

dies überhaupt? Diese und andere Fragen müssen beantwortet werden, damit der Einstieg erfolgreich gelingen kann. Auf der anderen Seite muss auch berücksichtigt werden, dass in der Landwirtschaft eine Hofübernahme oder Existenzgründung wesentlich stärker an eine bereits vorhandene (landwirtschaftliche) Betriebsstelle gebunden ist, als in anderen Branchen. Die Suche nach einem konkreten Standort ist daher für landwirtschaftliche Existenzgründungen elementar. Die Wahl des richtigen Ortes fällt den jungen Menschen oft nicht leicht.

Die vorgenannten Aspekte verdeutlichen, dass es einer kompetenten Beratung bedarf, die einerseits Altbauern und künftige Neueinsteiger zusammenbringt, darüber hinaus aber auch beiden Parteien mit Rat und Tat auf dem Weg der Entscheidungsfindung zur Seite steht. Klar ist auch, dass die Beratung nicht zum Zeitpunkt des Übergabetages zu Ende ist. In vielen Fällen ist auch noch nach diesem Zeitpunkt ein begleitendes Coaching für die Neueinsteigenden, aber auch Gesprächszeit mit den Abgebenden hilfreich. ■



Tagesseminar für Beraterinnen und Berater, die Veränderungsprozesse begleiten:

„Ermöglichen statt nur zu antworten!“ Prozesskompetenz in der Beratung landwirtschaftlicher Familienunternehmen

In München (9.1.2013), Hamburg (14.1.2013), Kassel (16.1.2013) und Berlin (17.1.2013), jeweils 10.00 bis 18.00 Uhr

Weitere Informationen bei

Christian Vieth (05542) 98 16 03

Imke Lohmann (0521) 65 33

oder unter <http://www.hofgruender.de/termine.html>

Althofstellen in Bayern:

Die Landwirtschaft geht, der Bauernhof bleibt

PD Dr. Markus Hilpert und Dr. Peter Neumann*

Die Zahl landwirtschaftlicher Betriebe hat sich in den alten Bundesländern von rund 1,3 Mio. im Jahr 1949 auf heute unter 300 000 verringert. Folglich werden rund 1 Mio. Ställe und Scheunen nicht mehr als solche gebraucht. Es besteht aber allgemeiner Konsens, dass für die funktionslos gewordenen Gebäude neue Verwendungszwecke gefunden werden sollten, um die Vitalität und Identität der dörflichen Ortskerne zu erhalten. Über die soziale und bauliche Situation auf diesen Althofstellen ist jedoch nur wenig bekannt. Deshalb wurden an der Universität Augsburg empirische Erhebungen durchgeführt.

Was wissen wir über Althofstellen?

In einem ersten Schritt wurde eine Stichprobe von 52 Gemeinden aus dem bayerischen ländlichen Raum analysiert. Dort wurden rund 2 500 Hofstellen untersucht, auf denen seit etwa 1980 die Landwirtschaft eingestellt worden war. Dabei zeigte sich beispielsweise, dass sich noch 90 % der Althofstellen im Eigentum derselben Familie befinden, die früher die Landwirtschaft dort betrieben hat (s. Abb. 1). Nur 7 % fanden neue Eigentümer, die zumeist aus der näheren Umgebung stammten. Die Übernahme

der Althofstellen durch Großstädter als Dauer- oder als Freizeitwohnsitz hat also bislang keine statistisch relevante Bedeutung.

Wohnt hier noch jemand?

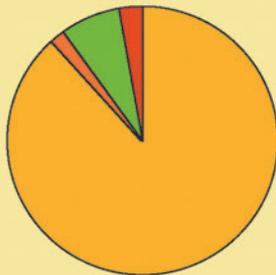
Im Gegensatz zur landläufigen Meinung, wonach Betriebsaufgaben automatisch zum Verlust an Bevölkerung durch Tod oder Abwanderung führen, zeigen die empirischen Befunde, dass rund 92 % der Anwesen ständig bewohnt werden, teilweise kombiniert mit Gewerbe (s. Abb. 2). Das Ende der Landwirtschaft ist also keineswegs mit dem Verlassen der Hofstellen

und damit der Abwanderung aus dem ländlichen Raum gleichzusetzen. Die enge Verbundenheit der Eigentümer mit der Hofstelle zeigt sich auch darin, dass etwa jeder Zweite nach dem Ende der Landwirtschaft wieder Baumaßnahmen durchgeführt hat und zwar an 33 % der Wohnhäuser und an 28 % der Wirtschaftsgebäude. Dadurch hat sich auch die Zahl der Wohneinheiten auf den Althofstellen um etwa 10-15 % erhöht.

Nur 5 % der ehemaligen Bauernhöfe stehen vollständig leer (s. Abb. 2). Diese mehr oder weniger deutlich verfallenden Höfe, die zumindest für die breite Öffentlichkeit der wesentli-

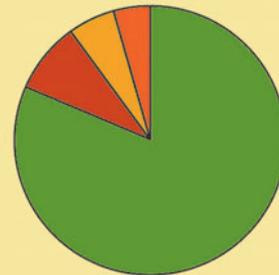
* PD Dr. Markus Hilpert, Institut für Geographie der Universität Augsburg, Augsburg, markus.hilpert@geo.uni-augsburg.de
Dr. Peter Neumann, München, peter-neumann@web.de

Abbildung 1: Eigentumsverhältnisse



Quelle: Eigene Erhebungen

Abbildung 2: Nutzung der Althofstellen



Quelle: Eigene Erhebungen

che Anlass für die Debatten um sterbende Dörfer sind, konzentrieren sich vor allem im peripheren ländlichen Raum.

Wer lebt eigentlich auf Althofstellen?

Bereits diese ersten Befunde verdeutlichen vor allem die entscheidende Schlüsselstellung der Eigentümerfamilien. Daher wurden 261 Intensivinterviews mit ehemaligen Landwirtschaftsfamilien in 12 ausgewählten Gemeinden geführt und zusätzlich ihr Gebäudebestand ermittelt. Die Ergebnisse aus diesen Ortsterminen können zwar nicht als repräsentativ im Sinne der Stichprobentheorie

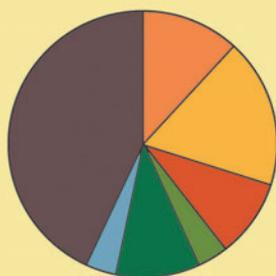
gelten, es dürfte jedoch die bislang umfangreichste Befragung der Bewohner von Althofstellen sein.

Wenig überraschend ist zunächst der Befund, dass die Althofstellenbewohner überdurchschnittlich alt sind. Kinder und Jugendliche wohnen hier nur selten. Der Anteil der Rentner bei den Haushaltsvorständen erreicht 43 %, aber auch die Zahl der Selbstständigen liegt deutlich über dem bayerischen Durchschnitt (s. Abb. 3). Die durchschnittliche Zahl der Bewohner je Althofstelle liegt bei 2,8, variiert aber relativ stark.

Wie werden die Althofstellen momentan genutzt?

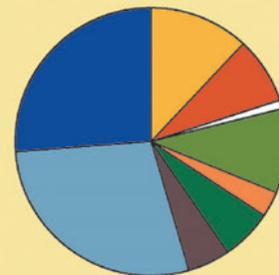
Etwa 80 % der Hofstellen sind größer als 1 000 m² und die Wohnfläche ist mit 83 m²/Bewohner fast doppelt so groß wie im Durchschnitt der BRD. Hinzu kommen die Wirtschaftsgebäude mit einem Medianwert von 367 m² Grundfläche (GF) je Hofstelle. Das Spektrum reicht aber in Abhängigkeit von der Betriebsgröße und der Bewirtschaftungsform von 70 m² bis fast 4 000 m² GF. Dennoch lassen sich drei unterschiedliche Nutzungsbereiche der Wirtschaftsgebäude unterscheiden (s. Abb. 4):

Abbildung 3: Erwerbstätigkeit der Eigentümer und Stellung im Beruf



Quelle: Eigene Erhebungen

Abbildung 4: Aktuelle Nutzung der Wirtschaftsgebäude



Quelle: Eigene Erhebungen

Tabelle 1: Ursachen der Betriebsaufgabe

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

Quelle: eigene Erhebungen

Rund 26 % der Wirtschaftsgebäude (gemessen an der GF) sind vollständig ungenutzt und stehen faktisch leer. Dies betrifft vor allem große Gebäude, da sich für diese besonders schwer Nutzungen finden lassen.

Etwa gleich groß (28 %) ist der Anteil extensiv genutzter Gebäude, die als Abstellraum für Hausrat, Gartenmöbel und Altmaschinen dienen.

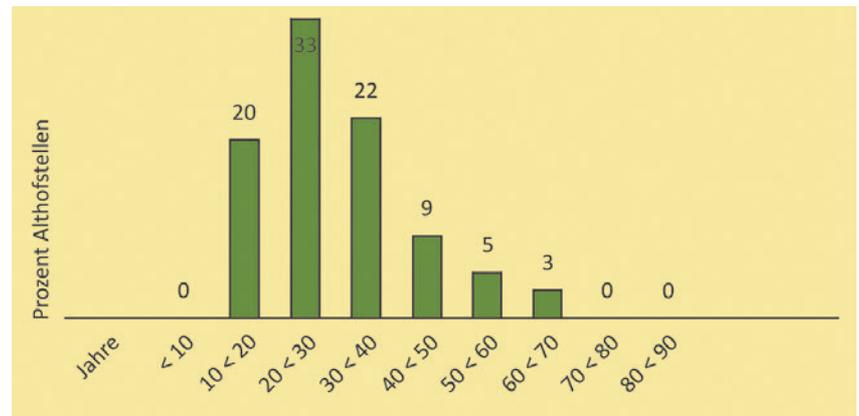
Annähernd die Hälfte (46 %) der Wirtschaftsgebäude wird indes in den Augen ihrer Eigentümer aktiv genutzt: 20 % werden gewerblich verwendet oder sind als Lager oder Unterstellräume vermietet. Weitere 26 % dienen in kaum zu überblickender Vielfalt der Steigerung der Entfaltungsmöglichkeiten und des Wohnkomforts.

Tabelle 2: Veränderungsabsichten

Veränderungsabsichten (Mehrfachnennungen)	Eigentümer %
Umbau Wirtschaftsgebäude	39
Umbau/Neubau Wohnhaus	24
Abbruchmaßnahmen	10
Vermietung ausbauen/beginnen	27
Verkaufen	3

Quelle: eigene Erhebungen

Abbildung 5: Dauer zwischen Betriebsaufgabe und Umnutzung oder Vererbung



Quelle: Eigene Berechnung anhand StBA 2009

Dazu gehören beispielsweise Werkstätten, Hobbytierhaltung oder die Unterbringung von noch aktiven Landmaschinen. Auf den meisten Althofstellen finden wir jedenfalls eine Mischung aus intensiver und extensiver Nutzung.

Was haben die Eigentümer zukünftig vor?

Mangelnde Rentabilität und damit zusammenhängend fehlende Hofnachfolger waren die häufigsten Ursachen für das Ende der Landwirtschaft auf dem Hof. Den letzten Anstoß gaben dann aber überraschend häufig Krankheit und Tod (s. Tab. 1). Die Betriebsaufgabe fiel bei einer Vielzahl der Betriebe also in eine Schwächephase.

Nach der Betriebsaufgabe ist der Umgang mit der Althofstelle meist von einem komplizierten Geflecht aus Wünschen, Werten, Hemmnissen und Beschränkungen bestimmt. Dazu gehören beispielsweise die Familientradition, der Erhalt des Immobilienvermögens oder die Pflege des Hofes aus Rücksicht auf die Nachbarschaft. Der Wunsch nach einer besseren wirtschaftlichen Nutzung scheidet oftmals an mangelnder Nachfrage und der Abneigung gegenüber Fremden

auf dem Hof. Großes Gewicht hat aber auch der Wunsch nach einem ruhigen Lebensabend, allerdings hemmen häufig Krankheit und Erschöpfung eine Um- oder Folgenutzung.

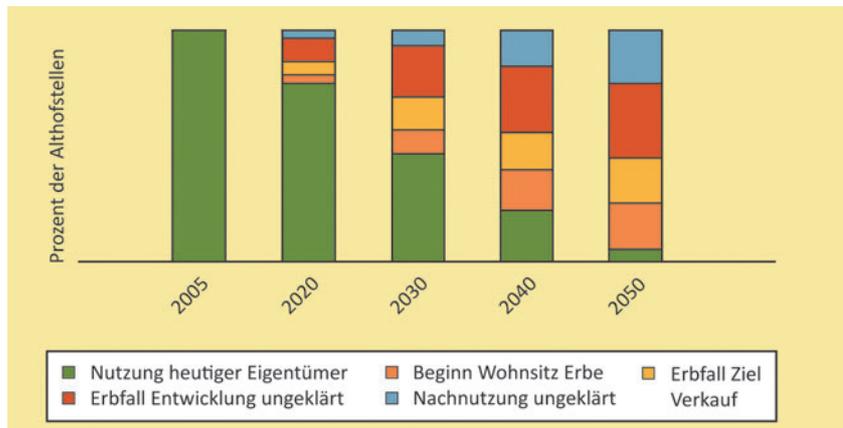
In der Summe verfolgen 63 % der Althofstelleneigentümer mehr oder minder konkrete Veränderungsabsichten (s. Tab. 2). Es handelt sich dabei aber um Maßnahmen, die ganz überwiegend aus kleinen, nur für das unmittelbare Umfeld auffälligen Schritten bestehen. Ein umfassendes Umnutzungskonzept für die ganze Althofstelle, das in einem Zuge realisiert wird, ist die absolute Ausnahme.

Was passiert langfristig mit den Althofstellen?

Rund 70 % der Althofstellen werden innerhalb von 30 Jahren nach der Betriebsaufgabe umgenutzt oder vererbt (s. Abb. 5), die meisten nach etwa 10 bis 20 Jahren. Umnutzungszeiträume von über 50 Jahren sind meist nur auf Althofstellen zu erwarten, die von Erben übernommen werden, die keine Veränderungsabsichten haben.

Die Langfristigkeit des Umnutzungsprozesses zeigt sich

Abbildung 6: Entwicklung der Nutzung auf den Althofstellen im Zeitablauf



Quelle: Eigene Berechnung anhand StBA 2009

auch an dem nur allmählichen Übergang von den heutigen Eigentümern auf die Nachfolgeneration, der voraussichtlich noch bis etwa 2050 dauern wird. Dabei ist aus heutiger Sicht zu erwarten, dass immer mehr Hofstellen zum Verkauf angeboten werden. Aber auch der Anteil der ungewissen Entwicklung nimmt deutlich zu (s. Abb. 6). Einfach formuliert: Das Thema „Neue Funktionen für alte Gebäude“ wird noch über Jahrzehnte aktuell bleiben!

Schlussfolgerungen

Die Bemühungen um den Erhalt der Althofstellen sollten vier zentrale Bedingungen beachten:

1. Schlüsselstellung der Eigentümer:

Die eng mit dem Hof verbundenen Eigentümer müssen Ausgangs- und Mittelpunkt aller Überlegungen und Aktivitäten sein.

2. Umnutzung als Teilaufgabe:

In aller Regel müssen vorhandene Nutzungen ausgebaut und ergänzt werden. Der Leerstand der gesamten Hofstelle ist die Ausnahme.

3. Zeitliche und räumliche Streuung:

Die Umnutzungen verteilen sich auf mehrere Jahr-

zehnte und in Bayern auf rund 40 000 Siedlungseinheiten, darunter 14 300 Dörfer.

4. Nachfrage: Die sehr geringe Nachfrage stammt bisher aus der ländlichen Umgebung. Im Zuge des demografischen Wandels wird die Nachfrage nach Wohnraum in vielen ländlichen Räumen jedoch zurückgehen. Die Ballungsgebiete wirken sich bisher nur in ihrem unmittelbaren Einzugsgebiet aus.

Angesichts der Differenziertheit der einzelnen Umnutzungsaufgaben ist eine direkte Beeinflussung von außen in Form von Förderprogrammen oder Bauvorschriften wenig Erfolg versprechend. Auch die immer wieder auftauchenden Bauernhofbörsen können sich nicht dauerhaft durchsetzen, da Angebot und Nachfrage zu verstreut sind. In Bayern hilft derzeit allein die umfassende Dorferneuerung. Sie bietet nicht nur eine gewisse finanzielle Förderung, sondern pflegt vor allem das Bewusstsein für die lokalen Werte und berät in baulichen und gestalterischen Fragen. Denn wie ein Vergleich zwischen Gemeinden im Umfeld der Verdichtungsräume mit jenen aus dem peripheren Raum zeigt, ist eine vitale, wirtschaftlich starke, gut ausgestattete Gemeinde

die beste Grundlage für die Sicherung der Althofstellen. Eine entsprechende Gemeindeentwicklung lässt sich auch mit interkommunaler Zusammenarbeit, intensiver Bürgerbeteiligung und Nutzung des übergemeindlichen Beratungsangebots fördern.

Bei 95 % der Althofstellen geht es darum, es den jetzigen oder künftigen Eigentümern zu ermöglichen, weiterhin auf der Althofstelle zu leben. Nur rund 5 % der Althofstellen stehen jetzt oder in Zukunft vollständig leer. Hier empfiehlt sich der Ankauf und die Verwertung durch die Gemeinde. Dies kann dann zur Suche nach neuen Nutzern, zur Schaffung von Bauplätzen, aber auch zum Umbau für öffentliche Zwecke führen.

Die Entwicklung der Althofstellen ist untrennbar mit der Entwicklung des ländlichen Raums verknüpft. Bereits bei den heutigen Althofstellen reicht die Umnutzung in Zukunftsräume hinein, die sich bestenfalls erahnen lassen. Als dauerhafte Perspektive kann gelten, dass es eine der großen Stärken des ländlichen Raums im allgemeinen und der Althofstellen im besonderen ist, dass sie im Prinzip sehr viel Raum zur Entfaltung der unterschiedlichsten Aktivitäten bieten. 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. ■

Literatur:

Neumann, P.: *Althofstellen als Elemente der ländlichen Siedlungsentwicklung*, Augsburg 2012

Statistisches Bundesamt, zitiert als StBA: *Bevölkerung und Erwerbstätigkeit – Sterbetafel Deutschland 2006/08*, Wiesbaden 2009