

Fallstudie im Rahmen des Programms:

INTERREG V-A Italien-Österreich 2014-2020/CLLD Dolomiti Live (Aktion 1)

Projekt: ITAT 4067 LEED - *Leerstehende Gebäude in der Region Dolomiti Live: Probleme erkennen/Edifici disabitati nell' area Dolomiti Live: identificare le problematiche*

Bernhard Grüner



Landwirtschaftlicher Leerstand und Möglichkeiten einer exogenen Wiederbelebung

Analyse struktureller Rahmenbedingungen in der Gemeinde Innervillgraten hinsichtlich der Revitalisierung leerstehender Gebäude durch Amenity Migration

Edifici agricoli vacanti e possibilità di rianimazione esogeno

Analisi delle condizioni strutturali per la rivitalizzazione di edifici abbandonati nel comune Innervillgraten a base di Amenity Migration

Agricultural vacancy and possibilities of exogenous reanimation

Investigating the chance of revitalizing vacant buildings in the community of Innervillgraten through Amenity Migration

Innsbruck, Oktober 2019

Titelbild:

Koexistenz von belebten (links) und leerstehenden Höfen (rechts) in Innervillgraten
(Quelle: J. Brenneis, 2019)

Zitier-Vorschlag:

Grüner, B. (2019): Landwirtschaftlicher Leerstand und Möglichkeiten einer exogenen Wiederbelebung: Analyse struktureller Rahmenbedingungen in der Gemeinde Innervillgraten hinsichtlich der Revitalisierung leerstehender Gebäude durch Amenity Migration. Institut für Geographie (UIBK). Innsbruck.

Die Reproduktion ist gestattet, sofern die Quelle angegeben wird, mit Ausnahme anderweitig festgelegter Regelungen.

Finanzierung:

Die hier vorliegende Fallstudie wurde im Rahmen des Programms *INTERREG V-A Italien-Österreich 2014-2020/CLLD Dolomiti Live (Aktion 1)* angefertigt und aus Fördermitteln des Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE), des Landes Tirol sowie aus Eigenmitteln der Gemeinde Innervillgraten finanziert.

*„Tradition ist nicht die Anbetung der Asche,
sondern die Weitergabe des Feuers.“*

- Jean Jaurès -

Abstract

The community of Innervillgraten evidently represents a peripheral region of the Central Austrian Alps. Due to its remoteness, Innervillgraten has experienced a gradual decline in population as well as mountain farms over the past decades.

These socio-demographic and agro-social changes result, among others, in the abandonment of predominately agricultural buildings. By the end of this research, 12 farms, but also 9 residential buildings in Innervillgraten are vacant. To date, just as little attention had been paid to the reasons for vacancy as to its social effects and its impact on the cultural landscape. Consequently, one main objective of this case study was to generate fundamental scientific results. Concerning future strategies, the potential of an exogenous revitalisation of local abandonment was analysed. For this purpose, the two approaches of *amenity migration* and *lifestyle farming* formed a solid theoretical background to be used.

While the causes for vacancy could largely be identified, it was not possible to prove amenity migration and the revitalization of vacant property based on it. This is mainly because of not permitting second homes but also due to a slight distrust against newcomers by the owners of vacant buildings. The abandonment of predominantly agricultural buildings in the case study community is mainly initiated by the death of former property owners. Thus, people of closer relationship inherit a second estate but are not concerned about it for the time being. This leads to an increasing dereliction of the building stock and makes (exogenous) revitalisation largely unlikely in the future.

In order to achieve a broader gain of knowledge, statistical data as well as interviews done in the course of field trips were evaluated and got merged by data triangulation. The integration of quantitative and qualitative research techniques, based on *mixed methods*, guarantees a comprehensive analysis of agricultural vacancy. It also provides a solid basis for further research in this field.

This case study is directed to the decision-makers of regional politics and spatial planning as well as to the owners of vacant buildings in rural Alpine mountain regions and far beyond.

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	1
1.1 Status quo.....	3
1.2 Innervillgraten – ein hochalpiner Kulturraum	3
1.3 Möglichkeiten und Grenzen der Fallstudie	7
1.4 Aufbau der Arbeit.....	8
1.5 Forschungsziele.....	8
1.6 Hypothesenbildung	9
1.6.1 Hypothese 1: Landflucht, Überalterung, Leerstand.....	9
1.6.2 Hypothese 2: Kulturräumliche Vorzüge als Zuzugsmotiv	9
1.6.3 Hypothese 3: Einflussnahme auf Siedlungsstruktur und Kulturlandschaft	9
1.7 Fragestellungen.....	10
2 Konzeptionelle Grundlagen	11
2.1 Gebäudeleerstand im ländlichen Raum.....	11
2.1.1 Definitions- und Quantifizierungsprobleme.....	12
2.1.2 Erfassungsmethoden	13
2.1.3 Ursachen.....	14
2.1.4 Folgen und Herausforderungen.....	16
2.1.5 Gegenmaßnahmen	16
2.2 Amenity Migration im Alpenraum.....	17
2.2.1 Migrationsmotive	19
2.2.2 Räumliche und gesellschaftliche Einflüsse.....	19
3 Allgemeine Methodik und Forschungsdesign	23
3.1 Akquise, Auswertung und Visualisierung quantitativer Daten	23
3.2 Qualitative Inhaltsanalyse semi-strukturierter Interviews	24
4 Deskriptive, mehrdimensionale Datenanalyse	25
4.1 Sozio-demographische Kennzeichen.....	25
4.1.1 Bevölkerungsentwicklung	25
4.1.2 Altersstruktur	26
4.1.3 Natürliche Bevölkerungsbewegung.....	28
4.1.4 Räumliche Bevölkerungsbewegung.....	29
4.2 Tourismus	32
4.3 Agrar-Struktur	34
4.3.1 Erschwernisbedingungen und Subventionen	34
4.3.2 Sozio-demographische Veränderungen	35
4.3.3 Betriebsstrukturen	36
4.4 Siedlungslandschaft	38
4.4.1 Dauersiedlungsraum und Baulandreserve	38
4.4.2 Gebäudestruktur.....	39
4.5 Zwischenfazit	45

5 Empirische Sozialforschung in Innervillgraten	47
5.1 Die Außensicht - Expert*innen-Interviews.....	48
5.1.1 Der gesellschaftliche Charakter der „Villgrater“	49
5.1.2 Amenity Migration	54
5.1.3 Re-Migration	56
5.1.4 Gebäudeleerstand.....	57
5.2 Die Innensicht - Interviews mit Leerstandbesitzer*innen	61
5.2.1 Sozio-demographische Merkmale.....	62
5.2.2 Wahrnehmung des eigenen Leerstands	63
5.2.3 Leerstanddauer.....	64
5.2.4 Bausubstanz und Infrastrukturanbindung.....	64
5.2.5 Leerstandursachen.....	64
5.2.6 Exogenes Revitalisierungspotential	68
5.2.7 Zukunftswünsche und -perspektiven.....	70
5.3 Zwischenfazit	71
6 Synthese und Diskussion	74
7 Conclusio und Handlungsstrategien	76
8 Literatur	79
9 Abbildungen und Tabellen	88
10 Appendix	90

1 Einleitung

Nicht nur die Alpen, sondern auch deren Bewohner*innen werden spätestens seit dem Ende des 19. Jahrhunderts und der damit einhergehenden Industrialisierung mit weitreichenden Veränderungen konfrontiert. Über mehrere Dekaden entwickelten sich bis in die Gegenwart hinein, insbesondere in entlegenen Hochbergsgemeinden, eine Reihe zentraler *Grand Challenges*. Dazu zählt der Rückgang und die Überalterung der lokalen Bevölkerung, die Aufgabe landwirtschaftlicher Betriebe (Psenner 2006) sowie das Fortschreiten von Gebäudeleerstand. Letzterer zeigt unmittelbare Auswirkungen auf die alpine Kulturlandschaft und stellt ein bisweilen unzureichend erforschtes Phänomen dar, welches im Verlauf der hier vorliegenden Fallstudie näher beleuchtet wird. Im Zuge derer gilt es zu klären, inwiefern leerstehende Immobilien am Beispiel der Tiroler Hochbergsgemeinde Innervillgraten mitunter von außenstehenden Personen wiederbelebt werden. Dementsprechenden Untersuchungen erfordern jedoch eine vorausgehende detaillierte Auseinandersetzung mit den bereits erwähnten strukturellen Herausforderungen:

Parallel zu den demographischen Veränderungen entlang des Alpenbogens, kann auch ein Wandel der Agrar-Struktur beobachtet werden (Abb. 1). Beide Prozesse entwickeln sich jedoch räumlich äußerst unterschiedlich.

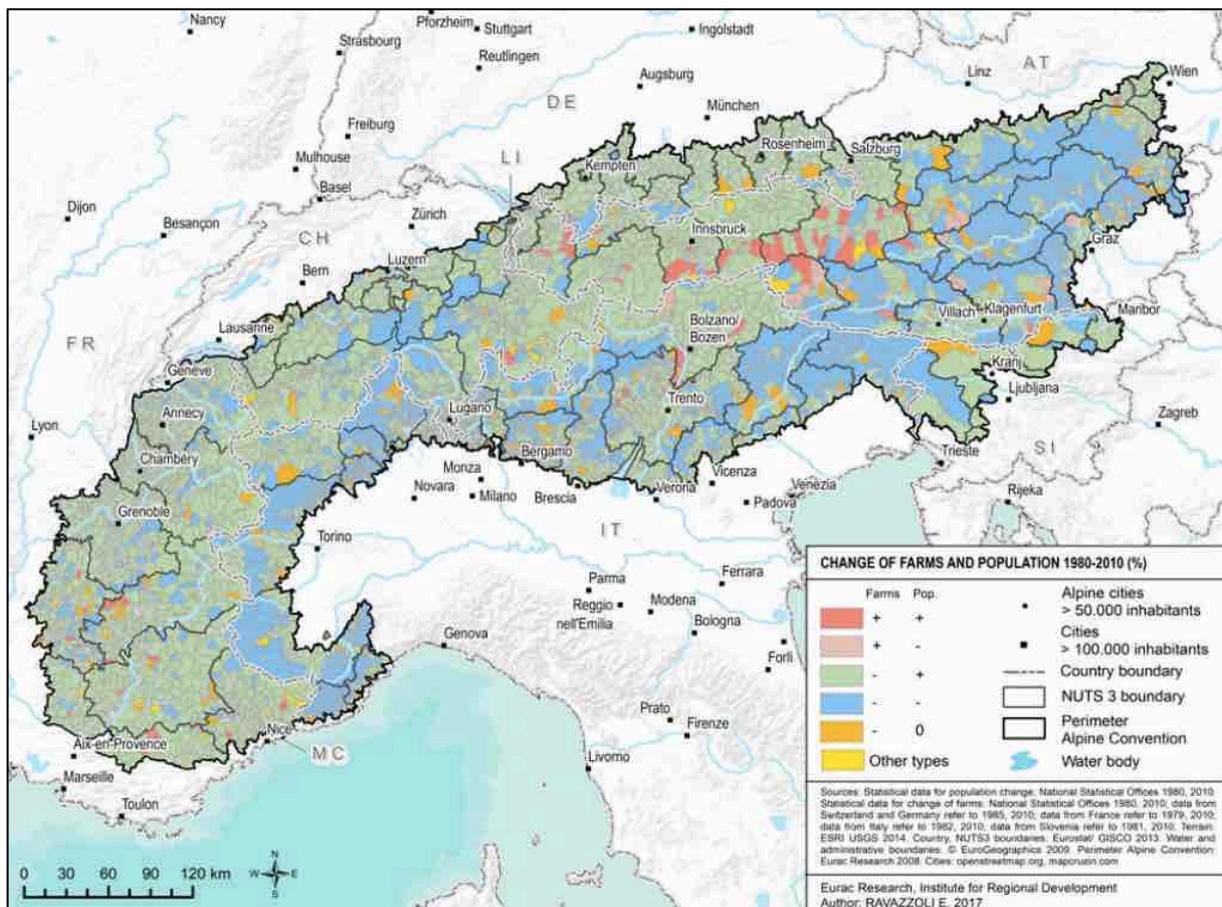


Abb. 1: Veränderungen der Zahl landwirtschaftlicher Betriebe sowie Einwohner*innen entlang der Alpen zwischen 1980 und 2010 (Permanent Secretariat of the Alpine Convention 2018: 29)

Während in den Westalpen die Mehrzahl der Gemeinden zwischen 1980 und 2010 einen Bevölkerungszuwachs aufweisen, verzeichnet der Südost-Rand der Alpen und folglich große Teile Österreichs eine Abnahme. Parallel dazu schreitet dort auch die Anzahl landwirtschaftlicher Betriebe maßgeblich zurück. Vor allem der Rückgang an Landwirt*innen hat weitreichende Auswirkungen auf die Instandhaltung der alpinen Kulturlandschaft und den Schutz der Bevölkerung vor Naturgefahren. Dies belegen unter anderem Arbeiten von Cocca et al. (2012), Marini, Klimek & Battisti (2011), Cerqueira et al. (2010), Keenleyside & Tucker (2010), Gellrich & Zimmermann (2007); Pointereau et al. (2008), Soliva (2007), Tasser, Tappeiner & Cernusca (2005) und MacDonald, Crabtree & Wiesinger (2000). Sofern es den betroffenen Gemeinden nicht gelingt diese Grand Challenges frühzeitig zu erkennen und mithilfe gezielter regional-politischer Impulse in Angriff zu nehmen, sind weitere innerkommunale Marginalisierungsprozesse die Folge. Damit korreliert auch der sukzessive Anstieg leer stehender Gebäude, wodurch Flurwüstungen oder im Extremfall sogar *Geisterdörfer* (Čede & Steinicke 2007) entstehen können.

Die soeben erläuterten Trends lassen vermuten, dass periphere Hochgebirgsregionen Österreichs in einigen Jahren nicht mehr bewohnbar sein könnten, wenn diesen keinerlei positive strukturelle Entwicklungen entgegentreten. Wider Erwarten lässt sich in einigen Teilen der Alpen eine intrinsisch motivierte Trendwende erkennen. Dies betrifft zum einen demographische Prozesse, wonach während der vergangenen 50 Jahre vermehrt Personen aus der Stadt, sogenannte New Highlander*innen, in die ruralen Alpenregionen migrierten (Löffler & Steinicke 2018; Löffler et al. 2016; Mayer & Meili 2016). Mit der Arbeit von Grüner & Konzett (2017) existieren erstmals auch für den alpinen Westen Österreichs zwei Fallstudien, die dieses spezielle Migrationsphänomen nachweisen. Zum anderen konnte in jüngster Vergangenheit ein gesteigertes Interesse von Neueinsteiger*innen an der Landwirtschaft eruiert werden. Dies wird von Pinto-Correia, Almeida & Gonzalez (2016, 2017) sowie Pinto-Correia et al. (2014) am Beispiel außeralpiner, ruraler Regionen Europas dargelegt. Der Alpenbogen wird hingegen anhand regionaler Forschungsarbeiten aus dem italienischen Raum behandelt (Löffler et al. 2016; Fassio et al. 2014; Garde, Dimanche & Lasseur 2014; Varotto & Lodatti 2014; Wilbur 2014a, 2014b). Der von Newcomer*innen ausgehende Wunsch agrarisch tätig zu werden, könnte demnach auf eine Renaissance innerhalb der Landwirtschaft hindeuten.

Dementsprechend steht der Alpenraum einer Vielzahl an negativen, aber auch positiven Veränderungen gegenüber, welche es aus wissenschaftlicher Sicht akribisch zu untersuchen gilt. Nicht zuletzt deshalb kommt der hier vorliegenden Fallstudie erhöhte Priorität zu. Schließlich helfen daraus gewonnene Ergebnisse die vielseitigen Transformationsprozesse im alpinen Hochgebirge besser verstehen zu können und geeignete Handlungsstrategien zu entwickeln.

1.1 Status quo

Die Gemeinde Innervillgraten stellt eine am Talschluss gelegene Hochgebirgsgemeinde dar. Aufgrund ihrer Randlage ist die Kommune mit einer Vielzahl an Herausforderungen konfrontiert und betrifft vordergründig die für alpine Peripher-Regionen in der Regel typische Abwanderung autochthoner Personen. Mit diesem Migrationsprozess korreliert schlussendlich auch der Anstieg von Gebäudeleerstand. Dieser ist vor allem im landwirtschaftlichen Bereich ein überaus emotional konnotiertes sowie gesellschaftlich weitgehend unbeachtetes Thema, weshalb die Ursachen bisweilen weitgehend unbekannt geblieben sind. Aus diesem Grund fand im Jahr 2017 eine Leerstandkonferenz in Innervillgraten statt und versteht sich als „[...] *Think Tank für Fragen und Strategien im Umgang mit Leerstand*“ (nonconform o. J.). Im Zuge dessen wurde eine Vielzahl an Möglichkeiten zur Um- bzw. Nachnutzung vor allem landwirtschaftlicher Wohn- und Wirtschaftsgebäude durch deren Besitzer*innen diskutiert. Abseits dieser Ideen blieb die Frage weitgehend offen, inwiefern das Potential einer exogenen Wiederbelebung durch Newcomer*innen besteht. Mithilfe der vorliegenden Studie wird darauf im Detail eingegangen und nicht zuletzt ein wesentlicher Beitrag zur regionalen Entwicklung strukturschwacher Hochgebirgsregionen geleistet.

1.2 Innervillgraten – ein hochalpiner Kulturraum

Bei dieser Fallstudie handelt es sich um eine grundsätzlich sozio-demographische Auseinandersetzung, deren Ergebnisse in den Kapiteln 4 & 5 angeführt sind. Nichtsdestotrotz dürfen die regionalgeographischen Gegebenheiten Innervillgratens keinesfalls unberücksichtigt bleiben, da diese nicht zuletzt auch einen wesentlichen Einfluss auf die exogene Revitalisierung haben. Dieser Anforderung wird mit dem folgenden Abschnitt nachgekommen.

Die Tiroler Gemeinde Innervillgraten liegt in einer Höhe von etwa 1.400 m, als Teil der Zentralalpen eingebettet zwischen den nördlichen und südlichen Kalkalpen. Zugleich bildet die Gemeinde den Abschluss des Villgratentals - einem Seitental des Pustertals (Abb. 2). Am Grund dieses klassischen Trogtals hat sich der Villgratenbach eingeschnitten, welcher nach dem Passieren der Nachbargemeinde Außervillgraten bei Heinfels in die Drau mündet. Die Kommune liegt im Westen Osttirols, wodurch etwas weniger als die Hälfte der Gemeindegrenze mit der italienisch-österreichischen Staatsgrenze zusammenfällt. Im Hinblick auf die geologische Beschaffenheit kennzeichnet sich das Gemeindegebiet durch die Existenz von Gneisen, Schiefer sowie Quarzphyllit, wohingegen kleinere Teile eines, im Gebiet nördlich des Weilers Kalkstein offenliegenden, Triaszuges entstammen (Schmidegg 1937: 113f). Der dort anzutreffende Kalkstein kann mitunter auch mit der Namensgebung dieses Ortsteils in Verbindung gebracht werden. Das Landschaftsbild wird durch die Kombination von schroffen Gipfeln, die mit einer Höhe von ca. 3.000 m bis hinauf in die nivale Stufe reichen sowie ausgedehnten, kultivierten, alpinen Almmatten geprägt. Die lokale Geologie bildet in Kombination mit klimatischen und anthropogenen Einflüssen eine wesentliche Grundlage für den vielfältigen Charakter der Kulturlandschaft

Innervillgratens. Zudem erweist sich das abwechslungsreiche Relief als besonders attraktiver Lebens- und Erholungsraum für Urlauber*innen sowie die Bevölkerung selbst. Hierzu zählen Aktivitäten wie beispielsweise Skifahren, Skitouren, Schneeschuhtouren im Winter und ein- bzw. mehrtägige Wanderungen im Sommer (OEAV 2016: 16 & 30).

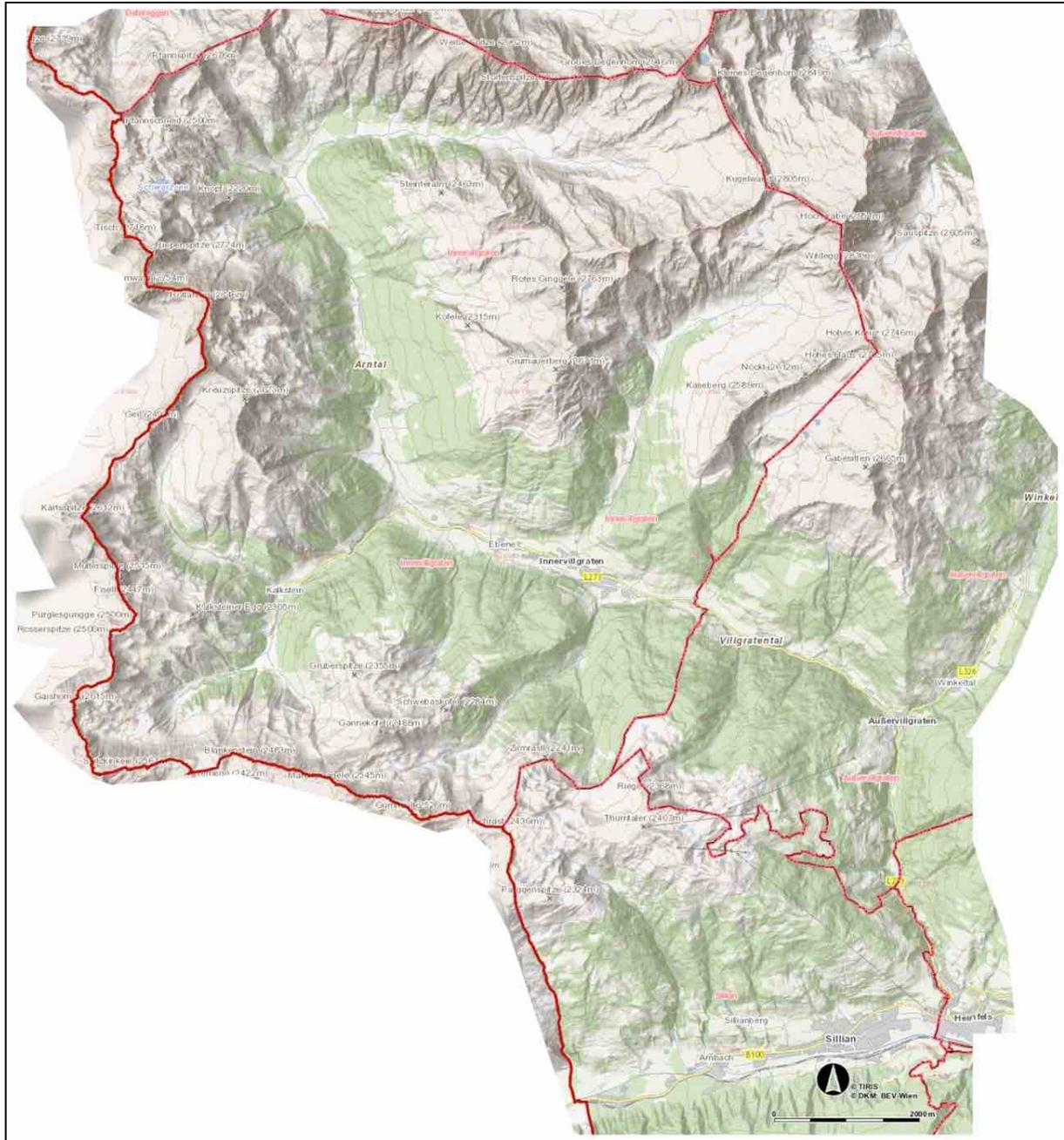


Abb. 2: Übersichtskarte der Untersuchungsgemeinde Innervillgraten sowie des Villgratentals (eigene Zusammenstellung; Quelle: tirisMaps 2019)

Innervillgraten blickt auf eine lange, berglandwirtschaftliche Sozialisierung zurück, welche ihren Ursprung in der Urbarmachung des Villgratentals hat. Aufgrund einer detaillierten Auseinandersetzung mit der Siedlungsgenese sowie Toponomastik Innervillgratens geht

Flatscher (2001: 22f) davon aus, dass das gesamte Tal über die Südtiroler Seite des Pustertals, Mitte des 12. Jahrhunderts besiedelt worden ist.

Der gegenwärtige Siedlungsraum Innervillgratens erstreckt sich teilweise abseits des Haupttales in die seitlich davon verlaufenden Nebentäler. Dort finden sich temporär genutzte Almhütten mit ausgedehnten Almflächen wieder (Abb. 3).



Abb. 3: Ein für Innervillgraten typische Alm im Bereich der Waldgrenze (Quelle: arminbodner.com, 2010)

Die zusätzliche Bewirtschaftung eines höherliegenden Stockwerks kann als agrarische Anpassungsstrategie an das Hochgebirge gesehen werden. Mit dieser Maßnahme wurde schon früher versucht den landwirtschaftlichen Gesamtertrag zu erhöhen, da die Anbauflächen entlang der alpinen Tallagen äußerst begrenzt waren (Bätzing 2015: 51f).

Neben diesen, meist haufendorfartig angeordneten Almhütten entspricht ein Großteil der kommunalen Siedlungsstruktur dem Charakter einer klassischen Streusiedlung (Abb. 4). Am Talboden ist die Koexistenz von neuzeitlichen Wohnhäusern und traditionellen Höfen festzustellen, wohingegen die Hänge des Trogtals von vorwiegend sonnseitig exponierten Schwaighöfen gesäumt werden. Ihre Gründung geht mit dem Beginn der großflächigen Urbarmachung Innervillgratens einher (Flatscher 2001: 16). Die berglandwirtschaftliche Architektur bildet gemeinsam mit den damit verbundenen Wirtschaftsweisen ein weiteres zentrales und unverwechselbares Charakteristikum der kommunalen Kulturlandschaft (Abb. 5).



Abb. 4: Die Gemeinde Innervillgraten am Ende des Villgratentales gelegen
(Quelle: Tourismusverband Villgratental, o.J.)



Abb. 5: Die Kulturlandschaft Innervillgratens wird in hohem Maße von der berglandwirtschaftlichen Architektur und Wirtschaftsweise geprägt (Quelle: J. Brenneis, 2019)

1.3 Möglichkeiten und Grenzen der Fallstudie

Die hier vorliegenden Untersuchungen bilden lediglich einen kleinen Teil des Projektes *ITAT 4067 LEED*¹. Der Fokus liegt primär auf den dieser Studie vor- sowie nachgelagerten kommunalen Partizipationsprozessen. Denn erst unter aktiver Inklusion der lokalen Bevölkerung können die Fallstudienresultate sinnvoll und nachhaltig zu Handlungsstrategien umgesetzt werden, um dem Gebäudeleerstand bestmöglich entgegenwirken zu können.

Aufgrund des projektinternen Stellenwertes dieser Studie, sind die dafür zur Verfügung stehenden Finanzmittel limitiert. Dieser Umstand manifestiert sich keinesfalls in der Qualität, sehr wohl aber in der Detailtiefe vorliegender Arbeit und darf daher nicht unreflektiert bleiben: Gerade bei den während der Feldforschungsaufenthalte durchgeführten Interviews, wären weiterführende Untersuchungen hinsichtlich Emotionen und der ihnen zugrundeliegenden sozialen sowie materiellen Bindung aufschlussreich gewesen. Ferner hätten Fokusgruppen-Interviews mit Besitzer*innen von leerstehenden Gebäuden problemzentrierte Lösungsansätze generieren können. Für beide dieser methodischen Erweiterungen fehlte es letzten Endes auch an zeitlichen Ressourcen.

Der Autor dieser Studie ist in unmittelbarer Nähe zur Untersuchungsgemeinde aufgewachsen und gerade deshalb mit den sozio-kulturellen Rahmenbedingungen Osttirols, der Region *Osttiroler Oberland* sowie des *Villgratentals* eng vertraut. Diese Tatsache erweist sich vor allem bei den Feldforschungsarbeiten als vorteilhaft. Folglich ist zu erwarten, dass die potentiellen Interviewpartner*innen aufgrund des überaus emotional konnotierten Themenkomplexes (*landwirtschaftlicher*) *Gebäudeleerstand* einem Autochthonen aller Wahrscheinlichkeit nach eher Auskunft erteilen als einer völlig außenstehenden Person. Dadurch wird einerseits die Forschung erheblich erleichtert, andererseits gilt es sich im Voraus mit einer damit verbundenen Voreingenommenheit auseinanderzusetzen: Der Forscher lebt seit nunmehr zehn Jahren größtenteils außerhalb Osttirols. Dementsprechend ist die Einbettung in die gesellschaftlichen Strukturen von Innervillgraten und seiner Umgebung nicht mehr in einem derartig hohen Maß vorhanden, dass dadurch die Objektivität der Untersuchungen und insbesondere die wertfreie Interpretation der erhobenen Daten beeinträchtigt werden würde. Um die Schaffung objektiven Wissens zu fördern, ist laut Gießler (2015: 63) „[...] *kontrolliertes, methodisches und nachvollziehbares Vorgehen* [...]“ von äußerster Wichtigkeit. Dieser Forderung kommt der in Kapitel 3 erläuterte und gründlich reflektierte Methodenmix nach.

¹ Die hier vorliegende Fallstudie wurde im Zuge des des INTERREG-Programms V-A Italien-Österreich 2014-2020/CLLD Dolomiti Live (Aktion 1) (Projekt: *ITAT 4067 LEED - Leerstehende Gebäude in der Region Dolomiti Live: Problem erkennen*) angefertigt. Grobziel dieses Projektes ist es Daten zum fortwährenden Gebäudeleerstand innerhalb der Projektregion Dolomiti Live zu sammeln sowie zu analysieren. Die Region Dolomiti Live umfasst dabei die NUTS-3 Region Osttirol (AT) zur Gänze aber auch Teile von Südtirol (IT) und Veneto (IT). Zu den Partnergemeinden zählen die italienischen Kommunen Prettau sowie Cibiana di Cadore. Lead-Partnerin ist die Osttiroler Gemeinde Innervillgraten.

1.4 Aufbau der Arbeit

Um den Forschungsprozess bestmöglich nachvollziehen zu können, wird im Folgenden das dessen Grundgerüst vorgestellt:

Im Anschluss an die Einleitung werden mit Kapitel 2 die konzeptionellen Grundlagen im Detail beleuchtet. Dies betrifft zum einen ländlichen Leerstand, zum anderen die Amenity Migration – ein neuer Zuwanderungstrend in alpine Peripher-Regionen. Im darauffolgenden Kapitel 3 werden die verwendeten Methoden sowie das damit verbundene Forschungsdesign erläutert. Kapitel 4 beinhaltet die Analyse und Interpretation der quantitativen Daten (Demographie, Tourismus, Landwirtschaft und Siedlungsraum), Kapitel 5 der empirischen Forschungsergebnisse (Interviews mit kommunalen Expert*innen und Leerstandbesitzer*innen). Am jeweiligen Kapitelende werden die zentralen Erkenntnisse anhand eines Zwischenfazits nochmals zusammengefasst. Im Kapitel 6 folgt die Vereinigung der Forschungsergebnisse sowie die Diskussion und Reflexion der im Vorfeld formulierten Hypothesen. Den Abschluss dieser Arbeit bildet die Zusammenfassung in Kapitel 7. Diese beinhaltet zudem mögliche Handlungsstrategien im Hinblick auf ländlichen Gebäudeleerstand und dessen exogene Revitalisierung.

In Kapitel 8 wird zum einen die in dieser Studie zitierte Literatur angeführt und zum anderen die Codes der interviewten Expert*innen sowie Leerstandbesitzer*innen aufgeschlüsselt. Ein Abbildungs- sowie Tabellenverzeichnis findet sich in Kapitel 9 wieder. Die Interviewleitfäden sind dem Appendix in Kapitel 10 zu entnehmen.

1.5 Forschungsziele

Das Grobziel dieser Studie besteht in der Untersuchung des Auftretens von (landwirtschaftlichem) Gebäudeleerstand in der Hochbergsgemeinde Innervillgraten sowie einer Analyse diesem durch New Highlander*innen entgegen zu wirken. Daraus lassen sich insgesamt acht sowohl räumlich als auch sozio-demographisch konnotierte Feinziele ableiten, die im Folgenden offengelegt werden:

- (1) Quantitative Erfassung des Gebäudeleerstands in der Hochbergsgemeinde Innervillgraten
- (2) Bestandsaufnahme aller Gebäude hinsichtlich Art, Funktion und Belegungsdauer
- (3) Darlegung von Ursachen, die zum Leerstand geführt haben bzw. führen können
- (4) Einbettung der Wahrnehmung und Entwicklung von Leerstand in einen sozio-kulturellen bzw. agro-strukturellen Kontext
- (5) Quantitative Erfassung von New Highlander*innen in der Gemeinde Innervillgraten
- (6) Analyse von Chancen und Herausforderungen der Revitalisierung von Leerstand durch New Highlander*innen
- (7) Erfassen von vorhandenen Push- und Pull-Faktoren, die zu einer Zu- sowie darauffolgenden Abwanderung von New Highlander*innen führen

- (8) Einflüsse bereits vorhandener New Highlander*innen auf die Dorfgemeinschaft sowie berglandwirtschaftliche Siedlungsstruktur und Kulturlandschaft erfassen.

1.6 Hypothesenbildung

Auf Basis der konzeptionellen Grundlagen (Kapitel 2) sowie der vorhin definierten Zieleetzungen (Abschnitt 1.5), lassen sich drei zentrale Hypothesen formulieren. Diese bilden letztlich den Rahmen der dieser Studie zugrundeliegenden Methodik (Kapitel 3) sowie die Grundlage für die nachfolgenden Untersuchungen. Alle drei Hypothesen werden in Kapitel 6 veri- bzw. falsifiziert.

1.6.1 Hypothese 1: Landflucht, Überalterung, Leerstand

Ungünstige Entwicklungen der natürlichen und räumlichen Bevölkerungsbewegung führen in Innervillgraten zur Abwanderung bzw. Überalterung der autochthonen Bevölkerung. Dementsprechend mangelt es an der Nachfrage nach Wohnraum. Diese Prozesse stellen ein zentrales Motiv für den kommunalen Gebäudeleerstand dar.

Parallel dazu existieren einige wenige New Highlander*innen, welche vorwiegend aus urbanen Räumen in die Hochbergsgemeinde Innervillgraten gezogen sind und leerstehende Gebäude wiederbeleben.

1.6.2 Hypothese 2: Kulturräumliche Vorzüge als Zuzugsmotiv

Dieser Zuwanderungstrend lässt sich zwischen dem Konzept der Amenity Migration und des Lifestyle Farmings einordnen. Wesentliche Pull-Faktoren für den Zuzug von New Highlander*innen bilden die kulturellen und kulturlandschaftlichen Amenities der Hochbergsgemeinde, wodurch die eigene Lebensqualität gesteigert wird.

Hauptziel vieler New Highlander*innen ist der Erwerb leerstehender (landwirtschaftlicher) Wohn- sowie Wirtschaftsfläche, um dort zu leben und zu wirtschaften. Integrationsschwierigkeiten in die Gemeinde stellen einen nennenswerten Push-Faktor dar, der langfristig betrachtet zur Abwanderung von New Highlander*innen führen kann.

1.6.3 Hypothese 3: Einflussnahme auf Siedlungsstruktur und Kulturlandschaft

Die New Highlander*innen versuchen sich aktiv in der Gemeinde zu integrieren. Ihre Innovationen und Aktivitäten wirken sich zum einen positiv auf die demographische, sozio-ökonomische sowie Agrar-Struktur von Innervillgraten aus.

Dies setzt unter anderem multiplikative Prozesse für die Ansiedelung weiterer New Highlander*innen in Gang. Zum anderen tragen sie mit ihren Tätigkeiten zum Fortbestand der Kulturlandschaft, der berglandwirtschaftlichen Kultur, Wirtschaftsweise sowie Siedlungsstruktur bei. Der zuletzt genannte Einfluss besitzt ein erhebliches Potential dem fortlaufenden Gebäudeleerstand innerhalb der Gemeinde entgegenzuwirken.

1.7 Fragestellungen

Ausgehend von den in Abschnitt 1.6 angeführten Hypothesen werden im Folgenden detaillierte Fragestellungen vorgestellt, die den Untersuchungsrahmen weiter abstecken:

ad Hypothese 1:

- a. In welchem Ausmaß existieren in der Gemeinde Innervillgraten New Highlander*innen?
- b. Wann begann/endete diese neue Form der Zuwanderung in die Gemeinde Innervillgraten?
- c. Inwieweit ist die Zuwanderung von Newcomer*innen als Gegenteil zur persistenten Abwanderung erkennbar?
- d. Welche Unterschiede/Gemeinsamkeiten existieren zwischen Innervillgraten und den benachbarten Kommunen?
- e. Welche Gebäudeart ist von Leerstand besonders betroffen?
- f. Wie präsentiert sich die zeitliche Entwicklung des Gebäudeleerstandes und welche Gründe können dafür geltend gemacht werden?
- g. Inwiefern lassen sich Unterschiede/Gemeinsamkeiten bezüglich des gewählten Wohnraumes von New Highlander*innen bzw. von autochthonen Personen erkennen?

ad Hypothese 2:

- a. Welche übergeordneten Push- und Pull-Faktoren existieren in der Gemeinde Innervillgraten, die einen Zuzug verhindern oder begünstigen bzw. die zu einer erneuten Abwanderung von New Highlander*innen führen?
- b. Wie gelingt die Integration der New Highlander*innen in die Dorfgemeinschaft?
- c. Inwieweit ist der Gebäudeleerstand in der Kommune ein Treiber für den Zuzug von New Highlander*innen?
- d. Inwiefern lassen sich die Motive und Ambitionen der Newcomer*innen mit bereits durchgeführten Fallstudien vergleichen?

ad Hypothese 3:

- a. Wie werden die New Highlander*innen in ihrer neuen Heimatgemeinde aufgenommen?
- b. Mit welchen Ideen, Denkweisen und Aktionen beeinflussen sie die jeweilige Kommune im Allgemeinen?
- c. Wie beeinflussen New Highlander ihren Wohn- und Arbeitsraum, den Charakter der Kulturlandschaft sowie die berglandwirtschaftliche Siedlungsstruktur im Speziellen?
- d. Inwieweit beeinflusst die Zuwanderung von New Highlander*innen den Gebäudeleerstand in Innervillgraten?

2 Konzeptionelle Grundlagen

Im Folgenden werden zwei dieser Studie zugrundeliegenden, theoretische Konzepte präsentiert. In Abschnitt 2.1 wird zunächst der im ländlichen Raum bisher noch wenig wahrgenommene Prozess des Gebäudeleerstandes erläutert sowie dessen Ursachen und Auswirkungen im Detail beschrieben. Parallel dazu liegt die Idee der Wiederbelebung leerstehender Immobilien nahe, welche mitunter direkt durch die autochthone Bevölkerung erfolgen kann. Diesem Prozess scheint aufgrund der gerade in Hochgebirgsregionen stattfindenden sozio-demographischen Veränderungen (Landflucht, Überalterung etc.) ein sehr geringes Potential zuzukommen. Demgegenüber existieren alpine Gemeinden, welche Hotspots für eine vorwiegend außeralpine Zuwanderung darstellen. Diese sogenannte *Amenity Migration* wird in Abschnitt 2.2 behandelt. Dabei steht die mit dieser Bevölkerungsbewegung korrelierenden exogenen Wiederbelebung ehemals brachgefallener Gebiete im Vordergrund.

2.1 Gebäudeleerstand im ländlichen Raum

Gebäudeleerstand spielt sich in Städten mitunter zwischen Immobilienspekulationen, *Gentrification* sowie Hausbesetzungen ab und bildet somit ein zentrales Spannungsfeld für die städtische Raumplanung und -entwicklung. Im Vergleich zu ländlichen Gebieten scheint dem urbanen Leerstand eine wesentlich höhere gesellschaftspolitische Relevanz zuzukommen. Für Schmied (2007: 2f) liegt dessen mangelnde Wahrnehmung im ländlichen Raum vorwiegend daran, dass dieser dort in der Regel auf einzelne Gebäude oder peripher gelegene Siedlungsteile beschränkt ist. In städtischen Gebieten kann Leerstand hingegen binnen kürzester Zeit ganze Wohnkomplexe oder sogar Stadtviertel betreffen. Inwiefern dieser Umstand mit der generell dürftigen Datengrundlage zu ruralem Leerstand in Verbindung steht, sei vorerst dahingestellt. Aufgrund der insbesondere am Land stattfindenden sozio-demographischen Transformationen und den damit verbundenen Herausforderungen gilt es dem ruralem Leerstand künftig besondere Bedeutung zu schenken.

Bisweilen widmet sich hingegen nur eine bescheidene Anzahl an wissenschaftlichen Beiträgen der Erfassung und Bewertung von Leerstand in ländlichen Gebieten. Diesbezüglich bildet der von Schmied & Henkel (2007) herausgegebene Sammelband mit Sicherheit eines der grundlegendsten Werke. Darin werden nicht nur die Ursachen von Leerstand, sondern auch eine breite Palette an damit verbundenen Herausforderungen und Chancen für die Entwicklung betroffener Regionen thematisiert. Wesentliche Schwierigkeit für die Raumforschung stellt die Erhebung von Leerstand und die dabei eingesetzten Methoden dar. Spehl (2011) überprüft im Zuge mehrerer Fallstudien eine Vielzahl an Erfassungsmöglichkeiten auf ihre Fehleranfälligkeit und empfiehlt letzten Endes deren gezielte Kombination. Dadurch bleibt aber die Frage weiterhin offen, inwiefern Leerstand im wissenschaftlichen Kontext definiert werden soll. Schließlich eröffnen sich, abhängig von der jeweiligen Wissenschaftsdisziplin (Raumforschung, Wirtschaftswissenschaften, Geographie, Soziologie etc.), eine Vielzahl an Definitionsmöglichkeiten. Demgemäß liefern

Rink & Wolff (2015) eine Reihe ausführlicher Vorüberlegungen und letztlich eine multiperspektive Begriffsbestimmung, auf welche auch die hier vorliegende Fallstudie zurückgreift. Darüber hinaus beleuchten die Autoren das Potential der Leerstandquote als aussagekräftigen Indikator für den räumlichen Vergleich von Gebäudeleerstand einerseits und die Einflussnahme auf den Immobilienmarkt ausgehend von Raumplanung und Regionalpolitik andererseits.

Der Forschungsstand im Bereich leerstehender landwirtschaftlicher Wohn- und Wirtschaftsgebäude - im Folgenden als Höfe bezeichnet - präsentiert sich noch weitaus lichter als der, den ländlichen Raum betreffende. Aufgrund des Agrar-Strukturwandels stehen Höfe zunehmend nicht nur leer (Schmied 2007: 11), sondern werden gemäß Körnig-Pich (2017) „[...] mehr oder weniger legal [...] umgenutzt“. Die diesen Prozessen zugrundeliegenden Motive bleiben jedoch weitgehend unbeobachtet. Derartige Veränderungen bringen die räumliche Struktur bereits geschwächter Regionen noch weiter aus dem Gleichgewicht. Das betrifft verstärkt peripher gelegene Gebiete (Schmied 2007: 9), wie zum Beispiel Gemeinden des alpinen Hochgebirges. Gerade deshalb liegt es nahe, sich mit dem Leerstand von Höfen auseinanderzusetzen. Die hier vorliegende Fallstudie soll diesbezüglich Ursachen und Folgen herausarbeiten und eine Grundlage für weitere Arbeiten generieren.

2.1.1 Definitions- und Quantifizierungsprobleme

Bevor Untersuchungen hinsichtlich Gebäudeleerstand angestellt werden können, bedarf es einer detaillierten Begriffsklärung. Pfeiffer et al. (2001: 16) weisen diesbezüglich auf eine zentrale Problematik hin, da Leerstand nicht nur die Immobilie selbst betrifft. Vielmehr müssen diesbezüglich mehrere Blickwinkel berücksichtigt werden. So wird beispielsweise ein teilgenutztes Gebäude von dessen Bewohner*innen in der Regel nicht als gänzlich leerstehend bewertet werden, während sich Vertreter*innen von Raumplanung, Regionalpolitik oder Immobilienökonomie hierzu vermutlich gegensätzlich äußern würden.

Aufgrund der Existenz solch konträrer Sichtweisen ist also keine eindeutige Definition möglich, welche dazu in der Lage wäre sämtliche Perspektiven vollständig abzubilden. Für Rink & Wolff (2015: 315f) ist die Formulierung einer allgemeingültigen Definition prinzipiell von geringerer Bedeutung, da „[...] unterschiedliche Leerstandsdefinitionen durchaus ihre Berechtigung haben“. Die beiden Autoren empfehlen jedenfalls folgende Bereiche bei der Klassifizierung von leerstehenden Immobilien zu berücksichtigen: *Wohnraum*, *-nutzung* und *Leerstanddauer*. Demnach gilt es vorerst zu klären, inwiefern eine Abgrenzung zwischen vordergründiger Wohnnutzung und anderen Nutzungsarten (Ferienwohnungen, gewerbliche Mitnutzung etc.) möglich ist. Da die Trennung vor allem im Bereich von Ferienwohnungen besonders schwierig ist, kommt es mitunter zur Fehlinterpretation von Leerstand (Spehl 2011: 30). Zudem müssen mögliche Eigentumsverhältnisse bzw. die Art der Belegung berücksichtigt werden. Ferner ist es trotz bestehender Miet- oder Kaufverträge durchaus möglich, dass Wohnraum gänzlich leer steht oder eben temporär bewohnt wird. Die eindeutige Kategorisierung der Belegung eines Gebäudes wird darüber hinaus zunehmend durch die Möglichkeit multilokalen Wohnens erschwert (Rink & Wolff

2015: 315). Das zuletzt genannte, Leerstand definierende und äußerst kontrovers diskutiertes Merkmal stellt die Dauer dar. Gebäude, welche bis zu maximal 6 Monate leer stehend, werden von der Fachliteratur als weitgehend unproblematisch bewertet und stellen eine durchaus notwendige Fluktuationsreserve für den Immobilienmarkt dar, wohingegen oberhalb dieses Schwellwertes von einem strukturellen, dauerhaften oder langzeitlichen Leerstand gesprochen wird (Rink & Wolff 2015: 315; Spehl 2011: 76f). Immobilien, die über einen derart langen Zeitraum unbewohnt bleiben, weisen erhebliche Mängel der Bausubstanz sowie einen Verlust ihres Wertes auf. In der Regel verlängern diese Umstände die Dauer des Leerstandes noch weiter, wodurch es zur Ausbildung einer *Leerstandspirale* kommt (Redepenning, Hefner & Singer 2018: 4 & 7).

Zusammenfassend ist Gebäudeleerstand schwierig zu definieren und kann ausschließlich unter Einbezug mehrerer Faktoren untersucht bzw. bewertet werden. Demgemäß werden im Zuge der hier vorliegenden Studie sowohl Wohnhäuser als auch landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude untersucht. Vor allem letztere weisen aufgrund des Fehlens leerstandspezifischer Daten besondere Forschungsrelevanz auf.

2.1.2 Erfassungsmethoden

Laut einer schriftlichen Mitteilung von Statistik Austria (2019) sind in Österreich derzeit keine Daten zu ruralem Leerstand verfügbar bzw. ist dessen Erhebung auch künftig nicht angedacht. In Deutschland wird Gebäudeleerstand ebenfalls nur selten großräumig von statistischen Ämtern erfasst (Schmied 2007: 3). Dennoch wäre das Generieren einer validen Grundlage, insbesondere im ländlichen Raum, eine dringende Notwendigkeit. Einerseits wird dem Gebäudeleerstand oftmals nur bedingt Aufmerksamkeit geschenkt, da eine Vielzahl anderer Prozesse (Landflucht, *Brain Drain*, Rückgang landwirtschaftlicher Betriebe, Schließung von Bildungs- und Nahversorgungseinrichtungen etc.) weitgehend davon ablenken. Andererseits verstärken sich die mit Leerstand in Verbindung stehenden Strukturprobleme mit zunehmender Dauer. Aus diesem Grund ist es für Gemeindepolitiker*innen besonders wichtig, sich bereits in der Gegenwart einen detaillierten Überblick über die Hintergründe sowie räumliche Verteilung von Gebäudeleerstand zu schaffen. Erst dadurch wird die Bildung von Zukunftsstrategien möglich bzw. sinnvoll.

Dementsprechend geben zunehmend auch ländliche Gemeinden Fallstudien in Auftrag, welche sich mit dieser Problematik auseinandersetzen (Schmied 2007: 9). Dabei finden eine Vielzahl an Erfassungs- und Auswertungsmethoden ihre Anwendung. Neben amtlichen Daten von Gebäude-, Wohnzählungen sowie Mikrozensus kann ebenfalls auf Zählungen von Immobilienunternehmen oder Forschungseinrichtungen zurückgegriffen werden. Diese qualitativen Angaben werden mitunter durch den Einbezug von Ver- und Entsorgungsmessungen (Strom-, Wasserzählung, Abfallentsorgungsdaten etc.) gestützt (BBSR 2014: 18–21; Spehl 2011: 29–33; Schmied 2007: 3–9). Parallel dazu zählen auch qualitative Untersuchungen zu gängigen Erfassungsmethoden, wie zum Beispiel laufende Ortsbegehungen und Interviews mit kommunalen Expert*innen sowie mit Eigentümer*innen. Ein Lokalaugenschein des betroffenen Grundstücks bzw. des darauf

befindlichen Gebäudes soll demnach subjektiv bewerten, inwiefern dieses leer steht. Mögliche Orientierungshilfe dafür sind beschriftete Klingelschilder, Gardinen oder Blumen in den Fenstern (BBSR 2014: 21f) sowie der Zustand der Bausubstanz bzw. Gartenflächen oder in der Gebäudeeinfahrt abgestellte Fahrzeuge (Spehl 2011: 57f). Alle genannten Erhebungsinstrumente besitzen eine Vielzahl an Vor- und Nachteilen, wobei letztere in der Regel überwiegen (Spehl 2011: 62; Schmied 2007: 9). Aus diesem Grund schlägt Spehl (2011: 32f & 65) die gezielte Kombination verschiedener Methoden vor, um den Anteil irrtümlich als leerstehend identifizierter Immobilien zu minimieren. Insbesondere die Verschneidung von Melderegister- und Entsorgungsdaten führt dabei zu repräsentativen Ergebnissen, welche vor allem in kleinstrukturierten Gemeinden zusätzlich mit den Einschätzungen kommunaler Expert*innen abgeglichen werden können (BBSR 2014: 24).

Nichtsdestotrotz sollte sich die Erfassung von Leerstand keinesfalls auf dessen Quantifizierung beschränken. Um leerstehende Gebäude im ländlichen Raum ehestmöglich einer Revitalisierung bzw. Umnutzung zu zuführen, gilt es weitaus mehr Informationen zu sammeln. Dazu zählt die Erfassung der Gebäudestruktur (Art, Alter, ursprüngliche Nutzung etc.) sowie eine fortlaufende Aufzeichnung der Mängel. In kleinen Kommunen empfiehlt sich die Bestandsaufnahme sämtlicher Objekte, da es im Fall einer unklaren Erbfolge überaus plötzlich zu leerstehenden Gebäuden kommen kann. Insbesondere im landwirtschaftlichen Bereich sollte die Gemeinde detaillierte Aufzeichnungen über die sozio-demographischen Merkmale der Besitzer*innen sowie eine bevorstehende oder ungeklärte Nachfolge führen. Im Sinne eines strategischen Leerstandmanagements empfehlen Neufeld et al. (2015: 94–99) die Sammlung sämtlicher Daten in einem Geoinformationssystem (GIS). Dadurch wird einerseits die Verortung von Leerständen, andererseits ein Abgleich mit anderen Rohdaten möglich. Im Anschluss daran können verschiedenste Analysen durchgeführt, Strategien zur Revitalisierung entwickelt sowie Angebot und Nachfrage des kommunalen Immobilienmarktes besser zusammengeführt werden.

2.1.3 Ursachen

Die Motive für leerstehender Gebäude im ländlichen Raum sind genau so vielfältig, wie deren Besitzer*innen. Ferner handelt es sich dabei keineswegs um nur eine einzige Ursache, sondern um ein komplexes Zusammenspiel mehrerer Gründe (Schmied 2007: 10). In Anbetracht ortsabhängiger Einflussgrößen variiert dieses Ursachennetzwerk räumlich mehr oder weniger stark (Redepenning, Hefner & Singer 2018: 4). Darüber hinaus existieren einige Faktoren, welche den Gebäudeleerstand weitgehend ortsunabhängig beeinflussen. Allen voran kann der demographische Wandel und der damit verbundene Nachfragerückgang auf dem Immobilienmarkt als Hauptmotiv geltend gemacht werden (Henger, Schier & Voigtländer 2014: 22). Darüber ist vor allem in ländlichen Gebieten das Ableben von Gebäudebesitzer*innen der Auslöser für Leerstand. Dies betrifft insbesondere leerstehenden landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsraum (Arens 2007: 67; Mann 2003: 141f). Dabei kommt es gerade in der Phase der Besitzübergabe zu längeren Leerstandzeiten. Dadurch wird nicht selten der Beginn eines strukturellen Leerstands

eingeleitet (Schmied 2007: 13). Ferner zeigen Erb*innen oftmals kein Interesse an entsprechendem Objekt, da sie mitunter schon längere Zeit außerhalb der Gemeinde wohnen und sich folglich nicht mehr mit dieser identifizieren. In diesem Fall bleibt das Gebäude weiterhin unbelebt, da es lediglich als „[...] *Sicherheit für die Wechselfälle des Lebens und für die Alterssicherung* [...]“ dient (Spehl 2011: 95f). Diese Geisteshaltung erweist sich am Beispiel alpiner Hochgebirgsgemeinden als besonders problematisch, da dort die potentielle Siedlungsfläche im Wesentlichen durch das Relief begrenzt wird und eine nachhaltige Bebauung erfordert.

Parallel hierzu erwähnt Schmied (2007: 10–16) noch weitere Motive, die als Treiber ländlichen Leerstands dienen können. Dementsprechend haben indirekte ökonomische Faktoren, wie zum Beispiel Kaufkraft, Arbeitslosigkeit, Wirtschaftsstruktur etc. einen Einfluss auf die räumliche Bevölkerungsbewegung betroffener Kommunen und folglich auf die dortige Immobiliennachfrage. Demgegenüber kann das dadurch gesteigerte Aufkommen günstigen Wohnraums auch den Zuzug von Amenity Migrant*innen fördern (Abschnitt 2.2.2). Die mangelnde Auseinandersetzung mit dem eigenen Leerstand bzw. das generelle Fehlen von Ideen zur Umnutzung bzw. Revitalisierung seitens der Gebäudebesitzer*innen sowie Kommunalpolitik, führt zu ungünstigen Entscheidungen im Bereich der Raumplanung (ebd. 12). Dieser Umstand kann die künftige Entwicklung des Gebäudeleerstands erheblich verstärken.

Einen weiteren, aber direkten Einfluss darauf haben unter anderem objektspezifische Merkmale (Alter, Bauart, Bausubstanz etc.) sowie der Standort selbst. Im Vergleich zu Verbrauchsgütern besitzen Immobilien eine außerordentlich lange Lebensdauer, wonach der Erwerb im Vornhinein wohl überlegt wird und unter anderem von der Qualität der Bausubstanz bzw. dem Gebäudealter abhängig ist. Alte, nach ländlicher Tradition erbaute Objekte (Höfe, Landhäuser etc.) werden aufgrund höherer Instandhaltungskosten in der Regel seltener revitalisiert. Damit in Verbindung stehen die ungünstige Funktionalität und Raumaufteilung von Agrargebäuden (Arens 2007: 69). Gerade aufgrund der individuellen Gestaltungsmöglichkeiten erweist sich die Neuerrichtung von Wohnraum folglich als wesentlich attraktiver (Zeppenfeld 2012: 68). Ebenso führen vermehrt finanzielle Beweggründe zu landwirtschaftlichem Leerstand. Zum einen fehlt es den Eigentümer*innen an monetären Mitteln zur Instandhaltung der Bausubstanz (Spehl 2011: 77). Zum anderen befinden die betroffenen Landwirt*innen die Veräußerung ihres leerstehenden Besitzes aufgrund eines geminderten bzw. nicht existenten ökonomischen Leidensdruckes für unnötig (Arens 2007: 67). Nicht nur deshalb sind die Eigentümer*innen selbst maßgeblich für den Leerstand im Bereich der Landwirtschaft verantwortlich. Darüber hinaus mindert ihre mangelnde Bereitschaft den Besitz an außenstehende Personen zu übergeben, eine längerfristige Revitalisierung (ebd.; zitiert nach: Bombeck 1997). Letztlich entscheidet auch der Standort des Gebäudes über dessen Potential leer zu stehen. Dabei ist nicht nur die Position innerhalb eines Orts- bzw. Siedlungsteils von Bedeutung, sondern auch die allgemeine Lage der Kommune (Schmied 2007: 14). Diesbezüglich erweisen sich peripher gelegene Gemeinden im Hochgebirge aufgrund der

schweren Erreichbarkeit, der mangelnden Versorgungsmöglichkeiten etc. als besonders prädestiniert.

2.1.4 Folgen und Herausforderungen

Die traditionelle Gebäudearchitektur bildet einen wesentlichen Teil der Kulturlandschaft ländlicher Räume und zählt zu einem über Jahrhunderte aufgebauten kulturellen Erbe. In den meisten Fällen macht sich Leerstand dort als erstes bemerkbar, da nicht regelmäßig umsorgte Bausubstanz wesentlich schneller verfällt. Alleine schon fehlende Balkonblumen oder ein ungepflegter Garten sind erstes Indiz für ein unbelebtes Gebäude. Als wesentlich markant erweisen sich hingegen zerborstene Fenster, eine baufällige oder von Vandalismus zerstörte Fassade (Redepenning, Hefner & Singer 2018: 4ff). Weniger auffallend, aber gleichermaßen von Degradation betroffen ist die Innenausstattung. Zudem befinden sich seit längerer Zeit leerstehende Objekte nicht mehr auf dem neuesten Stand der Technik. Gerade im Bereich landwirtschaftlicher Wohn- und Wirtschaftsgebäude fehlt es unter anderem an einer zeitgemäßen Heizung, Fassadendämmung, Dachdeckung etc.

Neben diesen optischen Auswirkungen ist Leerstand mit finanziellen sowie ökonomischen Herausforderungen verbunden (Schmied 2007: 2). Obwohl betroffene Gebäude unbewohnt sind, verursachen sie dennoch Kosten. Dies betrifft die Besitzer*innen gleichermaßen, wie die Gemeinde, welche letztendlich indirekt unter dem Gebäudeleerstand leiden. Demgemäß können ganze Orts- bzw. Siedlungsteile an Attraktivität verlieren (Spehl 2011: 38) und werden im Folgenden von der Bevölkerung gemieden. Ferner wird dadurch auch die touristische Wertschöpfung in Mitleidenschaft gezogen. Henger, Schier & Voigtländer (2014: 22) bezeichnen diese vorwiegend indirekten Folgen als externe Effekte mit multiplikativer Wirkung, welche sich auf vielfältige Weise negativ auf die Entwicklung betroffener Gemeinden auswirken können. Unter Umständen steigt für die Einwohner*innen die Entfernung zu den eigenen Nachbar*innen, wodurch die Identifikation mit dem Wohnort weiter abnimmt (Redepenning, Hefner & Singer 2018: 4). Dementsprechend können einige wenige leerstehende Gebäude auch weitreichende Auswirkungen haben und im Extremfall in einer sozialen Segregation resultieren (Henger, Schier & Voigtländer 2014: 22f) und folglich zur Abwanderung der Bevölkerung führen.

2.1.5 Gegenmaßnahmen

Aufgrund der weitreichenden direkten sowie indirekten Auswirkungen von Leerstand auf ländliche Gebiete bildet dessen Eindämmung eine wesentliche Aufgabe regionaler Steuerungsorgane aus den Bereichen Politik, Raumplanung sowie Regionalmanagement und wird auch in Zukunft keineswegs an Bedeutung verlieren. Nichtsdestotrotz müssen erste Maßnahmen bereits in der Gegenwart gesetzt werden. Laut Spehl (2011: 75f) sind diese vordergründig sozialer, finanzieller sowie rechtlicher Natur. In erster Linie gilt es anhand von partizipativen Informationsveranstaltungen nicht nur die Leerstandbesitzer*innen, sondern die gesamte Bevölkerung betroffener Gemeinden für den Themenkomplex *Gebäudeleerstand* zu sensibilisieren. Diesbezüglich ist die

Inanspruchnahme einer unabhängigen Mediation und die Bereitstellung einer innerkommunalen Ansprechperson ratsam (ebd. 76ff). Darüber hinaus gilt es von Eigeninteresse geleitete Neubauten weitestgehend zu minimieren (Schmied 2007: 17). Erst dadurch wird es möglich, dass sich die Eigentümer*innen schrittweise für eine Wiederbelebung bzw. Umnutzung ihrer leerstehenden Immobilie öffnen. Durch gezielte finanzielle Unterstützung (Bodenfonds, Förderungen etc.) der betroffenen Personen kann der Anreiz einer Veräußerung noch weiter gesteigert werden (Spehl 2011: 76). Die Bestandaufnahme von Leerstand im Sinne eines Langzeit-Monitorings ermöglicht unter anderem das Angebot leerstehenden Wohnraums zu quantifizieren und es potentiellen Abnehmer*innen auf Gebäude- bzw. Grundstückbörsen anzubieten (ebd.; Schmied 2007: 17). Als Gegenstück zur Veräußerung kann die Umnutzung gesehen werden. Dafür bieten sich vor allem landwirtschaftliche Gebäude an, welche unter anderem zur touristischen Nutzung umgebaut werden können. Hierbei gilt es vor allem rechtliche Rahmenbedingungen für im Grünland gelegene Objekte zu schaffen (Kordina, Munduch-Bader & Schickhofer 2003: 1f). Im Zuge dessen müssen auch die politischen Entscheidungsträger*innen auf Landesebene eingebunden werden. Sofern keine der soeben genannten Maßnahmen greift, bleibt gemäß Schmied (2007: 16) lediglich der Rückbau bzw. Abriss leerstehender Gebäude. Vor allem im Bereich landwirtschaftlicher Wohn- und Wirtschaftsgebäude, die de facto den Charakter der Kulturlandschaft prägen, rückt diese irreversible Entscheidung eher in den Hintergrund. Demgegenüber äußern auch Pfeiffer, Simons & Porsch (2001: 70f) ihre Bedenken, da ein Wohngebäude bereits mehreren Generationen als Lebensmittelpunkt gedient hat und aus rein emotionaler Sicht nicht einfach abgerissen werden kann.

2.2 Amenity Migration im Alpenraum

Dass Migration nicht zwangsläufig ökonomischen Ursprungs sein muss (Stewart 2002: 370), beweist die immer präsenter werdende Rolle von peripheren und ökonomisch schwachen Berggebieten als Zuwanderungsraum (Moss 2006). Der Zuzug in den ländlichen Raum befriedigt demnach vielmehr den Wunsch nach einem individuellen Lifestyle, ländlicher Idylle sowie einer gesteigerten Lebensqualität und weniger nach wirtschaftlichem Profit (O'Reilly & Benson 2009: 2). Dieser neue Trend wird innerhalb der einschlägigen Fachliteratur als *Lifestyle Migration* bezeichnet (Hoey 2005, 2006). Es muss jedoch klar darauf hingewiesen werden, dass es sich hierbei um einen soziologischen Ansatz handelt, der räumliche Aspekte unberücksichtigt lässt. Hierbei steht vielmehr das Individuum und dessen Migrationsentscheidungen und weniger die Einflussnahme am Zielort im Mittelpunkt (Benson & Osbaldiston 2014: 9).

Im Hinblick der omnipräsenten Abwanderung der autochthonen Bevölkerung und der damit verbundenen Zunahme leerstehender Gebäude in Peripher-Regionen, darf die Kategorie *Raum* aber keinesfalls vernachlässigt werden. Dementsprechend erweist sich das Konzept der *Amenity Migration* als passendes Instrument, because it „[...] adopts a perspective on migration that privileges ideas of population movement and change, identifying trends [...] and offer[s] insights into the wider structural changes that bring about demographic change in sending and receiving

communities, but also into how these population movements impact on the destination“ (O’Reilly & Benson 2009: 4). Wesentliches Merkmal der Amenity Migration ist die bewusste Entscheidung von Personen ihren gegenwärtigen urbanen Wohnort auf der Suche nach mehr Lebensqualität zu verlagern. Dazu zählt gemäß Pinto-Correia et al. (2014) auch das Betreiben einer Landwirtschaft. Infolgedessen erhalten Newcomer*innen mehr Autonomie sowie ein qualitativvolles Leben, welches sich allem voran durch die Nähe zur Natur als Lebensraum und Nahrungsmittelquelle auszeichnet (Pinto-Correia et al. 2014: 72; Wilbur 2014a: 7).

Der Zuzug in ländliche Regionen, welche besondere natürliche und kulturelle Qualitäten aufweisen, wurde erstmals von Graves (1980) und Price et al. (1997) beschrieben sowie von Moss (2006) aufgegriffen. Bei dieser Form der räumlichen Bewegung handelt es sich um eine „[...] *migration to places that people perceive as having greater environmental quality and differentiated culture*“ (Moss 2006: 3). Ferner stützt sich diese im Wesentlichen auf die Theorie der *Counterurbanisation* (Berry 1976; Beale 1975). Mitte der 1970er-Jahre konnte erstmals die Bevölkerungsverlagerung von städtischen in ländliche Räume nachgewiesen und dadurch eine Gegentese zum allgemeinen Abwanderungstrend aus ruralen Gebieten formuliert werden. So waren es vor allem Menschen aus der Stadt - sogenannte *Urban Refugees* (Löffler & Steinicke 2007), welche ländliche Regionen dauerhaft als Wohn- bzw. Arbeitsraum aufsuchten. Im Gegensatz dazu erfasst Amenity Migration zusätzlich den Prozess des *Multilocal Dwelling* bzw. der *Multilokalität* (McIntyre 2009; Rolshoven & Winkler 2009) und demnach Newcomer*innen, welche an mehreren Orten über einen längeren Zeitraum leben. Neue Formen der Mobilität sowie deren Verbesserung begünstigen diesen Wohnortwechsel (McIntyre 2009: 248). Insofern beschränkt sich dieses Forschungsfeld nicht mehr nur auf die Verlagerung des Hauptwohnsitzes, sondern umfasst eine weitaus größere Gruppe von Prozessen und Personen (Gosnell & Abrams 2011: 305). Gemäß Borsdorf (2014: 21) steigt durch multilokal Wohnende in der Regel der sozio-ökonomische Status des jeweiligen Wohnortes und die Anzahl an dort umgesetzten Investitionen und Innovationen.

Bender & Kanitscheider (2012) bezeichnen Personen, die ins alpine Hochgebirge migrieren, treffender Weise als *New Highlanders*. Dazu zählen Löffler et al. (2016: 486) auch rückgewanderte (*Re-Migrant*innen*) und aufgrund einer Beziehung zugezogene Personen (*Beziehungsmigrant*innen*). Die Präsenz von New Highlander*innen ist ein relativ junges Phänomen und wurde erstmals von Perlik (2006) entlang des Alpenbogens untersucht. Einen detaillierteren Einblick liefern die Arbeiten von Bender & Kanitscheider (2012, 2013), Messerli et al. (2011) sowie Corrado (2010). Obwohl die österreichischen Alpen hinsichtlich Fläche und Bevölkerung den größten Teil-Raum des Alpenbogens darstellen (Streifeneder 2009: 17), wurden sie diesbezüglich kaum untersucht. So liegen lediglich statistische Analysen demographischer Daten Osttirols (Bender & Kanitscheider 2013) sowie von 12 Gemeinden des steirisch-oberösterreichischen Grenzgebietes vor (Čede et al. 2018). Seit kurzem existieren mit der Arbeit von Grüner & Konzett (2017) jedoch zwei detailliertere Fallstudien aus dem Tiroler Gailtal sowie dem Vorarlberger Montafon. Diese konnten parallel zur Abwanderung der autochthonen Bevölkerung eine Zuwanderung von

New Highlander*innen nachweisen und demnach auf den einzigartigen, kulturellen bzw. landschaftlichen Charakter von Hochgebirgsregionen in Westösterreich aufmerksam machen.

2.2.1 Migrationsmotive

Regionen in denen sich Amenity Migrant*innen gezielt ansiedeln, bezeichnen Zäch et al. (2015) als *Amenity Landscapes*, da sie mit besonderen kulturlandschaftliche *Amenities* ausgestattet sind - sogenannte Annehmlichkeiten, Vorzüge oder Qualitäten. Wie wichtig das Erscheinungsbild der Kulturlandschaft ist, untermauern Čede et al. (2018: 643) am Beispiel des ostösterreichischen Alpenraumes. Dort bleibt der Trend neuer Zuwanderungen aufgrund monotoner Waldgebiete und des hohen Anteils an Großgrundbesitz aus. Ein Wechsel des Wohnortes in Regionen mit einer Vielzahl an Amenities hingegen ermöglicht New Highlander*innen einen alpinen Lebensstil, definiert durch die dort anzutreffenden naturräumlichen und kulturellen Vorzüge. Im Detail sind es Pull-Faktoren wie ein günstiger und ausreichend verfügbarer Wohnraum, ein vielseitiges Freizeitangebot bzw. die Möglichkeit in der Natur leben zu können sowie die eigenen Kinder dort aufzuziehen. Demgegenüber gelten die Lärm- und Luftverschmutzung oder zu hohen Immobilienpreise urbaner Agglomerationen als Push-Faktoren. Latenter Treiber von Amenity Migration hingegen ist der Tourismus (Stewart 2002: 371; Price et al. 1997: 265). In Anlehnung an Löffler et al. (2014: 5f) wird die Wahl der potentiellen (Pensions-) Wohnsitze von künftigen New Highlander*innen nach ihren im Urlaub erlebten Eindrücken beeinflusst.

2.2.2 Räumliche und gesellschaftliche Einflüsse

Alles in Allem scheinen zwischen Amenity Migration, Tourismus und Freizeitwohnsitzen gerade wegen des Einbezugs der Multilokalität keine klaren Grenzen zu existieren. Eine Trennung ist auch nicht zwingend notwendig. Demnach müssen New Highlander*innen nicht notwendiger Weise das gesamte Jahr über im Hochgebirge verbringen, um dort positive sozio-ökonomische sowie demographische Veränderungen zu erwirken. In der Regel sind wenige Wochen pro Jahr völlig ausreichend, um multiplikative Prozesse in Gang zu bringen (Löffler & Steinicke 2018: 95f), sofern sie sich während dieser Zeit aktiv am Dorfleben beteiligen. Aufenthaltsdauer und Anzahl von multilokal wohnenden Personen per se dienen also nicht als aussagekräftige Indikatoren für den Einfluss von New Highlander*innen auf ihren neuen Wohnort. Vielmehr ist es ihr Input an Ideen und Innovationen. In welchem Ausmaß diese in ausgewiesenen Amenity Landscapes anzutreffen sind, konnten Untersuchungen von Löffler & Steinicke (2018) klären. Demnach verzeichnen Peripher-Regionen der französischen Alpen nach einer jahrzehntelangen Abwanderungsperiode angesichts des Zuzugs von New Highlandern neuerdings eine positive Bevölkerungsbilanz (Abb. 6). Darüber hinaus breitet sich diese Bewegung laut Čede et al. (2014: 3) zeitlich versetzt vom West- in Richtung Ostalpenraum aus und folglich auch im österreichischen Alpen zu erwarten.

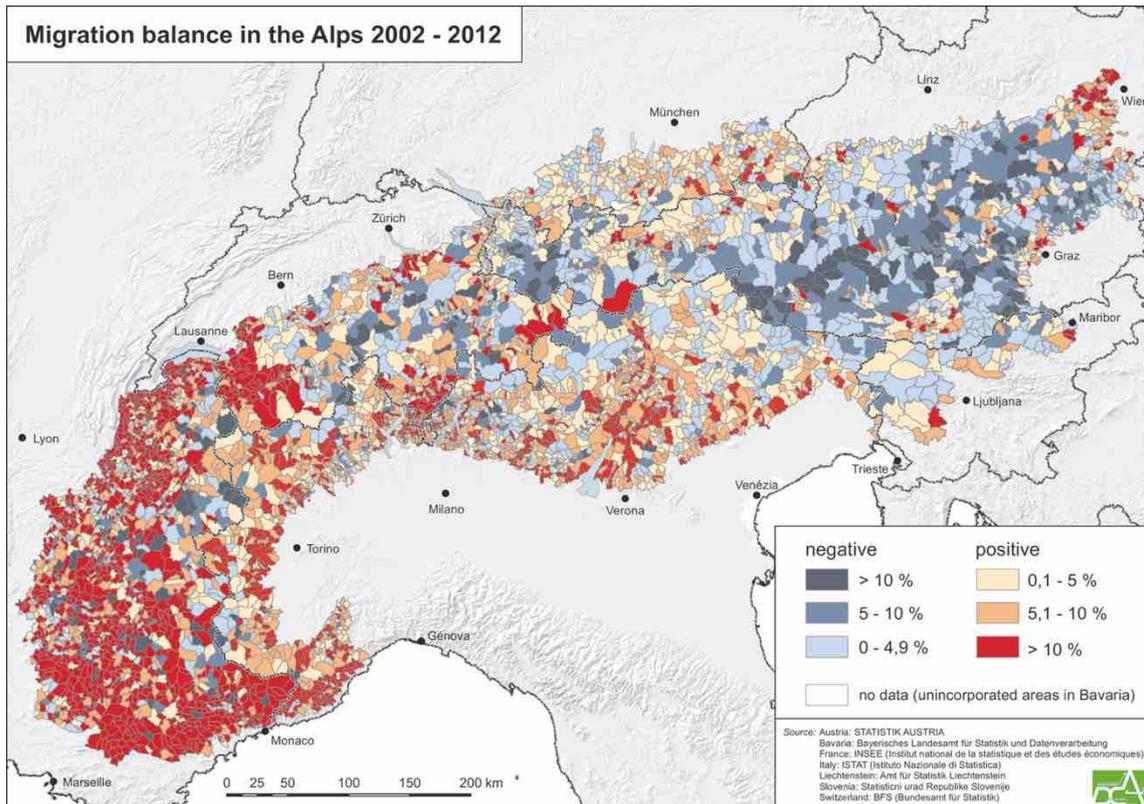


Abb. 6: Gemeindebasierte Wanderungsbilanz entlang des gesamten Alpenbogens (2002-2012) (Löffler et al. 2014: 4)

Neben dem Bevölkerungsgewinn spielt eben gerade das Engagement der Newcomer*innen eine zentrale Rolle für das Wiederaufblühen vormals brachgefallener ländlicher Berggebiete. Dies zeigen Löffler et al. (2016) anhand zweier konkreter Fallstudien aus dem italienischen Alpenraum. Die Einflussnahme der New Highlander*innen betrifft neben dem gesellschaftlichen, ökonomischen und kulturellen Gefüge ebenso die Kulturlandschaft, Bausubstanz sowie Infrastruktur (Abb. 7).

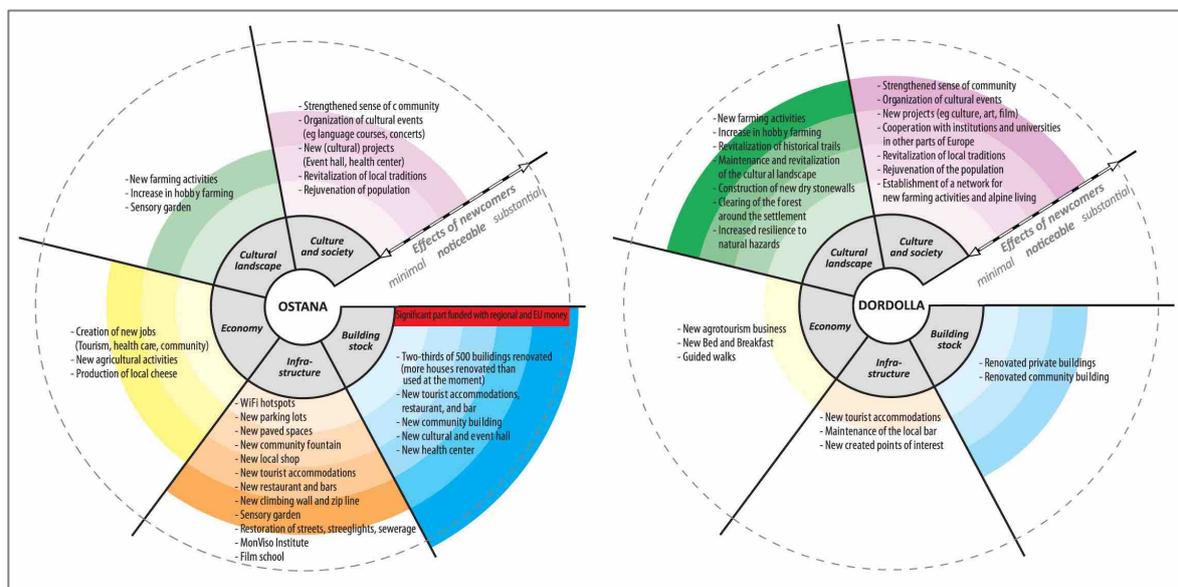


Abb. 7: Auswirkungen von New Highlander*innen auf Gesellschaft, Wirtschaft, Infrastruktur und Bausubstanz in den beiden italienischen Hochgebirgsgemeinden Ostana und Dordolla (verändert nach Löffler et al. 2016: 488)

Gemäß Grüner & Konzett (2017: 131 & 135) ist der Einfluss auf die Bausubstanz in Regionen Westösterreichs besonders hervorzuheben. Demnach kaufen, restaurieren und bewohnen New Highlander*innen vormals brachgefallene bzw. leer gestandene, landwirtschaftliche (Wohn-)Gebäude (Abb. 8). Sie halten aber auch das örtliche Wegenetz in Stand oder reaktivieren bereits vergessene Bräuche.



Abb. 8: Restaurierter Bauernhof in der Gemeinde Obertilliach (oben) mit originaler Tilliacher Bauernstube (links) sowie Küche (rechts) (Grüner & Konzett 2017: 131)

Insbesondere die Pflege der Kulturlandschaft und folglich des Ortsbildes wirkt als grundlegender Multiplikator für eine stabile Entwicklung von peripheren Hochgebirgsregionen aus (Löffler et al. 2015: 31). Ferner impliziert ein gepflegtes und abwechslungsreich gestaltetes Landschaftsbild laut Schirpke et al. (2013: 1080) menschliches Wohlbefinden. Das hemmt zum einen die sukzessive Abwanderung der

einheimischen Bevölkerung und steigert zum anderen die Attraktivität für einen Zuzug weiterer New Highlander*innen (Bender & Haller 2017: 131). Dennoch bleibt das Potential von Newcomer*innen innerhalb der Gemeinde oftmals unentdeckt, obwohl sie durchaus dazu in der Lage sind, den fortschreitenden Leerstand zu mindern (Borsdorf 2014: 22; Born & Goltz 2007: 7).

Eine Migration von New Highlander*innen bleibt auf der anderen Seite oftmals nicht ohne negative Auswirkungen. Diese beeinflussen sowohl die sozialen als auch die Mensch-Umwelt-Beziehungen. Demgemäß kann es laut Born & Goltz (2007: 8) zu einem erhöhten Konfliktpotential „[...] *between those who actively migrated into peripheral areas, which they perceived as an ideal living environment, and those who feel captive of their environment and tend to flee from it*“ kommen. Darüber hinaus erwähnen Abrams et al. (2012: 279) negative Einflüsse auf die Umwelt, wie die Expansion des Siedlungsraumes durch Newcomer*innen. Damit geht der Eingriff in das fragile Ökosystem von Hochgebirgsregionen einher. Ein unkontrollierter, plötzlicher Bevölkerungszuwachs kann zudem erheblichen Druck auf die Ressourcen und Infrastruktur betroffener Regionen ausüben (Stewart 2002: 375). Nicht zuletzt deshalb werden die politischen Akteure auf regionaler sowie kommunaler Ebene mit einer Vielzahl neuer Probleme konfrontiert, welche vormals nur in urbanen Ballungsräumen anzutreffen waren. So kann es im Extremfall auch in Hochgebirgsgemeinden zu einem Anstieg der Immobilienpreise und Lebenshaltungskosten kommen (Moss 2014: 19; Messerli, Scheurer & Veit 2011: 2f; Löffler & Steinicke 2007: 80). Darüber hinaus beweisen weitere Untersuchungen das mögliche Aufkommen von sozialer Segregation. Perlik (2011) fasst die soeben genannten Effekte unter dem Begriff der *Alpine Gentrification* zusammen. Ferner konnten Steinicke et al. (2011) die Verdrängung ethno-linguistischer Minderheiten durch die Zuwanderung von New Highlander*innen belegen.

3 Allgemeine Methodik und Forschungsdesign

Die in Abschnitt 1.7 präsentierten Forschungsfragen, können keinesfalls anhand rein quantitativer Methoden beantwortet werden. Vor allem die Erhebung der Motive für den Gebäudeleerstand seitens der Leerstandbesitzer*innen sowie für den Zuzug von New Highlander*innen ist ausschließlich auf Basis von Interviews möglich. Infolgedessen werden studienrelevante Daten anhand quantitativer, aber auch qualitativer Methoden gesammelt. Der wesentliche Vorteil dieses *Mixed-Methods*-Ansatzes liegt zum einen darin, dass sich beide Methoden gegenseitig stützen (Fauser 2017: 9). Zum anderen wird dadurch der Erkenntnisgewinn und die Auswertungsmöglichkeiten vergrößert und letztlich eine detailliertere Bearbeitung der vorliegenden Problemstellung möglich (Vogl 2017: 288). Im Anschluss an die Erhebungen gilt es die beiden Datensets anhand der *Triangulation* (Flick 2011) miteinander in Verbindung zu setzen bzw. zu analysieren. Ferner müssen die Ergebnisse in die konzeptionellen Grundlagen (Kapitel 2) dieser Fallstudie eingebettet werden. Daraus lassen sich nicht zuletzt mögliche Konvergenzen bzw. Divergenzen der im Bereich von Amenity Migration durchgeführten Fallstudien und der davon ausgehenden exogenen Revitalisierung von ländlichem Leerstand ableiten.

Im Folgenden werden die verwendeten quantitativen (Abschnitt 3.1) und qualitativen Methoden (Abschnitt 3.2) sowie deren Analysetechniken kurz vorgestellt. Eine detaillierte Erklärung der spezifischen Methoden und Arbeitsschritte ist den jeweiligen Kapiteln zu entnehmen.

3.1 Akquise, Auswertung und Visualisierung quantitativer Daten

Um die Ergebnisse der qualitativen Forschung (Kapitel 5) zu untermauern, wird eine breite Palette an statistischen Daten von Statistik Austria bezogen, auf kommunaler Ebene deskriptiv analysiert und anhand von Diagrammen, Grafiken sowie Tabellen dargestellt (Kapitel 4). Zudem ist es notwendig räumliche Vergleiche und Trendanalysen durchzuführen, weshalb auch Daten der benachbarten Gemeinden – falls erforderlich – des gesamten Planungsverbandes 35 (Osttiroler Oberland)² angefordert werden.

Neben der Sammlung vorwiegend sozio-demographischer und -ökonomischer Daten gilt es hingegen auch den Leerstand und damit in Verbindung stehende Kennzahlen zu eruieren. Schmied (2007: 3–9) weist besonders im ländlichen Raum auf einen grundsätzlich fehlenden bzw. unzureichenden Datenbestand hin. Eine derartige Lücke wird anhand eigenständiger Leerstandserhebungen vor Ort geschlossen. Im Zuge derer werden Immobilien als leerstehend klassifiziert, welche mit Ende der Feldforschungsarbeiten nicht dauerhaft von Personen bewohnt sind.

Um die räumlichen Auswirkungen der New Highlander*innen auf die Siedlungs- und Kulturlandschaft respektive den Leerstand in der Fallstudiengemeinde eruieren zu können, sind unter anderem Begehungen vor Ort nötig. Dabei werden vor allem raumbezogene

² Der Planungsverband 35 (Osttiroler Oberland) umfasst die Gemeinden Sillian, Heinfels, Inner- und Außervillgraten, Kartitsch, Ober- und Untertilliach, Strassen, Abfaltersbach sowie Anras.

Daten (Siedlungsraum, Gebäudestruktur etc.) erhoben und in GIS georeferenziert bzw. analysiert. Neufeld et al. (2015) und Bender et al. (2005) konnten diese Methode bereits erfolgreich im Kontext kulturlandschaftlicher Veränderungen anwenden.

3.2 Qualitative Inhaltsanalyse semi-strukturierter Interviews

Die Bestimmung der Ursachen für Gebäudeleerstand und die Untersuchung des (exogenen) Wiederbelebungspotentials erfolgt anhand von Methoden der empirischen Sozialforschung. Dabei wird grundsätzlich auf semi-strukturierte Interviews zurückgegriffen, deren Inhalte von den Forschungsfragen in Abschnitt 1.7 abgeleitet werden und dem Kapitel 10 zu entnehmen sind. Einen Überblick über die Leerstandproblematik soll mithilfe von, auf Gemeindeebene durchgeführter, Expert*innen-Interviews geschaffen werden (Kapitel 5). Diese Außensicht wird um die Innensicht der Leerstandbesitzer*innen ergänzt. Schließlich ist eine sinnvolle Untersuchung ländlichen Leerstands erst durch eine ganzheitliche Betrachtung der innerkommunalen sozio-kulturellen Prozesse gewährleistet.

Der Erstkontakt zu potentiellen New Highlander*innen kann unter anderem erst durch diese Sondierungsgespräche hergestellt werden. Ausgehend davon gilt es weitere neu zugezogene Personen anhand des Schneeball-Verfahrens zu eruieren (Sánchez-Ayala 2012: 129). Diese Vorgehensweise erfasst mit Sicherheit nicht alle Newcomer*innen bzw. multilokal Wohnenden aber sehr wohl jene, die sich in der Gemeinde Innervillgraten aktiv engagieren und gerade aufgrund ihrer Ideen sowie Innovationen verstärkt von der Dorfgemeinschaft wahrgenommen werden. Sämtliche New Highlander*innen gilt es ebenfalls anhand semi-strukturierter Interviews zu befragen. Ein klarer Gesprächsleitfaden gewährleistet ein zielgerichtetes Arbeiten sowie eine bessere Vergleichbarkeit der empirischen Ergebnisse. Dadurch kann das Interview im Falle der Abwesenheit von multilokal Wohnenden auch mittels Telefonate durchgeführt oder als offener Fragebogen auf elektronischem Weg versendet werden.

Im Anschluss daran erfolgten die Transkription und systematische Analyse der Gespräche. Diesbezüglich erweist sich die qualitative Inhaltsanalyse nach Mayring (2015) als sinnvolle Vorgehensweise. Die Kategorienbildung der Expert*innen-Interviews erfolgt größtenteils induktiv. Diese Voruntersuchungen bilden eine gute Ausgangslage für die Auswertung der übrigen Interviews (Leerstandbesitzer*innen und New Highlander*innen).

4 Deskriptive, mehrdimensionale Datenanalyse

Dieses Kapitel setzt sich mit der Interpretation quantitativer Daten der Gemeinde Innervillgraten auseinander und betrifft die Bereiche *Demographie* (Abschnitt 4.1), *Tourismus* (Abschnitt 4.2), *Agrar-Struktur* (Abschnitt 4.3) sowie den *Siedlungsraum* (Abschnitt 4.4). Es wurden insbesondere diese Gebiete ausgewählt, da sie sich zur Beantwortung der zentralen Forschungsfragen aus Abschnitt 1.7 am besten eignen.

Die sozio-demographischen und -ökonomischen Daten wurden vorwiegend von Statistik Austria, in seltenen Fällen auch von der Landesstatistik Tirol sowie dem Tourismusverband Osttirol bezogen und im Anschluss daran eigenen Berechnungen zugeführt. Die Auswirkungen von Gebäudeleerstand sind mitunter räumlicher Natur, weshalb zusätzlich die Sammlung und Auswertung von Geodaten des Landes Tirol notwendig ist.

4.1 Sozio-demographische Kennzeichen

Auf den folgenden Seiten gilt es zu klären, inwiefern die Gemeinde von einer Zuwanderung durch New Highlander*innen betroffen ist. Folglich wird der Fokus neben der Bevölkerungsentwicklung (Abschnitt 4.1.1) und Altersstruktur (Abschnitt 4.1.2) vordergründig auf die räumliche Bevölkerungsbewegung (Abschnitt 4.1.4) gelegt.

Um aus den Daten Trends ableiten zu können, werden zeitliche sowie räumliche Vergleiche angestellt. Diese werden größtenteils in Diagrammen sowie Karten zusammengefasst, um einen bestmöglichen Überblick garantieren zu können. Die Zeitreihen belaufen sich in der Regel auf das Intervall von 2002 bis 2018, da erst ab dann ein einheitlicher Gebietsstand innerhalb Tirols existiert. Für die räumlichen Gegenüberstellungen eignen sich vordergründig die Kommunen des Planungsverbandes Osttiroler Oberland. Aufgrund der Wahrung des Überblicks und der leichteren Verständlichkeit erweist sich die Reduktion dieser 10 Gemeinden auf die direkt an Innervillgraten grenzenden Kommunen Außervillgraten, Sillian, Heinfels und Strassen.

4.1.1 Bevölkerungsentwicklung

In Anbetracht der demographischen Prozesse Innervillgratens kann vorerst nicht - wie grundsätzlich bei peripher gelegenen Alpengebieten vorausgesetzt - von einem stetigen Rückgang der Bevölkerungszahlen gesprochen werden. Darauf verweist ein Vergleich der Bevölkerung zwischen 2002 und 2018 (Abb. 9). Obwohl die Zahl der Einwohner*innen im Jahr 2002 noch bei 986 Personen liegt und im Jahr 2018 auf 938 zurückfällt, darf die Zeit zwischen 2002 und 2008 keinesfalls vernachlässigt werden. Während die Bevölkerung in dieser Periode im gesamten Bezirk Lienz nahezu konstant abnimmt, kann für Innervillgraten ein Anstieg festgestellt werden. Dies resultiert aus der positiven natürlichen Bevölkerungsbilanz (Abschnitt 4.1.3). Zur selben Zeit verlieren nahezu alle umliegenden Gemeinden, allem voran die Nachbarkommune Außervillgraten, an Einwohner*innen. Beginnend mit dem Jahr 2008 verzeichnet letztlich auch Innervillgraten eine

Bevölkerungsabnahme von insgesamt 5 %, welche bis 2015 noch über dem bezirksweiten Trend liegt.

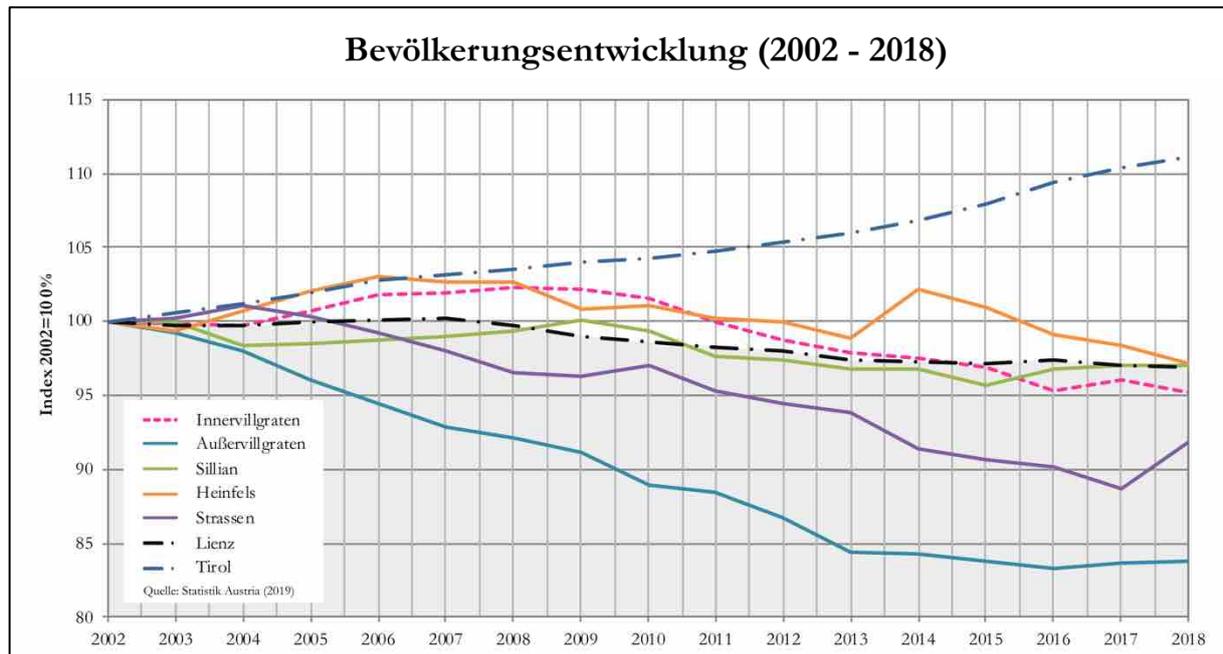


Abb. 9: Gegenüberstellung der Bevölkerungsentwicklung von Innervillgraten mit jener der umliegenden Gemeinden, Osttirols sowie Tirols zwischen 2002 und 2018

Laut Prognose der Landesstatistik Tirol (2016: 7) setzt sich der Bevölkerungsrückgang in Osttirol künftig weiter fort, wobei das Osttiroler Oberland besonders stark davon betroffen sein wird. Dass eine derartige Abnahme wiederum zu einem Anstieg von Gebäudeleerstand führt, konnten Čede & Steinicke (2007: 97) nachweisen. Folglich erwartet die Gemeinde Innervillgraten in den kommenden Jahrzehnten eine Verschärfung der Leerstand-Problematik.

4.1.2 Altersstruktur

Zwischen 2003 und 2018 hat sich die Altersverteilung der Gemeindebevölkerung aufgrund sozio-demographischer Prozesse auf vielfältige Weise verändert (Abb. 10). Im Jahr 2003 verzeichnet Innervillgraten einen Anteil von rund 8 % an 0 bis 4-jährigen Personen, welcher 2018 auf rund 4 % zurückgeht. Dass die beiden Werte derart auseinanderdriften, liegt am sukzessiven Geburtenrückgang der Kommune. Ähnliche Disparitäten finden sich zwischen den 20 und 44-jährigen Personen wieder, welche auf eine berufs- bzw. bildungsbedingte Abwanderung zurückzuführen ist. Obwohl in der Gemeinde neben landwirtschaftlichen Betrieben auch einige Unternehmen des Industrie- sowie Dienstleistungssektors existieren, finden dort Personen mit einem tertiären Bildungsabschluss (Universität, Fachhochschule etc.) nur bedingt Anstellung. Die dadurch bedingte Landflucht betrifft vor allem Frauen, wie eine detaillierte Auseinandersetzung mit der räumlichen Bevölkerungsbewegung in Abschnitt 4.1.4 zeigt.

Ebenfalls eine der Migration entstammende Divergenz, findet sich in der Gruppe der 55 bis 59-jährigen Personen wieder. Im Vergleich zum Jahr 2003 ist dort ein bemerkenswerter Anstieg von nahezu 5 % festzumachen. Wie in Abschnitt 5.1.3 qualitativ analysiert, handelt es sich diesbezüglich hauptsächlich um Re-Migrant*innen, welche in ihrer Pension zurück nach Innervillgraten wandern. Ein Peak der 2018er-Kennlinie erhält zudem einen kleinen, nicht zu vernachlässigenden Eintrag der Baby-Boom-Generation der 1960er-Jahre. Dieser macht sich auch am Spitzenwert der 40 bis 44-jährigen Personen von 2003 bemerkbar. Nichtsdestotrotz dürfte es auch während dieser Zeit zu einer Rückwanderungswelle von Rentner*innen gekommen sein.

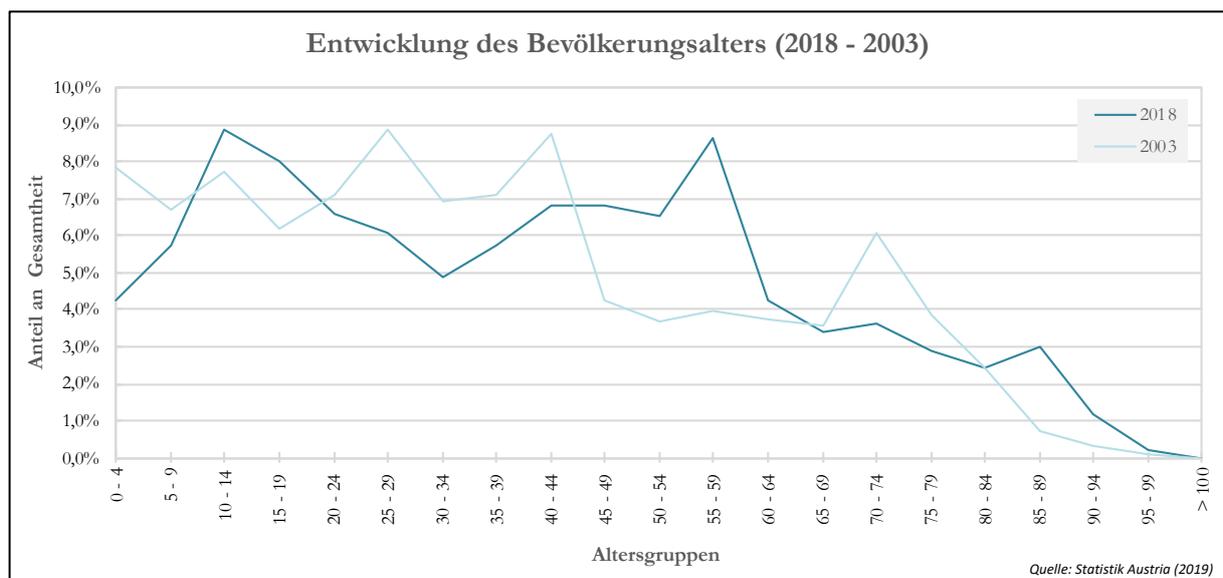


Abb. 10: Die Altersstruktur Innervillgratens aus den Jahre 2003 und 2018, gemessen an der dementsprechenden Gesamtbevölkerung

Ein genereller Vergleich der in 24 Jahresschritten aggregierten Altersgruppen zeigt eine Überalterungstendenz. Von 2003 auf 2018 nimmt die Anzahl der 50 bis 74-Jährigen um ca. 20 % sowie jene der über 74-Jährigen ca. 25 % zu. Die Zunahme älterer Personen auf Kosten der jüngeren ist laut Schmied (2007: 10f) gerade aufgrund des Nachfragerückgangs am Immobilienmarkt ein wesentlicher Treiber von Gebäudeleerstand.

Um die Existenz von Newcomer*innen nachzuweisen, eignet sich eine Untersuchung der aktuellen Altersverteilung hinsichtlich jener Personen ohne österreichische Staatsangehörigkeit. Dabei handelt es sich um erste Hinweise, da Amenity Migrant*innen in der Regel von außerhalb des Alpenraumes zuwandern (Löffler et al. 2016: 487). Dort gilt es unter anderem. Abb. 11 verweist sehr wohl auf einen geringen Anteil - rund 1,5 % der Gesamtbevölkerung - aus dem Ausland zugewanderter Personen, welche sich in der Gemeinde Innervillgraten angesiedelt haben. Die Interviews aus Abschnitt 5.1 ergeben ähnliche Ergebnisse. Dies betrifft vorwiegend Personen in einem Alter zwischen 25 und 44 Jahren sowie 50 bis 64 Jahren. Die jüngere der beiden Gruppen beinhaltet etwas mehr Frauen als Männer, wodurch ein erster Hinweis auf eine beziehungsgeleitete Zuwanderung von New Highlander*innen gegeben ist. Die Immigration erfolgte jedenfalls ohne Kinder

bzw. erhielten diese erst mit ihrer Geburt die österreichische Staatsangehörigkeit und scheinen deshalb in Abb. 11 nicht auf.

Das Vorhandensein von Personen nicht-österreichischer Herkunft im Alter zwischen 50 und 64 Jahren deutet zudem darauf hin, dass sich Prozesse der Bevölkerungswanderung in Innervillgraten nicht ausschließlich durch Re- und Beziehungsmigration beschreiben lassen. Vielmehr muss diese These um das Konzept der Pensionsmigration erweitert werden. Inwiefern sich diese Newcomer*innen in der Gemeinde integrieren gilt es auf qualitative Weise herauszufinden (Abschnitt 5.1).

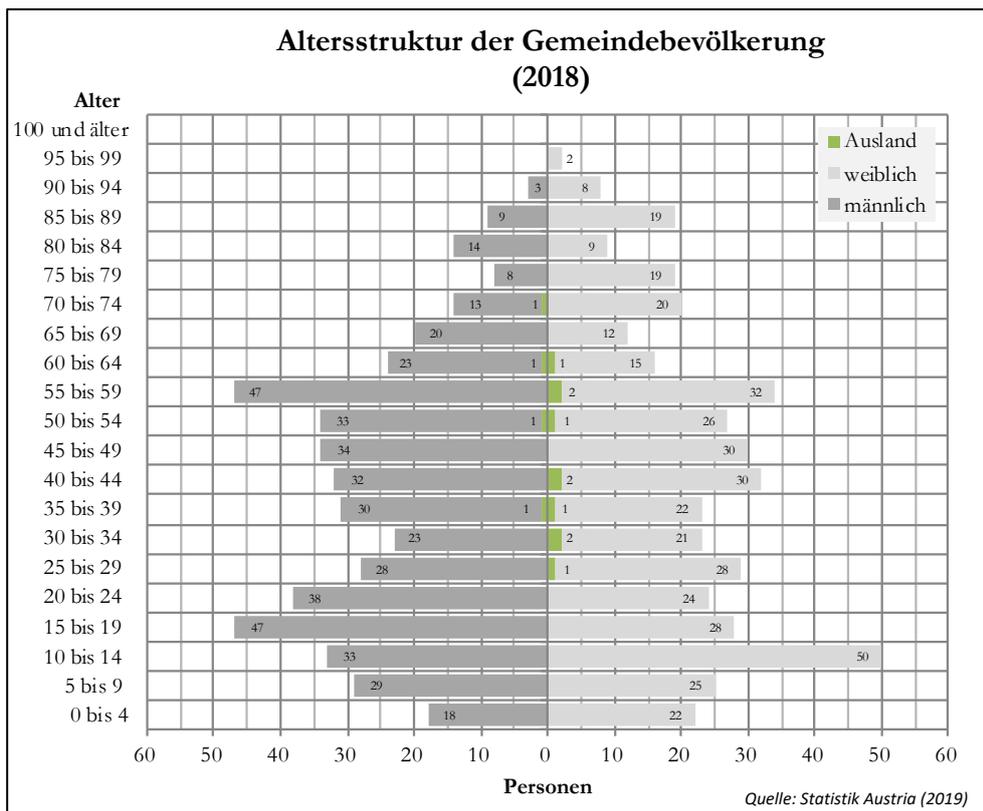


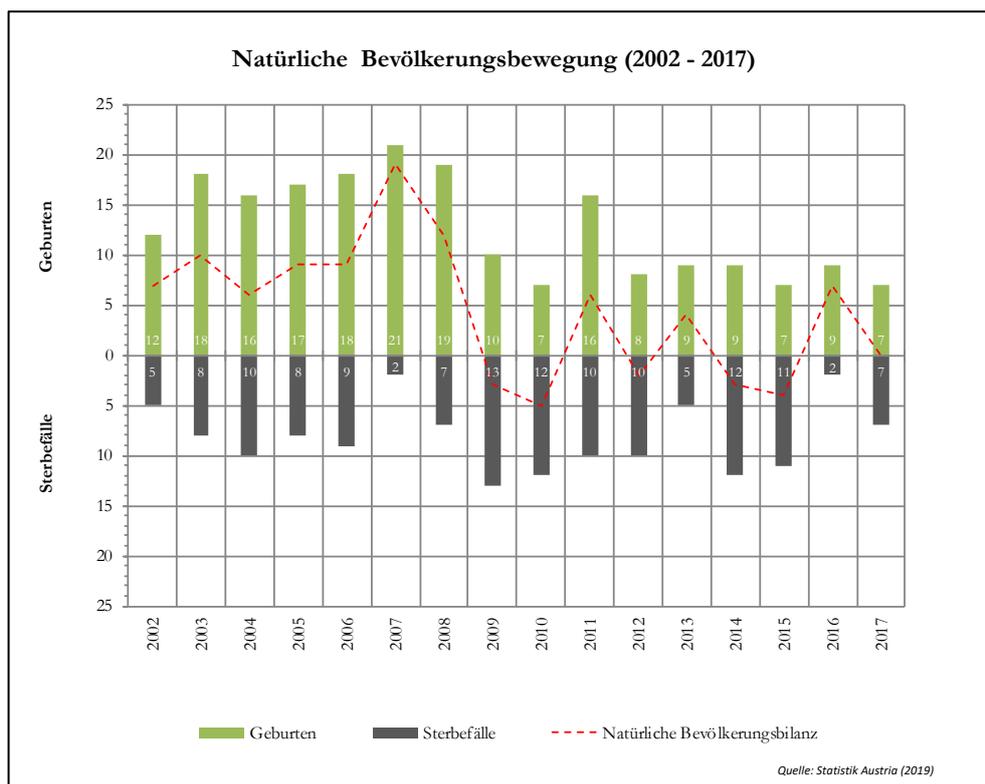
Abb. 11:
Die Altersstruktur der Bevölkerung Innervillgratens im Jahr 2018, kategorisiert nach Geschlecht und Staatsangehörigkeit

4.1.3 Natürliche Bevölkerungsbewegung

Für den in Abschnitt 4.1.1 bereits erwähnten Bevölkerungsanstieg zwischen 2002 und 2008 ist ein deutlicher Anstieg der Geburten verantwortlich. Gleichzeitig bleibt die Anzahl der Sterbefälle nahezu konstant, wie Abb. 12 veranschaulicht. Ein Teil der Geburten ist auf die bereits erwähnten Beziehungsmigrant*innen zurückzuführen, wodurch die natürliche Bevölkerungsbilanz letztlich bis ins Jahr 2009 positiv bleibt. Im Anschluss daran führt der Rückgang an Geburten sowie ein leichter Anstieg an Todesfällen zu einer, um Null herum fluktuierenden, natürlichen Bilanz.

Diese Entwicklungen zeigen wiederum, dass sich der Zuzug von Personen zum einen unmittelbar auf die Bevölkerungszahlen auswirkt. Statistischen Analysen bleiben die mit Geburten einhergehenden indirekten Effekte hingegen verborgen. Demnach wirkt sich ein Mehr an Geburten unweigerlich auf die soziale Infrastruktur (Kindergärten, Schulen etc.) der Gemeinde aus.

Abb. 12:
Gegenüber-
stellung von
Geburten und
Sterbefällen und
die daraus resul-
tierende Bilanz
zwischen 2002
und 2017



4.1.4 Räumliche Bevölkerungsbewegung

Wenngleich die natürliche Bevölkerungsbilanz für Innervillgraten über einen großen Teil des Betrachtungszeitraumes positiv ausfällt, wird dieser Puffer von der räumlichen Bevölkerungsbewegung weitestgehend verbraucht, wie Abb. 13 untermauert. Ferner ist die Migrationsbilanz zwischen 2002 und 2017, mit einer einzigen Ausnahme aus dem Jahr 2016, negativ. Der Grund liegt im Überwiegen der Abwanderung im Verhältnis zur Zuwanderung. In Anbetracht der sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen Innervillgratens ist die hohe Anzahl an Abwanderungen unter anderem mit dem Fehlen von Arbeitsplätzen für vordergründig hochqualifizierte Arbeitskräfte verbunden. Darüber hinaus fehlt es dem gesamten Bezirk weitgehend an einem vielseitigen Ausbildungsangebot im tertiären Bereich, wonach viele Personen Innervillgraten für ein Studium verlassen. Ferner veranschaulicht Abb. 13 ebenfalls den Anteil der mit dem Ausland verbundenen Wanderungen. Infolgedessen haben während eines Zeitraums von 16 Jahren annähernd dreimal so viele Personen (64 Fortzüge) die Gemeinde in das Ausland verlassen, als von dort immigrierten (23 Zuzüge).

Rund 65 % der zwischen 2002 und 2017 stattfindenden Abwanderungen betreffen Frauen. Deshalb ist an dieser Stelle festzuhalten, dass die Landflucht aus Innervillgraten grundsätzlich weiblich ist. Ebenfalls damit in Verbindung stehen dürfte der kurzweilige Verbleib von New Highlander*innen, welche ursprünglich aus Beziehungsmotiven in die Gemeinde gezogen sind. Die signifikante Fluktuation von Zu- sowie Abwanderungen

weiblicher Personen in Abb. 14 untermauert diese Hypothese. Dafür in Frage kommende Gründe lassen sich indessen aus den Expert*innen-Interviews ableiten (Abschnitt 5.1).

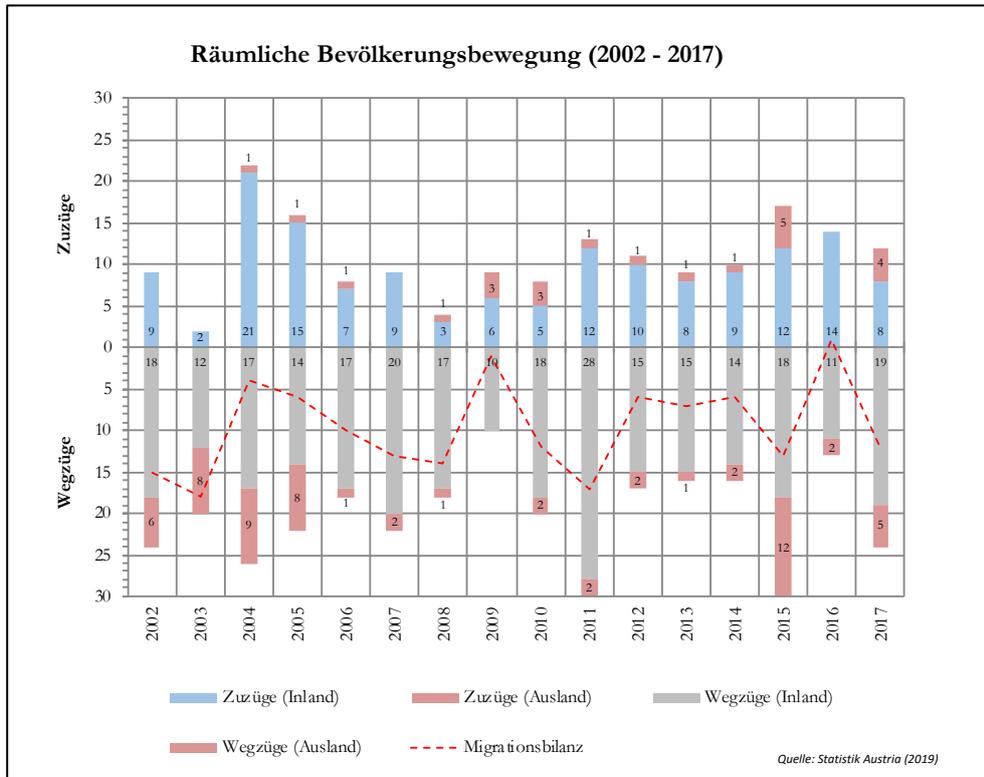


Abb. 13: Gegenüberstellung von Zuzügen und Fortzügen, kategorisiert nach In- sowie Ausland mit zugehöriger Migrationsbilanz zwischen 2002 und 2017

Darüber hinaus präsentiert Abb. 14 (a) einen hohen Anteil an zugewanderten Frauen zwischen 20 und 29 bzw. 30 und 44 Jahren, welcher wiederum in Verbindung mit Beziehungsmigration gesetzt werden kann. Ebenfalls kennzeichnend hierfür, ist ein merklicher Anteil an 0 bis 4-Jährigen, der unterdessen mit der Zuwanderung von Müttern in die Gemeinde Innervillgraten zu korrelieren scheint.

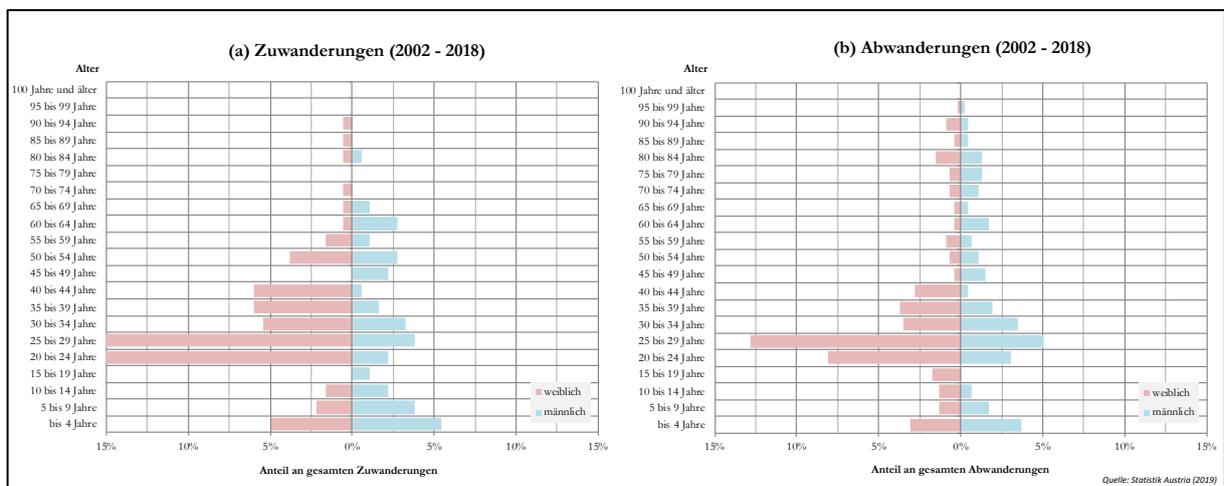


Abb. 14: Altersgliederung der Zuwanderung nach (a) sowie Abwanderung aus (b) Innervillgraten, kategorisiert nach Geschlecht und Alter

Wie bereits erwähnt stammen New Highlander*innen in der Regel aus urbanen Metropolregionen außerhalb des Alpenraumes. Infolgedessen liegt eine Untersuchung des Personenanteils ohne österreichische Staatsangehörigkeit nahe. Die Ermittlung dieser Auslandsquote bildet per se noch keinen aussagekräftigen Indikator für einen gegenwärtigen Immigrationsprozess von New Highlander*innen in Innervillgraten. Erst durch den Einbezug von Untersuchungen vor Ort (Abschnitt 5.1.2) ist ein derartiger Nachweis möglich.

In Abb. 15 wird die durchschnittliche Veränderung der Auslandsquote im Zeitraum 2006 bis 2017 illustriert. Diese hat sich in Innervillgraten von 1,1 % (2006) auf 1,4 % (2017) und in Außervillgraten von 0,6 % (2006) auf 0,5 % (2017) verändert, wodurch für diese Periode die durchschnittlichen Änderungsraten ebenfalls sehr gering ausfallen.

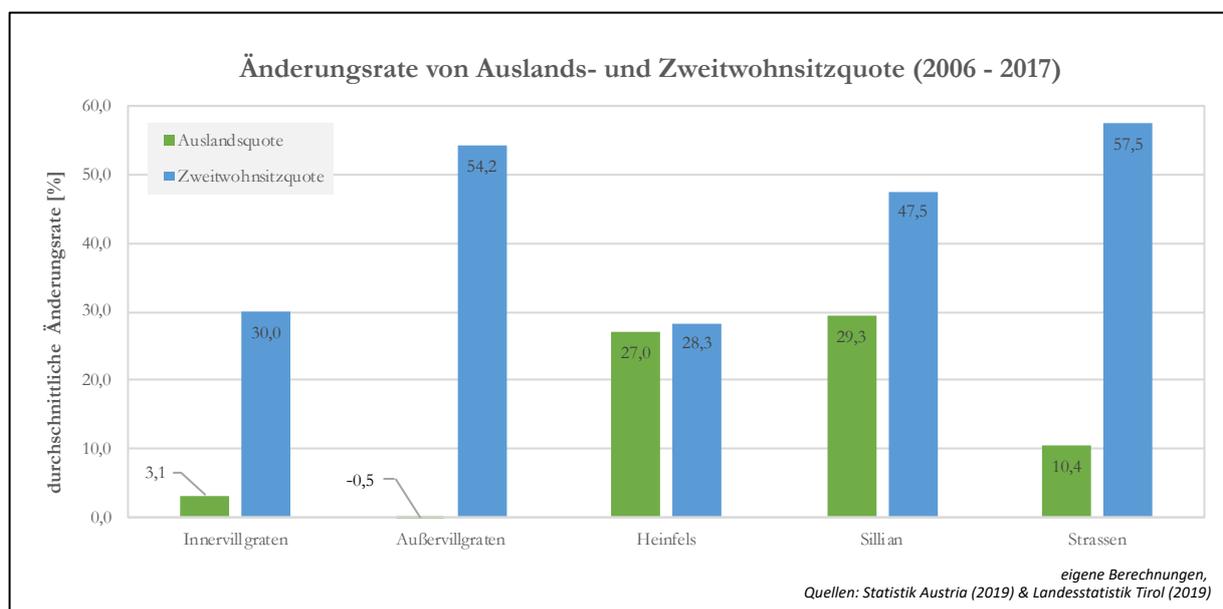


Abb. 15: Durchschnittliche Änderungsrate der Auslandsquote sowie Zweitwohnsitzquote gemessen an der Gesamtbevölkerung Innervillgratens und der Nachbargemeinden

Die Nachbarkommunen Heinfels, Sillian und Strassen verzeichnen während dieses Zeitraums hingegen einen deutlichen Zuwachs an Personen ohne österreichische Staatsangehörigkeit. Dieser ist unter anderem der kommunal gut ausgebauten Tourismus-Infrastruktur bzw. der zentraleren Lage entlang des Pustertals geschuldet. In Innervillgraten liegt die niedrige Änderungsrate hauptsächlich daran, dass dort keine Freizeitwohnsitze³ erlaubt sind und infolgedessen der Anreiz für eine Niederlassung bzw. den Zuzug aus dem Ausland fehlt. Außervillgraten genehmigt zwar die Widmung von Freizeitwohnsitzen, erscheint hinsichtlich der geringen Auslandsquoten für New Highlander*innen weitgehend unattraktiver zu sein. Im Gegensatz zu den lediglich im Melderegister erfassten Zweit- bzw. Nebenwohnsitzen, müssen Freizeitwohnsitze behördlich gewidmet werden und dem

³ Ein Ferienwohnsitz dient zum Aufenthalt „[...] während des Urlaubs, der Ferien, des Wochenendes oder zu sonstigen Freizeit- oder Erholungszwecken [...]“, wobei die touristische sowie gewerbliche Unterbringung bzw. die Privatzimmervermietung ausgeschlossen ist (König 2017: 1).

Tiroler Raumordnungsgesetz (TROG) entsprechen. Dass zwischen den beiden Begriffen durchaus ein Unterschied besteht, ist auch in der Zweitwohnsitzquote aus Abb. 15 ersichtlich. Obwohl die Auslandsquote in Inner- und Außervillgraten zwischen 2006 und 2017 nahezu unverändert geblieben ist, nimmt die Zweitwohnsitzquote signifikant zu. Dafür dürfte die starke Bindung an den Herkunftsort - das Villgratental - verantwortlich sein, wie in Abschnitt 5.1.1 näher ausgeführt. Ferner korreliert die Zunahme von Zweitwohnsitzen mit der Abwanderung aus den beiden Talgemeinden in zweierlei Hinsicht. Zum einen bleibt die autochthone Bevölkerung, welche ihre Heimatgemeinde berufs- bzw. bildungsbedingt verlassen musste, in dort zumindest mit einem Zweitwohnsitz gemeldet und dadurch scheinbar integriert. Zum anderen sind außerhalb der Gemeinde wohnende Personen im Falle eines Immobilien-Erbes erneut meldepflichtig, welches die Anmeldung eines Zweitwohnsitzes erfordert. Dieser Vorgang verstärkt jedoch den Langzeit-Leerstand in der Gemeinde Innervillgraten (Abschnitt 5.2.3).

Aufgrund der fehlenden Vergabe von Freizeitwohnsitzen wird darüber hinaus der eng in Verbindung mit Amenity Migration stehende multilokale Lebensstil verhindert. Denn erst die Möglichkeit an mehreren Orten parallel leben zu können, leitet den Migrationsprozess bzw. die Verlagerung des Hauptwohnsitzes ein (Stewart 2002: 273f). Folglich mindert die Absenz von Freizeitwohnsitzen die Attraktivität Innervillgratens gegenüber einem Zuzug von New Highlander*innen und die davon ausgehende Wiederbelebung leerstehenden Wohnraums. Untersuchungen von Grüner & Konzett (2017: 123–132) bestätigen die Bedeutung von Freizeitwohnsitzen im Kontext der Amenity Migration und dem davon ausgehenden Erhalt traditioneller Bausubstanz am Beispiel der nahegelegenen Hochgebirgsgemeinden Ober- und Untertilliach. Ebenso verweisen Arbeiten von Löffler et al. (2015) sowie Sonderegger & Bätzing (2013) auf die grundsätzliche Bedeutung von Freizeitwohnsitzen im Alpenraum.

4.2 Tourismus

Da die Amenity Migration und das damit verbundene Potential der Wiederbelebung von Leerstand im direkten Zusammenhang mit der Multilokalität und dem Tourismus steht, gilt es auch derartige Daten auszuwerten.

Im Hinblick auf Abb. 16 verläuft die Gesamtanzahl der Nächtigungen zwischen 1990 und 2018, unter Berücksichtigung externer Einflüsse (Konjunktur, Klima etc.), nahezu konstant. Im Durchschnitt verbringen Gäste durchschnittlich 47.779 Nächte in Innervillgraten. Hinsichtlich der saisonalen Verteilung der vergangenen fünf Jahre bringt der Sommer, mit einem Anteil von 64 % an den Gesamtnächtigungen, ein größeres touristisches Potential mit sich. Auffallende Nächtigungsspitzen existieren vor allem zwischen 1992 und 1994. Diese stehen in direktem Zusammenhang mit der *Villgrater Kulturwiese* - eine jeweils während der Sommermonate stattfindende Veranstaltungsreihe. Dieses Konzept ist dem Tourismusleitbild des Villgratentales entsprungen und präsentierte den Besucher*innen jährlich bis zu 50 Veranstaltungen aus den Bereichen bildnerische Kunst, Musik, Literatur, Theater und Film (Eder 2004: 17 & 20). Inwiefern diese kulturelle Initiative für den Tourismus der Gemeinde Innervillgraten von Bedeutung war,

untermauert folgende Feststellung: Die Nächtigungsmaxima aus den Jahr 1992 und 1994 werden erstmals wieder nach rund einem Vierteljahrhundert übertroffen.

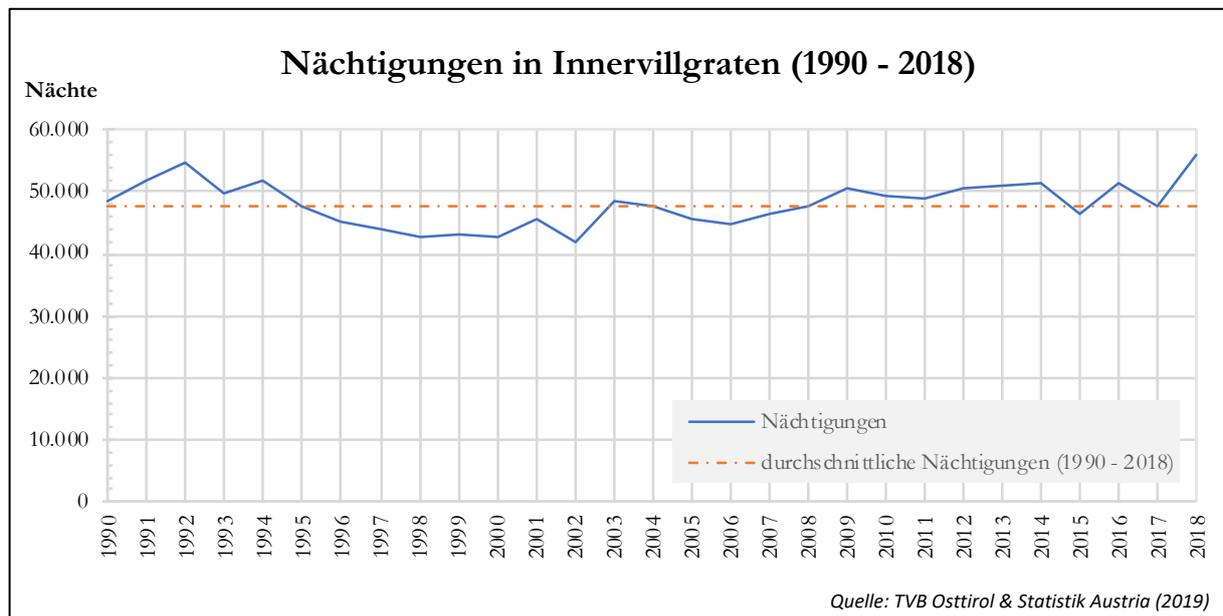


Abb. 16: Entwicklung der Nächtigungszahlen (Sommer- und Wintersaison) zwischen 1990 und 2018

Wesentliche Ursache der stagnierenden Nächtigungsentwicklung sind fehlende Unterbringungskapazitäten. Ferner existieren in Innervillgraten lediglich einige wenige Gastronomiebetriebe sowie Wohnhäuser und vereinzelt Höfe, welche teilweise an Urlauber*innen vermietet werden (Abschnitt 4.4.2). Der Bau eines Hotels wurde in der Vergangenheit zwar geplant aber bis dato nie realisiert. Ein wesentliches Potential diese fehlenden Gästebetten zu Gunsten des touristischen Wachstums zu kompensieren, wäre die Vermietung leerstehender Gebäude bzw. deren Umbau zu Ferienwohnungen. Ferner steckt in der Symbiose zwischen Tourismus und Landwirtschaft ein grundlegendes Potential. Durch den Ausbau der Vermietung von Almhütten würde einerseits die Kulturlandschaft mit ihren traditionellen Gebäuden erhalten bleiben, andererseits die Bettenanzahl aus bereits bestehender Bausubstanz heraus generiert werden, ohne dabei die Baulandreserve (Abschnitt 4.4.1) für den Bau von Hotels etc. in Anspruch nehmen zu müssen.

Dass Innervillgraten auf eine Erhöhung der Bettenzahl angewiesen wäre, zeigt sich anhand der durchschnittlichen Anzahl an Ankünften je Einwohner*in (Abb. 17). Die Kommune präsentiert sich demnach gegenüber der Nachbarschaft als durchaus konkurrenzfähig, obwohl die Nächtigungszahlen von Innervillgraten keine Wachstumstendenz aufweisen. Zwischen 2014 und 2018 entfallen demnach auf Innervillgraten pro Einwohner*in durchschnittlich 11 Ankünfte, lediglich die Gemeinde Sillian weist mit 20 Ankünften eine höhere Tourismusintensität auf. Grundsätzlich bedeutet dies, dass die Untersuchungsgemeinde bei Urlauber*innen durchaus beliebt ist aber lediglich eine begrenzte Anzahl an Personen untergebracht werden können.

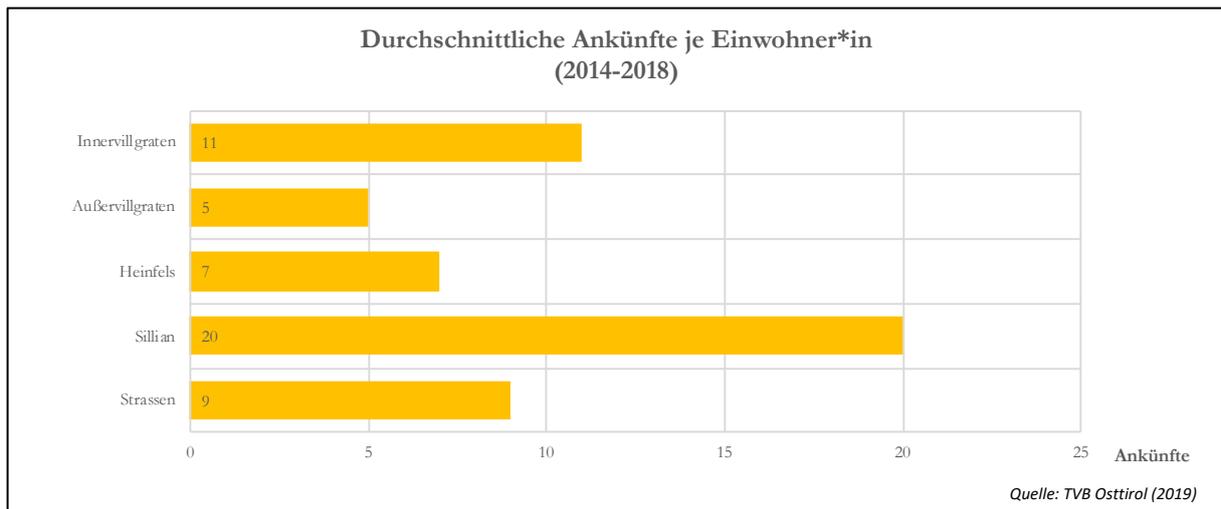


Abb. 17: Durchschnittliche Ankünfte in Innervillgraten je Einwohner*in zwischen 2014 und 2018

4.3 Agrar-Struktur

Landwirtschaftlicher Gebäudeleerstand kann nur unter Einbezug des agro-strukturellen Wandels untersucht werden, da beide aufgrund in direktem Zusammenhang miteinander stehen (Körnig-Pich 2017: 345). Aus diesem Grund liegt es nahe, die landwirtschaftlichen Strukturen der Gemeinde Innervillgraten in vorliegende Analysen mit aufzunehmen. Dafür wurde auf Daten der Agrar-Strukturerhebungen zwischen 1970 und 2010 zurückgegriffen. Werte, die über diese Zeitreihe hinaus reichen, waren bis zum Abschluss dieser Studie nicht verfügbar.

Vorerst gilt es zu klären, mit welchen Erschwernissen die kommunale Landwirtschaft konfrontiert ist (Abschnitt 4.3.1). Im Anschluss daran werden grundlegende sozio-demographische Veränderungen des Agrar-Sektors diskutiert (Abschnitt 4.3.2), gefolgt von der Entwicklung der Haupt- sowie Nebenerwerbsbetriebe (Abschnitt 4.3.3). Die daraus generierten Analysen dienen unter anderem dazu, das Verständnis hinsichtlich leerstehender Höfe zu schärfen und etwaige Prognosen für die Zukunft dieses Strukturproblems abzuleiten.

4.3.1 Erschwernisbedingungen und Subventionen

Bereits Anfang bzw. Mitte des 20. Jahrhunderts wurden in Österreich erste Maßnahmen zur objektiven Bestimmung landwirtschaftlicher Arbeiterschwernisse getroffen, um auf Basis derer die Förderungswürdigkeit der Berglandwirtschaft zu bewerten (Tamme et al. 2003: 3). Diese Kriterien regeln die Vergabe von Ausgleichszahlungen, welche unter anderem aufgrund naturräumlich bedingter Ungunstverhältnisse (Relief, Klima etc.) von Berggebieten notwendig werden. Ihre dreimalige Überarbeitung mündet gegenwärtig im Berghöfekataster (BHK). Dort findet die Erfassung sämtlicher berglandwirtschaftlicher Betriebe, abhängig von ihrer Arbeiterschwernis, statt. Ihre Einteilung erfolgt in vier BHK

Gruppen⁴. Abb. 18 beleuchtet inwiefern in Innervillgraten von einer Berglandwirtschaft gesprochen werden kann. Der Anteil an berglandwirtschaftlichen Betrieben der BHK Gruppe 4 liegt in Innervillgraten sowie Außervillgraten annähernd bei 60 %. Dementgegen weisen die Nachbarkommunen einen weitaus geringeren Prozentsatz an Unternehmen mit extremen Erschwernissen auf. Infolgedessen ist die Agrarwirtschaft des Villgratentals in hohem Maße berglandwirtschaftlich geprägt.

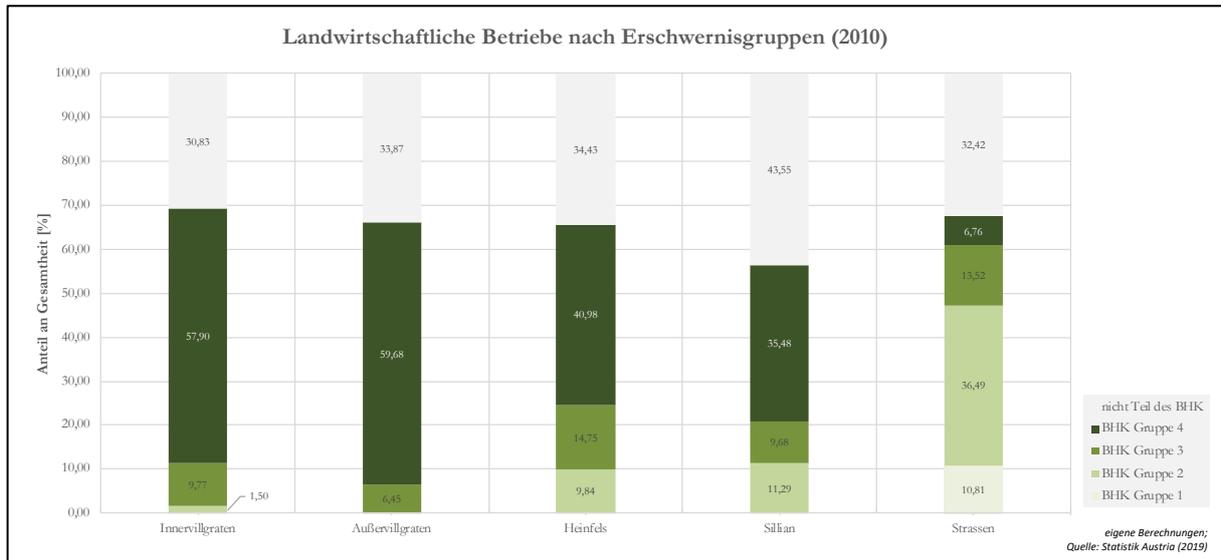


Abb. 18: Einteilung der landwirtschaftlichen Betriebe von Inner-, Außervillgraten, Heinfels, Sillian und Strassen nach BHK Gruppen im Jahr 2010

Dieser Umstand macht hingegen auch deutlich, dass die Landwirt*innen der Gemeinde Innervillgraten maßgeblich von Agrarförderungen abhängig sind: Mit dem Beitritt Österreichs zur Europäischen Union wurde die produktionsorientierte Subvention zu Gunsten besitzbasierender Vergütungen verdrängt (Schermer & Kirchengast 2006: 44f). Eine derartige Anpassung mindert jedoch, wie in Abschnitt 5.1.1 & 5.2.6 diskutiert, die Handlungsbereitschaft der Landwirt*innen gegenüber innovativen Projekten. Diese scheitern mangels der Freigabe bzw. Bereitstellung landwirtschaftlicher Flächen, wodurch nicht zuletzt auch die Revitalisierung leerstehender Höfe verhindert werden kann.

4.3.2 Sozio-demographische Veränderungen

Um die vielschichtigen Gründe für landwirtschaftlichen Leerstand besser verstehen zu können, bedarf es einem Blick auf die sozio-demographischen Entwicklungen der Vergangenheit. Hierzu wird die Anzahl an Familienarbeitskräften zwischen 1970 und 2010 herangezogen (Abb. 19), da die alpine Landwirtschaft vordergründig als Familienbetrieb geführt wird (Streifeneder 2009: 27). Auffallendes Merkmal ist, dass sich an der Gesamtanzahl vom Jahr 1970 auf das Jahr 2010 nichts signifikant geändert hat. Zwischen

⁴ Die Einteilung laut Berghöfekataster erfolgt in BHK Gruppe 1 „geringe“, BHK Gruppe 2 „mittlere“, BHK Gruppe 3 „hohe“ und BHK Gruppe 4 „extreme“ Erschwernis (Tamme et al. 2002: 7).

1990 und 1999 stieg die Zahl familiärer Arbeitskräfte sogar kurzfristig. Für diesen Zeitraum merkt Penz (2011: 23) das Aufkommen des Nebenerwerbs an, welches vor allem in berglandwirtschaftlich geprägten Gemeinden zu positiven agrar-ökonomischen Entwicklungen geführt hat.

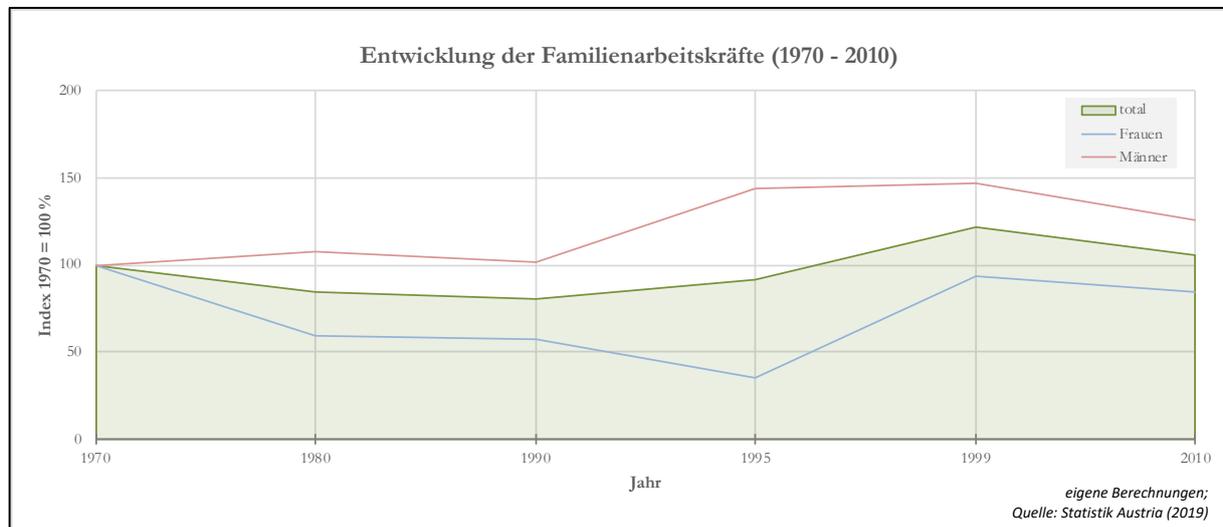


Abb. 19: Veränderung der Familienarbeitskräfte in der Gemeinde Innervillgraten zwischen 1970 und 2010

Die Gegenüberstellung der Geschlechter entlang des Betrachtungszeitraumes präsentiert teils gegensätzliche Veränderungen. Zum einen haben die männlichen Familienarbeitskräfte um rund 26 % zugenommen, während die Anzahl der Frauen um rund 16 % zurückgegangen ist. Zum anderen ist die Agrar-Struktur Innervillgratens durch einen generell niedrigen Anteil an Frauen gekennzeichnet - während des gesamten Betrachtungszeitraumes war lediglich ein Drittel aller Familienarbeitskräfte weiblich. Diese beiden Gründe können der für Österreich immer noch typischen patrilinearen Hofübergabe zugeschrieben werden. Dabei kommt Frauen eine wesentlich geringere Übergabechance zu, weshalb die Wahrscheinlichkeit steigt, dass diese den primären Wirtschaftssektor vorzeitig verlassen (Larcher & Vogel 2009: 76).

4.3.3 Betriebsstrukturen

Dass die Landwirtschaft Innervillgratens geringere Rückgänge aufweist als andere Hochgebirgsregionen der Alpen, wie beispielsweise die Nachbarkommunen, zeigt die Entwicklung der Haupterwerbsbetriebe zwischen 1970 und 2010 (Abb. 20). Diese bildet mitunter einen Indikator für die Stabilität der Agrar-Struktur. Die Untersuchungsgemeinde ist demnach die einzige Gemeinde, deren Haupterwerbsbetriebe zwischen 1990 und 2010 nicht abgenommen haben, abgesehen von einem beträchtlichen Einbruch im Laufe des vorherigen Jahrzehnts. Dafür dürfte der bevorstehende EU-Beitritt Österreichs verantwortlich gewesen sein, welcher laut Schermer & Kirchengast (2006: 44) zu Verunsicherungen innerhalb der Landwirt*innen geführt hat. Nahezu alle anderen Nachbargemeinden tendieren hingegen zu einer Abnahme an Haupterwerbsbetrieben.

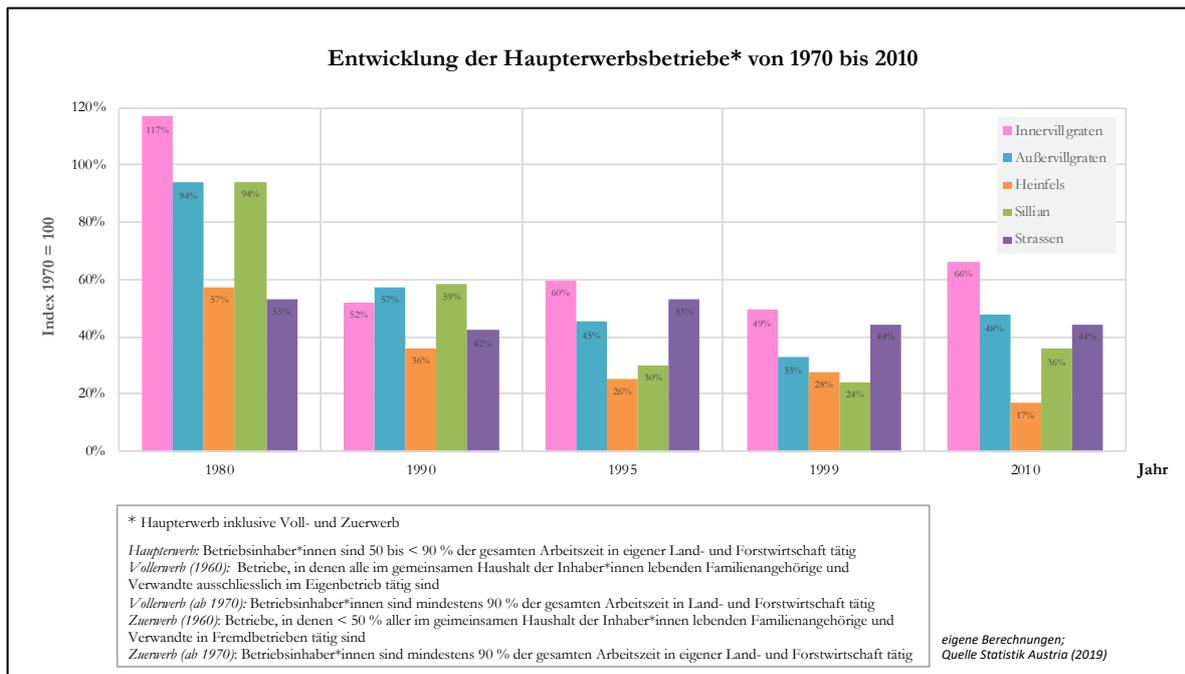


Abb. 20: Veränderung der Haupterwerbsbetriebe in Inner-, Außervillgraten, Heinfels, Sillian und Strassen im Vergleich zum Referenzjahr 1970

Dass dieser Rückgang keineswegs mit der generellen Aufgabe eines Agrarbetriebes zusammenhängen muss, verdeutlicht Abb. 21. Gerade der bereits erwähnte, schlagartige Rückgang von Haupterwerbsbetrieben zwischen 1980 und 1990 hat einen unmittelbaren Anstieg der Nebenerwerbsbetriebe zur Folge. Eine Umwandlung vom Haupt- in den Nebenerwerbsbetrieb wirkt sich durchaus positiv auf die Gesamtanzahl landwirtschaftliche Betriebe Innervillgratens aus - sie führt zu einem Anstieg von rund 28 %. Streifeneder (2009: 43) verweist diesbezüglich auf die Wichtigkeit eines zusätzlichen Einkommens aus agrar-fernen Sektoren, welches den Fortbestand landwirtschaftlicher Betriebe sichert.

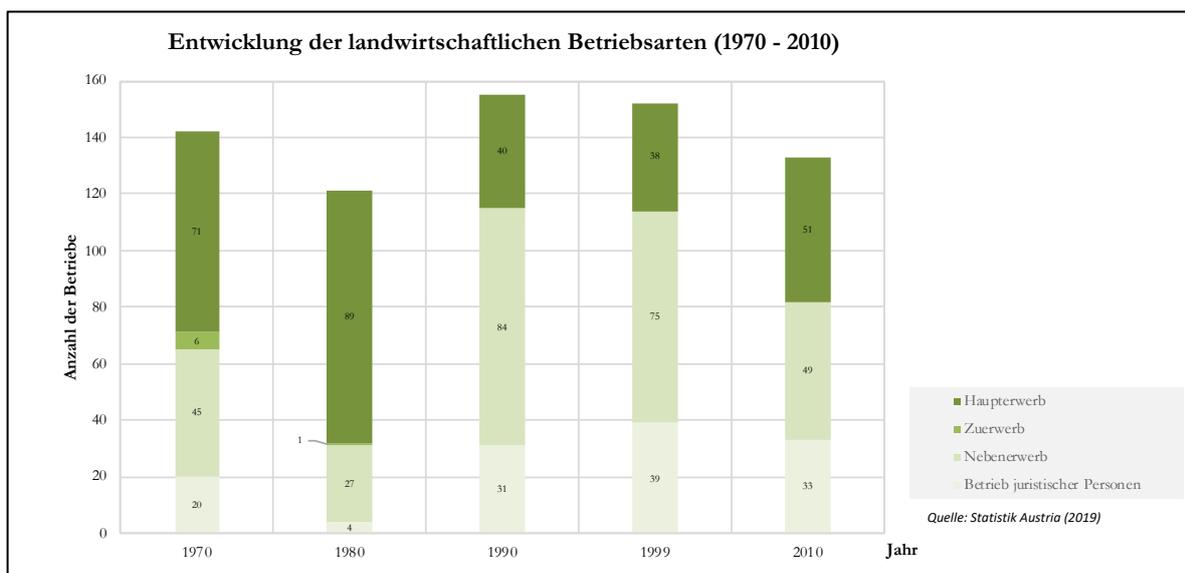


Abb. 21: Veränderung der landwirtschaftlichen Betriebsarten in Innervillgraten zwischen 1970 und 2010

Die Agrar-Struktur der Untersuchungsgemeinde präsentierte sich in der Vergangenheit gegenüber anderen Alpengebieten respektive den Nachbarkommunen als sehr stabil. Dieser Umstand dürfte auch an der engen Verbundenheit der autochthonen Bevölkerung mit den berglandwirtschaftlichen Lebens- und Wirtschaftsweisen liegen, wie in Abschnitt 5.1.1 näher beschrieben.

4.4 Siedlungslandschaft

Obwohl Leerstand laut Schmied (2007: 2f) vor allem im ländlichen Raum nur bedingt sichtbar ist, machen sich dessen Folgen direkt im Siedlungsraum der betroffenen Regionen bemerkbar. Demgemäß sind auch räumliche Analysen notwendig. Dadurch kann ein detailliertes Bild des gegenwärtigen Siedlungsraumes sowie die darin noch verfügbaren Siedlungsflächen (Abschnitt 4.4.1) skizziert und der von Leerstand ausgehende Flächenverbrauch betrachtet werden. Darüber hinaus gilt es die Gebäudestrukturen Innervillgratens zu untersuchen und darin etwaige Hinweise auf die Existenz von New Highlander*innen zu finden (Abschnitt 4.4.2).

Als Basis hierfür dienen aktuelle Geodaten des Gebäudebestandes, Flächenwidmungsplans sowie des örtlichen Raumordnungskonzeptes. Diese wurden zum einen durch Bedienstete der Gemeinde Innervillgraten ergänzt, zum anderen unter Mitarbeit des Osttiroler Raumplanungsbüros *raum.gis* via GIS analysiert. Die Untersuchung des Gebäudeleerstandes erfolgte auf Basis bereits bestehender Erhebungen der Gemeinde, welcher mithilfe des Informationsgewinns aus den Expert*innen-Interviews (Abschnitt 5.1.4) sowie anhand eigener Begehungen korrigiert wurde. Dabei erwiesen sich das äußere Erscheinungsbild der Objekte als augenscheinlichste Indikatoren zur Bewertung der Belegung. Wildwuchs im näheren Gebäudeumfeld, kaputte Fensterscheiben, das Fehlen von Balkonblumen und eine auffällige Dachdeckung aus Holzschindeln waren demnach augenscheinlichste Kennzeichen für Leerstand. Darüber hinaus weist eine bereits länger zurück liegende Türstockbeschriftung, ausgehend von der Neujahrstradition - dem Sternsingen, ebenfalls auf potentiellen Leerstand hin.

4.4.1 Dauersiedlungsraum und Baulandreserve

Vorliegender Abschnitt widmet sich unter anderem der Frage, inwiefern Innervillgraten auf Basis des Dauersiedlungsraumes⁵ über ausreichend Baulandreserven verfügt. Diesbezügliche Kalkulationen sollen dabei helfen die von leerstehenden Gebäuden (Abschnitt 4.4.2) ausgehenden räumlichen Probleme besser beurteilen zu können.

Berechnungen der baulichen Reserven wurden auf Basis frei zugänglicher Geodaten durchgeführt. Demgemäß gilt es vorerst bereits bebaute bzw. gewidmete Flächen zu berücksichtigen. Dazu zählen folgende Kategorien: *allgemeines Mischgebiet*, *gemischtes Wohngebiet*, *Hofstelle*, *Kerngebiet*, *landwirtschaftliches Mischgebiet*, *Sonderfläche Austraghaus*,

⁵ Der Dauersiedlungsraum beinhaltet jene Gemeindeflächen, welche sich für die Errichtung von Gebäuden eignen. Davon sind Waldgebiete, alpines Grünland, Ödland und Gewässer (Wonka 2008: 432) ausgenommen. Bereits bestehende Siedlungsgebiete werden hingegen berücksichtigt.

standortgebundene Sonderfläche (z. B.: Sakralgebäude, Sportplätze etc.) *Tourismusgebiet*, *Wohngebiet*, *Gewerbe- sowie Industriegebiet* und *Sonderfläche für bauliche Nebenanlagen* (z. B.: Solaranlagen etc.). Im Hinblick künftiger Raumentwicklungsvorhaben müssen diese Daten durch ausschließlich im örtlichen Raumordnungskonzept (ROK) festgehaltene Freiflächen ergänzt werden. Diese sind primär in den Bereichen *landwirtschaftliche Nutzung*, *Wohnnutzung* sowie *touristische Nutzung* anzutreffen. Darüber hinaus existieren weitere Gebiete, welche weder im ROK noch im Flächenwidmungsplan Berücksichtigung finden. Dabei handelt es sich vorwiegend um *Freiland* und *landwirtschaftliche Gebäude*.

Die Addition aller bebauten sowie unbebauten Flächen und der Einbezug jener Gebiete, die in der örtlichen Raumplanung keine Berücksichtigung finden (Tab. 1), ergibt einen Dauersiedlungsraum von 28,79 ha. Dieser wird im Wesentlichen durch das Relief bestimmt und nimmt deshalb lediglich 33 % der gesamten Gemeindefläche (87,83 ha) ein. Rund 78 % der Dauersiedlungsflächen sind bereits mit Gebäuden besetzt. Somit stehen der Kommune künftig mit 6,34 ha noch rund 22 % des Dauersiedlungsraumes als bauliche Reserve zur Verfügung.

Tab. 1: Anteil von bebauten und unbebauten Flächen am Dauersiedlungsraum Innervillgratens

Dauersiedlungsraum	Fläche in ha	Anteil in %
Siedlungsraum (bebaute Fläche)	22,45	77,98
Baulandreserve (unbebaute Fläche)	6,34	22,02

Die Nutzung dieser Baulandreserve gilt es im Sinne der örtlichen Raumordnung mit äußerstem Bedacht zu planen. Dazu zählt unter anderem die nachhaltige „[...] *Erhaltung und Entwicklung des Siedlungsraumes und die Verhinderung der Zersiedelung* [...]“, Maßnahmen für eine „[...] *zweckmäßige und Boden sparende* [...]“ Bebauung und der Schutz „[...] *erhaltenswerter Orts- und Straßenbilder sowie erhaltenswerter Gebäudegruppen* [...]“ (TROG 2016: 23f).

Nun scheinen diese gesetzlichen Vorgaben im direkten Gegensatz zur Realität zu stehen. Demnach wirken sich leerstehende Gebäude laut den befragten Expert*innen (Abschnitt 5.1.4) bereits gegenwärtig teilweise negativ auf das Ortsbild sowie die Kulturlandschaft Innervillgratens aus. Folglich gilt es vielfältige Lösungsstrategien für die Zukunft zu entwerfen (Spehl 2011: 96), welche unter anderem in der Wiederbelebung der kommunalen Bausubstanz resultieren können. Eine sehr unkonventionelle Möglichkeit wird durch die Theorie der Amenity Migration und folglich den Zuzug von New Highlander*innen beschrieben (Abschnitt 2.2.2).

4.4.2 Gebäudestruktur

Die Erhebung der Gebäudestruktur basiert in erster Linie auf Geodaten, welche sämtliche Objekte Innervillgratens abbilden. Diese wurden mittels GIS entsprechend aufbereitet, um sie einfach und folgerichtig anhand der nachstehenden fünf Merkmale kategorisieren zu können: *Gebäudeart*, *Belegung*, *Bewohner*innen*, *Haupt- sowie Nebenfunktion* des Gebäudes.

Die Erhebung der Gebäudeart umfasste folgende Kategorien: *Wohnhaus, Wohnblock, öffentliches Gebäude, Sakralgebäude, Industriegebäude, Gasthaus, Hof, und Almhütte*. Bezugnehmend auf die Belegung musste zwischen *belebt, teilweise belebt/leerstehend, komplett leerstehend* und *unbekannt* differenziert werden. Die Herausbildung dieser vier Subkategorien macht auf die grundsätzliche Problematik der Definition von Leerstand (Rink & Wolff 2015: 324) aufmerksam. Insbesondere im landwirtschaftlichen Bereich ist eine strikte Grenzziehung problematisch, da die Höfe zwar nicht mehr als Wohnraum, sehr wohl aber als Lagerstätte für Heu, Maschinen etc. dienen. Aus der Sicht der Leerstandbesitzer*innen (Abschnitt 5.2.2) sind diese Gebäude folglich nicht bzw. nur teilweise leerstehend, wohingegen die kommunalen Expert*innen (Abschnitt 5.1.4) diese als Leerstand klassifizieren. Aufgrund dieser Diskrepanz wird die Teilnutzung an entsprechenden Stellen in die Argumentation miteinbezogen.

Ergänzend zu den qualitativen Ergebnissen der Expert*innen-Interviews, gilt es die Existenz von New Highlander*innen nachzuweisen. Folglich wurden die Wohngebäude hinsichtlich ihrer Bewohner*innen differenziert: Ist das Objekt vorwiegend von *autochthonen* bzw. nur *teilweise von autochthonen* Personen oder von *Newcomer*innen* bewohnt? Ferner gilt es eine Mehrfachnutzung des Gebäudes in den Bereichen *Privatnutzung, Vermietung, Landwirtschaft, Verpflegung, Gemeinnutzung* und *Industrie* zu ermitteln. Dabei wurde zwischen Haupt- und Nebenfunktion unterschieden, um daraus weitere Trends bzw. künftige Handlungsstrategien hinsichtlich Leerstand ableiten zu können.

GEBÄUDEART UND BELEBUNG

Die Erhebung umfasste insgesamt 386 Objekte der Untersuchungsgemeinde, welche anhand von Abb. 22 in Abhängigkeit der Gebäudeart und ihrer Belegung dargestellt werden. Darin finden vorerst die 98 und für Innervillgraten typische Almhütten keine Berücksichtigung, da diese lediglich temporär genutzt werden und folglich keinen Teil des Dauersiedlungsraumes darstellen. Nebengebäude wie Schuppen, Garagen und Astengebäude bleiben aufgrund der fehlenden Studienrelevanz grundsätzlich unbeachtet.

Den größten Anteil an Gebäuden bilden Wohnhäuser mit 45,5 %, gefolgt von Höfen⁶ mit 41,4 %. Demzufolge nimmt der Wunsch nach einem eigenen Haus und folglich die Funktion *wohnen* in der Gemeinde Innervillgraten den größten Stellenwert ein. Das spiegelt die starke Bindung der autochthonen Bevölkerung an die Kommune wider (Abschnitt 5.1.1). Gerade der hohe Anteil an Höfen bildet einen zentralen Teil des kulturlandschaftlichen Charakters der Gemeinde Innervillgraten. Nichtsdestotrotz existiert im landwirtschaftlichen Bereich ein merklicher Leerstand, dessen Gründe sehr vielfältig sind (Abschnitt 5.2.5). Im Verhältnis zur Gesamtanzahl erhobener Gebäude (Wohnhäuser, -anlagen, öffentliche Gebäude, Industrie-, Gastronomiegebäude und Höfe) sind 3,1 % der Wohnhäuser und 4,2 % der Höfe Innervillgratens leerstehend. An dieser Stelle gilt es zu berücksichtigen, dass Höfe in manchen Fällen auch als Lagerstätte genutzt werden (Abschnitt 5.2.2). Infolgedessen stehen 1,4 % teilweise und 2,8 % gänzlich leer.

⁶ In dieser Studie werden jene Objekte als Höfe klassifiziert, welche von außen betrachtet, über einen Heuboden verfügen. In diesem obersten Teil des Gebäudes, wird unter anderem das Heu für die Tierfütterung gelagert.

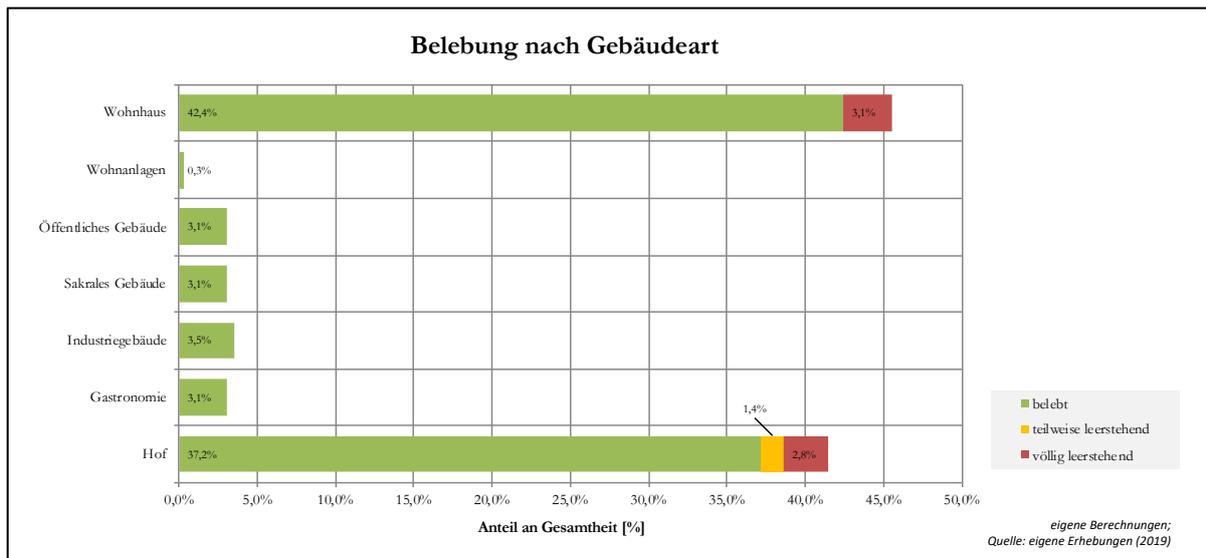


Abb. 22: Analyse von 288 Gebäuden der Gemeinde Innervillgraten hinsichtlich ihrer Belegung

Um das Ausmaß leerstehenden Wohnraums zu veranschaulichen und Vergleiche mit anderen Regionen zu ermöglichen, wird die Leerstandquote berechnet. Diese ergibt sich aus dem Quotienten von leerstehenden Objekten und Gesamtanzahl an Wohngebäuden (Häuser und Höfe). Sie beträgt für die Untersuchungsgemeinde insgesamt 8,4 % (Tab. 2). Erfolgt die Ermittlung der Leerstandquote auf Basis der Gebäudeart, sind 6,9 % aller Wohnhäuser sowie 10,1 % aller Höfe leerstehend⁷. Werden hingegen sämtliche Wohngebäude für die Kalkulation herangezogen, ergibt sich eine Leerstandquote von 3,6 % für Wohnhäuser sowie 4,8 % für Höfe.

Tab. 2: Leerstandquote in Innervillgraten nach Gebäudeart sowie gesamtem Wohnraum

Gebäudeart	Anzahl	davon leerstehend	Leerstandquote in %	
			Gebäudeart	Wohngebäude gesamt
Wohnhaus	131	9	6,9	3,6
Hof	119	12	10,1	4,8
Wohngebäude gesamt	250	21	8,4	8,4

In beiden Fällen ist die Quote der landwirtschaftlichen Gebäude höher, als jene der Wohnhäuser. Bereits dieser Umstand weist auf die sukzessive Degradation der Kulturlandschaft Innervillgratens hin. Eine derart detaillierte Auseinandersetzung erweist sich unter anderem aufgrund der mangelnden Datengrundlage im Bereich ländlichen Leerstands als lohnenswert. Dadurch wird eine bessere Vergleichbarkeit für nachfolgende Arbeiten möglich. Laut Schmied (2007: 2) ist eine Leerstandquote von bis zu 3 % durchaus üblich und für einen funktionierenden Immobilienmarkt notwendig, wohingegen höhere Werte auf ökonomische und kulturlandschaftliche Probleme ländlicher Regionen

⁷ Im Sinne der studieninternen Definition von Leerstand, wurde bei der Berechnung der Leerstandquote vernachlässigt, dass 4 der 12 Höfe nicht total leer stehen, sondern teilweise als Lagerstätte genutzt werden.

hinweisen. Letztendlich kann der kommunale Leerstand aufgrund der Klassifizierung von Rink & Wolff (2015: 318) als bedenklich eingestuft werden. Darüber hinaus ist leerstehender Wohnraum vor allem in Hochgebirgsgemeinden aufgrund der reliefbedingten Begrenzung des Dauersiedlungsraums gleichbedeutend mit einem Flächenverbrauch zu sehen (Abschnitt 4.4.1). In welchem Ausmaß leerstehende Gebäude zu einer Verringerung der Siedlungsflächen führen können, legt Tab. 3 offen.

Tab. 3: Leerstehende Grund- und Wohnflächen in Innervillgraten

Gebäudeart	Grundfläche in m ²	Leerstand	Stockwerke	Leerstand in ha	
				Grundfläche	Wohn- und Wirtschaftsflächen
Wohnhaus	184,3	9	2,5	0,2	0,4
Hof	299,5	12	3	0,4	0,7
gesamt	483,8	21	5,5	0,6	1,1

Im Vorfeld dieser Berechnungen wurde via GIS die Grundfläche der Wohnhäuser und Höfe ermittelt und mit der durchschnittlichen Stockwerkanzahl multipliziert. Für landwirtschaftliche Wohngebäude wird dabei eine Stockwerkanzahl von 3, für Wohnhäuser von 2,5 angenommen. Die Höfe der Gemeinde sind in der Regel als Einhöfe ausgeführt, bei welchen sich Wohn- und Wirtschaftsflächen im selben Gebäude befinden. Während die ersten beiden Geschosse im Sinne der Wohnfunktion genutzt werden, findet sich im dritten Stock mitunter der Wirtschafts- und Lagerraum wieder. Wohnhäuser sind in Abhängigkeit der Anzahl dort wohnender Haushalte größtenteils zwei- bis dreistöckig ausgeführt. Dementsprechend ergibt sich für die Fallstudiengemeinde eine leerstehende Grundfläche von insgesamt 0,6 ha. Unter Berücksichtigung der einzelnen Geschosse, d. h. der gesamten Wohn- und Wirtschaftsfläche, erhöht sich dieser Wert auf 1,1 ha. Je nachdem welche Fläche aus Tab. 3 für weitere Vergleiche herangezogen wird, ist zwischen 3 % und 5 % der bebauten Siedlungsfläche von leerstehenden Gebäuden belegt.

Die leerstehenden Flächen unterliegen keiner Wertminderung, zumal etwaige dazugehörige landwirtschaftliche Nutzflächen von den Eigentümer*innen mitbetreut oder verpachtet werden. Ebendies gilt hingegen nicht für die darauf befindliche Bausubstanz. Insbesondere weil die Leerstandbesitzer*innen den Verkauf, die Verpachtung sowie Vermietung größtenteils ablehnen (Abschnitt 5.2.6) bzw. anderweitige Zukunftspläne in Erwägung ziehen (Abschnitt 5.2.7), stehen die Gebäude bereits über einen längeren Zeitraum leer und erfahren dadurch sehr wohl eine Entwertung (Spehl 2011: 38). Die Umnutzung leerstehenden Wohn- bzw. Wirtschaftsraums zur Gästevermietung würde diesem Prozess entgegenwirken und darüber hinaus die begrenzte Unterbringungskapazität Innervillgratens (Abschnitt 4.2) kompensieren. Dadurch wäre es mitunter möglich den Verbrauch von Baulandreserven zu verringern und in Richtung des Gebäudeleerstands zu verlagern.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung des Leerstands zeichnet sich vor allem bei leerstehenden Höfen ein signifikanter Trend ab (Abb. 23). Demgemäß liegt ein Großteil betroffener Objekte weit abseits des Dorfzentrums, entlang sonnenexponierter Hänge

sowie im Nahbereich der Waldgrenze. Die periphere Lage dieser Immobilien schwächt unter anderem auch deren räumliche Präsenz (Abschnitt 5.1.4).

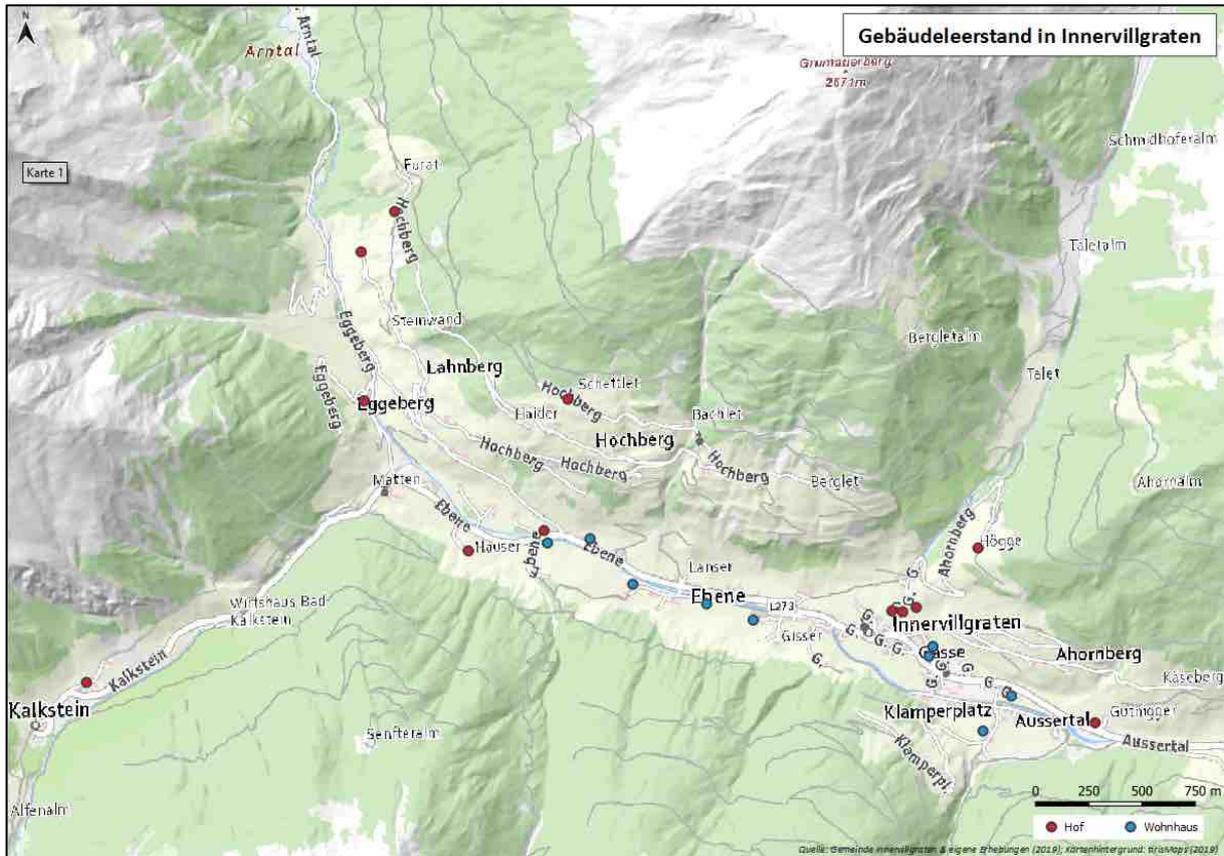


Abb. 23: Räumliche Verteilung der leerstehenden Höfe und Wohnhäuser in Innervillgraten

BEWOHNER*INNEN

Abschnitt 2.2.2 präsentiert mit der Theorie der Amenity Migration zudem eine exogene Möglichkeit den Gebäudeleerstand im Hochgebirge zu revitalisieren. Inwiefern dieser Prozess in Innervillgraten bereits stattfindet, sollten unter anderem die Erhebungen zu den Gebäudebewohner*innen untersuchen. Seitens der Gemeinde konnten diesbezüglich keine verwertbaren Daten zur Verfügung gestellt werden. Unter Einbezug der sozio-demographischen Analysen (Abschnitt 4.1) sowie der qualitativen Ergebnisse (Abschnitt 5.2) kann die Existenz von klassischen New Highlander*innen vorerst ausgeschlossen werden.

MEHRFACHNUTZUNG

Landwirtschaftliche Gebäude werden von einer Vielzahl an Nebenerwerbslandwirt*innen multipel genutzt. Dazu zählt unter anderem die Gästevermietung. Inwiefern auch andere Gebäudearten davon betroffen sind, soll im Folgenden geklärt werden.

Laut den Erhebungen unterliegen ausschließlich Höfe, Wohnhäuser, Gasthäuser sowie Almhütten⁸ einer Mehrfachnutzung. Letztere werden an dieser Stelle nun ebenfalls berücksichtigt, um unter anderem deren touristisches Potential zu eruieren. Mit 99,1 % unterliegt die Mehrheit der Höfe primär einer landwirtschaftlichen Nutzung (Abb. 24 a).

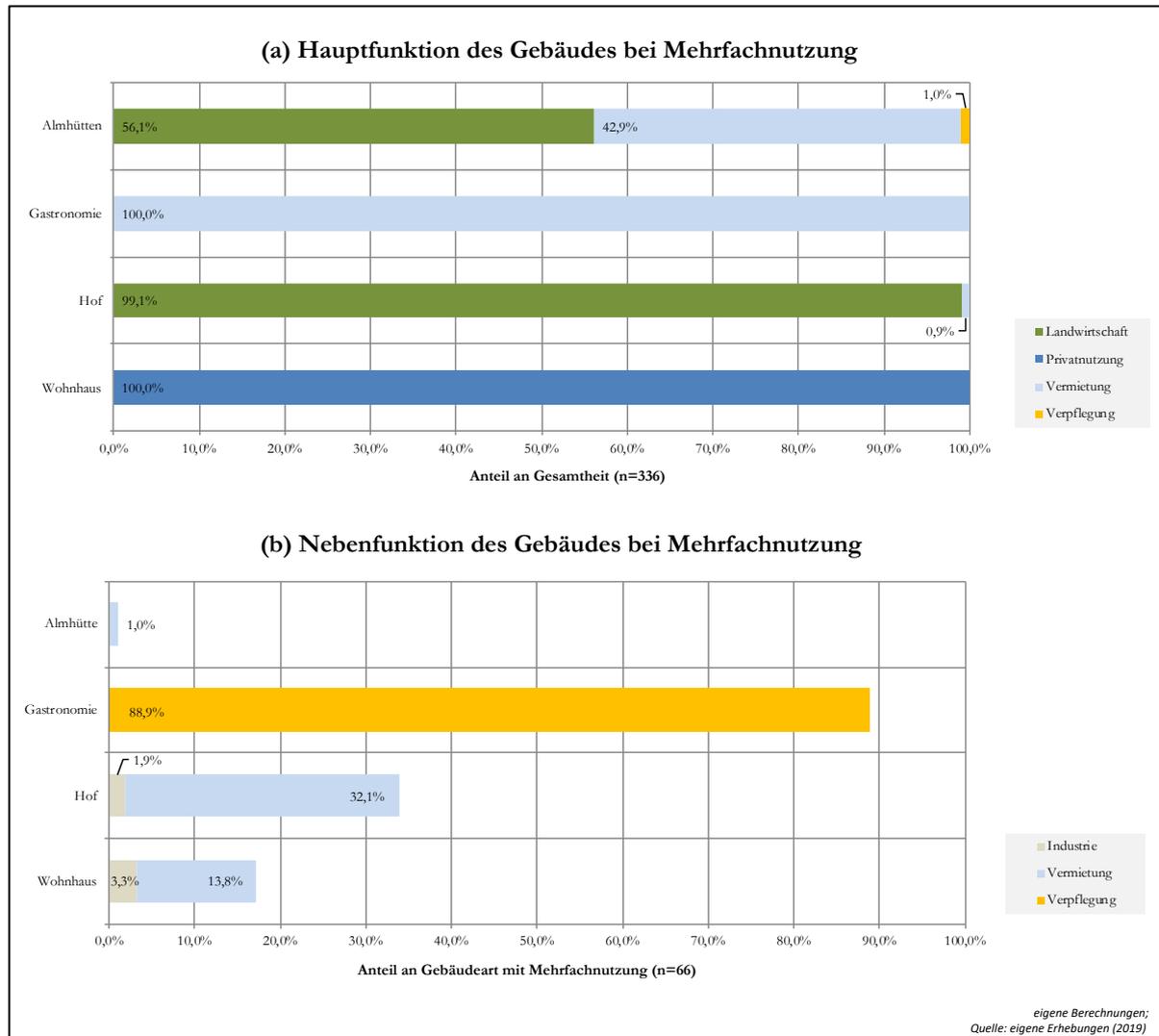


Abb. 24: Unterscheidung der Gebäude Innervillgratens hinsichtlich Hauptfunktion (a) und Nebenfunktion (b)

Dazu zählt neben der wirtschaftlichen selbstverständlich auch die Wohn-Funktion. Der verbleibend geringe Teil umfasst die primäre Vermietung an Gäste, während 32,1 % aller Höfe sekundär touristisch genutzt werden (Abb. 24 b). Diesbezüglich gilt es die Bedeutung des Nebenerwerbs für den Fortbestand landwirtschaftlicher Betriebe nochmals zu erwähnen, wonach Höfe auch zu industriellen Zwecken genutzt werden.

⁸ Die Erfassung von Gebäuden im Bereich der Subökumene ist mitunter fehlerbehaftet. Ferner sind nicht alle Almhütten im Gebäude-Datensatz des Landes Tirol erfasst. Ein Abgleich im Zuge der Feldforschungsarbeiten verfolgt keines der Forschungsziele und konnte darüber hinaus aufgrund begrenzter zeitlicher- und finanzieller Ressourcen (Abschnitt 1.3) nicht realisiert werden.

Die Wohnhäuser Innervillgratens stehen hauptsächlich in privater Verwendung. Nebenbei werden sie an Urlauber*innen vermietet oder als Industriestätte genutzt. Gastronomiebetriebe dienen primär der Unterbringung von Gästen, wovon 88,9 % zusätzlich dem Zweck der Verpflegung von Gemeindebevölkerung und Tourist*innen dienen. Im Zuge der klassischen Almwirtschaft finden 56,1 % aller Almgebäude als landwirtschaftliche (Wohn- und) Wirtschaftsgebäude Anwendung. Ferner werden 42,9 % saisonal an Tourist*innen vermietet bzw. ein geringer Teil zur Gästeverpflegung bereitgestellt. Da die Almhütten während der Sommermonate keinesfalls dauerhaft von der Landwirtschaft in Anspruch genommen werden, besteht das Potential diese auch touristisch zu nutzen. Dass landwirtschaftliche und touristische Symbiose-Effekte nur selten genutzt werden, ist Abb. 24 (b) zu entnehmen. Demgemäß erfolgt die Vermietung von Hütten parallel zur landwirtschaftlichen Nutzung nur in seltenen Fällen.

4.5 Zwischenfazit

In einem Betrachtungszeitraum von 2002 bis 2018 wurden statistische Daten hinsichtlich sozio-demographischer, agro-struktureller sowie räumlicher Veränderungen in der Gemeinde Innervillgraten untersucht, um das Potential der Wiederbelebung von Leerstand durch New Highlander*innen zu verifizieren. Die daraus gewonnenen Erkenntnisse werden im Folgenden dargelegt:

Die demographische Entwicklung Innervillgraten erweist sich im Vergleich zu den Trends der Nachbarkommunen als vorerst untypisch – zwischen 2002 und 2008 nahm die Gemeindebevölkerung explizit zu. Das ist vordergründig der hohen Geburtenrate, bei gleichbleibend geringer Sterberate und weniger der konstant geringen Zuwanderung geschuldet. Analysen der Altersstruktur legen die Vermutung nahe, dass es sich bei den zuwandernden Personen um einen Mix aus vorwiegend Re-Migrant*innen und Newcomer*innen (d. h. Pensionsmigrant*innen und Beziehungsmigrant*innen) handelt. Inwiefern diese als klassische New Highlander*innen gewertet werden können, klärt letztlich erst die Triangulation mit qualitativen Daten aus Abschnitt 5.1. Obwohl es fortwährend zu Zuzügen in die Gemeinde kommt, ist die Migrationsbilanz aufgrund der dominierenden Anzahl an Fortzügen seit 2002 im Mittel negativ. Diese Landflucht betrifft größtenteils Frauen im jungen Erwachsenenalter. Diese Umstände führen in Kombination mit dem Rückschreiten von Geburten und einem leichten Anstieg der Sterbefälle letztlich ab 2008 auch in Innervillgraten zu einem Bevölkerungsrückgang von 5 %.

Neben Wohnhäusern sind vorwiegend Höfe von Leerstand betroffen, weshalb es nicht nur den sozio-demographischen Entwicklungen, sondern auch jenen des Agrar-Sektors Bedeutung zu schenken gilt. Untersuchungen der Familienarbeitskräfte haben ergeben, dass deren Anzahl nicht so stark zurückgegangen ist wie grundsätzlich für Österreich prognostiziert. Dennoch ist sie aufgrund externer Einflüsse (EU-Beitritt, Änderung der Subventionsbestimmungen etc.) zwischenzeitlich erheblichen Fluktuationen unterworfen. Neben diesen zeitlichen Schwankungen existieren auch genderspezifische Unterschiede: Der grundsätzliche Rückgang des Frauenanteils in der Landwirtschaft steht unter anderem in Beziehung mit der patrilinearen Hofnachfolge. Diese Abnahme wird durch den Anstieg

des Männeranteils wiederum derart kompensiert, dass für die Kommune insgesamt eine leichte Zunahme an Familienarbeitskräften erkennbar ist. Ähnliche Entwicklungen sind im Bereich der Haupterwerbsbetriebe zu erkennen. Insbesondere die erhöhte Förderungswürdigkeit berglandwirtschaftlicher Unternehmen führt zur Stärkung der kommunalen Agrar-Struktur und resultiert im leichten Anstieg von Haupterwerbsbetrieben. Zudem begünstigt die Möglichkeit des Nebenerwerbs aus anderen Wirtschaftssektoren (Tourismus und Industrie) diese Entwicklung. Nichtsdestotrotz ist die Gesamtanzahl landwirtschaftlicher Betriebe in Innervillgraten seit dem EU-Beitritt Österreichs im Jahr 1995 um 6 % zurückgegangen.

Parallel zu diesen agro-strukturellen Veränderungen macht sich ebenfalls der (landwirtschaftliche) Gebäudeleerstand bemerkbar. Demnach sind 8,4 % aller 250 untersuchten Wohngebäude Innervillgratens unbewohnt. Dies betrifft 6,9 % aller Wohnhäuser und 10,1 % aller landwirtschaftlichen Wohn- bzw. Wirtschaftsgebäude (Höfe), wohingegen letztere des Öfteren noch als Lagerstätte genutzt werden. In Anbetracht der Auswirkungen auf die Siedlungs- sowie Kulturlandschaft ist vor allem der signifikant höhere Leerstand von Höfen als bedenklich einzustufen. Dieser betrifft vor allem abseits des Gemeindezentrums, in größerer Höhe, oberhalb des Talgrunds gelegene Objekte und verschleiert deren Existenz. Aus den Statistiken lassen sich keine konkreten Ursachen für den kommunalen Leerstand ableiten, diese werden anhand qualitativer Erhebungen eruiert (Abschnitt 5.2.5). Nichtsdestotrotz kann festgestellt werden, dass die gegenwärtigen sozio-demographischen Entwicklungen einen wesentlichen Einfluss darauf nehmen.

Welche Konsequenzen der Leerstand für den Siedlungsraum mit sich bringt, illustriert Abb. 25. Aufgrund des in Innervillgraten vorherrschenden alpinen Reliefs stehen lediglich 33 % der gesamte Gemeindefläche als Dauersiedlungsraum zur Verfügung. Dieser beinhaltet zu 78 % bereits bebaute Gebiete.

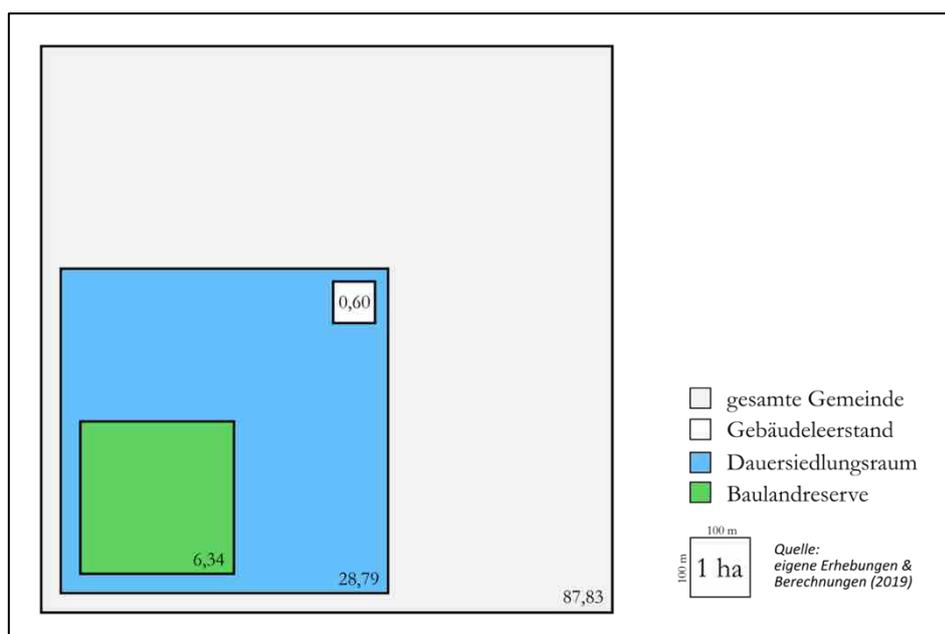


Abb. 25:
Schematische
Darstellung von
freien und bebauten
Flächen der
Gemeinde
Innervillgraten (in
Hektar)

Davon sind 3 % durch leerstehende Gebäudegrundflächen belegt. Neben dem bereits besetzten Siedlungsraum verbleibend folglich 22 % als Reserve für künftige bauliche Vorhaben. Im Hinblick auf die Vorgaben im Tiroler Raumordnungsgesetz müssen diese verbleibenden Flächen jedoch besonders nachhaltig geplant sowie bebaut werden. Diesbezüglich könnte die touristische (Um-)Nutzung leerstehender Gebäude, wie bereits bei einem großen Teil der bewohnten Höfe und Wohnhäuser praktiziert, einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung der Baulandreserve leisten. Ferner wäre auch eine Wiederbelebung der betroffenen Bausubstanz, ausgehend von New Highlander*innen möglich. Auf Basis rein statistischer Analysen können jedoch noch keine fundierten Aussagen über deren Existenz und Auswirkungen getroffen werden.

Es liegt die Vermutung nahe, dass Innervillgraten einen ungeeigneten Zielort für Amenity Migrant*innen darstellt. Zum einen widmet die Gemeinde keine Freizeitwohnsitze, wodurch ein wesentlicher Treiber von Amenity Migration - die Multilokalität - und somit die Möglichkeit einer langsamen, schrittweisen Eingliederung in die Dorfgemeinschaft unterbunden wird. Infolgedessen ist nur ein direkter Zuzug nach Innervillgraten möglich, welcher auf New Highlander*innen eine geringe anziehende Wirkung haben dürfte. Zum anderen weist die Kommune trotz ihrer natur- und kulturräumlichen Qualitäten seit 1990 kein nennenswertes Wachstum der Nächtigungszahlen auf. Grund hierfür ist die limitierte Bettenkapazität, welche durch die Um- bzw. Mehrfachnutzung von Almhütten sowie von leerstehenden Gebäuden angehoben werden könnte.

5 Empirische Sozialforschung in Innervillgraten

Die aussagekräftige Beantwortung der, dieser Studie zugrundeliegenden Fragestellungen (Abschnitt 1.7), kann nur anhand eines ausgewogenen Mix an Methoden und der Datentriangulation sichergestellt werden. Deshalb gilt es die statistischen Analysen aus Kapitel 4 um qualitative Erhebungen vor Ort zu ergänzen. In diesem Kapitel wird unter anderem die Außensicht auf den Gebäudeleerstand mithilfe von Expert*innen-Interviews auf kommunaler Ebene (Abschnitt 5.1) sowie die Innensicht der Leerstandbesitzer*innen (Abschnitt 5.2) präsentiert. Abschließend erfolgt die Gegenüberstellung dieser beiden Blickwinkel in Form eines Zwischenfazit (Abschnitt 5.3).

Hinsichtlich der Verwendung qualitativer Methoden gilt es unter anderem die Anforderungen an die Interviews zu reflektieren. Diese liegen laut Kaiser (2014: 71f) nicht darin, eine möglichst repräsentative Stichprobe zu befragen, sondern vielmehr in der Produktion forschungsrelevanten Wissens. Da die Thematik Leerstand innerhalb einer Gemeinde durchaus emotional konnotiert sein kann (Larcher & Vogel 2009: 68), dürfen damit verbundene Spannungsfelder nicht unberücksichtigt bleiben. Demgemäß ist die Triangulation der Interview-Ergebnisse mit den Expert*innen aus dem Bereich Politik, Wirtschaft, Tourismus und Landwirtschaft (Außensicht) mit jenen der Leerstandbesitzer*innen (Innensicht) eine notwendige Maßnahme. Anhand theoriebasierter Vorüberlegungen wurde für jede der beiden Sichtweisen semi-strukturierte

Gesprächsleitfäden ausgearbeitet, welche dem Kapitel 10 zu entnehmen sind. Anschließend gilt es die Interviews einer qualitativen Inhaltsanalyse - gemäß des Ansatzes von Mayring (2015) - zu unterziehen. Die Kodierung der Texte erfolgte dabei sowohl induktiv, als auch deduktiv. Dementsprechend muss die Güte der hier vorliegenden sozialwissenschaftlichen Untersuchungen reflektiert werden:

Eine Auseinandersetzung mit der Objektivität erfolgte bereits im Abschnitt 1.3. Die *intersubjektive Nachvollziehbarkeit* der Erkenntnisse wird anhand semi-strukturierter Interviewleitfäden gefördert. Zudem legt die Angabe ausgewählter, direkter Zitate den Kodierungsprozess der jeweiligen Kategorien offen. Zum Schutz personalisierter Daten wurden die Namen der Interviewpartner*innen mittels Codesystem anonymisiert. Deren Auflistung ist dem Literaturverzeichnis (Kapitel 8) beigelegt. Die soziale und räumliche Nähe des Autors zur Fallstudiengemeinde (Abschnitt 1.3) erweist sich in Anbetracht der Gültigkeit ebenfalls als Vorteil. Das einzige, für Mayring (2015: 53) aber sehr bedeutende Kriterium der *Intercoderreliabilität*, konnte im Zuge der Inhaltsanalyse nicht umgesetzt werden. Aufgrund des Fehlens finanzieller Ressourcen (Abschnitt 1.3) und mangels eines Forschungsteams, war es nicht möglich die Zuverlässigkeit der Codevergabe nach dem Mehr-Augen-Prinzip zu überprüfen.

5.1 Die Außensicht - Expert*innen-Interviews

Anhand von semi-strukturierten Interviews werden erste Informationen hinsichtlich innerkommunaler Herausforderungen gewonnen. Hierzu zählt vor allem die Sammlung von Wissen in den Bereichen *Gebäudeleerstand* und dessen *exogene Revitalisierung*.

Diesbezüglich wurden 6 Expert*innen aus den Gebieten Politik, Wirtschaft, Tourismus und Landwirtschaft ausführlich befragt. Das durchschnittlich eine Stunde andauernde Gespräch wurde aufgezeichnet, im Anschluss daran transkribiert und dessen Inhalte qualitativ analysiert. Die Wahl der Expert*innen fiel insbesondere auf jene 5 Männer sowie eine Frau - alle Teil der autochthonen Bevölkerung, da diese nahezu seit mehreren Jahrzehnten aktiv an der Gemeindeentwicklung beteiligt sind. Dadurch ist eine möglichst detaillierte Beantwortung der Studien-Fragestellungen gewährleistet. Als Pendant zu deren langjähriger Sichtweise und aus Gründen eines symmetrischen Geschlechterverhältnisses, wurden zusätzlich zwei junge Expertinnen zu einem Gespräch eingeladen. Beide lehnten das Interview aus terminlichen Gründen ab. Eine erneute Terminvereinbarung schien von einer der beiden Frauen nicht erwünscht, mit der zweiten konnte bis zum Abschluss der Feldforschungsarbeiten kein passender Zeitpunkt gefunden werden. Rückblickend hätten die beiden Interviews den Forschungsprozess nicht weiterreichend beeinflusst, da bereits auf Basis der 6 vorangegangenen Interviews ein eindeutiges Bild der studienrelevanten Strukturen Innervillgratens skizzieren werden konnte.

Wenngleich die vorbereiteten Interview-Leitfragen nicht bewusst darauf abgezielt haben, formierte sich spätestens bei der Analyse der Interviews aufgrund der vorwiegend induktiven Vorgehensweise ein vielseitiges Bild des gemeindeinternen, sozio-kulturellen Gefüges. Da sich aufgrund des besonderen *gesellschaftlichen Charakters* (Fromm 2014) der Bevölkerung eine Reihe komplexer Spannungsfelder formieren, welche zur Entstehung

von kommunalen *Entwicklungsbarrieren* (Bis & Bis 2009) führen, wird dieser in Abschnitt 5.1.1 als erstes analysiert. Demgemäß darf nicht unerwähnt bleiben, dass sich die Analysen und Interpretationen der autochthonen Denk- und Handlungsweisen auf die Gemeinde Innervillgraten bezieht und keinesfalls allgemeingültig respektive unreflektiert auf andere Kommunen übertragbar sind.

Erst im Anschluss an diese Auseinandersetzung gelingt es die zentralen Inhalte der Expert*innen-Interviews in einen sinnvollen Kontext zu setzen. Dazu zählen die Erörterung der Existenz von New Highlander*innen (Abschnitt 5.1.2) und Re-Migrant*innen (Abschnitt 5.1.3) sowie die Ursachen, Folgen und mögliche Revitalisierung von Gebäudeleerstand (Abschnitt 5.1.4) in Innervillgraten.

5.1.1 Der gesellschaftliche Charakter der „Villgrater“

Fromm (2014: 141f) sieht eine Gesellschaft unter permanentem Einfluss von sie umgebenden sozio-ökonomischen Faktoren, welche im Falle der Gemeinde Innervillgraten um eine sozio-kulturelle Komponente erweitert werden müssen. Eine jahrhundertlange landwirtschaftliche Sozialisierung trägt mit Sicherheit zu einem einzigartigen gesellschaftlichen Charakter bei und fördert nicht zuletzt die touristische Attraktivität der Gemeinde. Parallel dazu unterliegt die Gemeindeentwicklung auch weitreichenden Einflüssen. Das betrifft ebenso die (exogene) Wiederbelebung von Gebäudeleerstand. Demgemäß lassen sich folgende drei Haupteinflussfaktoren feststellen: *materiell-emotionale Bindung, Misstrauen gegenüber Newcomer*innen* und *Entwicklungsbereitschaft*.

MATERIELL-EMOTIONALE BINDUNG

Spezifische Aussagen der Expert*innen während der Feldforschungsaufenthalte lassen eine starke Bindung der autochthonen Bevölkerung an die Gemeinde Innervillgraten erkennen. Dafür ist neben der materiellen Bindung und sozialen Vernetzung, ein sehr ausgeprägtes *Identitätsbewusstsein* verantwortlich. Letzteres wird von den Expert*innen wie folgt erläutert:

„Die Innervillgrater sind die Innervillgrater, da gibt es durchaus ein entsprechendes Selbstbewusstsein. Wenn man von den Villgratern spricht, dann sind das die Innervillgrater. Die anderen sind grundsätzlich die Außervillgrater.“ (EXP-05, 08.06.2019)

„Im Herzen bin ich ein Villgrater, in Köln bin ich [beispielsweise] auch noch ein Villgrater. Das ganze Leben lang. Mit Wehmut sind die Leute [damals] gegangen. [...] Mein Vater ist ganz früh abgewandert. Der hat das ganze Leben geweint, obwohl er sich in [ORT] recht gut etabliert hat. Er meinte immer es wäre recht, wenn Villgraten bei [ORT] wäre.“ (EXP-01, 08.06.2019)

[...] ich habe die Beobachtung gemacht, dass die Verbundenheit mit dem Ort recht groß ist.“ (EXP-04, 08.06.2019)

Dieses Identitätsbewusstsein hat sich offenbar über einen langen Zeitraum gebildet und lässt sich unter anderem mit der Siedlungsgenese Innervillgratens in Verbindung bringen.

Demnach wurde das Villgratental über die Jöcher - von innen nach außen - besiedelt und nicht umgekehrt (Abschnitt 1.2). Wenngleich zwischen Erstbesiedelung und Gegenwart ein überaus langer Zeitraum liegt, sind Vergangenheit und Gegenwart durch ein *kollektives Gedächtnis* (Halbwachs 1991) miteinander verbunden. Assmann (1988: 9) spricht diesbezüglich von einer tiefgründigen sozio-kulturellen Prägung der Bevölkerung, welche über Generationen hinweg erhalten bleibt.

Neben diesem ausgeprägten Identitätsbewusstsein existiert eine merkliche *materielle Bindung* an den vorwiegend landwirtschaftlichen Besitz. Obwohl dieser Punkt anhand von Interviews mit den Leerstandbesitzer*innen (Abschnitt 5.2) im Detail analysiert wird, ist die Außensicht der Expert*innen interessant und aus wissenschaftlicher Sicht auch notwendig:

„Bauernhäuser hätten [zur Gästevermietung] einen Reiz, aber die Bauern verkaufen sie nicht. Das ist ein viel größeres Problem. Der Bauer möchte das nicht irgendjemandem geben, weil man ja denkt, dass man den nie mehr los wird und er vielleicht nicht zahlt. Wenn ich Gäste habe, die kommen und geben wieder und ich habe mein Geld verdient. Die machen nichts kaputt, verändern nichts und das Eigentum bleibt erhalten. (EXP-01, 08.06.2019)

„Ich [...] habe den Mann dann einfach mal [wegen seines leerstehenden Hauses] angesprochen. Dann habe ich eine eher aggressive Antwort bekommen [...]. Wir haben eine Zeit lang miteinander geredet und er meinte anschließend, dass [...] es sein Haus sei und er es nicht weggeben würde.“ (EXP-03, 07.06.2019)

Diesen emotionsbehafteten Inhalten ist zu entnehmen, dass es sich nicht nur um eine rein materielle Bindung handelt, sondern diese sich um eine *emotionale* Komponente erweitert. Diese Tatsache untermauern folgende Interview-Auszüge:

„Die Bauernhäuser werden nicht verkauft. Das macht man nicht. Das macht man nicht! Das tut man nicht! Ein Villgrater verkauft nicht sein Haus, außer er muss. Selbst dann nicht, wenn er verschuldet ist. Das ist ein ungeschriebenes Gesetz. Diese Person, die so etwas macht, wird von der Gesellschaft ausgeschlossen, sie wird verachtet.“ (EXP-01, 08.06.2019)

„Der Villgrater ist sehr verwurzelt und mit seinem Hab und Gut sehr verankert. [...] wenn es [bei Tourismusverhandlungen] um einen ihrer Steige oder um ein paar Meter Grund geht, dann geben sie das einfach nicht ab. [...] Das ist in den Köpfen so tief drinnen, weil sie einfach glauben, wenn das jetzt nicht mehr ihnen gehört, dann ist das ein Verlust. Da geht es vor allem um den [Verlust des] Sozialstatus, weniger um das Materielle. Vor allem auch deswegen, weil die anderen sagen könnten, dass er das [finanziell] nicht mehr schafft und deshalb den Grund hergeben muss. Den Stolz zu verlieren ist für einen Bauer wahrscheinlich das brutalste - das ihm nicht passieren sollte.“ (EXP-02, 15.06.2019)

In Innervillgraten ist eine für kleinstrukturierte Gemeinden charakteristische soziale Vernetzung zu erkennen. Diese äußert sich im erheblichen Stellenwert der Familie, der Nachbarschaftshilfe sowie der örtlichen Vereine und wirkt sich einerseits positiv auf das Zusammenleben der Bevölkerung aus. Andererseits kann dieses traditionell geprägte Sozialgefüge einzelne Individuen unter Druck setzen, wie soeben am Beispiel des (Teil-)Verkaufs von landwirtschaftlichem Besitz dargestellt. Dieser Zugzwang generiert im Grunde ein sehr emotional aufgeladenes Spannungsfeld, welches im Hinblick auf die Revitalisierung des Gebäudeleerstands (Abschnitt 5.2) eine erste latente Entwicklungsbarriere darstellt.

MISSTRAUEN GEGENÜBER NEWCOMER*INNEN

Die Fragen der Expert*innen-Interviews wurden bewusst offen gestellt, wodurch ein erster externer, durchwegs neutraler Blick auf etwaige Newcomer*innen (Beziehungsmigrant*innen, New Highlander*innen, Re-Migrant*innen etc.) entstehen sollte. Dabei erwähnten die Expert*innen ein latentes Misstrauen seitens der autochthonen Bevölkerung. Dies betrifft in der Regel Newcomer*innen – insbesondere New Highlander*innen, obwohl diese in der Gemeinde Innervillgraten gar nicht existieren (Abschnitt 5.1.2). Da den Interviews keine negativen Erfahrungen mit Newcomer*innen entnommen werden können, lässt sich daraus eine latente Voreingenommenheit gegenüber neu zugezogenen Personen ableiten. Dieses Misstrauen betrifft unter anderem die *Integrationsfähigkeit*:

„Wenn du dich öffnest, hast du kein Problem. Du wirst generell nicht abgelehnt, aber auch generell nicht angenommen.“ (EXP-01, 08.06.2019)

„Wir haben in Innervillgraten die Eigenart, dass wir nicht jeden bauen lassen, wie er möchte. Der Grund liegt darin, dass wir denken, es soll alles ein bisschen gleich sein. Das hat es bei uns schon immer so gegeben.“ (EXP-03, 07.06.2019)

„Wenn man nicht hier aufgewachsen ist und dass einen hier verwurzelt, [...] dann ist das [Leben] sicherlich schwer. Da muss man erst [in der Gemeinde] bleiben. [...] Na ja, das ist für einen Nicht-Innervillgrater auch nicht ganz einfach hierher zu kommen. Das ist auch eher ein stures Volk. Da ist eher der Innervillgrater der sture. Ich denke, dass sich das jetzt bald ändern wird. Meine Generation ist da schon etwas offener für Leute, die von außerhalb kommen. Die Generation vor uns war da eher anders.“ (EXP-06, 15.07.2019)

Ebenso entfällt Misstrauen auf die *landwirtschaftliche Kompetenz* von New Highlander*innen:

„Es ist auch relativ schwierig einen Hof zu bewirtschaften. Es ist mit vielen Rechten und Pflichten verbunden. Bei den Weggemeinschaften, den Almrechten [...]. Jetzt kommt hier ein Mensch von der Stadt, der das romantisiert sieht.“ (EXP-05, 06.07.2019)

„Das ist einfach nicht so einfach, wenn du hierherkommst und noch nie einen Rechen in der Hand gehabt hast. [...] Aber wenn eine junge Frau hierherkommt und das sieht, dass sie die alten Leute pflegen muss [...]. Wer macht denn das heutzutage noch, vor allem wenn man von außerhalb kommt.“
(EXP-06, 15.07.2019)

Noch stärker zeigt sich diese Einstellung bei den Gesprächen mit Leerstandbesitzer*innen (Abschnitt 5.2).

In die Interpretation dieser Aussagen muss natürlich der Umstand mit einbezogen werden, dass in der Gemeinde Innervillgraten laut der Erfassung im Berghöfekataster über die Hälfte aller landwirtschaftlichen Betriebe zur Gruppe 4 zählen und folglich mit extremen Arbeiterschwernissen konfrontiert sind (Abschnitt 4.3.1). Deshalb ist die Bewirtschaftung derartiger Unternehmen sehr zeit- und arbeitsintensiv. Das kann auf Personen, welche nicht mit der Berglandwirtschaft aufgewachsen sind, mitunter überfordernd wirken. Nichtsdestotrotz hängt eine erfolgreiche Integration auch davon ab, inwieweit diese von der autochthonen Bevölkerung überhaupt zugelassen bzw. gewünscht wird. Folglich entsteht ein weiteres Spannungsfeld zwischen integrieren lassen (einheimische Bevölkerung) und integrieren wollen (Newcomer*innen), welches zudem als maßgeblicher Push-Faktor für potentielle New Highlander*innen geltend gemacht werden kann (Abschnitt 5.1.2).

Sowohl die starke materiell-emotionale Bindung der autochthonen Bevölkerung als auch ihr latentes Misstrauen gegenüber Newcomer*innen zeigen unmittelbar Auswirkungen auf den Gebäudeleerstand:

*„Das Potential für neue Landwirte gibt es mit Sicherheit, aber da muss der Hofbesitzer seine Denkweise ändern. Denn das muss jemand sein, der über seinen Schatten springt und der das Interesse [der New Farmer*innen] ernst nimmt und seinen Hof abgibt.“* (EXP-05, 06.07.2019)

Dementsprechende Wertehaltungen wirken einerseits der Zuwanderung von New Highlander*innen und andererseits einem von ihnen ausgehenden Wiederbelebungspotential entgegen. Dass New Farmer*innen vorweg eine geringe landwirtschaftliche Kompetenz zugeschrieben wird, mindert insbesondere die Möglichkeit der exogenen Revitalisierung von Höfen.

ENTWICKLUNGSBEREITSCHAFT

Die Expert*innen vermittelten unter anderem ein augenscheinliches Bild von Herausforderungen, mit denen die Gemeinde Innervillgraten gegenwärtig konfrontiert ist. Dies betrifft mit der Landflucht, dem *Brain Drain*, dem Rückgang landwirtschaftlicher Betriebe sowie dem Fortschreiten von Gebäudeleerstand jene Grand Challenges, welche sich auch in einem Großteil anderer alpiner Periphereräume wiederfinden.

Der Interviewleitfaden enthielt keinerlei Fragen zur Bereitschaft der Bevölkerung diese Grand Challenges in Angriff zu nehmen. Aufgrund zusätzlich getätigter Antworten bildet sich hingegen ein schlüssiges Bild der innerkommunalen Entwicklungsbereitschaft heraus:

Dem ersten Anschein nach, existieren in der Gemeinde zwei Parteien: Die eine wünscht sich zukunftsweisende Fortschritte. Die andere steht dem Wunsch nahe, Innervillgraten in ihrer Ursprünglichkeit zu erhalten. Das bedeutet nicht, dass letztere Partei einem generellen Fortschritt entsagt. Es ist möglich, dass sich ihre Sicht von Innovation nicht hinreichend prägnant aus der qualitativen Inhaltsanalyse erschließt. Hinweise in den Interviews sowie eine ausführliche Literaturrecherche (Kofler & Fürhapter 2011; Eder 2004; Schett 1999) weisen hingegen auf ein spezielles Kulturevent hin, welches das Spannungsfeld zwischen Tradition und Innovation nochmals verdeutlicht: Mit der Villgrater Kulturwiese wurde zwischen 1992 und 1995 eine Veranstaltungsreihe ins Leben gerufen, welche „[...] bewusst versuchte auch das Andere, das Neue bzw. das Alte in einem neuen Kleid zu Wort kommen zu lassen“ (Eder 2004: 6). Die autochthone Bevölkerung stand dieser innovativen Kulturveranstaltung damals ebenso zwiespältig gegenüber, wie es bei gegenwärtigen Entwicklungsfragen der Fall ist. Diese von der Villgrater Kulturwiese ausgehenden innerkommunalen Konflikte gipfelten im Jahr 1996 in der Zerstörung des Vereinslokals (Schett 1999: 11).

Die Frage nach dem Ursprung dieses Zweiparteien-Konflikts ist kein Ziel dieser Arbeit, die damit in Verbindung stehenden Entwicklungsbarrieren hingegen schon:

„Durch einen neuen Gemeinderat haben wir in den letzten Jahren vielleicht geschafft junge Leute hineinzubekommen, um die Streitigkeiten von früher etwas aufzubrechen. [NAME] und [NAME] verstehen sich [heute noch] überhaupt nicht. [NAME] und [NAME] bilden eine Achse. Diese hat sich über die Jahre aufgebaut und die haben sich dann gegenseitig bekämpft. [...] Leute haben auch die Seiten gewechselt. [...] Wenn ich dann [im Gemeinderat] keine guten Leute drinnen sitzen habe bzw. du Leute drinnen hast, die nur verhindern und bremsen, dann kann ich ein Dorf nicht entwickeln. [...] Deswegen muss man [...] darüber nachdenken und beispielsweise auf die weibliche Landflucht eingehen. Wenn ich also nur Landwirte drinnen [im Gemeinderat] sitzen habe, dann kommt das Thema gar nie auf.“ (EXP-02, 15.06.2019)

„Die Gemeinde macht der Zusammenhalt [...] lebenswert, es gibt aber noch Verbesserungspotential. Die Leute sind sehr bodenständig und handwerklich wahnsinnig geschickt. Wir haben ein tolles Vereinsleben, wir haben eine geringere Bevölkerungsabnahme als andere Orte, obwohl sie dennoch abnimmt. Das Gesamtbild ist in der Gemeinde noch halbwegs rund.“ (EXP-03, 07.06.2019)

„Die jungen, engagierten Leute werden einfach mürbe gemacht. Da wird dem Macht-Erhalter alles untergeordnet. Dann kommen keine neuen Ideen mehr. [...] Dadurch entstehen Schwierigkeiten, um hier [in die Gemeinde] eine Bewegung hineinzubringen.“ (EXP-05, 06.07.2019)

Dieser sich zwischen dem Spannungsfeld von Tradition und Innovation abspielende Konflikt wird darüber hinaus von einem weiteren Sachverhalt überlagert. Demnach ist jener Personenkreis, der die Entwicklung Innervillgratens vorantreiben möchte, von einer breiten Palette an Ressourcen der Landwirt*innen abhängig. Infolgedessen scheint die kommunale Weiterentwicklung für Letztere nicht von höchster Priorität zu sein, wodurch

letzten Endes eine grundsätzlich *finanziell* bzw. eine von *materiellem Besitz* motivierte Entwicklungsbarriere entsteht:

„[...] da gibt es so viele Gegner in Innervillgraten. Als Beispiel beim Bauernmarkt, [...] da sind alle erst einmal voller Euphorie und haben gesagt, dass sie etwas backen. Jetzt ist [NAME] nur noch alleine [...]. Aber alleine kannst du keinen Laden befüllen. [...] Als die anderen die Preise gesehen haben, um welchen sie die Produkte verkaufen hätten müssen, da haben sie abgesagt, weil sie es um das Geld nicht machen möchten. Da würden sie ja nichts verdienen. Meine Devise ist es zu sehen, wie es läuft. Dann kann ich immer noch mit den Preisen raufgehen. [...] Alle jammern aber wenn etwas auf die Beine gestellt wird, dann möchte auch niemand anpacken. Aber alle meinen trotzdem, dass wir die Produkte im Tal verkaufen sollen, doch dann ist wieder nix. Dann sind sie auch nicht einverstanden. Keine Ahnung wie man das hinbekommt.“
(EXP-06, 15.07.2019)

„Also, wenn du mit dem [Bauern] verhandeln möchtest, über ein Bauernprodukt, über den Tourismus, über den Steig bzw. Weg, dann lacht er dich aus, wegen den paar Euro [die er dadurch verdient].“ (EXP-02, 15.06.2019)

Zusammenfassend zeichnet sich eine durchaus gegensätzliche Entwicklungsauffassung bzw. -bereitschaft innerhalb der autochthonen Bevölkerung ab. Dessen Ursache entspringt unter anderem aus dem bereits erwähnte Zwei-Parteien-Konflikt. Den, in die Zukunft der Gemeinde gerichteten Ideen und Innovationen steht demnach eine in der Regel traditionell orientierte Grundhaltung gegenüber. Welche Partei hier einen größeren Einfluss auf die Entwicklung Innervillgraten ausüben kann ist vorerst von untergeordneter Bedeutung. Vielmehr muss diesem Tauzieh-Effekt seitens der Gemeindepolitik sowie einer integrativen Raumplanung auf den Grund gegangen werden. Erst dann ist es möglich, ein nachhaltiges Leitbild für die Gemeinde Innervillgraten zu erstellen und den Umgang mit leerstehenden Höfen sinnvoll zu thematisieren (Kapitel 7). Schließlich lässt sich die Zukunft einer Gemeinde nur im Einklang mit der dort lebenden Bevölkerung gestaltet.

5.1.2 Amenity Migration

Alle Expert*innen bezweifeln die Existenz von New Highlander*innen und kommen zu dem mehr oder weniger eindeutigen Ergebnis, dass in der Gemeinde Innervillgraten bis dato nur sehr wenige, bewusst von außen zugezogene Personen leben:

„Wirklich aktiv Zugezogene kann man auf einer Hand abzählen.“ (EXP-01, 08.06.2019)

In Anbetracht der Aussagen in den Interviews handelt sich um vier Personen - zwei Frauen sowie zwei Männer, die in die Kommune zugewandert sind und dem Konzept der Amenity Migration entsprechen könnten. Diese Zählung vernachlässigt bewusst etwaige Beziehungsmigrant*innen, da diese nicht derart stark naturräumlich bzw. kulturell angezogen werden, wie es bei klassischen Amenity Migrant*innen der Fall ist. Soeben

genanntes Argument streitet dieser Personengruppe keinesfalls ihre Raumwirksamkeit und ihr Innovationspotential ab, vielmehr wird dies von den befragten Expert*innen so wahrgenommen. Nichtsdestotrotz erwähnen sie eine nennenswerte Anzahl an Beziehungsmigrant*innen:

„Es gibt ein paar [Frauen] die [in der Gemeinde] Urlaub gemacht haben, denen es dann so gut gefallen hat, weswegen sie hierhergezogen sind. Ein paar haben sich hierher verliebt und haben geheiratet.“ (EXP-02, 15.06.2019)

„Es gibt auch Leute, die wegen einer Beziehung hierherziehen. Die kommen von überall her. Das sind vorwiegend ein paar Frauen.“ (EXP-03, 07.06.2019)

In Anbetracht des latenten Misstrauens gegenüber Newcomer*innen (Abschnitt 5.1.2) ist zu klären, inwiefern es Beziehungsmigrant*innen überhaupt möglich ist sich in die Dorfgemeinschaft zu integrieren, um dort ihre eigenen Ideen umzusetzen. Die starke Identitätsausprägung der autochthonen Bevölkerung, welche in der latenten Skepsis der Integrationsfähigkeit sowie -bereitschaft von New Highlander*innen resultiert (Abschnitt 5.1.1), weist jedenfalls nicht darauf hin. Unter anderem damit ist die Trennung einiger Beziehungen vormals zugewanderter Frauen in Verbindung zu bringen - mit der Folge ihrer anschließenden Abwanderung aus Innervillgraten inklusive derer Kinder:

„Teilweise sind es familiäre Geschichten gewesen. Die sind hierhergezogen, haben geheiratet und erst dann gesehen, dass das nicht ihre Welt ist. Sie sind dann wieder gegangen.“ (EXP-04, 08.06.2019)

„Ich denke sie [die Frauen] haben sicherlich alles versucht, sind aber später draufgekommen, dass das [Leben] einfach nicht das Wahre ist. [...] Die Frauen waren auch oft Urlauberinnen, die sind [in Innervillgraten] auf Urlaub gewesen und irgendwie hier hängen geblieben, weil sie einen jungen Bauernbub kennengelernt haben.“ (EXP-06, 15.07.2019)

Zusätzlich erweist sich der Perspektivenwechsel von der Außen- hin zur Innensicht für Newcomer*innen als problematisch. Demnach verdeckt eine romantisierte Außensicht im Urlaub das eigentliche sozio-kulturellen Gefüge, welches erst nach dem Zuzug in die Gemeinde Innervillgraten zum Vorschein kommt:

„Jetzt kommt hier ein Mensch von der Stadt her, der das romantisiert sieht. Die Frage ist, ob der jemals eine Chance hat sich hier überhaupt zu integrieren?“ (EXP-05, 08.06.2019)

Infolgedessen stellen eine romantisierte Außensicht sowie das Misstrauen in die Integrationsfähigkeiten von Newcomer*innen die beiden maßgeblichsten Push-Faktor am Zielort dar.

Auch das Innovationspotential bzw. die Raumwirksamkeit der eingangs erwähnten vier Newcomer*innen bleibt laut den Expert*innen aus. Dementsprechend kann in der Gemeinde Innervillgraten keine Zuwanderung von New Highlander*innen gemäß der Amenity Migration festgestellt werden. Einen wesentlichen Hauptgrund hierfür bildet die Absenz einer aktiven Widmung von Freizeitwohnsitzen, wie bereits in Abschnitt 4.1.4 untersucht. Für viele Urlauber*innen scheint es ein zu großer, erster Schritt zu sein, den eigenen Wohnort direkt, ohne Eingewöhnungsphase durch einen zweiten Wohnsitz nach Innervillgraten zu verlegen. Interesse einer Ansiedlung würde seitens der (vorwiegend deutschen) Urlauber*innen durchaus bestehen. Die Expert*innen verweisen darüber hinaus auf das Vorkommen naturräumlicher Amenities im Villgratental, womit eine der wichtigsten Grundvoraussetzung für die Ansiedlung von New Highlander*innen existiert. Dieses Potential ist den gemeindepolitischen Entscheidungsträger*innen nicht bekannt bzw. möchte nicht genutzt werden:

*„Ich bin der Meinung, dass Leerstand nicht durch Freizeitwohnsitze gefüllt werden kann. Das gibt nur Probleme. [...] Wenn ein Haus nur temporär bewohnt wird, dann funktioniert nichts. Wenn sie [Besitzer*innen eines Ferienwohnsitzes] da sind, dann ist entweder die Müllsammelstelle geschlossen oder es fehlt beim Kanal oder Wasser etwas und zahlen tun sie im Verhältnis zu den Hauptwohnsitzen doch nur wenig. [...] Personen mit Freizeitwohnsitzen kommen meistens zu den unmöglichsten Zeiten – am Wochenende beispielsweise. Sie stellen teilweise auch Forderungen in alle Richtungen.“ (EXP-05, 08.06.2019)*

5.1.3 Re-Migration

In der Kommune existieren bis dato keine New Highlander*innen, welche zu einer exogenen Revitalisierung von Leerstand beitragen könnten. Dennoch lässt sich ein anderer, in einen sozio-ökonomischen Kontext eingebetteter Migrationstrend erkennen - *die Re-Migration*.

Zwischen 1960 und 1980 aus wirtschaftlichen Motiven heraus, vorwiegend nach Deutschland abgewanderte Männer, kehren des Öfteren zum Zeitpunkt ihrer Pensionierung nach Innervillgraten zurück. Außerhalb Innervillgratens waren sie anfänglich als Forstarbeiter beschäftigt, was sich für sie aus ökonomischer Sicht gelohnt zu haben scheint:

„Diese Personen haben sich einen relativ guten Wohnungsstandard erwirtschaftet [...].“ (EXP-01, 08.06.2019)

In Anbetracht dieser hervorstechenden Finanzstärke ist es den Re-Migrant*innen möglich in Innervillgraten Wohnraum zu kaufen. Darüber hinaus kehren manche Personen aufgrund geerbten Wohnraumes (vorwiegend landwirtschaftliche Gebäude) in die Gemeinde zurück und bewohnen diesen. In beiden Fällen der Rückwanderung ist die starke soziale Bindung an den Heimatort der wohl maßgeblichste Pull-Faktor, welcher wiederum auf das ausgeprägte Identitätsbewusstsein der Innervillgrater zurückgeführt werden kann.

Nichtsdestotrotz sieht ein Großteil der Expert*innen diesen Wanderungsprozess kritisch. Vor allem der Antritt eines Erbes führt dazu, dass die Re-Migrant*innen zwar in Innervillgraten ihren Hauptwohnsitz anmelden, trotz alledem den größten Teil ihrer Zeit außerhalb verbringen:

„Aus Sicht der Gemeindeentwicklung bringt das nichts, wenn er in Deutschland in Pension geht und dann hierherkommt. Das kann für ihn recht nett sein, aber nützt der Gemeinde nichts. Ich sehe das auch bei meinem [NAME], der ist monatelang nicht da, weil er bei seinen Kindern ist.“ (EXP-05, 06.07.2019)

„Diese Wohnsitze sind aber verdrehte Zweitwohnsitze.“ (EXP-01, 08.06.2019)

Anstelle der zu erwartenden Amenity Migration tritt also eine Re-Migration, die sich aufgrund der erhöhten Anzahl zugewanderter Pensionist*innen auf eine dezidierte Altersgruppe eingrenzen lässt. So kann hier durchaus von einer Pensionsmigration gesprochen werden. Mit Ausnahme der Wiederbelebung leerstehender Gebäude können diesen Re-Migrant*innen jedoch keinerlei weitere sozio-ökonomische bzw. -kulturelle Effekte zugeschrieben werden.

5.1.4 Gebäudeleerstand

Die Existenz leerstehender Gebäude wird von den Expert*innen genau so unterschiedlich wahrgenommen, wie deren sozio-ökonomischer, -kultureller und kulturlandschaftlicher Einfluss auf die Gemeinde. Zudem besteht eine grundlegende Uneinigkeit über die Definition von Leerstand. Dies bestätigen die Expert*innen und Leerstandbesitzer*innen (Abschnitt 5.2) gleichermaßen, wie die Raumforschung (Abschnitt 2.1). Insbesondere aus theoretischer Sicht existieren teils sehr unterschiedliche Auffassungen von Gebäudeleerstand, welche stark vom Blickwinkel der jeweiligen Wissenschaftsdisziplin abhängen.

WAHRNEHMUNG

Auf den ersten Blick wird der lokale Leerstand von den Expert*innen nicht direkt wahrgenommen, obwohl die zugehörige Interview-Frage bewusst offen formuliert wurde und ausschließlich die grundlegende Veränderung der Gebäudenutzung thematisieren sollte. Folglich spielt der Gebäudeleerstand innerhalb der Gemeinde eine wesentlich geringere Rolle, als vor den Feldforschungsaufenthalten angenommen. Auf den zweiten Blick ergeben sich dennoch Probleme, welche mit leerstehenden Gebäuden in Verbindung gebracht werden können. Diese spitzen sich jedoch erst im Verlauf des kommenden Jahrzehnts weiter zu:

„Leerstand ist deswegen kein Thema, da wir derzeit neun leerstehende Bauernhäuser haben. Aber wenn ich die Häuser im Kopf durchgehe, von den anderen Bauern, dann komme ich in den nächsten fünf bis zehn Jahren auf circa 20 bis 25 leerstehende Bauernhöfe.“ (EXP-02, 15.06.2019)

„Vieles wird gleich genutzt, wie es bisher der Fall war. Arbeiterhäuser so und Bauernhäuser in der traditionellen Form. Wobei es bei den Bauernhäusern, das hat bereits in der Vergangenheit begonnen, zu Leerstand gekommen ist.“ (EXP-04, 08.06.2019)

„Es gibt einzelne Wohnhäuser, die leer stehen und zum Teil schon etwas baufällig sind. [...] Ja es stehen Hofübergaben in den nächsten fünf Jahren an, wo kein Nachfolger in Sicht ist. Auch in der Verwandtschaft nicht.“ (EXP-03, 07.06.2019)

Deutlich zu erkennen ist, dass die Expert*innen dem landwirtschaftlichen Leerstand mehr Bedeutung schenken, zumal deren Anzahl etwas höher ist, als jenem der Wohnhäuser (Abschnitt 4.4.2). Dies kann unter anderem mit der in Abschnitt 5.1.1 beschriebenen materiell-emotionalen Bindung in Korrelation gesetzt werden, wonach die autochthone Bevölkerung sehr emotional mit ihrem Besitz verbunden sind. Die Wahrnehmung von Leerstand enthält vorwiegend räumliche Komponenten. Hierzu zählen die negativen Einflüsse auf das Ortsbild sowie die lokale Kulturlandschaft:

„Ein leeres Haus ist für mich wie ein Grab, im Vergleich. In einem Grab gibt es nur einen Toten. Es ist eigentlich schade, dass diese Häuser vielleicht einen Besitzer haben, aber nicht dauerhaft bzw. überhaupt genutzt werden.“ (EXP-04, 08.06.2019)

„Leerstehende Häuser, denen man ansieht, dass sie leer stehen. Das macht schon etwas mit einem Dorf. Der nächste der von außen kommt und den Leerstand sieht, zweifelt womöglich an der Zukunftsfähigkeit des Ortes, wenn die Häuser verfallen.“ (EXP-05, 08.06.2019)

„Leerstände sind nicht egal. Leerstände gehören belebt, da der Grund und Boden [in Innervillgraten] ja nicht unendlich verfügbar ist.“ (EXP-01, 08.06.2019)

„Das Villgratental ist auch bekannt für seine Bauernhöfe, die auf den Hängen kleben, wie Vogelnester. Das verändert sich natürlich auch, wenn da jetzt ein leeres Haus steht. Wenn kein Licht mehr brennt. Das macht alles unattraktiver.“ (EXP-02, 15.06.2019)

Von außen betrachtet stellt der Gebäudeleerstand in Innervillgraten bis dato kein tiefgreifendes Problem dar. Dennoch sind sich die Expert*innen über die künftigen Entwicklungen und deren Konsequenzen einig.

URSACHEN

Hinsichtlich der Gründe, die dazu führen (werden) herrscht jedoch größtenteils Uneinigkeit, im Bereich landwirtschaftlichen Leerstandes sogar eine latente Unwissenheit. Dieses fehlende Wissen soll anhand gezielter Interviews mit Leerstandbesitzer*innen (Abschnitt 5.2) kompensiert werden. Doch vorerst gilt es abermals die Außensicht zu beleuchten. Für die Expert*innen sind verschiedenste Motive denkbar. Demnach liegt der

Ursprung neben der bereits erwähnten materiell-emotionalen Bindung auch in den *sozio-demographischen* sowie *agro-strukturellen Veränderungen*:

„Der Grund ist jener, dass es im Villgratental überall nur noch ledige Männer gibt, sie haben keine Frau. Damit haben sie keine Nachkommen und sind alleine auf einem riesengroßen Bauernhof.“ (EXP-02, 15.06.2019)

„Der Bauer Innervillgratens hat keine Kinder. Lange Zeit haben dessen Eltern den Hof geführt und wenn diese sterben, sind die Bauern alleine bzw. in Pension.“ (EXP-03, 07.06.2019)

„Die Höfe, die im Moment leer stehen, die stehen schon seit 20 Jahren leer. Vor allem, weil hier Leute herausgestorben sind [...].“ (EXP-06, 15.07.2019)

Ferner mangelt es an potentiellen Nachkommen, welche den Hof weiterführen und somit dem drohenden Leerstand entgegenwirken. Laut einer Arbeit von Vogel (2007: 142) ist dies für österreichische Verhältnisse nichts Ungewöhnliches, wonach im Jahr 2003 bei rund 12 % der im Haupt- sowie 24 % der im Nebenerwerb geführten, vorwiegend berglandwirtschaftlichen Betriebe definitiv kein*e Nachfolger*in in Aussicht stand.

Einen weiteren Grund für den landwirtschaftlichen Gebäudeleerstand Innervillgratens stellt die *verzögerte Auseinandersetzung* mit der bevorstehenden Hofübergabe dar:

„Ich habe auch das Gefühl, dass es keine Reflexion darüber gibt, was jetzt wirklich passiert, wenn man stirbt. [...] Es ist auch wichtig mit ihm [dem Bauer] früh genug über die Hofübergabe zu sprechen.“ (EXP-02, 15.06.2019)

„Verwunderlich ist auch, dass die Übergabe oftmals zu spät erfolgt. In diesem Fall, d. h. wenn der Bauer selbst den Hof von seinen Eltern schon viel zu spät bekommen hat, dann machen sie meiner Meinung nach auch selbst den gleichen Fehler. [...] Mit dieser Problematik hängt sehr viel Leerstand zusammen.“ (EXP-05, 08.06.2019)

„Ich habe den Eindruck, dass leerstehende Häuser für die Zukunft gebortet werden. Aber alles [die Nachfolge] ist irgendwie noch ungewiss.“ (EXP-04, 08.06.2019)

Einerseits wird die Übergabe nicht klar und im Vornhinein mit der Folgegeneration diskutiert (Vogel 2007: 147), andererseits wird sie von den Übergeber*innen so lange wie möglich hinausgezögert (Larcher & Vogel 2009: 75f; Vogel 2006: 7f). Dabei entsteht die Gefahr, dass sich potentielle Nachfolger*innen anderweitig orientieren und sie mit der kurzfristigen Übernahme überfordert sind oder diese für sie dadurch überhaupt nicht mehr in Frage kommt. Unter Umständen kann es soweit führen, dass Personen landwirtschaftlichen Besitz erben, die schon seit längerer Zeit nicht mehr in Innervillgraten leben (Abschnitt 5.1.3). Diese agro-strukturellen Veränderungen generieren noch eine

weitere Ursache für Leerstand in der Gemeinde, welche aufgrund ihrer Prägnanz hier nochmals gesondert angeführt wird.

Wegen einer Bevölkerungszunahme im Spätmittelalter (Trojer 1967: 10f) setzte in Innervillgraten spätestens ab der Mitte des 15. Jahrhunderts eine Aufteilung der Urhöfe in kleinere landwirtschaftliche Bestände ein (Flatscher 2001: 35). Mit dem gegenwärtigen agrostrukturellen Wandel kommt es teils zur Wiedervereinigung dieser *Splittergüter* in Form von Erbschaften. So ist in Innervillgraten deutlich zu erkennen, dass einige Landwirt*innen neben ihrem regulär übernommenen Hof ein zweites, meist benachbartes landwirtschaftliches Gut inklusive Wohn- und Wirtschaftsgebäude erhalten. Diese Erbschaft geht in der Regel von Verwandten höheren Grades aus und ist ein bedeutender Grund für den Leerstand von landwirtschaftlichen Gebäuden:

„Früher wurden Hoamatlan [landwirtschaftliche Güter] geteilt. Das hat es bei uns ganz oft gegeben. [...] Die wurden aufgeteilt, dann hat jeder sein Haus gebaut und durch die Abwanderung damals wurden die wieder zusammengeführt. Das ist auch ein Grund warum bei uns Bauernhäuser leer stehen.“ (EXP-01, 08.06.2019)

„Bauernhäuser wurden früher geteilt, um Wohnraum zu schaffen. Dann wurden daraus ganz kleine Einheiten. [...] Ich kenne einen Bauer, der hat mehr oder weniger drei Häuser – drei Hoamatlan. Alle für sich aber nur klein. [...] Er wohnt in einem Gebäude, das ist saniert und das passt auch, aber die anderen beiden würden freistehen.“ (EXP-03, 07.06.2019)

„Die Leute haben oft noch einen anderen Besitz. Da gibt es Bauern, die noch etwas dazu geerbt haben.“ (EXP-06, 15.07.2019)

Den Interviews ist ebenfalls zu entnehmen, dass sich die Besitzverhältnisse teils sehr *intransparent* gestalten. Dies betrifft unter anderem auch die leerstehenden Wohnhäuser in Innervillgraten, deren Weitergabe nicht dem Tiroler Erbrecht bzw. dem Höfegesetz (Schennach 2003) entsprechen muss. Ein Wohnhaus kann dadurch auf mehrere Personen aufgeteilt werden. Das wird spätestens dann zu einem Problem, wenn die Erb*innen nicht mehr in der Gemeinde leben, wie anhand von Abschnitt 5.2 beschrieben wird.

Letzten Endes stellen finanzielle Rahmenbedingungen ein eher untergeordnetes, aber finales Motiv dar, wieso es zur Ausbildung von landwirtschaftlichem Leerstand kommen kann. Dabei gilt es zwei Seiten zu beleuchten: Einerseits verfügen viele Leerstandbesitzer*innen nicht über die nötigen *finanziellen Kapazitäten*, um die leerstehenden Häuser zu sanieren. Andererseits sind die Übergabeverhältnisse oftmals ungeklärt, wodurch eine mit Kosten verbundene Sanierung generell in Frage gestellt wird.

„Vor allem fehlt es an den finanziellen Mitteln diese [Gebäude] Instand zu halten, einen neuen Stall zu machen. [...] Irgendwie ist es für sie nicht möglich in die Sanierung zu investieren, weil sie nicht wissen, wie es [mit dem Gebäude] weitergeht.“ (EXP-06, 15.07.2019)

*„[...] Sie [abgewanderte Leerstandbesitzer*innen] sind immer älter geworden und ihre Kinder hatten nie einen Bezug zum Villgratental [...]. Sie wollten sich nicht auf etwas einlassen, wo man viel Geld investieren muss.“ (EXP-05, 08.06.2019)*

Letztlich erweist sich die materiell-emotionale Bindung noch ein weiteres Mal als Leerstandtreiber:

„Die leerstehenden Gebäude werden nicht verkauft, da er [der Bauer] es aus finanzieller Sicht nicht machen muss. Ein Bauer hat bei uns beispielsweise zwei Arbeiterhäuser, welche er im Moment vermietet. [...] wir wollten ihm ein kleines Arbeiterhaus abkaufen. Wir hätten ihm eine Billion Euro geben müssen, er hätte es aber trotzdem nicht hergegeben. Weil er es einfach nicht nötig hat. Er erhält mehr Gewinn durch die Vermietung. [...] Aber verkauft hätte er sie [die Häuser] nie. [...]“ (EXP-06, 15.07.2019)

Demnach werden leerstehende Gebäude nicht verkauft, da dies für die Besitzer*innen aus finanzieller Sicht gar nicht nötig sowie aufgrund *materiell-emotionaler Motive* nicht möglich erscheint.

WIEDERBELEBUNG VON LEERSTAND

Aufgrund des Zusammenspiels mehrerer Einflüsse (Abschnitt 5.1.1 & 5.1.2) ist das Potential einer exogenen Revitalisierung - ausgehend von Newcomer*innen - größtenteils nicht vorhanden. Vielmehr liegt das Engagement bei der autochthonen Bevölkerung selbst:

„Die Besitzer von leerstehenden Wohnungen sanieren sie teilweise, teilweise machen sie aber gar nichts. Teilweise nutzen sie den Wohnraum selbst bzw. vermieten sie die Wohnung.“ (EXP-03, 07.06.2019)

Folglich konnte in jüngster Vergangenheit eine überschaubare Anzahl an leerstehenden Häusern renoviert werden. Da es selbst für autochthone Personen schwierig erscheint die Leerstandbesitzer*innen zu einem Immobilien-Verkauf zu überreden, handelt es sich hierbei um Einzelfälle.

5.2 Die Innensicht - Interviews mit Leerstandbesitzer*innen

Die Interviews mit den Leerstandbesitzer*innen fanden zwischen Mitte und Ende Juli 2019 statt und wurden in der Regel mit Einzelpersonen - den direkten Leerstandbesitzer*innen - durchgeführt. Vereinzelt wohnten den Gesprächen auch deren Partner*innen bei. Die Kontaktaufnahme erfolgte zum einen größtenteils auf Basis des, von der Gemeinde Innervillgraten zur Verfügung gestellten Datensatzes. Zum anderen wurden weitere Kontakte anhand eigener Erhebungen ermittelt.

Die Kontaktdaten der betreffenden Person konnten anhand des örtlichen Telefonbuches eruiert werden. Diesbezüglich gilt es zu vermerken, dass sich die Gemeindebediensteten vorbildlich an den Schutz personenbezogener Daten gemäß der

Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) gehalten haben, wodurch die Feldforschung dieser Studie retrospektiv jedoch erschwert wurde.

Mit Stand 2018 umfasst die Gemeinde 21 leerstehende Gebäude. Dies betrifft 12 landwirtschaftliche Wohn- und Wirtschaftsgebäude sowie 9 Wohnhäuser. Während die Besitzer*innen der leerstehenden Höfe wesentlich leichter ausfindig gemacht werden konnten, ergab sich bei den Eigentümer*innen der Wohnhäuser folgendes Problem: 7 dieser Personen schienen nicht im Telefonbuch auf, da sie aus Innervillgraten abgewandert und folglich nicht mehr in Innervillgraten gemeldet sind. Die Kontaktaufnahme durch aktuell in der Gemeinde lebende Verwandte, blieb weitgehend erfolglos. Weitere 6 Personen, die im Besitz eines leerstehenden Hofes sind, konnten weder vor Ort, noch nach mehrmaligen Versuchen telefonisch erreicht werden. Dementsprechend reduzierte sich die Anzahl an potentiellen Interview-Partner*innen auf 8 Personen. Darunter befinden sich 5 Besitzer*innen von leerstehenden Höfen und 3 von Wohnhäusern. Diese wurden zum einen persönlich, zum anderen telefonisch anhand eines semi-strukturierter Interviews (Kapitel 10) befragt. Diesbezüglich gilt es zu erwähnen, dass einigen der interviewten Personen ihrem Leerstand äußerst emotional gegenüberstanden. Um eine möglichst angenehme Gesprächssituation zu erzeugen und das Ablehnen von Antworten seitens der Leerstand-Besitzer*innen zu verhindern, wurde auf eine Tonaufnahme verzichtet. Nichtsdestotrotz erfolgte die Anfertigung eines Gedächtnisprotokolls direkt im Anschluss an die Interviews.

In den nun folgenden Punkten werden die zentralen Inhalte der 8 Interviews präsentiert und an den passenden Stellen analysiert. Während Abschnitt 5.2.1 einen Überblick über die sozio-demographischen Merkmale der befragten Personen liefert, geht der Abschnitt 5.2.2 auf deren Leerstandswahrnehmung ein. Darüber hinaus werden mit den Abschnitten 5.2.3 und 5.2.4 einige Hard Facts bezüglich der Dauer des Leerstands sowie seiner Bausubstanz angeführt. Einen wesentlichen Bereich nimmt der Abschnitt 5.2.5 mit der Beschreibung der Ursachen von Leerstand in Innervillgraten ein. Weiteres, zentrales Augenmerk dieser Studie liegt auf dem Potential einer exogenen Wiederbelebung durch New Highlander*innen, welches in Abschnitt 5.2.6 angeführt wird. Letzten Endes gilt es mit Abschnitt 5.2.7 die Zukunftswünsche der Besitzer*innen hinsichtlich ihres Leerstands näher zu beleuchten.

5.2.1 Sozio-demographische Merkmale

Bei den interviewten Leerstandbesitzer*innen handelt es sich hauptsächlich um Männer, mit einem durchschnittlichen Alter von 57 Jahren. Die jüngste Person ist 40 Jahre, die älteste wiederum 80 Jahre alt. Wenngleich die Anzahl der Interviews dieser Studie nur einen geringen Teil an Betroffenen abgedeckt, folgen diese soeben erläuterten sozio-demographischen Merkmale dennoch zwei überregionalen Trends:

Einerseits findet die Hofübergabe an die Folgegeneration österreichweit sehr spät statt, da die Landwirt*innen ihren Hof so lange wie möglich selbst bewirtschaften möchten (Vogel 2006: 7f). Andererseits zeigt sich, dass das männliche Geschlecht im Erbfall immer noch bevorzugt wird (ebd. 9), obwohl dieses Genderprivileg sowie das Ältestenrecht mit

einer Novelle des Tiroler Höfegesetzes aus dem Jahr 1990 verabschiedet wurde (Schennach 2003: 10). Bis dato steht die Mehrheit aller leerstehenden Gebäude im Besitz von Männern. Im Umkehrschluss besitzen nur einige Frauen Leerstand, wobei es sich dabei ausschließlich um Wohnhäuser handelt.

5.2.2 Wahrnehmung des eigenen Leerstands

Die Inhalte des Leerstand-Datensatzes standen während der Feldforschungsarbeiten des Öfteren in Diskrepanz zu den Aussagen der Leerstandbesitzer*innen. Demnach unterliegen Gebäude, die seitens der Gemeinde als Leerstand klassifiziert werden, durchaus einer Nutzung. Dies betrifft ausschließlich landwirtschaftliche Wohn- bzw. Wirtschaftsgebäude, welche im Wesentlichen nur ein Mittel zum Zweck erfüllen:

„Das Gebäude ist nicht komplett ungenützt, nur nicht das ganze Jahr über bewohnt. [...] Das Gebäude steht im Winter nicht leer, da ist dann das Vieh drin.“ (HB-01, 15.07.2019)

„Es steht eigentlich nicht leer, es ist nur unbewohnt. Wir nutzen das Wirtschaftsgebäude im Winter. Dort wohnt das Vieh.“ (HB-02, 15.07.2019)

„Das Gebäude steht nicht ganz leer, es ist landwirtschaftlich genutzt.“ (HB-03, 15.07.2019)

„Es ist ja nicht komplett ungenützt. Der [NAME] hat dort drin sein Lager.“
(HB-04, 15.07.2019)

Diese beiden durchwegs konträren Sichtweisen deuten letztlich auf grundsätzliche Probleme bei der Erfassung von Leerstand hin. Vor allem im ländlichen Raum ist diese aufgrund der dürftigen Datengrundlage und einer uneinheitlichen Methodik sehr fehleranfällig (Schmied 2007: 9).

Demnach war es während der Feldforschungsaufenthalte wenig verwunderlich, dass sowohl Namen der Besitzer*innen als auch die Objektkategorie der leerstehenden Gebäude oftmals nicht der Realität entsprochen haben. Einerseits waren einige der Personen bereits verstorben, wodurch sich zwangsläufig auch die Besitzer*innen änderten. Im Zuge der Hofteilungen und -zusammenschlüsse (Abschnitt 5.1.4) der Vergangenheit, dürften einige landwirtschaftliche Wohngebäude vom übrigen Besitz losgelöst worden sein. Diesen Gebäuden ist ihr ehemals landwirtschaftlicher Charakter unter anderem aufgrund von Sanierungsmaßnahmen nur noch in seltenen Fällen anzumerken. Dementsprechend handelt es sich bei einigen Immobilien des Leerstand-Datensatzes ursprünglich nicht um Wohnhäuser, sondern um Höfe. Dieser Umstand ist nicht zuletzt ein augenscheinliches Indiz dafür, wie schwierig sich die Erfassung von Leerständen gestalten kann. Zudem existiert österreichweit keine einheitliche sowie staatlich koordinierte Bestandsaufnahme von leerstehenden Gebäuden, wodurch der untergeordnete Stellenwert ländlichen Leerstands noch einmal mehr akzentuiert wird. Folglich muss die lückenlose Erhebung zukünftig ein wesentliches Ziel von Gemeindepolitik, Raum- sowie Regionalplanung sein,

um die damit einhergehenden Prozesse besser verstehen bzw. ihnen gegensteuern zu können.

Soeben erwähnte Auffassungsunterschiede zwischen Gemeindepolitik und den Leerstandbesitzer*innen können nicht zuletzt das Zustandekommen einer konstruktiven Diskussion bezüglich Leerstand und dessen grundsätzlicher Wiederbelebung verhindern.

5.2.3 Leerstanddauer

Die teils sehr intransparenten (Vor-)Besitzverhältnisse und eine bis dato fehlende Vollerhebung des kommunalen Leerstands, erschweren eine genaue zeitliche Angabe der Dauer. Laut Aussagen der Besitzer*innen sind ihre Gebäude seit durchschnittlich 33 Jahren unbewohnt. Die Ursache eines derart langanhaltenden Leerstands hat eine Vielzahl an Gründen (Abschnitt 5.2.5). In Anlehnung an die Kategorisierung nach Rink & Wolff (2015: 315) kann ein Großteil der leerstehenden Immobilien Innervillgratens als Langzeitleerstand bezeichnet werden. Ein wesentlicher Unterschied zwischen normalen Wohnhäusern und landwirtschaftlichen Wohn- und Wirtschaftsgebäuden hinsichtlich der Leerstanddauer kann nicht ausgemacht werden. Die am längsten leerstehende Immobilie umfasst eine Dauer von 50, die jüngste von 7 Jahren.

5.2.4 Bausubstanz und Infrastrukturanbindung

Der teils langjährige Leerstand wirkt sich unmittelbar auf die Bausubstanz der Gebäude aus, wie in Abschnitt 4.4 erwähnt. Während Wohnhäuser weitaus geringere Makel verzeichnen, betrifft dies vor allem sehr alte, traditionell errichtete Höfe. Sie weisen größtenteils umfangreiche Mängel auf, sodass ein Einzug ohne Generalsanierung gar nicht erst möglich ist. Wie in Abschnitt 5.1.4 beschrieben, reichen hierzu in der Regel die finanziellen Mittel der Besitzer*innen nicht aus. Darüber hinaus steigen die Sanierungskosten mit der Dauer des Leerstands.

Fast alle befragten Leerstandbesitzer*innen verweisen auf eine durchwegs vorhandene Basis-Infrastruktur. Hierzu zählen der Anschluss an das kommunale Strom-, Zu- und Abwassernetz. Bei den älteren landwirtschaftlichen Gebäuden existieren hingegen in seltenen Fällen eine Warmwasserquelle sowie eine Zentralheizung. In der Vergangenheit war das Beheizen mittels Kachelofens üblich, welches auf meist ein bis zwei Räume begrenzt war. Trotz ihrer teils extremen Randlage, sind die meisten Gebäude vollständig an das kommunale Verkehrsnetz angebunden und verfügen größtenteils über eine ausreichend breite, asphaltierte Straße. Demnach können die Gebäude lediglich seitens der Besitzer*innen aufgewertet werden, während aus kommunaler Sicht keinerlei Maßnahmen ausständig sind.

5.2.5 Leerstandursachen

Bei den Motiven, welche in Innervillgraten zu einem Leerstand von Gebäuden führen, handelt es sich in erster Linie um ein *Ursachengeflecht* (Schmied 2007: 10), welches sich über einen längeren Zeitraum entwickelt hat. Der Ursprung von Gebäudeleerstand geht mit dem

Tod der ursprünglichen Besitzer*innen einher. Hierbei erfolgt der Nachlass in der Regel indirekt durch eine*n, meist kinderlose*n Verwandte*n höheren Grades:

„Das Haus hat [NAME] gehört. Der hat es mit [JAHR] fertiggestellt, nur ist er dort nie eingezogen. [...] Er war zeitlebens ledig [...].“ (WB-08, 23.07.2019)

„Die Vorbesitzer waren ledige Bauern, die sind dann gestorben. Danach ist das Haus an [NAME] gefallen. Diese Person hat es mir sehr plötzlich und ohne es mit mir klar abzusprechen vererbt.“ (HB-04, 15.07.2019)

„Habe das Haus von [NAME] geerbt. Der ist [JAHR] gestorben. Er hatte keine Kinder. [...]“ (WB-06, 15.07.2019)

In Folge dessen besitzen die Erb*innen gegenwärtig neben ihrem Eigentum ein zweites. Im Bereich der Landwirtschaft umfasst dies einerseits den Wohnraum, andererseits die Wirtschaftsfläche inklusive Wald, Almgebieten, Wiesen, Weiden, Äcker etc. Die Übergeber*innen verzichten des Öfteren auf eine ausführliche Absprache mit den künftigen Erb*innen. Demnach erfolgt der Nachlass in der Regel sehr kurzfristig mit bzw. vor dem Ableben der ursprünglichen Besitzer*innen, wodurch die neuen Eigentümer*innen mehr oder minder vor vollendete Tatsachen gestellt werden. Der Tod der ursprünglichen Besitzer*innen ist demnach der Ursprung von Leerstand in Innervillgraten. Dieses Problem kann nur anhand einer frühzeitigen und koordinierten Erbfolge an landwirtschaftlich motivierte aber außerfamiliäre Übernehmer*innen, die selbst auf der Suche nach einem geeigneten Hof sind, behoben werden.

Die Einhaltung der innerfamiliären Erbfolge ist hingegen in Innervillgraten eine tief verankerte, über Generationen hinweg weitergegebene Geisteshaltung. Demnach wird der Besitz sogar an bereits abgewanderte Verwandte weitergegeben:

„[...] Natürlich wäre es besser gewesen, das Haus gleich an die Kinder oder so weiter zu geben. [...] Das hat man halt früher nicht geklärt. Jetzt sind alle Geschwister irgendwo auswärts und deshalb gibt es keinen potentiellen Menschen, der hier einziehen möchte.“ (WB-05, 26.07.2019)

Es erweckt den Anschein, dass dies vordergründig bei normalen Wohnhäusern und weniger bei Höfen der Fall ist. Das Fehlen diesbezüglicher Daten lässt hingegen nur ungesicherte Schlüsse zu. Die materielle und emotionale Bindung an den landwirtschaftlichen Besitz sowie das Identitätsbewusstsein der autochthonen Bevölkerung (Abschnitt 5.1.1) könnten diese Hypothese hingegen weitgehend stützen. Aufgrund der abgewanderten Leerstandbesitzer*innen ergeben sich aber auch mehrere Probleme. Zum einen sind diese Personen nur bedingt auffindbar sowie ihr Besitzverhältnis zu besagtem Leerstand nicht immer eindeutig geklärt. Zum anderen kann die fehlende Identifikation mit der Gemeinde bzw. dem leerstehenden Gebäude selbst dazu führen, dass die eigene Immobilie aus rein ideeller Sicht, für etwaige Zukunftspläne angespart wird (Spehl 2011: 95) und dadurch

weiterhin unbewohnt bleibt. Diese Art von Leerstand stellt für Innervillgraten eine besondere Herausforderung bzw. einen nennenswerten Verbrauch von Gemeindefläche dar (Abschnitt 4.4.1). Entgegen der Behauptungen von Schmied (2007: 10) scheint Innervillgratens Leerstand weniger von Angebot und Nachfrage gesteuert zu werden, sondern vielmehr durch die inkonsequente Regelung des eigenen Nachlasses zu entstehen. Ferner bildet ein *plötzliches* und *indirektes Erbe* das zentralste Leerstandsmotiv. Aufgrund eines äußerst unerwarteten Erbes seitens der Verwandtschaft höheren Grades erhalten die Nachfolger*innen ein weiteres Gebäude. Infolgedessen stehen sie vor vielfältigen Herausforderungen, welche mitunter in einer primären Überforderung und der Bildung einer Leerstandspirale resultieren können:

Die parallele Instandhaltung von zwei Gebäuden ist in Anbetracht der durchschnittlichen Einkommenshöhe in Innervillgraten ökonomisch nahezu unmöglich. Nichtsdestotrotz beinhaltet das Erbe neben Wohnraum auch weitere Wirtschaftsflächen, welche zur Steigerung des Gesamtbesitzes der Leerstandbesitzer*innen führen. Folglich wird der Wiederbelebung des Wohngebäudes eine untergeordnete Rolle zugeschrieben und so lange in die Zukunft verlagert (Abschnitt 5.2.7), bis sich eine geeignete Lösung findet. Diese wird hingegen weitgehend von der materiell-emotionalen Bindung sowie dem Misstrauen gegenüber New Highlander*innen (Abschnitt 5.1.1) beeinflusst, wodurch der Hof weiterhin leer steht:

„[...] Das Gebäude liegt uns am Herzen. [...] Zusätzlich befürchten wir, dass es beim Einzug fremder Nachbarn zu Streitigkeiten bezüglich Wegnutzung, Zufahrt zu unseren Feldern etc. kommt.“ (HB-01, 15.07.2019)

„[...] Beim Verkauf kann sein, dass Nachbarn einziehen, die einem nicht passen.“ (HB-04, 15.07.2019)

„Der Verkauf kommt nicht in Frage. Wir befürchten, dass wir lästige Nachbarn bekommen könnten. [...]“ (HB-02, 15.07.2019)

„[...] Ich könnte es [das Haus] sicherlich verkaufen, habe aber dann gar nichts mehr Zuhause. [...]“ (HB-07, 30.07.2019)

„[...] Ich möchte das Haus nicht verkaufen, nur dass es weg ist. Ich habe selbst Kinder [...]. Das kann ja dann leicht sein, dass das Haus ein Kind von mir übernimmt.“ (WB-06, 15.07.2019)

Interessant ist, dass insbesondere ältere Leerstandbesitzer*innen Revitalisierungsfragen weitgehend in die Zukunft verlagern, anstatt sich selbst und die etwaige Erb*innen gegenwärtig damit zu konfrontieren. Sie folgen damit ebene jener Geisteshaltung der vormaligen Eigentümer*innen, welche eben ausschlaggebend für den kommunalen Leerstand ist:

„Vor 20 oder 30 Jahren bin ich gefragt worden, was ich mit dem Hof vorhabe. Ich habe dann gesagt, dass ich es momentan nicht wisse und irgendwann sicherlich die Zeit komme, wo etwas damit passiert.“ (HB-07, 30.07.2019)

*„Wir warten jetzt einmal, wie es mit fortschreitendem Alter aussieht. [...]“
(HB-01, 15.07.2019)*

„Die vorherigen Besitzer hätten sich überlegen sollen, den Hof einfach einer jungen Person zu schenken. [...]“ (HB-04, 15.07.2019)

„[...] es ist halt so: ‚Kommt Zeit, kommt Rat‘. Natürlich wissen wir, dass es höchste Zeit ist, etwas zu tun [...].“ (WB-05, 26.07.2019)

Eine rasche Wiederbelebung wäre hingegen besonders wichtig, da unbelebte, nicht regelmäßig umsorgte Bausubstanz sehr rasch verfällt. Sie zu revitalisieren ist im Umkehrschluss mit erheblichen Kosten verbunden, an denen es in vielen Fällen mangelt. Dass diese Tatsache den Leerstand fördert, bestätigt auch Schmied (2007: 16). Ebenso der Umbau eines landwirtschaftlichen Gebäudes zu Ferienwohnungen ist für die Leerstandbesitzer*innen aus finanzieller Sicht nur sehr schwer tragbar:

„An dem Haus ist das ein oder andere zu tun. Ich hatte in der Vergangenheit aber mit meinem eigenen Besitz viel zu tun. Das zu bewerkstelligen war finanziell schwierig. Ich rechne mit [hohen] Sanierungskosten. Das musst du erst einmal durch eine touristische Nutzung wieder hereinbekommen. [...]“ (WB-06, 15.07.2019)

„[...] am Haus müsste man für eine Weitervermietung viel renovieren und dazu reichen meine finanziellen Mittel nicht aus.“ (HB-07, 30.07.2019)

*„[...] Für den Sommer wäre sicherlich die touristische Vermietung möglich. Das ist aber zu zeit- und kostenintensiv für das, was wir letztendlich daraus an Gewinn erhalten.“
(HB-01, 15.07.2019)*

„Renovieren wäre eine Möglichkeit, aber das ist in Anbetracht der Mängel viel zu kostspielig. [...]“ (HB-02, 15.07.2019)

*„[...] Wir wollten das Haus ja vermieten aber um es zu sanieren benötigen wir viel Geld. [...] Wir haben uns dazu [zur Übergabe] noch keine Gedanken gemacht. [...]“
(HB-03, 21.07.2019)*

Mit anhaltendem Gebäudeleerstand schreitet auch der Verfall der Bausubstanz weiter voran. Infolgedessen verliert die Immobilie künftig sowohl für potentielle Erb*innen als auch für Käufer*innen, Mieter*innen sowie Pächter*innen weiter an Attraktivität. Aufgrund dieses Ursache-Wirkungs-Prozesses schließt sich der bereits erwähnte Kreis und

es kommt zur Bildung von strukturellem Leerstand – sogenannten *Schrottimmobilien* (Spehl 2011: 76).

Im Hinblick auf den fortschreitenden agro-strukturellen Wandel und dem damit einhergehenden Anstieg leerstehender landwirtschaftlicher Gebäude, gilt es diese Abwärtsspirale rechtzeitig zu erkennen. Ferner müssen seitens der Gemeindepolitik, Raum- sowie Regionalplanung Strategien entwickelt werden (Kapitel 7), um für die künftigen Herausforderungen gewappnet zu sein. Eine Möglichkeit stellt eine Revitalisierung durch New Highlander*innen dar.

5.2.6 Exogenes Revitalisierungspotential

Der vorherige Abschnitt beleuchtet die ausschlaggebenden Motive für den Gebäudeleerstand in Innervillgraten. Nichtsdestotrotz ist es ein wesentliches Ziel dieser Studie zu eruieren, inwiefern der leerstehende Wohnraum durch New Highlander*innen wiederbelebt werden kann (Abschnitt 1.5). Allem voran lässt sich feststellen, dass für den Großteil der gegenwärtigen Leerstandbesitzer*innen vielmehr eine innerfamiliäre Übergabe und weniger der Verkauf in Frage kommt. Jene, die eine Veräußerung ins Auge fassen, denken in erster Linie an autochthone Personen. Für einen weiteren Teil der befragten Personen ist eine (touristische) Vermietung möglich:

„Der Verkauf kommt absolut nicht in Frage. Vielleicht eine Vermietung.“
(WB-08, 23.07.2019)

„Langzeit-Vermietung an andere kommt für uns nicht in Frage. Eventuell temporär an Gäste.“
(HB-03, 15.07.2019)

„Im Moment wäre mir ein Dauermieter das Liebste. Jemand der die nächsten zehn Jahre darin wohnt. Dann sieht man ja, was meine Kinder machen. [...] In dem Fall wäre mir ein Einheimischer lieber.“ (WB-06, 15.07.2019)

„[...] Aber wenn wir es verkaufen würden, dann mit Sicherheit nur an Verwandte und nicht an Außenstehende. [...]“ (HB-01, 15.07.2019)

„[...] Auch die Vermietung an Gäste wäre möglich, ist aber sehr viel Arbeit, die wir vermutlich nicht mehr schaffen.“ (HB-02, 15.07.2019)

„Gar nicht [kommt ein Verkauf in Frage], da Nachkommen vorhanden sind, welche das Haus später übernehmen könnten. Und obendrein: Wer möchte so einen Hof denn haben? Niemand.“
(WB-05, 26.07.2019)

„Der entfernteste Personenkreis, an den ich den Hof verkaufen würde, wäre die Verwandtschaft, dann erst Einheimische. Aber wenn sich niemand finden würde, dann würde ich natürlich auf Außenstehende zurückgreifen.“ (HB-07, 30.07.2019)

Die Negativhaltung gegenüber dem Verkauf lässt sich wiederum mit der emotionalen Bindung an das Erbe sowie mit dem latenten Misstrauen gegenüber der Integrationsfähigkeit von New Highlander*innen rechtfertigen, wie auch von (Arens 2007: 67; zitiert nach: Bombeck 1997) bestätigt. Diesbezüglich existiert eine signifikante Schnittmenge zwischen den Aussagen der Expert*innen (Abschnitt 5.1.4) sowie jenen der Leerstandbesitzer*innen. Hinzu kommt das Faktum, dass ein Verkauf des Öfteren aus finanzieller Sicht gar nicht notwendig ist:

„Ich bin seit nunmehr 2 Jahren im Besitz [dieses Gebäudes]. Es war aus finanzieller Sicht noch nicht nötig es zu verkaufen.“ (HB-04, 15.07.2019)

Dieser Umstand wird auch von Arens (2007: 67) bestätigt. Dabei dürfte es sich aber um ein untergeordnetes Motiv handeln, dessen Tragweite erst in einer monetären Notsituation ersichtlich wird. Nichtsdestotrotz besteht seitens Urlauber*innen ein latentes Interesse im Hinblick auf den kommunalen Leerstand:

„Damals wollte einmal ein Deutscher rein. Aber das [Haus] hätte mein [NAME] an Fremde aus Prinzip nicht vermietet.“ (WB-08, 23.07.2019)

„Es gibt schon Gäste, die immer wieder sagen, wie schön dieses Haus sei und wieviel Platz es darin gäbe. Aber die wissen ja nicht auf was sie sich da einlassen. Es ist nicht so einfach als Auswärtiger hier eine Landwirtschaft zu betreiben. [...]“ (HB-03, 15.07.2019)

„Einige Gäste wollten das Haus schon kaufen bzw. haben es angedacht. [...]“ (HB-04, 15.07.2019)

Angesichts einer Wiederbelebung insbesondere durch Nicht-Landwirt*innen (d. h. Kauf, Miete, Pacht) kann die traditionelle Bauweise landwirtschaftlicher Gebäude jedoch zu Nutzungskonflikten führen. Die Siedlungslandschaft Innervillgratens wird mitunter durch den klassischen Einhof repräsentiert. Wenn Leerstandbesitzer*innen beispielsweise die Wirtschaftseinheit des Hauses weiterhin als Lagerstätte etc. nutzen möchten, weil diese von etwaigen New Highlander*innen nicht benötigt wird, müsste man dies vertraglich regeln. Ein Paarhof, bei dem sich Wohn- und Wirtschaftsareal in getrennten Gebäuden befinden, bietet diesbezüglich günstigere Voraussetzungen. Dadurch kann das vormals leer gestandene Wohngebäude vom restlichen landwirtschaftlichen Besitz getrennt werden. Hierbei gerät man jedoch unweigerlich in Konflikt mit dem Tiroler Höfegesetz, das die geschlossene Weitergabe aller landwirtschaftlichen Güter vorsieht (Schennach 2003: 10). Nichtsdestotrotz scheinen diese gesetzlichen Rahmenbedingungen die Wiederbelebung von Leerstand nicht einzuschränken, da keine der interviewten Personen näher darauf eingegangen ist. Das Fehlen diesbezüglicher Rückmeldungen kann hingegen auch darauf zurückgeführt werden, dass die Leerstandbesitzer*innen bis dato noch keinerlei

Erfahrungen mit der Loslösung sowie dem Verkauf ihres leerstehenden Besitzes gemacht haben.

Obwohl die Gemeinde Innervillgraten einerseits über ein Angebot leerstehenden Wohn- bzw. Lebensraums, andererseits über die Nachfrage seitens weniger Urlauber*innen verfügt, treffen diese beiden Seiten aus verschiedensten Gründen (Abschnitt 5.2.6) nicht aufeinander. Hinsichtlich der räumlich begrenzten Siedlungsflächen Innervillgratens (Abschnitt 4.4.1) sowie der gesetzlichen Vorgaben in der Tiroler Raumordnung (2016: 23f) muss diese, zwischen Angebot und Nachfrage liegende Barriere ehestmöglich beseitigt werden. Ferner dürfte es bereits in der Vergangenheit zu innerkommunalen Wohnraum-Engpässen gekommen sein, wonach der autochthonen Bevölkerung lediglich Bauplätze mit geminderter Attraktivität zur Verfügung gestellt werden konnten:

„Anfragen gibt es viele, vor allem kann ich erkennen, dass die Anfragen von Einheimischen stammen, die bereits ein Haus gebaut haben, nur eben schattseitig, also dort wo Baugründe vorhanden waren. Die Leute, die da zu mir gekommen sind, wollen aber nicht dort im Schatten wohnen. Das ist ja keine Lebensqualität. [...]“ (WB-06, 15.07.2019)

5.2.7 Zukunftswünsche und -perspektiven

Entgegen einer fehlenden gegenwärtigen Auseinandersetzung mit dem eigenen Leerstand, äußerten die befragten Personen hingegen konkrete Zukunftswünsche:

„[...] Das es fertig eingerichtet wird und jemand in dem Haus wohnen würde.“
(WB-08, 23.07.2019)

„Dass unsere Kinder irgendwann einmal einziehen und dem Gebäude wieder neues Leben einhauchen.“ (HB-03, 15.07.2019)

„Das Beste für uns wäre es, den Hof zu Ferienwohnungen umzubauen. [...]“
(HB-01, 15.07.2019)

„Für mich wäre es der Wunsch, dass die Personen wieder eine Kleinbauernschaft betreiben. [...]“
(HB-07, 30.07.2019)

„Dass etwas daraus wird. [...]“ (WB-05, 26.07.2019)

„Ziel ist es, dass in diesem Haus in den nächsten zehn Jahren eine Familie wohnt. [...]“
(WB-06, 15.07.2019)

Obwohl der Besitz aufgrund sozio-demographischer Veränderungen in der Regel indirekt und somit an einen Verwandten höheren Grades weitergegeben wird, besteht zwischen den Übernehmer*innen und ihrem Erbe dennoch eine ausgeprägte emotionale Bindung. Dabei

ergibt sich vor allem bei landwirtschaftlichem Leerstand folgender Verdacht: Je älter der Hof bzw. je länger die Erbfolge, desto stärker die emotionale Solidarität mit der Immobilie.

Alles in allem scheint die Revitalisierung der Leerstände in Innervillgraten erst zukünftig in Angriff genommen zu werden. Wie bereits erläutert, treten die wenigsten Besitzer*innen ihrem Leerstand aktiv entgegen und versuchen diesen bereits in der Gegenwart wiederzubeleben. Eine mangelnde *Gegenwartskonfrontation* kann die in Abschnitt 5.2.5 beschriebene Leerstandspirale auslösen, wodurch sich an der Situation auch künftig nichts Bedeutendes ändern wird.

5.3 Zwischenfazit

Im Folgenden werden die zentralen Ergebnisse der Interviews mit den Expert*innen sowie den Leerstandbesitzer*innen zusammengefasst. Das betrifft einerseits die Motive für den Gebäudeleerstand in der Gemeinde Innervillgraten, andererseits die damit verbundenen Folgen sowie die Möglichkeit einer Revitalisierung. Bedauerlicherweise kann diese Studie hauptsächlich Grundlagendaten zum Leerstand landwirtschaftlicher Gebäude liefern. Fundierte Aussagen im Zusammenhang mit leerstehenden Wohnhäusern sind aufgrund fehlender Kontaktdaten vormals abgewanderter, möglicher Interview-Partner*innen nur bedingt möglich.

Von den insgesamt 21, als leerstehend zu klassifizierenden Gebäuden, wurden 5 Eigentümer*innen von Höfen sowie 3 von Wohnhäusern interviewt. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Männer, welche oftmals am Ende ihrer Erwerbstätigkeit stehen. Die einseitige Geschlechterverteilung der Leerstandbesitzer*innen sowie das hohe Alter können auf das, bis zum Ende des 20. Jahrhunderts allgemeingültige Anerben- bzw. Ältestenrecht zurückgeführt werden. Obwohl das Tiroler Höfegesetz seit seiner Novellierung eine Vielzahl an Erbvarianten zulassen würde, ist die Patrilinearität in Innervillgraten noch weit verbreitet. Diese Tatsache steht mitunter in Verbindung mit der jahrhundertelangen landwirtschaftlichen Sozialisierung und der daraus resultierenden Denk- und Handlungsmuster der autochthonen Bevölkerung. Dementsprechend spät erfolgt die Übergabe des Hofes an die Nachfolger*innen. Diese Erbgeohnheit ist mitunter in der österreichischen Landwirtschaft üblich und entwickelt sich erst im Todesfall der Übergebenden zu einem vielseitigen Problem. Eine, über längere Zeit unbesprochene Erbsituation äußert sich demgemäß als zentrale Ursache von landwirtschaftlichen Leerstand. Daraus entwickelt sich unter Umständen eine Abwärtsspirale (Abb. 26), welche die Dauer des Leerstands beträchtlich erhöht:

Der Besitz wird mit dem Tod meistens *plötzlich* und *indirekt geerbt* und geht in der Regel von kinderlosen Personen aus. Zu den Erb*innen zählen größtenteils Verwandte höheren Grades. Diese traditionelle Erbfolge an ausschließlich landwirtschaftlich versierte Personen aus dem familiären Umfeld, führt seitens der Erb*innen zu einem *Zweitbesitz* von Wohn- und Wirtschaftsfläche.

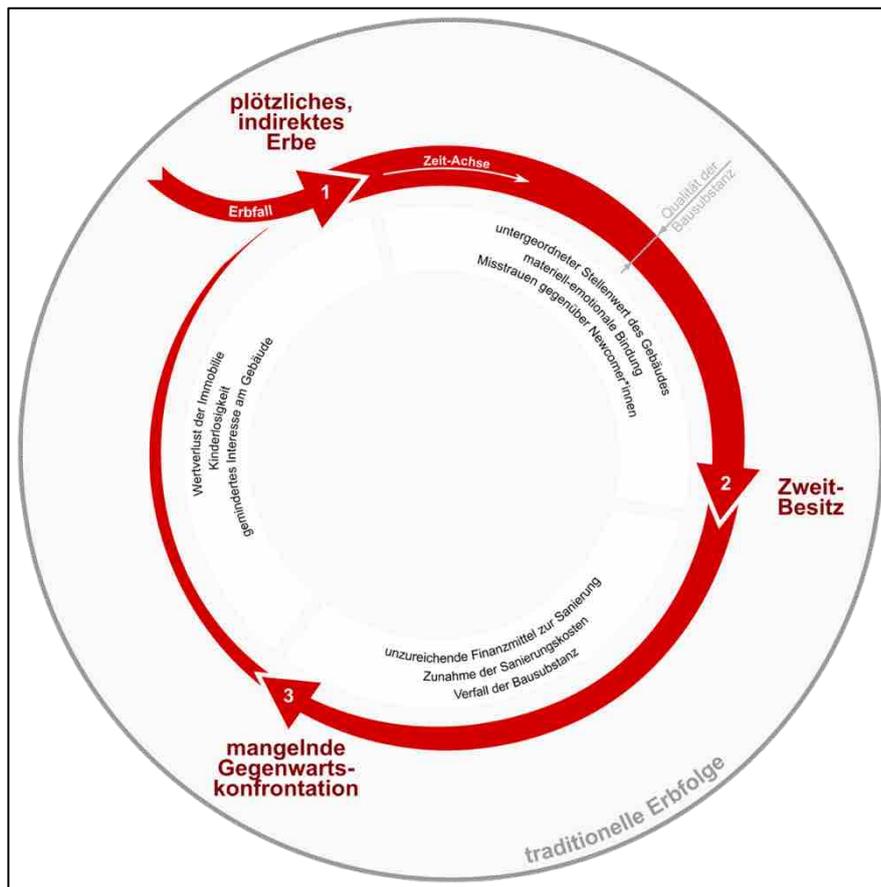


Abb. 26:
Die durch einen Erbfall
ausgelöste Leerstandsspirale

Während die Mitnutzung von Wald, Almgebieten, Wiesen, Weiden und Äcker des zweiten Guts aus ökonomisch Motiven prioritär erscheint, wird dem Wohngebäude selbst eine untergeordnete Rolle zugeschrieben. Dieses dient unter anderem als Lagerstätte für Heu, landwirtschaftliches Gerät etc. und erweist sich vordergründig als Mittel zum Zweck. Ferner kommt es in der Gemeinde Innervillgraten zu einem zentralen Wahrnehmungsproblem von Leerstand. Währenddessen die Besitzer*innen ihre leerstehenden Gebäude sehr wohl nutzen und dadurch nicht als wirklich Leerstand klassifizieren, sind diese aus dem Blickwinkel der Gemeindepolitik unbewohnt und bilden folglich potentiellen Wohnraum. Wengleich die Besitzverhältnisse der leerstehenden Gebäude eindeutig geklärt sind, setzt die Tiroler Raumordnung insbesondere gemeindepolitische Entscheidungsträger*innen unter Druck. Zumal der Dauersiedlungsraum von Innervillgraten durch die naturräumlichen Gegebenheiten limitiert ist und die örtliche Raumplanung nicht zuletzt deshalb ein besonderes Feingefühl erfordert.

Neben den ökonomischen Vorteilen, die mit dem leerstehenden Zweitbesitz verbunden sind, wird dessen Verkauf grundsätzlich nicht in Erwägung gezogen. Etwas offener stehen die interviewten Personen anderen Verwendungsformen, wie beispielsweise der Verpachtung oder Vermietung gegenüber. Als wesentlicher Grund für diese Grundhaltung ist die starke materiell-emotionale Bindung zu nennen. Diese ist wiederum vordergründig auf die traditionelle Sozialisierung zurückzuführen und hängt weniger mit den Vorgaben des Tiroler Höfegesetzes sowie der örtlichen Raumordnung zusammen.

Demgemäß ist es wenig verwunderlich, dass ein über mehrere Generationen hinweg weitergereichtes, geschlossenes Gut - wenngleich auch aus zweiter Hand stammend – aufgrund tieferliegender Prinzipien nicht an außerfamiliäre Personen veräußert wird. Zusätzlich besteht seitens der Leerstandbesitzer*innen ein latentes Misstrauen gegenüber New Highlander*innen. Ferner deren Fähigkeit sich in der Dorfgemeinschaft und vor allem in der Landwirtschaft einzubringen, wodurch die Möglichkeit einer exogenen Wiederbelebung merklich gemindert wird. Der Verkauf an New Highlander*innen ist zudem nicht Teil der zukünftigen Pläne der Leerstandbesitzer*innen. Vielmehr wünscht sich ein Großteil der interviewten Personen die Sanierung und anschließenden Weitergabe an die eigenen Kinder, den Ausbau zu Ferienwohnungen oder zur (Gäste-)Vermietung. Fehlende finanzielle Mittel sowie der fortwährende Aufschub genannter Vorhaben, verhindern oftmals die Erfüllung dieser Wünsche.

Aufgrund einer *mangelnden Gegenwartskonfrontation*, welche mit dem bereits erwähnten Trend der verspäteten Hofübergabe einherzugehen scheint, verschieben sich die Revitalisierungsvorhaben unweigerlich in die Zukunft. Infolgedessen bleiben die betreffenden Gebäude weiterhin leerstehend, die Bausubstanz verliert fortschreitend an Qualität, während die Sanierungskosten steigen. Diese breite Palette an Ursachen kann mitunter dazu führen, dass die Zukunftswünsche der Leerstandbesitzer*innen gänzlich unerfüllt bleiben. Mit zunehmender Degradation der Bausubstanz sinkt die Attraktivität der Immobilie für sowohl innerfamiliäre Erb*innen als auch außerfamiliäre Interessent*innen. Vor allem die mit dem Verfall der Bausubstanz einhergehenden Sanierungskosten dürften sich schlussendlich nicht mehr amortisieren. Diese Tatsache wird von aktuell leerstehenden Gebäuden in Innervillgraten untermauert, welche unter anderem bereits zu Lebzeiten der Vorbesitzer*innen unbewohnt waren und es aufgrund hoher Sanierungskosten auch heute noch sind. Dementsprechend wird der leerstehende Besitz infolge einer starken materiell-emotionalen Bindung auf überaus konträre Weise beeinflusst und es kommt zur Bildung von strukturellem Leerstand. Diese über längere Zeit leerstehende Gebäude haben nicht nur einen negativen Einfluss auf das Ortsbild Innervillgraten, sondern auch auf die Wahrnehmung der Tourist*innen und erweisen sich als wesentliche Entwicklungsbarriere für Innervillgraten. Unter Umständen kann ein langanhaltender Leerstand nur noch durch den Abriss des Gebäudes gestoppt werden. Diese Maßnahme wäre wiederum ein bedeutender Verlust für die kommunale Kulturlandschaft.

Wenngleich der Leerstand für die Gemeinde Innervillgraten derzeit noch kein relevantes Problem darstellt, stehen mit Ende der Forschungsarbeiten trotzdem 21 Personen im Besitz von Leerstand. Die betroffenen Gebäude sind bereits durchschnittlich 33 Jahre unbewohnt bzw. werden nur noch teilweise genutzt. In Anbetracht der bevorstehenden sozio-demographischen sowie agro-strukturellen Veränderungen der kommenden Dekaden, erhöht sich das Leerstand-Potential in Innervillgraten deutlich. Im Grunde würde die Gemeinde sowohl über das Angebot als auch eine latente Nachfrage von leerstehenden Wohn- bzw. Lebensraums verfügen. Deren reibungsloses Zusammentreffen wird sich künftig zu einer zentralen Herausforderung für Kommunalpolitik und Raumplanung entwickeln.

6 Synthese und Diskussion

Die Gemeindebevölkerung Innervillgratens steigt seit 2002 bis 2008 leicht an. Dies ist vordergründig dem Geburtenanstieg geschuldet. Ab dem Jahr 2008 hingegen schreitet die Anzahl an Einwohner*innen primär aufgrund der Geburtenrückgänge zurück. Während dieses Zeitraums ist auch die Migrationsbilanz im Mittel negativ, da die Anzahl an bildungs- und berufsbedingten Fortzügen die Zuzüge übersteigen. Dementsprechende Entwicklungen sind auch zukünftig zu erwarten. Unter den zugezogenen Personen befindet sich eine geringe Anzahl von Newcomer*innen. Angesichts qualitativer Forschungsergebnisse können diese jedoch nicht als New Highlander*innen gewertet werden, da sie sich nicht hinreichend genug in die Gemeinde integrieren bzw. dort aufgenommen werden. Darüber hinaus ist ein Anstieg von Personen mit einem Alter von über 50 Jahren und folglich eine deutliche Tendenz der Bevölkerungsüberalterung zu erkennen. Doch ein damit korrelierender Rückgang der Immobiliennachfrage stellt ebenso wenig ein ausschlaggebendes Motiv für den Gebäudeleerstand dar, wie die Vorgaben der örtlichen Raumordnung. Die 12 Höfe und 9 Wohnhäuser stehen primär aufgrund eines plötzlichen und indirekten Erbfalls leer. Ferner kommt die außerfamiliäre Veräußerung der leerstehenden Immobilie aus zwei Gründen nicht in Frage: Einerseits sind die Leerstandbesitzer*innen gegenüber New Highlander*innen und ihren landwirtschaftlichen Fähigkeiten grundsätzlich misstrauisch eingestellt, andererseits äußerst emotional an den landwirtschaftlichen (Zweit-)besitz gebunden. Infolgedessen bleibt ein Großteil der Gebäude so lange leerstehend, bis deren Nachfolge aus dem Familienumfeld gewährleistet ist. Während dieser Zeit findet jedoch eine Wertminderung der betroffenen Bausubstanz statt. Dieser Umstand wirkt auch auf die geringe Anzahl an Urlauber*innen abschreckend, welche sich die Revitalisierung ausgewählter Gebäude vorstellen könnten. Demgemäß stellen die hier vorliegenden Sachverhalte klar, dass *Hypothese 1* (Abschnitt 1.6.1) aufgrund der weitaus vielseitigeren Leerstandursachen nur teilweise belegbar ist.

Die Amenity Migration konnte weder von quantitativen, noch von qualitativen Untersuchungen bestätigt werden. Die Gemeinde Innervillgraten respektive die Region Villgratental verfügt mit einer intakten und abwechslungsreichen Kulturlandschaft sowie berglandwirtschaftlich geprägten Lebens- und Wirtschaftsweisen über zentrale Amenities. Nichtsdestotrotz scheinen diese Pull-Faktoren zu schwach zu sein, um New Highlander*innen langfristig an die Gemeinde zu binden. Ein wesentlicher Push-Faktor ist unter anderem die fehlende Widmung von Freizeitwohnsitzen, wodurch die Möglichkeit multilokalen Wohnens unterbunden wird. Sehr wohl bestätigt werden kann die Re-Migration von Personen, welche zwischen 1960 und 1980 aus vorwiegend ökonomischen Gründen aus Innervillgraten abgewandert sind. Diese migrieren aufgrund der unveränderten emotionalen Bindung an ihren Herkunftsort zum Zeitpunkt ihrer Pensionierung teilweise wieder in die Kommune. Darüber hinaus gehören auch Beziehungsmigrant*innen dem erweiterten Kreis der Newcomer*innen an. Diese zählen aber nicht zur Gruppe der New Highlander*innen, da die Migration primär beziehungsmotiviert ist. Bei betreffenden Personen handelt es sich größtenteils um Frauen, vorwiegend deutscher Staatsangehörigkeit, welche im Zuge ihres Urlaubs in Innervillgraten

eine autochthone Person kennengelernt haben. Nach ihrem Zuzug verließen sie die Gemeinde aber nach kurzer Zeit wieder. Dementsprechend liegt der zentrale Push-Faktor in der romantisierten Außensicht auf das sozio-kulturelle Gefüge der Gemeinde. Diese vorerst positiv konnotierte Perspektive ändert sich jedoch spätestens mit dem Zuzug und wirkt sich mitunter negativ auf deren Wohlbefinden aus. Folglich gelingt es *Hypothese 2* (Abschnitt 1.6.2) ebenfalls nur bedingt zu bestätigen, da die Gemeinde durchaus über Amenities verfügt, diese aber im Wesentlichen von sozio-kultureller Push-Faktoren überprägt werden.

Die Integration der Newcomer*innen in die Dorfgemeinschaft erfolgt nur bedingt. Im Umkehrschluss kann auch deren aktive Beteiligung im Sinne des Lifestyle Farmings bzw. anhand anderer innovativer Projekte größtenteils ausgeschlossen werden. Aufgrund der bereits erwähnten Push-Faktoren kommt es zur grundsätzlichen Absenz von Amenity Migration. Folglich ist auch keine exogene Wiederbelebung des kommunalen Gebäudeleerstands seitens New Highlander*innen möglich. Selbst im Falle einer Existenz von Amenity Migrant*innen, würde sich die Offenheit der Leerstandbesitzer*innen gegenüber einer Veräußerung an außerfamiliäre Personen weitgehend in Grenzen halten. Damit korreliert die Tatsache, dass bis dato ausschließlich eine überschaubare Anzahl an autochthonen Personen die Revitalisierung bzw. Umnutzung vormals leerstehender Gebäude in Angriff genommen haben. Nichtsdestotrotz bleibt der Großteil betroffener Objekte nach wie vor unbelebt. Dieser Zustand wird gegenwärtig seitens der Gemeindepolitik und -bevölkerung jedoch als nicht akut empfunden. Die Vielzahl der in naher Zukunft bevorstehenden Hofübergaben sowie das Fehlen von Nachfolger*innen bzw. deren zunehmendes agrarisches Desinteresse wird ohne fundierte Handlungsstrategien seitens der Gemeindepolitik und Raumplanung zum Anstieg landwirtschaftlichen Leerstands führen. Infolgedessen wird nicht nur die Kultur- bzw. Siedlungslandschaft geschwächt, sondern die gesamte Gemeinde als Urlaubs-, Wohn- und Wirtschaftsraum destabilisiert. Obwohl die Fallstudiengemeinde gegenwärtig über ein nennenswertes Angebot an leerstehenden Gebäuden verfügt und seitens einiger weniger Urlauber*innen auch eine potentielle Nachfrage besteht, treffen diese beiden Marktgrößen aus bereits erwähnten Gründen nicht aufeinander. Dementsprechend kann *Hypothese 3* (Abschnitt 1.6.3) nur teilweise verifiziert werden, wenngleich die Revitalisierungsmaßnahmen keineswegs den New Highlander*innen sondern nur teilweise der autochthonen Bevölkerung entspringen.

Bei der hier vorliegenden Arbeit handelt es sich um eine Einzelfallstudie. Demgemäß müssen weitere regionale Untersuchungen herangezogen werden, um eine übergeordnete Theorie hinsichtlich landwirtschaftlichen Leerstands bzw. dessen exogener Revitalisierung entwickeln zu können. Bis dato existieren hingegen keine dementsprechenden Fallstudien, weshalb Transferoptionen ausbleiben. In Anbetracht der teils äußerst unterschiedlichen sozio-kulturellen bzw. agro-sozialen Entwicklungen peripher gelegener Hochgebirgsgemeinden, scheint die lückenlose Übertragung auf andere Bergregionen weitgehend ausgeschlossen.

7 Conclusio und Handlungsstrategien

Entgegen der für periphere Hochgebirgsgemeinden typischen sozio-demographischen bzw. -ökonomischen Stereotype verzeichnete die Gemeinde Innervillgraten bis vor zehn Jahren eine durchaus stabile Bevölkerungsentwicklung. Ähnliches ist für die Agrar-Struktur festzustellen. Neben einer Vielzahl sekundärer Beweggründe entspringen diese Trends besonders ausgeprägten traditionellen Denk- und Handlungsmustern seitens der autochthonen Bevölkerung. Damit geht nicht nur eine starke emotionale Bindung an die Gemeinde einher, sondern auch an die dort errichteten Immobilien. Diese Tatsache bildet aber auch ein ausschlaggebendes Motiv für den kommunalen Gebäudeleerstand sowie die verhältnismäßig große Zahl an Re-Migrant*innen, welche unter anderem im Verlauf ihrer Pensionierung wieder nach Innervillgraten zurückkehren. Im direkten Vergleich mit klassischen New Highlander*innen leisten letztere jedoch einen geringeren Beitrag zur kommunalen Entwicklung. Zusätzlich zu diesen Re-Migrant*innen ist der Zuzug einer äußerst geringen Anzahl an Newcomer*innen festzustellen. Deren Zuwanderung wird einerseits durch den kulturlandschaftlichen Charakter der Talgemeinde, andererseits durch die dort anzutreffenden berglandwirtschaftlichen Lebens- und Wirtschaftsweisen motiviert. Zum Kreis der Newcomer*innen zählen ebenso einige wenige Beziehungsmigrantinnen, die während ihrer Urlaubsaufenthalte in Innervillgraten einen autochthonen Partner kennengelernt haben und deshalb immigrierten. Ein Großteil der Frauen hielt sich jedoch nur für kurze Zeit in der Gemeinde auf, da die vorerst romantisierte Außensicht auf die dortigen sozio-kulturellen Gesellschaftsstrukturen mit zunehmender Aufenthaltsdauer verblasste.

Demgegenüber konnte die Triangulation von quantitativen und qualitativen Daten die Existenz von New Highlander*innen bis dato nicht feststellen. Obwohl die Gemeinde wesentliche natürliche und kulturelle Vorzüge aufweist, verhindert unter anderem das von der autochthonen Bevölkerung ausgehende, latente Misstrauen gegenüber New Highlander*innen deren (langfristige) Ansiedlung. Hinzu kommt die fehlende Widmung von Freizeitwohnsitzen, welche die Möglichkeit multilokalen Wohnens weitgehend unterbindet. Demnach scheint der direkte Umzug vom ursprünglichen Herkunftsort in die Gemeinde Innervillgraten für viele New Highlander*innen einen zu abrupten Übergang darzustellen. Nicht zuletzt deshalb wird das Potential von Amenity Migration respektive Lifestyle Farming weitgehend gemindert. Aufgrund des Fehlens von New Highlander*innen können folglich auch keine positiven exogenen Auswirkungen auf die kommunale Kulturlandschaft und Siedlungsstruktur nachgewiesen werden. In Ausnahmefällen übernehmen autochthone Personen die Sanierung, Wiederbelebung bzw. Umnutzung vormals brachgefallener bzw. unbewohnter Gebäude. In naher Zukunft steht jedoch eine Vielzahl an Hofübergaben bevor. Zusätzlich dazu wird das Fehlen von Nachfolger*innen bzw. deren zunehmendes agrarisches Desinteresse zu einem Anstieg vorwiegend landwirtschaftlichen Leerstands führen. Angesichts dieser Tatsachen ist jedoch weitaus mehr Handlungsbedarf nötig, als die Gemeindebevölkerung auf endogene Weise bereit bzw. in der Lage zu leisten wäre.

Mit Abschluss dieser Studie stehen 12 Höfe und 9 Wohnhäuser der Gemeinde Innervillgraten leer und sind folglich nicht dauerhaft bewohnt. Daraus errechnet sich eine

totale Leerstandquote von 8,4 %. Aufgrund mangelnder Daten im Bereich der kommunalen Wohnhäuser kann diese Studie lediglich fundierte Aussagen zu landwirtschaftlichem Leerstand treffen. Zudem erweist sich die eindeutige Erfassung leerstehender Objekte als herausfordernd, da Höfe vereinzelt als Lagerstätte genutzt werden. Die Eigentümer*innen besitzen demnach eine Innensicht, wonach sie ihre Immobilien keineswegs als leer stehend definieren, obwohl die zugehörige Wohneinheit dauerhaft unbelebt ist. Demgegenüber steht die Außensicht der Interview-Expert*innen. Diese bezeichnen die betreffenden Höfe sehr wohl als Leerstand. Um die Diskrepanz zwischen Innen- und Außensicht weitgehend zu klären, wird bei künftigen Untersuchungen empfohlen betroffene Höfe nicht als leerstehend, sondern unbewohnt bzw. unbelebt zu klassifizieren.

Der zentrale Auslöser von Gebäudeleerstand ist ein plötzlicher und indirekter Erbfall. Dieser resultiert im Bereich der Landwirtschaft mitunter in einem Zweitbesitz, welcher parallel zum eigenen Betrieb Instand gehalten werden muss. Ein Großteil der Eigentümer*innen ist damit überfordert oder besitzt derzeit nicht die nötigen finanziellen Mittel. Hinzu kommt eine mangelnde Gegenwartskonfrontation mit dem eigenen Leerstand. Demnach bleibt das Gebäude in der Regel, gemäß der Devise „*Kommt Zeit, kommt Rat*“ so lange leerstehend, bis dieses durch die eigenen Nachkommen - falls vorhanden - oder eine geeignete Person aus dem nahen Familienumfeld wiederbelebt wird. Ein unterschätztes Problem hierbei stellt der fortschreitende Wertverlust der betroffenen Immobilien dar. Ferner verfällt die Bausubstanz mit der Leerstanddauer und macht eine Nachnutzung immer unwahrscheinlicher. Im Durchschnitt beträgt diese 33 Jahre und dürfte nicht nur in Innervillgraten im Bereich der Erbhöfe besonders hoch ausfallen. Die Sanierung strukturellen Leerstands ist nur - wenn überhaupt - mit beträchtlichem finanziellem und materiellem Aufwand möglich. Demgemäß werden die Objekte vermutlich auch in Zukunft weiterhin unbewohnt bleiben, zumal die monetären Mittel der autochthonen Bevölkerung begrenzt sind. Demgegenüber würden New Highlander*innen mit einem wesentlich höheren Anteil an Kaufkraft und Innovation ein weitaus größeres Revitalisierungspotential aufweisen. Doch nur so lange sich die Sanierungsmaßnahmen amortisieren und die Wiederbelebung durch New Highlander*innen akzeptiert bzw. möglich gemacht wird.

Bezüglich der von Amenity Migration ausgehenden exogenen Revitalisierung, müssen einige wesentliche Übernahmebarrieren seitens der Eigentümer*innen beseitigt werden. Ein möglicher Ansatz wäre die mit Gebäudeleerstand verbundenen innerkommunalen Prozesse von externen Mediator*innen begleiten zu lassen. Dadurch ließe sich in Zukunft die Neuerrichtung von Wohnraum zugunsten der Baulandreserve reduzieren. Vom Dauersiedlungsraum sind derzeit bereits 3 % mit leerstehenden Gebäuden besetzt, wohingegen 22 % der Dauersiedlungsfläche künftigen baulichen Maßnahmen vorbehalten sind. Angesichts der Tatsache, dass die Wahl eines Gebäudestandortes zusätzlich von subjektiven Entscheidungen der Baugrundeigentümer*innen beeinflusst wird, reduziert sich die potentielle Siedlungsfläche der Gemeinde noch einmal mehr. Im Hinblick auf das Tiroler Raumordnungsgesetz müssen diese verbleibenden Gebiete besonders nachhaltig

geplant sowie bebaut werden. Eine Möglichkeit an Baulandreserven zu sparen, ist die touristische Um- bzw. Nachnutzung leerstehender Gebäude. Dieses Konzept würde auch den Zukunftsperspektiven der Leerstandbesitzer*innen viel eher entsprechen, als eine exogene Revitalisierung. Dadurch ließe sich zum einen die Bettenkapazität Innervillgratens erweitern, zum anderen die kommunale Tourismus-Infrastruktur ausbauen. In Kombination mit einer nachhaltigen Widmung von Freizeitwohnsitzen wäre diese Maßnahme nicht zuletzt auch dazu im Stande, gezielt Pull-Faktoren zu aktivieren, welche eine Amenity Migration bis dato mindern. Da der Verkauf für Leerstandbesitzer*innen gegenwärtig eine weitgehend ungeeignete Lösung darstellt, bietet sich die Verpachtung als mögliche Revitalisierungsalternative an. Dadurch könnte der Handlungsspielraum der Eigentümer*innen gegenüber jenen Pächter*innen vergrößert werden, welche die gepachteten Wohn- und Wirtschaftsfläche nicht auf gewünschte Weise oder unwirtschaftlich betreiben. Eine, seitens der Gemeindepolitik zentrale Präventionsmaßnahme, wird durch ein akribisches Leerstandmanagement gewährleistet. Damit geht die Erfassung sämtlicher Gebäude hinsichtlich der Art, des Alters und der Nutzung einher. Zusätzlich ist die Erhebung sozio-demographischer Merkmale jener Eigentümer*innen notwendig, bei denen in Kürze eine Hofübergabe bevorsteht. Schließlich lässt sich der Gebäudeleerstands vorwiegend über dessen Auslöser steuern. Dementsprechend liegt die Organisation von zielgruppenorientierten Workshops sowie die Einführung einer kommunalen Hofbörse nahe. Dadurch werden Angebot und Nachfrage transparenter und finden leichter zueinander. Ferner könnten finanzielle Hürden beim Kauf bzw. der Sanierung leerstehender Gebäude mittels eines Bodenfonds minimiert werden.

Zusammenfassend macht es den Anschein, als würde die Jahrhunderte lange berglandwirtschaftliche Sozialisierung der Bevölkerung Innervillgratens eine Hürde für die exogene Wiederbelebung durch New Highlander*innen darstellen. Angesichts des derart starken Identitätsbewusstseins der Innervillgrater*innen, ist das Misstrauen gegenüber Außenstehenden und damit einhergehenden Innovationen jedoch größtenteils unbegründet. Inwiefern der kommunale Gebäudeleerstand daher auch noch in Zukunft einen Teil des Dauersiedlungsraumes besetzen oder zugunsten der Baulandreserven exogen bzw. endogen nach- oder umgenutzt wird, obliegt in erster Linie den Leerstandbesitzer*innen. Die Gemeindepolitik und Raumplanung kann sie dabei lediglich auf sensible Art und Weise unterstützen.

8 Literatur⁹

- Abrams, J.; Gill, N.; Gosnell, H. & Klepeis, P. (2012): Re-creating the rural, reconstructing nature: An international literature review of the environmental implications of amenity migration. *Conservation and Society*, 10(3): 270.
<http://dx.doi.org/10.4103/0972-4923.101837>
- Arens, S. (2007): Umnutzung als Handlungsstrategie in Regionen und Kommunen. In: Schmied, D. und Henkel, G. (Hg.): *Leerstand von Gebäuden in Dörfern-Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?*. Rural. Göttingen, Cuvillier: 53–74.
- Assmann, J. (1988): Kollektives Gedächtnis und kulturelle Identität. In: Assmann, J. und Hölscher, T. (Hg.): *Kultur und Gedächtnis*. Suhrkamp Taschenbuch Wissenschaft. Frankfurt am Main, Suhrkamp: 9–19.
- Bätzing, W. (2015): *Die Alpen - Geschichte und Zukunft einer europäischen Kulturlandschaft*. 3. Aufl., München, C.H. Beck.
- BBSR (2014): Aktuelle und zukünftige Entwicklung von Wohnungsleerständen in den Teilräumen Deutschlands - Datengrundlagen, Erfassungsmethoden und Abschätzungen, Bonn, BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung.
http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Veroeffentlichungen/Sonderveroeffentlichungen/2014/DL_Wohnungsleerstaende.pdf?__blob=publicationFile.
- Beale, C. L. (1975): The revival of population growth in Nonmetropolitan America, Nr. ERS-605. Washington D.C., Economic Research Service (DOA).
<https://files.eric.ed.gov/fulltext/ED108813.pdf>.
- Bender, O.; Boehmer, H. J.; Jens, D. & Schumacher, K. P. (2005): Using GIS to analyse long-term cultural landscape change in Southern Germany. *Landscape and Urban Planning*, 70(1–2): 111–125. <http://dx.doi.org/10.1016/j.landurbplan.2003.10.008>
- Bender, O. & Haller, A. (2017): The cultural embeddedness of population mobility in the Alps: Consequences for sustainable development. *Norske Geografiske Tidsskrift - Norwegian Journal of Geography*, 71(3): 132–145.
<http://dx.doi.org/10.1080/00291951.2017.1317661>
- Bender, O. & Kanitscheider, S. (2012): New Immigration Into the European Alps: Emerging Research Issues. *Mountain Research and Development*, 32(2): 235–241.
<http://dx.doi.org/10.1659/MRD-JOURNAL-D-12-00030.1>
- Bender, O. & Kanitscheider, S. (2013): Amenity Migration in the Southern Andes and the Southern European Alps – A Key Factor for Sustainable Regional Development? *Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft*, 155: 105–124.
<http://dx.doi.org/10.1553/moegg155s105>
- Benson, M. & Osbaldiston, N. (2014): New Horizons in Lifestyle Migration Research: Theorising Movement, Settlement and the Search for a Better Way of Life. In: Benson, M. und Osbaldiston, N. (Hg.): *Understanding Lifestyle Migration*. London, Palgrave Macmillan UK: 1–23.
- Berry, B. J. L. (1976): *Urbanization and Counterurbanization*. Beverly Hills, Sage Publications.

⁹ Letzter Zugriff auf die Internetquellen: 27.10.2019

- Bis, Ł. & Bis, J. R. (2009): Die Politik von territorialen Selbstverwaltungseinheiten in Polen in Bezug auf die nachhaltige Entwicklung der ländlichen Räume – grundlegende Entwicklungsbarrieren, Förderungs- und Finanzierungsinstrumente. In: Friedel, R. und Spindler, E. A. (Hg.): *Nachhaltige Entwicklung ländlicher Räume: Chancenverbesserung durch Innovation und Traditionspflege*. VS research. Wiesbaden, VS Verlag für Sozialwissenschaften: 241–252.
- Bombeck, H. (1997): *Substanz auf Abruf: Bedeutung von Bausubstanz und Siedlungsstruktur - Entwicklungspotential ländlicher Wohnstandorte in Niedersachsen*. Dissertation. Universität Hannover. Institut für Regionale Architektur und Siedlungsplanung, Hannover.
- Born, K. M. & Goltz, E. (2007): The migration of the elderly into peripheral areas – A key to regional development? A case study from East Germany with potential implications for the Mediterranean. In: Roca, Z.; Spek, T.; Terkenli, T.; Plieninger, T. und Höchtl, F. (Hg.): *European Landscapes and Lifestyles: The Mediterranean and Beyond*. Lissabon. Lissabon, Edições Universitárias Lusófonas: 265–278.
- Borsdorf, A. (2014): Der Siedlungsraum der Alpen. Vom regionalen zum globalisierten Kulturraum? Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten (bAIK) (Hg.). *Konstruktiv*, (296): 20–23.
- Čede, P.; Deissl, G.; Löffler, R. & Steinicke, E. (2018): The Eastern Austrian Alps – Their Exceptional Demographic Status in the Alpine Region. *European Countryside*, 10(4): 634–651. <http://dx.doi.org/10.2478/euco-2018-0035>
- Čede, P.; Löffler, R.; Walder, J. & Steinicke, E. (2014): Neue Zuwanderung in die Alpen - Der Osten ist anders. *Mitteilungen der Österreichischen Geographischen Gesellschaft*, 156: 249–272.
- Čede, P. & Steinicke, E. (2007): Ghost towns in den Ostalpen. Das Phänomen der Entvölkerung im friulanischen Berggebiet (Italien). *Geographica Helvetica*, 62(2): 93–103.
- Cerqueira, Y.; Araújo, C.; Vicente, J.; Pereira, H. M. & Honrado, J. (2010): Ecological and Cultural Consequences of Agricultural Abandonment in the Peneda-Gerês National Park (Portugal). In: Evelpidou, N.; Figueiredo, T.; Mauro, F.; Tecim, V. und Vassilopoulos, A. (Hg.): *Natural Heritage from East to West*. Berlin, Heidelberg, Springer Berlin Heidelberg: 175–183.
- Cocca, G.; Sturaro, E.; Gallo, L. & Ramanzin, M. (2012): Is the abandonment of traditional livestock farming systems the main driver of mountain landscape change in Alpine areas? *Land Use Policy*, 29(4): 878–886. <http://dx.doi.org/10.1016/j.landusepol.2012.01.005>
- Corrado, F. (2010): *Ri-abitare le alpi: nuovi abitanti e politiche di sviluppo*. Genova, Eidon.
- Eder, J. (2004): *Die Villgrater Kulturwiese: von der Schwierigkeit des Anderssein-Wollens im Dorf*. Beiträge zur Dissidenz. Frankfurt am Main; New York, Peter Lang GmbH, Internationaler Verlag der Wissenschaften.
- Fassio, G.; Battaglini, L. M.; Porcellana, V. & Viazzo, P. P. (2014): The Role of the Family in Mountain Pastoralism—Change and Continuity: Ethnographic Evidence from the Western Italian Alps. *Mountain Research and Development*, 34(4): 336–343. <http://dx.doi.org/10.1659/MRD-JOURNAL-D-14-00019.1>

- Fausser, M. (2017): Mixed Methods and Multisited Migration Research: Innovations From a Transnational Perspective. *Journal of Mixed Methods Research*, 12(4): 394–412. <http://dx.doi.org/10.1177/1558689817702752>
- Flatscher, B. (2001): *Die ältesten Urkunden der Pfarrarchive von Innervillgraten und Außervillgraten (14. - 18. Jahrhundert)*. Innsbruck, Virgen - Völs.
- Flick, U. (2011): *Triangulation: Eine Einführung*. Wiesbaden, Springer Fachmedien.
- Fromm, E. (2014): *Haben oder Sein. Die seelischen Grundlagen einer neuen Gesellschaft*. München, Open Publishing Rights GmbH.
- Garde, L.; Dimanche, M. & Lasseur, J. (2014): Permanence and changes in pastoral farming in the Southern Alps. *Revue de géographie alpine*, (102–2). <http://dx.doi.org/10.4000/rga.2416>
- Gellrich, M. & Zimmermann, N. E. (2007): Investigating the regional-scale pattern of agricultural land abandonment in the Swiss mountains: A spatial statistical modelling approach. *Landscape and Urban Planning*, 79(1): 65–76. <http://dx.doi.org/10.1016/j.landurbplan.2006.03.004>
- Gießler, S. (2015): Wertfreiheit und Objektivität. Eine wissenschaftsphilosophische Kritik an der epistemischen Autorität wirtschaftswissenschaftlicher Theorien und Methoden. *Soziologiemagazin*, 8(1): 56–80. <http://dx.doi.org/10.3224/soz.v8i1.19014>
- Gosnell, H. & Abrams, J. (2011): Amenity migration: diverse conceptualizations of drivers, socioeconomic dimensions, and emerging challenges. *GeoJournal*, 76(4): 303–322. <http://dx.doi.org/10.1007/s10708-009-9295-4>
- Graves, P. E. (1980): Migration and Climate. *Journal of Regional Science*, 20(2): 227–237. <http://dx.doi.org/10.1111/j.1467-9787.1980.tb00641.x>
- Grüner, B. & Konzett, S. (2017): Gegen den Strom - Neue Zuwanderung in den alpinen Westen Österreichs. In: *Innsbrucker Jahresbericht 2016-2017*. Innsbruck, Institut für Geographie der Universität Innsbruck in Zusammenarbeit mit der Innsbrucker Geographischen Gesellschaft: 121–138.
- Halbwachs, M. (1991): *Das kollektive Gedächtnis*. Frankfurt am Main, Fischer Taschenbuchverlag GmbH.
- Henger, R. M.; Schier, M. & Voigtländer, M. (2014): *Wohnungsleerstand: eine wirtschaftspolitische Herausforderung*. IW-Positionen. Köln, Inst. der dt. Wirtschaft.
- Hoey, B. A. (2005): From Pi to Pie: Moral Narratives of Noneconomic Migration and Starting Over in the Postindustrial Midwest. *Journal of Contemporary Ethnography*, 34(5): 586–624. <http://dx.doi.org/10.1177/0891241605279016>
- Hoey, B. A. (2006): Grey Suit or Brown Carhartt: Narrative Transition, Relocation, and Reorientation in the Lives of Corporate Refugees. *Journal of Anthropological Research*, 62(3): 347–371. <http://dx.doi.org/10.3998/jar.0521004.0062.303>
- Kaiser, R. (2014): *Qualitative Experteninterviews: Konzeptionelle Grundlagen und praktische Durchführung*. Wiesbaden, Springer Verlag.

- Keenleyside, C. & Tucker, G. M. (2010): Keenleyside Tucker_2010.pdf, Report prepared for WWF Nr. Farmland Abandonment in the EU: An Assessment of Trends and Prospects. London, Institute for European Environmental Policy.
- Kofler, M. & Fürhapter, I. (2011): Konfliktfelder im Osttiroler Villgratental. *Konfliktfelder im Osttiroler Villgratental*, 40(7): 1–25.
- König, M. (2017): *Der Zweitwohnsitz im österreichischen Recht*. 3. Auflage., Wien, Linde.
- Kordina, H.; Munduch-Bader, E. M. & Schickhofer, G. (2003): Um- und Neunutzung landwirtschaftlicher Gebäude. *Ländlicher Raum - Online-Fachzeitschrift des BMLFUW*, (5): 1–11.
- Körnig-Pich, R. (2017): Landwirtschaftliche Konversion–Chancen der Umnutzung ehemaliger Landwirtschaftsbetriebe an den Siedlungsrändern. *REAL CORP 2017–PANTA RHEI – A World in Constant Motion.*, 22nd International Conference on Urban Planning, Regional Development and Information Society, Vienna: 345–352.
- Landesstatistik Tirol (Hg.) (2016): Kleinräumige Bevölkerungsprognose für Tirol: 60.
- Larcher, M. & Vogel, S. (2009): Geschlechterspezifische Unterschiede im Hofübergabeprozess in Österreich. In: *Jahrbuch der Österreichischen Gesellschaft für Agrarökonomie*. Wien, Facultas Verlag: 67–78.
- Löffler, R.; Beismann, M.; Walder, J. & Steinicke, E. (2014): New highlanders in traditional out-migration areas in the Alps. *Journal of Alpine Research*, 3(2014): 1–16. <http://dx.doi.org/10.4000/rga.2546>
- Löffler, R. & Steinicke, E. (2018): Amenity Migration in the European Western Alps: Newcomers in the French-Italian Border Region. In: Kordel, S.; Weidinger, T. und Jelen, I. (Hg.): *Processes of immigration in rural Europe: the status quo, implications and development strategies*. Newcastle upon Tyne, UK, Cambridge Scholars Publishing.
- Löffler, R. & Steinicke, E. (2007): Amenity Migration in the U.S. Sierra Nevada, 97(1): 67–88.
- Löffler, R.; Walder, J.; Beismann, M.; Warmuth, W. & Steinicke, E. (2016): Amenity Migration in the Alps: Applying Models of Motivations and Effects to 2 Case Studies in Italy. *Mountain Research and Development*, 36(4): 484–493. <http://dx.doi.org/10.1659/MRD-JOURNAL-D-16-00042.1>
- Löffler, R.; Walder, J.; Beismann, M.; Warmuth, W. & Steinicke, E. (2015): Newcomers in the Alps: Benefits of having „second homers“. A case study in the Eastern Italian Alps. *Mountain Dossier*, 4: 28–31.
- MacDonald, D.; Crabtree, J. R.; Wiesinger, G.; Dax, T.; Stamou, N.; Fleury, P.; Gutierrez Lazpita, J. & Gibon, A. (2000): Agricultural abandonment in mountain areas of Europe: Environmental consequences and policy response. *Journal of Environmental Management*, 59(1): 47–69. <http://dx.doi.org/10.1006/jema.1999.0335>
- Mann, S. (2003): Theorie und Empirie agrarstrukturellen Wandels? *Agrarwirtschaft*, 52(3): 140–148.

- Marini, L.; Klimek, S. & Battisti, A. (2011): Mitigating the impacts of the decline of traditional farming on mountain landscapes and biodiversity: a case study in the European Alps. *Environmental Science & Policy*, 14(3): 258–267.
<http://dx.doi.org/10.1016/j.envsci.2010.12.003>
- Mayer, H. & Meili, R. (2016): New Highlander Entrepreneurs in the Swiss Alps. *Mountain Research and Development*, 36(3): 267–275. <http://dx.doi.org/10.1659/MRD-JOURNAL-D-16-00040.1>
- Mayring, P. (2015): *Qualitative Inhaltsanalyse: Grundlagen und Techniken*. 12., überarbeitete Auflage., Weinheim Basel, Beltz Verlag.
- McIntyre, N. (2009): Rethinking amenity migration: Integrating mobility, lifestyle and social-ecological systems. *Erde*, 140(3): 229–250.
- Messerli, P.; Scheurer, T. & Veit, H. (2011): Between Longing and Flight – Migratory processes in mountain areas, particularly in the European Alps. *Revue de Géographie Alpine/Journal of Alpine Research*, 99 (1): 1–4.
- Moss, L. A. G. (2006): The Amenity Migrants: Ecological Challenge to Contemporary Shangri-La. In: Moss, L. A. G. (Hg.): *The Amenity Migrants - seeking and sustaining Mountains and their Cultures*. Wallingford/Camebridge, CABI: 3–25.
- Moss, L. A. G. (1994): Beyond tourism: the amenity migrants. In: Mannermaa, M.; Inayatullah, S. und Slaughter, R. (Hg.): *Coherence and Chaos in Our Uncommon Futures: Visions, Means, Actions*. Turku, Turku: School of Economics: 121–128.
- Moss, L. A. G. (2014): The Rural Change Agent Amenity Migration: Some Further Explorations. In: Moss, L. A. G. und Glorioso, R. S. (Hg.): *Global Amenity Migration - Transforming Rural Culture Economy & Landscape*. Kaslo, The New Ecology Press: 435.
- Neufeld, M.; Beyrich, L.; Burkhardt, N.; Engl, C.; Gramann, P. & Chilla, T. (2015): Leerstandmanagement im Ländlichen Raum. GIS-gestützte Anpassungsmaßnahmen im Demographischen Wandel. *Mitteilungen der Fränkischen Geographischen Gesellschaft*, 60(1): 91–100.
- nonconform (o. J.): *Die Leerstandskonferenz - ein Think Tank für Fragen und Strategien im Umgang mit Leerstand*. Leerstandskonferenz.
<https://www.leerstandskonferenz.at/leerstandskonferenz/konzept.html>.
- OEAV (Hg.) (2016): *Das Villgratental. Hochbelvedere ersten Ranges*. Bergsteiger Dörfer. 3. Aufl., Innsbruck.
https://www.bergsteigerdoerfer.org/files/einzelbroschuere_villgratental_2016.pdf.
- O'Reilly, K. & Benson, M. (2009): Lifestyle migration: escaping to the good life? In: Benson, M. und O'Reilly, K. (Hg.): *Lifestyle Migrations: Expectations, Aspirations and Experiences*. Studies in migration and diaspora. Farnham, England; Burlington, VT, Ashgate: 1–13.
- Penz, H. (2011): Von der bergbäuerlichen Kulturlandschaft zum Freizeitraum. In: Dittrich, D.; Jordan, P.; Musil, R.; Rumpolt, R. und Alexander, P. (Hg.): *Alpen - Lebensraum im Wandel*. Wien: 47–55.
- Perlik, M. (2006): The Specifics of Amenity Migration in the European Alps. In: Moss, L. A. G. (Hg.): *The Amenity Migrants - seeking and sustaining Mountains and their Cultures*. Wallingford/Camebridge, CABI: 215–231.

- Perlik, M. (2011): Alpine Gentrification: The mountain village as a metropolitan neighbourhood. New inhabitants between landscape adulation and positional good. *Revue de Géographie Alpine/Journal of Alpine Research*, 99(1): 1–16.
- Permanent Secretariat of the Alpine Convention (2018): *The Alps in 25 maps*. Innsbruck/Bozen.
https://www.alpconv.org/fileadmin/user_upload/publikationen/25maps.pdf.
- Pfeiffer, U.; Simons, H. & Porsch, L. (2001): *Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel in den neuen Bundesländern: Bericht der Kommission*. Bauforschung. Stuttgart, Fraunhofer-IRB-Verl.
- Pinto-Correia, T.; Almeida, M. & Gonzalez, C. (2016): A local landscape in transition between production and consumption goals: can new management arrangements preserve the local landscape character? *Geografisk Tidsskrift-Danish Journal of Geography*, 116(1): 33–43. <http://dx.doi.org/10.1080/00167223.2015.1108210>
- Pinto-Correia, T.; Almeida, M. & Gonzalez, C. (2017): Transition from production to lifestyle farming: new management arrangements in Portuguese small farms. *International Journal of Biodiversity Science, Ecosystem Services & Management*, 13(2): 136–146. <http://dx.doi.org/10.1080/21513732.2017.1329753>
- Pinto-Correia, T.; Gonzalez, C.; Sutherland, L. A. & Peneva, M. (2014): Lifestyle farming: countryside consumption and transition towards new farming models. In: Sutherland, L.; Darnhofer, I.; Wilson, G. A. und Zagata, L. (Hg.): *Transition pathways towards sustainability in agriculture: case studies from Europe*. Wallingford, CABI: 67–81.
- Pointereau, P.; Coulon, F.; Girard, P.; Lambotte, M.; Stuczynski, T.; Sánchez Ortega, V. & Del Rio, A. (2008): Analysis of Farmland Abandonment and the Extent and Location of Agricultural Areas that are Actually Abandoned or are in Risk to be Abandoned, Nr. EUR 23411EN-2008. Luxembourg, Institute for Environment and Sustainability.
- Price, M. F.; Moss, L. A. G. & Williams, P. W. (1997): Tourism and amenity migration. In: Messerli, B. und Ives, J. D. (Hg.): *Mountains of the world: a global priority*. London, Parthenon Publishing Group: 249–280.
- Psenner, R. (2006): *Die Alpen im Jahr 2020: interdisziplinärer Dialog, Oktober 2005 im Universitätszentrum Obergurgl*. Alpine space, man & environment. 1. Aufl., Innsbruck, Innsbruck Univ. Press.
- Redepenning, M.; Hefner, C. & Singer, R. (2018): Einführung: Leerstands- und Flächenmanagement in Ländlichen Räumen Oberfrankens – Herausforderungen, Chancen und Risiken. *Leerstand- und Flächenmanagement im Ländlichen Raum*, 30. Heiligenstadter und Ansbacher Gespräche 2017/18, Heiligenstadt i. OFr.: 44.
- Rink, D. & Wolff, M. (2015): Wohnungsleerstand in Deutschland. Zur Konzeptualisierung der Leerstandsquote als Schlüsselindikator der Wohnungsmarktbeobachtung anhand der GWZ 2011. *Raumforschung und Raumordnung*, 73(5): 311–325. <http://dx.doi.org/10.1007/s13147-015-0361-8>
- Rolshoven, J. & Winkler, J. (2009): Multilokalität und Mobilität Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hg.). *Informationen zur Raumentwicklung*: 99–106.

- Sánchez-Ayala, L. (2012): Interviewing techniques for migrant minority groups. In: Vargas-Silva, C. (Hg.): *Handbook of research methods in migration*. Cheltenham, Elgar: 117–136.
- Schennach, M. P. (2003): Geschichte des bäuerlichen Besitz- und Erbrechts in Tirol – ein Überblick. In: *Hofgeschichten der 2002 und 2003 verliehenen Erbhöfe*. Tiroler Erbhöfe. Innsbruck, Tiroler Landesarchiv: 1–12.
- Schermer, M. & Kirchengast, C. (2006): *Die Alpen im Jahr 2020*. Alpine space, man & environment. 1. Aufl., Innsbruck, Innsbruck Univ. Press.
- Schett, A. (1999): Villgrater Kulturwiese: Protokoll einer Provokation im Dorf. : 1–12.
- Schirpke, U.; Hölzler, S.; Leitinger, G.; Bacher, M.; Tappeiner, U. & Tasser, E. (2013): Can We Model the Scenic Beauty of an Alpine Landscape? *Sustainability*, 5(3): 1080–1094. <http://dx.doi.org/10.3390/su5031080>
- Schmidegg, O. (1937): Der Triaszug von Kalkstein im Schlingen- gebiet der Villgrater Berge (Osttirol). In: *Jahrbuch der Geologischen Bundesanstalt*. 27.
- Schmied, D. (2007): Leerstände in Dörfern. Ausmaß und Ursachen. In: Schmied, D. und Henkel, G. (Hg.): *Leerstand von Gebäuden in Dörfern-Beginn der Dorfauflösung oder Chancen durch Umnutzung?*. Rural. Göttingen, Cuvillier: 1–18.
- Schmied, D. & Henkel, G. (2007): *Leerstände in Dörfern. Ausmaß und Ursachen*. Rural. 1. Aufl., Göttingen, Cuvillier.
- Soliva, R. (2007): Agricultural Decline, Landscape Change, and Outmigration: Debating the Sustainability of Three Scenarios for a Swiss Mountain Region. *Mountain Research and Development*, 27(2): 124–129. <http://dx.doi.org/10.1659/mrd.0907>
- Sonderegger, R. & Bätzing, W. (2013): Zweitwohnungen im Alpenraum: Tourismus, Freizeit, Abwanderung und Zweitwohnungen im alpenweiten Zusammenhang. *Revue de géographie alpine*, (Hors-Série). <http://dx.doi.org/10.4000/rga.2517>
- Spehl, H. (2011): Leerstand von Wohngebäuden in ländlichen Räumen: Beispiele ausgewählter Gemeinden der Länder Hessen, Rheinland-Pfalz und Saarland, Nr. 12. Hannover, Akademie für Raumforschung und Landesplanung. https://shop.arl-net.de/media/direct/pdf/e-paper_der_arl_nr12.pdf.
- Steinicke, E.; Walder, J.; Löffler, R. & Beismann, M. (2011): Autochthonous Linguistic Minorities in the Italian Alps: new legislation – new identifications – new demographic processes. *Revue de Géographie Alpine / Journal of Alpine Research*, 99: 14. <http://dx.doi.org/10.4000/rga.1454>
- Stewart, S. I. (2002): Amenity Migration Theoretical Perspectives on Recent Domestic Migration Patterns in the United States. In: Luft, K. und MacDonald, S. (Hg.): *Trends 2020: Shaping the Future- 5th Outdoor Recreation & Tourism Trends Symposium*. Department of Park, Recreation, and Tourism Resources, Michigan State University: 369–378.
- Streifeneder, T. P. (2009): *Die Agrarstrukturen in den Alpen und ihre Entwicklung unter Berücksichtigung ihrer Bestimmungsgründe*. Dissertation. Ludwig-Maximilians-Universität München, München. <https://edoc.ub.uni-muenchen.de/11975/>

- Tamme, O.; Bacher, L.; Dax, T.; Hovorka, G.; Krammer, J. & Wirth, M. (2002): Der Neue Berghöfekataster. Ein betriebsindividuelles Erschwernisfeststellungssystem Bundesanstalt für Bergbauernfragen (Hg.), (23): 14.
- Tamme, O.; Bacher, L.; Dax, T.; Krammer, J. & Wirth, M. (2003): Der Neue Berghöfekataster – Ein betriebsindividuelles Erschwernisfeststellungssystem in Österreich, *Ländlicher Raum-Online-Fachzeitschrift des BMLFUW*(1): 1–14.
- Tasser, E.; Tappeiner, U. & Cernusca, A. (2005): Ecological Effects of Land-use Changes in the European Alps. In: Huber, U. M.; Bugmann, H. K. M. und Reasoner, M. A. (Hg.): *Global Change and Mountain Regions*. Dordrecht, Springer Netherlands: 409–420.
- TROG (2016): Kundmachung der Landesregierung vom 20. September 2016 über die Wiederverlautbarung des Tiroler Raumordnungsgesetzes 2011 als Tiroler Raumordnungsgesetz 2016: 84.
- Trojer, J. (1967): *Innervillgraten: 1267 - 1967*. Innsbruck, Tyrolia.
- Varotto, M. & Lodatti, L. (2014): New Family Farmers for Abandoned Lands: The Adoption of Terraces in the Italian Alps (Brenta Valley), 34(4): 315–325.
- Vogel, S. (2007): Hofnachfolge in Österreich – eine Re.Vision von Haushaltsstrategien im Haupt- und Nebenerwerb. In: Theresia Oedl-Wieser (Hg.): *Zeitreisen(de) im ländlichen Raum*. Forschungsbericht. Wien, Bundesanst. für Bergbauernfragen: 137–150.
- Vogel, S. (2006): Hofnachfolge in Österreich – eine Befragung von Betriebsleiterinnen und Betriebsleitern, Endbericht Nr. 1327. Wien, Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft.
https://www.dafne.at/prod/dafne_plus_common/attachment_download/5ea307915e7b9385a255bbf5e8a1dc3a/1327_Hofnachfolge.pdf.
- Vogl, S. (2017): Quantifizierung: Datentransformation von qualitativen Daten in quantitative Daten in Mixed-Methods-Studien. *KZfSS Kölner Zeitschrift für Soziologie und Sozialpsychologie*, 69(S2): 287–312. <http://dx.doi.org/10.1007/s11577-017-0461-2>
- Wilbur, A. (2014b): Cultivating Back-to-the-Landers: Networks of Knowledge in Rural Northern Italy: Cultivating back-to-the-landers. *Sociologia Ruralis*, 54(2): 167–185. <http://dx.doi.org/10.1111/soru.12024>
- Wilbur, A. (2014a): Back-to-the-house? Gender, domesticity and (dis)empowerment among back-to-the-land migrants in Northern Italy. *Journal of Rural Studies*, 35: 1–10. <http://dx.doi.org/10.1016/j.jrurstud.2014.03.005>
- Wonka, E. (2008): Neuabgrenzung des Dauersiedlungsraums. *Methodisches*, (5): 432–442.
- Zäch, C.; Schulz, T.; Waltert, F. & Pütz, M. - ISSN 2296-3456 (2015): Landscape and Amenity Migration: Die Rolle von Landschaft für Wanderungsbewegungen in den ländlichen Raum der Schweiz, Nr. 22. Birmensdorf, Eidg. Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft WSL.
<https://www.dora.lib4ri.ch/wsl/islandora/object/wsl%3A9083/datastream/PDF/view>.
- Zeppenfeld, R. (2012): Ländliche Kultur und ländliche Struktur. In: Rein, H. und Schuler, A. (Hg.): *Tourismus im ländlichen Raum*. Wiesbaden, Springer Gabler: 64–82.

Schriftliche Mitteilung, vom 19.06.2019:

Statistik Austria (2019): AW: Leerstandserfassung.

Interviews mit kommunalen Expert*innen:

EXP-01, 08.06.2019

EXP-02, 15.06.2019

EXP-03, 07.06.2019

EXP-04, 08.06.2019

EXP-05, 08.06.2019

EXP-06, 15.07.2019

Interviews mit Besitzer*innen leerstehender Höfe:

HB-01, 15.07.2019

HB-02, 15.07.2019

HB-03, 15.07.2019

HB-04, 15.07.2019

HB-07, 30.07.2019

Interviews mit Besitzer*innen leerstehender Wohnhäuser:

WB-05, 26.07.2019

WB-06, 15.07.2019

WB-08, 23.07.2019

9 Abbildungen und Tabellen

Abb. 1: Veränderungen der Zahl landwirtschaftlicher Betriebe sowie Einwohner*innen entlang der Alpen zwischen 1980 und 2010 (Permanent Secretariat of the Alpine Convention 2018: 29).....	1
Abb. 2: Übersichtskarte der Untersuchungsgemeinde Innervillgraten sowie des Villgratentals (eigene Zusammenstellung; Quelle: tirisMaps 2019)	4
Abb. 3: Eine für Innervillgraten typische Alm im Bereich der Waldgrenze (Quelle: arminbodner.com, 2016).....	5
Abb. 4: Die Gemeinde Innervillgraten am Ende des Villgratentales gelegen (Quelle: Tourismusverband Villgratental, o.J.).....	6
Abb. 5: Die Kulturlandschaft Innervillgratens wird in hohem Maße von der berglandwirtschaftlichen Architektur und Wirtschaftsweise geprägt (Quelle: J. Brenneis, 2019).....	6
Abb. 6: Gemeindebasierte Wanderungsbilanz entlang des gesamten Alpenbogens (2002-2012) (Löffler et al. 2014: 4).....	20
Abb. 7: Auswirkungen von New Highlander*innen auf Gesellschaft, Wirtschaft, Infrastruktur und Bausubstanz in den beiden italienischen Hochbergsgemeinden Ostana und Dordolla (verändert nach Löffler et al. 2016: 488)	20
Abb. 8: Restaurierter Bauernhof in der Gemeinde Obertilliach (oben) mit originaler Tilliacher Bauernstube (links) sowie Küche (rechts) (Grüner & Konzett 2017: 131). 21	
Abb. 9: Gegenüberstellung der Bevölkerungsentwicklung von Innervillgraten mit jener der umliegenden Gemeinden, Osttirols sowie Tirols zwischen 2002 und 2018.....	26
Abb. 10: Die Altersstruktur Innervillgratens aus den Jahre 2003 und 2018, gemessen an der dementsprechenden Gesamtbevölkerung.....	27
Abb. 11: Die Altersstruktur der Bevölkerung Innervillgratens im Jahr 2018, kategorisiert nach Geschlecht und Staatsangehörigkeit	28
Abb. 12: Gegenüberstellung von Geburten sowie Sterbefällen und die daraus resultierende Bilanz zwischen 2002 und 2017	29
Abb. 13: Gegenüberstellung von Zuzügen und Fortzügen, kategorisiert nach In- sowie Ausland mit zugehöriger Migrationsbilanz zwischen 2002 und 2017	30
Abb. 14: Altersgliederung der Zuwanderung nach (a) sowie Abwanderung aus (b) Innervillgraten, kategorisiert nach Geschlecht und Alter.....	30
Abb. 15: Durchschnittliche Änderungsrate der Auslandsquote sowie Zweitwohnsitzquote gemessen an der Gesamtbevölkerung Innervillgratens und der Nachbargemeinden. 31	
Abb. 16: Entwicklung der Nächtigunzshen (Sommer- und Wintersaison) zwischen 1990 und 2018.....	33
Abb. 17: Durchschnittliche Ankünfte in Innervillgraten je Einwohner*in zwischen 2014 und 2018.....	34

Abb. 18: Einteilung der landwirtschaftlichen Betriebe von Inner-, Außervillgraten, Heinfels, Sillian und Strassen nach BHK Gruppen im Jahr 2010	35
Abb. 19: Veränderung der Familienarbeitskräfte in der Gemeinde Innervillgraten zwischen 1970 und 2010.....	36
Abb. 20: Veränderung der Haupterwerbsbetriebe in Inner-, Außervillgraten, Heinfels, Sillian und Strassen im Vergleich zum Referenzjahr 1970	37
Abb. 21: Veränderung der landwirtschaftlichen Betriebsarten in Innervillgraten zwischen 1970 und 2010	37
Abb. 22: Analyse von 288 Gebäuden der Gemeinde Innervillgraten hinsichtlich ihrer Belegung.....	41
Abb. 23: Räumliche Verteilung der leerstehenden Höfe und Wohnhäuser in Innervillgraten	43
Abb. 24: Unterscheidung der Gebäude Innervillgratens hinsichtlich Hauptfunktion (a) und Nebenfunktion (b)	44
Abb. 25: Schematische Darstellung von freien und bebauten Flächen der Gemeinde Innervillgraten (in Hektar).....	46
Abb. 26: Die durch einen Erbfall ausgelöste Leerstandspirale	72
Tab. 1: Anteil von bebauten und unbebauten Flächen am Dauersiedlungsraum Innervillgratens.....	39
Tab. 2: Leerstandquote in Innervillgraten nach Gebäudeart sowie gesamtem Wohnraum	41
Tab. 3: Leerstehende Grund- und Wohnflächen in Innervillgraten.....	42

10 Appendix

Expert*innen-Interview:

Das Interview wird zur weiteren Verwendung aufgezeichnet, nach der Verschriftlichung codiert und dadurch anonymisiert. Die Tonaufnahme wird anschließend unwiderruflich gelöscht.

- (1) Was macht die Gemeinde Innervillgraten lebenswert oder eben nicht?
- (2) Wie unterscheidet sich die Gemeinde diesbezüglich von ihren Nachbargemeinden?
- (3) Mit welchen Herausforderungen hat die Gemeinde in letzter Zeit hauptsächlich zu kämpfen?
- (4) Wie lässt sich die Bevölkerungsbewegung in bzw. aus der Gemeinde in letzter Zeit beschreiben?
 - a. Welche Gründe begünstigen eine Abwanderung der einheimischen Bevölkerung aus der Gemeinde?
 - b. Welche eine Zuwanderung von Personen?
 - c. Was hindert Newcomer*innen daran sich in der Gemeinde niederzulassen?
 - d. Was könnte sie dazu bringen, nach kurzer Zeit wieder aus Innervillgraten abzuwandern?
- (5) Existieren in Innervillgraten Personen, die in letzter Zeit von außerhalb (d. h. aus der Stadt, dem Ausland etc.) zugezogen sind bzw. in der Gemeinde einen Freizeit- bzw. Zweitwohnsitz haben?
 - a. Von woher sind diese Personen nach Innervillgraten gezogen?
 - b. Wie alt sind diese im Durchschnitt?
 - c. In welchem Beziehungsstand befinden sich diese?
 - d. Wie bzw. wo wohnen diese Personen?
 - e. Wie sind diese in der Gemeinde integriert?
- (6) Durch welche Ideen, Innovationen oder Tätigkeiten machen Newcomer*innen auf sich aufmerksam?
- (7) Wie hat sich die Gebäudenutzung Innervillgratens in jüngster Vergangenheit verändert?
 - a. Warum kommt es in Innervillgraten zum Leerstand von Gebäuden?
 - b. Welche Herausforderungen bringen leerstehende Gebäude mit sich?
- (8) Inwiefern ist die Wiederbelebung der leerstehenden Bausubstanz durch Newcomer*innen denkbar bzw. schon erfolgt?

Leerstandbesitzer*innen-Interview:

Das Interview wird zur weiteren Verwendung handschriftlich festgehalten, nach der Verschriftlichung codiert und dadurch anonymisiert. Die Aufzeichnungen werden anschließend unwiderruflich gelöscht.

- (1) Erzählen Sie etwas über sich? Geschlecht: m w Alter: _____
- (2) Erzählen Sie kurz etwas über die Geschichte dieses Gebäudes!
- (3) Warum steht dieses Gebäude leer?
- (4) Wie lange steht dieses Gebäude bereits leer? _____
- (5) Warum sind Sie noch im Besitz dieses Gebäudes?
- (6) Wer ist der*die direkte Erbe*in dieses Gebäudes?
- (7) Inwiefern kommt der Verkauf/die Verpachtung dieses Gebäudes für Sie in Frage?
- (8) Welche Personen könnten am Kauf dieses Gebäudes ein Interesse haben?
- (9) An welche Personen/-gruppe würden Sie das Haus am ehesten verkaufen?
- (10) Nennen Sie einen Mindest-Verkaufspreis, mit dem Sie zufrieden wären? _____
- (11) Was würden Sie sich für die Zukunft dieses Gebäudes wünschen?
- (12) Welche Mängel weißt das Gebäude derzeit auf?
- (13) Infrastrukturelle Anbindung des Gebäudes:

<input type="radio"/> Strom	<input type="radio"/> Zu-Wasser	<input type="radio"/> Ab-Wasser
<input type="radio"/> Zentralheizung	<input type="radio"/> Verkehrsanbindung	