage „Wann erwarten Sie die nächsten größeren Reparaturen?“ konzentrieren sich auf drei in etwa gleich große Gruppen von annähernd 30% (Tabelle 28 und Anhang 45).

28% der Althofstelleneigentümer sehen sich vor konkrete Reparaturaufgaben gestellt, die durchgeführt oder durch Abbruch der betroffenen Gebäude(teile) erledigt werden sollen. Bei den Reparaturen stehen neue Dacheindeckungen ganz im Vordergrund, weil undichte Dächer die gegebenenfalls noch vorhandene Nutzung unmöglich machen und rasch zum Verfall des gesamten Gebäudes führen.

Bei den Eigentümern, die mit „Bedarf ist nicht abzusehen“ antworteten, ist schwer abzuwägen, inwieweit sie bestehende oder sich ankündigende Probleme verdrängen.

Ein Teil von ihnen gehört aber möglicherweise auch zu der dritten Gruppe, bei der kein Reparaturbedarf besteht.

Tabelle 28: Gebäudereparaturbedarf und seine Bewältigung

Verhaltensweise / Einstellung	Prozent der Antworten
Abbruch statt Reparatur	5
Konkrete Reparaturabsichten	18
Bedarf ist nicht abzusehen	22
Guter Gebäudezustand, kein Reparaturbedarf	23
Aufgabe der Nachfolger	10
Sonstiges	3
Ohne Antwort	19
Summe	100

Quelle: Eigene Erhebungen

Darüber hinaus sehen es knapp 13% überwiegend ältere Eigentümer als eine Aufgabe ihrer Nachfolger an, sich um den Gebäudeunterhalt zu kümmern.

Unter „Sonstiges“ sind Althofstellen zusammengefasst, die zum Zeitpunkt der Befragung gerade größere Baumaßnahmen durchführten oder die zum Verkauf anstanden. Zu dieser Gruppe gehört aber auch ein unter Denkmalschutz stehender Vierkanthof, bei dem für die Renovierung der Fassaden und der Schieferdächer etwa 4 Millionen Euro aufzubringen wären, die jedoch nicht finanzierbar sind. Obwohl die Althofstelleneigentümer in ihrer ganz überwiegenden Mehrheit sehr

bestrebt sind, ihre Gebäude in einem guten Zustand zu halten, ist insgesamt betrachtet doch von einem nicht unbeträchtlichen Reparaturstau auszugehen, der insbesondere die Dachflächen betrifft.

Clustercharakterisierung 16: Gebäudeunterhalt in den Clustern

Mittelwerte	siehe Tabelle 28	
Cluster	Spezifika	Einfluss auf Umnutzung ¹
„Die Rentner“	Unterdurchschnittliche Reparaturbereitschaft (13%), 42% sehen keine Reparaturnotwendigkeit, 27% der Eigentümer wollen die Aufgaben den Nachfolgern überlassen.	-
„Die Vielseitigen“	Insgesamt sehr geringes Interesse am Gebäudeunterhalt. Nur 5% planen Reparaturen, weitere 11% denken an Abbrüche und 16% wollen die Aufgaben den Nachfolgern überlassen. Mit 37% höchste Aussageverweigerung.	-
„Die Familien“	53% der Eigentümer können den Reparaturbedarf nicht absehen bzw. sehen keinen Bedarf (18%). Gleichzeitig aber auch hohe Reparaturbereitschaft (22%).	0
„Die aktiven Alten“	Mit 30% hohe Reparaturbereitschaft bei gleichzeitig hohem Anteil von Gebäuden in gutem Zustand (30%). 10% denken an Abbrüche.	+
„Die Bindungslosen“	27% wollen Reparaturen durchführen, aber auch 14 % stattdessen abbrechen. 32 % gaben keine Auskunft.	+
„Die Landbewohner“	Hohe Reparatur- und Abbruchbereitschaft (zusammen 29%), 39% sehen keine Notwendigkeit.	0
„Die Umnutzer“	59% sehen keine Reparaturnotwendigkeit. 11% beabsichtigen Reparaturen und 11% wollen diese den Nachfolgern überlassen. Keine Abbruchvorhaben.	

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

4.6.2.3 Entwicklung der Wohnfunktion

Die Wohnsituation ist in den hier untersuchten Althofstellen bereits jetzt als günstig zu bezeichnen. Insgesamt betrachtet befinden sich die Gebäude in einem überwiegend guten Zustand und sie bieten ihren Bewohnern viel Platz (siehe S. 76 und 78). Dennoch beabsichtigt etwa ein Viertel der Eigentümer Verbesserungen an den Wohngebäuden (Abbildung 59).

Bei den Wohnhausmaßnahmen stehen die Umbauten mit einem Anteil von 19% ganz im Vordergrund. Diese betreffen zur Hälfte Gesamtrenovierungen und im Übrigen nach der ungefähren Häufigkeit der Nennungen

- neue Fenster
- Isolierung der Außenwände
- Sanitäranlagen
- Heizungsanlagen
- Sonstiges.

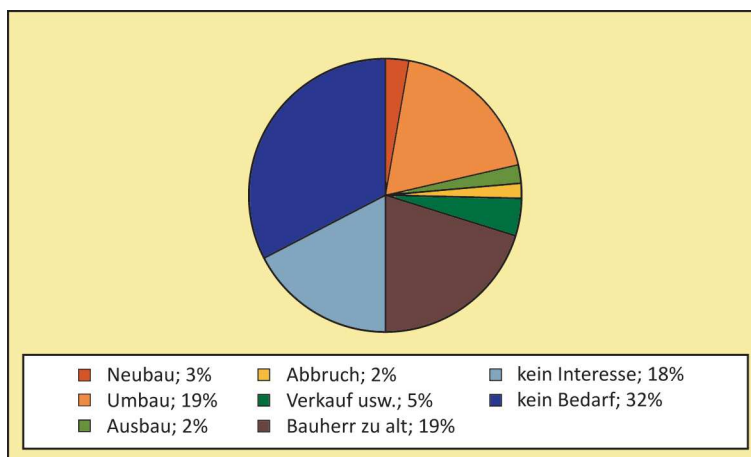
Die Umbauten konzentrieren sich also stark auf Maßnahmen zur Energieeinsparung. Bei den umzubauenden Häusern handelt es sich zu 35% um Gebäude, die zwischen 1960 und 1985 errichtet wurden, deren Anteil an der Gesamtheit der Wohnhäuser jedoch nur bei 27% liegt. Sie stammen damit aus einer Zeit, in der der Energieeffizienz keine wesentliche Bedeutung beigemessen wurde. Damit korrespondiert auch die Gebäudequalität, die bei 34% der umzubauenden Wohnhäuser als schlecht eingestuft wurde (Gesamtdurchschnitt 28%).

Die beabsichtigten Ausbauten betreffen Dachgeschosse und Nebenräume, die für Wohnzwecke nutzbar gemacht werden sollen.

Hinzu kommen einige Abbruchmaßnahmen, bei denen es sich um Altgebäude handelt, die durch Neubauten ersetzt wurden und die zugunsten von größeren Freiflächen entfernt werden sollen (Anhang 46).

Die Maßnahmen im Wohnbereich sollen ganz überwiegend den Wohnkomfort der Eigentümer und ihrer Angehörigen verbessern. Nur 7% der Eigentümer mit Bauabsichten denken daran, neue Mieter aufzunehmen. Die Bildung von Wohnungsteileigentum wird überhaupt nicht in Betracht gezogen.

Abbildung 59: Bauabsichten im Wohnbereich



n=261 Eigentümer

Quelle: Eigene Erhebungen

41% der Eigentümer sind 40 bis unter 60 Jahre alt, doch aus dieser Gruppe stammen 55% der Bauabsichten. Ähnlich ist es bei den unter 40-jährigen: ihr Anteil beläuft sich auf 15%, doch sie wollen 20% der Vorhaben realisieren. Dagegen entfallen nur 5% der Maßnahmen auf Bauherren über 70 Jahre (44% der Eigentümer) (Anhang 47).

Wenn bei 73% der Wohngebäude keine Veränderungen beabsichtigt sind, so ist vor allem auf zwei Ursachen hinzuweisen:

- Gerade weil die Eigentümer so eng mit den Althofstellen verbunden sind und seit langem eine hohe Wohnqualität angestrebt haben, weisen 35% der Wohnhäuser eine gute und weitere 40% eine mittlere Qualität auf (siehe S. 78). Bei diesen besteht also kein unmittelbarer Verbesserungsanlass.
- Eine zweite große Gruppe bilden die Hausbesitzer, die sich zu alt fühlen, um noch größere Veränderungen vorzunehmen. Hier dürfte zu einem nicht unwesentlichen Teil Handlungsbedarf bestehen, doch wird dieser erst von der nachfolgenden Generation abzarbeiten sein.

Im Unterschied zu diesen beiden Gruppen, von denen man kaum Bau-Aktivitäten erwarten kann, ist dies bei der Gruppe „kein Interesse“ nicht so eindeutig. „Kein Interesse“ ist eine Verkürzung für Althofstelleneigentümer, die aus den verschiedensten Gründen wie gesundheitlichen Einschränkungen, Einsamkeit, Kapitalmangel oder auch einfacher Gleichgültigkeit die vorhandenen Wohnverhältnisse hinnehmen. Für sie kommen Veränderungen in Frage, doch müssen vor etwaigen Baumaßnahmen häufig erst andere Probleme aus dem Weg geräumt werden.

Zitate in diesem Zusammenhang sind:

- *Ich hab so viel gemacht, das muss reichen.*
- *Ist abgeschlossen.*

- Sache der Erben.
- Auch das alte Haus nicht renovieren. Das Geld kommt nicht wieder rein.
- Erst, wenn Kinder wissen, was sie wollen.

Clustercharakterisierung 17: Wohnhausbauvorhaben

Mittelwerte	Baumaßnahmen	Verzichtsgründe	
	Neubau 3%	kein Bedarf 33%	
	Umbau 19%	Altersgründe 20%	
	Ausbau 2%	kein Interesse 18%	
	Abbruch 2%	Sonstiges 5%	
Cluster	Spezifika	Einfluss auf Umnutzung ¹	
„Die Rentner“	Aus Altersgründen (55%), wegen fehlendem Bedarf (23%) und mangelndem Interesse (13%) nur 7% Eigentümer mit Bauabsichten	-	
„Die Vielseitigen“	Mit 42% hoher Anteil der Bauvorhaben, darunter mit 5 Prozentpunkten die meisten Abbruchvorhaben. 26% haben „kein Interesse“.	+	
„Die Familien“	Mit 22% sind hauptsächlich Umbauten beabsichtigt (Insgesamt Bauvorhaben 27%). 42% sehen keinen Bedarf und weitere 27% haben kein Interesse.	0	
„Die aktiven Alten“	27% beabsichtigen Bauvorhaben, davon 20 Prozentpunkte Um- und Ausbauten. Bei den Ablehnungsgründen hat der fehlende Bedarf mit 47% ein besonders großes Gewicht	+	
„Die Bindungslosen“	Das Interesse an baulichen Veränderungen ist mit 14% weit unterdurchschnittlich. Dabei soll es nur um Umbauten gehen. Die Ursachen sind mit „kein Interesse“ (30%) und „Sonstiges (26%)“ ziemlich unübersichtlich.	-	
„Die Landbewohner“	Der Cluster mit den weitaus meisten Bauabsichten (57%), davon 39 Prozentpunkte Umbauvorhaben. 21% haben keinen Bedarf und jeweils 11% fühlen sich zu alt, bzw. haben kein Interesse.	+	
„Die Umnutzer“	Obwohl die Umnutzung eigentlich abgeschlossen ist, haben mit 30% überdurchschnittlich viele Eigentümer noch Bauabsichten (davon 26 Prozentpunkte Umbauten). Bei 54% besteht dagegen kein Bedarf und weitere 11% haben kein Interesse an Veränderungen.		

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

4.6.2.4 Umnutzung der Wirtschaftsgebäude

Während nur etwa ein Viertel der Eigentümer Verbesserungen an den Wohnhäusern beabsichtigt, ist die voraussichtliche Bautätigkeit bei den Wirtschaftsgebäuden wesentlich umfangreicher. Insgesamt streben 116 (44%) der 261 befragten Althofstelleneigentümer Veränderungen an ihren Wirtschaftsgebäuden an. Unter diesen sind 39 (15 Prozentpunkte), die sogar zwei oder drei Wünsche bzw. Absichten haben, so dass sich die Zahl der ins Auge gefassten Maßnahmen auf insgesamt 177 (Anhang 48) erhöht. Die Zahl der bauwilligen Eigentümer ist damit deutlich größer als die Gruppe derjenigen, die sich mit der gegenwärtigen Nutzung der Wirtschaftsgebäude unzufrieden gezeigt haben (Seite 104). Allerdings reicht auch hier der Konkretisierungsgrad der Intentionen von der ernsthaft erwogenen Möglichkeit bis hin zum unmittelbar anstehenden Bauvorhaben, und die Art der Maßnahmen reicht von Erhaltungsreparaturen bis hin zum Ersatz von Wirtschaftsgebäuden durch Wohnhäuser. Auf jeden Fall ist es jedoch bemerkenswert, dass sich ein sehr großer Teil der Althofstelleneigentümer mit ihren Wirtschaftsgebäuden auseinandersetzt, und insofern ein ständiger Strom von Veränderungen/Umnutzungen festzustellen ist.

Für die baulichen Veränderungen bei den Wirtschaftsgebäuden gibt es im Wesentlichen drei Anlässe:

- Unzufriedenheit mit der derzeitigen Nutzung insbesondere wegen der fehlenden oder unbe-

- o friedigenden wirtschaftlichen Erträge,
- o anstehender Reparaturbedarf,
- o Verbesserung der Wohnverhältnisse

Im Einzelnen ist zu den Veränderungsabsichten an den Wirtschaftsgebäuden folgendes anzumerken (Abbildung 60, Anhang 48):

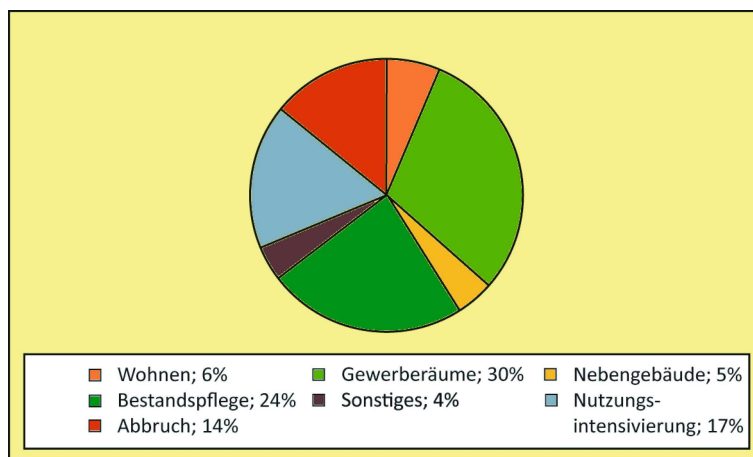
Gewerbliche Nutzungen

Entsprechend diesen Veränderungsanlässen steht die Schaffung von Arbeits- und Lagerräumen für gewerbliche Betriebe mit einem Anteil von 30% an den Bauabsichten an erster Stelle. Dazu gehört beispielsweise die Umnutzung einer schwäbischen Hofstelle für die Lagerung und den Vertrieb von Holzhackschnitzeln, die Einrichtung von Werkstatträumen oder auch die Installation einer Photovoltaikanlage auf einem Scheunendach in Niederbayern. Etwa 40% der Eigentümer, die gewerbliche Räume ausbauen wollen, beabsichtigen außerdem zusätzliche Maßnahmen wie Reparaturen, Abbrüche und Verbesserungen der Wohnsituation. Konkrete Vorhaben gibt es so gut wie keine, und es bestehen auch selten Vorstellungen, welcher Art die anzusiedelnden Betriebe sein könnten. In der Regel besteht nur die grundsätzliche Bereitschaft, Handwerker oder Händler aufzunehmen und für sie bei Bedarf in bescheidenem Umfang auch zu investieren. Damit ist bereits angedeutet, dass aktive Vermarktungsbemühungen die große Ausnahme sind.

Substanzerhaltung

Den zweiten großen Komplex bilden die notwendigen Reparaturen an den Wirtschaftsgebäuden. Sie haben einen Anteil von etwa einem Viertel an der Gesamtheit der Maßnahmen und betreffen 15% aller Althofstellen. Bei nur 5 Prozentpunkten sind ausschließlich Reparaturen vorgesehen. In der Mehrzahl der Fälle sollen die Reparaturen im Zuge von anderen Baumaßnahmen mit erledigt werden. Es sind fast ausschließlich die Dächer, die instand gesetzt werden sollen. Während im Übrigen beim Gebäudeunterhalt viel in Eigenleistung gemacht werden kann, ist dies bei den Dächern nur eingeschränkt möglich. Ob und wann es tatsächlich zu den Reparaturen kommt, ist nicht abzusehen, da die Kosten die finanziellen Möglichkeiten zahlreicher Eigentümer überfordern und diese Aufwendungen dann auch in Relation zum Nutzen der Wirtschaftsgebäude gesetzt werden müssen.

Abbildung 60: Zusammensetzung der Veränderungsabsichten bei den Wirtschaftsgebäuden



n=177 Veränderungsabsichten aus 116 Althofstellen

Quelle: Eigene Erhebungen

Gebäudeabbrüche

Etwa die Hälfte der beabsichtigten Gebäudeabbrüche wird aus Kostengründen erfolgen. Im Übrigen geht es um die Schaffung von Bauplätzen und um Auflockerungen. Neben dem Ausbauen bzw. Umnutzen (Gewerbe, Wohnen) und dem Erhalten (Reparatur) zeichnet sich damit der Rückbau der

Althofstellen als dritter bedeutsamer Entwicklungspfad ab, dessen Bedeutung voraussichtlich im Zusammenhang mit der Alterung der Dachflächen zunehmen wird. Stichworte in diesem Zusammenhang sind:

- *Abbruch der Wirtschaftsgebäude 2011 zugunsten Blumenwiese.*
- *langfristig sollte Stallscheune Bauplatz werden.*
- *Wohnstallhaus abbrechen und durch Neubau ersetzen.*
- *Stadel durch Garagen und Maschinenhalle ersetzen.*

Ausbau des Wohnbereichs und der Nebengebäude

Wenn die Umnutzung von Wirtschaftsgebäuden zu Wohnzwecken nur einen Anteil von 11% an den gesamten Maßnahmen hat, ist dies zum einen auf das bereits vorhandene großzügige Wohnflächenangebot und zum anderen darauf zurückzuführen, dass in der Vergangenheit besonders in Kleinbetrieben die aufgelassenen Ställe zu Bädern oder Heizungsräumen umgebaut wurden. Bei den künftigen Maßnahmen besteht eine deutliche Neigung, Neubauten zu errichten, statt Ställe oder Stadel umzubauen. Die Erweiterungen dienen überwiegend dazu, Wohnraum für Kinder oder Enkel zu schaffen. Ein einziger Eigentümer plant den Neubau von zwei bis drei Mietwohnungen. Der Bau von Eigentumswohnungen oder die Zusammenarbeit mit einem Bauträger wird überhaupt nicht erwogen und auf Nachfrage deutlich abgelehnt. Die Situation lässt sich mit folgenden Stichworten umreißen:

- *Im vorderen Stallbereich eigene Werkstatt schaffen, im Übrigen Abstellflächen für Wohnwagen und ähnliches.*
- *Wir wollen ein Heizhaus für die neue Holzheizung. Danach kommt die Hofbefestigung, und dann möchte ich den Garten neu anlegen.*
- *Umbau des Stadels im Zusammenhang mit Wohnhausrenovierung.*
- *Stall und Bergeraum für Wohnhauserweiterung umbauen, Hof pflastern.*
- *Langfristig wird wohl der Stall für weiteres Wohnhaus abgebrochen.*
- *Eventuell eine Scheune wegreißen und dafür Haus für Sohn bauen, aber nur, wenn Sohn Interesse hat.*

Sonstige Baumaßnahmen

Zu den sonstigen Vorhaben (4%) gehört die Idee eines Mühlenmuseums in einer ehemaligen Wassermühle, der vollständige oder abschnittsweise Verkauf einer Halle, die aus demontierbaren Fertigteilen besteht, der Bau von Photovoltaik-Anlagen oder auch die Einrichtung eines Übungsraumes für eine Samba-Gruppe in einer Tenne. Bereits diese Zusammenstellung aus einer vergleichsweise sehr kleinen Untersuchungsgruppe von 261 Fällen wirft ein Schlaglicht auf die unüberschaubare Variantenbreite von Umnutzungslösungen.

Intensivierung der Nutzung

Trotz dieser Vielzahl von Möglichkeiten suchen 17% der Althofstelleneigentümer nach einer (wirtschaftlich) sinnvollen Nutzung für ihre Wirtschaftsgebäude. Typische Äußerungen in diesem Zusammenhang sind:

- *Suche nach Nutzungsmöglichkeiten, bin aber gesundheitlich eingeschränkt.*
- *Nutzungen gesucht, die zu möglichst geringen Störungen führen.*
- *Wenn Sie mir sagen können, was, sind wir jederzeit offen dafür.*
- *Rentable Nutzung für die Hofstelle, die sich mit der eigenen Berufstätigkeit kombinieren lässt.*

- *Bessere Nutzung gesucht, aber was? Gebäude soll auf jeden Fall erhalten bleiben, um auch in Zukunft verfügbar zu sein.*
- *Wir würden gern etwas vermieten, aber was?*
- *Eine rentable Nutzung, die so gut wie keine Investitionen erfordert.*
- *Nicht nur leer stehen lassen, aber Idee fehlt, Frauen-WG (?), Café (?)*

Fast zwei Drittel dieser „Suchenden“ sind bereit, ihre Wirtschaftsgebäude entsprechend anzupassen, weshalb die Kombination „Ausbau von Gewerberäumen“ und „Nutzungsintensivierung“ die mit Abstand häufigste Maßnahmenkombination darstellt (Anhang 49). Der Wunsch nach einer besseren wirtschaftlichen Nutzung der Gebäude ist demnach bei 24% der Althofstelleneigentümer vorhanden, doch fehlt bei der Hälfte von ihnen die „Geschäftsidee“. Wie aus der Darstellung der Nachfrage deutlich wurde (siehe Seite 111) ist es an vielen Standorten tatsächlich sehr schwierig, Einkünfte aus den Wirtschaftsgebäuden zu erzielen. Andererseits ist nur bei einem Teil der Eigentümer das Problembewusstsein so ausgeprägt, dass sie auch an Beratungshilfen interessiert sind (s. u.).

Clustercharakterisierung 18: Umnutzung Wirtschaftsgebäude

Mittelwerte	Eigentümer mit Bauabsichten 44% Art der Maßnahmen siehe Abbildung 60	
Cluster	Spezifika	Einfluss auf Umnutzung ¹
„Die Rentner“	Nur 25% der Eigentümer wollen an den Wirtschaftsgebäuden etwas ändern. Damit ist dies der Cluster mit den wenigsten Änderungsabsichten. Bei den Maßnahmen steht mit 41% die Einrichtung von Gewerberäumen im Vordergrund, gefolgt von der Bestandserhaltung mit 36%.	-
„Die Vielseitigen“	63% der Eigentümer haben Veränderungsabsichten, wobei die Gewerberäume und die Nutzungsintensivierung mit zusammen 56% der Maßnahmen ganz im Vordergrund stehen. Mit 17% relativ großes Gewicht der Wohnbaumaßnahmen.	+
„Die Familien“	Entspricht weitgehend den Mittelwerten.	0
„Die aktiven Alten“	Höchster Anteil an Althofstellen mit Veränderungsabsichten (70%). Mit zusammen 57% der Maßnahmen stehen dabei die Einrichtung von Gewerberäumen und die Intensivierung der wirtschaftlichen Nutzung im Vordergrund.	+
„Die Bindungslosen“	Mehr als zwei Drittel (68%) der Eigentümer wollen Veränderungen an den Wirtschaftsgebäuden. Mit 24% hoher Anteil von Abbruchmaßnahmen, jedoch keinerlei Wohnbau- und Wohnumfeldmaßnahmen.	+
„Die Landbewohner“	Überdurchschnittlicher Anteil der Eigentümer mit Veränderungsabsichten. Überdurchschnittliche Anteile bei den Wohnbaumaßnahmen (15%) und beim Ausbau von Gewerberäumen (35%).	0
„Die Umnutzer“	Obwohl die Umnutzung als abgeschlossen gelten kann, beabsichtigen 28% der Eigentümer Baumaßnahmen an ihren Wirtschaftsgebäuden. Schwerpunkte sind der Ausbau von Wohnnebengebäuden (25%), Maßnahmen zur Bestandspflege (25%) und Sonstiges (11%).	

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

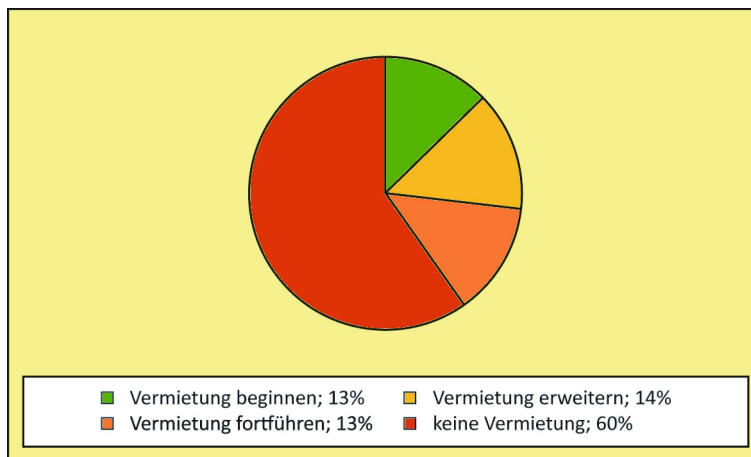
4.6.2.5 Vermietung, Verpachtung

Vermietungsbereitschaft

Soweit die Baumaßnahmen nicht allein dem Gebäudeerhalt oder der Steigerung des eigenen Wohnkomforts dienen, sollen sie einen wirtschaftlichen Nutzen über verbesserte Mieteinnahmen bringen. Die Vermietung ist also die logische Konsequenz aus dem Ausbau der Wirtschaftsgebäude.

Zum Zeitpunkt der Erhebung hatten 27% der Eigentümer Vereinbarungen mit 88 Mietern/Pächtern/Nutzern abgeschlossen (Seite 91 sowie Anhang 40). 15% der Eigentümer will daran nichts ändern, also die bestehenden Verbindungen auch in Zukunft fortsetzen, während 12% daran interessiert ist, zusätzliche Mieter zu finden. Keiner denkt an eine Kündigung. Weitere 13% der Eigentümer stehen dem Gedanken, mit der Vermietung/Verpachtung zu beginnen, aufgeschlossen gegenüber. Damit könnte also der Anteil der Eigentümer, die ihre Althofstelle teilweise oder vollständig vermieten/verpachten auf bis zu etwa 40% ansteigen (Abbildung 61). Die Chancen hierfür, also die Nachfrage, werden von den vorhandenen bzw. potentiellen Vermietern als überwiegend günstig beurteilt, womit sie sich von der Gesamtheit der Eigentümer deutlich unterscheiden (siehe Seite 111).

Abbildung 61: Beabsichtigte Entwicklung der Gebäudevermietung



n=261 Eigentümer

Quelle: Eigene Erhebungen

Die Aussagen darüber, welche Räumlichkeiten für eine Vermietung in Frage kämen, variieren bei den neuen Vermietern weit, wobei der Anteil von Häusern und Wohnungen überraschend hoch ist:

- Leer stehendes (Haupt-)Haus (6 Fälle)
- Zweites Wohnhaus auf der Hofstelle (5)
- Wohnung im Haupthaus (6)
- Wirtschaftsgebäude allgemein (9)
- Wirtschaftsgebäude für Gewerbe (4)
- Wirtschaftsgebäude für Wohnwagenstellplätze (7)
- Vorhandene(r) Laden, Gastwirtschaft (3)
- Keine konkrete Aussage (5)
- Stall für Pferdehaltung (1)

Das Interesse daran, Wohnwagen aufzunehmen, übersteigt offenbar die Nachfrage. Allerdings hatten die jeweiligen Eigentümer bisher auch noch keine Vermarktungsbemühungen unternommen. Die Aufnahme von Pensionspferden wird zumeist kritisch gesehen, und die Verpachtung von Gebäuden an benachbarte Landwirte spielt für die Zukunft gar keine Rolle mehr.

Zwischen den Clustern (s. u.) und auch zwischen den beteiligten Gemeinden zeigen sich deutliche Unterschiede. In Lintach sind 29% der befragten Althofstelleneigentümer daran interessiert, mit Vermietungen zu beginnen und auch in Pullenreuth sind es 20%, während dieser Wert in Gleißenberg, Niederraunau und Pfaffenhofen an der Glonn auf unter 6% absinkt. Im Umfeld der Verdichtungsräume liegen wesentlich mehr Erfahrungen mit Mietern vor als in den peripheren Gebieten,

und die Bereitschaft, die Vermietungen/Verpachtungen weiter auszubauen, ist vergleichsweise hoch. In den peripheren Gebieten besteht dagegen eine relativ hohe Bereitschaft, die Vermietung neu zu beginnen.

Ablehnungsgründe

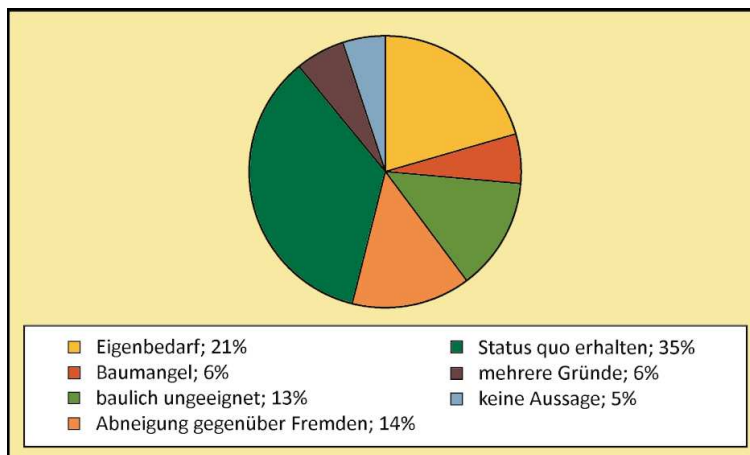
Wenn einerseits festzustellen ist, dass ein nicht unbeträchtlicher Teil der Althofstelleneigentümer die Wirtschaftsgebäude ökonomisch verwertet oder sich jedenfalls darum bemüht, ist andererseits der Frage nachzugehen, weshalb dies bei der Mehrheit (60% der Eigentümer) nicht der Fall ist. Die ablehnenden Antworten auf die Fragen zur Vermietungsbereitschaft lassen sich im Wesentlichen zu drei Komplexen zusammenfassen (Abbildung 62).

Betrachtet man nur die „Nichtvermieter“, dann steht mit einem Anteil von 35% der Wunsch, den Status quo zu erhalten, an erster Stelle. Nach dem Motto „*wir machen nichts mehr*“ lehnen die meist älteren oder gesundheitlich beeinträchtigten Althofstelleneigentümer jegliche Veränderungen ab. Sie sehen sich nicht in der Lage, Mieter zu gewinnen, sind auf die möglichen Einnahmen nicht dringend angewiesen und wollen alle Veränderungen vermeiden. Zu diesem Komplex der diffusen Ablehnungsgründe sind auch die Vorbehalte gegenüber Fremden bei 14% der Ablehner zu rechnen, womit keineswegs allein Personen mit Migrationshintergrund gemeint sind (siehe S. 111).

21% der „Nichtvermieter“ sind der Ansicht, den verfügbaren Platz selbst zu benötigen. Tatsächlich zeigt eine Kreuzauswertung mit der verfügbaren Wohnfläche/Bewohner, dass sich in dieser Gruppe die kleinen Wohnungen in gewissem Umfang konzentrieren. Die Wohnfläche je Haushaltsmitglied liegt mit 80 m² allerdings nur geringfügig unter dem Gesamtdurchschnitt von 83 m². Der Eigenbedarf bezieht sich jedoch offenbar auch auf die Wirtschaftsgebäude. In dieser Gruppe konzentrieren sich Althofstellen, auf denen die Wirtschaftsgebäude zu mehr als 80% aktiv genutzt werden.

Der dritte Ablehnungskomplex bezieht sich auf bauliche Probleme: 13% halten insbesondere ihr Wohnhaus ungeeignet für eine (Teil-)vermietung, weil z. B. die zentrale Erschließung eine Trennung von Erd- und Obergeschoss fast unmöglich macht. Weitere 6% der „Nichtvermieter“ verweisen auf bauliche Mängel. Tatsächlich liegt der Anteil der Gebäude in schlechtem Zustand deutlich höher (siehe Abbildung 40), was darauf hinweist, dass in einigen Fällen Argumente wie der Eigenbedarf oder das Ruhebedürfnis noch größeres Gewicht haben.

Abbildung 62: Gründe für die Ablehnung von Vermietung



n=157 Eigentümer, die Vermietung ablehnen

Quelle: Eigene Erhebungen

Clustercharakterisierung 19: Vermietung und Verpachtung

Mittelwerte	Vermietung fortführen 15% Vermietung erweitern 12% Neue Vermietungen 13% Status quo erhalten 22% Keine Fremden 8% Eigenbedarf 12% Baulich ungeeignet 8% Baumängel 3% Mehrere Ablehnungsgründe 4% Keine Aussage 3%	
Cluster	Spezifika	Einfluss auf Umnutzung ¹
„Die Rentner“	Nur 25% der Eigentümer sind an Vermietung interessiert, wobei 17% auch nur bestehende Vereinbarungen fortführen wollen. Cluster mit der geringsten Vermietungsbereitschaft. 38% der Eigentümer wollen den Status quo erhalten und jeweils ca. 13% weisen auf ihren Eigenbedarf hin bzw. lehnen Fremde ab.	-
„Die Vielseitigen“	37% der Eigentümer vermieten bereits derzeit und wollen dies zum Teil (26 Prozentpunkte) noch ausdehnen. Weitere 11 % wollen neu mit Vermietung beginnen. Die Ablehnungsgründe konzentrieren sich mit 31% zu gleichen Teilen auf Baumängel und die Beibehaltung des Status quo	+
„Die Familien“	Mit 24% deutlich unterdurchschnittliches Interesse an Vermietung, allerdings hoher Anteil von Neueinsteigern (16 Prozentpunkte). Die drei wichtigsten Ablehnungsgründe sind Erhaltung des Status quo (24%), Abneigung gegenüber Fremden (16%) und Eigenbedarf (13%).	-
„Die aktiven Alten“	23% der Mitglieder dieses Clusters wollen neu mit Vermietung beginnen, so dass sich zusammen mit den bestehenden Mietverhältnissen ein Vermieteranteil von 40% ergibt. Unter den Ablehnungsgründen dominieren der Eigenbedarf und die Erhaltung des Status-quo mit jeweils 17%.	+
„Die Bindungslosen“	23% der Eigentümer wollen neu in die Vermietung einsteigen und weitere 9 % zusätzliche Mieter gewinnen. Vorherrschende Ablehnungsgründe sind Status quo (14%) und Baumängel (14%).	+
„Die Landbewohner“	32% der Eigentümer wollen bestehende Mietverhältnisse fortführen und weitere 21% sogar ausbauen. Da zusätzlich 14% daran denken, mit Vermietung zu beginnen, handelt es sich um ein ausgeprägtes Vermietercluster. Möglicherweise suchen die Eigentümer Partner, die einen Teil der Belastungen aus den Althofstellen übernehmen.	+
„Die Umnutzer“	Mit insgesamt 54% besteht auch in diesem Cluster eine hohe Vermietungsbereitschaft, wobei es sich bei 46 Prozentpunkten um die Fortführung bestehender Vereinbarungen und die Gewinnung zusätzlicher Mieter handelt. Die Ablehnung beruht mit 22% auf Eigenbedarf und zu 9% auf schlechter baulicher Eignung.	

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

Nähere Einzelheiten siehe auch Anhang 50 und Anhang 51.

4.6.2.6 Derzeitige Verkaufsüberlegungen

Während gegenüber der Vermietung von Teilen der Althofstelle eine gewisse Aufgeschlossenheit besteht, lehnen rund 90% der Eigentümer einen Verkauf der Althofstelle mit teilweise großer Heftigkeit ab. Dies erscheint ihnen völlig abwegig und vollständig undenkbar.

Die Althofstelle bildet in den allermeisten Fällen auch nach dem Ende der Landwirtschaft den Lebensmittelpunkt des Eigentümers und seiner Familie. Ihn aufzugeben, würde eine tief greifende Umstellung sehr vieler Lebensgewohnheiten bedeuten, und eine Neuordnung der sozialen Beziehungen bedingen. Wenn schon ganz allgemein die Erhaltung und Vermehrung des überlieferten Erbes zu den obersten Lebenszielen zählt, dann gilt dies in besonderem Maße für die Althof-

stelle. Die Eigentümer, die noch selbst Landwirtschaft betrieben haben, werden sich daher nur in ganz seltenen Ausnahmefällen von der Hofstelle trennen. „Für sie ist der Verkauf des Hauses wie ein Stück Aufgabe des eigenen Lebens, er rückt sie in die Nähe des Todes mit seinen Ängsten. Niemand sollte diese alten Menschen drängen“ [KÜESGEN & NEDDERMANN 1991, S. 40].

Diese ablehnende Grundhaltung wird in den hier behandelten Bereichen des ländlichen Raums noch durch den Umstand gestützt, dass wirtschaftliche Anreize weitgehend fehlen. Nur wenn die Hofstelle in mehrere Bauparzellen aufgeteilt werden kann, und nur im Umfeld der Verdichtungs-räume sind Verkaufserlöse zu erwarten, die deutlich über dem Aufwand für eine Ersatzbeschaffung liegen.

10% der Althofstelleneigentümer bzw. ihrer Erben beschäftigen sich derzeit mit Verkaufsüberlegungen Dieser geringe Anteil verliert noch mehr an Bedeutung, wenn man ihn weiter aufgliedert:

- 3% der Eigentümer bemühen sich bereits aktiv um einen Käufer für ihre leer stehende Althofstelle. Bei 5 von insgesamt 7 Fällen handelt es sich um ehemalige Landwirte, die sich am Ortsrand oder neben ihrer Hofstelle zur Verbesserung des Wohnkomforts ein neues Wohnhaus gebaut haben. Die beiden anderen Eigentümer sind außerhalb lebende Erben, die keine direkte Beziehung zu den Althofstellen haben. Die nicht sehr intensiven Verkaufsbemühungen laufen bereits seit längerer Zeit vergeblich, obwohl sich drei der angebotenen Hofstellen im Umlandbereich von Verdichtungsräumen befinden.
- 2% der Eigentümer befinden sich in einem körperlich und/oder geistig so hinfälligem Zustand, dass sie als Gesprächspartner nicht zur Verfügung standen, sondern von nahen Verwandten/Erben vertreten wurden. Diese äußerten durchwegs die Absicht, die Althofstelle so bald wie möglich veräußern zu wollen, da sie selbst keine Verwendung für sie haben.
- Ebenfalls 2% (6 Fälle) lehnen zwar den Verkauf der gesamten Althofstelle ab, doch sie spielen mit dem Gedanken, einen oder mehrere Bauplätze abzuteilen. In 4 Fällen sollen damit eigene Kinder versorgt werden, so dass es sich eher um eine Erbabfindung als um einen Verkauf handelt. Dies wurde auch in der Vergangenheit häufiger praktiziert (siehe S. 70).
- Eine vierte und mit 3% ebenfalls sehr kleine Gruppe bilden dann die Eigentümer, die sich für die weitere Zukunft einen Verkauf vorstellen könnten. Sie leiten zum folgenden Abschnitt über die langfristige Entwicklung der Althofstellen über. Ob und wann es tatsächlich zu einem Verkauf kommt, ist offen, da sich die jetzigen Eigentümer kaum als die künftigen Verkäufer sehen, sondern dies der nachfolgenden Generation überlassen wollen.

Angesichts der sehr kleinen Anteile verkaufswilliger Eigentümer lassen sich keine gesicherten Aussagen über regionale Unterschiede machen. Die Zahlen deuten eher darauf hin, dass solche Unterschiede nicht bestehen. In Hinblick auf die hier vorgenommene Unterscheidung von 7 Clustern ist jedoch bemerkenswert, dass sich im Cluster „Die Bindungslosen“ 54% aller Verkaufsabsichten konzentrieren und dass dieser Cluster zu 64% aus verkaufswilligen Eigentümern besteht (incl. Bauplatzabgabe). Es liegt damit nahe, von einem „Verkäufercluster“ zu sprechen.

4.6.2.7 Sonstige Umnutzungsmöglichkeiten

Über die hier behandelten Bau- und Nutzungsmaßnahmen hinaus werden in der Literatur und insbesondere in landwirtschaftlichen Fachzeitschriften immer wieder auch andere Umnutzungsbeispiele vorgestellt wie zum Beispiel:

- Einrichtung eines eigenen Gewerbebetriebs (Handel und/oder Produktion)
- Touristische Nutzungen von Ferienwohnungen bis zum Seminarhotel
- Betreuungs- und Pflegeeinrichtungen (Kinder, Senioren)

- Einbau von Mietwohnungen
- Errichtung von Eigentumswohnungen
- Übergabe an ein Wohnungsbauunternehmen
- Öffentliche Nutzungen wie Gemeindezentrum, Vereinsheim oder Museum

Es handelt sich um Einzelbeispiele mit Leuchtturmcharakter, deren Vielfalt kaum zu überblicken ist. Sie beruhen auf dem Zusammentreffen von unternehmerischem Denken mit oftmals ganz speziellen persönlichen und örtlichen Gegebenheiten. Derartige Fälle wurden auch im Zuge der Interviews angetroffen (siehe Seite 120), doch auch hier betont die geringe Zahl ihren Ausnahmecharakter.

In den Gesprächen vor Ort zeichnete sich zwar vereinzelt ein Interesse am Mietwohnungsbau ab, doch alle anderen Möglichkeiten wurden in aller Regel schon im Ansatz als unrealistisch abgelehnt. Die Aufgeschlossenheit für individuelle Lösungen ist gering, und bei den heutigen Eigentümern der Althofstellen sind – von ganz wenigen Ausnahmen abgesehen – die Unternehmerqualitäten wenig ausgeprägt. Weder ihr Investitionsvermögen noch die sich am jeweiligen Standort abzeichnende Nachfrage lassen erwarten, dass es in den untersuchten Dörfern zu einer Vielzahl von Einzellösungen kommen könnte. Auf die Publizierung individueller Lösungen als Impulsgeber sollte jedoch keinesfalls verzichtet werden.

4.6.2.8 Zusammenfassung der Veränderungsabsichten

In den vorigen Abschnitten wurden die Gruppen von Maßnahmen beschrieben, die das Umnutzungsgeschehen im Wesentlichen repräsentieren und die die Eigentümer selbst verwirklichen wollen. Zusammenfassend ist festzustellen, dass

- 25% der Althofstelleneigentümer Baumaßnahmen an ihren Wohnhäusern beabsichtigen.
- 44% eine oder mehrere Baumaßnahmen an Wirtschaftsgebäuden beabsichtigen oder für sie nach einer rentierlichen Nutzung suchen.
- 25% zusätzliche Mieter aufnehmen würden oder mit der Vermietung beginnen wollen.
- 10% den vollständigen oder teilweisen Verkauf der Althofstelle betreiben oder erwägen.

Eine Fülle von Einzelaktivitäten, die vom Neubau bis zum Abbruch reichen, bilden die Bestandteile des zeitlich und räumlich unkoordinierten Umnutzungsprozesses.

Zum tieferen Verständnis für diese Vorgänge erscheint es sinnvoll, folgenden Fragen nachzugehen:

- Wie verteilen sich diese Projekte und Absichten auf die Althofstellen?
- Welche Beziehungen bestehen zu Faktoren wie Alter der Eigentümer oder Zustand und Nutzungsgrad der Wirtschaftsgebäude?
- Welche Besonderheiten zeichnen die einzelnen Cluster aus?

Verteilung der Projekte

Die hier vorgestellten Absichten und Projekte konzentrieren sich auf 63% der beteiligten Althofstellen. Etwa die Hälfte dieser „aktiven“ Eigentümer will ein Vorhaben verwirklichen, während die andere Hälfte mehrere Ideen verfolgt (Tabelle 29 und Anhang 52). Unter den Einzelmaßnahmen heben sich die Baumaßnahmen an den Wirtschaftsgebäuden, also Reparaturen, Umbauten und Abbrüche von Ställen und Scheunen, mit 18 Prozentpunkten deutlich ab. Dagegen besteht bei den Kombinationen eine große Vielfalt, wobei allerdings auch hier die Wirtschaftsgebäude in Verbindung mit dem Wohnhausbau und mit der Vermietung den Schwerpunkt bilden. Andererseits treten auch widersprüchlich erscheinende Kombinationen auf wie Baumaßnahmen in Verbindung mit Verkauf. Sie dokumentieren die Unsicherheit und Unentschlossenheit der Eigentümer über den einzuschlagenden Weg. Auf jeden Fall handelt es sich jedoch um die Gruppe, aus der heraus Aktivitäten zu erwarten sind. Zur Vereinfachung und Veranschaulichung sollen diese

Althofstelleneigentümer mit Veränderungsabsichten im Folgenden als die „**aktiven**“ Eigentümer bezeichnet werden. Bei den übrigen ca. 37% Eigentümer sind Umnutzungsvorhaben erst für die nächste Generation zu erwarten. Sie werden stark vereinfachend die „**passiven**“ Eigentümer genannt.

Tabelle 29: Zusammenfassung der Veränderungsabsichten

				Anteil an den Althofstellen in Prozent
Einzelmaßnahmen				
WH allein				8
WiGbD allein				15
Vermietung allein				5
Verkauf allein				2
Zwischensumme Einzelmaßnahmen				30
Kombinationen von ... mit ...				
WH	WiGbD			7
WH	Vermietung			2
WiGbD	Vermietung			0,4
WiGbD	Verkauf			10
Vermietung	Verkauf			3
WH	WiGbD und	Vermietung		1
WH	WiGbD und	Verkauf		5
WiGbD	Vermietung und	Verkauf		1
WH	WiGbD und	Vermietung	Verkauf	2
Zwischensumme kombinierte Maßnahmen				33
Keine Maßnahmen				37
Summe Althofstellen				100

WH = Baumaßnahmen am Wohnhaus

WiGbD = Baumaßnahmen an den Wirtschaftsgebäuden

Ohne Berücksichtigung von Eigentümern, die Mietverhältnisse nur fortführen wollen.

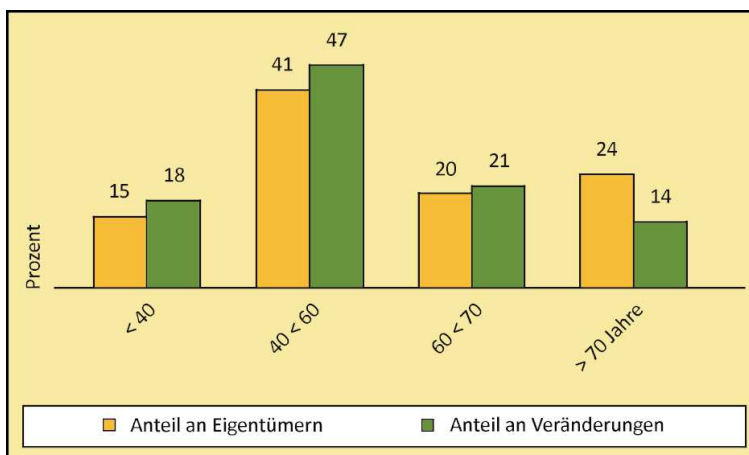
Quelle: Eigene Erhebungen

Umnutzungsaktivitäten und Alter des Eigentümers

Die Analyse der Umnutzungsabsichten anhand des Alters der Eigentümer weist nur auf drei Besonderheiten hin:

- 73% der unter 60-jährigen Eigentümer haben Veränderungsabsichten. Bei den 60- bis 70-jährigen sinkt dieser Anteil auf 65%, fällt dann aber bei den älteren deutlich auf 38% ab.
- Bis zum Alter von 60 Jahren verfolgen die Eigentümer mehr Aktivitäten als ihrem Anteil an der Gesamtheit der Eigentümer entspricht. Erst zwischen 70 und 80 Jahren lassen die Aktivitäten deutlich nach, sind aber auch noch bei den über Achtzigjährigen vorhanden (Abbildung 63).
- 47% aller Aktivitäten konzentrieren sich auf die Eigentümer zwischen 40 und 60 Jahren. Sie sind damit die deutlich aktivste Gruppe.

Abbildung 63: Relationen zwischen den Altersgruppen der Eigentümer und den Veränderungsabsichten



n=261 Eigentümer und 269 Veränderungsabsichten

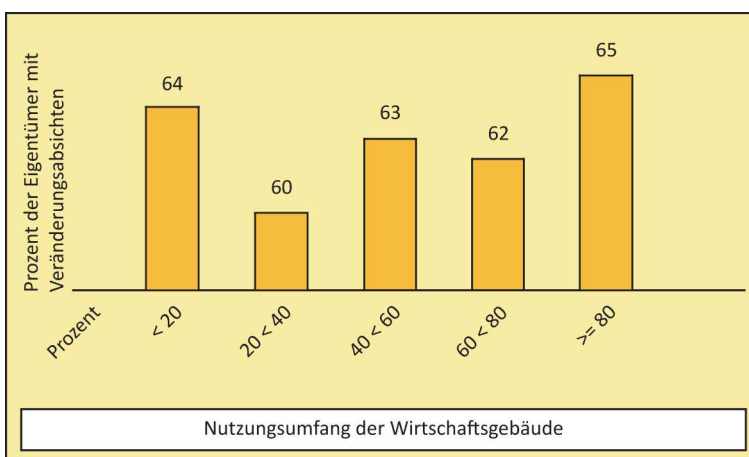
Quelle: Eigene Erhebungen

Allein auf Grund der Altersstruktur muss man damit rechnen, dass ein nicht unbeträchtlicher Teil der heutigen Vorhaben Wunschvorstellungen bleiben bzw. erst von der folgenden Generation verwirklicht wird.

Einfluss der Gebäudenutzung

Unabhängig davon ob man sämtliche Veränderungsabsichten auf den Hofstellen betrachtet oder nur Vorhaben für die Wirtschaftsgebäude, in beiden Fällen ist kein deutlicher Zusammenhang mit dem Umfang der aktiven Nutzung der Wirtschaftsgebäude in Form einer Korrelation zu erkennen. Die Abbildung 64 überrascht nur durch den Umstand, dass bei den Eigentümern mit der höchsten Nutzungsintensität (über 80%) die relativ meisten Umnutzungsabsichten bestehen. Dies weist erneut auf den offenen Charakter der Umnutzung hin, für die es keine klaren Abgrenzungen gibt, da sich auch bei bestehenden Nutzungen immer wieder neue Perspektiven ergeben können.

Abbildung 64: Nutzungsintensität der Althofstellen und Anteil Eigentümer mit Veränderungsabsichten



n=256 Althofstellen und 161 Eigentümer mit Veränderungsabsichten

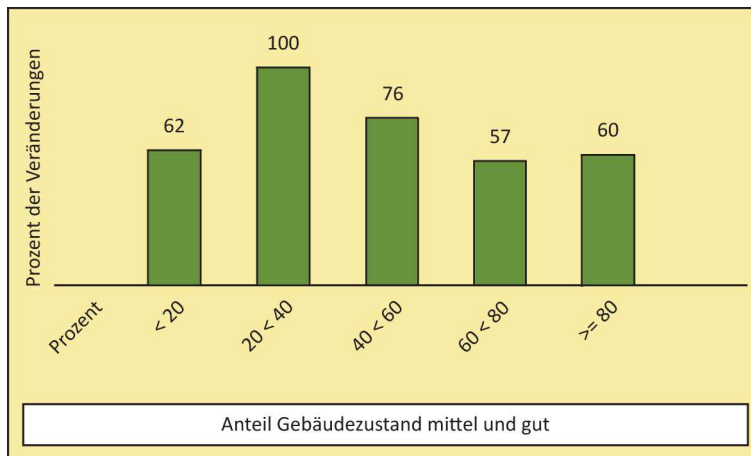
Quelle: Eigene Erhebungen

Zwischen den einzelnen Nutzungsgruppen bestehen deutliche Unterschiede hinsichtlich der Art der beabsichtigten Veränderungen, ohne dass sich jedoch daraus Schlussfolgerungen ziehen lassen (Anhang 53).

Einfluss des Gebäudezustandes

Wie zu erwarten ist, lässt sich aus der Abbildung 65 deutlich ablesen, dass der Veränderungswille umso stärker ausgeprägt ist, je schlechter die Gebäude sind. Dies gilt allerdings nicht für die Althofstellen mit den schlechtesten Gebäuden (Anteil gute und mittlere Gebäude unter 20%). Hier handelt es sich um Anwesen, die schon seit längerem vernachlässigt werden und bei denen der Wille zur Veränderung nur schwach ausgebildet ist.

Abbildung 65: Anteil der Eigentümer mit Veränderungsabsichten geordnet nach Gebäudezustandsgruppen



n=256 Althofstellen und 161 Eigentümer mit Veränderungsabsichten

Quelle: Eigene Erhebungen

Der Anteil der Althofstellen mit überwiegend schlechten Wirtschaftsgebäuden beläuft sich allerdings nur auf 8% bezogen auf die Gesamtheit der untersuchten Althofstellen. Der Anteil der Eigentümer in dieser Gruppe, die nichts unternehmen wollen, beläuft sich auf lediglich 3 Prozentpunkte an der Gesamtheit. Andererseits zeigen sich auch hier zahlreiche Aktivitäten auf Althofstellen, deren Wirtschaftsgebäude zu mehr als 80% in gutem Zustand sind.

Zwischen dem Alter der Eigentümer, der Nutzungsintensität und dem Zustand der Gebäude bestehen offenbar Zusammenhänge mit den Umnutzungsaktivitäten, doch es sind vertiefende Untersuchungen erforderlich, um das Wirkungsgefüge vollständig aufzuklären.

Besonderheiten der Cluster

Die hier behandelten Cluster weisen erhebliche Unterschiede hinsichtlich ihrer Veränderungsaktivitäten auf (s. u.). Aus den bislang dargestellten Eigenschaften dieser Cluster lassen sich wesentliche Hinweise auf die Situation und die Beweggründe der passiven Eigentümer ableiten. Die wichtigsten Stichworte hierbei sind:

- Alter
- Gesundheit
- Passivität
- Mangelnde Nachfrage
- Kapitalmangel

Clustercharakterisierung 20: Zusammenfassung der Veränderungsabsichten

Mittelwerte (Auszug)	Baumaßnahme Wohnhaus (WH) 8% Baumaßnahme Wirtschaftsgebäude (WiGbd) 15% Vermietung 5% Bau WH + WiGbd 7% Bau WiGbd + Vermietung 10% Bau WiGbd + Verkauf 3% Bau WH + WiGbd + Vermietung 5% Keine Maßnahmen 37%	
Cluster	Spezifika	Einfluss auf Umnutzung ¹
„Die Rentner“	Der Cluster mit den geringsten Veränderungsaktivitäten: 68% der Eigentümer wollen nichts verändern. Die Veränderungsabsichten konzentrieren sich mit 17% der Eigentümer auf Einzelmaßnahmen an den Wirtschaftsgebäuden, wie Reparaturen und den Einbau von Werkstätten.	-
„Die Vielseitigen“	74% der Eigentümer wollen etwas verändern, wobei die gesamte Maßnahmenpalette angesprochen wird. Schwerpunkte liegen auf dem Ausbau der Wirtschaftsgebäude und der Gewinnung neuer Mieter/Nutzer.	+
„Die Familien“	Die Veränderungsbereitschaft liegt mit 69% der Eigentümer etwas über dem Durchschnitt. 45 Prozentpunkte betreffen den Ausbau der Wirtschaftsgebäude und die Gewinnung neuer Mieter / Nutzer.	0
„Die aktiven Alten“	80% der Eigentümer haben Veränderungsabsichten, wobei 70% ihre Wirtschaftsgebäude verbessern wollen. In Kombination damit denken aber auch 17% an Verbesserungen im Wohnbereich und 33% der Eigentümer dieses Clusters suchen in Zusammenhang damit neue Mieter.	+
„Die Bindungslosen“	96% der Eigentümer wollen etwas unternehmen, wobei 77% an Maßnahmen in Verbindung mit verkaufen oder vermieten denken. 9% wollen allein die Wirtschaftsgebäude verbessern.	+
„Die Landbewohner“	82% der Eigentümer dieses Clusters haben Veränderungsabsichten, wobei Baumaßnahmen an den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden mit 46% ganz im Vordergrund stehen. Die starke Einbeziehung der Wohnhäuser ist ein Alleinstellungsmerkmal für dieses Cluster. Die relativ geringen Vermietungsabsichten und die fehlende Verkaufsbereitschaft deuten auf hohen Eigenbedarf.	0
„Die Umnutzer“	Da die Umnutzung in diesem Cluster als abgeschlossen gilt, muss es eher überraschen, dass dennoch 63% der Eigentümer weitere Veränderungen vornehmen wollen. Mit 24% handelt es sich um Bauherrn, die das Wohnhaus und/oder die Wirtschaftsgebäude für eigene Zwecke ausbauen wollen. 35% suchen Mieter/Nutzer, aber 9% erwägen auch einen Verkauf.	

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

4.6.2.9 Interesse an Hilfen

Angesichts von rund 40% der Eigentümer, die keine Veränderungsabsichten verfolgen, stellt sich die Frage nach geeigneten Hilfsangeboten, mit denen die Umnutzungsbereitschaft gefördert werden kann. Im Rahmen der Interviews wurden hierzu drei Möglichkeiten diskutiert:

- Unterstützung bei der Gewinnung von Mietern/Nutzern
- Bauberatung
- Finanzielle Förderung

Unabhängig davon, dass die Darstellung dieser Hilfsangebote sehr allgemein gehalten werden musste, da ihnen allenfalls die Fördermöglichkeiten im Rahmen der Dorferneuerung zu Grunde gelegt werden konnten, zeigte sich, dass das Interesse an derartigen Unterstützungen zumindest bei einer solchen ersten Erörterung sehr gering ist. Insgesamt versprechen sich nur 23% der Eigentümer einen Nutzen. Bezogen auf die Gesamtheit der Befragten haben die hier diskutierten Hilfsangebote folgendes Gewicht:

- 18% der Eigentümer interessieren sich für Finanzhilfen
- 12% für eine Umbauberatung
- 8% für eine Unterstützung bei der Suche nach Mietern

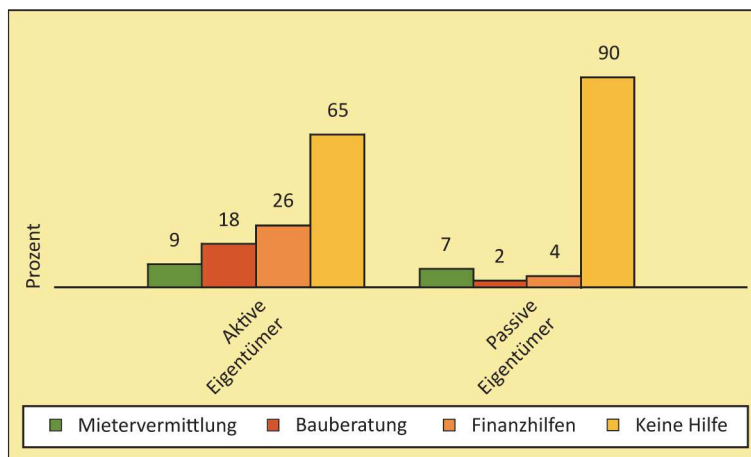
Die Hauptgründe für dieses geringe Interesse liegen in dem fehlenden Bedarf bei den Eigentümern, die keine Veränderungsabsichten verfolgen, sowie in dem Bestreben, alleine zu recht zu kommen und niemandem Einblick in die eigenen Angelegenheiten zu gewähren. Darüber hinaus bestehen gegenüber Finanzhilfen verbreitet diffuse Vorbehalte wegen der angeblich komplizierten Beantragung, unzumutbaren Auflagen und möglichen Rückzahlungsverpflichtungen (Anhang 54). In Umbaufragen halten sich männliche Eigentümer oftmals selbst für kompetent genug, gute Lösungen zu entwickeln (Anhang 55). Die bisherigen Mieter/Nutzer stammen bisher vorwiegend aus dem Bekanntenkreis bzw. der näheren Umgebung. Es ist daher für die Eigentümer schwer vorstellbar, wie Hilfen von außen bei der Mietervermittlung wirken könnten (Anhang 56).

Erwartungsgemäß sind Eigentümer, die auf ihrer Althofstelle Veränderungen planen, gegenüber Hilfen deutlich aufgeschlossener als diejenigen, die keine Umstellungen beabsichtigen. 46% der „aktiven“ Eigentümer möchten sich bei ihren Vorhaben helfen lassen, während sich nur 10% der „passiven“ für Hilfsmöglichkeiten in allgemeiner Form interessieren. Dabei ist das relative Interesse für die einzelnen Unterstützungsmöglichkeiten mit der Rangfolge Finanzhilfen, Bauberatung, Mietervermittlung bei beiden Gruppen in etwa gleich.

Aus den Interviews wird deutlich:

- Ein großer Teil der „aktiven“ Eigentümer ist gegenüber Unterstützungsangeboten aufgeschlossen. Es ist zu erwarten, dass sie zur Realisierung der jeweiligen Vorhaben deutlich beitragen.
- Bei den „passiven“ Eigentümern müssen offenbar erst noch weitere Voraussetzungen erfüllt werden, bevor Hilfen wirksam werden können.
- Finanzielle Förderungen versprechen die größte Wirkung, da sie vielseitig eingesetzt werden können.

Abbildung 66: Interesse an Hilfsangeboten bei „aktiven“ und „passiven“ Eigentümern



n=261 Eigentümer
(einschließlich Mehrfachnennungen)

Quelle: Eigene Erhebungen

11% der Eigentümer würden gerne mehrere Hilfen miteinander kombinieren, wobei mit 6 Prozentpunkten nach der Kombination von Bau- und Finanzberatung die vergleichsweise größte Nachfrage besteht (Anhang 57).

Die Aufgliederung der Nachfrage nach Unterstützungsangeboten anhand der sieben Cluster führt zu keinen verwertbaren Erkenntnissen.

4.6.3 Langfristige Nutzungsziele

Der Zeithorizont für die Realisierung der hier genannten Maßnahmen ist unbestimmt, dürfte jedoch bei etwa 10 bis 15 Jahren liegen. Selbst wenn sie verwirklicht sind, wird die Umnutzung der Althofstellen damit noch nicht in allen Fällen abgeschlossen sein. Bei den ermittelten Vorhaben handelt es sich zum großen Teil um Einzelmaßnahmen, die nicht die ganze Hofstelle einbeziehen, oder auch nur um Reparaturarbeiten, die der Bestandserhaltung dienen. Vor allem stellt sich jedoch die Frage, was aus den ca. 40% Althofstellen wird, auf denen gegenwärtig keinerlei Umnutzungsvorhaben verfolgt werden.

Hier muss der Versuch gemacht werden, die langfristige Entwicklung abzuschätzen. Dabei kann es dann allerdings nicht mehr um konkrete Umnutzungsvorhaben gehen, sondern nur um die Frage, wer zukünftig auf den Althofstellen leben wird. Dies ist zum einen von Interesse, weil von der durch die praktische Erfahrung gestützten Hypothese ausgegangen wird, dass die auf dem Hof lebenden Eigentümer – seien es Familienmitglieder oder Käufer – den Verfall von Gebäuden nach Kräften vermeiden, während dies bei entfernt lebenden Erben weniger gesichert erscheint. Zum anderen ist der Erb- oder Verkaufsfall oftmals ein wichtiger Wendepunkt, der häufig zu tief greifenden baulichen Veränderungen führt.

Die Vorstellungen der Eigentümer über die längerfristige Nutzung der Althofstellen lassen sich im Wesentlichen in 4 Gruppen einteilen, deren Anteile sich zwischen den „aktiven“ und „passiven“ Eigentümern (siehe Seite 127), aber auch zwischen den Clustern deutlich unterscheiden (Abbildung 67 und Anhang 58):

4.6.3.1 Wohnsitz Eigentümer

36% der „aktiven“ Eigentümer werden die Althofstelle nach ihren Aussagen auf absehbare Zeit weiterhin selber als Wohnsitz (und in wenigen Fällen auch als Arbeitsort) nutzen. Sie führen die beabsichtigten Baumaßnahmen also vorwiegend im eigenen Interesse durch. Bei den „passiven“ Eigentümern sind es dagegen nur 19%, die sich auch langfristig als Nutzer der Althofstelle sehen (Abbildung 67).

4.6.3.2 Wohnsitz der Nachkommen

Eine zweite Gruppe von Eigentümern ist davon überzeugt oder hofft zumindest, dass eines ihrer Kinder oder ein sonstiger Verwandter auf die Althofstelle ziehen und sie damit selbst nutzen wird. Typische Aussagen für einen solchen bruchlosen Übergang sind:

- *Kinder werden weiter hier wohnen.*
- *Sie müssen die Hofstelle erhalten und sind auch bereit dazu.*
- *Sohn würde Nebenerwerbsbetrieb gern wieder aufnehmen, doch bleibt ihm als Zimmermann in Regensburg genügend Zeit, und rentiert es sich?*
- *Kinder nutzen Hofstelle als Bauplatz.*
- *Nach Abbruch der alten Gebäude sollte Wohnhaus für eines der Kinder gebaut werden.*
- *Langfristig Alterssitz des Sohnes, der gegenwärtig in Singapur arbeitet. Haben bereits an Sohn übergeben.*

Da die „passiven“ Eigentümer vergleichsweise älter sind, haben die Nachkommen für sie die größere Bedeutung, weshalb 37% darauf setzen, dass ein Nachkomme künftig die Althofstelle nutzt. Diese Hoffnung hegen dagegen nur 26% der „aktiven“ Eigentümer.

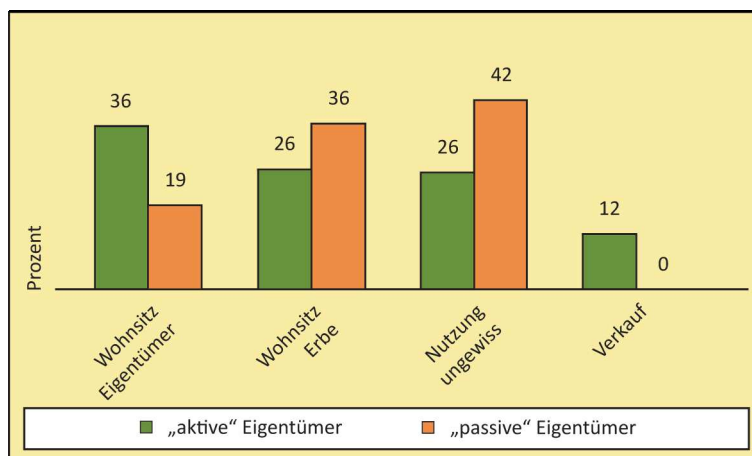
4.6.3.3 Langfristige Nutzung ungewiss

Die dritte Gruppe ist die eigentliche Problemgruppe. Hier ist das langfristige Schicksal der Althofstelle ein ungelöstes Problem, das die Eigentümer überwiegend ihren Nachfahren überlassen wollen. Die Äußerungen in diesem Zusammenhang reichen von völliger Gleichgültigkeit bis zu echter Existenzangst:

- *Übernahme durch Enkel ungewiss.*
- *Noch nicht klar, an wen ich vererbe.*
- *Keines von 5 Kindern wird hergehen.*
- *In 25 Jahren ist die Hofstelle abbruchreif, aber das wird teurer als Bauplatz in der Siedlung.*
- *Das ist sehr offen. Wenn ich ins Pflegeheim muss, muss der Hof vielleicht verkauft werden.*
- *Ich muss Erben suchen, der uns im Alter auch mit übernimmt.*
- *Erben werden versuchen das Kapital zu verwerten. Der Wert der Hofstelle sinkt eher als dass er steigt.*
- *Sohn hätte hergebaut, doch kostete Bauplatz am Arbeitsort Monheim kaum mehr als der Abbruch des Stadels*
- *Sollen die Jungen schauen, was daraus wird.*
- *Ich lasse meinen Kindern völlig freie Hand.*
- *Kommt darauf an, was der Sohn macht.*
- *Ist mir egal.*

Diese Ungewissheit ist bei den „passiven“ Eigentümern mit einem Anteil von 42% besonders ausgeprägt. Sie stehen der Gegenwart und der Zukunft ihrer Hofstellen ratlos oder auch gleichgültig gegenüber. Doch auch für einen großen Teil der „aktiven“ Eigentümer ist die langfristige Entwicklung offen, da sie das Verhalten ihrer Nachkommen nur sehr eingeschränkt beeinflussen können.

Abbildung 67: Einschätzung der langfristigen Althofstellennutzung



n=258 Eigentümer

Quelle: Eigene Erhebungen

4.6.3.4 Verkauf der Althofstelle

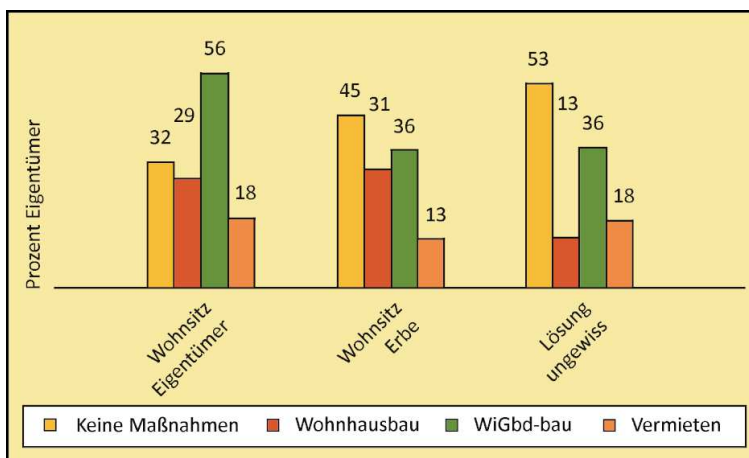
12% der „aktiven“ Eigentümer gehen davon aus, dass ihre Erben die Hofstelle veräußern werden, da sie selbst keine Verwendung für sie haben. Sie sprechen damit eine Entwicklungsrichtung an, die zwar den allgemeinen ländlichen Grundüberzeugungen widerstrebt, aber in Zukunft aller

Wahrscheinlichkeit nach wesentlich an Bedeutung zunehmen wird. Man muss davon ausgehen, dass ein großer Teil der Althofstellen mit ungewisser Entwicklung eines Tages zum Verkauf steht. Einige „passive“ Eigentümer haben vermutlich mit der Aussage „Entwicklung ungewiss“ den bevorstehenden Verkauf umschrieben.

4.6.3.5 Umnutzungsaktivitäten

Soweit die jetzigen Eigentümer langfristig bleiben wollen, zeigen sie die relativ meisten Initiativen (Abbildung 68). Der eindeutige Schwerpunkt liegt dabei auf den Baumaßnahmen an den Wirtschaftsgebäuden, womit nicht nur deren Bestand gesichert wird, sondern auch Funktionsanpassungen erreicht werden. Hier zeigt sich, dass eine enge emotionale und wirtschaftliche Verbundenheit die beste Grundlage für Umnutzungserfolge ist. Da nur bei 18% der Althofstellen dieser Gruppe die Vermietung intensiviert werden soll, lässt sich folgern, dass die große Mehrheit der Bauvorhaben der Verbesserung des Wohnkomforts und der Gebäudesicherung dienen soll.

Abbildung 68: Langfristige Nutzung der Althofstellen und Umnutzungsmaßnahmen



Mehrfachantworten möglich

Quelle: Eigene Erhebungen

Auf den Hofstellen, die künftig von den Erben bewohnt werden sollen, ist mit deutlich weniger Maßnahmen an den Wirtschaftsgebäuden zu rechnen, aber dafür wird offenbar relativ mehr Wert auf einen hohen Wohnkomfort gelegt. Da die jetzigen Eigentümer im Vergleich zur ersten Gruppe älter sind und sie auch nicht immer ihren Nachkommen vorgreifen wollen, ist der Anteil der Althofstellen ohne Maßnahmen mit 45% deutlich höher und es gibt weniger Vermietungsabsichten.

Ein uneinheitliches Bild bietet schließlich die dritte Gruppe, bei der das künftige Schicksal der Hofstelle noch im Ungewissen liegt. Eine Mehrheit von 53% der Eigentümer will gar nichts unternehmen, während 36% Verbesserungen an den Wirtschaftsgebäuden beabsichtigen. Über das geringe Interesse an den Wohnhäusern kann an dieser Stelle nur spekuliert werden.

Clustercharakterisierung 21: Langfristige Nutzung der Althofstellen

Mittelwerte	Wohnsitz Eigentümer 30% Wohnsitz Nachkomme 30% Nutzung ungewiss 32% Verkauf 8%	
Cluster	Spezifika	Einfluss auf Umnutzung ¹
„Die Rentner“	24% glauben, dass ihre Nachkommen die Althofstelle weiter nutzen werden, doch weitere 48% der Eigentümer wollen die Entscheidungen ihren Nachkommen überlassen. 13% sehen noch gar keine Lösung. Da die Eigentümer in diesem Cluster überdurchschnittlich alt sind, werden nur 11% die Althofstellen über längere Zeit selbst nutzen	-
„Die Vielseitigen“	Nur 39% der Althofstellen werden langfristig von den Eigentümern oder ihren Nachkommen genutzt. Bei ebenfalls 39% ist die Verwertung der Althofstelle jedoch ungeklärt. Mit 17% sollen vergleichsweise viele Althofstellen verkauft oder vermietet werden.	-
„Die Familien“	In diesem Cluster bleibt die Althofstellennutzung auf absehbare Zeit in der Familie. Dafür sorgen auf 38% der Althofstellen die Eigentümer und auf weiteren 47% die Nachkommen. Nur 13 % der Eigentümer sind sich nicht sicher, was die Erben mit der Althofstelle machen.	+
„Die aktiven Alten“	63% der Althofstellen werden langfristig als Wohnsitz der Familie genutzt werden. Im Übrigen wird nach einer Lösung gesucht (13%) oder die Nutzungsfrage den Erben überlassen (23%).	+
„Die Bindungslosen“	Mit 55% soll mehr als die Hälfte der Althofstellen dieses Clusters verkauft werden. 27% sollen weiterhin als Wohnsitz der Eigentümer dienen. Nachkommen werden nur auf 9% der Althofstellen leben.	0
„Die Landbewohner“	Mit 79% erreicht die Nutzung durch die Eigentümer und ihre Nachkommen einen weit überdurchschnittlichen Wert. Bei 21% der Althofstellen ist nicht absehbar, was die Nachkommen mit ihnen machen.	+
„Die Umnutzer“	52% der jetzigen Eigentümer werden weiterhin auf ihrer Althofstelle leben und auf 26% werden Nachkommen diese Nutzung fortsetzen. Unsicherheiten über das künftige Schicksal der Althofstelle bestehen nur bei 17% der Eigentümer.	

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

4.6.4 Verhalten der Nachkommen

Wenn nach den Erwartungen der jetzigen Eigentümer auf 70% der Althofstellen die Verantwortung in absehbarer Zeit (siehe u.) auf ihre Nachfolger übergehen wird, stellt sich die Frage, wie eng sich diese Erben mit den Hofstellen verbunden fühlen und wie sie dementsprechend mit ihnen umgehen werden. Hierzu ist Folgendes anzumerken:

Von ganz wenigen Ausnahmen abgesehen standen auch für die Zukunftsfragen nur die jetzigen Eigentümer zur Verfügung, die mit einiger Wahrscheinlichkeit in manchen Punkten eine andere Sicht haben als ihre Nachkommen.

Zum anderen handelt es sich bei der Frage, was die Erben voraussichtlich mit der Althofstelle machen werden, um ein überaus sensibles Thema. Als Grundeinstellung der heutigen Eigentümer ist der Wunsch zu sehen, dass eigene Kinder oder sonstige nahe Verwandte auf der Althofstelle wohnen und diese in der gleichen Art pflegen, wie sie es selber zu tun gewohnt sind. Lässt sich dies voraussichtlich verwirklichen, bestehen keine Probleme.

Bereits die Erörterung von möglichen Umbauvorhaben durch die Nachkommen, kann jedoch zu Spannungen und Enttäuschungen führen, die man im Familienkreis besser umgeht. Sind die Erben jedoch nicht bereit oder in der Lage auf den Hof zu ziehen, entsteht ein Tabu, über das nach Möglichkeit überhaupt nicht gesprochen wird. Die sehr häufige Antwort „ich weiß nicht, was die

Kinder vorhaben“ kann möglicherweise eine Ausflucht sein, um vor einem Fremden nicht einzuges-
tehen, was man als eine tiefe Enttäuschung erlebt. Oftmals ist jedoch davon auszugehen, dass es
sich um echte Unkenntnis handelt, weil Eltern und Kinder nicht darüber reden. Es geht um die Zeit
nach dem Tod des Gesprächspartners und es geht um Fragen, für die häufig keine gute Lösungen
anbieten kann.

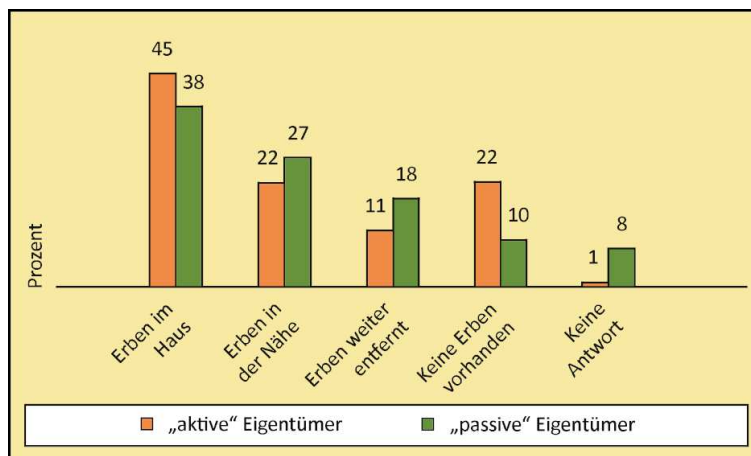
4.6.4.1 Vorhandensein von Nachkommen

Im Prinzip findet sich für jeden Grundbesitz ein Erbe, doch für die heutigen Eigentümer ist es
wichtig, ob es sich um eigene Kinder oder Enkel handelt und wie groß die Chancen sind, dass die
Nachkommen die Hofstelle selbst nutzen. Dies erscheint sehr wahrscheinlich, wenn sie bereits jetzt
auf ihr wohnen. Die Aussichten verschlechtern sich bei Kindern, die in der Nähe wohnen, da dann
oftmals bereits ein eigenes Haus vorhanden ist. Hierbei werden unter „Nähe“ die eigene Gemeinde
und die unmittelbaren Nachbargemeinden verstanden. Bei weiter entfernt lebenden Nachkommen
verhindern Grundbesitz sowie berufliche und soziale Bindungen in aller Regel eine Umsiedlung.

Eine Gliederung der Nachfolgerfrage nach diesen Kriterien zeigt zwar deutliche Unterschiede
zwischen den „aktiven“ und „passiven“ Eigentümern (Abbildung 69 und Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 59), doch ist schwer zu beurteilen, wo die Situation in Hinblick auf künftige Umnutzungen
günstiger zu beurteilen ist. Bei den „aktiven“ Eigentümern leben 45% der voraussichtlichen
Übernehmer bereits jetzt mit auf der Althofstelle. Andererseits ist auf 22% der Althofstellen noch
kein Erbe in Sicht, was allerdings zu guten Teilen mit dem niedrigen Alter der Eigentümer
zusammenhängt.

Abbildung 69: Vorhandensein von Erben



n=261 Eigentümer

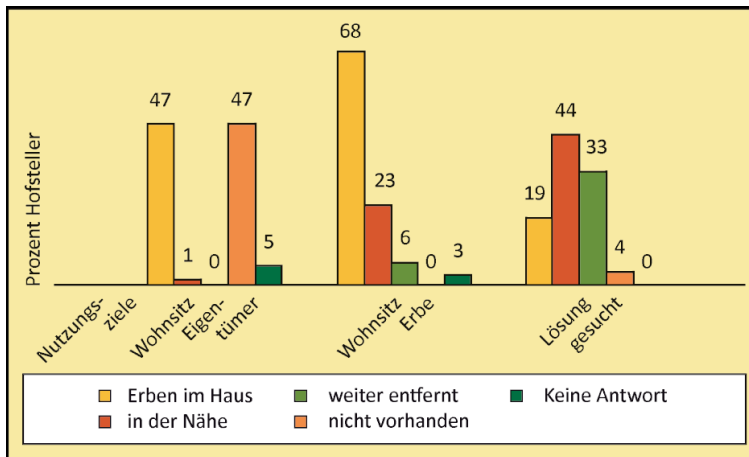
Quelle: Eigene Erhebungen

Bei den „passiven“ Eigentümern erscheint die Bindung der Erben an die Althofstelle insgesamt
lockerer zu sein, doch ist hier der Anteil der fehlenden Nachkommen mit 10% vergleichsweise
niedrig.

Untersucht man die Nachfolgerfrage im Zusammenhang mit den langfristigen Nutzungszielen
(Abbildung 70 und Anhang 60), ist unter anderem festzustellen, dass auf den Althofstellen, die auf
absehbare Zeit von ihren jetzigen Eigentümern bewohnt werden, 47% der potenziellen Nachkom-
men mit auf der Hofstelle leben, wobei es sich zu einem guten Teil um unmündige Kinder handelt
Genauso hoch ist der Anteil der Hofstellen, auf denen es (noch) keine Erben gibt, was jedoch auf
absehbare Zeit kein Problem darstellt.

Die Entwicklungsrichtung „Wohnsitz der Erben“ ist als ganz überwiegend realistisch einzuschätzen, da 68% der vorgesehenen Erben bereits jetzt mit auf der Althofstelle leben. Dies ist bei den 23% Erben, die in der Nähe leben, und bei den 6% weiter entfernten Nachfolgern schon nicht mehr ganz so sicher.

Abbildung 70: Vorhandensein von Erben und langfristige Nutzungsziele der Eigentümer



n=261 Eigentümer

Quelle: Eigene Erhebungen

Soweit die künftige Nutzung der Althofstelle ungewiss ist und eine Lösung gesucht wird, leben 77% der Erben außerhalb. In dieser Nutzungsgruppe sind 58% aller in der Nähe lebenden und 75% der entfernt wohnenden Erben konzentriert. Hier besteht also wenig Hoffnung, dass sie die Althofstellen selbst nutzen könnten.

Clustercharakterisierung 22: Vorhandensein von Erben

Mittelwerte	Nachkommen	
	Im Haus	42%
	In der Nähe	24%
	Weiter entfernt	14%
	Nicht vorhanden	17%
	Keine Antwort	3%
Cluster	Spezifika	Einfluss auf Umnutzung ¹
„Die Rentner“	Nur 16% der Nachkommen leben mit auf der Althofstelle, dagegen 38% in der Nähe und weitere 30% weiter entfernt.	-
„Die Vielseitigen“	Auch hier leben mit 26% wenig Erben im Haus. 32% wohnen in der Nähe und 21% weiter entfernt.	-
„Die Familien“	In diesem Cluster leben fast alle (82%) Nachkommen mit auf der Althofstelle, wobei es sich zu einem großen Teil um Kinder handelt. Nur auf 11% der Althofstellen fehlt ein Erbe.	+
„Die aktiven Alten“	Die Erben sind verstreut: 30% auf der Althofstelle, 30% in der Nähe, 17% weiter entfernt und bei 23% noch nicht vorhanden.	-
„Die Bindungslosen“	Auf 27% der Althofstellen fehlt ein Erbe, und nur auf 23% lebt er dort bereits. Ebenfalls 27% der Erben leben in der Nähe, während 18% weiter verstreut sind.	0
„Die Landbewohner“	61% der Nachkommen leben auf der Althofstelle und weitere 18% in der Nähe. 21% der Eigentümer haben noch keinen Erben, doch dürfte dies mit dem Altersaufbau der Familien zusammenhängen.	+
„Die Umnutzer“	54% der potenziellen Erben leben mit auf der Althofstelle. Im Übrigen ist die Situation noch weitgehend ungeklärt: bei 15% Erbe nicht vorhanden	

	und bei 11% (noch) keine Antwort.
--	-----------------------------------

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

4.6.4.2 Verhalten der Erben

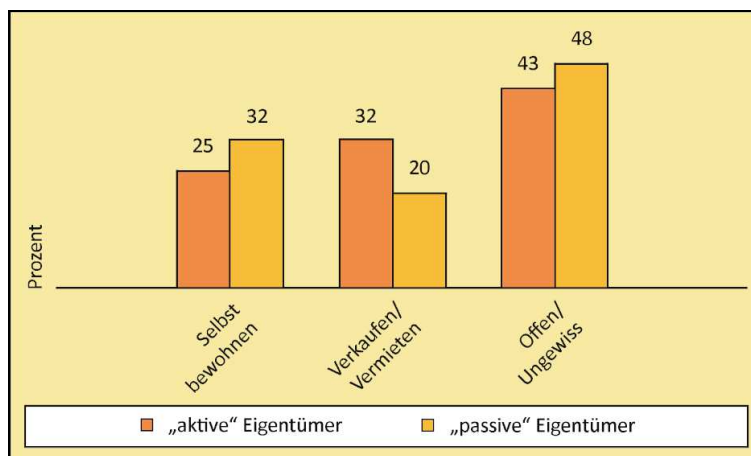
Als nächstes ist zu untersuchen, wie die Nachfolger voraussichtlich mit den Althofstellen umgehen werden, denn „oft sind Umnutzungen und Generationswechsel auf einem Hof miteinander verbunden“ [GRABSKI-KIERON & Arens 2005, S. 41]. Auch hier standen in erster Linie nur die gegenwärtigen Eigentümer als Auskunftspersonen zur Verfügung. Ihre Aussagen decken ein weites Spektrum ab und betonen damit die Besonderheiten jeder einzelnen Althofstelle:

- *Das weiß ich nicht, die können tun, was sie wollen.*
- *Das wird sich in den nächsten 5 Jahren entscheiden.*
- *Der sagt nichts und ich frag auch nicht, kommt aber alle Tage vorbei.*
- *Keine Vorstellung, aber wenig Hoffnung, dass die Enkelin herziehen könnte.*
- *Sohn will selbst bauen, vielleicht Nutzung durch Enkel.*
- *Ich hab im Testament festgelegt, dass die Hofstelle erhalten werden muss.*
- *Der Bua wird's oamal abrechen, wegputzn.*
- *Ist nicht abzusehen, vielleicht muss das Anwesen auch für einen Pflegeplatz verkauft werden.*
- *Sicherlich keine Gastwirtschaft mehr.*
- *Ist offen, vielleicht eigenen Handwerksbetrieb einrichten.*

Betrachtet man allein die Althofstellen, die voraussichtlich in absehbarer Zeit vererbt werden, ähneln die Auskünfte über das künftige Verhalten der Erben stark den Aussagen über die erwartete bzw. angestrebte künftige Entwicklung. Das Thema Zukunft wird sozusagen aus zwei Perspektiven beleuchtet, wobei die Unsicherheit bei Prognosen über die Nachkommen natürlich noch größer sein muss als bei den eigenen Planungen.

Von den „passiven“ Eigentümern kann fast die Hälfte nicht sagen, wie die Erben mit der Hofstelle umgehen werden. Bei den „aktiven“ Eigentümern sind es nicht wesentlich weniger. Der Mangel an realistischen Entwicklungsperspektiven dürfte hierbei eine wesentliche Rolle spielen.

Abbildung 71: Voraussichtliches Verhalten der Erben



n=184 Eigentümer (ohne Hofstellen mit dem langfristigen Ziel: Eigennutzung Eigentümer)

Quelle: Eigene Erhebungen

Obwohl die „aktiven“ Eigentümer an der Umnutzung der Althofstellen arbeiten, erwartet doch nur ein Viertel von ihnen, dass die Erben auf die Althofstellen ziehen. Bei den „passiven“ Eigentümern sind die diesbezüglichen Erwartungen zwar deutlich höher, doch stellt sich die Frage, inwieweit es sich um Wunschenken handelt.

Falls die Erben die Althofstelle nicht selber nutzen, bleibt ihnen aus der Sicht der heutigen Eigentümer als einzige realistische Alternative nur der Verkauf oder allenfalls noch die (vorübergehende) Vermietung. Diesem Gedanken stellen sich die „aktiven“ Eigentümer mit 32% deutlich stärker als die „passiven“ Eigentümer mit 20%. Danach ist mit einer wesentlichen Vergrößerung des Angebots zu rechnen, das sich allerdings auf einen langen Zeitraum verteilen wird (s. u.). Hierbei ist zu berücksichtigen, dass bereits die gegenwärtigen Verkaufsangebote auf eine sehr geringe Nachfrage stoßen.

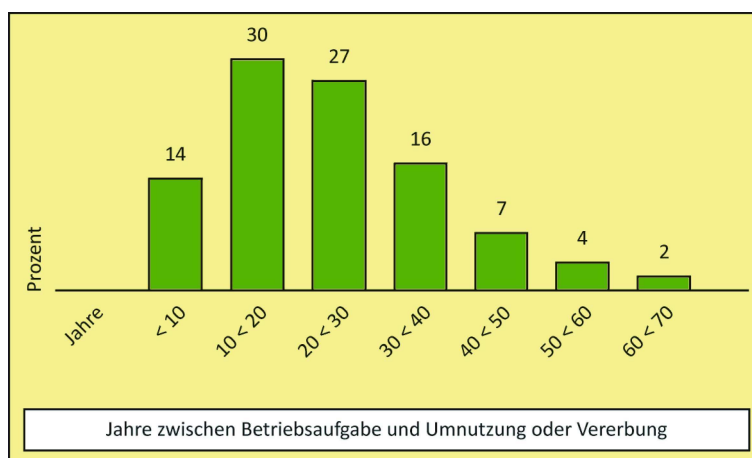
4.6.5 Zeitliche Komponente

Die in Hinblick auf die Umnutzung unvermeidbare Einbeziehung der Nachfolgergeneration verdeutlicht, von welch langen Zeiträumen man in diesem Prozess ausgehen muss. Um hiervon eine etwas konkretere Vorstellung zu gewinnen soll hier ein Modell mit folgenden Annahmen entwickelt werden:

- Für die Gruppe „Die Umnutzer“ wird unterstellt, dass die Umnutzung spätestens 10 Jahre nach der Einstellung des landwirtschaftlichen Betriebs durchgeführt wurde.
- Es wird optimistisch davon ausgegangen, dass die genannten Veränderungen an den Wirtschaftsgebäuden innerhalb von 15 Jahren nach dem Befragungszeitpunkt (2005) verwirklicht werden. Die Umstellungsdauer ergibt sich dann als Differenz zwischen 2020 abzüglich dem Ende des ermittelten Zeitraums der Betriebsaufgabe.
- Bei den „passiven“ Eigentümern werden Umnutzungsmaßnahmen voraussichtlich erst von der nächsten Generation durchgeführt, also frühestens zum Zeitpunkt des Erbfalls. Dieser Zeitpunkt lässt sich anhand der Sterbetafeln [Statistisches Bundesamt, 2009] theoretisch prognostizieren. Dabei wird zusätzlich angenommen:
- Auf Althofstellen, die von Eigentümerhepaaren bewohnt werden, kommt es erst zu Umnutzungen, wenn beide Ehepartner verstorben sind.
- Soweit die Althofstelle bereits an die erwachsenen Kinder übergeben wurde, die Eltern aber noch mit auf der Hofstelle leben, wird unterstellt, dass es nach dem Ableben der Altenteiler zu Umnutzungen kommen könnte.

Wie aus Abbildung 72 und Anhang 61 zu erkennen ist liegen bei 33% der Althofstellen 20 bis 30 Jahre zwischen der Betriebsaufgabe und der Umnutzung der Wirtschaftsgebäude bzw. dem Erbfall und bei weiteren 22% zwischen 30 und 40 Jahre.

Abbildung 72: Geschätzte Dauer zwischen Betriebsaufgabe und Umnutzung oder Vererbung



n=215 Althofstellen (ohne Gruppe „Die Umnutzer“)

Quelle: Eigene Berechnung anhand StBA 2009

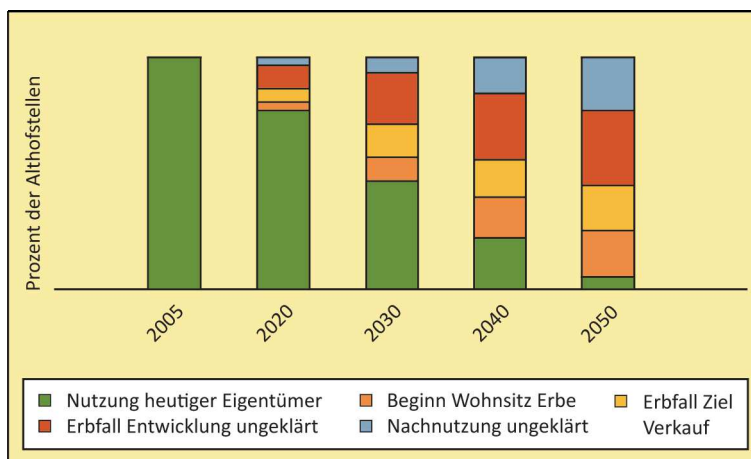
Unter den hier getroffenen Annahmen ist nur bei 9% der Althofstellen mit einer Umnutzung innerhalb der ersten 10 Jahre nach der Betriebsaufgabe zu rechnen. Der gesamte Umnutzungsprozess wird sich innerhalb der hier untersuchten Althofstellen auf bis zu 80 Jahre erstrecken. Soweit die Umnutzungsdauer über 50 Jahre liegt, handelt es sich um Eigentümer aus der Nachfolgeneration, die zwar auf der Hofstelle weiterhin leben wollen, aber keine Veränderungsabsichten haben.

Verknüpft man andererseits die Lebenserwartung der Eigentümer(-Ehepaare) mit ihren Nutzungswünschen und dem voraussichtlichen Verhalten der Nachkommen, lässt sich ein einfaches Modell der künftigen Entwicklung der hier behandelten Althofstellen aufstellen.

Das Modell stellt den zeitlichen Eintritt von vier Entwicklungsalternativen dar:

- Der Eigentümer nutzt die Althofstelle bis auf weiteres selbst. Über sein Lebensende hinaus liegen keine Aussagen vor.
- Ein Nachkomme übernimmt den Hof als Hauptwohnsitz nach dem Lebensende des heutigen Eigentümers.
- Die Althofstelle wird nach dem Tod des Eigentümers vollständig vermietet oder verkauft.
- Das Schicksal der Althofstelle ist nach dem Tod des Eigentümers aus heutiger Sicht ungeklärt.

Abbildung 73: Entwicklung der Nutzung auf den Althofstellen im Zeitablauf



Quelle: Eigene Berechnung anhand StBA, 2009

Nähere Einzelheiten siehe (Anhang 62).

Aus den Ergebnissen lassen sich folgende Trends ableiten (Abbildung 73):

- Die Nutzung der Althofstellen durch die heutigen Eigentümer nimmt gleichmäßig ab, wird jedoch auch bis 2050 noch nicht ganz abgeschlossen sein.
- Die Übernahme von Althofstellen durch die Nachkommen mit dem Ziel, sie als Wohnsitz zu nutzen, hat bis 2020 nur sehr geringe Bedeutung, steigt danach aber kontinuierlich an.
- Ein ähnlicher Verlauf ist bei den Verkaufs- und Vermietungsfällen zu erwarten, wobei mit dem Besitzwechsel die Wahrscheinlichkeit von Umnutzungen zwar zunimmt, sie aber nicht die zwangsläufige Folge sind.
- Sehr deutlich nehmen im Zeitablauf die Erbfälle zu, bei denen aus heutiger Sicht die Entwicklung ungeklärt ist. Hier bestätigt sich die häufig geäußerte Ansicht: „Jetzt geht es ja noch mit den Leerständen; aber warten Sie nur ab: die eigentlichen Probleme kommen erst.“

- Etwa ab 2030 stellt sich zunehmend die Frage, was aus den Althofstellen wird, für die gegenwärtig die langfristige Nutzung durch den Eigentümer angenommen wird. Sie sind in der Abbildung 73 der Kategorie „Nutzung ungeklärt“ zugeordnet und nehmen in ihr zwischen 4 (2030) und 22 (2060) Prozentpunkte ein.

Die Aussagekraft des Modells sollte nicht überbewertet werden. Notwendigerweise geht es von den Lebensumständen der Gegenwart aus, die jedoch einem ständigen Wandel unterworfen sind. Wesentlich erscheint jedoch die Erkenntnis, dass allein die Umnutzung der bereits vorhandenen Althofstellen auch unabhängig von noch erfolgenden Betriebsaufgaben die Entwicklung der Dörfer über Jahrzehnte mit beeinflussen wird. Die Verteilung der Umnutzungen innerhalb eines Dorfes über einen langen Zeitraum erschwert zum einen, diesen Umwandlungsprozess überhaupt als solchen zu erkennen, schränkt zum anderen aber auch die Möglichkeiten ein, steuernd einzugreifen.

5 SCHLUSSFOLGERUNGEN

5.1 Erfüllung öffentlicher Interessen

Nach der vorangegangenen Analyse der Althofstellen und ihrer Bewohner sowie der Darstellung ihrer Zukunftsabsichten besteht die Notwendigkeit, diese Ergebnisse insbesondere in Hinblick auf die anfangs dargestellten öffentlichen Interessen (siehe Seite 4) zu werten und schließlich vor diesem Hintergrund Schlussfolgerungen für den künftigen Umgang mit den Althofstellen zu ziehen.

5.1.1 Ziel Vitalität

Vorrangiges Ziel jeder Gemeindeentwicklung muss die Förderung der Vitalität sein, d. h. das Bemühen, Bürger, Arbeitsplätze und Dienstleistungseinrichtungen im Ort zu halten und neue zu gewinnen. Dies gilt insbesondere für die Ortszentren, da sie nicht nur kurze Wege bieten, sondern auch der mentale Kern des Dorfes, der Gemeinde sind. Das Ideal ist der dicht bevölkerte Ortskern voller Leben und Geschäftigkeit.

Die untersuchten Althofstellen in den 12 Untersuchungsgemeinden lassen sich in dieser Hinsicht wie folgt werten:

Tabelle 30: Bewertung der Vitalität

Positive Faktoren:

- 93% der Althofstellen sind bewohnt. Weitere 3% werden anderweitig genutzt. Der völlige Leerstand ist die Ausnahme.
- In den Ortskernen stellen die Bewohner der Althofstellen geschätzte 20% bis 25% der Einwohnerschaft
- In der Gruppe „Die Umnutzer“ und in den Clustern „Die Familien“ und „Die Landbewohner“ wohnen 3,9 bis 5,1 Personen auf einer Althofstelle
-
- Im Cluster „Die Familien“ befinden sich 91% der Eigentümer in der besonders aktiven Lebensphase zwischen 20 und 60 Jahren.
- Mit durchschnittlich 2,8 Personen sind die Haushalte deutlich größer als im bayerischen Durchschnitt (2)
- Die durchschnittliche Haushaltsgröße beträgt im Cluster „Die Landbewohner“ 4,0 Personen, im Cluster „Die Familien“ 3,9 und in der Gruppe „Die Umnutzer“ 4%
- 19% der erwerbstätigen Eigentümer sind Selbständige mit eigenem Unternehmen
- 88% der Althofstellen bieten mehr als 120 m² Wohnfläche, 27% sogar mehr als 300 m² und ermöglichen so ein sehr großzügiges Wohnen.
- Auf 39 (15%) der untersuchten 261 Althofstellen finden sich 44 gewerbliche Nutzungen, insbesondere Lager von Handwerksbetrieben.
- 17% der Althofstelleneigentümer vermieten Lagerflächen an Landwirte, Wohnwagenbesitzer und diverse andere Nutzer
- Bezogen auf die Grundfläche werden 41% der Wirtschaftsgebäude aktiv genutzt, darunter
 - Gewerbe von Nachkommen 12%
 - Wohnwagen, Vorräte usw. 8%
 - Private Werkstätten usw. 10%
 - Aktive Maschinen 6%
- Zusammen mit den Wohnungsmietern sind auf 34% der Althofstellen Fremdnutzer anzutref-

fen. (Mehrfachnutzungen nicht berücksichtigt)

Negative Faktoren

- 4% der Althofstellen stehen vollständig leer.
- Der Anteil der Althofstellenbewohner an der gesamten Einwohnerschaft in den Untersuchungsgemeinden erreicht nur 3% bis 8% mit dem Schwerpunkt bei ca. 4%.
- In den Clustern „Die Vielseitigen“, „Die Bindungslosen“ und „Die Rentner“ sind es nur zwischen 0,8 (einige unbewohnte Hofstellen) und 1,7 Bewohner.
- 38% der Bewohner sind über 60 Jahre alt (Vergleichswert Bayern 24%);
- Andererseits sind nur 14% jünger als 20 (Bayern 21%)
- Das Durchschnittsalter der Eigentümer beträgt 57 Jahre.
- Im Cluster „Die Rentner“ sind 80% der Eigentümer über 60 Jahre
- 57% aller Haushalte sind Ein- und Zwei-Personenhaushalte
- Durchschnittliche Haushaltsgröße im Cluster „Die Rentner“ 1,5 Personen
- Erwerbsquote (15+) mit 46% deutlich unter dem Durchschnitt Deutschlands mit 60%. Im Cluster „Die Rentner“ sogar nur 21%
- 59% Leerstand bzw. extensive Nutzung
 - Leerstand 26%
 - Abstellraum 28%
 - Brennholzlager 5%

Bereits diese schlagwortartige Zusammenfassung der Untersuchungsergebnisse zeigt ein sehr differenziertes Bild, das keine Schwarzweißmalerei zulässt. Die Skala reicht vom völligen Leerstand, der das Dorfleben lähmt, bis hin zur prosperierenden Schreinerei, die sich aus der Althofstelle entwickelt hat. In ihrer Gesamtheit leisten die Althofstellen jedoch einen Beitrag zur Vitalität der Gemeinde. Dies gilt insbesondere für die Ortskerne.

Falls es nicht gelingt, Neubürger zu gewinnen, wird die Zahl der Althofstellenbewohner voraussichtlich zurückgehen, da der Anteil jüngerer Bewohner bereits jetzt weit unterdurchschnittlich ist und erfahrungsgemäß ein Teil von ihnen wegziehen wird.

5.1.2 Ziel Identität

Zeugen der Herkunft

Die Althofstellen als Gebäudeensembles tragen in besonderem Maße zur Identität des Dorfes bei, indem sie seine agrarische Herkunft bezeugen und insofern auf seine Wurzeln hinweisen. In gewisser Weise gelingt es ihnen sogar besser, die Vorstellungen vom ursprünglichen und naturverbundenen Leben auf dem Dorf zu tradieren, als es die aktuellen großvolumigen landwirtschaftlichen Produktionsgebäude vermitteln können.

Wesentlich lebendiger als die Gebäude können jedoch ihre Bewohner die Geschichte und die inneren Zusammenhänge ihres Dorfes vertreten. Hier erweist sich das überdurchschnittliche Alter als Vorteil. 79% der männlichen und 53% der weiblichen Eigentümer leben bereits seit der Geburt auf ihrer Althofstelle. Bis auf ganz wenige Ausnahmen haben sie selbst noch Landwirtschaft betrieben. Sie sind durch ihren Lebenslauf, ein dichtes soziales Netzwerk und durch Eigentum auf das engste mit ihrem Dorf verwachsen. Insofern ist kaum eine andere Bevölkerungsgruppe denkbar, die die Grundlagen der heutigen Dorfgemeinschaft besser repräsentieren könnte.

Die noch bestehenden Verbindungen zur ehemaligen Landwirtschaft zeigen sich auf 31% der Althofstellen auch darin, dass hier noch „aktive“ Maschinen wie Schlepper und Anhänger unterhalten werden und als unverzichtbar gelten. Im „Leben auf Gegenseitigkeit“ gibt es immer wieder Transportaufgaben oder Zugkraftbedarf. Völlig unverzichtbar ist diese Ausrüstung bei den 19% Eigentümern, die noch ihren eigenen Wald bewirtschaften und daraus z. B. ihre Heizenergie gewinnen.

Ortsbildprägende Bausubstanz

Der von außen kommende Besucher lernt ein Dorf zunächst über sein „Gesicht“ kennen, das aus den besonderen Eigenarten seiner Gebäude und dem von ihnen gebildeten Gefüge besteht. Für die Bewohner sind diese ortsbildprägenden Bauten Landmarken, mit denen sie ihr Leben im Dorf verorten. Sie verleihen Individualität und Charakter und unterscheiden das Dorf von der gesichtslosen Neubausiedlung. Hierzu tragen die Althofstellen in erheblichem Umfang bei, wenn auch zwischen den Untersuchungsorten große Unterschiede bestehen:

- Im Durchschnitt der untersuchten Gemeinden handelt es sich bei 40% der Anwesen in den Ortskernen um ehemalige oder aktive landwirtschaftliche Hofstellen.
- Etwa 63% der Hofstellen können als ortsbildprägend bezeichnet werden.
- An der Gesamtheit der ortsbildprägenden Gebäude nehmen die Hofstellen 71% ein. Dieser Anteil schwankt in den untersuchten Dörfern zwischen 39% und 94%.
- Obwohl die ortsbildprägenden Wirtschaftsgebäude unterdurchschnittlich intensiv genutzt werden, befinden sie sich in einem überdurchschnittlich guten Bauzustand.
- In gewissen Umfang deutet sich an, dass die Umnutzung der Althofstellen mit einem Verlust an ortsbildprägender Bausubstanz verbunden ist.

5.1.3 Ziel Innenentwicklung

Vor allem in den Gemeinden des peripheren ländlichen Raums, in denen es jährlich nur zu vereinzelten Neubauten kommt, wird das Ziel Innenentwicklung hinter der Förderung der Vitalität zurück stehen müssen, weil es wichtiger ist, Bürger zu halten und zu gewinnen, als sie auch noch im Innenbereich anzusiedeln. Die Möglichkeiten hierzu sind allerdings grundsätzlich gegeben.

Von den hier untersuchten ehemaligen und aktiven landwirtschaftlichen Hofstellen liegen 95% innerhalb der als Dorfgebiet ausgewiesenen Ortskerne, und sie nehmen dort zwischen 35% und 68% der Ortskernfläche ein (Median 49%). Sie bilden also einen wesentlichen Teil der Ortszentren. Hinsichtlich ihres Beitrags zur Deckung der Baulandnachfrage ist zweierlei festzustellen:

Zum einen liegt die Grundflächenzahl (GRZ) bei 71% der Althofstellen unter 0,4 und damit deutlich unter der in Dorfgebieten zulässigen Bebauungsdichte von GRZ 0,6. Insofern bieten die Hofstellen noch erhebliche theoretische Baulandreserven. Theoretisch sind sie insofern, als nur in Ausnahmefällen auch Verkaufsbereitschaft besteht. Inwieweit sich dieses Potenzial erschließen lässt, ist kaum abzuschätzen, da ein großzügiges Flächenangebot auch zu den Vorzügen der Althofstellen gehört. In dem Cluster „Die Landbewohner“ ist jedenfalls die deutlich niedrigste Bebauungsdichte mit 89% unter GRZ 0,4 festzustellen. Auch GRABSKI-KIERON & ARENS stellen fest: „Die Erwartung, dass Umnutzung in der ländlichen Entwicklung einen Beitrag zur Reduzierung des Flächenverbrauchs sein kann, bestätigt sich zur Zeit über den lokalen Einzelfall hinaus nicht“ [2004, S. 38].

Andererseits ist es bereits bei 19% der Althofstellen zu einer Verstärkung der Wohnfunktion gekommen, indem auf oder direkt bei der Hofstelle weitere Wohngebäude für Nachkommen gebaut wurden. Dieser Trend ist insbesondere im Umfeld des Verdichtungsraumes München zu beobachten, wo ein reichhaltiges Arbeitsplatzangebot besteht und die Baulandpreise hoch sind. Doch auch hier kommt es nur ganz selten zu einem Wohnungsbau für den freien Markt.

Die Förderung der Innenentwicklung durch die Umnutzung bestehender Wirtschaftsgebäude hat bisher allein bei der Einrichtung von Handwerksbetrieben eine gewisse Bedeutung gewonnen, die von Nachkommen gegründet wurden. Für den Wohnungsbau spielt die Umnutzung dagegen nur insoweit eine Rolle, wie das Umfeld der Eigentümerfamilien verbessert wird.

Mit dem Ableben der jetzigen Eigentümergeneration ist mit einer Zunahme der Verkaufsbereitschaft zu rechnen, weil zahlreiche Nachkommen die Anwesen nicht übernehmen können oder wollen. Es wird sich um ein zeitlich und räumlich sehr verstreutes Angebot handeln. Wie die vergeblichen Verkaufsbemühungen der gegenwärtigen Anbieter zeigen, ist in weiten Teilen des ländlichen Raums auch keine echte Nachfrage vorhanden.

5.1.4 Ziel Nachhaltigkeit

In der Gebäudesubstanz auf den Althofstellen stecken nicht unbeträchtliche Mengen an Rohstoffen, und für ihre Gewinnung, ihren Transport und das Zusammenfügen zu einem Gebäude musste Energie aufgewendet werden. Unter den Gesichtspunkten der Ressourcenschonung und der Energieeinsparung sollten im Prinzip alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, die Gebäude zu erhalten und neue Funktionen für sie zu entwickeln. Dieser Grundsatz wird durch die derzeit herrschenden Marktkräfte bestenfalls in Ansätzen unterstützt. Auch Baufachleute bevorzugen sehr häufig den klar überschaubaren Neubau gegenüber den Risiken eines Umbaues, und die beim Abriss anfallenden Rohstoffe landen in aller Regel auf der Bauschuttdeponie und in der Müllverbrennung.

Auch die Eigentümer der Althofstellen stehen umfassenden Umbaumaßnahmen wie z. B. dem Umbau eines Stalles in ein Wohngebäude sehr kritisch gegenüber und entscheiden sich üblicherweise für einen Abbruch mit anschließendem Neubau. Eine Wertschätzung des reinen Materials ist nicht festzustellen.

Es gibt aber auch ein weit verbreitetes Verantwortungsgefühl, die vorhandenen Gebäude zu erhalten und dementsprechend zu pflegen. Dies zeigt sich an den zahlreichen Reparaturabsichten und der Suche nach Nutzungsmöglichkeiten. Auf diese Weise bleibt Gebäude- und Rohstoffpotenzial bewahrt, das unter rein ökonomischen Aspekten möglicherweise beseitigt würde. Man muss zwar damit rechnen, dass sich diese emotionale Bindung im Lauf der Zeit lockert, doch gewinnen möglicherweise Gesichtspunkte der Nachhaltigkeit gesamtgesellschaftlich mehr an Gewicht.

5.2 Umfang der Aufgabe

Es ist also festzustellen, dass die Althofstellen in ihrer Gesamtheit die mit ihnen verfolgten gesellschaftlichen Ziele nur zum Teil erfüllen. Für die Öffentlichkeit stellt sich damit die Frage, ob und wie sie dies beeinflussen kann und will. Das wichtigste Ziel ist dabei die Vitalität der Ortskerne, und diese wird sich nur fördern lassen, wenn zum einen die vorhandenen Funktionen der Althofstellen erhalten und/oder weiter ausgebaut werden und wenn es zum anderen gelingt, die derzeit nicht oder extensiv genutzten Gebäude in das Dorf der Zukunft zu integrieren.

Für den Zeitraum seit 1980 kann nach den Ergebnissen der Stichprobe für Bayern mit einiger Sicherheit angenommen werden, dass insgesamt in 70% der ca. 120.000 aufgelassenen Betriebe die Wirtschaftsgebäude noch unverändert sind.

Dies entspricht den Ergebnissen der Althofstellenbefragung, wonach auf 69% der Hofstellen die Wirtschaftsgebäude zu weniger als 60% aktiv genutzt werden. Wenn man von der Forderung ausgeht, dass mehr als 80% der Wirtschaftsgebäude aktiv genutzt sein sollten, erhöht sich der Anteil der Hofstellen mit Umnutzungsaufgaben auf 80%.

Allein in Bayern ist damit auf 80.000 bis 100.000 Althofstellen mit Gebäudeleerständen aus dem Zeitraum nach 1980 zu rechnen.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass zwischen 1960 und 1980 im Freistaat Bayern die Bewirtschaftung auf ca. 113.000 Hofstellen eingestellt wurde. Nach den Untersuchungen in den Modellgemeinden finden sich bei etwa der Hälfte auch heute noch Leerstände und extensive Nutzungen. Damit kann die Gesamtzahl der Althofstellen mit Umnutzungsbedarf in Bayern auf 130.000 bis 150.000 geschätzt werden. Demgegenüber wurden 2007 117.867 aktive landwirtschaftliche Betriebe gezählt [LFSTAD 2008].

Nur ca. 4% dieser Althofstellen stehen vollständig leer. Die Regel ist das bewohnte Anwesen mit teilweise genutzten Wirtschaftsgebäuden. Gemessen an ihrer Grundfläche sind 26% der hier erfassten Wirtschaftsgebäude gänzlich ungenutzt und weitere 33% werden als Abstellräume oder Brennholzlager extensiv verwendet (siehe Abbildung 41). Damit sind für rund 60% der Ställe, Scheunen und Maschinenhallen neue Funktionen zu entwickeln.

61% der Eigentümer von Althofstellen mit Umnutzungsbedarf²⁷ haben Veränderungsabsichten. Hier wird optimistisch unterstellt, dass diese möglicherweise zur dauerhaften Sicherung der Gebäude ausreichen. Lenkungsmaßnahmen und Förderanreize der öffentlichen Hand könnten sich damit in erster Linie auf die Gruppe der inaktiven Eigentümer konzentrieren.

Der Aufgabenumfang hängt des Weiteren ganz wesentlich davon ab, mit welcher Intensität die öffentlichen Ziele verfolgt werden sollen. Dabei sind mindestens vier Stufen zu diskutieren:

Intensive Nutzung sämtlicher Gebäude

Die anspruchvollste Zielsetzung könnte darin bestehen, das gesamte vorhandene Gebäudevolumen mit aktiven Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe, Lagerflächen, Hobbytierhaltung usw. zu füllen und damit gleichzeitig die gesamte Bausubstanz zu erhalten. Konflikte zwischen Nutzungsintensivierung und Wahrung des Ortscharakters sind nicht ausgeschlossen.

Erhalt sämtlicher Gebäude

Unter Berücksichtigung der Nachfragetendenzen (siehe S. 111) wird sich das Ziel Nutzungsintensivierung insbesondere in den peripheren Teilen des ländlichen Raums nur mit erheblichen Einschränkungen verwirklichen lassen. Dennoch sollte an dem „Erhalt der Gebäudesubstanz“ insoweit festgehalten werden, solange nicht wesentliche Unterhaltungsaufwendungen erforderlich werden. Auf diese Weise wird die bauliche Struktur der ländlichen Siedlung bewahrt, und die Althofstellen bleiben für sämtliche potenziellen Verwendungsmöglichkeiten offen, die sich im Lauf der Zeit ergeben.

Erhalt der Gebäude in gutem und mittlerem Bauzustand

Es ist allerdings die Frage zu stellen, wie sinnvoll es ist, auch Gebäude zu erhalten, die sich bereits in einem schlechten baulichen Zustand befinden. Dabei handelt es sich auf der Grundlage der befragten Althofstellen um 23% der Wohnhäuser (hoher Anteil Zweitwohnhäuser) und um 17% der Wirtschaftsgebäude (bezogen auf die GF). Erwartungsgemäß ist bei den extensiv genutzten oder leer stehenden Wirtschaftsgebäuden der Anteil in schlechtem Zustand mit 25% deutlich höher als bei den aktiv genutzten mit 6%. Bei einer solchen Zielsetzung würde zwar ein beträchtlicher Anteil des Gebäudebestandes langfristig aufgegeben, doch handelt es sich nur in Ausnahmefällen um vollständige Althofstellen. 45% von ihnen haben nur Gebäude mittlerer oder guter Qualität, und auf den übrigen 55% sind einzelne Gebäude in schlechtem Zustand. Es würde sich also um eine Auflockerung des Gebäudebestandes handeln.

Konzentration auf die ortsbildprägende Bausubstanz

Wenn der Erhalt und die Umnutzung der Althofstellen nicht insgesamt in Frage gestellt werden sollen, dann ist als Mindestforderung von dem grundsätzlichen Erhalt der ortsbildprägenden Bausubstanz auszugehen. An diesem Punkt geht es um die Identität und das Selbstverständnis des Dorfes und das Heimatgefühl seiner Bewohner. In den denkmalpflegerischen Erhebungsbögen sind

²⁷ aktive Nutzung der Wirtschaftsgebäude unter 80 %

63% der erfassten Althofstellen als ortsbildprägend gekennzeichnet. Sollte dieser Wert auch nur annähernd zu verallgemeinern sein, zeigt sich, wie umfangreich die Aufgabe der Umnutzung ist, selbst wenn man sich (zunächst) allein auf ihren Kern beschränkt.

Bezogen auf die hier diskutierten ca. 130.000 bis 150.000 Althofstellen würde dies bedeuten, dass etwa 80.000 bis 90.000 ortsbildprägenden Charakter haben.

5.3 Dringlichkeit der Aufgabe

Neben der sachlichen Zielsetzung stellt sich für die Öffentlichkeit auch die Frage, wie schnell und intensiv eingegriffen werden sollte. Dabei ist zwischen bautechnischen und gesellschaftlichen Aspekten zu unterscheiden.

Um den weiteren Verfall zu vermeiden, ist es bautechnisch sicherlich am dringendsten, die Dachflächen zu sichern, um Wasserschäden zu vermeiden. Dies dürfte einen großen Teil der 20% Hauptwohnhäuser und 16% Wirtschaftsgebäude (bezogen auf die GF) betreffen, die einen schlechten Bauzustand aufweisen.

Eine zweite Dringlichkeitsstufe bilden die ortsbildprägenden Gebäude in schlechtem Bauzustand. Dies betrifft 22% der erfassten Althofstellen. Hier ist nicht nur Privateigentum gefährdet, sondern es geht um kulturelle Werte.

Als weiterer Hinweis kann gelten, dass etwa die Hälfte der Landratsämter und 60% der befragten Bürgermeister (siehe Seite 16) in der teilweisen Nichtnutzung der Althofstellen gegenwärtig kein wesentliches Problem sehen. Beide Befragungsgruppen teilen die Erwartung, dass die Schwierigkeiten mit den Althofstellen allerdings in Zukunft wesentlich zunehmen werden.

Dieser Auffassung schließt sich auch der Verfasser auf der Grundlage der Aussagen zum Verhalten der Nachkommen (siehe Seite 135) und zur langfristigen Entwicklung der Althofstellen an (siehe Seite 140). Wenn nichts geschieht, ist zu erwarten, dass im Verlauf von mehreren Jahrzehnten der Anteil der vernachlässigten Einzelgebäude und Hofstellen allmählich anwächst und sich wie Mehltau über die Dörfer legt. Es handelt sich um einen schleichenden Vorgang, der die Dörfer in eine Abwärtsspirale führt. Ursachen hierfür sind Nachkommen, die nicht mehr auf der Althofstelle leben können oder wollen und der Mangel an Kaufinteressenten oder Mietern in weiten Teilen des peripheren ländlichen Raums.

5.4 Randbedingungen

Die intensive Beschäftigung mit den Menschen auf den Althofstellen und den baulichen Gegebenheiten hat die unüberblickbare Breite der Merkmalskombinationen deutlich gemacht, die jede Althofstelle zu einem Einzelfall macht. Um sich mit diesem „Individuum Althofstelle“ auseinander zu setzen ist es jedoch notwendig, „Struktur- und Ereignisformen zu entdecken, in denen spezifische Gestaltungsmodi und Prozessabläufe wahrscheinlich werden“ [HILPERT, 2002, S. 81].

Nach den hier vorgelegten Untersuchungsergebnisse gehören zu den grundlegenden Gestaltungsmodi sicherlich

- die Schlüsselstellung der Eigentümer
- die Umnutzung als Teilaufgabe
- die zeitliche und räumliche Streuung
- die Nachfrage

5.4.1 Zentrale Rolle der Eigentümer und Clusterbildung

Die Eigentümer und ihre Familien erhalten die Hofstellen, und sie haben die Entscheidungsgewalt über alle Veränderungen, die sie entweder selbst durchführen oder für die sie zumindest den Weg

frei machen. Der gesamte Komplex der Althofstellenentwicklung muss daher von den Eigentümern her gedacht werden.

Die Individualität jedes einzelnen Eigentümers steht außer Frage, aber für ihr Verständnis erscheint es auch besonders sinnvoll, Gruppen (Cluster) zu bilden. Da man auf Grund der großen Variationsbreite davon ausgehen kann, dass für die eingangs gebildeten Cluster unterschiedliche Konsequenzen zu ziehen sind, erscheint es nunmehr sinnvoll, die Cluster in Stichworten zusammenfassend zu beschreiben und sie hinsichtlich ihrer Trennschärfe und damit ihrem Aussagegewicht zu untersuchen.

5.4.1.1 Cluster „Die Rentner“

Mit einem Anteil von 27% die mit Abstand größte Gruppe der hier untersuchten Althofstellen.

84% der Eigentümer dieses Clusters sind Rentner über 60 Jahre, die allein oder zu zweit leben.

Von den Wirtschaftsgebäuden werden nur 28% aktiv genutzt.

„Die Rentner“ stehen allen Veränderungen sehr kritisch gegenüber. Ihr größter Wunsch ist es, ungestört ihren Lebensabend zu verbringen. 69% haben daher gar keine Veränderungsabsichten. Damit ist etwa die Hälfte aller „passiven“ Eigentümer allein in diesem Cluster konzentriert.

Auch hinsichtlich der langfristigen Entwicklung stechen in diesem Cluster die negativen Werte hervor: Nur 11% der Eigentümer werden die Althofstelle noch selber längere Zeit nutzen können und nur 24% der Eigentümer glauben, dass ihre Nachkommen weiterhin auf der Hofstelle wohnen werden. Auf 61% der Althofstellen ist die Entwicklung noch ungewiss, und bei einem kleinen Anteil ist bereits jetzt abzusehen, dass die Hofstelle verkauft wird (Anhang 63).

5.4.1.2 Cluster „Die Vielseitigen“

Dieser kleine Cluster (7% der Fälle) unterscheidet sich fast diametral von „Die Rentner“. Sein hervorstechendes Merkmal ist, dass 83% Eigentümer nicht auf ihrer Althofstelle leben und sich ihre Bindungen an sie damit deutlich gelockert haben.

58% der Eigentümer sind zwischen 20 und 60 Jahre alt. Mit 89% dominieren auch hier sehr stark die Ein- und Zweipersonenhaushalte. Bei den Erwerbstätigen haben die einfachen Angestellten und Arbeiter mit 75% das Übergewicht.

Der Zustand der Bausubstanz ist sowohl bei den Wohnhäusern wie auch bei den Wirtschaftsgebäuden deutlich unterdurchschnittlich. Einerseits stehen mit 43% der GF sehr viele Wirtschaftsgebäude leer, aber andererseits ist der Anteil der Vermietungen mit 17% der GF vergleichsweise hoch.

Die Beweglichkeit der Eigentümer zeigt sich insbesondere in der Offenheit gegenüber kommenden Entwicklungen:

- 22% suchen nach neuen oder weiteren Mietern
- 42% denken an Baumaßnahmen im Wohnbereich
- 48% wollen ihre Wirtschaftsgebäude verändern, wobei 11 Prozentpunkte Abbrüche beabsichtigen

Insgesamt planen bzw. erwägen 74% der Eigentümer Veränderungen auf ihren Althofstellen.

Dieser hohe Anteil mag überraschen, wenn man berücksichtigt, dass nur 39% der Althofstellen langfristig von den Eigentümern oder ihren Nachkommen genutzt werden. Bei ebenfalls 39% ist die Verwertung der Hofstelle jedoch ungeklärt. Mit 17% sollen vergleichsweise viele Hofstellen verkauft oder vermietet werden (Anhang 64).

5.4.1.3 Cluster „Die Familien“

Dieser Cluster (17% der Fälle) hebt sich insbesondere durch den ausgeglichenen Altersaufbau seiner Mitglieder und den hohen Anteil an Mehrpersonenhaushalten von den anderen ab. Er entspricht damit alten Vorstellungen vom bäuerlichen Familienbetrieb. Dazu passt auch der überdurchschnittliche Anteil an Facharbeitern. 77% der Althofstellen wurden im Nebenerwerb bewirtschaftet und bei ihrer Aufgabe – schwerpunktmäßig zwischen 1990 und 2000 – spielten anstehende Investitionen eine besondere Rolle.

Die Hofstellen sind überdurchschnittlich groß und zu einem guten Teil nur locker bebaut (GRZ bei 31% unter 0,2). 36% der Althofstellen haben mehr als 300 m² Wohnfläche. Die Wirtschaftsgebäude werden zu knapp 30% selbst genutzt, wozu noch mit 44% der höchste Anteil an extensiver Nutzung hinzu kommt.

Bei der dem allgemeinen Durchschnitt entsprechenden Veränderungsbereitschaft stehen die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und Reparaturen im Vordergrund. Große Abneigung besteht gegenüber Vermietungen, wofür hauptsächlich der Eigenbedarf verantwortlich ist.

In diesem Cluster bleibt die Hofstellennutzung auf absehbare Zeit in der Familie. Dafür sorgen auf 38% der Althofstellen die Eigentümer und auf weiteren 47% die Nachkommen. Nur 13% der Eigentümer sind sich nicht sicher, was die Erben eines Tages mit der Hofstelle machen werden (Anhang 65).

5.4.1.4 Cluster „Die aktiven Alten“

Dieser Cluster, in dem 12% der untersuchten Althofstellen zusammengefasst sind, entspricht in mehreren Merkmalen weitgehend dem Gesamtdurchschnitt, doch gewinnt er durch zwei wesentliche Unterschiede doch seinen speziellen Charakter:

Da ist zum einen der Umstand, dass 48% der Haushaltsmitglieder und 57% der Eigentümer bereits 60 Jahre und älter sind. Zu zwei Dritteln handelt es sich um Ein- und Zweipersonenhaushalte. Trotz des hohen Anteils alter Menschen sind 53% der Althofstellenbewohner erwerbstätig, wobei Facharbeiter und Selbständige vorherrschen.

Die zweite Besonderheit sind die zahlreichen Aktivitäten seiner Mitglieder. 80% der Eigentümer beabsichtigen Umnutzungsmaßnahmen. Die Hälfte davon verfolgt zwei Ideen gleichzeitig. 70% der Eigentümer beabsichtigen Veränderungen an ihren Wirtschaftsgebäuden. Mit 33% der Eigentümer ist die Aufgeschlossenheit gegenüber neuen Mietern sehr hoch.

63% der Althofstellen werden langfristig als Wohnsitz der Familie genutzt werden. 23% überlassen die Nutzungsfrage ihren Nachkommen und im Übrigen wird nach einer Lösung gesucht (Anhang 66).

5.4.1.5 Cluster „Die Bindungslosen“

Dieser Cluster weist einige Ähnlichkeiten mit dem Cluster „Die Vielseitigen“ auf wie insbesondere der Umstand, dass auch in diesem Cluster 45% der Eigentümer außerhalb ihrer Althofstelle wohnen. Beiden gemeinsam sind auch die hohen Anteile Gebäuden in schlechtem Zustand. Im Cluster „Die Bindungslosen“ sind allerdings noch einige weitere negative Merkmale besonders ausgeprägt:

- Mit nur 14% ebenen, rechteckigen Grundstücken ist die Grundstücksqualität am schlechtesten.
- 45% der Hofstellen haben eine GRZ über 0,4. Damit ist dies der Cluster mit der dichtesten Bebauung.
- Ein besonders hoher Anteil der Wohngebäude liegt an lärmintensiven Durchgangsstraßen.

- Der Gebäudeleerstand ist mit 49% der GF besonders hoch.

Zu gleichen Teilen handelt es sich um Ein- und Zweipersonenhaushalte sowie um Haushalte von Eltern oder Großeltern mit bereits erwachsenen Kindern, was in Hinblick auf Umnutzungsaktivitäten ebenfalls kritisch zu sehen ist.

Die Zielvorstellungen konzentrieren sich sehr stark auf die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit. Nur 14% der Eigentümer beabsichtigen Verbesserungen am Wohnhaus; jedoch gibt es bei 69% Veränderungsabsichten hinsichtlich der Wirtschaftsgebäude. Die Schwerpunkte liegen beim Einbau von Werkstätten (33% der Maßnahmen), Reparaturarbeiten (24%) und Abbruchmaßnahmen (24%). Das eigentlich Besondere an diesem Cluster ist jedoch, dass sich 64% der Eigentümer in der einen oder anderen Form mit Verkaufsgedanken beschäftigen. Man könnte den Cluster daher auch als „Die Verkäufer“ bezeichnen.

41% der Eigentümer beabsichtigen Verbesserungen der Wirtschaftsgebäude und wollen gleichzeitig verkaufen. 23% könnten sich Verkauf oder Vermietung vorstellen.

In keinem anderen Cluster ist die Veränderungsbereitschaft bzw. der Veränderungsdruck so hoch wie in diesem mit 91% der Althofstellen. Auch die Zukunftsaussichten sind ungünstig, da die Nachfolgerfrage bei mindestens 27% der Fälle ungelöst ist. Auf absehbare Zeit werden 27% der Eigentümer die Hofstelle noch selbst nutzen, doch danach wird sich der Cluster zum großen Teil durch die Verkäufe selbst auflösen (Anhang 67).

5.4.1.6 Cluster „Die Landbewohner“

In diesem Cluster (11% von Gesamt) treffen mehrere positive Merkmale zusammen und zeigen damit, dass sich in den Hofstellen Wohnformen von hoher Qualität entwickeln können. Dies beginnt mit einer sehr günstigen Altersstruktur der Bewohner, zu der 21% Kinder und junge Erwachsene unter 20 Jahre gehören. 83% der Eigentümer sind im besonders aktiven Alter zwischen 20 und 60 Jahren. Dementsprechend sind an der Haushaltstruktur 29% 3-Generationenhaushalte und nur 33% Ein- und Zweipersonenhaushalte beteiligt. Unter den Erwerbstätigen dominieren die Facharbeiter (38%) und Arbeiter (24%), und der Anteil der Rentner ist mit 25% der Bewohner vergleichsweise niedrig.

Alle Hofstellen haben mehr als 1.000 m², sind ganz überwiegend gut geformt und eben und liegen zu etwa 87% abseits von Durchgangsstraßen. Ähnlich wie im Cluster „Die Familien“ sind die Hofstellen nur locker bebaut (89% der Hofstellen mit GRZ unter 0,4).

61% der Althofstellen weisen mehr als 300 m² Wohnfläche auf und erreichen damit den Spitzenwert. 57% der Wohnungen haben eine mittlere Qualität und nur 13% wurden als schlecht eingestuft.

Ähnlich günstig sieht es bei den Wirtschaftsgebäuden aus, deren Zustand zu 66% der GF als gut zu bezeichnen ist. Besonders hervorzuheben ist, dass 45% der GF aktiv genutzt wird, wobei die gewerbliche Nutzung mit einem Anteil von 12 Prozentpunkten besonders hervorsteht. Mit 22% der GF liegt der Leerstand deutlich unter dem Durchschnitt.

79% der Eigentümer dieses Clusters haben Veränderungsabsichten, wobei Baumaßnahmen an den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden mit jeweils etwa 53% ganz im Vordergrund stehen. Die starke Einbeziehung der Wohnhäuser zeigt das große Interesse an einem hohen Wohnstandard und ist ein Alleinstellungsmerkmal für diesen Cluster. Neben dem großzügigen Wohnen legen die Eigentümer aber auch Wert auf eine optimale wirtschaftliche Nutzung. 66% der Eigentümer zeigen sich interessiert, bestehende Mietverhältnisse fortzuführen oder auszubauen, bzw. neue Mieter zu gewinnen.

Die solide soziale Basis dieses Clusters zeigt sich auch in der langfristigen Entwicklungsperspektive, nach der 79% der Althofstellen auf absehbare Zeit weiterhin von den heutigen Eigentümern oder ihren Nachkommen bewohnt werden. Keine einzige Althofstelle steht zum Verkauf (Anhang 68).

5.4.1.7 Vergleichsgruppe „Die Umnutzer“

Die Althofstellen dieser Gruppe (18% der Gesamtheit) sind nicht Bestandteil der Clusteranalyse gewesen, sondern wurden bereits vorweg aus dem Datenbestand ausgesondert, weil sie auf Grund der baulichen und funktionellen Veränderungen, die sie seit der Aufgabe der Landwirtschaft erfahren haben, als umgenutzt betrachtet werden können. Diese Einschätzung orientiert sich an der Art der (noch) vorhandenen Wirtschaftsgebäude und dem Umfang ihrer aktiven Nutzung. Die Gruppe dient als Benchmark für die 6 eigentlichen Cluster.

Dazu gehört beispielsweise eine ausgeglichene Altersstruktur mit einem Anteil von 20% von Kindern und jungen Erwachsenen unter 20 Jahren und einem Anteil von 77% von Eigentümern unter 60 Jahren. Die Rentner spielen mit einem Anteil von 30% der Bewohner eine nicht unbedeutende Rolle für diese Vergleichsgruppe. Unter den Erwerbstätigen dominieren die Angestellten mit 40% und die Selbständigen mit 27%. Dagegen sind insbesondere einfache Arbeiter unterrepräsentiert. 93% der Eigentümer leben schon immer auf der Hofstelle. 8% Zuzügler sind zwar der Spitzenwert unter den Clustern, bilden aber dennoch nur eine kleine Minderheit.

Bei fast zwei Dritteln handelt es sich um ehemalige Nebenerwerbsbetriebe, und 31% wurden bereits vor 1980 aufgegeben. Die Größe der Hofstellen, die Grundstücksqualität, die Bebauungsdichte und die Standortqualität entsprechen weitgehend dem Durchschnitt, weisen also keine besonderen Merkmale auf, die auf bestimmte Präferenzen schließen lassen. Dagegen sind offenbar große Wohnungen besonders beliebt: 35% der Wohngebäude haben mehr als 300 m² Wohnfläche. Im Durchschnitt der Gruppe stehen jedem Bewohner 75 m² Wohnfläche zur Verfügung. Überraschenderweise wurden 12% der Wohnfläche als qualitativ schlecht beurteilt. Dies ist zwar der niedrigste Wert, zeigt jedoch, dass auch auf diesen Althofstellen noch Aufgaben zu bewältigen sind.

37% der Althofstellen haben weniger als 250 m² GF an Wirtschaftsgebäuden, da sie teilweise alle Wirtschaftsgebäude mit Ausnahme von Garagen entfernt haben. Da weitere 30% weniger als 500 m² GF Wirtschaftsgebäude unterhalten, lässt sich folgern, dass Wirtschaftsgebäude im Zuge der Umnutzung auf das Maß reduziert werden, für das eine sinnvolle Verwendung gegeben ist. Dafür lässt der Gebäudezustand nichts zu wünschen übrig, und vor allen Dingen gibt es keinen Leerstand und so gut wie keine extensive Nutzung. Dagegen werden 49% der GF gewerblich (vorwiegend Eigenbetriebe) und weitere 19% für Wohnnebenräume genutzt. Auch die Hobbytierhaltung (5%) und die Vermietung (13%) nehmen deutlich überdurchschnittliche Anteile ein. Insgesamt zeigt sich damit eine ländliche Lebensform, die großzügig mit Flächen und Gebäuden umgeht.

Die heutige Bindung an die Althofstelle zeigt sich ambivalent: Eine Gruppe von 15% lehnt die Möglichkeit eines Umzugs ganz entschieden ab, weitere 52% sagen weniger entschieden nein, aber es gibt auch einen Anteil von 17% der Hofstelleneigentümer, die einen Umzug nicht ausschließen.

Auch auf diesen als umgenutzt geltenden Althofstellen steht die Entwicklung nicht still, sondern die Hälfte der Eigentümer hat noch weitere Ausbauabsichten. Fast ein Drittel der Eigentümer (30%) will Umbauten an den Wohnhäusern vornehmen, deren Art recht unterschiedlich ist. 27% der Eigentümer beabsichtigen Veränderungen an den Wirtschaftsgebäuden. Dies betrifft in etwa gleichermaßen anstehende Reparaturen, Wohnnebengebäude, bessere wirtschaftliche Nutzungen und schließlich Gebäudeabbrüche.

Bestehende Mietverhältnisse sollen fortgesetzt und durch weitere ergänzt werden, so dass es auf 52% der Althofstellen zu gemeinsamen Nutzungen kommen könnte. Im Übrigen besteht in erster Linie Eigenbedarf.

Knapp 80% der Eigentümer gehen davon aus, dass sie und/oder ihre Nachkommen auf absehbare Zeit auf der Hofstelle leben werden. Unsicherheiten über das künftige Schicksal der Althofstelle bestehen nur bei 17% der Eigentümer (Anhang 69).

5.4.2 Umnutzung als Teilaufgabe

Die Diskussionsbeiträge zur Umnutzung der Althofstellen gehen nicht selten von einem Neuanfang aus. Es wird ein neuer Eigentümer unterstellt, und es wird nach einer Funktion für die Hofstelle als Ganzes gesucht. Dies mag vereinzelt vorkommen, ist jedoch keinesfalls die Regel. Im Normalfall gibt es eine fest verwurzelte Eigentümerfamilie, und die Gebäude werden mehr oder weniger für nicht landwirtschaftliche Zwecke genutzt.

Die eigentliche Aufgabe besteht darin, vorhandene Nutzungen zu ergänzen, um den Gebäudebestand insgesamt dauerhaft zu sichern. Sowohl in der Stichprobe für Bayern wie auch in den Untersuchungsdörfern wurde nur ein Anteil von 4 – 5% an vollständig verlassenen Althofstellen ermittelt. Damit wird aber auch zumindest in den nächsten 20 bis 30 Jahren die vollständige Umstellung, bzw. Revitalisierung zur Ausnahme und die Teilumnutzung – mit allen hier behandelten persönlichen, technischen und organisatorischen Randbedingungen - zur Regel. Dieses Arbeiten „im Bestand“ verlangt gegenüber der „grünen Wiese“ eine ganz andere Herangehensweise und macht die Aufgabe wesentlich komplizierter.

Zu diesen Erschwernissen gehört auch, dass bei weitem nicht alle Umnutzungsformen Genehmigungen erfordern, die sie für die Öffentlichkeit überhaupt erkennbar machen. Dazu gehören z. B. viele Maßnahmen zur Verbesserung des eigenen Wohnkomforts oder auch Vermietungen und Verpachtungen. Dies macht es für die Öffentlichkeit schwieriger, lenkend und unterstützend mitzuwirken.

5.4.3 Zeitliche und räumliche Streuung

Die Betreuung und Beeinflussung der einzelnen Umnutzungsprozesse wird jedoch noch wesentlich gravierender durch ihre räumliche und zeitliche Streuung erschwert. Die genannten 130.000 bis 150.000 Althofstellen mit Umnutzungsbedarf verteilen sich auf 1.730 Kommunen im ländlichen Raum. Bei der Bayern weiten Erfassung der Althofstellen wurden zwischen 10 und 183 Betriebsaufgaben je Gemeinde ermittelt (Tabelle 31). Innerhalb der untersuchten 52 Gemeinden stammten die Angaben aus 516 Siedlungseinheiten.

Die Verteilung der Althofstellen auf eine Vielzahl von Dörfern, Weilern und Einöden ist allerdings nicht zu verwechseln mit ihrer Konzentration auf die Ortskerne. In den 12 Modellgemeinden handelt es sich bei jedem fünften Anwesen in den Ortskernen um einen ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieb und diese nehmen ein Drittel der Ortskernfläche ein (siehe Seite 70).

Tabelle 31: Betriebsaufgaben in den Gemeinden der Bayern weiten Stichprobe

Ermittelte Betriebsaufgaben	Anzahl Gemeinden
Bis unter 20	11
20 bis unter 30	10
30 bis unter 40	13
40 bis unter 50	3
50 bis unter 75	8
75 bis unter 100	4
100 und mehr	3
Summe	52

Quelle: Eigene Erhebungen

Andererseits muss der Faktor Zeit mit berücksichtigt werden. Wie bereits ausgeführt wurde, muss die „Gestimmtheit“ des Eigentümers mit einer speziellen Nachfrage und dazu passenden Eigenschaften der Gebäude zusammentreffen, damit es zu Umnutzungsaktivitäten kommt (siehe Seite 104). Die Eigentümer fällen ihre Entscheidungen auf der Grundlage bestimmter Lagebeurteilungen. Selbst wenn die bei 60% der Eigentümer ermittelten Veränderungsabsichten wie hier optimistisch unterstellt in den nächsten 10 bis 20 Jahren realisiert werden, ist für die einzelne Gemeinde jährlich doch nur mit etwa ein bis drei Umnutzungen zu rechnen. Noch wesentlich längere Zeiträume sind zu berücksichtigen, wenn Veränderungen erst von der Nachfolgergeneration erwartet werden können. Noch 2030 werden 60% der Althofstellen von ihren heutigen Eigentümern bewohnt werden (siehe Seite 140). Erst danach rücken ihre Erben in größerem Umfang nach, wobei der gesamte Übergabeprozess für die hier erfassten Althofstellen voraussichtlich noch bis in die zweite Hälfte dieses Jahrhunderts hineinreicht.

Es steht zu erwarten, dass die Umnutzungsrate auch in Zukunft unter der langjährigen Abnahmequote der landwirtschaftlichen Betriebe liegen wird, so dass sich insgesamt ein Stau von leer stehenden oder extensiv genutzten Wirtschaftsgebäuden aufbaut. Da der agrarstrukturelle Wandel unvermindert anhält und damit weitere Betriebe die Bewirtschaftung einstellen, wird die Verwendung der Althofstellen noch über viele Jahrzehnte die Gemeindeentwicklung beschäftigen.

Die lange Dauer hat aber auch zur Folge, dass es im einzelnen Dorf nicht ständig zu Umnutzungsvorhaben kommt, sondern möglicherweise längere Pausen auftreten. Dies verhindert den Aufbau von Erfahrungswissen und erschwert ganz wesentlich gezielte Aktionen.

5.4.4 Nachfrage

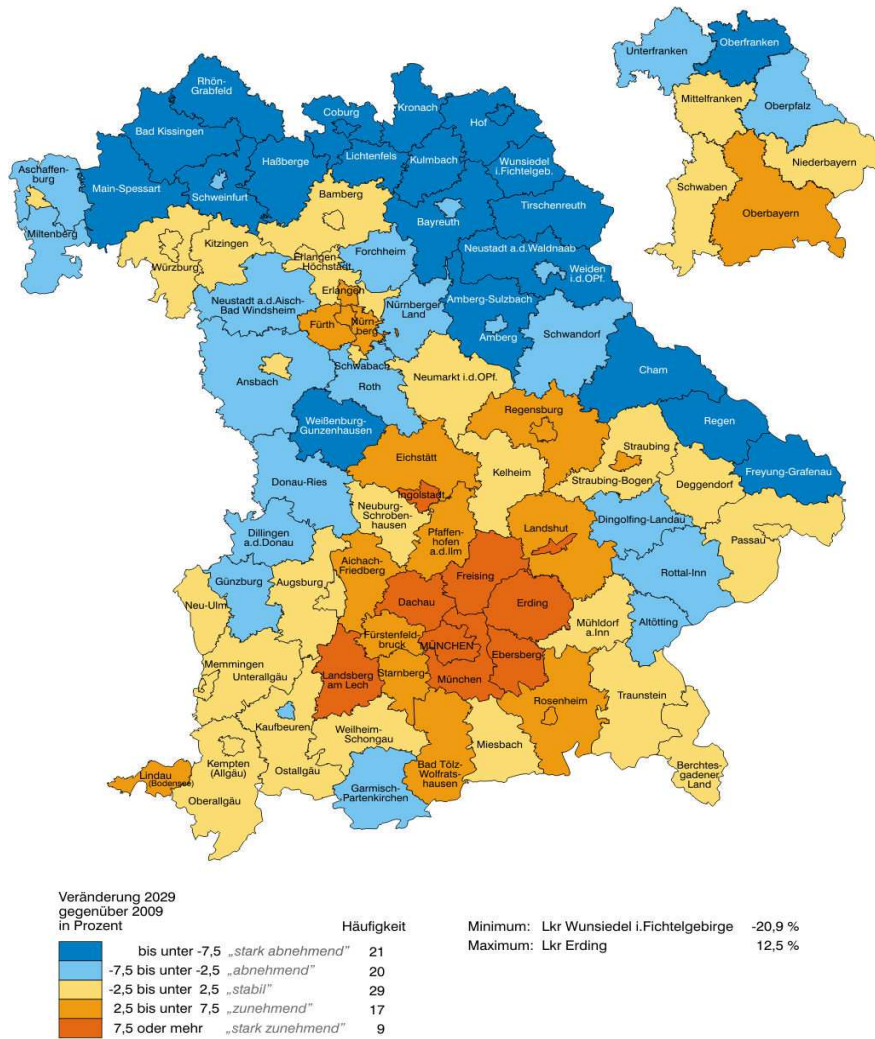
Die vorliegende Arbeit legt ihren Schwerpunkt auf die Anbieter/Eigentümer und das von ihnen vertretene Angebot an Gebäudekapazitäten. Eine gleichgewichtige Analyse der Nachfrageseite ist mit den verfügbaren Mitteln nicht zu leisten und muss künftigen Untersuchungen vorbehalten bleiben. Als Hinweise für den künftigen Umgang mit den Althofstellen bleiben hier nur die Einschätzungen der Eigentümer (siehe Seite 111), wonach insbesondere im Umfeld der Verdichtungsräume überwiegend gute Möglichkeiten (68%) für die Vermietung von Wohnungen oder Lagerflächen bestehen. Am anderen Ende der Skala finden sich die Gemeinden des peripheren ländlichen Raums, in denen die Chancen als schlecht (58%) oder mittel (4 %) eingestuft werden. Auf den peripheren Raum entfallen rund 50% aller Betriebsauflösungen.

Weder die Bayern weite Stichprobe der Gemeinden noch die Einzelinterviews haben Anhaltspunkte dafür geliefert, dass aus den Ballungsgebieten heraus eine relevante Nachfrage nach Althofstellen im peripheren ländlichen Raum besteht. Dies gilt auch für Freizeitwohnsitze. Damit soll nicht in Abrede gestellt werden, dass es den oftmals beschworenen Künstler oder Publizisten im alten Bauernhof gibt, doch handelt es sich offenbar um seltene Ausnahmen. Bei den hier erfassten Verkäufen handelte es sich in aller Regel um Käufer aus der näheren Umgebung, also aus dem ländlichen Raum selbst.

Eine gewisse Orientierung bietet die „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern [LfStaD, 2010], wonach bis 2029 in 34 überwiegend in Nord- und Ostbayern gelegenen Landkreisen mit teilweise deutlichen Bevölkerungsrückgängen zu rechnen ist (Abbildung 74). Da es sich ganz überwiegend um Gebiete des peripheren ländlichen Raums handelt, muss die Nachfrageentwicklung zumindest insofern kritisch gesehen werden.

Das BBR geht für 16 der Planungsregionen Bayerns davon aus, dass die Wohnflächennachfrage bis 2025 um 0 bis 15 % anwächst und nur in den Planungsregionen Oberfranken Ost (5) um bis zu 10 und in der Region Main-Rhön (3) um bis zu 5 % sinkt. Die in den anderen Regionen bestehende Nachfrage beruht insbesondere in den mehr ländlichen Regionen fast ausschließlich auf Eigentümerhaushalten, die Ein- und Zweifamilienhäuser suchen [2010]. Inwieweit das Gebrauchtimmobiliensegment „Althofstelle“ davon profitieren kann, muss offen bleiben.

Abbildung 74: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern – Veränderung 2029 zu 2009 in Prozent



© Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, München 2010

Quelle: LfStAD 2010, S. 4

5.5 Förderung der Umnutzung

Betrachtet man die Aufgabenstellung und ihre Randbedingungen, stellt sich die Frage, welche direkten oder indirekten Instrumente zu ihrer Bewältigung zur Verfügung stehen. Ausgangspunkt ist dabei die Erkenntnis, dass es sich bei der Umnutzung der Althofstellen um einen inhaltlich, zeitlich und räumlich dispersen Prozess handelt, der sich einer direkten Steuerung entzieht und der auch nur sehr begrenzt unmittelbar beeinflusst werden kann. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass es bei den öffentlichen Interessen an den Althofstellen in erster Linie um kommunale Belange geht, und die Gemeinden dementsprechend am stärksten gefordert sind.

5.5.1 Direkte Umnutzungsförderung

5.5.1.1 Beratungsaktionen

AMENDE & HEINEMANN haben in den achtziger Jahren in dem unterfränkischen Dorf Ippesheim den Gebäudeleerstand analysiert, Planungen für Umnutzungen ausgearbeitet und diese Vorschläge ausführlich mit den Eigentümern erörtert [1988]. Davon wurde nichts realisiert.

Bei der Konzipierung dieses Projekts wurde jedoch zunächst nicht erkannt, dass viele positive Faktoren zusammentreffen müssen, damit es zu Umnutzungen kommt. Die Kommune sollte sich zwar mit Nachdruck um Umnutzungen bemühen, doch sind durch einzelne „Beratungsfeldzüge“ nur sehr begrenzte Erfolge zu erwarten.

Die Arbeit brachte neben ihrem wissenschaftlichen Erkenntniswert allerdings erhebliche Impulse in die Gemeindeentwicklung und war insofern doch ein Gewinn.

5.5.1.2 Umnutzungsmanagement

Einer der zentralen Vorschläge aus der Ippesheimer Studie ist die Beauftragung eines Dorf-Managers. „Dieser qualifizierte Berater sollte als beratender Architekt, Vermittler, Informant, Betreuer, Kontaktmann, Interessenvertreter usw. fungieren“ [AMENDE & HEINEMANN 1988, S. 150]. Diese Anregung sollte möglicherweise in eine gezielte Umnutzungsberatung abgewandelt werden, bei der interessierte Althofstelleneigentümer einen geeigneten Berater mit Aufgaben beauftragen wie:

- Nutzungskonzept
- Umbauplanung
- Finanzierungsberatung
- Investoren- und Mieterbeschaffung

Bei der Organisation könnten Erfahrungen aus der Energieberatung [BUNDESAMT FÜR WIRTSCHAFT UND AUSFUHRKONTROLLE, 2009] oder auch dem Coaching von Existenzgründern [StMWIVT 2007] herangezogen werden. Angesichts der Komplexität der Aufgabe erscheinen die ländlichen Siedlungsgesellschaften besonders geeignet, da sie bautechnische und kaufmännische Kenntnisse in sich vereinen, im ländlichen Raum tätig sind und aus der Agrarinvestitionsförderung über Erfahrungen in der Betreuung von Bauherren verfügen.

5.5.1.3 Bauernhofbörse

7 von 9 gemeinnützigen Siedlungsgesellschaften in Deutschland befassen sich auch bereits jetzt mehr oder weniger intensiv als Makler mit der Vermittlung von aktiven und stillgelegten Bauernhöfen. Eine Internet-Recherche vom 23.03.2011 erbrachte aus Bayern, Baden-Württemberg, Hessen und Niedersachsen insgesamt 34 Angebote von Althofstellen. Darüber hinaus bestehen und bestanden noch viele weitere Bauernhofbörsen, die von regionalen Zusammenschlüssen, Kommunen oder Vereinen betrieben werden. Sie alle gehen von der Vielzahl aufgebener landwirtschaftlicher Betriebe und dem angeblichen Interesse der städtischen Bevölkerung am Leben auf dem Land aus. Einschlägige Fachkenntnisse zum Maklerwesen sind in den seltensten Fällen vorhanden. Ihr Aktionsradius ist kleinräumig. Soweit sich das anhand von Internet-Veröffentlichungen und einzelnen Nachfragen beurteilen lässt, sind die Erfolge dieser Börsen gering.

Dagegen gelingt es den großen Immobilienportalen wie Immoscout24.de oder LBS-Immobilien das sehr verstreute Angebot einzelner Makler zu bündeln, professionell aufzubereiten und überregional bekannt zu machen. Im März 2011 führte Immoscout24.de allein in Bayern 507 Objekte unter dem Stichwort Bauernhaus an. Der Begriff Bauernhaus wird dabei weit ausgelegt und betrifft keineswegs nur Althofstellen.

Angesichts des sehr geringen Marktvolumens an Althofstellen ist unter diesen Umständen kein Bedarf für gesonderte Bauernhofbörsen zu erkennen.

5.5.1.4 Finanzielle Förderung

Nur 18% der Eigentümer zeigten sich in den Gesprächen an finanziellen Hilfen interessiert (siehe Seite 130). Danach wirken derartige Angebote selbst auf die Althofstellenbesitzer nur mäßig verlockend, die bereits Veränderungsabsichten haben. Betrachtet man allerdings die Förderung von

privaten Baumaßnahmen in der Dorferneuerung (s. u.) oder auch die Erfahrungen aus der Städtebauförderung, ergibt sich ein positiveres Bild.

Danach ist zu erwarten, dass die Subventionierung von Umbaumaßnahmen wirtschaftliche Probleme erleichtert und außerdem eine Anreizwirkung entwickelt. Dem stehen Mitnahme-Effekte gegenüber. Die Ausgestaltung einer solchen Förderung kann man sich auf vielfältige Weise vorstellen, wobei steuerliche Anreize vermutlich eine geringe Wirkung hätten, weil es sich zu einem großen Teil um einkommensschwache Bauherren handelt.

5.5.2 Verbesserung der Rahmenbedingungen

Die Variabilität der Aufgabenstellung und die großen Unterschiede in den Umnutzungsbedingungen bringen es mit sich, dass die Unterstützung des Einzelfalls in den Hintergrund rückt und der Schwerpunkt auf die Schaffung umnutzungsfreundlicher Rahmenbedingungen gelegt werden muss. Der damit angesprochene politische Rahmen konkretisiert sich in der Gemeindeentwicklung, d. h. ihrem „Weiterbauen an der Idee der gewachsenen Kulturlandschaft in geschichtlicher Kontinuität“ [WIESMAIER 2005, S. 62]. Wie der Vergleich zwischen den Gemeinden im Umfeld der Verdichtungsräume mit denen aus dem peripheren Raum zeigt, ist die wirtschaftlich starke, gut ausgestattete Gemeinde die beste Grundlage für den Erhalt und die Umnutzung der Althofstellen. Das Spektrum der Gemeindeentwicklung reicht dabei von der Nichtbeachtung (Zügel schleifen lassen) bis zur umfassenden Dorferneuerung.

5.5.2.1 Dorferneuerung

Zielsetzung und Förderbeitrag

Die Dorferneuerung ist eine Intensivphase der Gemeindeentwicklung und außerdem das einzige Instrument, das private Baumaßnahmen im dörflichen Bereich konkret unterstützt.

„Durch die Dorferneuerung sollen

- die örtlichen Rahmenbedingungen für die Landwirtschaft verbessert,
- das Bewusstsein für die dörfliche Lebenskultur, den heimatlichen Lebensraum, die Nahversorgung sowie die Bereitschaft zur Zusammenarbeit in der Region vertieft,
- die ökonomischen, ökologischen, sozialen und kulturellen Potenziale der ländlichen Räume gestärkt,
- die Innenentwicklung der Dörfer und der sparsame Umgang mit Grund und Boden gefördert,

der eigenständige Charakter ländlicher Siedlungen und die Kulturlandschaft erhalten sowie Beiträge zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel geleistet werden“ [StMLEF 2009 (1), Ziffer1].

Es handelt sich um ein Verfahren nach dem Flurbereinigungsgesetz, das von den sieben bayerischen Ämtern für Landentwicklung angeboten wird. Das Dorferneuerungsprogramm wird i. d. R. nur in Ortschaften unter 2000 Einwohnern eingesetzt. Ähnliche Regelungen bestehen in allen Flächenländern der Bundesrepublik.

Zur Umnutzung der Althofstellen trägt das Dorferneuerungsprogramm auf mehreren Wegen bei:

1. Aktionen wie
 - der Wettbewerb „Unser Dorf hat Zukunft – Unser Dorf soll schöner werden“,
 - die Verleihung des Staatspreises „Land- und Dorfentwicklung“,
 - die Veranstaltung der Dorfkulturtag
 - und das Aktionsprogramm „Dorf vital“

stärken das Bewusstsein für die kulturellen und insbesondere baulichen Werte des ländlichen Raums.

2. Jedes Dorferneuerungsverfahren beginnt mit einer längeren Diskussions- und Planungsphase, in der die Bewohner aufgerufen sind, mit Unterstützung durch Fachleute für ihren Ort Ziele zu entwickeln und daraus geeignete Maßnahmen abzuleiten. Eines der zentralen Themen ist dabei die Innenentwicklung und damit die Vitalität des Ortskerns. Hierbei ist insbesondere der Beitrag der Schulen für Dorf- und Landentwicklung hervorzuheben.
3. Öffentliche Maßnahmen wie die Neugestaltung von Straßen und Plätzen haben einen Ausstrahlungseffekt, teilweise nötigen sie die Anlieger zu Anpassungsmaßnahmen, teilweise wirken sie beispielhaft und anregend. Sie schaffen im optimalen Fall Aufbruchstimung.
4. Bauinteressenten können im Rahmen der Dorferneuerung eine persönliche Bauberatung in Anspruch nehmen.
5. Private Bauherren / Grundstückseigentümer können in Bayern für eine Reihe von Maßnahmen finanzielle Förderungen erhalten und werden damit konkret unterstützt (Tabelle 32).

Die Art der förderfähigen Maßnahmen ist sehr weit gefasst, und es ist keine spezielle Hilfe für Umnutzungen vorgesehen. Dies ist aus der Sicht der Althofstellen zu begrüßen, da sich auf ihnen die Umnutzungsaufgaben sehr unterschiedlich darstellen.

Tabelle 32: Förderung des privaten Bereichs

Nr.	Maßnahmen	Höhe der Förderung (Zuschuss)
2.11	Ländlich-dörfliche Bausubstanz (nichtöffentlicher Bereich) Dorfgerichte (3) Um-, An- und Ausbaumaßnahmen sowie die dorfgerechte (3) Erhaltung, Umnutzung und Gestaltung von ländlich-dörflichen Wohn-, Wirtschaft- und Nebengebäuden, Abbruch und Entsorgung sowie dorfgerechte (3) Ersatz- und Neubauten zur gestalterischen Anpassung oder zur Innenentwicklung, ortsplanerisch, kulturhistorisch oder denkmalpflegerisch besonders wertvollen Gebäuden.	Bis zu 30% der Kosten (7), höchstens jedoch 30.000 € je Anwesen Bis zu 60% der Kosten (7), höchstens jedoch 60.000 € je Anwesen
2.12.	Vorbereichs- und Hofräume Dorfgerichte (3) Gestaltung von Vorbereichs- und Hofräumen	Bis zu 30% der Kosten, höchstens jedoch 10.000 € je Anwesen

(3) Dorfgerecht sind Maßnahmen, die den Zielen der Planungen zur Dorferneuerung (vgl. Nr. 7.6) entsprechen
(7) Bei besonderen Aufwendungen für energiesparende Maßnahmen kann der Förderhöchstbetrag um bis zu 10.000 € erhöht werden

Quelle: StMELF 2009 (1)

Mitteleinsatz

Seit 1981 in Bayern mit der Dorferneuerung in der heutigen Form begonnen wurde, sind bis 2010 insgesamt 939 Dorferneuerungsverfahren in 468 Gemeinden mit 2130 Ortschaften abgeschlossen worden [StMELF 2011]. Jährlich werden etwa 50 Verfahren neu angeordnet, so dass 2009 in 594 Gemeinden mit 1.959 Ortschaften insgesamt 1.123 Dorferneuerungen in Durchführung waren

[STMELF 2009 (2)]. Bei 184 handelte es sich um so genannte Einfache Dorferneuerungen mit begrenzter Aufgabenstellung, bei denen Maßnahmen der Bodenordnung nicht erforderlich sind. Dies bedeutet, dass etwa ein Viertel der bayerischen Gemeinden bereits in den Genuss einer Dorferneuerung gekommen ist und dass derzeit in etwa einem Drittel der Gemeinden bzw. in etwa jedem siebten Dorf ein Dorferneuerungsverfahren läuft. Damit sind die Ideen der erhaltenden Erneuerung ständig in weiten Teilen des ländlichen Raums präsent.

Auch die konkrete Hilfe für die privaten Hausbesitzer erscheint zunächst eindrucksvoll: Allein im Zeitraum 2000 – 2009 wurden insgesamt 27.832 private Maßnahmen gefördert. Im Durchschnitt der Jahre wurden im einzelnen Dorferneuerungsverfahren 2 bis 3 Vorhaben je Jahr gefördert. Dies mag zunächst wenig erscheinen, doch vor dem Hintergrund der Ausführungen zur zeitlichen und räumlichen Streuung der Umnutzung der Althofstellen (siehe Seite 153) ist anzunehmen, dass die Dorferneuerung die Bautätigkeit zumindest über den Durchschnitt hinaus anregt.

Diese Bauvorhaben hatten ein Investitionsvolumen von 757,6 Mio. € (Im Durchschnitt 27.220 €). Zu seiner Finanzierung trugen 102,7 Mio. € Zuschüsse aus dem Dorferneuerungsprogramm bei. Daraus errechnet sich ein durchschnittlicher Zuschusssatz von 14%. Dieser reduziert sich für den privaten Bauherren sogar auf etwa 11%, wenn man berücksichtigt, dass die Umsatzsteuer nicht zu den förderfähigen Kosten gehört. Damit wird der nach den Richtlinien mögliche Fördersatz von bis zu 30% also bei weitem nicht ausgeschöpft. Das Amt für Ländliche Entwicklung Niederbayern geht beispielsweise bei Wohnhäusern von einem Regelfördersatz von 20% und bei Wirtschaftsgebäuden von 15% aus. Deutlich höhere Zuschüsse werden bei ortsbildprägenden Gebäuden bewilligt, womit den kulturellen Werten bewusst Rechnung getragen wird.

Es muss vertiefenden Untersuchungen vorbehalten bleiben, festzustellen, welchen konkreten Einfluss die Dorferneuerung auf die Umnutzung von Althofstellen hat. Wie die Gespräche mit den Eigentümern gezeigt haben, hängt die Durchführung von Umnutzungsmaßnahmen von zahlreichen Faktoren ab. Die Dorferneuerung wirkt in diesem Kräftespiel sicherlich anregend und motivierend. Es ist aber nicht zu erwarten oder zu verlangen, dass mit ihr alle Umnutzungsprobleme eines Dorfes innerhalb der Verfahrensdauer von wenigen Jahren gelöst werden.

Bundesländer

In allen Bundesländern mit Ausnahme der Stadtstaaten bildet die Dorferneuerung bzw. Dorfentwicklung eine der zentralen Maßnahmen zur Entwicklung des ländlichen Raums. Stets gehört auch die Umnutzung von Gebäuden zu den Fördertatbeständen und damit zu den Zielen, doch sind auch einige Einschränkungen zu berücksichtigen:

In allen Bundesländern wird nur eine sehr beschränkte Zahl von Ortschaften/Gemeinden für einen gewissen Zeitraum in das jeweilige Dorferneuerungs-/Dorfentwicklungsprogramm aufgenommen. Die Förderung der Umnutzung ist damit örtlich und zeitlich stark eingeschränkt und nimmt auf die spezielle Entscheidungssituation des einzelnen Gebäudeeigentümers keine Rücksicht.

13 Bundesländer beschränken die Förderung der Umnutzung auf die ortsbildprägende Bausubstanz. Darunter sind zwar nicht nur einzelne Baudenkmale zu verstehen, doch handelt es sich stets um einen mehr oder weniger eng gezogenen Kreis von Bauwerken. Für die große Masse der umzunutzenden landwirtschaftlichen Baubausubstanz ist dagegen keine Hilfe zu erwarten.

Besonders geringe Bedeutung wird der Umnutzung offenbar im Saarland beigemessen, da sie dort nur im Zusammenhang mit der Schaffung von Gemeinschaftseinrichtungen gefördert wird.

5.5.2.2 Gemeindeentwicklung

Zielsetzung

Die Dorferneuerung bedeutet für das Gemeindeleben einen Ausnahmezustand und einen Entwicklungsschub, der nach etwa 10 Jahren endet. Die Umnutzung der Althofstellen kann damit in aller Regel nur teilweise gelöst werden. Da die Dorferneuerung jedoch alle Elemente enthält, die für die Sicherung und Entwicklung der Althofstellen zweckmäßig sind, gilt es möglichst viel von diesem Gedankengut in die Arbeit der Gemeindegremien zu übernehmen.

In Hinblick auf die Umnutzung der Althofstelle erscheint es dabei als das wichtigste Ziel, die vorhandene Bevölkerung in den Ortskernen zu halten. Dies gilt nicht nur für die Bewohner der Althofstellen, sondern für alle Bürger im Ortskern. Sie bilden als Stammbevölkerung die Basis, und sie zu halten erscheint wesentlich aussichtsreicher als neue Nutzer zu gewinnen. Umnutzung erfolgt bisher in erster Linie aus den ursprünglichen Landwirtsfamilien heraus, und so wird es auch in den nächsten 20 bis 30 Jahren sein.

In Hinblick auf die erwerbstätigen Bürger stehen die meisten Gemeinden im ländlichen Raum dabei vor dem Problem, dass sie selbst kein ausreichendes Angebot an Arbeitsplätzen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge sicherstellen können. Die interkommunale Zusammenarbeit und das Regionalmarketing leisten insofern wichtige Beiträge zur Erhaltung der Ortskerne.

Auch die Eigentümer im Rentenalter sollten so lange wie möglich auf ihren angestammten Hofstellen bleiben können. Sie benötigen hierzu möglicherweise in wachsendem Maße die Unterstützung ihrer Umgebung. Dabei ist nicht nur an die Erledigung von Besorgungen, Mitnahme im Pkw und Pflegeleistungen zu denken, sondern auch an einfache Unterhaltungs- und Reparaturarbeiten auf der Hofstelle.

Entwicklungskonzeption

Die Umnutzung der Althofstellen setzt zunächst eine positive Einstellung gegenüber der überlieferten Bausubstanz voraus. Mentale und geistige Prozesse beim einzelnen Bürger, aber auch innerhalb der Dorfgemeinschaft müssen dem praktischen Handeln vorangehen. Hier bietet sich die Ausarbeitung eines Gemeindeentwicklungskonzepts an. Ausgehend von Geschichte und Gegenwart, humanen und natürlichen Ressourcen gilt es, in einem intensiven Diskussionsprozess gemeinsame Zielvorstellungen zu entwickeln, also ein zukunftsorientiertes Leitbild für Wirtschaft, Siedlung, Landschaft und soziales Zusammenleben zu entwerfen, das von möglichst vielen Bürgern mitgetragen wird.

In Hinblick auf die wirtschaftlichen Verflechtungen, aber auch aus ganz praktischen Erwägungen bietet sich die Einbindung in eine Integrierte Ländliche Entwicklungskonzeption (ILEK) an [BMELV 2010, Ziffer 2.1].

Die Erstellung eines solchen Entwicklungskonzepts erfordert in aller Regel die fachliche Unterstützung und die Moderation durch einen von außen kommenden Experten. Die Ausarbeitung bedeutet für alle beteiligten Bürger eine intensive Phase der Auseinandersetzung mit den eigenen Lebensgrundlagen und ist allein deshalb ein Gewinn.

Als Grundlagen für die Zielvorstellungen können herangezogen werden:

- Vitalitätscheck zur Innenentwicklung [StMELF 2006],
- denkmalpflegerischer Erhebungsbogen [ONGYERT o. J.]
- Baulücken- und Brachflächenkataster [StMLU 2003]

Um eine große Breitenwirkung zu erzielen, sind die Ergebnisse knapp und übersichtlich aufzubereiten. Die raumwirksamen Ziele sollten in ihren Grundzügen in einem Rahmenplan dargestellt werden.

Insbesondere in Hinblick auf die Umnutzung von Althofstellen sind dabei jedoch zwei Punkte zu beachten:

Bei Aussagen zu einzelnen Hofstellen muss der Persönlichkeitsschutz gewahrt werden, was intensive Abstimmungen erfordert. Insbesondere Angaben zu künftigem Leerstand oder zu Verkaufsabsichten erscheinen problematisch.

Die Planungsaussagen sollten einerseits möglichst klar und eindeutig sein, andererseits ist aber auch eine hohe Flexibilität erforderlich (Prinzip Bambusrohr), da sich die Verhältnisse oftmals schnell ändern und neue Ideen auftauchen. Bei Althofstellen ergibt sich dies häufig im Zuge des Generationswechsels. Der Rahmenplan sollte einerseits Vorschläge machen, andererseits aber auch auf die Vorstellungen eines neuen Eigentümers eingehen können.

Veränderungen der Grundlagen und der Ziele führen erfahrungsgemäß dazu, dass Planungsaussagen nach einiger Zeit nicht mehr aktuell sind. Es ist daher eine regelmäßige Überprüfung und Fortschreibung des Entwicklungskonzepts anzustreben.

Erfolge werden sich nur einstellen, wenn man die Gemeindeentwicklung als einen offenen Prozess betrachtet, in dem sich immer wieder Chancen auftun. Das lebendige Dorf unterliegt nicht nur im Äußeren ständigen Veränderungen (siehe auch PLANK & ZICHE 1979, KÖTTER & SCHÄFER 1990, KÜESGEN & NEDDERMANN 1991), sondern auch in seinen Funktionen und in seinem sozialen Aufbau.

Kommunikation

Wie die Gespräche mit den Gemeinden gezeigt haben, muss vielerorts erst noch die künftige Nutzung der Althofstellen als Angelegenheit des öffentlichen Interesses und damit als Aufgabe der Gemeinde erkannt werden (siehe Seite 18). Doch auch dort, wo dies der Fall ist, muss dieses Bewusstsein über den Gemeinderat und die Verwaltung hinaus in die Bevölkerung getragen werden. HENKEL sieht die Gemeinde als „ständigen Moderator und Impulsgeber der Bürgerkommune“ [2007, S. 16].

In allen Analysen erfolgreicher Dorferneuerungen werden die Öffentlichkeitsarbeit und intensive Beratung als entscheidende Erfolgsfaktoren herausgestellt [KÖTTER 2004, S. 128; KLÄERLE ET ALIENA 2005, S. 15; ARENS 2007, S. 71].

GEHM stellt beispielsweise für die rheinland-pfälzische Dorferneuerung Bärweiler fest: „Die wichtigste Lehre aus 20 Jahren Dorferneuerung war, dass die Maßnahmen das Wir-Gefühl in der Bevölkerung und das große Zugehörigkeitsgefühl der Einwohner zu ihrem Ort verstärkt haben“ [2007, S. 92].

Das persönliche Gespräch des Bürgermeisters mit dem Althofstellenbesitzer ist zwar sicherlich eines der besten Mittel im Sinne der Gemeindeentwicklung, doch ist die Gemeinde keineswegs auf sich allein gestellt. Es gibt eine Vielzahl von Institutionen, die sich mit Gemeindeentwicklung im Allgemeinen und der Althofstellenproblematik im Besonderen auseinandersetzen und Hilfen anbieten. Über die o. a. Veranstaltungen hinaus sind beispielsweise zu nennen:

- Unter dem Motto „Gemeinsam erkennen, entwickeln, handeln“ bieten die Schulen für Dorferneuerung und Landentwicklung ein umfangreiches Seminarprogramm zur Gemeindeentwicklung und Bürgerbeteiligung an.
- Der Bayerische Landesverein für Heimatpflege e. V. sieht die zentrale Aufgabe seiner Bauberatung darin, die große Breite der bodenständigen Hausformen zeitgemäß weiter fort zu führen.
- Die Interessengemeinschaft Bauernhaus (IBG) ist die einzige bundesweit tätige Vereinigung, die sich seit Anfang der 1970er Jahre für den Erhalt historischer Baukultur auf dem

Land und in der Kleinstadt einsetzt. Die rund 6.000 Mitglieder der IGB verstehen sich als Interessenvertretung für alte Häuser und deren Eigentümerinnen und Eigentümer.

- Einige Leader-Aktionsgruppen und Vereinigungen wie die Interkommunale Allianz Oberes Werntal setzen sich intensiv mit Fragen der Innenentwicklung auseinander.
- Ortsbeiräte werden unter verschiedenen Bezeichnungen in zahlreichen Bundesländern im Rahmen der Kommunalwahlen direkt gewählt. In Bayern fehlt eine gesetzliche Grundlage, doch bestehen sie auch hier in verschiedenen Städten und Gemeinden, weil man ihre spezifischen Ortskenntnisse und ihre Bürgernähe zu schätzen weiß. Damit sind sie aber auch ideale Gremien zur Erhaltung ihres jeweiligen Ortskerns.

Zusätzlich wäre zu wünschen, dass

- sich die Bauabteilungen der Landratsämter wieder vermehrt der Bauberatung und speziell der Umnutzungsberatung widmen könnten,
- die Kreisheimatpfleger Kontakt zu den in der Denkmalliste eingetragenen Hofstellen halten würden, um rechtzeitig über anstehende Veränderungen informiert zu sein.

5.6 Ausblick

5.6.1 Forschungsbedarf

Die vorliegende Arbeit versucht die Komplexität und Singularität der einzelnen Althofstelle zu beschreiben und zu analysieren, wobei sie sich auf die ländlichen Räume Bayerns bezieht. In weiteren Schritten wären die hier gewonnenen Erkenntnisse in zweierlei Richtungen in den weiteren Rahmen der Siedlungsgeographie zu stellen:

Zum einen sollten die Siedlungsentwicklungen im ländlichen Raum als Gesamtprozess analysiert werden und nicht wie hier geschehen allein auf den Teilbereich landwirtschaftliche Althofstelle beschränkt bleiben. Dazu gehört in der historischen Betrachtung die Einsicht, dass Dörfer einem ständigen Wandel unterliegen und auch der agrarstrukturelle Anpassungsprozess - über lange Zeiträume betrachtet - nur eine Entwicklungsphase unter vielen ist.

Zu der heutigen dörflichen Situation gehört aber vor allem, dass Leerstand und Teilnutzung nicht nur den Bereich Landwirtschaft betreffen, sondern dass auch Schulen, Gemeindeverwaltungen, Ladenlokale und Gastwirtschaften nach neuen Funktionen suchen. In Zukunft werden Einfamilienhäuser in den Neubaugebieten an den Ortsrändern und möglicherweise auch Kirchen dazu kommen.

Die Entwicklung wird sich nur beeinflussen lassen, wenn das Dorf als Ganzes gesehen wird. Dies bedingt jedoch auch, seine Verflechtungen in den räumlichen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Dimensionen zu berücksichtigen.

Zur methodischen Durchdringung dieses Wirkungsgefüges können möglicherweise Erkenntnisse aus der Chaos-Theorie beitragen. Dazu erläutert HOISL: „Unterschiedliche nichtlineare Systeme verhalten sich beim Übergang von geordneten Strukturen ins Chaos ähnlich. Selbst im Chaos lassen sich Ordnungsstrukturen aufzeigen. Dies führt zu einer merkwürdigen Ambivalenz: Einerseits wird die Prognostizierbarkeit langfristigen Verhaltens bei chaotischen Prozessen in Frage gestellt. Andererseits ermöglicht die Kenntnis der zum Chaos führenden und im Chaos selbst herrschenden Gesetzmäßigkeiten, das Auftreten bzw. die Entwicklung von zunächst zufällig erscheinenden Prozessen zu antizipieren bzw. zumindest für die nähere Zukunft besser einschätzen zu können“ [1994, Seite 319]. HOISL hat zunächst die Anwendbarkeit der Chaostheorie auf die Bodenordnung im Rahmen der Flurbereinigung analysiert. KLAUS hat darauf aufbauend untersucht, wie Erkenntnisse aus der Chaostheorie zur Erreichung von Nachhaltigkeit in der Landentwicklung eingesetzt werden können [vgl. KLAUS 2003]. Es wäre interessant, zu untersuchen, ob sich mit diesen Methoden auch das Verständnis für die einzelne Gebäudeumnutzung wie auch für den Gesamtprozess der Siedlungsentwicklung vertiefen lässt.

Über einen erweiterten methodischen Ansatz hinaus erscheint es auch sinnvoll und notwendig den räumlichen Bezug auf die anderen Bundesländer und bis auf den europäischen Rahmen auszudehnen. Welche Schlussfolgerungen lassen sich beispielsweise für deutsche Dörfer aus der Tatsache ziehen, dass Dörfer in Cornwall und Devon einen sehr lebendigen Eindruck machen, aber keinerlei Spuren landwirtschaftlicher Tätigkeit aufweisen?

5.6.2 Freiheit und Selbstverwirklichung

Dieser erweiterte Blick kann möglicherweise auch dazu führen, dass die Diskussionen um die Gebäudeumnutzung und das Dorf als solches nicht mehr so rückwärts gewandt wie bisher, sondern eher in Richtung zukünftige Funktionen und Möglichkeiten geführt werden.

Eine der großen Stärken des ländlichen Raums im allgemeinen und der Althofstellen im besonderen ist es, dass sie im Prinzip sehr viel Raum zur Entfaltung der unterschiedlichsten Aktivitäten bieten. Es steht in aller Regel sehr viel Wohnfläche zu Verfügung, und die Wirtschaftsgebäude lassen sich als Werkstätten, Ateliers, Übungsräume, Verkaufslager, Depots für Sammlungen usw. nutzen. Hinzu kommen oft umfangreiche Freiflächen, die sich ebenfalls auf sehr unterschiedliche Weise verwenden lassen. Die Althofstellen eignen sich damit insbesondere für kreative Menschen, die unabhängig, aber doch in Gemeinschaft leben möchten, die ihr Leben selbst gestalten wollen und die die Nähe zur Natur suchen. Lebensziele dieser Art sind keineswegs nur bei bildenden Künstlern, Schriftstellern und freien Fotografen anzutreffen, sondern finden sich in allen Berufs- und Bildungsgruppen.

In den Clustern „Die aktiven Alten“, „Die Landbewohner“ und der Gruppe „Die Umnutzer“ ist dieses Bewusstsein bereits jetzt mindestens ansatzweise vorhanden. In den übrigen Clustern sollte man diese positive Grundhaltung zumindest bei den Nachfolgern zu fördern suchen, indem die traditionellen ländlichen Werte mit modernen Inhalten gefüllt werden. Erst danach ist an eine Zuwanderung aus den städtischen Bereichen zu denken.

In Zeiten des Klimawandels, der Energiewende, einer schrumpfenden Bevölkerung und damit zusammenhängend zunehmenden Zweifeln an der vorherrschenden Wachstumsideologie bekommt der traditionelle Begriff der Subsistenzwirtschaft möglicherweise eine neue Bedeutung. Zu einem selbst bestimmten Leben gehört auch, einen hohen Grad an persönlicher Autarkie anzustreben. Dies ist beispielsweise zu erreichen durch

- Wohneigentum,
- Selbstversorgung mit Energie ,
- Eigene Nahrungsmittelproduktion.

Im persönlichen Kontakt und auf der Basis des gegenseitigen Gebens und Nehmens lässt sich vieles im überschaubaren Rahmen des Dorfes einfacher regeln und realisieren als in der Stadt. Der oftmals beschworene Gemeinschaftsgeist des Dorfes beruhte schon immer mehr auf rationalen Nützlichkeitsüberlegungen als auf romantischen Gefühlen. Der ländliche Raum als positive Alternative zum Leben in der Stadt ist der wirkungsvollste Beitrag zum Erhalt der wertvollen Bausubstanz und damit der Althofstellen.

Anhang

Anhang 1: Entwicklung der landwirtschaftlichen Betriebe 1979 – 2007 im ländlichen Raum Bayerns

Landwirtschaftliche Betriebe mit 2 ha LF und mehr						
Kategorien des Ländlichen Raums	1979		2007		Veränderung 1979 - 2007	Anteil an der Abnahme
	Betriebe	Betriebe	%. Abnahme	Abnahme	1979 =100	%
Allgemeiner ländlicher Raum	51.015	22.309	22,3	28.706	43,7	24,2
Umlandbereich Umfeld	21.545	10.846	10,8	10.699	50,3	9,0
Verdichtungsräume	21.856	8.130	8,1	13.726	37,2	11,6
Periphere Gebiete	115.892	53.006	52,9	62.886	45,7	53,1
Alpengebiet	8.198	5.837	5,8	2.361	71,2	2,0
Summe	218.506	100.128	100,0	118.378	45,8	100,0

Quelle: LEP 2002, Anhang 4 - 8; LfStaD 1982 und GENESIS-Tabelle 41121-001r (2007)

Anhang 2: Stichprobe und Grundgesamtheit

Kategorien des Ländlichen Raums	Betriebsauflösungen 1979 – 2003		Stichprobenumfang		Gewichtungsfaktor
	Betriebe	Anteil %	Betriebe	Anteil %	f=c/e
a	b	c	d	e	f
Allgemeiner. ländlicher Raum	23.496	23,2	727	29,1	0,797
Umlandbereich Umfeld	9.341	9,2	349	14,0	0,659
Verdichtungsräume	10.397	10,3	329	13,2	0,779
Periphere Gebiete	56.199	55,4	816	32,6	1,697
Alpengebiet	1.949	1,9	278	11,1	0,173
Summe	101.482	100,0	2.499	100,0	1,000

Quelle: Bayer. Staatsregierung 2003, Anhang 4 - 8; LfStaD 1982 und GENESIS-Tabelle 41121-001r(2003), Eigene Erhebungen

Anhang 3: Gewerbliche Nutzungen von Althofstellen in Bayern

Gewerbeart	Betriebe	%	Beispiele / Spektrum In Klammern: Anzahl Betriebe
Handwerk	79	30	Schreinerei (23), Zimmerei (9), Kfz-Werkstatt (9), Elektriker (5), Baugewerbe (4), Bäcker (4), Fliesenleger (3), Maler (3), Dachdecker (2), Spengler (2), Schlosser (2), Metzger (2), Friseur (2), Drechsler, Wagner, Glaser, Schneider, Steinmetz, Töpfer je 1
Gastwirtschaft	41	16	Mit und ohne Übernachtungsangebot, mit und ohne Metzgerei,
Handel und Verkehr	40	15	Baustoffhandel (8), Getränkemarkt (7), Lebensmittel (5), Konsumartikel (4), Autohaus (3), (Land)-Maschinen (3), Transportunternehmen (3), Wein (2), Antiquitäten, Tierzuchtgeräte, Reifen
Beherbergungsbetrieb	27	10	Hotel, Pension, Kinderpension, Schrothkur-Pension, Urlaub auf dem Bauernhof, Ferienwohnungen, Ponyhof für Kinder, Seminarhof
Lagerfläche	20	7	Baustoffe, Fruchtsaft, Felle, Alteisen, Spedition, Milchprodukte
Dienstleistungen	12	5	Zahnarzt, Tierarzt (2), Physiotherapie, Bank, Steuerberater, Versicherungen, Graphiker, Werbeagentur, Restaurator, Bestattungsunternehmen, Obstpresse
Sonstiges	12	5	Gärtnerei (3), Baumschule, Landschaftspflege, Milchsammelstelle, Reitbetrieb, Erdarbeiten, Fischräucherei
Sägewerk	11	4	
Produzierendes Gewerbe	10	4	Fenster und Türen, Holzverarbeitung, Zaunbau, Metallverarbeitung, Industrieanlagenverwertung, Gemüseverarbeitung, Schirmfabrik
Keine Branchenangabe	11	4	
Summe	263	100	

Stichprobenumfang 2499; ohne Berücksichtigung der Besitzverhältnisse an der Hofstelle, aber mit Mehrfachnennungen,

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 4: Sonstige Nutzungen von Althofstellen

Öffentliche Nutzung	Dorfplatz
	Kinderspielplatz
	Festplatz
	Friedhofserweiterung
	Öffentliche Wiese im Dorf
	Straßenbaumaßnahme
Kulturelle Nutzung	Umnutzung der Güllegrube in eine Löschwasserreserve
	Bauhof in einer Scheune
	Party-Haus
	Kunstscheune als Ausstellungsraum
	Erweiterung Kirchenburg-Museum
	Museum
Vereine	Heimathmuseum
	Heim für Behinderte
	Pfadfinderheim
Baugrund	Golfclubhaus
	Von 6 Hofstellen wurden Teile als Baugrund verkauft oder werden zum Kauf angeboten

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 5: Struktur der Baumaßnahmen im Innen- und Außenbereich

	Innenbereich %	Außenbereich %
Hofstellen mit Baumaßnahmen	50,5	44,3
Davon		
Nur Wohnhaus	19,7	18,2
Wohn und Wirtschaftsgebäude	18,8	15,3
Nur Wirtschaftsgebäude	12,0	10,9
Keine Bautätigkeit	49,5	55,7
Baumaßnahmen Wohnhaus		
Neubau	43,9	36,2
Umbau	43,7	56,2
Abbruch	12,4	7,6
Baumaßnahmen Wirtschaftsgebäude		
Neubau	4,1	4,3
Umbau	58,7	70,9
Abbruch	37,2	24,8

Quelle. Eigene Erhebungen

Anhang 6: Hypothetische Einflussfaktoren und Ziele der Umnutzung von Althofstellen

Einflussfaktoren und Umnutzungsziele	Untersuchungs-faktor	Werte
Teilbereich Eigentümer		
Die Umnutzungsbereitschaft nimmt mit zunehmendem Alter ab.	Alter des Eigentümers	Altersgruppen
Die Umnutzungsbereitschaft und Umnutzungsfähigkeit nehmen mit der Zahl der Haushaltsmitglieder zu.	Zahl der Haushaltsmitglieder	Zahl
2- und 3-Generationenhaushalte aus Großeltern, Eltern, Kindern sind umnutzungsbereiter als andere Haushalte.	Haushaltsstruktur	Verwandschafts-beziehungen
Gut qualifizierte Erwerbstätige sind eher in der Lage, Umnutzungen zu realisieren, als ungelernete Arbeitskräfte. Rentner leiden mit zunehmendem Alter unter Beeinträchtigungen.	Derzeit ausgeübte Tätigkeit des Eigentümers	-
Je enger die emotionale Bindung an die Hofstelle ist, desto höher ist auch die Bereitschaft, die Gebäude zumindest zu erhalten und nach Möglichkeit sinnvoll zu nutzen	Wohndauer	Jahre bzw. Lebensabschnitt
Vollerwerbsbetriebe sind auf Grund des größeren Gebäudevolumens und der i. d. R. stärkeren Bindung an die Hofstelle schwieriger umzunutzen als Nebenerwerbsbetriebe.	Erwerbscharakter des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebs	Vollerwerb oder Nebenerwerb
Die Umnutzungsbereitschaft erhöht sich nicht mit der Dauer der Betriebsstilllegung.	Zeitdauer seit Betriebsstilllegung	Jahre
Eine zügige Umnutzung der Althofstelle ist dann zu erwarten, wenn die Aufgabe der Landwirtschaft als freie Entscheidung und in einer wirtschaftlich starken Position erfolgt.	Gründe der Betriebsstilllegung	Ursachenkategorien
Eine Reihe von Eigentümern ist an höheren Einnahmen aus ihren Wirtschaftsgebäuden interessiert.	-	-
Die Erhaltung der Hofstelle für die Nachkommen ist ein sehr wichtiges Ziel.	-	-
Die Verkaufsbereitschaft ist sehr gering, nimmt aber mit dem Verlust der emotionalen Bindung an die Hofstelle zu.	-	-
Eine intensivere Nutzung der Gebäude scheitert oftmals an der Abneigung gegenüber Fremden auf der Hofstelle.	-	-
Teilbereich Hofstelle und Gebäude		
Hofstellen unter 1.000 m ² eignen sich gut für Wohnen und solche mit mehr als 3.000 m ² besonders für eine gewerbliche Nutzung. Der Zwischenbereich bereitet dagegen besondere Verwertungsprobleme.	Hofstellengröße	Fläche
Rechtwinkelige, erweiterungsfähige, ebene Grundstücke eignen sich besonders für eine Umnutzung.	Grundstücksform Grundstücksneigung	Beurteilungskategorien

Fortsetzung Anhang 6

Einflussfaktoren und Umnutzungsziele	Untersuchungs-faktor	Werte
Eine niedrige Bebauungsdichte eröffnet Umnutzungsvorhaben mehr Gestaltungsmöglichkeiten als eine hohe.	Grundflächenzahl	Zahl
Offene Bauformen erleichtern tendenziell Umnutzungsvorhaben, da sie den Bauherrn nicht an eine bestimmte Form binden.	Art der Hofform	Art
Verkehrslärm und ein Standort unmittelbar am Straßenrand beeinträchtigen die Wohnqualität.	Wohnhausstandort und Straßencharakter	Abstand zur Straße
Das großzügige Angebot an Wohnfläche ist im Falle der Umnutzung eine der Stärken der Althofstellen.	Wohnfläche	Zahl
Zwischen Gebäudequalität und Umnutzungsbedarf sowie Umnutzungsaufwand besteht eine enge negative Korrelation.	Gebäudezustand, Gebäudealter, Vergleich mit Neubau	Beurteilungskategorien
Im Prinzip nimmt die Umnutzungsproblematik mit dem Umfang der Wirtschaftsgebäude zu. Für manche Nutzungen wie Handwerk oder Lager können jedoch insbesondere große Flächen interessant sein.	Grundfläche der Wirtschaftsgebäude	Zahl
Je schlechter der Gebäudezustand ist, desto eher kommt es zu Ersatzbauten oder auch zum Verzicht auf das Gebäude. Dies gilt insbesondere für Gebäude in Leichtbauweise, die nur einen bedingten Witterungsschutz bieten.	Gebäudezustand, Gebäudealter, Bauart	Beurteilungskategorien
Ein hoher Anteil an Wirtschaftsgebäuden in gutem Bauzustand fördert ihre Umnutzungswahrscheinlichkeit.	Gebäudezustand, Gebäudealter, Bauart	Beurteilungskategorien
Der Umnutzungsbedarf nimmt mit der Intensität der gegenwärtigen Nutzung ab.	Nutzungsart Nutzungsumfang	Nutzungskategorien Flächenanteile
Anstehende Großreparaturen gefährden zunehmend den Bestand der Wirtschaftsgebäude.	Reparaturbedarf	Bewertungsskala
Bereich Öffentlichkeit / Immobilienmarkt		
Die Einwohnerzahl soll mindestens gehalten werden.	Einwohnerzahl	Einwohnerzahl
Die Vitalität der Ortskerne soll gesteigert werden.	Extensive Nutzung, Leerstand	Flächenanteil
Die vorhandene Infrastruktur soll ausgelastet werden.	-	-
Der Flächenverbrauch soll reduziert werden.	Baulandausweisung am Ortsrand	Fläche
Ortsbildprägende Bausubstanz soll erhalten werden.	Kultureller Wert der Hofanlagen und Gebäude	Beurteilungskategorien
Die Nachfrage nach Baugrundstücken der gewünschten Art soll gedeckt werden.	-	-
Fehlende Nachfrage beeinträchtigt die Umnutzungsmöglichkeiten.	Nachfragebeurteilung der Eigentümer	Beurteilungskategorien

Institut für Geographie
Universität Augsburg
PD Dr. Markus Hilpert

86135 Augsburg

Tel 0821 / 598-22 82

Gesprächsleitfaden zur Umnutzung landwirtschaftlicher Hofstellen und Gebäude

Gespräch vom _____ mit _____

Anschrift

_____ Plz, Ort _____

1. Seit wann leben Sie hier auf der Hofstelle?

Seit meiner Geburt ⁽¹⁾ vor _____ Jahren

Seit meiner Einheirat ⁽²⁾ vor _____ Jahren

Seit ⁽³⁾ _____

2. Was gefällt Ihnen hier der Hofstelle bzw. an diesem Ort besonders gut?

3. Wann haben Sie mit der Landwirtschaft aufgehört?

vor 1980 ⁽¹⁾

1980 – 1984 ⁽²⁾

1985 – 1989 ⁽³⁾

1990 – 1994 ⁽⁴⁾

1995 – 1999 ⁽⁵⁾

2000 und später ⁽⁶⁾

4. Was war das für ein Betrieb? (Milchvieh, Schweine, NE/VE, LF)

5. Weshalb haben Sie aufgehört?

6. Was machen Sie heute?

7. Wie groß ist die Hofstelle heute? _____m²

8. War sie größer oder kleiner, als Sie mit der Landwirtschaft aufgehört haben?

Unverändert (1)

größer/kleiner durch _____

9. Steht die Hofstelle unter Denkmalschutz?

ja (1)

nein (2)

10. Wie groß und wie alt ist Ihr Wohnhaus?

Gebaut	WH 1	WH 2
vor 1900	(1) <input type="checkbox"/>	(1) <input type="checkbox"/>
1900 – 1945	(2) <input type="checkbox"/>	(2) <input type="checkbox"/>
1946 - 1960	(3) <input type="checkbox"/>	(3) <input type="checkbox"/>
1961 - 1985	(4) <input type="checkbox"/>	(4) <input type="checkbox"/>
1986 und später	(4) <input type="checkbox"/>	(4) <input type="checkbox"/>
Anzahl Vollgeschosse	WH 1 _____	WH 2 _____

11. Wie ist der Zustand Ihres Hauses / Ihrer Häuser?

	WH 1	WH 2
gut	(1) <input type="checkbox"/>	(1) <input type="checkbox"/>
mittel	(2) <input type="checkbox"/>	(2) <input type="checkbox"/>
schlecht	(3) <input type="checkbox"/>	(3) <input type="checkbox"/>

12. Wie schätzen Sie die Qualität Ihres Hauses im Vergleich zu einem Neubau ein?

	WH 1	WH 2
Sehr viel besser	(1) <input type="checkbox"/>	(1) <input type="checkbox"/>
besser	(2) <input type="checkbox"/>	(2) <input type="checkbox"/>
gleich	(3) <input type="checkbox"/>	(3) <input type="checkbox"/>
schlechter	(4) <input type="checkbox"/>	(4) <input type="checkbox"/>
sehr viel schlechter	(5) <input type="checkbox"/>	(5) <input type="checkbox"/>

13. Wer wohnt jetzt hier?

Verwandtschaftsgrad	m	w	Alter	Tätigkeit

14. Könnten Sie sich vorstellen auch woanders zu wohnen?

- Nein, überhaupt nicht (1)
 Nein, möchte hier bleiben (2)
 Nicht ausgeschlossen (3)
 Möchte wegziehen (4)

15. Haben Sie vor, Ihr Haus umzubauen oder wesentlich zu renovieren?

16. Wie nutzen Sie die Wirtschaftsgebäude gegenwärtig?

	Stall 1				Stall 2				Bergeraum über Stall			
Länge												
Breite												
Traufhöhe												
Eindeckung												
Wärmeisolierung												
Baujahr vor	00	45	60	05	00	45	60	05	00	45	60	05
Nutzung 1												
Nutzung 2												

	Scheune				Masch.-Halle				I			
Länge												
Breite												
Traufhöhe												
Dachform												
Eindeckung												
Wärmeisolierung												
Baujahr vor	00	45	60	05	00	45	60	05	00	45	60	05
Nutzung 1												
Nutzung 2												

17. Was wenden Sie gegenwärtig jährlich an Arbeit und Geld für den Unterhalt Ihrer Gebäude auf?

18. Wann erwarten Sie die nächsten größeren Reparaturen?

19. Sind Sie mit der gegenwärtigen Nutzung der Gebäude zufrieden, oder würden Sie gern etwas ändern?

- | | |
|------------------------|------------------------------|
| Bin zufrieden | (1) <input type="checkbox"/> |
| Keine Änderungswünsche | (2) <input type="checkbox"/> |
| Folgende Wünsche | (3) <input type="checkbox"/> |

20. (nur bei Änderungswünschen) Was hindert Sie, diese Absichten / Pläne zu verwirklichen?

21. Können Sie sich vorstellen, dass hier auf der Hofstelle auch andere Leute wohnen oder arbeiten?

22. Kann man hier in der Gegend Wohnungen vermieten und könnten hier auf der Hofstelle Wohnungen geschaffen werden?

23. Haben Sie schon mal daran gedacht, die ganze Hofstelle zu vermieten?

24. Ließe sich in die Wirtschaftsgebäude vielleicht auch ein Lager oder eine Werkstatt einbauen

25. Und wie wäre es, die ganze Hofstelle oder einen Teil von ihr zu verkaufen?

26. Brauchen Sie Hilfe bei der Suche nach Mietern bzw. Kaufinteressenten?

27. Wären Sie daran interessiert, dass Ihnen ein Fachmann Umbauvorschläge macht?

28. Würden Sie umbauen / abbrechen, wenn es dazu finanzielle Hilfen gäbe?

29. Was wünschen Sie sich, soll langfristig mit der Hofstelle geschehen?

- | | |
|---------------------------------------|------------------------------|
| Weiternutzung durch Nachkommen | (1) <input type="checkbox"/> |
| Ausbau von Miet-/Eigentumswohnungen | (2) <input type="checkbox"/> |
| Verkauf von Teilen der Hofstelle | (4) <input type="checkbox"/> |
| Verkauf der ganzen Hofstelle | (5) <input type="checkbox"/> |
| Vermietung /Verpachtung der Hofstelle | (6) <input type="checkbox"/> |
| Ich suche nach einer Lösung | (6) <input type="checkbox"/> |
| Weiß nicht, Sache der Erben | (7) <input type="checkbox"/> |
| Sonstiges und zwar | (8) <input type="checkbox"/> |

30. Leben Ihre Nachkommen schon mit auf der Hofstelle oder hier in der Nähe?

31. Wie sicher sind Sie sich, dass die Nachkommen die Hofstelle übernehmen wollen und können?

32. Was glauben Sie, werden Ihre Nachkommen mit der Hofstelle / mit den Wirtschaftsgebäuden machen?

Anhang 8: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes in den Untersuchungsgemeinden

Gemeinde- kennziffer	Stadt, Markt, Gemeinde	Einwohner am Stichtag 31.12.						
		1960	1970	1980	1990	2000	2005	2008
09174137	Pfaffenhofen a.d.Glonn	810	1.016	1.298	1.428	1.656	1.760	1.790
09174146	Sulzemoos	1.286	1.533	1.837	1.924	2.405	2.563	2.638
09178136	Kirchdorf a.d.Amper	1.456	1.504	1.743	2.001	2.531	2.620	2.726
09277142	Roßbach	2.579	2.637	2.555	2.814	2.929	2.936	2.864
09279132	Pilsting, M	5.610	5.438	5.475	5.751	6.011	6.185	6.224
09371122	Freudenberg	2.491	3.083	3.362	3.716	4.143	4.223	4.190
09372128	Gleißenberg	648	693	751	912	990	961	912
09377148	Pullenreuth	1.965	2.092	1.992	1.972	1.945	1.874	1.842
09773183	Wittislingen, M	2.302	2.342	2.317	2.403	2.440	2.382	2.321
09774150	Krumbach (Schwaben), St	10.227	11.960	11.806	11.863	12.447	12.719	12.587
09777145	Lamerdingen	1.697	1.583	1.487	1.632	1.766	1.845	1.812
09779206	Rögling	608	704	667	675	686	664	659
	Summe	31.679	34.585	35.290	37.091	39.949	40.732	40.565

Quelle: LfStAD verschiedene Jahre

Anhang 9: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am 30.06.2007

Stadt, Markt, Gemeinde	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte						Differenz (am Wohnort – am Arbeitsort = Auspendler)			
	am Wohnort			am Arbeitsort			absolute Zahlen			Anteil von am Wohnort Lebenden in %
	Insges.	männl.	weibl.	Insges.	männl.	weibl.	Insges.	männl.	weibl.	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	
Pfaffenhofen a.d.Glonn	576	334	242	182	140	42	394	194	200	68,4
Sulzemoos	980	554	426	304	216	88	676	338	338	69,0
Kirchdorf a.d.Amper	1.068	604	464	319	211	108	749	393	356	70,1
Roßbach	1.092	681	411	443	302	141	649	379	270	59,4
Pilsting, M	2.355	1.382	973	1.372	923	449	983	459	524	41,7
Freudenberg	1.493	879	614	309	234	75	1.184	645	539	79,3
Gleißenberg	319	203	116	55	32	23	264	171	93	82,8
Pullenreuth	616	377	239	207	158	49	409	219	190	66,4
Wittislingen, M	870	490	380	381	218	163	489	272	217	56,2
Krumbach (Schwaben)	4305	2.423	1.882	5.321	2.814	2.507	-1.016	-391	-625	-23,6
Lamerdingen	620	369	251	138	80	58	482	289	193	77,7
Rögling	240	155	85	29	20	9	211	135	76	87,9
Summe	14.534	8.451	6.083	9.060	5.348	3.712	5.474	3.103	2.371	37,7
ohne Krumbach	10.229	6.028	4.201	3.739	2.534	1.205	6.490	3.494	2.996	63,4

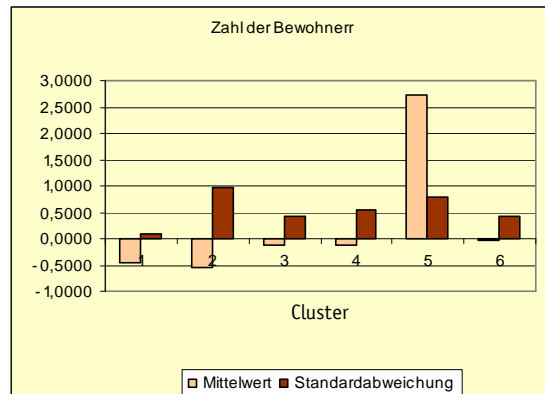
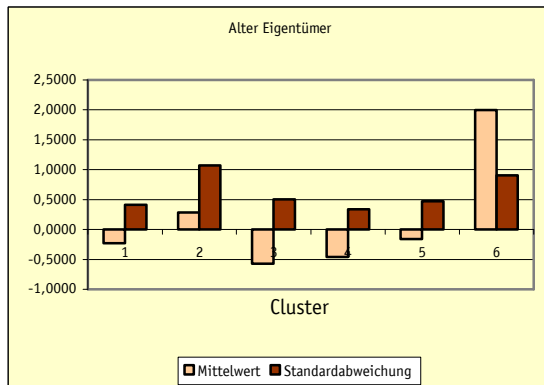
Quelle: LfStAD (bearbeitet)

Anhang 10: Beschreibung der Variablen für die Clusteranalyse

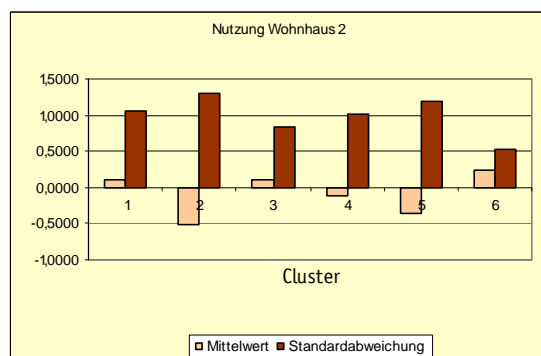
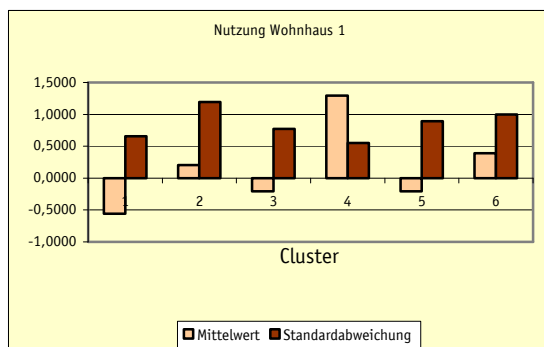
Merkmal	Wert	Definition
Alter des Eigentümers	1	Keine Angabe
	2	80 Jahre und älter
	3	70 bis unter 80 Jahre
	4	60 bis unter 70 Jahre
	5	50 bis unter 60 Jahre
	6	40 bis unter 50 Jahre
	7	Unter 40 Jahre
Zahl der Hofstellenbewohner	Wert	Zahl
Nutzung Wohnhaus 1	1	Leer
	2	Vermietet
	3	Eigennutzung
Nutzung Wohnhaus 2	1	Leer
	2	Vermietet
	3	Eigennutzung
Umnutzungsbereitschaft des Eigentümers	1	Keine Erhaltungs- und Umnutzungsbereitschaft wegen Alters, Krankheit, Kapitalmangel, Desinteresse
	2	Erhaltungs-, aber keine Umnutzungsbereitschaft, Erhaltung Status quo
	3	Grundsätzlich an einer Umnutzung interessiert, sieht jedoch keine konkreten Ansatzpunkte, bzw. verfolgt diese nicht.
	4	Bemüht sich aktiv um eine Umnutzung, bzw. einen Verkauf der Althofstelle
Verkaufsbereitschaft	1	Keine
	2	Geringe
	3	Hohe
Nutzungsbereitschaft der Erben	1	Keine Erben vorhanden
	2	Keine
	3	Unklare
	4	Geringe
	5	Hohe
Anteil genutzter Wirtschaftsgebäude	Prozent	Anteil der Grundfläche der Wirtschaftsgebäude mit den Nutzungen Wohnraum Heizung, Werkstatt, Pkw-Garage, Nutzholzlager Gewerbe (eigenes oder Vermietung) Hobby-Tierhaltung incl. Lagerung von Futter und Einstreu Vermietung an Landwirte und Wohnwagenbesitzer Traktor, Anhänger, sonstige noch aktive landw. Maschinen an der gesamten Grundfläche der Wirtschaftsgebäude
Anteil der Wirtschaftsgebäude mit gutem oder mittlerem Bauzustand	Prozent	Anteil der Grundfläche der Wirtschaftsgebäude mit Bauzustand
	1 2	mittel gut an der gesamten Grundfläche der Wirtschaftsgebäude

Anhang 11: Mittelwerte und Standardabweichungen der Variablen in der Clusteranalyse

Cluster	Variable	Alter Eigentümer		Zahl der Bewohner	
		Mittelwert	Standardabweichung	Mittelwert	Standardabweichung
1	„Die Rentner“	-0,2310	0,4133	-0,4449	0,0957
2	„Die Vielseitigen“	0,2822	1,0705	-0,5395	0,9600
3	„Die Familien“	-0,5715	0,5061	-0,1343	0,4349
4	„Die aktiven Alten“	-0,4616	0,3379	-0,1150	0,5416
5	„Die Bindungslosen“	-0,1594	0,4722	2,7422	0,7824
6	„Die Landbewohner“	1,9989	0,9066	-0,0435	0,4216

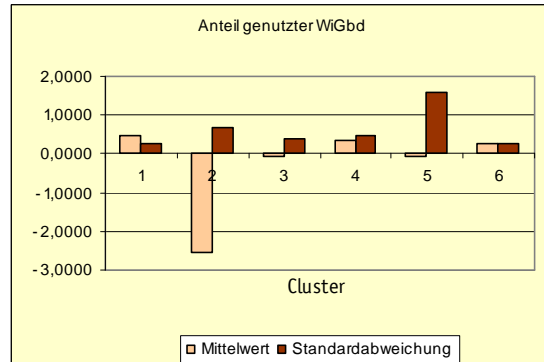
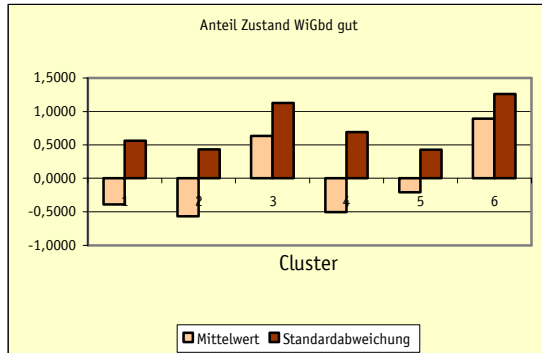


Cluster	Variable	Nutzung Wohnhaus 1		Nutzung Wohnhaus 2	
		Mittelwert	Standardabweichung	Mittelwert	Standardabweichung
1	„Die Rentner“	-0,5607	0,6579	0,1109	1,0631
2	„Die Vielseitigen“	0,2040	1,1940	-0,5185	1,2922
3	„Die Familien“	-0,2091	0,7709	0,1135	0,8392
4	„Die aktiven Alten“	1,2963	0,5507	-0,1142	1,0046
5	„Die Bindungslosen“	-0,2087	0,8937	-0,3655	1,1860
6	„Die Landbewohner“	0,3890	0,9969	0,2280	0,5278

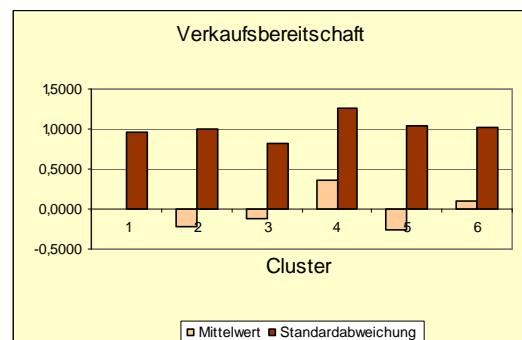
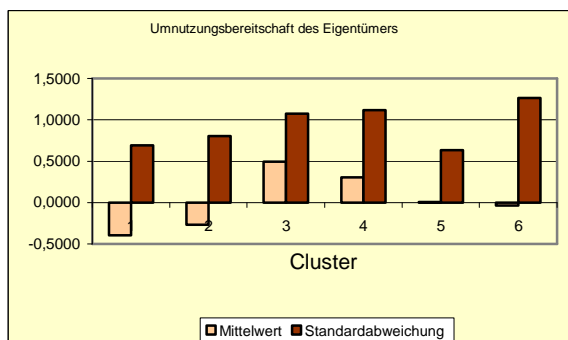


Fortsetzung Anhang 11

Cluster	Variable	Anteil guter Zustand		Anteil genutzter WiGbd	
		Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung
1	„Die Rentner“	-0,3874	0,5594	0,4866	0,2713
2	„Die Vielseitigen“	-0,5636	0,4333	-2,5485	0,6792
3	„Die Familien“	0,6381	1,1283	-0,0807	0,3721
4	„Die aktiven Alten“	-0,5033	0,6926	0,3380	0,4763
5	„Die Bindungslosen“	-0,2063	0,4247	-0,0790	1,5989
6	„Die Landbewohner“	0,8935	1,2622	0,2545	0,2499

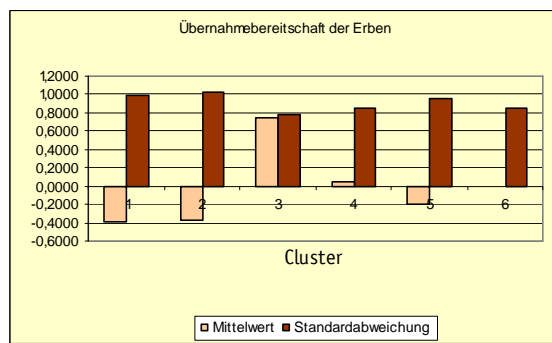


Cluster	Variable	Umnutzungsbereitschaft		Verkaufsbereitschaft	
		Mittelwert	Standard-abweichung	Mittelwert	Standard-abweichung
1	„Die Rentner“	-0,3953	0,6908	0,0063	0,9670
2	„Die Vielseitigen“	-0,2698	0,8036	-0,2131	0,9914
3	„Die Familien“	0,4945	1,0742	-0,1127	0,8163
4	„Die aktiven Alten“	0,3058	1,1168	0,3588	1,2551
5	„Die Bindungslosen“	0,0049	0,6342	-0,2556	1,0375
6	„Die Landbewohner“	-0,0346	1,2653	0,1075	1,0158



Fortsetzung Anhang 11

Variable	Übernahmebereitschaft der Erben	
	Mittelwert	Standardabweichung
1 „Die Rentner“	-0,3975	0,9881
2 „Die Vielseitigen“	-0,3755	1,0195
3 „Die Familien“	0,7499	0,7885
4 „Die aktiven Alten“	0,0471	0,8430
5 „Die Bindungslosen“	-0,1922	0,9507
6 „Die Landbewohner“	0,0029	0,8460



Quelle: Diskriminanzanalyse

Anhang 12: Beteiligung der Cluster an den Raumkategorien

Raumkategorie	Fälle	davon in Cluster						
	insgesamt	"Die Rentner"	"Die Vielseitigen"	"Die Familien"	"Die aktiven Alten"	"Die Bindungslosen"	"Die Landbewohner"	"Die Umnutzer"
Allg. ländl. Raum	19	5	1	2	1	-	8	2
Umlandbereich	14	2	2	4	1	3	1	1
Umfeld Verdichtungsräume	73	12	4	14	6	3	12	22
Periphere Gebiete	155	52	12	25	22	16	7	21
Summe	261	71	19	45	30	22	28	46

Anteil der Cluster an den Raumkategorien in Prozent

Raumkategorie	Fälle	davon Anteile in Prozent in Cluster						
	insgesamt	"Die Rentner"	"Die Vielseitigen"	"Die Familien"	"Die aktiven Alten"	"Die Bindungslosen"	"Die Landbewohner"	"Die Umnutzer"
Allg. ländl. Raum	100,0	26,3	5,3	10,5	5,3	-	42,1	10,5
Umlandbereich	100,0	14,3	14,3	28,6	7,1	21,4	7,1	7,1
Umfeld Verdichtungsräume	100,0	16,4	5,5	19,2	8,2	4,1	16,4	30,1
Periphere Gebiete	100,0	33,5	7,7	16,1	14,2	10,3	4,5	13,5
Mittelwert	100,0	27,2	7,3	17,2	11,5	8,4	10,7	17,6

Anteil der Raumkategorien an den Clustern in Prozent

Raumkategorie	Fälle	davon in Cluster						
	insgesamt	"Die Rentner"	"Die Vielseitigen"	"Die Familien"	"Die aktiven Alten"	"Die Bindungslosen"	"Die Landbewohner"	"Die Umnutzer"
Allg. ländl. Raum	7,3	7,0	5,3	4,4	3,3	-	28,6	4,3
Umlandbereich	5,4	2,8	10,5	8,9	3,3	13,6	3,6	2,2
Umfeld Verdichtungsräume	28,0	16,9	21,1	31,1	20,0	13,6	42,9	47,8
Periphere Gebiete	59,4	73,2	63,2	55,6	73,3	72,7	25,0	45,7
Mittelwert	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: STMUG 2003; LfStAD 1981 und 2003, eigene Erhebungen

Anhang 13: Anteil der Althofstellenbewohner an den Einwohnern der Untersuchungsorte

	Einwohner		Anteil in Prozent
	Untersuchungsort	Bewohner Althofstellen	
	Zahl	Zahl	
Gleißenberg	912	43	4,7
Grosskölnbach	1.173	91	7,8
Kirchdorf a.d.Amper	1.204	134	10,9
Lamerdingen	1.812	61	3,4
Lintach	664	35	5,3
Münchsmünster	462	46	10,0
Niederraunau	1.267	49	3,9
Pfaffenhofen a. d. Glonn	1.790	70	3,9
Pullenreuth	1.842	32	1,7
Rögling	659	53	8,0
Sulzemoos	2.638	73	2,8
Wittislingen, M	1.978	38	1,9
Summe	16.401	725	4,4

Quelle: LfStAD, Auskünfte der Gemeinden, eigene Erhebungen

Anhang 14: Althofstellenbewohner in den Clustern

Cluster	insgesamt Bewohner		männlich		weiblich		Fälle im Cluster	Bewohner je Althofstelle
	Zahl	Prozent	Zahl	Prozent	Zahl	Prozent		
"Die Rentner"	120	16,6	56	46,7	64	53,3	71	1,69
"Die Vielseitigen"	16	2,2	6	37,5	10	62,5	19	0,84
"Die Familien"	174	24,0	97	55,7	77	44,3	45	3,87
"Die aktiven Alten"	67	9,2	33	49,3	34	50,7	30	2,23
"Die Bindungslosen"	29	4,0	15	51,7	14	48,3	22	1,32
"Die Landbewohner"	142	19,6	68	47,9	74	52,1	28	5,07
"Die Umnutzer"	177	24,4	92	52,0	85	48,0	46	3,85
Summe	725	100,0	367	50,6	358	49,4	261	2,78

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 15: Altersstruktur der Althofstellenbewohner in den Clustern in Prozent

Cluster	männlich Altersgruppen in Jahren							
	Insgesamt Prozent	unter 6	6 bis unter 20	20 bis unter 40	40 bis unter 60	60 bis unter 70	70 bis unter 80	80 und älter
"Die Rentner"	100,0	0,0	1,8	7,1	26,8	25,0	30,4	8,9
"Die Vielseitigen"	100,0	0,0	0,0	33,3	33,3	16,7	0,0	16,7
"Die Familien"	100,0	3,1	15,5	30,9	24,7	14,4	10,3	1,0
"Die aktiven Alten"	100,0	0,0	3,0	24,2	24,2	30,3	18,2	0,0
"Die Bindungslosen"	100,0	0,0	6,7	26,7	26,7	13,3	13,3	13,3
"Die Landbewohner"	100,0	5,9	13,2	22,1	33,8	7,4	7,4	10,3
"Die Umnutzer"	100,0	5,4	19,6	21,7	31,5	15,2	3,3	3,3
Mittelwert	100,0	3,3	12,3	22,6	28,6	16,3	11,7	5,2
Bayern 2005	100,0	5,8	16,1	27,3	29,8	11,5	6,9	2,7

Fortsetzung Anhang 15

weiblich Cluster	Altersgruppen in Jahren							
	Insgesamt Prozent	unter 6	6 bis unter 20	20 bis unter 40	40 bis unter 60	60 bis unter 70	70 bis unter 80	80 und älter
"Die Rentner"	100,0	0,0	1,6	3,1	14,1	28,1	37,5	15,6
"Die Vielseitigen"	100,0	0,0	10,0	30,0	30,0	10,0	0,0	20,0
"Die Familien"	100,0	0,0	6,5	20,8	28,6	19,5	15,6	9,1
"Die aktiven Alten"	100,0	5,9	2,9	11,8	32,4	32,4	5,9	8,8
"Die Bindungslosen"	100,0	7,1	0,0	14,3	28,6	21,4	14,3	14,3
"Die Landbewohner"	100,0	2,7	20,3	27,0	24,3	5,4	9,5	10,8
"Die Umnutzer"	100,0	3,5	11,8	24,7	30,6	11,8	11,8	5,9
Mittelwert	100,0	2,2	9,2	19,0	26,0	17,3	15,9	10,3
Bayern 2005	100,0	5,28	14,61	25,69	27,93	11,66	8,7	6,12

insgesamt Cluster	Altersgruppen in Jahren							
	Insgesamt Prozent	unter 6	6 bis unter 20	20 bis unter 40	40 bis unter 60	60 bis unter 70	70 bis unter 80	80 und älter
"Die Rentner"	100,0	0,0	1,7	5,0	20,0	26,7	34,2	12,5
"Die Vielseitigen"	100,0	0,0	6,3	31,3	31,3	12,5	0,0	18,8
"Die Familien"	100,0	1,7	11,5	26,4	26,4	16,7	12,6	4,6
"Die aktiven Alten"	100,0	3,0	3,0	17,9	28,4	31,3	11,9	4,5
"Die Bindungslosen"	100,0	3,4	3,4	20,7	27,6	17,2	13,8	13,8
"Die Landbewohner"	100,0	4,2	16,9	24,6	28,9	6,3	8,5	10,6
"Die Umnutzer"	100,0	4,5	15,8	23,2	31,1	13,6	7,3	4,5
Mittelwert	100,0	2,8	10,8	20,8	27,3	16,8	13,8	7,7
Bayern 2005	100,0	5,53	15,33	26,46	28,82	11,6	7,84	4,42

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 16: Altersstruktur der Eigentümer der Althofstellen in Prozent

Cluster	20 bis unter 40 Jahre	40 bis unter 60	60 bis unter 70	70 bis unter 80	80 und älter
"Die Rentner"	2,8	16,9	25,4	39,4	15,5
"Die Vielseitigen"	10,5	47,4	21,1	5,3	15,8
"Die Familien"	31,1	53,3	13,3	2,2	0,0
"Die aktiven Alten"	10,0	33,3	43,3	10,0	3,3
"Die Bindungslosen"	22,7	31,8	18,2	9,1	18,2
"Die Landbewohner"	25,0	57,1	3,6	3,6	10,7
"Die Umnutzer"	13,0	65,2	13,0	6,5	2,2
Mittelwert	14,9	41,4	19,9	14,9	8,8

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 17: Struktur der Eigentümerhaushalte

Haushaltszusammensetzung	Ins- gesamt Prozent	davon in Cluster (Angaben in Prozent)						
		"Die Rentner"	"Die Viel- seitigen"	"Die Familien"	"Die aktiven Alten"	"Die Bindungs- losen"	"Die Land- bewohner"	"Die Umnutzer"
1 oder 2 Großeltern, 2 Eltern, Kind(er)	13,4	-	-	25,0	3,3	-	28,6	26,8
2 Eltern, Kind(er) bis zu 18 Jahren	3,0	-	-	4,5	6,7	-	3,6	4,9
1 Elternteil, Kind(er) bis zu 18 Jahren	-	-	-	-	-	-	-	0,0
2 Eltern, Kind(er) über 18 Jahre	19,4	2,8	25,0	38,6	13,3	21,4	25,0	26,8
1 Elternteil, Kind(er) über 18 Jahre	12,9	12,7	0,0	25,0	20,0	7,1	3,6	4,9
2 Personen über 60 Jahre	17,2	31,0	0,0	2,3	26,7	21,4	-	14,6
1 Person über 60 Jahre	20,7	43,7	75,0	-	20,0	14,3	10,7	7,3
2 Personen bis zu 60 Jahren	3,9	2,8	-	-	10,0	14,3	3,6	2,4
1 Person bis zu 60 Jahren	4,7	7,0	-	-	-	14,3	7,1	4,9
1 oder 2 Großeltern, 1 Elternteil, Kind(er)	4,7	-	-	4,5	-	7,1	17,9	7,3
Summe	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Anteil 1- und 2-Personenhaushalte	46,6	84,5	75,0	2,3	56,7	64,3	21,4	29,3

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 18: Erwerbstätigkeit der Eigentümer und ihre Stellung im Beruf

Art der Erwerbstätigkeit	Insgesamt Prozent	davon im Cluster		Anteile in Prozent				
		"Die Rentner"	"Die Viel- seitigen"	"Die Familien"	"Die aktiven Alten"	"Die Bindungs- losen"	"Die Land- bewohner"	"Die Umnutzer"
Erwerbstätig als								
Arbeiter	21,9	54,5	25,0	20,5	18,8	28,6	23,8	10,0
Facharbeiter	34,4	27,3	-	51,3	37,5	-	38,1	23,3
Angestellter (einfach)	18,0	0,0	50,0	10,3	18,8	28,6	19,0	26,7
Angestellter (gehoben) / Beamter	7,0	9,1	-	7,7	-	-	4,8	13,3
Selbständiger	18,8	9,1	25,0	10,3	25,0	42,9	14,3	26,7
Zwischensumme nicht erwerbstätig	53,3	15,7	50,0	88,6	53,3	41,2	75,0	69,8
Hausfrau, -mann, arbeitslos	8,0	1,7	-	20,0	7,1	10,0	28,6	23,1
Rentner	92,0	98,3	100,0	80,0	92,9	90,0	71,4	76,9
Zwischensumme	46,7	84,3	50,0	11,4	46,7	58,8	25,0	30,2
Summe	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 19: Leben auf dem Hof seit ...

Cluster	Eigentümer insgesamt (Prozent)				Eigentümer			Eigentümerinnen		
	insgesamt	seit Geburt	Einheirat	Zuzug	seit Geburt	Einheirat	Zuzug	seit Geburt	Einheirat	Zuzug
"Die Rentner"	100,0	67,6	27,9	4,4	81,4	14,0	4,7	44,0	52,0	4,0
"Die Vielseitigen"	100,0	80,0	20,0	0,0	100,0	-	0,0	50,0	50,0	-
"Die Familien"	100,0	75,6	22,0	2,4	79,4	20,6	0,0	57,1	28,6	14,3
"Die aktiven Alten"	100,0	72,4	24,1	3,4	77,3	18,2	4,5	57,1	42,9	-
"Die Bindungslosen"	100,0	85,7	7,1	7,1	81,8	9,1	9,1	100,0	0,0	-
"Die Landbewohner"	100,0	71,4	21,4	7,1	72,7	18,2	9,1	66,7	33,3	-
"Die Umnutzer"	100,0	72,5	20,0	7,5	78,1	12,5	9,4	50,0	50,0	-
Mittelwert	100,0	72,4	22,7	4,9	79,0	15,6	5,4	53,4	43,1	3,4

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 20: Gründe für die Betriebsaufgabe (Anzahl der Nennungen)

Cluster	insgesamt	Aufgabegrund (Zahl der (Mehrfach-)antworten)						
		Alter	Krankheit / Tod	Kinder	Rentabilität	Investi- tionsstau	Arbeits- belastung	Sonstiges
"Die Rentner"	134	27	29	20	24	5	21	8
"Die Vielseitigen"	31	3	3	7	5	3	4	6
"Die Familien"	89	14	17	17	16	11	6	8
"Die aktiven Alten"	61	6	13	14	11	1	9	7
"Die Bindungslosen"	39	5	7	6	10	1	6	4
"Die Landbewohner"	59	5	10	15	9	1	11	8
"Die Umnutzer"	81	5	9	17	20	5	10	15
Summe	494	65	88	96	95	27	67	56
relative Zahlen je 100 Befragte								
"Die Rentner"	100,0	20,1	21,6	14,9	17,9	3,7	15,7	6,0
"Die Vielseitigen"	100,0	9,7	9,7	22,6	16,1	9,7	12,9	19,4
"Die Familien"	100,0	15,7	19,1	19,1	18,0	12,4	6,7	9,0
"Die aktiven Alten"	100,0	9,8	21,3	23,0	18,0	1,6	14,8	11,5
"Die Bindungslosen"	100,0	12,8	17,9	15,4	25,6	2,6	15,4	10,3
"Die Landbewohner"	100,0	8,5	16,9	25,4	15,3	1,7	18,6	13,6
"Die Umnutzer"	100,0	6,2	11,1	21,0	24,7	6,2	12,3	18,5
Mittelwert	100,0	13,2	17,8	19,4	19,2	5,5	13,6	11,3

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 21: Hofstellengröße in den Clustern

Cluster	Prozentwerte je 100 Althofstellen								
	insgesamt		davon mit einer Hofstellengröße von ... m ² bis unter ... m ²						
		unter 1.000	1.000 bis unter 2.000	2.000 bis unter 3.000	3.000 bis unter 4.000	4.000 bis unter 5.000	5.000 bis unter 7.500	7.500 bis unter 10.000	10.000 und mehr
"Die Rentner"	100,0	28,2	38,0	19,7	7,0	2,8	2,8	1,4	-
"Die Vielseitigen"	100,0	21,1	36,8	21,1	5,3	10,5	-	0,0	5,3
"Die Familien"	100,0	16,7	28,6	16,7	23,8	7,1	4,8	2,4	-
"Die aktiven Alten"	100,0	17,9	21,4	32,1	14,3	7,1	3,6	0,0	3,6
"Die Bindungslosen"	100,0	27,3	18,2	27,3	22,7	0,0	-	-	4,5
"Die Landbewohner"	100,0	-	32,1	21,4	14,3	10,7	14,3	7,1	-
"Die Umnutzer"	100,0	26,7	33,3	6,7	13,3	6,7	11,1	2,2	-
Mittelwert	100,0	21,2	31,4	19,2	13,7	5,9	5,5	2,0	1,2
Zusatzerhebung Althofstellen Aufgabe vor 1980	100,0	36,4	39,7	16,2	4,4	2,4	1,0	-	-

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 22: Flächengliederung der Ortskerne

Gemeinde	Gesamtfläche Ortskern m ²	Fläche von Althofstellen vor 1980 ¹ m ²	Fläche von Althofstellen nach 1980 ¹ m ²	Hofstellen aktiver Landwirte m ²	Land- wirtschaft insgesamt m ²	Sonstige Flächen m ²
Gleißenberg (nur Ort)	120.262	35.632	10.660	11.293	57.585	62.677
Großköllnbach	266.542	24.156	85.044	49.023	158.223	108.319
Kirchdorf	146.144	9.598	89.814	0	99.412	46.732
Lamerdingen						
OT Dillishausen	167.705	36.925	12.298	42.438	91.661	76.044
OT Großkitzighofen	220.890	59.997	23.580	30.488	114.065	106.825
OT Kleinkitzighofen	198.286	26.817	14.556	60.745	102.118	96.168
OT Lamerdingen	263.802	58.689	17.639	57.575	133.903	129.899
Lintach	90.801	10.233	21.191	17.641	49.065	41.736
Münchsdorf	105.505	19.322	28.610	4.128	52.060	53.445
Niederraunau	188.448	31.477	50.112	9.174	90.763	97.685
Pullenreuth	89.928	19.550	8.022	7.061	34.633	55.295
Rögling	98.241	11.000	35.153	1.258	47.411	50.830
Sulzemoos (nur Ort)	155.846	42.631	29.415	15.360	87.406	68.440
Wittislingen	321.051	68.833	27.823	14.205	110.861	210.190
Summe	2.433.451	454.860	453.917	320.389	1.229.166	1.204.285

¹ Betriebsaufgabe vor bzw. nach 1980

OT = Ortsteil

Fortsetzung von Anhang 22

Nutzungsanteile in Prozent

Gemeinde	Gesamtfläche Ortskern	Fläche von Althofstellen vor 1980 ¹	Fläche von Althofstellen nach 1980 ¹	Hofstellen aktiver Landwirte	Landwirtschaft insgesamt	Sonstige Flächen
Gleißenberg	100	30	9	9	48	52
Großköllnbach	100	9	32	18	59	41
Kirchdorf	100	7	61	0	68	32
Lamerdingen						
OT Dillishausen	100	22	7	25	55	45
OT Großkitzighofen	100	27	11	14	52	48
OT Kleinkitzighofen	100	14	7	31	52	48
OT Lamerdingen	100	22	7	22	51	49
Lintach	100	11	23	19	54	46
Münchsdorf	100	18	27	4	49	51
Niederraunau	100	17	27	5	48	52
Pullenreuth	100	22	9	8	39	61
Rögling	100	11	36	1	48	52
Sulzemoos	100	27	19	10	56	44
Wittislingen	100	21	9	4	35	65
Mittelwert	100	19	19	13	51	49

ohne Pfaffenhofen a. d. Glonn

¹ Betriebsaufgabe vor bzw. nach 1980

OT = Ortsteil

Quelle: Flächennutzungspläne der Gemeinden, eigene Erhebungen

Anhang 23: Landwirtschaftliche Anwesen in den Ortskernen

Gemeinde	Anwesen im Ortskern	Althofstellen vor 1980 ¹	Althofstellen nach 1980 ¹	Hofstellen aktiver Landwirte	Landwirtschaftl. Anwesen insgesamt	Sonstige Anwesen
Gleißenberg (nur Ort)	98	27	9	3	39	59
Großköllnbach	163	16	35	15	66	97
Kirchdorf	90	8	29	0	37	53
Lamerdingen	0	0		0		
OT Dillishausen	91	20	5	13	38	53
OT Großkitzighofen	113	33	4	7	44	69
OT Kleinkitzighofen	91	16	5	17	38	53
OT Lamerdingen	155	36	13	21	70	85
Lintach	60	6	13	4	23	37
Münchs Dorf	61	9	27	2	38	23
Niederraunau	120	17	0	3	20	100
Pullenreuth	61	15	6	3	24	37
Rögling	108	11	26	1	38	70
Sulzemoos (nur Ort)	82	25	6	4	35	47
Wittislingen	194	57	14	6	77	117
Summe	1.487	296	197	99	592	895

ohne Pfaffenhofen a. d. Glonn

¹ Betriebsaufgabe vor bzw. nach 1980

OT = Ortsteil

Fortsetzung von Anhang 23

Landwirtschaftliche Anwesen in den Ortskernen in Prozent

Gemeinde	Insgesamt	Althofstellen vor 1980 ¹	Althofstellen nach 1980 ¹	Hofstellen aktiver Landwirte	Land- wirtschaftl. Anwesen insgesamt	Sonstige Anwesen
	%	%	%	%	%	%
Gleißenberg	100,0	27,6	9,2	3,1	39,8	60,2
Großköllnbach	100,0	9,8	21,5	9,2	40,5	59,5
Kirchdorf	100,0	8,9	32,2	0,0	41,1	58,9
Lamerdingen						
OT Dillishausen	100,0	22,0	5,5	14,3	41,8	58,2
OT Großkitzighofen	100,0	29,2	3,5	6,2	38,9	61,1
OT Kleinkitzighofen	100,0	17,6	5,5	18,7	41,8	58,2
OT Lamerdingen	100,0	23,2	8,4	13,5	45,2	54,8
Lintach	100,0	10,0	21,7	6,7	38,3	61,7
Münchsdorf	100,0	14,8	44,3	3,3	62,3	37,7
Niederraunau	100,0	14,2	0,0	2,5	16,7	83,3
Pullenreuth	100,0	24,6	9,8	4,9	39,3	60,7
Rögling	100,0	10,2	24,1	0,9	35,2	64,8
Sulzemoos	100,0	30,5	7,3	4,9	42,7	57,3
Wittislingen	100,0	29,4	7,2	3,1	39,7	60,3
Mittelwert	100,0	19,9	13,2	6,7	39,8	60,2

Quelle: Flächennutzungspläne der Gemeinden, eigene Erhebungen

Anhang 24: Hofstellenqualität

Anteile in Prozent

Cluster	insgesamt	Hofstelle innerorts			Hofstelle am Ortsrand		
		Rechteckig	unregelmäßig	unregelmäßig	Rechteckig	unregelmäßig	unregelmäßig
		eben	eben	geneigt	eben	eben	geneigt
„Die Rentner“	100,0	28,2	53,5	2,8	8,5	7,0	0,0
„Die Vielseitigen“	100,0	21,1	52,6	5,3	10,5	10,5	0,0
„Die Familien“	100,0	11,1	57,8	4,4	2,2	22,2	2,2
„Die aktiven Alten“	100,0	10,0	60,0	6,7	6,7	13,3	3,3
„Die Bindungslosen“	100,0	9,1	59,1	13,6	4,5	9,1	4,5
„Die Landbewohner“	100,0	32,1	50,0	0,0	7,1	10,7	0,0
„Die Umnutzer“	100,0	26,1	54,3	2,2	2,2	15,2	0,0
Mittelwert	100,0	21,1	55,2	4,2	5,7	12,6	1,1

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 25: Standorte der Wohnhäuser

Cluster	davon mit Standort							
	Wohnhäuser insgesamt	über 5 m von Erschließungsstraße			an Durchgangsstraße			an Durchgangsstraße
		Zahl	Zahl	Zahl	Zahl	Prozent	Prozent	
„Die Rentner“	79	22	24	33	100,0	27,8	30,4	41,8
„Die Vielseitigen“	25	14	8	3	100,0	56,0	32,0	12,0
„Die Familien“	54	22	18	14	100,0	40,7	33,3	25,9
„Die aktiven Alten“	33	12	13	8	100,0	36,4	39,4	24,2
„Die Bindungslosen“	26	7	7	12	100,0	26,9	26,9	46,2
„Die Landbewohner“	54	28	19	7	100,0	51,9	35,2	13,0
„Die Umnutzer“	58	25	21	12	100,0	43,1	36,2	20,7
Summe	329	130	110	89	100,0	39,5	33,4	27,1

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 26: Nutzung der Wohnhäuser

Wohnhaus 1	Wohnhaus 2	davon in Cluster							
		Insgesamt Zahl	"Die Rentner"	"Die Viel- seitigen"	"Die Familien"	"Die aktiven Alten"	"Die Bindungs- losen"	"Die Land- bewohner"	"Die Umnutzer"
leer	kein WH2	15	-	9	-	-	6	-	-
vermietet	kein WH2	8	-	3	1	-	-	-	4
genutzt	kein WH2	167	63	-	35	28	11	-	30
genutzt	genutzt	27	-	-	3	-	-	18	6
genutzt	vermietet	13	-	-	-	-	-	10	3
vermietet	vermietet	2	-	1	-	-	-	-	1
genutzt	leer	18	8	-	4	2	2	-	2
leer	genutzt	5	-	2	2	-	1	-	-
leer	leer	3	-	2	-	-	1	-	-
vermietet	leer	3	-	2	-	-	1	-	-
Summe		261	71	19	45	30	22	28	46

In 8 selbst genutzten Wohnhäusern ist jeweils auch eine Mietpartei untergebracht.

Anteile in Prozent

Wohnhaus 1	Wohnhaus 2	davon in Cluster							
		Insgesamt Zahl	"Die Rentner"	"Die Viel- seitigen"	"Die Familien"	"Die aktiven Alten"	"Die Bindungs- losen"	"Die Land- bewohner"	"Die Umnutzer"
leer	kein WH2	5,7	-	47,4	-	-	27,3	-	-
vermietet	kein WH2	3,1	-	15,8	2,2	-	-	-	8,7
genutzt	kein WH2	64,0	88,7	-	77,8	93,3	50,0	-	65,2
genutzt	genutzt	10,3	-	-	6,7	-	-	64,3	13,0
genutzt	vermietet	5,0	-	-	-	-	-	35,7	6,5
vermietet	vermietet	0,8	-	5,3	-	-	-	-	2,2
genutzt	leer	6,9	11,3	-	8,9	6,7	9,1	-	4,3
leer	genutzt	1,9	-	10,5	4,4	-	4,5	-	-
leer	leer	1,1	-	10,5	-	-	4,5	-	-
vermietet	leer	1,1	-	10,5	-	-	4,5	-	-
Summe		100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 27: Wohnfläche der Wohnhäuser

Cluster	Althofstellen insgesamt		davon mit einer Wohnfläche (WF) von										Durchschnitt WF m²
			unter 80 m²		80 bis unter 120 m²		120 bis unter 200 m²		200 bis unter 300 m²		300 m² und mehr		
	Zahl	WF m²	Fälle	WF m²	Fälle	WF m²	Fälle	WF m²	Fälle	WF m²	Fälle	WF m²	
„Die Rentner“	71	13.215	1	74	17	1.761	31	5.056	15	3.610	7	2.714	186,1
„Die Vielseitigen“	19	4.001	1	51	2	189	4	651	10	2.480	2	630	210,6
„Die Familien“	42	10.186	-	-	4	407	13	2.042	10	2.282	15	5.455	242,5
„Die aktiven Alten“	28	6.824	-	-	-	-	12	1.963	10	2.400	6	2.461	243,7
„Die Bindungslosen“	22	5.870	-	-	1	107	8	1.290	8	1.941	5	2.532	266,8
„Die Landbewohner“	28	8.954	1	59	-	-	3	509	7	1.709	17	6.677	319,8
„Die Umnutzer“	46	13.444	1	59	2	225	15	2.407	12	3.130	16	7.622	292,3
Summe	256	62.495	4	244	26	2.689	86	13.917	72	17.554	68	28.091	244,1

Wohnfläche = Grundfläche x Geschosse x 0,8

5 Althofstellen ohne Angabe

Anteile in Prozent

Cluster	Althofstellen insgesamt		davon mit einer Wohnfläche (WF) von									
			unter 80 m²		80 bis unter 120 m²		120 bis unter 200 m²		200 bis unter 300 m²		300 m² und mehr	
	Zahl	WF m²	Fälle	WF m²	Fälle	WF m²	Fälle	WF m²	Fälle	WF m²	Fälle	WF m²
„Die Rentner“	100	100	1,4	0,6	23,9	13,3	43,7	38,3	21,1	27,3	9,9	20,5
„Die Vielseitigen“	100	100	5,3	1,3	10,5	4,7	21,1	16,3	52,6	62,0	10,5	15,7
„Die Familien“	100	100	-	-	9,5	4,0	31,0	20,0	23,8	22,4	35,7	53,6
„Die aktiven Alten“	100	100	-	-	-	-	42,9	28,8	35,7	35,2	21,4	36,1
„Die Bindungslosen“	100	100	-	-	4,5	1,8	36,4	22,0	36,4	33,1	22,7	43,1
„Die Landbewohner“	100	100	3,6	0,7	-	-	10,7	5,7	25,0	19,1	60,7	74,6
„Die Umnutzer“	100	100	2,2	0,4	4,3	1,7	32,6	17,9	26,1	23,3	34,8	56,7
Mittelwert	100	100	1,6	0,4	10,2	4,3	33,6	22,3	28,1	28,1	26,6	44,9

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 28: Altersstruktur der Wohngebäude

Cluster	Wohn- häuser ins- gesamt Anzahl	davon gebaut				
		Vor 1900	Zwischen 1900 und 1945	Zwischen 1946 und 1960	Zwischen 1961 und 1985	Nach 1985
„Die Rentner“	79	18	28	9	21	3
„Die Vielseitigen“	26	9	6	5	5	1
„Die Familien“	54	12	7	7	19	9
„Die aktiven Alten“	32	9	5	2	13	3
„Die Bindungslosen“	27	13	7	2	3	2
„Die Landbewohner“	56	16	11	4	11	14
„Die Umnutzer“	58	10	7	9	18	14
Summe	332	87	71	38	90	46

Anteile in Prozent

Cluster	Wohn- häuser ins- gesamt Prozent	davon gebaut				
		Vor 1900	Zwischen 1900 und 1945	Zwischen 1946 und 1960	Zwischen 1961 und 1985	Nach 1985
„Die Rentner“	100,0	22,8	35,4	11,4	26,6	3,8
„Die Vielseitigen“	100,0	34,6	23,1	19,2	19,2	3,8
„Die Familien“	100,0	22,2	13,0	13,0	35,2	16,7
„Die aktiven Alten“	100,0	28,1	15,6	6,3	40,6	9,4
„Die Bindungslosen“	100,0	48,1	25,9	7,4	11,1	7,4
„Die Landbewohner“	100,0	28,6	19,6	7,1	19,6	25,0
„Die Umnutzer“	100,0	17,2	12,1	15,5	31,0	24,1
Mittelwert	100,0	26,2	21,4	11,4	27,1	13,9

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 29: Qualitätsmerkmale Wohnhaus

Wohnhaus 1 und 2		Alle Hofstellen insgesamt	absolute Zahlen Vergleich mit Neubau		
Baujahr	Zustand		gleich	schlechter	viel schlechter
vor 1900	gut	9	3	6	-
	mittel	34	-	32	2
	schlecht	44	-	7	37
Zwischensumme		87	3	45	39
1900 <1945	gut	9	6	3	-
	mittel	39	3	32	4
	schlecht	23	-	6	17
Zwischensumme		71	9	41	21
1945<1960	gut	11	8	3	-
	mittel	19	4	15	-
	schlecht	7	-	1	6
Zwischensumme		37	12	19	6
1960<1985	gut	59	42	16	1
	mittel	26	6	19	1
	schlecht	6	-	4	2
Zwischensumme		91	48	39	4
>1985	gut	45	44	1	-
	mittel	-	-	-	-
	schlecht	1	-	1	-
Zwischensumme		46	44	2	-
Summe		332	116	146	70
Summe Zustand		insgesamt	Vergleich mit Neubau		
	Zustand		gleich	schlechter	viel schlechter
ohne	gut	133	103	29	1
Zeitangabe	mittel	118	13	98	7
	schlecht	81	-	19	62
Summe		332	116	146	70

Fortsetzung Anhang 29

Anteile in Prozent

Wohnhaus 1 und 2		Alle Hofstellen insgesamt	Prozentwerte Vergleich mit Neubau		
Baujahr	Zustand		gleich	schlechter	viel schlechter
vor 1900	gut	10,3	33,3	66,7	-
	mittel	39,1	-	94,1	5,9
	schlecht	50,6	-	15,9	84,1
Zwischenwert		26,2	3,4	51,7	44,8
1900 <1945	gut	12,7	66,7	33,3	0,0
	mittel	54,9	7,7	82,1	10,3
	schlecht	32,4	-	26,1	73,9
Zwischenwert		21,4	12,7	57,7	29,6
1945<1960	gut	29,7	72,7	27,3	-
	mittel	51,4	21,1	78,9	-
	schlecht	18,9	-	14,3	85,7
Zwischenwert		11,1	32,4	51,4	16,2
1960<1985	gut	64,8	71,2	27,1	1,7
	mittel	28,6	23,1	73,1	3,8
	schlecht	6,6	-	66,7	33,3
Zwischenwert		27,4	52,7	42,9	4,4
>1985	gut	97,8	97,8	2,2	-
	mittel	-	-	-	-
	schlecht	2,2	-	100,0	-
Zwischenwert		13,9	95,7	4,3	-
Mittelwert		100,0	34,9	44,0	21,1
Summe Zustand		insgesamt	Prozentwerte Vergleich mit Neubau		
Zustand			gleich	schlechter	viel schlechter
ohne Zeitangabe	gut	40,0	77,4	21,8	0,8
	mittel	36,0	11,0	83,1	5,9
	schlecht	24,0	-	23,5	76,5
Mittelwert		100,0	34,9	44,0	21,1

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 30: Zusammenfassende Bewertung der Wohnhausqualität

Cluster	Ins- gesamt	Anteil der Wohngebäude an den Bewertungsstufen in Prozent						
		3	4	5	6	7	8	9
„Die Rentner“	100,0	2,5	11,4	10,1	21,5	30,4	8,9	15,2
„Die Vielseitigen“	100,0	3,8	11,5	3,8	7,7	11,5	26,9	34,6
„Die Familien“	100,0	16,7	27,8	11,1	11,1	16,7	5,6	11,1
„Die aktiven Alten“	100,0	12,5	18,8	15,6	6,3	25,0	9,4	12,5
„Die Bindungslosen“	100,0	7,4	3,7	0,0	11,1	22,2	11,1	44,4
„Die Landbewohner“	100,0	25,0	5,4	14,3	19,6	23,2	1,8	10,7
„Die Umnutzer“	100,0	21,1	24,6	17,5	10,5	14,0	5,3	7,0
Mittelwert	100,0	13,3	15,4	11,5	14,2	21,5	8,2	16,0

Bewertungsstufe 3 = sehr gut, Bewertungsstufe 9 = sehr schlecht

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 31: Struktur der Grundflächen der Wirtschaftsgebäude

Gebäudeart	insgesamt		davon mit einer Grundfläche (GF) von bis unter m ²											
			Unter 50		50<100		100<200		200<300		300<500		500 und mehr	
	Fälle	GF m ²	Fälle	GF m ²	Fälle	GF m ²	Fälle	GF m ²	Fälle	GF m ²	Fälle	GF m ²	Fälle	GF m ²
Stall 1	228	37.034	19	678	72	5.236	82	11.408	26	6.123	21	7.738	8	5.851
Stall 2	66	10.102	8	291	19	1.476	24	3.280	8	1.747	4	1.391	3	1.917
Stadl	231	45.774	5	167	34	2.655	107	15.051	47	11.158	30	11.169	8	5.574
Maschinenhalle	166	19.106	30	1.036	60	4.291	56	7.783	12	3.014	8	2.982	-	-
Sonstiges	174	13.609	86	2.924	53	3.741	26	3.321	4	914	2	805	3	1.905
Summe	865	125.626	148	5.096	238	17.399	295	40.843	97	22.956	65	24.085	22	15.247

Anteile in Prozent

Gebäudeart	insgesamt		davon mit einer Grundfläche (GF) von bis unter m ²											
			Unter 50		Unter 50		Unter 50		Unter 50		Unter 50		500 und mehr	
	Fälle	GF m ²	Fälle	GF m ²	Fälle	GF m ²	Fälle	GF m ²	Fälle	GF m ²	Fälle	GF m ²	Fälle	GF m ²
Stall 1	100,0	100,0	8,3	1,8	31,6	14,1	36,0	30,8	11,4	16,5	9,2	20,9	3,5	15,8
Stall 2	100,0	100,0	12,1	2,9	28,8	14,6	36,4	32,5	12,1	17,3	6,1	13,8	4,5	19,0
Stadl	100,0	100,0	2,2	0,4	14,7	5,8	46,3	32,9	20,3	24,4	13,0	24,4	3,5	12,2
Maschinenhalle	100,0	100,0	18,1	5,4	36,1	22,5	33,7	40,7	7,2	15,8	4,8	15,6	0,0	0,0
Sonstiges	100,0	100,0	49,4	21,5	30,5	27,5	14,9	24,4	2,3	6,7	1,1	5,9	1,7	14,0
Mittelwert	100,0	100,0	17,1	4,1	27,5	13,8	34,1	32,5	11,2	18,3	7,5	19,2	2,5	12,1

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 32: Größenstruktur der Grundfläche (GF) der Wirtschaftsgebäude in den Clustern

Cluster	insgesamt		davon mit einer Grundfläche von .. bis m²											
	Fälle	m² GF	Unter 250		250 bis unter 500		500 bis unter 750		750 bis unter 1.000		1.000 bis unter 1.500		1.500 und mehr	
			Fälle	m² GF	Fälle	m² GF	Fälle	m² GF	Fälle	m² GF	Fälle	m² GF	Fälle	m² GF
„Die Rentner“	71	27.109	19	3.585	33	10.880	15	9.408	4	3.236	-	-	-	-
„Die Vielseitigen“	19	9.722	6	1.071	7	2.482	1	681	4	3.328	-	-	1	2.160
„Die Familien“	42	19.279	8	1.571	21	7.906	9	5.317	1	792	3	3.693	-	-
„Die aktiven Alten“	28	15.693	5	772	7	2.550	9	5.258	4	3.251	2	2.200	1	1.662
„Die Bindungslosen“	22	14.519	4	750	7	2.582	7	4.110	2	1.861	1	1.288	1	3.928
„Die Landbewohner“	28	18.046	1	215	14	5.409	5	3.063	4	3.408	2	2.477	2	3.474
„Die Umnutzer“	46	21.258	16	2.653	15	4.924	7	4.546	3	2.668	4	4.471	1	1.996
Summe	256	125.626	59	10.616	104	36.733	53	32.383	22	18.544	12	14.129	6	13.220

5 Althofstellen ohne Angaben

Anteile in Prozent

Cluster	insgesamt		davon mit einer Grundfläche von .. bis m²											
	Fälle	m²	Unter 250		250 bis unter 500		500 bis unter 750		750 bis unter 1.000		1.000 bis unter 1.500		1.500 und mehr	
			Fälle	m² GF	Fälle	m² GF	Fälle	m² GF	Fälle	m² GF	Fälle	m² GF	Fälle	m² GF
„Die Rentner“	100,0	100,0	26,8	13,2	46,5	40,1	21,1	34,7	5,6	11,9	0,0	0,0	0,0	0,0
„Die Vielseitigen“	100,0	100,0	31,6	11,0	36,8	25,5	5,3	7,0	21,1	34,2	0,0	0,0	5,3	22,2
„Die Familien“	100,0	100,0	19,0	8,1	50,0	41,0	21,4	27,6	2,4	4,1	7,1	19,2	0,0	0,0
„Die aktiven Alten“	100,0	100,0	17,9	4,9	25,0	16,2	32,1	33,5	14,3	20,7	7,1	14,0	3,6	10,6
„Die Bindungslosen“	100,0	100,0	18,2	5,2	31,8	17,8	31,8	28,3	9,1	12,8	4,5	8,9	4,5	27,1
„Die Landbewohner“	100,0	100,0	3,6	1,2	50,0	30,0	17,9	17,0	14,3	18,9	7,1	13,7	7,1	19,3
„Die Umnutzer“	100,0	100,0	34,8	12,5	32,6	23,2	15,2	21,4	6,5	12,6	8,7	21,0	2,2	9,4
Mittelwert	100,0	100,0	23,0	8,5	40,6	29,2	20,7	25,8	8,6	14,8	4,7	11,2	2,3	10,5

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 33: Baualter der Wirtschaftsgebäude (Anteile in Prozent)

Gebäudeart	insgesamt		davon errichtet							
	% Gbd	% GF	vor 1900		1900 bis vor 1945		1945 bis vor 1960		1960 bis 2005	
			% Gbd	% GF	% Gbd	% GF	% Gbd	% GF	% Gbd	% GF
Stall 1	100,0	100,0	14,2	19,4	30,5	19,3	35,6	33,0	19,7	28,4
Stall 2	100,0	100,0	11,8	20,0	23,5	21,6	41,2	32,0	23,5	26,4
Stadl	100,0	100,0	10,1	12,4	42,4	42,3	34,0	30,0	13,4	15,2
Maschinenhalle	100,0	100,0	2,4	3,9	10,6	8,3	37,6	37,5	49,4	50,2
Sonstiges	100,0	100,0	6,3	9,1	11,4	10,4	32,6	25,9	49,7	54,6
Mittelwert	100,0	100,0	9,0	13,4	25,6	25,3	35,4	31,7	30,0	29,6

Gbd = Gebäude

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 34: Bauzustand der Wirtschaftsgebäude in Relativwerten (Anteile in Prozent)

Gebäudeart	insgesamt		davon Bauzustand					
	% Gbd	% GF	gut		mittel		Schlecht	
			% Gbd	% GF	% Gbd	% GF	% Gbd	% GF
Stall 1	100,0	100,0	41,2	46,8	35,6	29,6	23,2	23,6
Stall 2	100,0	100,0	39,1	42,3	36,2	32,5	24,6	25,2
Stadl	100,0	100,0	32,8	37,5	51,7	50,1	15,5	12,5
Maschinenhalle	100,0	100,0	57,1	61,2	34,7	32,4	8,2	6,4
Sonstiges	100,0	100,0	49,1	50,3	35,4	33,4	15,4	16,3
Mittelwert	100,0	100,0	43,4	45,6	39,8	38,1	16,8	16,3

Gbd = Gebäude

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 35: Qualität der Wirtschaftsgebäude in den einzelnen Clustern

Cluster „Die Rentner“		in Prozent der Gesamt-GF von 27.109 m ²				
Gebäudezustand	insgesamt % GF	davon				
		Massivbau nach 1945	vor 1945	Leichtbau nach 1945	vor 1945	
gut	30,6	22,3	3,4	4,1	0,8	
mittel	51,8	18,3	15,2	10,4	7,9	
schlecht	17,6	5,0	9,0	1,2	2,3	
Summe	100,0	45,5	27,7	15,8	11,0	

Cluster „Die Vielseitigen“		in Prozent der Gesamt-GF von 9.722 m ²				
Gebäudezustand	insgesamt % GF	davon				
		Massivbau nach 1945	vor 1945	Leichtbau nach 1945	vor 1945	
gut	24,3	15,4	3,7	5,2	-	
mittel	45,7	5,2	25,1	9,7	5,7	
schlecht	30,1	3,9	12,9	1,8	11,6	
Summe	100,0	24,5	41,6	16,7	17,3	

Cluster „Die Familien“		in Prozent der Gesamt-GF von 19.279 m ²				
Gebäudezustand	insgesamt % GF	davon				
		Massivbau nach 1945	vor 1945	Leichtbau nach 1945	vor 1945	
gut	42,8	32,6	5,1	4,0	1,1	
mittel	42,7	19,7	6,0	6,9	10,1	
schlecht	14,5	5,4	7,4	0,7	1,0	
Summe	100,0	57,7	18,5	11,6	12,1	

Cluster „Die aktiven Alten“		in Prozent der Gesamt-GF von 15.693 m ²				
Gebäudezustand	insgesamt % GF	davon				
		Massivbau nach 1945	vor 1945	Leichtbau nach 1945	vor 1945	
gut	45,4	31,9	4,0	9,6	-	
mittel	30,3	7,9	10,5	6,5	5,5	
schlecht	24,2	-	23,7	0,5	-	
Summe	100,0	39,8	38,1	16,6	5,5	

Fortsetzung Anhang 35

Cluster „Die Bindungslosen“					
	in Prozent der Gesamt-GF von 14.519 m ² davon				
Gebäudezustand	insgesamt % GF	Massivbau		Leichtbau	
		nach 1945	vor 1945	nach 1945	vor 1945
gut	34,2	22,3	5,4	6,5	-
mittel	33,1	8,6	9,5	5,2	9,7
schlecht	32,8	6,1	20,9	0,7	5,0
Summe	100,0	37,1	35,8	12,4	14,7

Cluster „Die Landbewohner“					
	in Prozent der Gesamt-GF von 18.046 m ² davon				
Gebäudezustand	insgesamt % GF	Massivbau		Leichtbau	
		nach 1945	vor 1945	nach 1945	vor 1945
gut	66,3	55,5	7,1	3,7	-
mittel	27,3	6,8	10,7	5,4	4,3
schlecht	6,5	0,8	3,2	-	2,5
Summe	100,0	63,2	21,0	9,1	6,8

Cluster „Die Umnutzer“					
	in Prozent der Gesamt-GF von 21.258 m ² davon				
Gebäudezustand	insgesamt % GF	Massivbau		Leichtbau	
		nach 1945	vor 1945	nach 1945	vor 1945
gut	67,6	38,6	21,1	7,3	0,7
mittel	30,4	15,5	6,5	3,9	4,5
schlecht	1,9	0,4	0,8	0,7	-
Summe	100,0	54,5	28,4	11,9	5,2

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 36: Nutzung der Wirtschaftsgebäude

	insgesamt		davon genutzt als / für								
	Anzahl Gebäude	Anzahl Nutzungen	Wohnraum		Wohnnebenräume		Gewerbe		Hobbytierhaltung		
			GF m ²	Fälle	GF m ²	Fälle	GF m ²	Fälle	GF m ²	Fälle	GF m ²
Stall	294	377	47.136	25	1.475	65	4.136	26	7.558	24	1.680
Stadel	231	327	45.774	2	134	29	2.403	23	5.643	11	946
MH	166	204	19.106	0	0	45	2.456	5	879	6	413
Sonstiges	174	195	13.609	2	166	80	4.198	7	1.349	4	183
Summe	865	1.103	125.626	29	1.775	219	13.193	61	15.429	45	3.222

	Fortsetzung davon genutzt als/für									
	Vermietung / Verpachtung		aktive Maschinen		Brennholzlager		Abstellraum Maschinen/Hausrat		Leerstand	
	Fälle	GF m ²	Fälle	GF m ²	Fälle	GF m ²	Fälle	GF m ²	Fälle	GF m ²
Stall	14	2.705	5	411	26	1.314	91	11.247	101	16.610
Stadel	22	5.083	24	2.759	52	3.404	107	14.483	57	10.920
MH	13	1.645	45	4.421	12	495	61	7.208	17	1.588
Sonstiges	8	986	12	698	15	465	30	1.998	37	3.566
Summe	57	10.419	86	8.289	105	5.678	289	34.936	212	32.684

MH = Maschinenhalle

Fortsetzung Anhang 36

Anteile in Prozent

Gebäude	Anteile insgesamt		davon Anteil an							
	Nutzungen	GF	Wohnraum Fälle	GF	Wohn- nebenräume Fälle	GF	Gewerbe Fälle	GF	Hobbytierhaltung Fälle	GF
Stall	100	100	6,6	3,1	17,2	8,8	6,9	16,0	6,4	3,6
Stadel	100	100	0,6	0,3	8,9	5,2	7,0	12,3	3,4	2,1
MH	100	100	0,0	0,0	22,1	12,9	2,5	4,6	2,9	2,2
Sonstiges	100	100	1,0	1,2	41,0	30,8	3,6	9,9	2,1	1,3
Mittelwert	100	100	2,6	1,4	19,9	10,5	5,5	12,3	4,1	2,6

Gebäude	Vermietung / Verpachtung		Fortsetzung davon Anteil an							
	Fälle	GF	aktive Maschinen Fälle	GF	Brennholzlager Fälle	GF	Abstellraum Maschinen/Hausrat Fälle	GF	Leerstand Fälle	GF
Stall	3,7	5,7	1,3	0,9	6,9	2,8	24,1	23,9	26,8	35,2
Stadel	6,7	11,1	7,3	6,0	15,9	7,4	32,7	31,6	17,4	23,9
MH	6,4	8,6	22,1	23,1	5,9	2,6	29,9	37,7	8,3	8,3
Sonstiges	4,1	7,2	6,2	5,1	7,7	3,4	15,4	14,7	19,0	26,2
Mittelwert	5,2	8,3	7,8	6,6	9,5	4,5	26,2	27,8	19,2	26,0

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 37: Größenstruktur der Nutzungen

Anteile in Prozent

Größengruppe GF in m²	insgesamt		Wohnraum		Wohn- nebenräume		Gewerbliche Nutzung		Hobbytierhaltung	
	Zahl %	GF m²	Zahl %	GF %	Zahl %	GF %	Zahl %	GF %	Zahl %	GF %
unter 50	24,7	5,3	48,3	28,7	35,6	15,6	2,6	0,3	51,4	15,8
50 bis unter 100	28,8	13,2	37,9	46,3	41,7	38,2	10,3	1,9	18,9	14,5
100 bis unter 200	21,6	19,5	13,8	25,0	20,2	37,1	25,6	9,9	18,9	29,3
200 bis unter 300	10,5	16,1	-	-	1,8	5,8	7,7	4,9	2,7	6,6
300 bis unter 500	9,6	22,7	-	-	0,6	3,3	20,5	20,6	8,1	33,7
500 und mehr	4,8	23,3	-	-	-	-	33,3	62,3	-	-
Summe	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Größengruppe GF in m²	Vermietung / Verpachtung		aktive Maschinen		Brennholzlager		Abstellraum		Leerstand	
	Zahl %	GF %	Zahl %	GF %	Zahl %	GF %	Zahl %	GF %	Zahl %	GF %
unter 50	7,3	1,2	31,0	11,8	53,2	29,0	8,4	1,4	7,2	1,0
50 bis unter 100	14,6	4,7	44,0	31,0	35,1	40,3	22,3	8,6	17,6	4,9
100 bis unter 200	22,0	12,8	15,5	21,5	8,5	19,4	30,7	22,8	25,6	13,8
200 bis unter 300	24,4	23,6	4,8	11,6	3,2	11,4	20,1	25,2	18,4	16,9
300 bis unter 500	24,4	36,8	3,6	14,1	-	-	14,5	27,5	20,0	28,0
500 und mehr	7,3	20,9	1,2	10,1	-	-	3,9	14,6	11,2	35,4
Summe	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 38: Nutzung der Wirtschaftsgebäude durch Gewerbebetriebe

	Zahl	davon Pächter	Genutzte Grundfläche m ²	
			Von	Bis
Bäckerei	1		355	
Dachdecker	1		48	
Elektriker	1	1	70	
Flohmarkthändler	1		60	
Forstbetrieb	1		1.117	
Fußbodenleger	1		595	
Gastwirtschaft mit Metzgerei	4		73	615
Gewerbliches Lager	8	7	158	874
Heizung, Sanitär	1	1	896	
Innen- und Außenputz	2		222	585
Karosseriefachbetrieb	1		655	
Kfz-Spezialbetrieb	2	1	140	
Kfz-Werkstatt	1		165	
Landmaschinenwerkstatt	1		190	
Landschaftsgärtner	1	1	300	
Maler	1	1	88	
Maschinenbau	1		491	
Ofenbauer	1		150	
Rollladenbau	1		250	
Schreinerei	6	1	136	998
Schuster	1	1	86	
Solaranlagenbau	1		185	
Spengler	1	1	300	
Spielautomaten	1		72	
Wagnerei	1		126	
Zimmerer	2		80	150
Summe	44	15		

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 39: Nutzung der Wirtschaftsgebäude in den Clustern

Anteile der Nutzungen an der Grundfläche (GF) in Prozent

Cluster	GF m²	Davon werden genutzt als / für								
		Wohn- raum	Wohn- neben- räume	Gewerb- liche Nutzung	Hobby- tier- haltung	Ver- mietung	aktive Maschinen	Brenn- holzlager	Abstell- raum	Leer- stand
„Die Rentner“	27.109	1,4	7,5	1,4	3,5	8,2	6,0	6,6	34,1	31,2
„Die Vielseitigen“	9.722	1,8	2,9	2,6	0,2	16,5	4,2	3,0	26,5	42,5
„Die Familien“	19.279	2,2	14,2	0,6	1,6	5,5	6,7	5,9	37,9	25,4
„Die aktiven Alten“	15.693	0,9	10,1	8,6	0,5	3,3	5,9	7,1	36,2	27,3
„Die Bindungslosen“	14.519	0,4	4,9	4,7	2,8	3,5	4,3	1,4	29,7	48,4
„Die Landbewohner“	18.046	1,7	10,4	11,9	1,7	9,7	11,2	3,7	28,2	21,6
„Die Umnutzer“	21.258	1,3	18,7	49,4	5,4	12,9	6,6	2,2	3,5	0,0
Summe/ Mittelwert	125.626	1,4	10,5	12,3	2,6	8,3	6,6	4,5	27,8	26,0

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 40: Vermietung auf den Althofstellen

Cluster	Vermieter insgesamt	in Prozent der Eigentümer insgesamt	davon Vermieter von / an			Wohn- und Gewerbe- flächen	Wohnraum u. externe Nutzer	Gewerbe- u. externe Nutzer	Wohnen, Gewerbe, externe Nutzer
			Wohn- raum	Gewerbe- flächen	externe Nutzer				
"Die Rentner"	14	19,7	4	-	8	1	1	-	-
"Die Vielseitigen"	7	36,8	3	-	2	1	1	-	-
"Die Familien"	4	8,9	-	-	3	-	1	-	-
"Die aktiven Alten"	5	16,7	-	2	3	-	-	-	-
"Die Bindungslosen"	5	22,7	1	1	3	-	-	-	-
"Die Landbewohner"	15	53,6	7	-	3	1	2	2	-
"Die Umnutzer"	20	43,5	4	3	6	3	1	2	1
Summe	70	26,8	19	6	28	6	6	4	1

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 41: Nutzungsintensität in den Clustern

Anteile in Prozent an der Grundfläche der Wirtschaftsgebäude

Cluster	Aktive Nutzung	Extensive Nutzung	Leerstand
„Die Rentner“	28,0	41,1	30,9
„Die Vielseitigen“	28,1	29,5	42,5
„Die Familien“	29,8	44,4	25,8
„Die aktiven Alten“	29,2	43,4	27,4
„Die Bindungslosen“	20,4	31,0	48,5
„Die Landbewohner“	45,4	32,6	22,0
„Die Umnutzer“	94,6	5,4	-
Mittelwert	41,4	32,5	26,1

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 42: Ortsbildprägende Bausubstanz in den Untersuchungsorten

	Althofstellen	davon		Hofstelle ist Denkmal	ortsbildprägend wirkt		
	insgesamt	Denkmal oder ortsbildprägend	Prozent		ganze Hofstelle	nur Wohnhaus	nur Wirtschafts- gebäude
	Zahl	Zahl		Zahl	Zahl	Zahl	Zahl
Gleißenberg	18	16	88,9	-	11	3	2
Großköllnbach	41	27	65,9	3	15	5	4
Kirchdorf a. d. Amper	31	16	51,6	-	11	-	5
Lamerdingen	19	16	84,2	-	13	1	2
Lintach	14	9	64,3	1	3	1	4
Münchs Dorf	17	14	82,4	-	11	2	1
Niederraunau	27	21	77,8	2	15	3	1
Pfaffenhofen a. d. Glonn	18	11	61,1	-	4	1	6
Pullenreuth	10	8	80,0	1	6	-	1
Rögling	27	20	74,1	-	5	1	14
Sulzemoos	24	18	75,0	-	9	1	8
Wittislingen	15	10	66,7	-	3	-	7
Summe	261	186	71,3	7	106	18	55

Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, eigene Erhebungen

Anhang 43: Ursachen für die Nichtverwirklichung von Umnutzungsabsichten

Hinderungsgrund	In Prozent der befragten Eigentümer							
	insgesamt	davon in Cluster			"Die aktiven Alten"	"Die Bindungslosen"	"Die Landbewohner"	"Die Umnutzer"
		"Die Rentner"	"Die Vielseitigen"	"Die Familien"				
Kapitalmangel	16,5	25,0	9,1	20,0	22,2	17,6	9,1	-
Entscheidung der Kinder	10,3	-	-	10,0	14,8		27,3	14,3
Familiäre Verhältnisse	9,3	50,0	9,1		11,1	5,9	-	28,6
mangelnde Dynamik / fehlender Handlungsdruck	15,5	-	36,4	25,0	11,1	11,8	-	14,3
Fehlende Nachfrage	11,3	-	9,1	5,0	-	35,3	18,2	14,3
Baugenehmigung / Denkmalschutz	5,2	-	9,1	5,0	7,4	5,9	-	-
Technische Probleme	3,1	-	-		3,7	-	9,1	14,3
Fehlende Nutzungsidee	28,9	25,0	27,3	35,0	29,6	23,5	36,4	14,3
Summe	100,0	100	100	100	100	100	100	100

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 44: Beurteilung der Vermietungsmöglichkeiten

Gemeinde	Antworten insgesamt	davon Vermietungsmöglichkeiten (Anteile in Prozent)			Bevölkerungsveränderung 2009 - 2029 im Landkreis
		gut	mittel	schlecht	
Gleißenberg	5	-	40,0	60,0	-7,7
Großköllnbach	13	30,8	69,2	-	-3,5
Kirchdorf	11	81,8	18,2	-	9,8
Lamerdingen	6	0,0	66,7	33,3	2,1
Lintach	6	16,7	83,3	-	-5,3
Münchsdorf	8	0,0	37,5	62,5	-2,9
Niederraunau	7	42,9	57,1	-	-2,8
Pfaffenhofen	9	11,1	88,9	-	7,8
Pullenried	7	-	71,4	28,6	-14,3
Rögling	16	-	12,5	87,5	-3,8
Sulzemoos	8	50,0	50,0	-	7,8
Wittislingen	6	-	66,7	33,3	-2,8
Summe / Mittelwert	102	21,6	51,0	27,5	

Quelle: LfStaD 2010, eigene Erhebungen

Anhang 45: Gebäudereparaturen und ihre Bewältigung

Anteile in Prozent

Cluster	Insgesamt Eigentümer Zahl	Konkrete Reparaturabsicht	Abbruch statt Reparatur	Bedarf nicht abzusehen	Kein Bedarf, Zustand gut	Aufgabe der Nachfolger	Sonstiges	keine Antwort
„Die Rentner“	71	12,7	1,4	21,1	21,1	21,1	1,4	21,1
„Die Vielseitigen“	19	5,3	10,5	10,5	10,5	15,8	10,5	36,8
„Die Familien“	45	22,2	4,4	35,6	17,8	4,4	0,0	15,6
„Die aktiven Alten“	30	30,0	10,0	20,0	30,0	3,3	6,7	0,0
„Die Bindungslosen“	22	27,3	13,6	13,6	9,1	-	4,5	31,8
„Die Landbewohner“	28	21,4	7,1	17,9	21,4	3,6	0,0	28,6
„Die Umnutzer“	46	10,9	-	19,6	39,1	8,7	4,3	17,4
Mittelwert	261	17,6	5,0	21,5	23,0	10,0	3,1	19,9

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 46: Art der Bauvorhaben an den Wohnhäusern und Gründe für den Verzicht auf Baumaßnahmen

Angaben in Prozent

Cluster	insgesamt		davon				Abbruch	insgesamt Verzicht auf Bau	davon Verzicht wegen			keinem Interesse
	Eigentümer	Bauvorhaben	Neubau	Umbau	Ausbau	fehlendem Bedarf			Alter	Sonstigem		
„Die Rentner“	100,0	7,0	-	4,2	1,4	1,4	93,0	22,5	54,9	2,8	12,7	
„Die Vielseitigen“	100,0	42,1	10,5	21,1	5,3	5,3	57,9	10,5	10,5	10,5	26,3	
„Die Familien“	100,0	26,7	-	22,2	2,2	2,2	73,3	42,2	2,2	2,2	26,7	
„Die aktiven Alten“	100,0	26,7	6,7	16,7	3,3	-	73,3	46,7	6,7	6,7	13,3	
„Die Bindungslosen“	100,0	13,6	0,0	13,6	-	-	86,4	13,6	13,6	22,7	36,4	
„Die Landbewohner“	100,0	57,1	7,1	39,3	7,1	3,6	42,9	21,4	10,7	-	10,7	
„Die Umnutzer“	100,0	30,4	2,2	28,3	-	-	69,6	54,3	4,3	-	10,9	
Mittelwert	100,0	25,3	2,7	18,8	2,3	1,5	74,7	32,6	19,9	4,6	17,6	

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 47: Bauvorhaben an den Wohnhäusern geordnet nach dem Alter der Eigentümer und der Qualität der Wohnhäuser

Angaben in Prozent

Alter Eigentümer	Qualität Wohnhaus	Fälle Zahl	Insgesamt Fälle Prozent	Bauvorhaben	davon Art des Vorhabens				insgesamt Verzicht	davon Verzicht weil			
					Neubau	Umbau	Erweiterung	Abbruch		kein Bedarf	Alter	Sonstiges	Kein Interesse
< 60 Jahre	gut	55	100,0	23,6	-	21,8	-	1,8	76,4	60,0	-	3,6	12,7
< 60 Jahre	mittel	67	100,0	38,8	4,5	23,9	9,0	1,5	61,2	28,4	-	4,5	28,4
< 60 Jahre	schlecht	28	100,0	35,7	3,6	28,6	-	3,6	64,3	10,7	3,6	10,7	39,3
Zwischen-summe		150	100,0	32,7	2,7	24,0	4,0	2,0	67,3	36,7	0,7	5,3	24,7
>60 Jahre	gut	16	100,0	18,8	6,3	12,5	-	-	81,3	68,8	-	-	12,5
>60 Jahre	mittel	66	100,0	15,2	1,5	13,6	-	-	84,8	22,7	56,1	3,0	3,0
>60 Jahre	schlecht	29	100,0	13,8	3,4	6,9	-	3,4	86,2	13,8	48,3	6,9	17,2
Zwischen-summe		111	100,0	15,3	2,7	11,7	-	0,9	84,7	27,0	45,9	3,6	8,1
Summe		261	100,0	25,3	2,7	18,8	2,3	1,5	74,7	32,6	19,9	4,6	17,6

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 48: Bauliche Veränderungen an den Wirtschaftsgebäuden

Maßnahmeart (Mehrfachnennungen)	davon in Cluster - Angaben in Prozent							
	ins- gesamt	"Die Rentner"	"Die Viel- seitigen"	"Die Familien"	"Die aktiven Alten"	"Die Bindungs- losen"	"Die Land- bewohner"	"Die Umnutzer"
Reparatur	24,3	36,4	5,6	28,6	23,1	23,8	23,1	25,0
Neubau Wohnhaus	3,4	-	11,1	-	7,7	-	3,8	-
Ausbau Wohnhaus	2,8	4,5	5,6	-	-	-	11,5	-
Neubau Nebengebäude	2,8	-	-	5,7	2,6	-	-	12,5
Ausbau Nebengebäude	1,7	-	-	-	2,6	-	-	12,5
Einbau Werkstatt geplant	16,9	9,1	-	14,3	17,9	28,6	26,9	18,8
Einbau Werkstatt vielleicht	13,0	31,8	27,8	11,4	7,7	4,8	7,7	6,3
Abbruchmaßnahmen								
insgesamt	14,1	13,6	16,7	17,1	10,3	23,8	7,7	12,5
davon für								
Bauvorhaben	1,1	4,5	-	-	-	-	-	6,3
Bauplätze	2,8	4,5	5,6	2,9	2,6	4,8	-	-
Auflockerung	2,8	-	-	8,6	-	4,8	-	6,3
Abbruch statt Reparatur	7,3	4,5	11,1	5,7	7,7	14,3	7,7	-
Allg. Wunsch nach wirtschaft- licher Nutzung	16,9	4,5	27,8	17,1	25,6	19,0	15,4	-
Sonstige Vorhaben	4,0	-	5,6	5,7	2,6		3,8	12,5
Summe	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0
Hofstellen mit Bauabsicht	44,4	25,4	63,2	48,9	70,0	68,2	53,6	28,3
ohne Bauabsicht	55,6	74,6	36,8	51,1	30,0	31,8	46,4	71,7

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 49: Kombination von Baumaßnahmen an den Wirtschaftsgebäuden

Maßnahme	Maßnahmen insgesamt	Ausbau Gewerberäume	Ausbau Wohnbereich	Ausbau Nebengebäude	Gebäude-reparaturen	Sonstige Bau-maßnahmen	Nutzungs-intensivierung	Abbruch-maßnahmen
Ausbau Gewerberäume	50	19	5	1	9	1	12	3
Ausbau Wohnbereich	11	5	4	-	2	-	-	-
Ausbau Nebengebäude	8	1	-	4	2	-	-	1
Gebäudereparaturen	38	9	2	2	14	1	6	4
Sonstige Baumaßnahmen	7	1	-	-	1	4	-	1
Nutzungsintensivierung	24	12	-	-	6	-	6	-
Abbruchmaßnahmen	23	3	-	1	4	1	-	14
Maßnahmen insgesamt	161	50	11	8	38	7	24	23

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 50: Vermietungsabsichten und Hinderungsgründe

Teil 1: Vermietungsbereitschaft vorhanden

Cluster	Eigentümer	Davon mit Vermietungsbereitschaft (Anteil in Prozent)			
		insgesamt	davon bestehende Mietverhältnisse		Neugründung von Mietverhältnissen
	Zahl		fortführen	erweitern	
„Die Rentner“	71	25,4	16,9	2,8	5,6
„Die Vielseitigen“	19	47,4	10,5	26,3	10,5
„Die Familien“	45	24,4	4,4	4,4	15,6
„Die aktiven Alten“	30	40,0	3,3	13,3	23,3
„Die Bindungslosen“	22	45,5	13,6	9,1	22,7
„Die Landbewohner“	28	67,9	32,1	21,4	14,3
„Die Umnutzer“	46	54,3	19,6	23,9	10,9
Summe / Mittelwert	261	39,8	14,6	12,3	13,0

Teil 2: Keine Vermietungsbereitschaft vorhanden

Cluster	Summe Verzicht	davon Verzicht auf Vermietung, weil ... (Anteile in Prozent)						
		Eigenbedarf	Baumängel	Abneigung gegenüber Fremden	baulich ungeeignet	Status quo erhalten	mehrere Gründe	keine Aussage
„Die Rentner“	74,6	17,0	1,9	17,0	7,5	50,9	1,9	3,8
„Die Vielseitigen“	52,6	0,0	30,0	0,0	20,0	30,0	10,0	10,0
„Die Familien“	75,6	17,6	5,9	20,6	11,8	32,4	8,8	2,9
„Die aktiven Alten“	60,0	27,8	5,6	5,6	16,7	27,8	16,7	0,0
„Die Bindungslosen“	54,5	0,0	16,7	8,3	25,0	25,0	8,3	16,7
„Die Landbewohner“	32,1	22,2	0,0	11,1	0,0	55,6	11,1	0,0
„Die Umnutzer“	45,7	47,6	0,0	14,3	19,0	9,5	0,0	9,5
Mittelwert	60,2	20,4	5,7	14,0	12,7	35,7	6,4	5,1

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 51: Vermietungsbereitschaft in den Gemeinden und den Gebietskategorien

Gemeinde	Eigen- tümer Zahl	davon Eigentümer (Anteile in Prozent)			
		mit bereits vorhandenen Mietern /Pächtern		gegenwärtig ohne Mieter /Pächter	
		weitere willkommen		willkommen	
		ja	nein	ja	nein
Lamerdingen (allg. ländl. Raum)	19	10,5	47,4	10,5	31,6
Lintach (Umland)	14	14,3	0,0	21,4	64,3
Kirchdorf	31	19,4	19,4	9,7	51,6
Pfaffenhofen	18	44,4	22,2	11,1	22,2
Sulzemoos	24	29,2	8,3	12,5	50,0
Umfeld Verdichtungs- räume	73	28,8	16,4	11,0	43,8
Gleißenberg	18	0,0	5,6	5,6	88,9
Großköllnbach	41	9,8	12,2	14,6	63,4
Münchsdorf	17	0,0	5,9	17,6	76,5
Niederraunau	27	3,7	11,1	3,7	81,5
Pullenreuth	10	20,0	10,0	30,0	40,0
Rögling	27	14,8	3,7	11,1	70,4
Wittislingen	15	6,7	13,3	20,0	60,0
Periphere Gebiete	155	7,7	9,0	12,9	70,3
Summe	261	14,2	13,4	12,6	59,8

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 52: Kombinationen der Maßnahmen

Kombinationen der Maßnahmen	Mittelwert in Prozent	Verteilung innerhalb der Cluster in Prozent						
		"Die Rentner"	"Die Viel- seitigen"	"Die Familien"	"Die aktiven Alten"	"Die Bindungs- losen"	"Die Land- bewohner"	"Die Umnutzer"
Keine Maßnahmen	36,8	67,6	26,3	31,1	20,0	4,5	17,9	37,0
WH allein	8,4	2,8	5,3	15,6	3,3		17,9	13,0
WiGbd allein	15,3	16,9	15,8	22,2	23,3	9,1	7,1	8,7
Vermietung allein	5,0	4,2	5,3	2,2		4,5	7,1	10,9
Verkauf allein	1,5			2,2		9,1		2,2
WH + WiGbd	7,3	2,8	5,3	6,7	10,0	9,1	21,4	4,3
WH + Vermietung	2,3				6,7		3,6	6,5
WH + Verkauf	0,4					4,5		
WiGbd + Vermietung	10,3	2,8	10,5	15,6	26,7	9,1	10,7	6,5
WiGbd + Verkauf	2,7				3,3	27,3		
Vermietung + Verkauf	1,1					9,1		2,2
WH + WiGbd + Vermietung	4,6		15,8	4,4	3,3		14,3	4,3
WH + WiGbd + Verkauf	1,1	1,4	10,5					
WiGbd + Vermietung + Verkauf	1,9	1,4				13,6		2,2
WH + WiGbd + Vermietung	1,1		5,3		3,3			2,2
Summe	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

WH = Baumaßnahmen am Wohnhaus

WiGbd = Baumaßnahmen an Wirtschaftsgebäuden

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 53: Veränderungsabsichten und aktive Nutzung der Wirtschaftsgebäude

Kombinationen der Maßnahmen	insgesamt Mittelwert	Aktive Nutzung der Wirtschaftsgebäude von bis Prozent				
		<20	20 < 40	40 < 60	60 < 80	>=80
Anteile an den Maßnahmekombinationen (Prozent)						
Keine Maßnahmen	37,1	35,9	40,0	37,1	37,9	34,7
WH allein	8,6	2,6	10,8	8,6	6,9	16,3
WiGbd allein	14,8	17,9	16,9	8,6	20,7	8,2
Vermietung allein	5,1	2,6	4,6	5,7	3,4	10,2
Verkauf allein	1,6	2,6	1,5	-	-	2,0
WH + WiGbd	7,4	3,8	9,2	17,1	6,9	4,1
WH + Vermietung	2,0	1,3	1,5	-	-	6,1
WH + Verkauf	0,4	1,3	-	-	-	-
WiGbd + Vermietung	10,2	11,5	10,8	8,6	10,3	8,2
WiGbd + Verkauf	2,7	6,4	-	5,7	-	-
Vermietung + Verkauf	1,2	2,6	-	-	-	2,0
WH + WiGbd + Vermietung	4,7	1,3	3,1	8,6	13,8	4,1
WH + WiGbd + Verkauf	1,2	3,8	-	-	-	-
WiGbd + Verkauf + Vermietung	2,0	3,8	1,5	-	-	2,0
WH + WiGbd + Vermietung + Verkauf	1,2	2,6	-	-	-	2,0
Summe	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

5 Althofstellen ohne Angaben

WH = Baumaßnahmen Wohnhaus

WiGbd = Baumaßnahmen Wirtschaftsgebäude

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 54: Würden Sie umbauen / abbrechen, wenn es dazu finanzielle Hilfen gäbe? (Frage 28)

Cluster	insgesamt Zahl	davon mit Bau- absichten Prozent	davon mit Interesse an Finanzhilfen Prozent	
			ja	nein
„Die Rentner“	71	28,2	5,6	22,5
„Die Vielseitigen“	19	68,4	10,5	57,9
„Die Familien“	45	64,4	26,7	37,8
„Die aktiven Alten“	30	80,0	30,0	50,0
„Die Bindungslosen“	22	72,7	31,8	40,9
„Die Landbewohner“	28	75,0	28,6	46,4
„Die Umnutzer“	46	47,8	8,7	39,1
Mittelwert	261	55,6	17,6	37,9

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 55: Umbauvorschläge durch einen Fachmann? (Fragen 27)

Cluster	insgesamt Zahl	davon mit Bau- absichten Prozent	davon mit Interesse an Umbauberatung Prozent	
			ja	nein
„Die Rentner“	71	28,2	4,2	23,9
„Die Vielseitigen“	19	68,4	10,5	57,9
„Die Familien“	45	64,4	17,8	46,7
„Die aktiven Alten“	30	80,0	20,0	60,0
„Die Bindungslosen“	22	72,7	18,2	54,5
„Die Landbewohner“	28	75,0	21,4	53,6
„Die Umnutzer“	46	47,8	4,3	43,5
Mittelwert	261	55,6	11,9	43,7

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 56: Hilfe bei der Mietervermittlung (Frage 26)

Cluster	insgesamt Zahl	davon mit Vermietungs- absichten Prozent	davon mit Interesse an Mietervermittlung Prozent	
			ja	nein
„Die Rentner“	71	8,5	4,2	4,2
„Die Vielseitigen“	19	36,8	5,3	31,6
„Die Familien“	45	22,2	4,4	17,8
„Die aktiven Alten“	30	40,0	10,0	30,0
„Die Bindungslosen“	22	36,4	31,8	4,5
„Die Landbewohner“	28	35,7	17,9	17,9
„Die Umnutzer“	46	34,8	2,2	32,6
Mittelwert	261	26,4	8,4	18,0

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 57: Kombination von Hilfsangeboten

	Eigentümer insges.		davon Aktive			Passive		
	Zahl	Prozent"	Zahl	Prozent von insgesamt	Prozent der Aktiven	Zahl	Prozent von insgesamt	Prozent der Passiven
Unterstützungsangebote erwünscht								
Mietervermittlung allein	8	3,1	8	3,1	5,0	-	-	-
Bauberatung allein	4	1,5	4	1,5	2,5	-	-	-
Finanzhilfen allein	17	6,5	15	5,7	9,3	2	0,8	2,0
Mietervermittlung + Bauberatung	3	1,1	3	1,1	1,9	-	-	-
Mietervermittlung + Finanzhilfen	4	1,5	4	1,5	2,5	-	-	-
Bauberatung + Finanzhilfen	16	6,1	16	6,1	9,9	-	-	-
Mietervermittlung + Bauberatung + Finanzhilfen	7	2,7	6	2,3	3,7	1	0,4	1,0
Zwischensumme	59	22,6	56	21,5	34,8	3	1,1	3,0
Keine Unterstützungsangebote erwünscht	195	74,7	105	40,2	65,2	90	34,5	90,0
Keine Antwort	7	2,7	0	0,0	0,0	7	2,7	7,0
Summe	261	100,0	161	61,7	100,0	100	38,3	100,0

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 58: Langfristige Nutzung der Althofstellen

Cluster	insgesamt	Nutzung durch		(Anteile in Prozent des Clusters)			
		Eigentümer	Nachkommen	Verkauf	Lösung gesucht	Sache der Erben	Keine Antwort
„Die Rentner“	100,0	11,3	23,9	2,8	12,7	47,9	1,4
„Die Vielseitigen“	100,0	22,2	16,7	16,7	-	38,9	5,6
„Die Familien“	100,0	37,8	46,7	2,2	-	13,3	-
„Die aktiven Alten“	100,0	26,7	36,7	0,0	13,3	23,3	-
„Die Bindungslosen“	100,0	27,3	9,1	54,5	-	4,5	4,5
„Die Landbewohner“	100,0	35,7	42,9	-	-	21,4	-
„Die Umnutzer“	100,0	52,2	26,1	4,3	4,3	13,0	-
Mittelwert	100,0	29,6	30,0	7,7	5,8	25,8	1,2

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 59: Langfristige Nutzung und Umnutzungsaktivitäten der Eigentümer

Kombinationen der Maßnahmen	insgesamt	Langfristige Verwendung der Althofstelle			Lösung gesucht	Sache der Erben
		Wohnsitz Eigentümer	Wohnsitz Erbe	Verkauf insgesamt		
Keine Maßnahmen	36,8	23,4	44,9	-	31,3	52,2
WH allein	8,4	9,1	12,8	-		7,5
WiGbd allein	15,3	22,1	10,3	-	18,8	17,9
Vermietung allein	5,0	9,1	2,6	-	6,3	4,5
Verkauf allein	1,5	-	-	20,0	-	-
WH + WiGbd	7,3	7,8	14,1	-	12,5	-
WH + Vermietung	2,3	1,3	3,8			3,0
WH + Verkauf	0,4	-	-	5,0	-	-
WiGbd + Vermietung	10,3	13,0	7,7		25,0	10,4
WiGbd + Verkauf	2,7	-	2,6	25,0	-	-
Vermietung + Verkauf	1,1	1,3	-	10,0	-	-
WH + WiGbd + Vermietung	4,6	10,4	1,3	-	6,3	3,0
WH + WiGbd + Verkauf	1,1	-	-	15,0	-	-
WiGbd + Verkauf + Vermietung	1,9	1,3	-	15,0	-	1,5
WH + WiGbd + Vermietung + Verkauf	1,1	1,3	-	10,0	-	-
Summe	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

WH Baumaßnahme Wohnhaus
 WiGbd Baumaßnahme Wirtschaftsgebäude

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 60: Vorhandensein von Nachkommen und räumliche Distanz

Cluster	Anteil der Nachkommen in Prozent					
	Ins- gesamt	im Haus	in der Nähe	weiter entfernt	nicht vor- handen	keine Antwort
„Die Rentner“	100,0	15,5	38,0	29,6	14,1	2,8
„Die Vielseitigen“	100,0	26,3	31,6	21,1	15,8	5,3
„Die Familien“	100,0	82,2	6,7	-	11,1	-
„Die aktiven Alten“	100,0	30,0	30,0	16,7	23,3	-
„Die Bindungslosen“	100,0	22,7	27,3	18,2	27,3	4,5
„Die Landbewohner“	100,0	60,7	17,9	-	21,4	-
„Die Umnutzer“	100,0	54,3	13,0	6,5	15,2	10,9
Mittelwert	100,0	41,8	23,8	14,2	16,9	3,4

Quelle: Eigene Erhebungen

Anhang 61: Geschätzter Zeitraum zwischen Betriebsaufgabe und Umnutzung der Wirtschaftsgebäude oder Vererbung der Hofstelle

Umnutzungs- zeitraum Jahre	insgesamt	Cluster "Die Umnutzer"	Bau- absichten für WiGbd	ohne Umnutzungs- absichten
		Anzahl Eigentümer		
5 bis unter 10	17	16	0	1
10 bis unter 15	19	7	11	1
15 bis unter 20	31	6	19	6
20 bis unter 25	44	4	26	14
25 bis unter 30	40	13	16	11
30 bis unter 35	28		11	17
35 bis unter 40	28		18	10
40 bis unter 45	13			13
45 bis unter 50	10			10
50 bis unter 55	8			8
55 bis unter 60	4			4
60 bis unter 65	5			5
65 bis unter 70	2			2
70 bis unter 75	2			2
Summe	251	46	101	104

10 Althofstellen mit unvollständigen Angaben

Quelle: Eigene Berechnung anhand STATISTISCHES BUNDESAMT, 2009

Anhang 62: Nutzung der Althofstellen im Zeitablauf

Zeitpunkt	Nutzung Eigentümer	Wohnsitz Erbe	Ziel	Nutzung ungeklärt	Nach- nutzung ungeklärt	ins- gesamt
			Verkauf, Vermietung			
Anteil der Althofstellen in Prozent						
2005	97,3	-	2,7	-	-	100,0
2020	85,8	1,9	5,7	6,5	-	100,0
2030	60,2	7,7	13,4	17,2	1,5	100,0
2040	33,7	14,6	16,5	24,5	10,7	100,0
2050	10,3	18,8	18,8	31,4	20,7	100,0
2060	3,1	19,5	19,2	31,4	26,8	100,0
>= 2060	0,0	19,5	19,2	31,8	29,5	100,0

Quelle: Eigene Berechnung anhand STATISTISCHES BUNDESAMT, 2009

Anhang 63: Cluster „Die Rentner“

Merkmal	„Die Rentner“	Einfluss auf Umnutzung ¹
Alter und Geschlecht	Überdurchschnittlicher Anteil von Frauen, starke Überalterung (81% der Frauen und 64% der Männer über 60). So gut wie keine Jugendlichen (1,7% unter 20); extrem niedriger Anteil von Eigentümern zwischen 20 und 60	-
Familien- und Haushaltsstruktur	94% der Haushalte bestehen aus einer oder zwei Personen, davon 75 Prozentpunkte über 60 Jahre, keine 3-Generationenhaushalte oder Haushalte mit Kindern bis zu 18 Jahren, extrem ungünstiger Altersaufbau	-
Erwerbstätigkeit	Mit 83% Rentnern unter den Eigentümern eindeutiger Rentnercluster, im Übrigen ganz überwiegend Arbeiter	-
Aufgaben- gründe	Krankheit /Tod (21,6%), Alter (20,1%), Rentabilität (17,9%) sind auch im Vergleich zu den anderen Clustern die herausragenden Aufgabegründe.	-
Grund- stücks- qualität	Mit 36,6% deutlich überdurchschnittlicher Anteil der rechteckigen, ebenen Grundstücke. Mit 14,1% sehr geringer Anteil großer Hofstellen mit über 3.000 m ²	+
Bebau- ungsdichte	35,4% der Althofstellen weisen eine GRZ von über 0,4 auf. Davon liegen 9.9 Prozentpunkte über GRZ 0,6.	-
Standort- qualität	41,8% der Wohnhäuser stehen an Durchgangsstra- ßen und weitere 30,4% unmittelbar an sonstigen Innerortsstraßen	-
Wohnflä- chen- angebot	Konzentration von Althofstellen mit vergleichswei- se kleinen Wohnflächen: 13,9% unter 120 m ² , weitere 43,7% unter 200 m ² .	-
Wohnhaus- qualität	Mit 62,0% deutlich überdurchschnittlicher Anteil von Wohnungen von mittlerer Qualität, dagegen nur wenige mit Beurteilung gut (13,9%)	0
Größen- struktur Wirt- schafts- gebäude	27% der Althofstellen haben weniger als 250 m ² GF Wirtschaftsgebäude und weitere 46% weniger als 500 m ² GF; Konzentration der Kleinbetriebe.	+
Qualität Wirt- schafts- gebäude	Nur 31% Zustand gut, jedoch 52% Zustand mittel, im Übrigen weitgehend mit dem Gesamtdurch- schnitt übereinstimmend.	0
Nutzungs- intensität	Aktive Nutzung wie in den Clustern „Die Vielseitigen“, „Die Familien“ und „Die aktiven Alten“ bei knapp 30%; überdurchschnittlich hoher Anteil extensiver Nutzung und leicht erhöhter Leerstand (30,9%)	-
Zufrieden- heit mit Nutzung	70,4% der Eigentümer haben keine Wünsche und weitere 23,9% sind zufrieden. Starke Konzentration der Resignation und der Bescheidenheit. Nur 5,6% haben einen Wunsch	-

Fortsetzung Anhang 63

Merkmal	„Die Rentner“	Einfluss auf Umnutzung ¹
Umzugsbereitschaft	90% der Eigentümer lehnen einen Umzug ab. Danach ist nur mit ganz geringen Veränderungen zu rechnen.	-
Gebäudeunterhalt	Unterdurchschnittliche Reparaturbereitschaft (13%), 42% sehen keinen Reparaturnotwendigkeit, 27% der Eigentümer wollen die Aufgaben den Nachfolgern überlassen.	-
Wohnhausbauvorhaben	Aus Altersgründen (57,3%), wegen fehlendem Bedarf und mangelndem Interesse so gut wie keine Bauabsichten (5,4%).	-
Veränderung Wirtschaftsgebäude	Nur 25% der Eigentümer wollen an den Wirtschaftsgebäuden etwas ändern. Damit ist dies der Cluster mit den wenigsten Änderungsabsichten. Bei den Maßnahmen steht mit 41% die Einrichtung von Gewerberäumen im Vordergrund, gefolgt von der Bestandserhaltung mit 36%.	-
Vermietung und Verpachtung	Nur 25% der Eigentümer sind an Vermietung interessiert, wobei 16% auch nur bestehende Vereinbarungen fortführen wollen. Cluster mit der geringsten Vermietungsbereitschaft. 38% der Eigentümer wollen den Status quo erhalten und jeweils ca. 13% weisen auf ihren Eigenbedarf hin. bzw. lehnen Fremde ab.	-
Zusammenfassung Veränderungsabsichten	Der Cluster mit den geringsten Veränderungsaktivitäten: 69% der Eigentümer wollen nichts verändern. Die Veränderungsabsichten konzentrieren sich mit 18% der Eigentümer auf Einzelmaßnahmen an den Wirtschaftsgebäuden, wie Reparaturen und den Einbau von Werkstätten.	-
Langfristige Nutzung	24% glauben, dass ihre Erben die Althofstelle weiter nutzen werden, doch weitere 48% der Eigentümer wollen die Entscheidungen ihren Nachkommen überlassen. 13% sehen noch gar keine Lösung. Da die Eigentümer in diesem Cluster überdurchschnittlich alt sind, werden nur 11% die Althofstellen noch über längere Zeit selbst nutzen können.	-
Nachfolgersituation	Nur 16% der Erben leben mit auf der Althofstelle, dagegen 38% in der Nähe und weitere 30% weiter entfernt.	-

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

Anhang 64: Cluster „Die Vielseitigen“

Merkmal	„Die Vielseitigen“	Einfluss auf Umnutzung ¹
Alter und Geschlecht	Wenig Kinder und Jugendliche, hoher Frauenüberschuss (62%), insgesamt günstiger Altersaufbau mit einem hohem Anteil von 58% an Eigentümern zwischen 20 und 60 Jahre.	+
Familien- und Haushaltsstruktur	89% Ein- und Zweipersonenhaushalte, davon 38 Prozentpunkte über 60 Jahre.	-
Erwerbstätigkeit	Anteil der Rentner leicht überdurchschnittlich; bei den Erwerbstätigen dominieren die einfachen Angestellten und Arbeiter mit 75%.	-
Aufgabegründe	Fehlende Erben (22,6%), diverse sonstige Gründe (19,4%), Rentabilität (16,1%) führten in diesem Cluster besonders häufig zur Betriebsaufgabe.	-
Grundstücksqualität	Geringfügig günstiger als im Durchschnitt.	-
Bebauungsdichte	Mit 82,2% Hofstellen mit GRZ unter 0,4 vergleichsweise locker bebaut.	+
Standortqualität	56% der Wohnhäuser stehen mehr als 5 m von Innerortsstraßen und nur 12,0 an Durchgangsstraßen.	+
Wohnflächenangebot	Schwerpunkt mit 52,6% bei Wohnungen mit 200 bis unter 300 m ² , aber auch mit 15,8% überdurchschnittlich viele „Kleinwohnungen“ unter 120 m ² .	0
Wohnhausqualität	Sehr starke Konzentration von schlechten Wohnungen (61,5%) und dementsprechend geringe Anteile von guten und mittleren Wohnungen.	-
Größenstruktur Wirtschaftsgebäude	69% der Althofstellen haben weniger als 500 m ² GF, aber auch 21% zwischen 750 und 1.000 m ² GF.	+
Qualität Wirtschaftsgebäude	Mit 30% hoher Anteil von Zustand „schlecht“, da sehr hoher Anteil (59%) vor 1945 gebaut, 34% Leichtbauweise. Insgesamt Konzentration von negativen Merkmalen	-
Nutzungsintensität	Aktive Nutzung bei knapp 30%; wenig extensive Nutzung, aber deutlich überdurchschnittlicher Leerstand (42,5%).	-
Zufriedenheit mit Nutzung	Fast ein vollständiger Gegensatz zum Cluster „Die Rentner“: 61,1% haben Wünsche und nur 5,6% der Befragten sind zufrieden mit ihren Wirtschaftsgebäuden.	+

Fortsetzung Anhang 64

Merkmal	„Die Vielseitigen“	Einfluss auf Umnutzung ¹
Umzugsbereitschaft	52,6% der Eigentümer leben außerhalb ihrer Althofstellen. Von den übrigen wollen 5,3% wegziehen. Dies ist der höchste Anteil von allen Clustern.	+
Gebäudeunterhalt	Insgesamt sehr geringes Interesse am Gebäudeunterhalt. Nur 5% planen Reparaturen, weitere 11% denken an Abbrüche und 16% wollen die Aufgaben den Nachfolgern überlassen. Mit 37% höchste Aussageverweigerung.	-
Wohnhausbauvorhaben	Mit 36,8% hoher Anteil der Bauvorhaben, wobei es sich allerdings bei 15,8 Prozentpunkten um beabsichtigte Abbrüche handelt. Doch auch hier fast zwei Drittel ohne Veränderungsabsichten; davon 26,3 Prozentpunkte „kein Interesse“.	+
Veränderung Wirtschaftsgebäude	63% der Eigentümer haben Veränderungsabsichten, wobei die Gewerberäume und die Nutzungsintensivierung mit zusammen 56% der Maßnahmen ganz im Vordergrund stehen. Mit 17% relativ großes Gewicht der Wohnbaumaßnahmen.	+
Vermietung und Verpachtung	37% der Eigentümer vermieten bereits derzeit, und wollen dies zum Teil (26 Prozentpunkte) noch ausdehnen. Weitere 11% wollen neu mit Vermietung beginnen, so dass es zu mehr als 50% Vermietern kommen könnte. Die Ablehnungsgründe konzentrieren sich mit 31% zu gleichen Teilen auf Baumängel und die Beibehaltung des Status quo.	+
Zusammenfassung Veränderungsabsichten	74% der Eigentümer wollen etwas verändern, wobei die gesamte Maßnahmenpalette angesprochen wird. Schwerpunkte liegen auf dem Ausbau der Wirtschaftsgebäude und der Gewinnung neuer Mieter / Nutzer.	+
Langfristige Nutzung	Nur 39% der Althofstellen werden langfristig von den Eigentümern oder ihren Nachkommen genutzt. Bei ebenfalls 39% ist die Verwertung der Althofstelle jedoch ungeklärt. Mit 17% sollen vergleichsweise viele Althofstellen verkauft oder vermietet werden.	-

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

Anhang 65: Cluster „Die Familien“

Merkmal	„Die Familien“	Einfluss auf Umnutzung ¹
Alter und Geschlecht	Leichter Männerüberschuss (56%), vergleichsweise viele Jugendliche (14%) und damit insgesamt ausgeglichener Altersaufbau; 91% der Eigentümer sind zwischen 20 und 60 Jahre.	-
Familien- und Haushaltsstruktur	Stärkste Ansammlung von Mehrpersonenhaushalten; Konzentration der Haushalte Eltern mit Kindern über 18 (64%); 3-Generationenhaushalte 25%.	+
Erwerbstätigkeit	Mit 11% sehr wenig Rentner, überdurchschnittlich viele Facharbeiter, aber nur wenige Angestellte und Selbständige.	0
Aufgabegründe	Fast zwei Drittel der Betriebsaufgaben wurden durch Krankheit / Tod (19,1%), fehlende Erben (19,1%) und mangelnde Rentabilität (18,0%) veranlasst. In diesem Cluster spielt der Investitionsbedarf mit 12,4% als Aufgabegrund die vergleichsweise stärkste Rolle.	0
Grundstücksqualität	Mit 80% sehr hoher Anteil ebener, aber unregelmäßig geformter Grundstücke; zusätzlich 6,7% unregelmäßig und geneigt.	+
Bebauungsdichte	Bei 31% der Hofstellen liegt die GRZ unter 0,2; bei weiteren 45,2 unter 0,4.	+
Standortqualität	25,9% an Durchgangsstraßen und 33,3% unmittelbar an Ortsstraßen.	0
Wohnflächenangebot	59,5% der Althofstellen haben mehr als 200 m ² Wohnfläche, davon 35,7 Prozentpunkte mehr als 300 m ² .	+
Wohnhausqualität	44,4% der Wohnungen sind gut und nur 16,7% schlecht.	+
Größenstruktur Wirtschaftsgebäude	69% der Althofstellen mit GF bis unter 500 m ² GF; weitere 28% bis unter 750 m ² GF.	+
Qualität Wirtschaftsgebäude	Gebäudezustand leicht überdurchschnittlich gut, möglicherweise begründet durch den hohen Anteil von nach 1945 errichteten Gebäuden von 70% und einem niedrigen Anteil von Leichtbauweise (24%).	0
Nutzungsintensität	Aktive Nutzung bei knapp 30%; mit 44% höchster Anteil extensiver Nutzung und mit ca. 26% niedriger Wert beim Leerstand.	0
Zufriedenheit mit Nutzung	Dieses Cluster entspricht weitgehend dem Gesamtdurchschnitt. Mit 22,2% zufriedenen und 33,3% Eigentümern mit Veränderungswunsch leicht erhöhte Werte.	0

Fortsetzung Anhang 65

Merkmal	„Die Familien“	Einfluss auf Umnutzung ¹
Umzugsbereitschaft	Mit 84,5% ist der Anteil derjenigen, die bleiben wollen, zwar überdurchschnittlich hoch, doch schließen auch 13,3% einen Umzug nicht aus.	0
Gebäudeunterhalt	53% der Eigentümer können den Reparaturbedarf nicht absehen bzw. sehen keinen Bedarf (18%). Gleichzeitig aber auch hohe Reparaturbereitschaft (22%).	0
Wohnhausbauvorhaben	Mit 20% sind hauptsächlich Umbauten beabsichtigt. 35,6% sehen keinen Bedarf und weitere 20% haben kein Interesse. 15,6% fühlen sich zu alt.	0
Veränderung Wirtschaftsgebäude	Entspricht weitgehend den Mittelwerten.	0
Vermietung und Verpachtung	Mit 24% deutlich unterdurchschnittliches Interesse an Vermietung, allerdings hoher Anteil von Neueinsteigern (13 Prozentpunkte). Die drei wichtigsten Ablehnungsgründe sind Erhaltung des Status quo (22%), Abneigung gegenüber Fremden (16%) und Eigenbedarf (13%).	-
Zusammenfassung Veränderungsabsichten	Die Veränderungsbereitschaft liegt mit 69% der Eigentümer etwas über dem Durchschnitt. Schwerpunkte liegen mit insgesamt 44% auf dem Ausbau der Wirtschaftsgebäude und der Gewinnung neuer Mieter / Nutzer.	0
Langfristige Nutzung	In diesem Cluster bleibt die Althofstellennutzung auf absehbare Zeit in der Familie. Dafür sorgen auf 38% der Althofstellen die Eigentümer und auf weiteren 47% die Nachkommen. Nur 13% der Eigentümer sind sich nicht sicher, was die Erben mit der Althofstelle machen.	+
Nachfolgersituation	In diesem Cluster leben fast alle (82%) Erben mit auf der Althofstelle, wobei es sich zu einem großen Teil um Kinder handelt. Nur auf 11% der Althofstellen fehlt ein Erbe.	+

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

Anhang 66: Cluster „aktiven Alten“

Merkmal	„Die aktiven Alten“	Einfluss auf Umnutzung ¹
Alter und Geschlecht	Männer und Frauen ausgeglichen, wenig Jugendliche (6%), aber mit 48% über 60 Jahre deutlich überaltert; dementsprechend auch 57% der Eigentümer über 60 Jahre.	-
Familien- und Haushaltsstruktur	57% Ein- und Zweipersonenhaushalte, davon 47 Prozentpunkte über 60 Jahre; im Übrigen Konzentration auf Eltern mit erwachsenen Kindern (33%).	-
Erwerbstätigkeit	Entspricht dem Gesamtdurchschnitt, jedoch keine gehobenen Angestellten, sondern 13% Selbständige.	+
Aufgaben-gründe	Fehlende Übernehmer (23%), Krankheit/Tod (21%) und mangelnde Rentabilität (18%) veranlassten die meisten Betriebsaufgaben.	-
Grundstücksqualität	Nur 17% sind eben und rechteckig, alle anderen ungünstiger.	-
Bebauungs-dichte	Bei 7% der Hofstellen liegt die GRZ über 0,8 und bei weiteren 29% zwischen 0,4 und 0,6.	-
Standort-qualität	Die Werte entsprechen weitgehend dem Durchschnitt aller Wohnhäuser	0
Wohnflä-chen-angebot	Keine Wohnungen unter 120 m ² , aber 78,6% zwischen 120 und 300 m ²	0
Wohnhaus-qualität	Die Wohnungsqualität entspricht weitgehend dem Gesamtdurchschnitt.	0
Größenstruktur Wirtschaftsgebäude	Konzentration von großen Althofstellen: 57% haben mehr als 500 m ² GF Wirtschaftsgebäude; davon 11 Prozentpunkte mehr als 1.000 m ² GF.	-
Qualität Wirtschaftsgebäude	Mit 24% hoher Anteil von Wirtschaftsgebäuden in schlechtem Zustand, obwohl nur 46% bereits vor 1945 errichtet wurden und der Leichtbauanteil durchschnittlich ist.	-
Nutzungsintensität	Überdurchschnittliche Werte bei den Abstellräumen (36,3%) und bei der Brennholzlagerung (7,1%). Im Übrigen weitgehend durchschnittlich.	0
Zufriedenheit mit Nutzung	Die meisten Befragten mit Veränderungswünschen (66,7%) und mit 16,7% extrem wenige ohne Wünsche.	+

Fortsetzung Anhang 66

Merkmal	„Die aktiven Alten“	Einfluss auf Umnutzung ¹
Umzugsbereitschaft	Der Anteil der entschiedenen Ablehnungen ist mit 28% weit überdurchschnittlich. Andererseits schließen 10% einen Umzug nicht völlig aus.	-
Gebäudeunterhalt	Mit 30% hohe Reparaturbereitschaft bei gleichzeitig hohem Anteil von Gebäuden in gutem Zustand (30%). 10% denken an Abbrüche.	+
Wohnhausbauvorhaben	27% beabsichtigen Bauvorhaben, davon 20 Prozentpunkte Um- und Ausbauten. Bei den Ablehnungsgründen hat der fehlende Bedarf mit 47% ein besonders großes Gewicht.	+
Veränderung Wirtschaftsgebäude	Höchster Anteil an Althofstellen mit Veränderungsabsichten (70,0%); Mit zusammen 57 % der Maßnahmen stehen dabei die Einrichtung von Gewerberäumen und die Intensivierung der wirtschaftlichen Nutzung im Vordergrund.	+
Vermietung und Verpachtung	23% der Mitglieder dieses Clusters wollen neu mit Vermietung beginnen, so dass sich zusammen mit den bestehenden Mietverhältnissen ein Vermieteranteil von 40% ergibt. Unter den Ablehnungsgründen dominieren der Eigenbedarf und die Erhaltung des Stratus quo mit jeweils 17%.	+
Zusammenfassung Veränderungsabsichten	80% der Eigentümer haben Veränderungsabsichten, wobei 70% ihre Wirtschaftsgebäude verbessern wollen. In Kombination damit denken aber auch 17% an Verbesserungen im Wohnbereich und 33% der Eigentümer dieses Clusters suchen in Zusammenhang damit neue Mieter.	+
Langfristige Nutzung	63% der Althofstellen werden langfristig als Wohnsitz der Familie genutzt werden. Im Übrigen wird nach einer Lösung gesucht (13%) oder die Nutzungsfrage den Erben überlassen (23%).	+
Nachfolgersituation	Die Erben sind verstreut: 30% auf der Althofstelle, 30% in der Nähe, 17% weiter entfernt und bei 23% noch nicht vorhanden.	-

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

Anhang 67: Cluster „Die Bindungslosen“

Merkmal	„Die Bindungslosen“	Einfluss auf Umnutzung ¹
Alter und Geschlecht	Männer und Frauen ausgeglichen, wenig Jugendliche (7%), weitgehend durchschnittlicher Altersaufbau, bis auf 14% über 80 Jahre; auch aktive Eigentümer (20 – 60 Jahre) durchschnittlich.	0
Familien- und Haushaltsstruktur	25% Eltern mit erwachsenen Kindern, 31% Ein- und Zweipersonenhaushalte über 60 Jahre, 19% Einpersonenhaushalte unter 60 Jahre.	-
Erwerbstätigkeit	Mit 59% erhöhter Rentneranteil. Unter den Erwerbstätigen 43% Selbständige, aber keine Facharbeiter.	0
Aufgaben-gründe	In diesem Cluster spielen wirtschaftliche Gesichtspunkte wie mangelnde Rentabilität (25,6%) und die Arbeitsbelastung (15,4%) neben Krankheit / Tod (17,4%) eine besonders große Rolle.	+
Grundstücksqualität	Mit 18,2% unregelmäßigen und geneigten Grundstücken und nur 13,6% ebenen, rechteckigen schlechteste Grundstücksqualität.	+
Bebauungsdichte	45,4% der Hofstellen haben eine GRZ über 0,4. Damit ist dies der Cluster mit der dichtesten Bebauung.	+
Standortqualität	Mit 46,2% stärkste Konzentration an Durchgangsstraßen, nur 26,9% weiter als 5 m von Ortsstraßen.	-
Wohnflächenangebot	72,8% der Wohnungen zwischen 120 und 300 m ² ; nur 4,5% unter 120 m ² .	0
Wohnhausqualität	55,6% der Wohnungen befinden sich in einem schlechten Zustand, und weitere 33,3% wurden als mittel beurteilt.	-
Größenstruktur Wirtschaftsgebäude	Jeweils ca. 50% der Althofstellen mit einer GF der Wirtschaftsgebäude unter bzw. über 500 m ² .	0
Qualität Wirtschaftsgebäude	Mit 33% höchster Anteil von Gebäuden in schlechtem Zustand und mit 51% auch ein hoher Anteil von vor 1945 errichteten Gebäuden.	-
Nutzungsintensität	Mit 20% sehr geringe aktive Nutzung, durchschnittliche extensive Nutzung, jedoch Spitzenwert beim Leerstand (48,5%).	-
Zufriedenheit mit Nutzung	Es gibt keine mit ihren Wirtschaftsgebäuden zufriedenen Althofstellenbesitzer, aber mit 52,4% überdurchschnittliche viele ohne Veränderungswünsche. Aber auch der Anteil der Althofstellen mit Veränderungswünsche ist deutlich überdurchschnittlich (47,6%).	+

Fortsetzung Anhang 67

Merkmal	„Die Bindungslosen“	Einfluss auf Umnutzung ¹
Umzugsbereitschaft	Insgesamt instabile Verhältnisse: 22,7% der Eigentümer außerhalb, 13,6% schließen Umzug nicht aus und 9,1% wollen wegziehen.	+
Gebäudeunterhalt	27% wollen Reparaturen durchführen, aber auch 14 % stattdessen abrechen. 32 % gaben keine Auskunft.	+
Wohnhausbauvorhaben	Cluster mit den wenigsten Bauabsichten (4,5%). Die Ursachen sind mit „kein Interesse“ (36,4%) und „Sonstiges (31,8%) ziemlich unübersichtlich. Außerdem jeweils 13,6 Prozent „kein Bedarf“ und „Altersgründe“.	-
Veränderung Wirtschaftsgebäude	Mehr als zwei Drittel (68%) der Eigentümer wollen Veränderungen an den Wirtschaftsgebäuden. Mit 24% hoher Anteil von Abbruchmaßnahmen, jedoch keinerlei Wohnbau- und Wohnumfeldmaßnahmen.	+
Vermietung und Verpachtung	23% der Eigentümer wollen neu in die Vermietung einsteigen und weitere 9% zusätzliche Mieter gewinnen. Vorherrschende Ablehnungsgründe sind Status quo erhalten(18%) und fehlende Nachfrage. (14%).	+
Zusammenfassung Veränderungsabsichten	91% der Eigentümer wollen etwas unternehmen, wobei 73% an Maßnahmen in Verbindung mit verkaufen oder vermieten denken. 14% wollen allein die Wirtschaftsgebäude verbessern.	+
Langfristige Nutzung	Mit 55% soll mehr als die Hälfte der Althofstellen dieses Clusters verkauft werden. Daneben werden 27% sollen weiterhin als Wohnsitz der Eigentümer dienen. Nachkommen werden nur auf 9% der Althofstellen leben.	0
Nachfolgersituation	Auf 27% der Althofstellen fehlt ein Erbe, und nur auf 23% lebt er dort bereits. Im Übrigen sind sie in der Nähe (27%) und weiter entfernt (18%) verstreut.	0

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

Anhang 68: Cluster „Die Landbewohner“

Merkmal	„Die Landbewohner“	Einfluss auf Umnutzung ¹
Alter und Geschlecht	Leichter Frauenüberschuss, mit 21% hoher Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 20; nur 25% über 60 Jahre; 83% der Eigentümer zwischen 20 und 60; insgesamt sehr günstige Verhältnisse.	+
Familien- und Haushaltsstruktur	Nur 33% Ein- und Zweipersonenhaushalte, Jeweils 29% 3-Generationenhaushalte und Haushalte mit Kindern über 18 Jahre.	+
Erwerbstätigkeit	Nur 25% Rentner, dagegen leicht erhöhte Anteile für (Fach-)arbeiter und einfache Angestellte.	0
Aufgaben-gründe	Fehlende Hofübernehmer (25,4%), die Arbeitsbelastung (18,6%) und Krankheit/Tod haben besonders häufig zur Betriebsaufgabe geführt .	-
Grundstücksqualität	39,3% der Grundstücke sind eben und rechteckig, dagegen keine unregelmäßig und geneigt. Damit beste Qualität aller Cluster.	0
Bebauungsdichte	Die GRZ liegt bei 89,3% der Hofstellen unter 0,4 und bei keiner über 0,6. Damit ist dies der Cluster mit der lockersten Bebauung.	0
Standortqualität	Mit 51,9% höchster Anteil „weiter als 5 m von Ortsstraßen“ und nur 13,0% an Durchgangsstraßen.	+
Wohnflächenangebot	Mit 60,7% höchster Anteil von Althofstellen mit mehr als 300 m ² Wohnfläche. Weitere 25,0% mit 200 bis unter 300 m ² Wohnfläche.	+
Wohnhausqualität	Mit 57,1% ein hoher Anteil von Wohnungen mittlerer Qualität. Nur 12,5% wurden als schlecht eingestuft.	0
Größenstruktur Wirtschaftsgebäude	Jeweils 14% der Althofstellen haben zwischen 750 und 1.000 m ² GF bzw. mehr als 1.000 m ² GF, dagegen nur 4% unter 250 m ² GF.	-
Qualität Wirtschaftsgebäude	66% Zustand gut, weitere 27% Zustand mittel, 72% nach 1945 errichtet, insgesamt ein sehr positives Bild.	+
Nutzungsintensität	Mit 45,4 sehr hoher Anteil aktiver Nutzung, durchschnittliche extensive Nutzung; mit Ausnahme von Cluster 7 niedrigster Wert beim Leerstand (22,0%).	+
Zufriedenheit mit Nutzung	Mit 39,9% erhöhter Anteil von Eigentümern mit Änderungsabsichten und nur ein niedriger Anteil von Zufriedenen (14,3%).	+

Fortsetzung Anhang 68

Merkmal	„Die Landbewohner“	Einfluss auf Umnutzung ¹
Umzugsbereitschaft	Mit 85,7% ist der Anteil derjenigen, die bleiben wollen, zwar überdurchschnittlich hoch, doch schließen auch 14,3% einen Umzug nicht aus.	0
Gebäudeunterhalt	Hohe Reparatur- und Abbruchbereitschaft (zusammen 29%), 39% sehen keine Notwendigkeit.	0
Wohnhausbauvorhaben	Cluster mit den meisten Bauabsichten (50%), davon 32,1 Prozentpunkte Umbauvorhaben. 25% haben keinen Bedarf und weitere 17,9% fühlen sich zu alt.	+
Veränderung Wirtschaftsgebäude	Überdurchschnittlicher Anteil der Eigentümer mit Veränderungsabsichten Überdurchschnittliche Anteile bei den Wohnbaumaßnahmen (15%) und beim Ausbau von Gewerberäumen (35%).	+
Vermietung und Verpachtung	32% der Eigentümer wollen bestehende Mietverhältnisse fortführen und weitere 21% sogar ausbauen. Da zusätzlich 14% daran denken, mit Vermietung zu beginnen, handelt es sich um ein ausgeprägtes Vermietercluster. Dies könnte darauf hindeuten, dass die Eigentümer in diesem Cluster nach Partnern suchen, die einen Teil der Belastungen aus den Althofstellen übernehmen. 18% wollen den Status quo erhalten und lehnen Vermietung ab.	+
Zusammenfassung Veränderungsabsichten	79% der Eigentümer dieses Clusters haben Veränderungsabsichten, wobei Baumaßnahmen an den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden mit 54% ganz im Vordergrund stehen. Die starke Einbeziehung der Wohnhäuser ist ein Alleinstellungsmerkmal für dieses Cluster.	0
Langfristige Nutzung	Mit 79% erreicht die Nutzung durch die Eigentümer und ihre Nachkommen einen weit überdurchschnittlichen Wert. Bei 21% der Althofstellen ist nicht absehbar, was die Erben mit ihnen machen.	+
Nachfolgersituation	61% der Erben leben auf der Althofstelle und weitere 18% in der Nähe. 21% der Eigentümer haben noch keinen Erben, doch dürfte dies mit dem Altersaufbau der Familien zusammenhängen.	+

¹ nach persönlicher Einschätzung des Autors

Anhang 69: Cluster „Die Umnutzer“

Merkmal	„Die Umnutzer“
Alter und Geschlecht	Leichter Männerüberschuss; mit 20% hoher Anteil von Kindern und Jugendlichen unter 20; nur 25% über 60 Jahre; 77% der Eigentümer zwischen 20 und 60; insgesamt günstige Verhältnisse.
Familien- und Haushaltsstruktur	Nur 10% Ein- und Zweipersonenhaushalte. Vergleichsweise breite Streuung mit Schwerpunkten 3-Generationenhaushalt (33%) und Haushalte mit Kindern über 18 Jahre (31%).
Erwerbstätigkeit	Rentner mit 30% für diese Vergleichsgruppe nicht unbedeutend. Unter den Erwerbstätigen dominieren die Angestellten mit 40% und die Selbständigen mit 27%. Dagegen sind insbesondere einfache Arbeiter unterrepräsentiert.
Aufgaben-gründe	In diesem Vergleichscluster waren mangelnde Rentabilität (24,7%), fehlende Erben (21,0%) und sonstige Gründe (18,5%) für zwei Drittel der Betriebsaufgaben verantwortlich.
Hofstellen-größe	Überdurchschnittliche Anteile kleiner und großer Hofstellen, jedoch sehr kleiner Anteil mittlerer Hofstellen.
Grund-stücks-qualität	Geringfügig günstiger als im Durchschnitt.
Bebau-ungsdichte	Die Werte in diesem Cluster entsprechen weitgehend dem Durchschnitt der Grundgesamtheit.
Standort-qualität	Nicht so günstig wie in den Clustern „Die Vielseitigen“ und „Die Landbewohner“, aber immer noch deutlich positiv.
Wohnflä-chen-angebot	Mit 34,8% deutlich überdurchschnittlich viele Wohnungen über 300 m ² ; durchschnittliche Anteile von Wohnungen zwischen 120 und 300 m ² , aber mit 6,5% wenig „Kleinwohnungen“.
Wohnhaus-qualität	Hier finden sich mit 45,6% die meisten guten Wohnungen, und fast ebenso viele (42,1%) können als mittel bezeichnet werden. 12,3% schlechte Wohnhäuser stehen möglicherweise vor den nächsten Modernisierungsschritten.
Größen-struktur Wirtschafts-gebäude	37% der Althofstellen haben weniger als 250 m ² GF, da sie teilweise alle Wirtschaftsgebäude mit Ausnahme von Garagen entfernt haben. Da weitere 30% weniger als 500 m ² GF Wirtschaftsgebäude unterhalten, lässt sich folgern, dass Wirtschaftsgebäude im Zuge der Umnutzung reduziert werden.
Qualität Wirtschafts-gebäude	98% der Wirtschaftsgebäude sind in guten oder mittleren Zustand gebracht worden. Mit 67% überdurchschnittlich viele Gebäude nach 1945 errichtet, aber nur 17% in Leichtbauweise.
Nutzungs-intensität	Die Althofstellen dieses Cluster werden bis auf ganz geringe Ausnahmen (5,4% extensiv) vollständig aktiv genutzt, womit die Sonderstellung dieses Vergleichsclusters eindrucksvoll unterstrichen wird.
Zufrieden-heit mit Nutzung	Höchster Anteil der mit der Nutzung zufriedenen Befragten und deshalb sehr wenige Veränderungswünsche.

Fortsetzung Anhang 69

Merkmal	„Die Umnutzer“
Umzugsbereitschaft	Die Bindung an die Hofstelle ist in diesem Vergleichscluster offenbar unterschiedlich. Überdurchschnittlich viele (15,2%) lehnen einen Umzug entschieden ab und weitere 52,2% wollen bleiben, Andererseits schließen 17,4% einen Umzug nicht aus.
Gebäudeunterhalt	59% sehen keine Reparaturennotwendigkeit. 11% beabsichtigen Reparaturen und 11% wollen diese den Nachfolgern überlassen. Keine Abbruchvorhaben.
Wohnhausbauvorhaben	Mit einem Anteil von 30% haben überdurchschnittlich viele Eigentümer noch Bauabsichten (davon 26 Prozentpunkte Umbauten). Bei 54% besteht dagegen kein Bedarf und weitere 11% haben kein Interesse an Veränderungen.
Veränderung Wirtschaftsgebäude	Obwohl die Umnutzung als abgeschlossen gelten kann, beabsichtigen 28% der Eigentümer Baumaßnahmen an ihren Wirtschaftsgebäuden. Schwerpunkte sind der Ausbau von Wohnnebengebäuden (25%), Maßnahmen zur Bestandspflege (25%) und Sonstiges (11,3%).
Vermietung und Verpachtung	Mit insgesamt 54% besteht auch in diesem Cluster eine hohe Vermietungsbereitschaft, wobei es sich bei 46 Prozentpunkten um die Fortführung bestehender Vereinbarungen und die Gewinnung zusätzlicher Mieter handelt. Die Ablehnung beruht mit 22% auf Eigenbedarf und zu 9% auf mangelnder Nachfrage.
Zusammenfassung Veränderungsabsichten	Da die Umnutzung in diesem Cluster als abgeschlossen gilt, muss es eher überraschen, dass dennoch 53% der Eigentümer weitere Veränderungen vornehmen wollen. Mit 33 Prozentpunkten handelt es sich um Bauherren, die das Wohnhaus und/oder die Wirtschaftsgebäude für eigene Zwecke ausbauen wollen. 13,0% suchen Mieter/Nutzer, aber 8,7% erwägen auch einen Verkauf.
Langfristige Nutzung	52% der jetzigen Eigentümer werden weiterhin auf ihrer Althofstelle leben und auf 26% werden Nachkommen diese Nutzung fortsetzen. Unsicherheiten über das künftige Schicksal der Althofstelle bestehen nur bei 17% der Eigentümer.
Nachfolgersituation	54% der potenziellen Erben leben mit auf der Althofstelle. Im Übrigen ist die Situation noch weitgehend ungeklärt: 15% Erbe nicht vorhanden und 11% (noch) keine Antwort.

Literaturverzeichnis

- Abt, Th.: Fortschritt ohne Seelenverlust, Vlg. Hallwag AG, 2. Aufl., Bern, 1988
- Ahrens, H.: Das Konzept der "Nachhaltigkeit" bei der Entwicklung ländlicher Räume, in: Akademie für Raumforschung und Landesplanung (Hrsg), Landbewirtschaftung und nachhaltige Entwicklung ländlicher Räume, 344 S., ARL-Vlg., Hannover , 2002, S. 7-25
- Altrock, U.; Güntner, S.; Huning, S.; Nuiszl, H. & Peters, D.: Landliebe – Landleben, in: Landliebe – Landleben, Reihe Planungsgrundschau Ausgabe 12, Vlg Uwe Altrock, 204 S., Berlin, 2005, S. 7 – 12
- Amende, H. v.: Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude für soziale Dienste, in: Landwirtschaft als Dienstleister, KTBL Arbeitspapier 240, KTBL-Schriften-Vertrieb im Landwirtschaftsverlag GmbH, , S. 108 – 119, Münster-Hiltrup, 1997
- Amende, H. v.(Hrsg): Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude , KTBL Arbeitspapier 246, KTBL-Schriften-Vertrieb im Landwirtschaftsverlag GmbH, Münster-Hiltrup, 1997-2
- Amende, H. v. & Heinemann, I.: Weiterbenutzung landwirtschaftlicher Gebäude und Kleinflächen in der Ortslage - Modellplanung Ippesheim, in: Schriftenreihe des Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Reihe A: Angewandte Wissenschaft Heft 363 Landwirtschaftsverlag GmbH, Münster-Hiltrup, 1988
- Arens, St.: Umnutzung als Handlungsstrategie in Regionen und Kommunen, erschienen in Schmied, D. & Henkel, G. (Hrsg): Leerstand von Gebäuden in Dörfern - Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?, Reihe Rural, Bd. 1, S. 53 - 75, Cuvillier Vlg, Göttingen, 2007
- Arens, St.: Neues Leben für alte Gemäuer - Leerstehende landwirtschaftliche Bausubstanz als gebaute Ressource für eine ökologisch modernisierte Entwicklung ländlicher Räume, Dissertation, Fachbereich Geowissenschaften der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster (Westf.) Münster, 2008
- Atteslander, P.: Chancen oder Resignation im sich ändernden ländlichen Raum, in: Zepf, E. (Hrsg): Nutzung leerstehender Bausubstanz im Dorf – Referate und Reaktionen zur Fachtagung am 05. und 06. Oktober 1987 in Augsburg, S. 7 – 10, Neubiberg, 1987
- Atteslander, Peter & Hamm, Bernd: Materialien zur Sielungssoziologie in: Neue wissenschaftliche Bibliothek Soziologie, Köln, 1974
- Bähr, J.: Einführung in die Urbanisierung, in: Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (Hrsg): Online-Handbuch der Demographie, Berlin, 2008, [www.berlin-institut.org/online-handbuchdemografie /bevoelkerungsdynamik/auswirkungen/urbanisierung.html](http://www.berlin-institut.org/online-handbuchdemografie/bevoelkerungsdynamik/auswirkungen/urbanisierung.html), Zugriff vom 17.05.2011
- Bahrenberg, G.; Giese, E. & Nipper, J.: Statistische Methoden in der Geographie – Band 2 Multivariate Statistik, in: Teubner Studienbücher Geographie, Vlg. B. G. Teubner, 2. Aufl., Stuttgart, 1992
- Bauer, M., Eisele D., Fichtelmann H. & Walter, H.: Besteuerung der Land- und Forstwirtschaft, Neue Wirtschaftsbriefe GmbH & Co KG, Herne, 2009

Bayerische Staatsregierung (zitiert als LEP 2002): Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 12. März 2003, in: Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 7 vom 28. März 2003, München, 2003

Bayerische Staatsregierung (zitiert als LEP 2006): Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 08. August 2006, in: Bayerisches Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 16 vom 21. August 2006, München, 2006

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, zitiert als LfStaD: Betriebsklassifikation und sozialökonomische Betriebstypen in der Land- und Forstwirtschaft Bayerns, Ergebnisse der Landwirtschaftszählung / Agrarberichterstattung 1979, München, 1982

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, zitiert als LfStaD: Altersstruktur Bayern 2005, Abruf vom 08.06.2009

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, zitiert als LfStaD: Agrarstrukturerhebung (Betriebsgrößenstruktur): Gemeinden, Betriebe mit landwirtschaftlich genutzter Fläche, Größenklassen (8), Jahr, in: Allgemeine Agrarstrukturerhebung 2007, GENESIS-Tabelle temporär, München, 02.07.2008

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, zitiert als LfStaD: Strukturdaten der Bevölkerung und der Haushalte in Bayern 2008, in: Statistische Berichte A VI2-1j-2008, München, 2009

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, zitiert als LfStaD: Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern bis 2029, in: Beiträge zur Statistik Bayerns Heft 541, München, 2010

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung Landwirtschaft und Forsten, zitiert als StMELF: Ländliche Entwicklung in Bayern - Jahresberichte 2000 - 2010, mehrere Ausgaben, www.landentwicklung.bayern.de/archiv/32644, Zugriff vom 17.01.2011

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, zitiert als StMELF: Dorferneuerungsrichtlinien zum Vollzug des Bayerischen Dorfentwicklungsprogramms (DorfR), Bekanntmachung vom 5. Mai 2009, München, www.stmelf.bayern.de/agrarpolitik/programme/foerderwegweiser/11594/linkurl_1_23_0_0.pdf, Zugriff vom 03.03.2010

Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, zitiert als StMELF: Strukturdaten der beantragten, laufenden und abgeschlossenen Verfahren bzw. Vorhaben der Dorferneuerung - Stand 31.12.2010, unveröffentlicht, München, 2011

Bayerisches Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten: Innenentwicklung in der Dorferneuerung - Aktionsprogramm Dorf vital, in: Materialien zur Ländlichen Entwicklung, Heft 40, Selbstverlag, München, 2006

Bayerisches Staatsministerium für Landesentwicklung und Umweltfragen und Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (zitiert als StMLU): Kommunales Flächenressourcenmanagement, 2. Auflage, München, 2003

Bayerisches Staatsministeriums für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie, zitiert als StMWIVT: Richtlinie für die staatliche Förderung der Betreuung von Existenzgründern in der Vorgründungsphase (Richtlinie für Existenzgründercoaching), Bek. vom 19. Dezember 2007, München, 2007, www.muenchen.ihk.de/mike/ihk_geschaeftsfelder/starthilfe/Anhaenge/Richtlinie.pdf, Zugriff vom 25.05.2011

Becker, H.: Dörfer heute - Ländliche Lebensverhältnisse im Wandel, in: Schriftenreihe der Forschungsgesellschaft für Agrarpolitik und Agrarsoziologie e. V. Nr. 307, Bonn, 1997

Behrendorf, B.: Kommunale Demographietypen: Typisierung der Städte und Gemeinden durch eine Clusteranalyse, in: Bertelsmann Stiftung Aktion Demographischer Wandel, Gütersloh, 2011, www.wegweiser-kommune.de/global/methodik/Methodik_Clustering.pdf, Zugriff vom 06.06.2011

Born, M.: Geographie der ländlichen Siedlungen - Die Genese der Siedlungsformen in Mitteleuropa, in: Teubner Studienbücher Geographie, Vlg. B. G. Teubner, Stuttgart, 1977

Brehmer, Chr. et al.: Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude - Bericht über ein Modellvorhaben, in: IHK-Schriftenreihe, Heft 70; Münster 1992

Briggs, J. & Peat, F. D.: Die Entdeckung des Chaos, Carl Hanser Vlg., München, Wien, 1990

Bröll, H.: Bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Gesichtspunkte in: Zepf, E. (Hrsg): Nutzung leerstehender Bausubstanz im Dorf – Referate und Reaktionen zur Fachtagung am 05. und 06. Oktober 1987 in Augsburg, S. 119 – 131, Neubiberg, 1987

Buergel-Goodwin, E.: Vergleichende Studie zu Erneuerung, Unterhalt und Betrieb von Bestandsgebäuden auf Bauteilebene, Diplomarbeit, in: Universität Karlsruhe (TH), Fakultät für Architektur, Institut für Industrielle Bauproduktion, Kaiserslautern, 2004

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (zitiert als BBR): Die BBR-Wohnungsprognose 2015, in: Berichte des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung Nr. 10, Selbstverlag, Bonn, 2001

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (zitiert als BBR): Raumordnungsbericht 2005 - Kernaussagen und wichtige Abbildungen, Powerpoint-Präsentation, www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_340582/BBSR/DE/Raumentwicklung/RaumentwicklungDeutschland/Raumordnungsberichte/ROB2005/ROB2005Kern__ppt.html?__nnn=true, Bonn, 2005, Zugriff vom 13.06.2007

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (zitiert als BBR): Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2006, in: Berichte Band 27, Bonn, 2006, www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_340582/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Abgeschlossen/Berichte/2006__2007/Bd27Kurzfassung.html?__nnn=true, Zugriff vom 19.05.2010

Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (zitiert als BBR): Leitbild 2: Daseinsvorsorge sichern, Bonn, 2007, www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_21272/SiteGlobals/Forms/Suche/serviceSuche-FormBBSR_templateId=process_Form.html?resourceId=340434&input_=&pageLocale=de&searchEngineQueryString=Leitbild+2, Zugriff vom 02.03.2009

Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle: Richtlinie über die Förderung der Beratung zur sparsamen und rationellen Energieverwendung in Wohngebäuden vor Ort - Vor-Ort-Beratung vom 10. September 2009, in: Bundesanzeiger Nr. 144 vom 25.09.2009, S. 3360, Berlin, 2009

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (zitiert als BBSR): Referenzdatei Gemeinden – Raumstrukturtypen (vnd.ms-excel/2251-KB), Bonn, 2007, www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_340582/BBSR/DE/Raumbeobachtung/Werkzeuge/Raumabgrenzungen/Raumstrukturtypen/download__ref.html?__nnn=true, Zugriff vom 01.06.2011

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (zitiert als BBSR): Flächeninanspruchnahme 2005 bis 2008, Bonn, 2009, www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_497054/BBSR/DE/Raumentwicklung/Flaechenpolitik/Flaechenmonitoring/Fachbeitraege/Flaechenerhebung2008/flaechenerhebung2008.html Zugriff vom 30.05.2011

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (zitiert als BBSR): Wohnungsmärkte im Wandel - zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025 BBSR-Berichte Kompakt 1/2010, Bonn, 2010, [www.bbsr.bund.de /cln_032/ nn_340582/BBSR/DE/Veroeffentlichungen /BerichteKompakt /2010/ BK012010.html? __nnn=true](http://www.bbsr.bund.de/cln_032/nn_340582/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/BerichteKompakt/2010/BK012010.html?__nnn=true), Zugriff vom 07.01.2011

Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (zitiert als BMELF): Verordnung über eine Stützungsregelung für Erzeuger bestimmter landwirtschaftlicher Kulturpflanzen (Kulturpflanzen-Ausgleichszahlungs-Verordnung) vom 3. Dezember 1992, BGBl 1 Nr. 55 S. 1991 vom 11. Dezember 1992

Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, zitiert als BMELV: Förderung von Maßnahmen zur Umnutzung der Bausubstanz land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, Berlin, 2010, [www.bmelv.de/SharedDocs/Downloads/Broschueren/ FoerderungLandwUnternehmen2011.pdf?__blob=publicationFile](http://www.bmelv.de/SharedDocs/Downloads/Broschueren/FoerderungLandwUnternehmen2011.pdf?__blob=publicationFile), Zugriff vom 17.05.2011,

Bundesministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, zitiert als BMELV: Nationale Rahmenregelung der Bundesrepublik Deutschland für die Entwicklung ländlicher Räume, 5. Änderung, Stand 05.10.2010, Berlin, 2010, [www.bmelv.de/SharedDocs/Downloads/ Landwirtschaft/Foerderung/NationaleRahmenregelungen-ELER.pdf;jsessionid=CC0F7ABC6D9F973 FE1EB12E13A80B4DC.2_cid181?__blob=publicationFile](http://www.bmelv.de/SharedDocs/Downloads/Landwirtschaft/Foerderung/NationaleRahmenregelungen-ELER.pdf;jsessionid=CC0F7ABC6D9F973FE1EB12E13A80B4DC.2_cid181?__blob=publicationFile), Zugriff vom 18.05.2011

Bundesministerium für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft, zitiert als BMELV: Rahmenplan der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes" für den Zeitraum 2010 - 2013 und Sonderrahmenplan der der Gemeinschaftsaufgabe "Verbesserung der Agrarstruktur und des Küstenschutzes": Maßnahmen des Küstenschutzes in Folge des Klimawandels (2009 - 2025), Bonn, 2010 (2), [www.bmelv.de/SharedDocs /Downloads/ Landwirtschaft/Foerderung/ Rahmenplan2010-2013.pdf? __blob=publicationFile](http://www.bmelv.de/SharedDocs/Downloads/Landwirtschaft/Foerderung/Rahmenplan2010-2013.pdf?__blob=publicationFile), Zugriff vom 18.05.2011

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, zitiert als BMVBS: Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006) vom 01. März 2006, in: Bundesanzeiger Nr. 108a vom 10. Juni 2006 (Berichtigung vom 01. Juli 2006 BAnz. Nr 121 S. 4798)

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, zitiert als BMVBS: Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Deutschland, Berlin, 2009

Clamroth, H: Beispiele umgenutzter und ungenutzter Bausubstanz in schwäbischen Dörfern, in: Zepf, E. (Hrsg): Nutzung leerstehender Bausubstanz im Dorf – Referate und Reaktionen zur Fachtagung am 05. und 06. Oktober 1987 in Augsburg, S. 113-118, Neubiberg, 1987

Damm, Th.: Nutzung landwirtschaftlicher Altgebäude -eine Untersuchung für den Raum Westfalen-Lippe, in: Forschung und Beratung Reihe C, Heft 47, Landwirtschaftsverlag GmbH, Münster-Hiltrup, 1990

Dudenredaktion (Hrsg): Duden – Die deutsche Rechtschreibung, Dudenverlag, 24. Auflage, Mannheim, 2006

Ellenberg, H.: Bauernhaus und Landschaft in ökologischer und historischer Sicht, Eugen Ulmer Vlg., Stuttgart, 1990

Englmaier, A. & Schaaf, U.: Nutzung leerstehender landwirtschaftlicher Bausubstanz, Untersuchung im Auftrag der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Inneren, Gesellschaft für Landeskultur (Hrsg.), München, 1986

Europäischen Union, Der Rat der: Verordnung (EG) Nr. 1698/2005 des Rates vom 20. September 2005 über die Förderung der Entwicklung des ländlichen Raums durch den Europäischen Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums (ELER), in: Amtsblatt der Europäischen Union L 277/1 vom 21.10.2005, Brüssel, 2005

Fox, P.: Ortskerne beleben - Flächen sparen, Modellprojekte zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch Aktivierung des innerörtlichen Potenzials (MELAP) am Beispiel der Gemeinde Schefflenz, erschienen in Schmied, D. & Henkel, G. (Hrsg): Leerstand von Gebäuden in Dörfern - Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?, Reihe Rural, Bd. 1, S. 101 - 111, Cuvillier Vlg, Göttingen, 2007

Franzen, N.: Chancen durch Umnutzung leerstehender Gebäude? Erfahrungen und Best-Practice - Beispiele aus Rheinland-Pfalz und Hessen, erschienen in Schmied, D. & Henkel, G. (Hrsg): Leerstand von Gebäuden in Dörfern - Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?, Reihe Rural, Bd. 1, S. 113 - 120, Cuvillier Vlg, Göttingen, 2007

Freund, B.: Der Strukturwandel in der Landwirtschaft und seine Auswirkungen auf die Nutzung ländlicher Gebäude, in: Entwicklungschancen durch Weiternutzung ländlicher Gebäude, Schriften der Hessischen Akademie der Forschung und Planung im ländlichen Raum, Band 3, S. 9-26, Kassel, 1991

Friedrich, K.: Binnenwanderungen älterer Menschen - Chancen für Regionen im demographischen Wandel?, in: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung: Informationen zur Raumentwicklung Heft 3/4.2008, S. 185-192, Bonn, 2008

Friedrichs, J.: Methoden empirischer Sozialforschung, Westdeutscher Verlag, 14. Auflage, Opladen, 1990

Führ, E.: Eigenheim und Eigenheimat, in: Landliebe - Landleben, Reihe Planungsrundschau Ausgabe 12, Vlg Uwe Altröck, S. 31-41, Berlin, 2005

Ganser, K.: Modelluntersuchung zur Dorferneuerung - Strukturanalyse des Markortes Pförring an der Donau und seines Nahbereiches als Grundlage für ein Dorferneuerungsvorhaben, Bayerischer Landwirtschaftsverlag, München, 1967

Ganser, K.: Alte Dorfkerne - Stagnierende Raumzellen innerhalb dynamischer Stadtrandzonen am Beispiel Münchens, in Monheim, F.: Tagungsbericht und wissenschaftliche Abhandlungen Deutscher Geographentag Bad Godesberg 02. bis 05. Oktober 1967, S. 155-157, Franz Steiner Verlag, Wiesbaden, 1969

Gehm, H.: Das rheinlandpfälzische Dorf Bärweiler: vor 20 Jahren Prototyp von Leerstand und düsteren Prognosen - heute wieder belebt, erschienen in Schmied, D. & Henkel, G. (Hrsg): Leerstand von Gebäuden in Dörfern - Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?, Reihe Rural, Bd. 1, S. 89 - 94, Cuvillier Vlg, Göttingen, 2007

Gerlach, P.: Müssen so viele Gebäude im ländlichen Raum leerstehen?, in: Innere Kolonisation, 29 Jg., Heft 6, S. 218 - 220, Bonn, 1980

Gerlach, P.: Umnutzung ländlicher Bausubstanz, in: Entscheidungshilfen für die Dorferneuerung, KTBL-Schrift 263, S. 57-72, Hrsg. Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e. V., Darmstadt, 1981

Gerlach, P.: Umnutzbarkeit landwirtschaftlicher Gebäude für Wohnzwecke - Angebotsbedingungen - Nachfragepotential - Umnutzungshemmnisse, Dissertation veröffentlicht in: Beiträge zum ländlichen Bau- und Siedlungswesen - Bericht 28, Hannover, 1986

Giese, E.: Siedlungsausbau und soziale Segregation der Bevölkerung in ländlichen Siedlungen der Geest Nordwestdeutschlands, in: Henkel, G. (Hrsg): Die ländliche Siedlung als Forschungsgegenstand der Geographie, S. 224-244, Wissenschaftliche Buchgesellschaft, Darmstadt, 1983

Glück, A.: Brauchen wir Philosophien für das Dorf?, in: Magel, H./Winter, ...: Was braucht das Dorf der Zukunft - Philosophie oder Geld - oder beides? ; Fachtagung d. Dt. Akad. d. Forschung u. Planung im ländl. Raum, Landesgruppe Bayern, in Zusammenarbeit mit d. Leopold-Kohr-Akad. in Neukirchen a. Grv., Land Salzburg, S. 41-53, Vlg Winter, Salzburg, 1989

Grabski-Kieron, U. & Arens, St.: Entwicklung und Erprobung einer Methodik zur Erfassung des Potenzials landwirtschaftlicher Altgebäude (hier: Umnutzungspotenzial), Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesministeriums für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft 01HS080, Institut für Geographie Westfälische Wilhelms-Universität Münster, Münster, 2002

Grabski-Kieron, U. & Arens, St.: Umnutzungspotentiale landwirtschaftlicher Bausubstanz als Faktoren der Entwicklung ländlicher Räume, in Ländlicher Raum März/April 2004 S. 33-40, Göttingen, 2004,

Grabski-Kieron, U. & Arens, St.: Umnutzungspotentiale landwirtschaftlicher Bausubstanz und ihre Bedeutung für die zukünftige Entwicklung ländlicher Räume, Forschungsvorhaben im Auftrag des Bundesministeriums für Verbraucherschutz, Ernährung und Landwirtschaft 00HS026, Institut für Geographie Westfälische Wilhelms-Universität Münster, Münster, 2005

Grahlmann, G.: Umwandlung landwirtschaftlicher Gebäude für andere Nutzungen, Rationalisierungskuratorium für Landwirtschaft (RKL) (Hrsg), Rendsburg-Osterrönnfeld, 1994

Grahlmann, G.: Baurechtliche Rahmenbedingungen - Möglichkeiten und Grenzen der Umnutzung, in: KTBL-Arbeitspapier Nr. 246, Landwirtschaftsverlag GmbH, Münster-Hiltrup, 1997

Grahlmann, G.: Landwirtschaftliche Betriebe mit Einkommenskombinationen - Neue Nutzungen auf Hofstellen, in: KTBL-Fachgespräch Bauen für die Landwirtschaft an der Schwelle des 3. Jahrtausends, Landwirtschafts-Verlag, Münster-Hiltrup, 1998

Grahlmann, G.: Umnutzung von Hofstellen im Rahmen einer integrierten Beratungskonzeption, in: Schriftenreihe des Hauptverbandes der landwirtschaftlichen Buchstellen und Sachverständigen e. V. Heft 156, S. 23-55, HLBS Verlag GmbH, Sankt Augustin, 1999

Grahlmann, G.: Erfordernisse der Umnutzung aus der Sicht der landwirtschaftlichen Betriebe und Gebäudeeigentümer, Vortrag für den 504. Kurs des Instituts für Städtebau, Berlin, 2006

Greipl, J.: Der kulturelle Auftrag der Denkmalpflege, in: Neues Bauen auf dem Lande – Kulturelle Verantwortung für Europa, Tagungsbericht der Bayerischen Akademie Ländlicher Raum e.V. 14.-15. Oktober 2004, S. 23-26, München, 2005

Grimm, Chr.: Agrarrecht, in: Juristische Kurzlehrbücher für Studium und Praxis, Beck Vlg., 2. Aufl., München, 2004

Gruber, H.: Beim Umbau lauern Steuerfallen, in: Bayerisches Landwirtschaftliches Wochenblatt Nr. 25/1995, S. 27 - 30, BLV-Verlag, München

Gummert, W.: Vorwort, in: Bühnemann, W.: Weiternutzung leerstehender landwirtschaftlicher Gebäude, KTBL-Arbeitspapier Nr. 146, Hrsg. Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft e. V., Darmstadt, 1990

Haindl, E.: Auf der Suche nach einem neuen Sinn, in: Soziokultur des Dorfes, S. 11-70, Deutsches Institut für Fernstudien an der Universität Tübingen (DIFF) (Hrsg), Tübingen, 1989

- Harms, B.: Gewinnung von Altenwohnungen im ländlichen Raum durch Umnutzung, Fraunhofer-IRB-Verlag, Stuttgart, 1998
- Hauptmeyer, C. H.: Historisch-politische Bemerkungen über die notwendigen ganzheitlichen Forschungen zur dörflichen Kultur, in: Essener Geographische Arbeiten, Band 16, S. 199-218, Schöningh Vlg, Paderborn, 1988
- Hauptmeyer, C. H.: Resolution "Bleiwäsche 15", erschienen in Schmied, D. & Henkel, G. (Hrsg): Leerstand von Gebäuden in Dörfern - Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?, Reihe Rural, Bd. 1, S. 121 - 122, Cuvillier Vlg, Göttingen, 2007
- Hauptmeyer, C. H. & Henkel G: Dörfliche Lebensstile, in: Landliebe - Landleben, hrsg. v. Uwe Altröck u.a., Vlg. Uwe Altröck, Berlin 2005
- Heckhausen, J. und H.: Motivation und Handeln, Springer Medizin Vlg., 3. Aufl.. Heidelberg, 2006
- Henckel, H.: Dörfer im Wandel - zur Problematik der Entwicklung ländlicher Gemeinden in peripheren Regionen, in: Beiträge zum ländlichen Bau- und Siedlungswesen, Band 20, Verlag: Technische Universität Hannover, Hannover, 1978
- Henkel, G.: Literaturlauswahl, in: Henkel, G. (Hrsg): Die ländliche Siedlung als Forschungsgegenstand der Geographie, S. 471-485, Wissenschaftliche Buchgesellschaft, Darmstadt, 1983
- Henkel, G.: Resolution von Bleiwäsche 1986: Kommunale Gebietsreform und Autonomie im ländlichen Raum, in: Essener Geographische Arbeiten Band 15, S. 143-148, Schöningh Vlg, Paderborn, 1986
- Henkel, G.: Der Ländliche Raum - Gegenwart und Wandlungsprozesse seit dem 19. Jahrhundert in Deutschland, in: Studienbücher der Geographie, Gebrüder Borntraeger Verlagsbuchhandlung, 4. Aufl., Stuttgart, 2004
- Henkel, G.: Dorf und Gemeinde, in: Beetz, St.: Handwörterbuch zur ländlichen Gesellschaft in Deutschland, S. 41-54, VS Vlg. für Sozialwissenschaften, Wiesbaden, 2005
- Henkel, G.: Stärken und Schwächen unserer Dörfer und Kleinstädte - Wie könnte ein Fitnessprogramm für die Zukunft aussehen, Vortrag vom 18. April 2007, www.kreispaedeborn.de/wDeutsch/kreisverwaltung/fb80/zukunftskonferenz/laendliche_entwicklung.pdf, Zugriff vom 24.02.09
- Henkel, G.: 29 Jahre interdisziplinärer Arbeitskreis Dorfontwicklung ("Bleiwäscher Kreis"), erschienen in Schmied, D. & Henkel, G.: Leerstand von Gebäuden in Dörfern - Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?, Reihe Rural, Bd. 1, S. 123 - 132, Cuvillier Vlg, Göttingen, 2007
- Hilpert, M.: Angewandte Sozialgeographie und Methode, in: Angewandte Sozialgeographie Nr. 47, Selbstverlag Lehrstuhl für Sozial- und Wirtschaftsgeographie Universität Augsburg, Augsburg, 2002
- Hoisl R.: Eine bodenordnerische Betrachtung zum Chaos, in: Vermessungswesen und Raumordnung Nr. 56/6+7 (Oktober 1994), S. 318-325, de Gruyter Vlg., Berlin, 1994
- Hörmann Chr. & Ortmanns-Fuhr V.: Innenstadt- und Einzelhandelsentwicklungskonzept für die Stadt Schrobenhausen, in: Stadtentwicklungskonzept Schrobenhausen, unveröffentlicht, Schrobenhausen, 2009

Hudec, M.: Einführung in die Clusteranalyse –<http://homepage.univie.ac.at/Marcus.Hudec/Lehre/WS%202006/Methoden%20DA/Clusteranalyse.pdf> , Wien, 2003, Zugriff vom 20.05.2011

IHK für Augsburg und Schwaben: Gewerbliche Folgenutzung in ehemaligen landwirtschaftlichen Gebäuden, in: IHK-Analysen 7/98 Nr. 9, Augsburg, 1998

Ilien, A.: Schwierigkeiten der sozialwissenschaftlichen Dorfforschung mit der dörflichen Mentalität - einige Anmerkungen aus eigener Erfahrung, in: Essener Geographische Arbeiten Band 2, S. 55-91, Ferdinand Schöningh Vlg., Paderborn, 1982

Jungermann H., Pfister H.-R. & Fischer K.: Die Psychologie der Entscheidung, Spektrum Akademischer Vlg., 3. Aufl., Heidelberg, 2010

Kauffmann, M.: Senioren aufs Land, in: Süddeutsche Zeitung Nr. 146 vom 24.06.05, S. 24, München, 2005

Klärle, M., Krauß, M., Hopf S. & Pfeuffer, D.: Dorf Komm – Dörfer beleben – Flächen sparen, Leitfaden für Kommunen, Leader+ Aktionsgruppe Hohenlohe Tauber (Hrsg), Schwäbisch-Hall, 2005, www.leader-hohenlohe-tauber.de/dorfkomm/pdf/leitfaden.pdf, Zugriff vom 23.05.2011

Klaus, M.: Nachhaltigkeit durch Landentwicklung - Stand und Perspektiven für eine nachhaltige Entwicklung (Dissertation), Materialiensammlung des Lehrstuhls für Bodenordnung und Landentwicklung der Technischen Universität München Nr. 29/2003, München, 2003

Köhne, M. & Wesche, R.: Landwirtschaftliche Steuerlehre, Eugen Ulmer Vlg., 3. Aufl., Stuttgart, 1995

Köhne, M.: Landwirtschaftliche Taxationslehre, Parey Buchverlag, 3. Aufl., Berlin, 2000

Kötter, Th.: Leitlinien Landentwicklung - aktuelle Aufgaben und künftige Herausforderungen in den ländlichen Räumen, in: zfv – Zeitschrift für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement, 129 Jg. 2/2004, S. 123-129, Deutscher Verein für Vermessungswesen (Hrsg.), Augsburg, 2004

Kötter, Th.: Von der Dorfentwicklung zum Dorfbau, in: Agrarsoziale Gesellschaft e. V. (Hrsg.): Ländlicher Raum, 60. Jg., Heft 03/2009, S. 4-10, Göttingen, 2009

Kötter, Th., Schäfer, G.: Effizienz der Dorferneuerung – Anwendungsfälle, erschienen in: Schriftenreihe des Bundesministers für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, Reihe B: Flurbereinigung Heft 77, Landwirtschaftsverlag GmbH, Münster-Hiltrup, 1990

Kreienbrock, L.: Einführung in die Stichprobenverfahren, R. Oldenbourg Verlag GmbH, 2. Aufl., München, 1993

Kromrey, H.: Empirische Sozialforschung, Lucius & Lucius, 11 Aufl., Stuttgart, 2007

Küsgen, H. & Neddermann, R.: Chancen für leerstehende Gebäude - Planungshilfen für die Umnutzung, Ministerium für Ländlichen Raum, Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Baden-Württemberg (Hrsg.), Stuttgart, 1991

Lamnek, S.: Qualitative Sozialforschung - Band 2 Methoden und Techniken, Psychologie Verlags Union, 5. Aufl., Weinheim, 2005

Lienau, C.: Kommentar zum Entwurf eines terminologischen Rahmens für die geographische Erfassung der Siedlungen des ländlichen Raumes, in: Uhlig, H.: Die Siedlungen des ländlichen Raumes, Vol. II, S. 5-93, Lenz Vlg, Gießen, 1972

Lotter, L.: Standortfaktoren im ländlichen Raum aus der Sicht von Industrie, Handel und Gewerbe, in: Ländlicher Raum lebenswert – Fachtagung 2002 in Würzburg, Berichte Heft 79/2003, S. 29-34, Bayer. Staatsministerium für Landwirtschaft und Forsten, Abt. Ländliche Entwicklung (Hrsg.), München, 2003

Magel, H.: Zusammenfassung, in: Vom ungebremsten Flächenverbrauch zur nachhaltigen Landnutzung im ländlichen Raum - Dorf- und Flurentwicklung im Zeichen von Bodenverbrauch und Ressourcengefährdung, Lehrstuhl für Bodenordnung und Landentwicklung der Technischen Universität München, Materialiensammlung Heft 28/2003, S. 185-189, München, 2003

Maier, J.: Gesellschaftlicher Strukturwandel und Veränderung der Raumstruktur: Veränderungen im ländlichen Raum durch Suburbanisierung, in: Akademie für Raumforschung und Landesplanung, Erscheinungen, Wirkungen und Steuerungsmöglichkeiten von Suburbanisierungsprozessen – Ergebnisse eines internationalen Planertreffens in Prag, Arbeitsmaterial Nr. 276, S. 77-92, Hannover, 2001

Manthey, E.-M., Cüppers, G. & Amende, H. v.: Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude für Erwerbskombinationen, in: Kuratorium für Technik und Bauwesen in der Landwirtschaft (Hrsg.), Arbeitspapier 184, KTBL-Schriften-Vertrieb im Landwirtschaftsverlag GmbH, Münster-Hiltrup, 1993

Mitzscherlich, B.: Heimat ist etwas, was ich mache - Referat im Rahmen der Tagung Das Ende der Gemütlichkeit? Wege zu einer neuen Dorfkultur. Heinrich-Böll-Stiftung Brandenburg. 19. 11.2004, Kultur- und Festivalhaus Wittenberge, www.fluesse-verbinden.net/download/mitzsch_heimat.pdf, Zugriff vom 23.05.2011

Mosel, M.: Denkmalschutz und leerstehende Gebäude, in: Zepf, E. (Hrsg.): Nutzung leerstehender Bausubstanz im Dorf – Referate und Reaktionen zur Fachtagung am 05. und 06. Oktober 1987 in Augsburg, S. 137-145, Neubiberg, 1987

Nies, V.: Rechtliche Konsequenzen und Gestaltungsmöglichkeiten bei der Betriebsaufgabe, in: HLBS-Report 3/2000, S. 9-16, Sankt Augustin, 2000

Obermann, O., Elze, R. & Freischad, P.: Immo Media Research - Die große Analyse des Immobilienmarktes im Internet, Verlagsgesellschaft Rudolf Müller, Köln, 2000

Ongyert, G.: Der denkmalpflegerische Erhebungsbogen zur Dorferneuerungsplanung, in: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege: Arbeitshefte zur Denkmalpflege und Dorferneuerung, München o. J., <http://www.blfd.bayern.de/medien/bearbeitungstechnik.pdf>, Zugriff vom 23.05.2011

Opaschowski, H.: Besser leben - schöner wohnen? Leben in der Stadt der Zukunft, in: Schriftenreihe der Bundeszentrale für politische Bildung, Band 531, Bonn, 2006

Planck, U. & Ziche, J.: Land- und Agrarsoziologie - eine Einführung in die Soziologie des ländlichen Siedlungsraums und des Agrarbereichs, Eugen Ulmer Vlg., Stuttgart, 1979

Ramin, v. B.: Ursachen und Ausmaß des Gebäudeleerstandes in den Altorten ländlicher Siedlungen, in: Mitteilungen der Fränkischen Geographischen Gesellschaft Band für 2006/07, S. 38-69, Selbstverlag der FGG, Erlangen 2007

Rat für Nachhaltige Entwicklung: Mehr Wert für die Fläche: Das "Ziel-30-ha" für die Nachhaltigkeit in Stadt und Land, Texte Nr. 11, Berlin, 2004

Reichenbach-Klinke, M. & Jahnke, P.: Ideen zum neuen Dorf, in: Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (Hrsg.), Materialien zur Ländlichen Entwicklung Heft 38/2000, München, 2000

Roericht, U. & Kunz, A.: Ansiedlung von Familien in alter Bausubstanz macht kleine Dörfer attraktiver, erschienen in Schmied, D. & Henkel, G. (Hrsg.): Leerstand von Gebäuden in Dörfern - Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?, Reihe Rural, Bd. 1, S. 75 - 87, Cuvillier Vlg, Göttingen, 2007

Schendera, Ch.: Clusteranalyse mit SPSS, Oldenbourg Wissenschaftsverlag, München, 2010

Scheuch, E. K.: Das Interview in der Sozialforschung, in: König, R. (Hrsg.): Handbuch der empirischen Sozialforschung, Band 2 Grundlegende Methoden und Techniken der empirischen Sozialforschung, S. 66-190, Ferdinand Enke Vlg, Stuttgart, 1967

Schmalt, H.-D. & Heckhausen, H.: Motivation, in: Spada, H.: Allgemeine Psychologie, S. 501-552, Verlag Hans Huber, 3. Aufl., Bern, 2006

Schmied, D.: Leerstände in Dörfern, Ausmaß und Ursachen, erschienen in Schmied, D. & Henkel, G. (Hrsg.): Leerstand von Gebäuden in Dörfern - Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?, Reihe Rural, Bd. 1, Cuvillier Vlg, S. 1 - 18, Göttingen, 2007

Sparkassen-Immobilien-Vermittlungs-GmbH & Co KG (Hrsg.): Sparkassen-Immo - Marktspiegel für Bayern 2009, München 2009

Statistisches Bundesamt, zitiert als StBA: MZ-Zusatzerhebung 2006, Bewohnte Wohneinheiten nach ausgewählten Merkmalen und Art der Nutzung, Wiesbaden 2006

Statistisches Bundesamt, zitiert als StBA: Bevölkerung und Erwerbstätigkeit – Sterbetafel Deutschland 2006/08, Wiesbaden 2009

Thieme, K.: Sozialgeographische Implementationsforschung, in: Schaffer, Fr. & Thieme, K.: Lernende Regionen, Schriften zur Raumordnung und Landesplanung Band 5, Selbstverlag Fachgebiet Raumordnung und Landesplanung, Lehrstuhl für Sozial- und Wirtschaftsgeographie, Universität Augsburg, S. 59-84, Augsburg 1999

Trapp, R.: Nutzen, Nützlichkeit, in: Enzyklopädie Philosophie, Felix Meiner Vlg., Hamburg, 2010
Trieb, M.: Stadtgestaltung Theorie und Praxis, Bertelsmann Fachverlag, 2. Aufl., S. 968-974, Hamburg, 1977

UN-Habitat: The Habitat Agenda, Goals and Principles, Commitments and the Global Plan of Action, New York, 2003 http://www.unhabitat.org/downloads/docs/1176_6455_The_Habitat_Agenda.pdf, Zugriff vom 25.05.2011

Weber, G.: Umnutzung landwirtschaftlicher Gebäude aus der Sicht der Raumordnung, in: Österreichisches Kuratorium für Landtechnik und Landentwicklung(ÖKL): Tagungsband anlässlich des ÖKL-Kolloquiums 1999, S. 23 - 29, Wien, 1999

Wiedenbeck, M. & Züll, C.: Klassifikation mit Clusteranalyse: Grundlegende Techniken hierarchischer und K-means-Verfahren, in: Zentrum für Umfragen, Methoden und Analysen, ZUMA How-to-Reihe Nr. 10, S. 1-19, Mannheim, 2001

Wiesmaier, J.: Ärmer, älter, bunter - Zur Zukunft ländlicher Kommunen - aus der Sicht eines Dorfbürgermeisters, erschienen in Materialiensammlung Heft 34 des Lehrstuhls für Bodenordnung und Landentwicklung an der Technischen Universität München, München 2005

Worm, W.: Ländliche Bausubstanz nachhaltig umnutzen, in: Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie, Fachartikel zu Heft 5/2009: Wirkungsanalyse Umnutzung, Dresden, 2009, http://www.smul.sachsen.de/laendlicher_raum/download/Bausubstanz_nachhaltig_umnutzen.pdf, Zugriff vom 25.05.2011

Lebenslauf Peter Neumann

Persönliche Angaben:

Geboren am 23. Juli 1940 in Hamburg

Ausbildung

- 1951 – 1960 Gymnasium Bad Harzburg, Abschluss Abitur
- 1960 – 1961 Landwirtschaftliche Lehre
- 1961 – 1964 Studium der Landwirtschaft an der Technischen
Universität München
Abschluss Diplom-Agrar-Ingenieur

Berufslaufbahn

- 1964 – 1965 Bayerische Landessiedlung GmbH, Zweigstelle
Würzburg,
landwirtschaftlicher Sachbearbeiter
- 1965 – 1967 Bayerische Landessiedlung GmbH, Außenstelle
Weiden,
Außenstellenleiter
- 1967 – 1984 Bayerische Landessiedlung GmbH, München,
Leiter Referat Raumordnung
- 1985 – 2003 Leiter Arbeitsgruppe Landwirtschaftliche Entwick-
lungsplanung und Städtebauförderung
- Ab 2004 Kommunalberatung Peter Neumann (selbstständig)