

# **Untersuchung des Wertverlustes von Immobilien in ländlichen Räumen aufgrund der demographischen Entwicklung**

## **Masterarbeit**

im Fachbereich Technik,  
konsekutiver Masterstudiengang  
Geoinformatik und Vermessung  
der Fachhochschule Mainz

Standnummer: KM0024

**Von: Kerstin Möck (900907)**

Erster Betreuer: Ministerialrat Prof. Axel Lorig

Zweiter Betreuer: Amtsleiter Michael Nerlich, Amt für  
Bodenmanagement Büdingen (Hessen)

Bearbeitungszeitraum: 13. Februar 2012 bis 12. August 2012

Mainz, August 2012

# Aufgabenstellung

Fachhochschule Mainz

Fachbereich Architektur, Bauingenieurwesen und Geoinformatik

Lehrereinheit Geoinformatik und Vermessung

Lehrbeauftragter Ministerialrat Prof. Axel Lorig

## Aufgabe für die Masterarbeit

Kerstin Möck

**Thema: Untersuchung des Wertverlustes von Immobilien in ländlichen Räumen aufgrund der demographischen Entwicklung**

### **Sachverhalt:**

Der demografische Wandel und insbesondere der Bevölkerungsrückgang ist bereits ein viel diskutiertes Thema in den meisten Kommunen. Zahlreiche Ideen, Projekte und Konzepte sind bereits entstanden oder in der Entwicklung und beschäftigen sich fassettenartig mit der Überlebensfähigkeit der einzelnen Orte bzw. ganzer Gemeinden. So wurde Ende 2011 im Main-Kinzig-Kreis ein Demographiebeauftragter durch den Kreistag ernannt, der Ansprechpartner für Bevölkerung, Kommunalpolitik und Träger der Daseinsvorsorge sein soll. So gilt es, Unterschreitungen von Auslastungsschwellen wie zum Beispiel bei der Ver- und Entsorgung, beim Schulstandort oder beim öffentlichen Nahverkehr frühzeitig zu erkennen und mit den örtlichen Akteuren an nachhaltigen Problemlösungen zu arbeiten.

Die von der Bundesregierung neu konzipierte Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (ImmoWertV) greift in einem Halbsatz im § 3 (2) die Problematik des demografischen Wandels im Zusammenhang mit den allgemeinen Wertverhältnissen auf, gibt aber weiter keine Hinweise auf die konkrete Berücksichtigung möglicher demografischer Einflüsse. In der Bewertungspraxis sind negative Tendenzen besonders abseits der Verkehrsachsen schon auffällig: Ehemalige Hofreiten gerade in Ortsinneren bereichen fallen leer, Geschäfte schließen und Baulichkeiten verfallen. Die Ergebnisse der in der ImmoWertV aufgeführten Berechnungsverfahren erfassen unter Berücksichtigung der in Veröffentlichungen angebotenen Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen nur unzureichend diese Umstände, führen sie doch ab einer gewissen Größenordnung zu einer deutlichen Verminderung der Attraktivität derartiger Ortschaften und sind verbunden mit einem Werteverfall der Immobilien.

„Aus der Praxis für die Praxis“ haben der Dipl.-Betriebswirt (FH) Lothar Scharold und der Dipl.-Ing. Roland Peter, beide ehrenamtliche Gutachter in Gutachterausschüssen nach dem Baugesetzbuch, eine Methodik entwickelt, die unter Nutzung vielfältiger Daten ein Modell für die Berücksichtigung demografischer Einflüsse bei der Gutachterstellung für Immobilien liefert.

**Aufgabe:**

1. Es ist eine Recherche durchzuführen, wie sich die demographische Entwicklung in 5 - 6 ausgewählten Ländern der Bundesrepublik Deutschland auf die bauliche Situation der Gemeinden und die Immobilienwerte auswirken wird. Unterschiede und Entwicklungen sowie Maßnahmen in diesen Bundesländern sind darzustellen.
2. Es sind die vielfältigen „Auslastungsschwellen“ zu identifizieren und näher zu beleuchten, deren Unterschreitung bei einem Bevölkerungsrückgang in den Ortschaften besonders abseits der Hauptverkehrsachsen zu spürbaren Folgewirkungen führt.
3. Beispielhaft ist die von Scharold und Peter entwickelte Methodik im Main-Kinzig-Kreis auf die Gemeinde Jossgrund mit ihren Ortsteilen anzuwenden. Es ist der jeweilige demografische Einfluss als Prozentbetrag zu berechnen und es sind die Ergebnisse besonders im Hinblick auf die in der Methodik benutzten Parameter kritisch zu würdigen.
4. Es ist abzuwägen und beispielhaft darzustellen, in welcher Form und an welcher Stelle der Verkehrswertermittlung die demografische Entwicklung zu berücksichtigen ist.
5. Unter Berücksichtigung der politischen Brisanz des Schrumpfungsprozesses ist eine Konzeption zu erarbeiten, in welcher Art und Weise die erzielten Ergebnisse in den jeweiligen Gemeinden kommuniziert werden können.
6. Die zukünftige Fortsetzung der demographischen Entwicklung bezüglich der erweiterten Verkehrswertermittlung ist zu betrachten und mögliche Parallelen zur gesamten Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland sind aufzudecken.

Prof. Axel Lorig

**Ausgabe der Arbeit und Arbeitszeitraum: 13. Februar 2012 bis 12. August 2012**

**Zweiter Aufgabensteller und Mitbetreuer der Masterarbeit:**

Amtsleiter Michael Nerlich, Amt für Bodenmanagement Büdingen (Hessen),

**Anmerkung:**

Neben der Abgabe an die Fachhochschule mit den vorgeschriebenen Unterlagen ist die Arbeit zusätzlich an den Aufgabensteller und den zweiten Aufgabensteller jeweils als Datei auf CD-ROM (in Word oder vergleichbarem Textverarbeitungsprogramm) und mit allen Bilddateien im jpg-Format abzugeben.

## Kurzfassung

Die demographische Entwicklung und der damit verbundene Bevölkerungsrückgang spielen in der Bundesrepublik Deutschland eine immer größer werdende Rolle. Kombiniert mit geringerem Arbeitsplatzangebot und kaum Karrieremöglichkeiten, im Vergleich zu städtischen Gebieten, wird zudem der ländliche Raum für die jüngere Bevölkerung zunehmend unattraktiver. Der dadurch entstehende vermehrte Wegzug lässt die mit der demographischen Entwicklung verbundenen Probleme im ländlichen Raum ansteigen. Für die Gemeinden wird es bei sinkender Bevölkerungszahl immer schwieriger die anfallenden Kosten für die Infrastruktur zu decken. Einsparungen werden an Relevanz steigen.

Ein sehr großes Problem ist der Leerstand und Verfall von Immobilien. Da es die junge Bevölkerung vermehrt in städtische Bereiche zieht, stehen in den ländlichen Regionen immer mehr Gebäude leer. Diese verfallen zusehends und beeinträchtigen das Erscheinungsbild des Dorfes, die noch bewohnten Immobilien verlieren an Wert.

Diese Entwicklung soll in der hier vorliegenden Arbeit anhand von Umfragen innerhalb der Bevölkerung beleuchtet und ausgewertet werden. Des Weiteren wird eine Methodik untersucht, welche es ermöglichen soll den Einfluss des demographischen Wandels direkt bei der Ermittlung der Immobilienwerte zu berücksichtigen.

**Schlagwörter:** Demographische Entwicklung, Bevölkerungsrückgang, Immobilienwert, ländlicher Raum, Infrastruktur

## Abstract

Demographic changes and the associated population decrease in rural areas is playing a growing role in Germany. Rural areas are becoming less attractive for younger people than urban areas because of reduced employment offerings and fewer career prospects in those areas. With the resulting increased emigration to urban zones, demographic problems are growing. For the affected communities, this means additional difficulties in covering the expense of infrastructure. Reductions in infrastructure spending will become more and more necessary.

One major problem is the vacancy and resulting deterioration of rural property. With more and more of the younger population living in urban areas, more buildings in rural areas are left vacant. These decay rapidly and affect the appearance of the village; the still-inhabited properties lose value.

This trend is going to be examined in this thesis based on several population surveys. Furthermore, a methodology for considering the impact of demographic changes in the determination of property values is going to be tested.

**Keywords:** demographic trend, population decrease, property value, rural area, infrastructure

## Erklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Diplomarbeit selbständig angefertigt habe. Es wurden nur die in der Arbeit ausdrücklich benannten Quellen und Hilfsmittel benutzt. Wörtlich oder sinngemäß übernommenes Gedankengut habe ich als solches kenntlich gemacht.

---

Ort, Datum

---

Unterschrift

# Inhaltsverzeichnis

<b>Aufgabenstellung</b> .....	<b>2</b>
<b>Kurzfassung</b> .....	<b>4</b>
<b>Abstract</b> .....	<b>4</b>
<b>Erklärung</b> .....	<b>5</b>
<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>6</b>
<b>Abbildungsverzeichnis</b> .....	<b>9</b>
<b>Tabellenverzeichnis</b> .....	<b>10</b>
<b>Formelverzeichnis</b> .....	<b>11</b>
<b>Danksagung</b> .....	<b>12</b>
<b>1 Einleitung</b> .....	<b>13</b>
<b>2 Ziele</b> .....	<b>14</b>
<b>3 Die Bundesrepublik Deutschland im demographischen Wandel</b> .....	<b>16</b>
3.1 Bundesrepublik Deutschland .....	16
3.1.1 Die Geburtenhäufigkeit.....	17
3.1.2 Die Lebenserwartung .....	18
3.1.3 Die Wanderungsbewegung .....	19
3.1.4 Das Ergebnis.....	20
3.1.5 Auswahl der Bundesländer.....	22
3.2 Betrachtung ausgewählter Bundesländer .....	24
3.2.1 Hessen .....	24
3.2.2 Mecklenburg-Vorpommern .....	27
3.2.3 Rheinland-Pfalz .....	29
3.2.4 Saarland.....	32
3.2.5 Sachsen .....	34
3.3 Tendenzen in Deutschland.....	37
<b>4 Die Auslastungsschwellen</b> .....	<b>39</b>
4.1 Probleme von schrumpfenden Dörfern .....	39
4.2 Untersuchung von Auslastungsschwellen am Beispiel der Stadt Steinau .....	41
4.2.1 Infrastruktur, Haushaltsplan.....	43
4.2.2 Trinkwasserversorgung .....	43
4.2.3 Abwasserentsorgung.....	45
4.2.4 Müllentsorgung.....	46
4.2.5 Soziale Einrichtungen.....	47
4.2.6 Nahversorgung.....	48

---

4.2.7	Zusammenfassung.....	49
4.3	Praxisbeispiele von Dörfern im Umgang mit Auslastungsschwellen .....	51
4.4	Die Immobilie als Auslastungsschwelle .....	52
4.4.1	Umfrage zu Immobilien, Leerständen und Verfall .....	53
4.4.2	Umfrage in potentiellen Käuferkreisen.....	64
4.4.3	Interview mit Vertretern von Sparkassen .....	72
4.4.4	Eingriff in die zunehmend negative Entwicklung.....	74
<b>5</b>	<b>Die Immobilienwertermittlung .....</b>	<b>77</b>
5.1	Wertermittlung nach ImmoWertV.....	77
5.1.1	Vergleichswertverfahren und Bodenwertermittlung.....	78
5.1.2	Ertragswertverfahren.....	79
5.1.3	Liquidationswertverfahren .....	81
5.1.4	Sachwertverfahren .....	82
5.2	Internationale Verfahren .....	84
5.2.1	Residualwertverfahren.....	85
5.2.2	Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode).....	85
5.2.3	Monte-Carlo-Simulation.....	85
5.3	Modifizierung der Immobilienwertermittlung nach ImmoWertV .....	86
5.4	Methodik von Scharold und Peter.....	87
5.4.1	Bevölkerungsentwicklung .....	88
5.4.2	Altersstruktur (Bestimmung von Alters- und Jugendquotient) .....	91
5.4.3	Arbeitsplätze (Anzahl der Arbeitsplätze vor Ort) .....	91
5.4.4	Kaufverträge (jährliche Summe aus dem Verkauf bebauter und unbebauter Grundstücke sowie Wohnungseigentum) .....	92
5.4.5	Leerstände und Bodenwert .....	92
5.4.6	Weiche Faktoren .....	93
5.4.7	Zu- und Abschläge .....	93
5.5	Die Methodik am Beispiel von Jossgrund .....	96
5.5.1	Anwendung der Methodik.....	98
5.5.2	Bevölkerung Jossgrund.....	98
5.5.3	Bestimmung des 50%igen Bevölkerungsrückgangs .....	103
5.5.4	Bestimmung des vorläufigen Demographiefaktors.....	106
5.5.5	Altersstruktur Jossgrund.....	107
5.5.6	Arbeitsplätze Jossgrund .....	108
5.5.7	Kaufverträge Jossgrund .....	109
5.5.8	Leerstände Jossgrund.....	110
5.5.9	Bodenrichtwerte und Erschließungskosten Jossgrund.....	111
5.5.10	Weiche Faktoren Jossgrund.....	111
5.5.11	Zusammenfassung.....	113
5.6	Kritische Würdigung der Methodik.....	115
5.6.1	Der Ansatz .....	115
5.6.2	Einsetzbarkeit und Praktikabilität.....	117
5.6.3	Der vorläufige Demographiefaktor.....	117

---

5.7	Erweiterungsansätze .....	119
5.7.1	Bevölkerungsentwicklung differenziert nach Geschlecht .....	119
5.7.2	Leerstände und Baulücken .....	123
5.8	Unterstützende Möglichkeiten für die Kommunen.....	124
<b>6</b>	<b>Modifizierung der Methodik.....</b>	<b>125</b>
6.1	Vergleichswertverfahren.....	125
6.2	Ertragswertverfahren.....	129
6.3	Sachwertverfahren .....	134
6.4	Bodenrichtwerte und Vergleichspreise .....	138
6.5	Zusammenfassung.....	138
6.6	Einschätzung der Methodik von verschiedenen Gutachtern .....	139
<b>7</b>	<b>Konzeption zur Darstellung der Ergebnisse in der Gemeinde.....</b>	<b>141</b>
7.1	Die Vorgehensweise .....	141
7.2	Weitere Möglichkeiten .....	142
7.3	Geplante Präsentationstermine .....	143
<b>8</b>	<b>Zukunftsprognosen.....</b>	<b>145</b>
<b>9</b>	<b>Zusammenfassung und Ausblick.....</b>	<b>146</b>
	<b>Anhang A: Ergebnisse Methodik Steinau.....</b>	<b>147</b>
	<b>Anhang B: Kriterien zur Modifizierung der Immobilienwertermittlung.....</b>	<b>163</b>
	<b>Anhang C: Zeitungsartikel Präsentation Jossgrund .....</b>	<b>164</b>
	<b>Literaturverzeichnis .....</b>	<b>165</b>



## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1 Tendenz der Geburtenhäufigkeit.....	17
Abbildung 2 Tendenz der Lebenserwartung .....	18
Abbildung 3 Tendenz der Wanderungsbewegung .....	19
Abbildung 4 Tendenz der Bevölkerungszahl .....	20
Abbildung 5 Tendenz des Altersaufbaus .....	21
Abbildung 6 Bevölkerungsentwicklung Deutschland bis 2030 .....	23
Abbildung 7 Bevölkerungsentwicklung in % für Hessen bis 2030 .....	25
Abbildung 8 Bevölkerungsentwicklung in % für Mecklenburg-Vorpommern bis 2030 ..	28
Abbildung 9 Bevölkerungsentwicklung in % für Rheinland-Pfalz bis 2030 .....	30
Abbildung 10 Bevölkerungsentwicklung in % für das Saarland bis 2030 .....	33
Abbildung 11 Bevölkerungsentwicklung in % für Sachsen bis 2030 .....	35
Abbildung 12 Übersicht Gemarkung Steinau .....	42
Abbildung 13 Regelkreis Bevölkerungsrückgang und Leerstand .....	53
Abbildung 14 Umfrage Gebäude 1 .....	61
Abbildung 15 Umfrage Gebäude 2 .....	62
Abbildung 16 Umfrage Gebäude 3 .....	62
Abbildung 17 Unterbrechung Regelkreis .....	74
Abbildung 18 Beispiel „Verstecken“ von Leerständen.....	75
Abbildung 19 Beispiel Baulückengestaltung .....	76
Abbildung 20 Das Vergleichswertverfahren .....	79
Abbildung 21 Das Ertragswertverfahren - Teil 1 .....	80
Abbildung 22 Das Ertragswertverfahren - Teil 2 .....	81
Abbildung 23 Das Liquidationswertverfahren.....	82
Abbildung 24 Das Sachwertverfahren - Teil 1.....	83
Abbildung 25 Das Sachwertverfahren - Teil 2.....	84
Abbildung 26 Ermittlung des vorläufigen Demografiefaktors.....	89
Abbildung 27 Vergleich Bevölkerungsentwicklung Steinau an der Straße .....	95
Abbildung 28 Vergleich Bevölkerungsentwicklung Jossgrund .....	95
Abbildung 29 Übersicht Jossgrund .....	96
Abbildung 30 Gebiet von SPESARTregional.....	97
Abbildung 31 Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Jossgrund.....	99
Abbildung 32 Bevölkerungsentwicklung Jossgrund - Burgjoß.....	100
Abbildung 33 Bevölkerungsentwicklung Jossgrund – Lettgenbrunn 1 .....	101
Abbildung 34 Bevölkerungsentwicklung Jossgrund – Lettgenbrunn 2 .....	102
Abbildung 35 Bevölkerungsentwicklung Jossgrund - Oberndorf .....	102
Abbildung 36 Bevölkerungsentwicklung Jossgrund - Pfaffenhausen .....	103
Abbildung 37 Geschlechterspezifische Entwicklung Jossgrund.....	120
Abbildung 38 Geschlechterspezifische Entwicklung Steinau .....	122
Abbildung 39 Darstellung der Ergebnisse - Konzept.....	143

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1 Bevölkerungsverlustberechnung .....	22
Tabelle 2 Einwohner Steinau .....	43
Tabelle 3 Kosten Haushaltsplan Steinau .....	43
Tabelle 4 Rohrleitung Trinkwasser Steinau .....	44
Tabelle 5 Benötigte Einwohner zur Ausnutzung der Trinkwasserleitung Steinau .....	44
Tabelle 6 Kosten für Spülung der Trinkwasserleitung Steinau .....	45
Tabelle 7 Kosten Abwasser Steinau .....	46
Tabelle 8 Soziale Einrichtungen Steinau .....	47
Tabelle 9 Nahversorgung 1 Steinau .....	48
Tabelle 10 Nahversorgung 2 Steinau .....	48
Tabelle 11 Gesamtkosten Steinau .....	50
Tabelle 12 Legende Bevölkerungsrückgang .....	94
Tabelle 13 Bestimmung 50%iger Bevölkerungsrückgang Jossgrund .....	104
Tabelle 14 Tendenz Bevölkerungsrückgang Jossgrund .....	105
Tabelle 15 vorläufiger Demographiefaktor Jossgrund .....	106
Tabelle 16 Beispielrechnung vorläufiger Demographiefaktor .....	107
Tabelle 17 Altersquotient Jossgrund .....	107
Tabelle 18 Jugendquotient Jossgrund .....	108
Tabelle 19 Arbeitsplatzentwicklung Jossgrund .....	109
Tabelle 20 Entwicklung der Kaufverträge Jossgrund .....	110
Tabelle 21 Leerstände und Baulücken Jossgrund .....	110
Tabelle 22 Bodenrichtwerte Jossgrund .....	111
Tabelle 23 Werte der vorläufigen Demographiefaktorkurve .....	118
Tabelle 24 Prozentuale Geschlechteranteile Jossgrund .....	121
Tabelle 25 Prozentuale Geschlechteranteile Jossgrund nach Ortsteil .....	121
Tabelle 26 Prozentuale Geschlechteranteile Steinau .....	122
Tabelle 27 Prozentuale Geschlechteranteile Steinau nach Ortsteil .....	123
Tabelle 28 Rechenbeispiel Vergleichswertverfahren und Methodik .....	126
Tabelle 29 Rechenbeispiel Vergleichswertverfahren Möglichkeit I und II .....	127
Tabelle 30 Rechenbeispiel Vergleichswertverfahren Möglichkeit III .....	128
Tabelle 31 Rechenbeispiel Ertragswertverfahren .....	129
Tabelle 32 Rechenbeispiel Ertragswertverfahren nach Methodik .....	130
Tabelle 33 Rechenbeispiel Ertragswertverfahren Möglichkeit I .....	131
Tabelle 34 Rechenbeispiel Ertragswertverfahren Möglichkeit II .....	132
Tabelle 35 Restnutzungsdauer und Bodenwert .....	133
Tabelle 36 Rechenbeispiel Sachwertverfahren .....	134
Tabelle 37 Rechenbeispiel Sachwertverfahren nach Methodik .....	135
Tabelle 38 Rechenbeispiel Sachwertverfahren Möglichkeit I .....	136
Tabelle 39 Rechenbeispiel Sachwertverfahren Möglichkeit II .....	137
Tabelle 40 geplante Präsentationstermine .....	143

## Formelverzeichnis

Formel 1 Berechnung des 50%igen Bevölkerungsrückgangs.....	88
Formel 2 Berechnung des Altersquotienten.....	91
Formel 3 Berechnung des Jugendquotienten .....	91
Formel 4 neue Verkehrswertberechnung (Bsp. Sachwertverfahren).....	94
Formel 5 vorläufiger Demographiefaktor .....	118

## Danksagung

Zu Beginn dieser Arbeit möchte ich mich zunächst bei allen bedanken, die mich bei der Anfertigung direkt oder indirekt unterstützt haben und mir zu jeder Zeit bei allen Problemen und Fragen zur Seite standen.

Der größte Dank gebührt meinem betreuenden Professor MR Axel Lorig sowie meinem Betreuer beim Amt für Bodenmanagement Büdingen dem Amtsleiter Michael Nerlich. Ohne deren Ideen zum Thema dieser Arbeit und ihre großartige Unterstützung wäre mir diese Ausarbeitung so nicht möglich gewesen.

Bei den Autoren der von mir untersuchten Methodik, Herrn Scharold und Herrn Peter, möchte ich mich ebenfalls bedanken. Sie haben mir ihre Entwicklung kostenfrei zur Verfügung gestellt und mich bei allen Fragen und Diskussionspunkten tatkräftig unterstützt.

Allerdings war dies nur möglich, weil die hessischen Gemeinden Jossgrund und Steinau an der Straße mir freundlicher Weise die benötigten Daten zu Untersuchungszwecken zur Verfügung gestellt haben. Ihnen gebührt ebenfalls mein Dank.

Des Weiteren möchte ich mich bei meinen Ansprechpartnern der einzelnen Bundesländer, den Vertretern der Sparkassen sowie beim Amt für ländlichen Raum des Main-Kinzig-Kreises für deren Unterstützung bedanken. Durch Herrn Geis und Herrn Dill vom Amt für ländlichen Raum habe ich Kontakte zu SPESARTregional und den MORO-Arbeitsgruppen herstellen können. Diese haben mich ebenfalls tatkräftig in der Erstellung dieser Arbeit unterstützt.

Ein ganz besonderer Dank richtet sich ebenso an meine Familie und Freunde, die diese Arbeit Korrektur gelesen und, teils kritische, Anmerkungen dazu gemacht haben. Zudem bedanke ich mich bei ihnen für ihre mentale Unterstützung und die mir entgegengebrachte Motivation.

# 1 Einleitung

Das Thema des demographischen Wandels ist in der heutigen Zeit in aller Munde. Es vergeht kaum ein Tag an dem nicht über irgendein Medium darüber berichtet wird, sei es Internet, Fernsehen oder (Tages-)Zeitung. Betroffen vom demographischen Wandel sind alle gesellschaftlichen Bereiche, sowohl Politik und Wirtschaft als auch alle sozialen und gesellschaftlichen Einrichtungen. Dieses Thema betrifft die gesamte Bundesrepublik Deutschland, wobei es Unterschiede in der Stärke der Betroffenheit von einzelnen Regionen gibt.

Doch was genau kann unter dem Schlagwort der Demographie verstanden werden? Kurz gesagt steht dieser Begriff für die statistische Betrachtung von Bevölkerungsentwicklungen und gesellschaftlichen Strukturen. In Kombination mit dem Wort „Wandel“ impliziert dieses Thema, dass sich Entwicklung und Struktur der momentanen Bevölkerung ändern. Diese Änderung ist so gravierend, dass sie über Statistiken und Analysen belegbar ist. *„Älter, weniger, bunter – so könnte man die Ergebnisse des demographischen Wandels [...] in drei Worten zusammen fassen.“* (WELSKOP-DEFFAA, 2005)

Die Entwicklung der Bevölkerung, maßgeblich der Rückgang und das Älter werden, ist am deutlichsten in den ländlichen Regionen spürbar. Immer mehr Gebäude und ganze Höfe stehen leer, die junge Landbevölkerung zieht es aufgrund von vielfältigeren und besseren Arbeitsplatzangeboten in die städtischen Gegenden, die Älteren bleiben zurück. Ein Interesse der jüngeren Generation an den ländlichen Räumen und den vielfach leerstehenden Gebäuden scheint kaum zu existieren. So haben die ländlichen Regionen immer mehr mit wachsendem Leerstand und Verfall umzugehen. Die schrumpfende Bevölkerung hat zudem negative Auswirkungen auf die gesamte dörfliche Infrastruktur, was mit der Reduzierung des vorherrschenden Lebensstandards einhergeht,

*„denn die üblicherweise vorhandene Infrastruktur, in Form von Leitungen für Wasser, Gas oder Telekommunikation, von Straßen und öffentlichen Diensten, lässt sich bei immer weniger Menschen kaum mehr finanzieren. [...] Für die verbleibende Bevölkerung wird das Leben auf dem Lande immer teurer, für Zuzügler immer unattraktiver.“* (STIFTUNG SCHLOSS ETTERSBURG, 2011, S. 4)

Die Immobilien spielen in der demographischen Entwicklung der ländlichen Räume ebenfalls eine große Rolle. Es besteht die Vermutung, dass die Dörfer mit wachsendem Leerstand und Verfall nach außen hin immer unattraktiver werden, dieser Zustand den Bevölkerungsrückgang noch beschleunigt und die weiterhin bewohnten Immobilien an Wert verlieren. Dieser Wertverlust aufgrund der demographischen Entwicklung muss per Gesetz (IMMOWERTV, 2010, §3(2)) berücksichtigt werden. Mit dieser Hypothese sowie der Eingrenzung der Immobilie als Auslastungsschwelle beschäftigt sich die hier vorliegende Arbeit.

## 2 Ziele

Die demographische Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland ist ein sehr umfassendes Thema, welches sowohl schon in der Vergangenheit Bedeutung besaß, in der Gegenwart zunehmend diskutiert und in der Zukunft eine immer größer werdende Rolle spielen wird. Der Trend der Entwicklung ist dahingehend zu beobachten, dass die Bevölkerung in Deutschland älter und weniger wird und der Ausländeranteil immer mehr wächst. *„Bei der Fortsetzung der aktuellen demografischen Entwicklung wird die Einwohnerzahl von circa 82 Millionen am Ende des Jahres 2008 auf etwa 65 [...] beziehungsweise 70 Millionen [...] im Jahr 2060 abnehmen.“* (STATISTISCHES BUNDESAMT, 2009, S. 5)

In der vorliegenden Masterarbeit soll zunächst beispielhaft an unterschiedlichen Bundesländern die Entwicklung dargestellt werden, da sich einzelne Regionen durchaus schneller oder langsamer als andere verändern können.

Des Weiteren sind so genannte Auslastungsschwellen zu ermitteln. Je weiter die Bevölkerung in ländlichen Gebieten schrumpft, umso teurer wird es für Kommunen diese Dörfer noch weiterhin bestehen zu lassen. Da die Bevölkerung nicht nur aufgrund von Wegzug aus den ländlichen Regionen, sondern auch durch die demographische Entwicklung allgemein, immer weniger wird, gilt es hier die Schwellen zu (er-)kennen, um möglicherweise rechtzeitig gegensteuern zu können. *„Sinkende Einwohnerzahlen bedeuten aufgrund des hohen Fixkostenanteils der Infrastruktur kontinuierlich steigende Kosten je Einwohner.“* (STIFTUNG SCHLOSS ETTERSBERG, 2011, S. 61)

Eine sehr bedeutende Auslastungsschwelle ist die der Immobilien. Je weniger Bevölkerung die ländlichen Regionen aufweisen, umso mehr leerstehende und verfallene Häuser gibt es. *„Es gilt ganz allgemein: Wenn Einwohner verschwinden bleiben Immobilien übrig.“* (STIFTUNG SCHLOSS ETTERSBERG, 2010, S. 19) Die bestehenden Gebäude werden dadurch in ihrem Wert gemindert, die immer noch vorherrschenden Gedanken von dem Eigenheim als Alterssicherung können nicht mehr erfüllt werden. Der Gebäudeleerstand und -verfall prägen das Ortsbild zunehmend negativ, was einen Zuzug von jungen Familien immer unwahrscheinlicher macht. *„Intakte oder sogar aufwendig sanierte Immobilien werden durch unmittelbare Nachbarschaft verfallender Häuser dramatisch entwertet und finden keine Mieter mehr.“* (STIFTUNG SCHLOSS ETTERSBERG, 2010, S. 20)

Normalerweise spiegelt die Immobilienwertermittlung solche Begebenheiten in Form des Preises für Gebäude wieder. Allerdings gibt es gerade in ländlichen Regionen immer weniger Verkäufe, weshalb die Kaufpreissammlung den vorherrschenden Trend nicht mehr genügend abdeckt. Die Instrumente der Immobilienwertermittlung kommen durch den demographischen Wandel immer mehr an ihre Grenzen. Um diesem erzwungenen Stillstand der Wertermittlung von Gebäuden entgegenzuwirken, haben

Lothar Scharold, Dipl.-Betriebswirt (FH), und Roland Peter, Dipl.-Ing. Geodäsie, eine Methodik<sup>1</sup> entwickelt, die bei der Immobilienwertermittlung die Möglichkeit bietet, den Einfluss des demographischen Wandels zu berücksichtigen. Diese neuartige Methodik ist zu beleuchten und am Beispiel der Gemeinde Jossgrund des hessischen Main-Kinzig-Kreises zu erproben. Jossgrund verfügt bereits über die für die Untersuchung notwendigen Vorweguntersuchungen bzw. Datengrundlagen und Analysen, weshalb es sich als Testgemeinde sehr gut eignet.

Den Abschluss der Arbeit bildet ein Konzept zur Darstellung der Entwicklungsergebnisse für die einzelnen Kommunen sowie Überlegungen dazu, ob und wie sich die von Scharold und Peter entwickelte Methodik bezogen auf die gesamte Bundesrepublik Deutschland erweitern und/oder anwenden ließe.

---

<sup>1</sup> Siehe dazu: <http://www.demografie-wertgutachten.de/>

### **3 Die Bundesrepublik Deutschland im demographischen Wandel**

Der demographische Wandel ist in der gesamten Bundesrepublik Deutschland spürbar. Je nach Region fallen die Auswirkungen schwächer oder stärker ins Gewicht. In diesem Kapitel soll nun zunächst die Situation im gesamten Bundesgebiet kurz umrissen werden, um anschließend beispielhaft an verschiedenen Bundesländern die Entwicklung genauer zu beleuchten.

#### **3.1 Bundesrepublik Deutschland**

Die Bevölkerungsentwicklung der Bundesrepublik Deutschland wird in gewissen Zeitabständen in Zusammenarbeit von statistischen Ämtern des Bundes und der Länder unter bestimmten Annahmen vorausberechnet und vom statistischen Bundesamt herausgegeben. Die aktuelle Version ist die „12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung bis 2060“ aus November 2009. Diese Untersuchung wird (soweit keine andere Quelle angegeben) in diesem Abschnitt als Grundlage dienen.

Bei der Bevölkerungsvorausberechnung werden verschiedene Annahmen getroffen, die in unterschiedlichen Kombinationen verschiedene Schlüsse auf die Gesamtentwicklung zulassen. Grundsätzlich lässt sich sagen, dass die zukünftige Entwicklung immer zwischen der besten und der schlechtesten Vorausberechnung liegen wird. Die Vorausberechnung beruht auf Annahmen zur Geburtenhäufigkeit, zur Lebenserwartung und bezüglich Zu- bzw. Fortzügen (Wanderungsbewegung) aus Deutschland.



### 3.1.1 Die Geburtenhäufigkeit

Die Anzahl der Geburten in Deutschland nimmt kontinuierlich ab. „Bei der niedrigen Geburtenhäufigkeit von etwa 1,4 Kindern je Frau, die bereits seit über dreißig Jahren relativ konstant ist [...], fällt jede neue Generation um ein Drittel kleiner aus als die der Eltern. Die Zahl der Geburten wird somit ständig sinken.“ (STATISTISCHES BUNDESAMT, 2009, S. 13) Die Frauen, welche heute Kinder gebären müssten um den Trend zu verlangsamen, wurden bereits nicht geboren. Unabhängig von der Entwicklungsannahme der Geburten je Frau ist die negative Tendenz abzusehen (vgl. Abbildung 1).

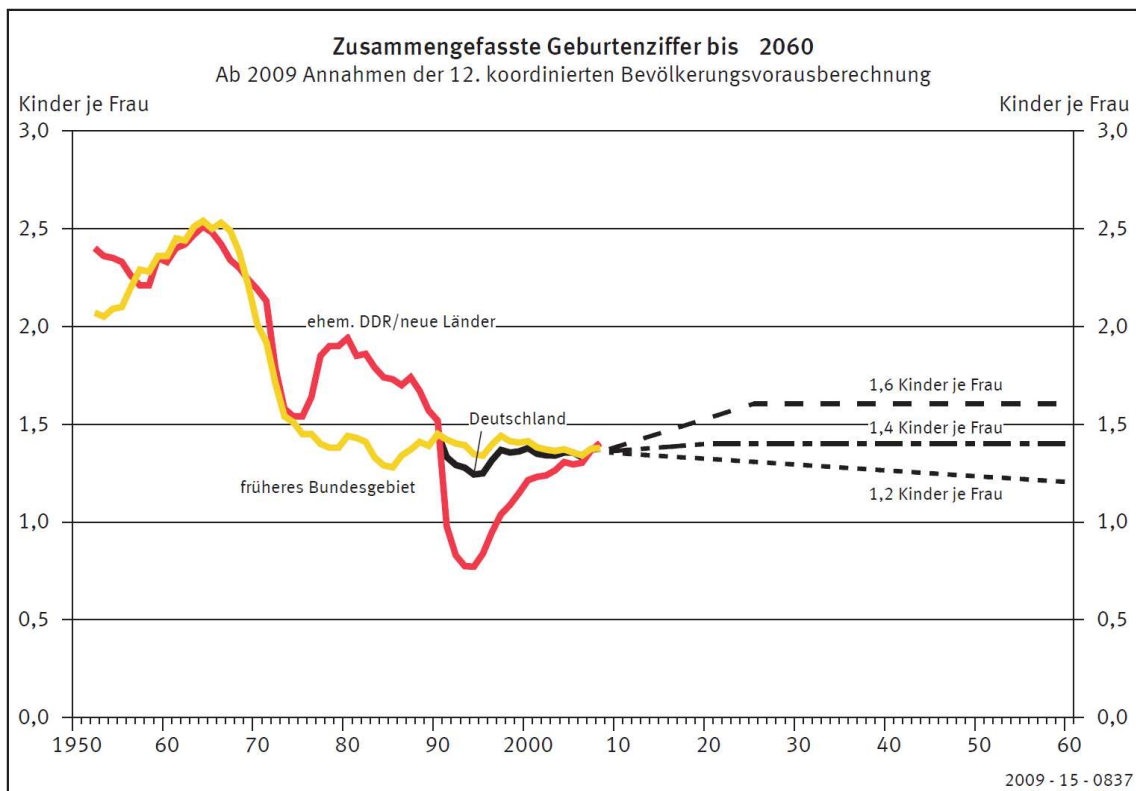


Abbildung 1 Tendenz der Geburtenhäufigkeit (STATISTISCHES BUNDESAMT, 2009, S. 28)

### 3.1.2 Die Lebenserwartung

Die Entwicklung im Laufe der Jahre zeigt deutlich, dass die Sterblichkeit sinkt und die Lebenserwartung zusätzlich am Steigen ist (vgl. Abbildung 2). Diese Tendenzen werden auch in Zukunft zu beobachten sein, da immer mehr „*Fortschritte in der medizinischen Versorgung, der Hygiene, der Ernährung, der Wohnsituation sowie [...] [in] Arbeitsbedingungen und [...] materielle[m] Wohlstand*“ (STATISTISCHES BUNDESAMT, 2009, S. 29) zu verzeichnen sind. Die Lebenserwartungen für Männer und Frauen sind immer noch unterschiedlich, werden sich aber im Laufe der Jahre mehr und mehr angleichen. Unabhängig von der Annahme der Entwicklung, ist die Tendenz in der folgenden Graphik zu erkennen.

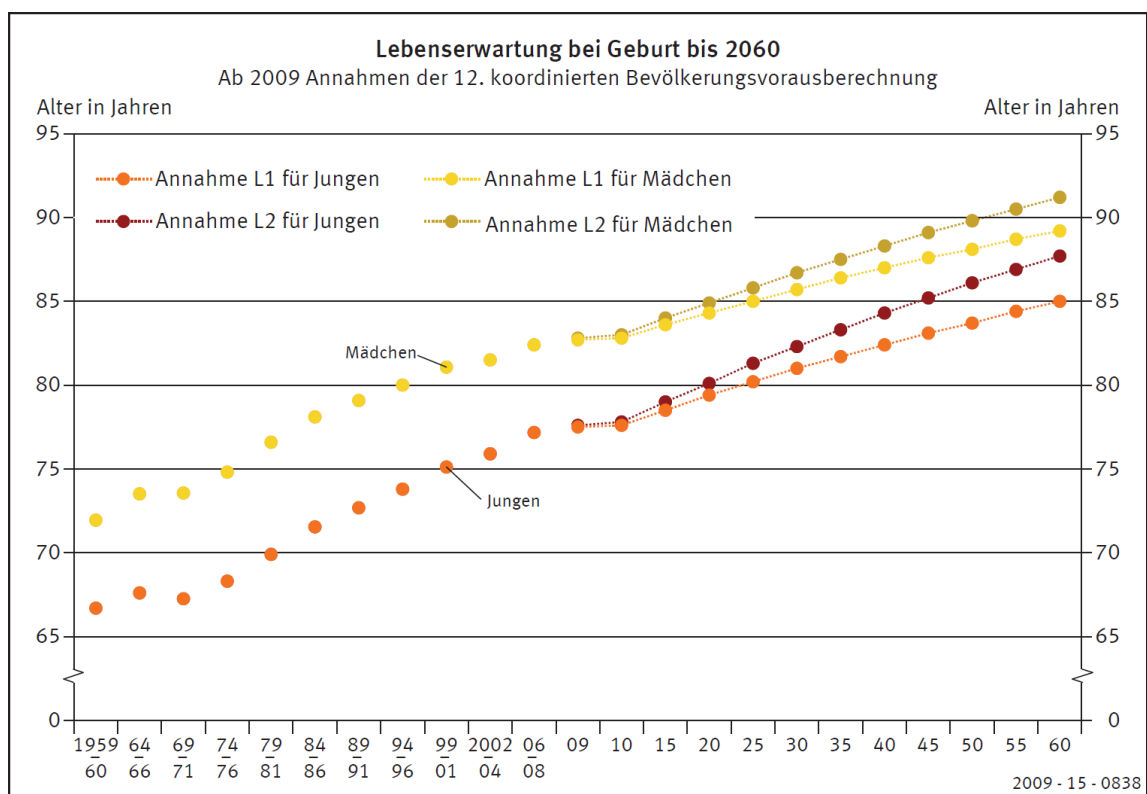


Abbildung 2 Tendenz der Lebenserwartung (STATISTISCHES BUNDESAMT, 2009, S. 30)

### 3.1.3 Die Wanderungsbewegung

Bei der Betrachtung der Wanderungsbewegungen gestaltet sich die Vorhersage insgesamt schwieriger. Die Bewegung „hängt auf der einen Seite vom Migrationspotenzial in Folge politischer, wirtschaftlicher, demografischer oder auch ökologischer Entwicklungen in den Herkunftsländern ab. Auf der anderen Seite wird er von der Migrationspolitik in Deutschland sowie der wirtschaftlichen und sozialen Attraktivität Deutschlands als Zielland beeinflusst.“ (STATISTISCHES BUNDESAMT, 2009, S. 31) Aus diesem Grund werden die Annahmen für den Wanderungssaldo<sup>2</sup> auf 100.000 bzw. 200.000 Personen festgesetzt, wobei diese durch mögliche starke Schwankungen lediglich einen groben Korridor bilden sollen, in dem sich die zukünftigen Wanderungsbewegungen abspielen werden (vgl. Abbildung 3).

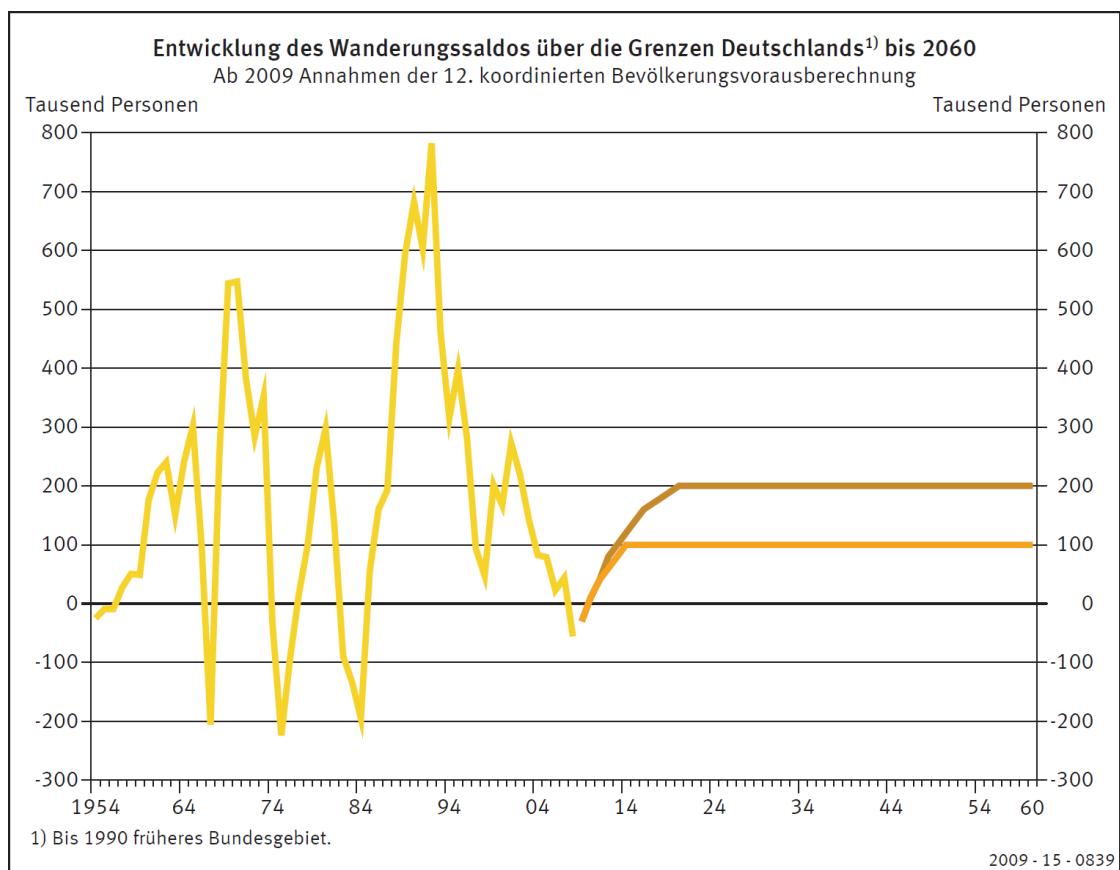


Abbildung 3 Tendenz der Wanderungsbewegung  
(STATISTISCHES BUNDESAMT, 2009, S. 33)

<sup>2</sup> Auch Wanderungsbilanz

### 3.1.4 Das Ergebnis

Die Ergebnisse der Vorausberechnung, unabhängig davon in welchen Varianten die unterschiedlichen Annahmen kombiniert werden, zeigen auf, dass die deutsche Bevölkerung immer weniger und älter werden wird. Die rückläufige Anzahl der Geburten wird sich verstärken, die Lebenserwartung wird steigen und gleichzeitig auch die Anzahl der Sterbefälle. Selbst durch starke Zuwanderung kann diese Entwicklung nicht mehr aufgehalten werden.

Je nach Kombination der verschiedenen Varianten lassen sich eine Ober- und eine Untergrenze festlegen, in welcher sich die Entwicklung prognostiziert abspielen wird (vgl. Abbildung 4). „Bei der Fortsetzung der aktuellen demografischen Entwicklung wird die Einwohnerzahl von circa 82 Millionen am Ende des Jahres 2008 auf etwa 65 (Untergrenze der ‚mittleren‘ Bevölkerung) beziehungsweise 70 Millionen (Obergrenze der ‚mittleren‘ Bevölkerung) im Jahr 2060 abnehmen.“ (STATISTISCHES BUNDESAMT, 2009, S. 5)

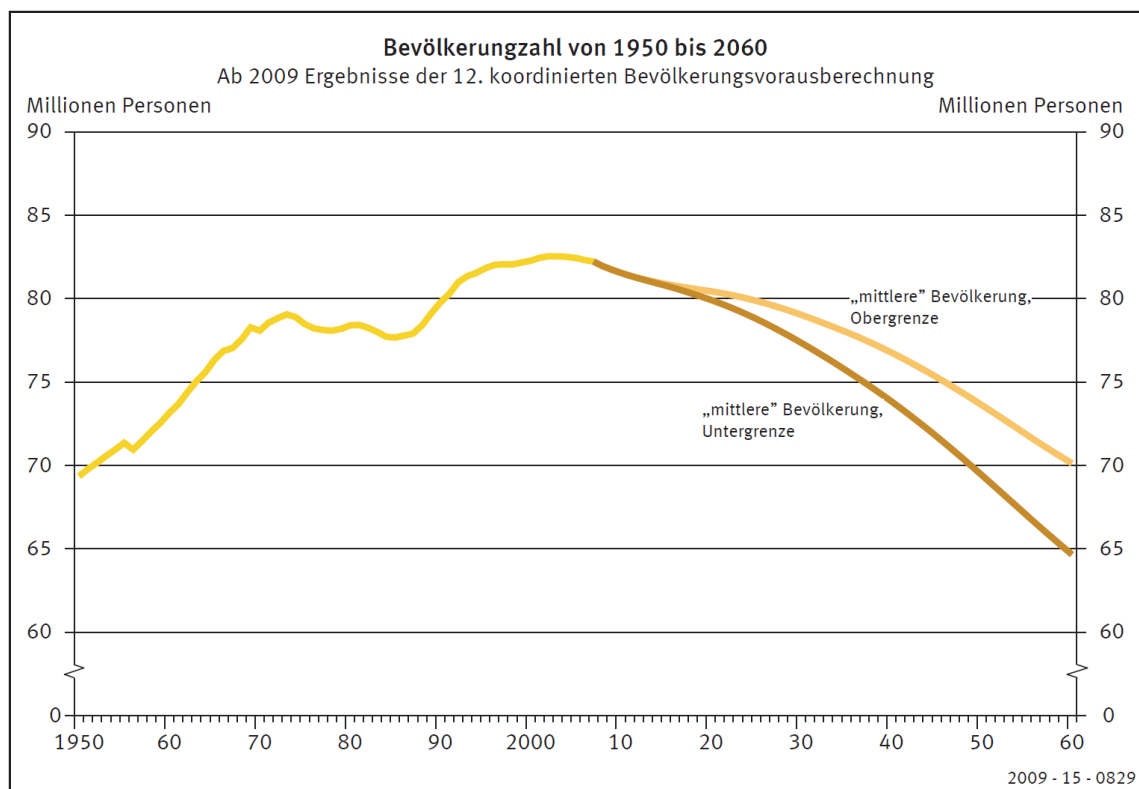


Abbildung 4 Tendenz der Bevölkerungszahl (STATISTISCHES BUNDESAMT, 2009, S. 12)

Im gleichen Atemzug wird sich die Relation zwischen junger und alter Bevölkerung stark verändern. Das derzeitige Versorgungs- und Rentensystem ist darauf ausgelegt, dass wenige Rentner einer großen Zahl von Arbeitnehmern gegenüberstehen. Allerdings zeigen die Vorausberechnungen, dass es bald schon nicht mehr so sein wird. Entfielen im Jahr 2008 noch 34 Rentner auf 100 Erwerbstätige, so werden es im Jahr 2060 schon zwischen 63 und 67 Rentnern sein (abhängig davon, wie groß die Zuwan-

derung ausfällt). Selbst eine Anhebung des Rentenalters wird bei dieser Entwicklung nicht mehr viel entgegenwirken können.

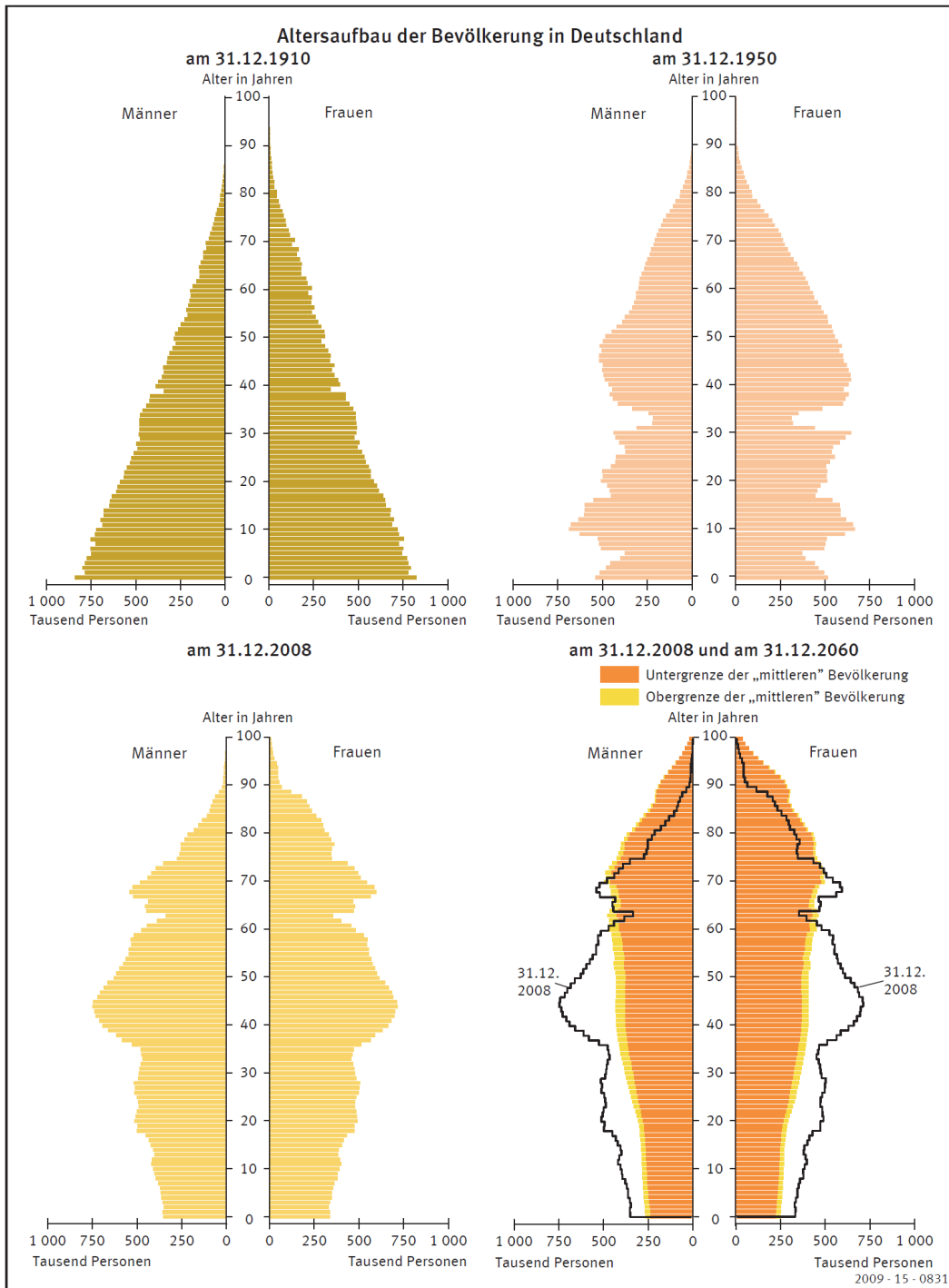


Abbildung 5 Tendenz des Altersaufbaus (STATISTISCHES BUNDESAMT, 2009, S. 15)

Durch Abbildung 5 wird deutlich, dass der demographische Wandel nicht mehr aufzuhalten ist. Nun gilt es die Entwicklungen so gut wie möglich abzumildern und mit ihnen zu arbeiten. Wie an den Graphiken zu sehen ist, hat der rückläufige Trend bereits seit mehreren Jahren eingesetzt. Die ersten Auswirkungen sind schon heute zu spüren. Es

gibt keinen Bereich, der nicht von dieser Entwicklung betroffen ist bzw. betroffen sein wird.

Diese Masterarbeit soll nun einen Beitrag dazu leisten, im ländlichen Bereich bezüglich der Immobilienwertermittlung mit dem demographischen Wandel besser umgehen zu können.

### 3.1.5 Auswahl der Bundesländer

Die grundsätzliche Entwicklung der Bundesrepublik Deutschland ist nach den Prognosen vorherzusehen. Allerdings sehen die Ausprägungen in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich aus. Manche haben den Trend schon sehr früh erkannt und bereits erste Maßnahmen eingeleitet, andere wiederum stehen erst ganz am Anfang. Deshalb sollen im Folgenden die Entwicklungen und Maßnahmen ausgewählter Bundesländer differenzierter betrachtet werden.

Die Auswahl der Bundesländer erfolgt durch zwei Kriterien. Der erste Punkt ist die Höhe des vorausgerechneten Bevölkerungsverlustes des Statistischen Bundesamtes. (vgl. nachfolgende Tabelle)

Tabelle 1 Bevölkerungsverlustberechnung, eigene Darstellung, Datengrundlage: Statistisches Bundesamt

Bundesland	2009	Untergrenze 2060		Obergrenze 2060	
	Einwohner /km <sup>2</sup>	Einwohner /km <sup>2</sup>	Bev.-Verlust	Einwohner /km <sup>2</sup>	Bev.-Verlust
Hamburg	2354	2222	6%	2447	-4%
Bremen	2028	1749	14%	1970	3%
Bayern	177	152	14%	165	7%
Berlin	3834	3244	15%	3640	5%
Baden-Württemberg	300	253	16%	272	10%
Rheinland-Pfalz	202	163	19%	180	11%
Hessen	286	233	19%	252	12%
Nordrhein-Westfalen	524	417	20%	450	14%
Schleswig-Holstein	179	142	21%	153	15%
Niedersachsen	166	130	22%	141	15%
Sachsen	226	155	31%	168	26%
Saarland	398	267	33%	292	27%
Brandenburg	85	55	35%	59	31%
Mecklenburg-Vorpommern	71	46	36%	50	30%
Thüringen	139	82	41%	88	37%
Sachsen-Anhalt	115	66	43%	71	38%

Das Zweite Kriterium ist die Vorausberechnung des Bevölkerungsverlustes bis 2030 der Bertelsmann-Stiftung. In der nachfolgenden Deutschlandkarte kann man sehr deutlich die Tendenzen je Bundesland erkennen.

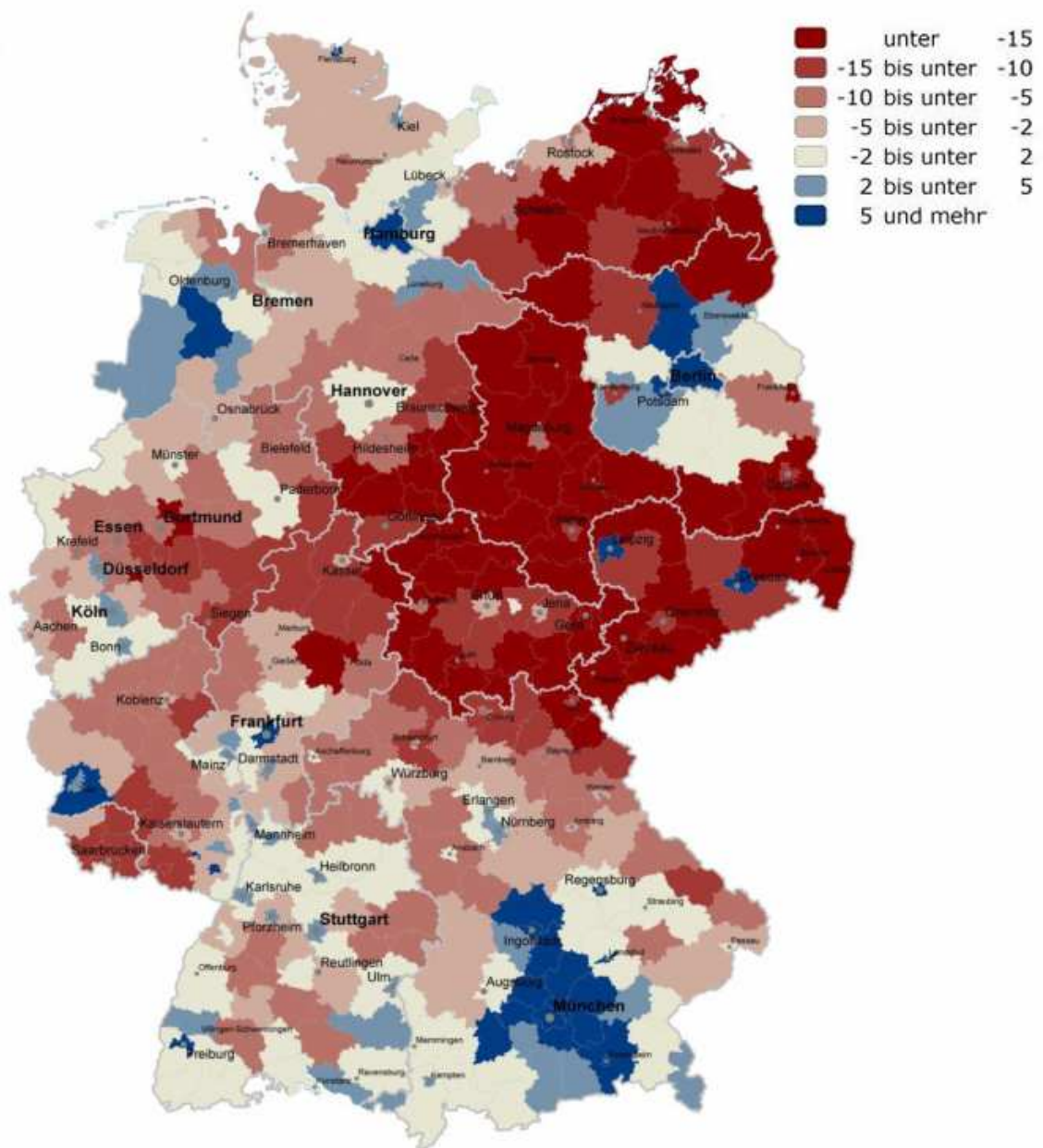


Abbildung 6 Bevölkerungsentwicklung Deutschland bis 2030  
(BERTELSMANN-STIFTUNG, 2011)

Die Stadtstaaten sowie Süddeutschen Bundesländer zeigen im Gesamtvergleich noch ein relativ positives Bild. Bei der Betrachtung der Tabelle bis 2060 fällt auf, dass der Bevölkerungsverlust der Mittel- und Ostdeutschen Bundesländer, selbst bei den „positiven“ Vorausberechnungen als Obergrenze, schon vergleichsweise stark am Steigen ist. Das gleiche Bild ist farblich sehr gut in der Karte dargestellt. Hier darf aber nicht vergessen werden, dass dies nur die Prognose bis 2030 ist.

Die in der Tabelle markierten Bundesländer werden im Verlauf dieses Kapitels näher betrachtet. Ihre Auswahl wurde so getroffen, dass möglichst viele Entwicklungen betrachtet werden können. Allerdings wurde bei den Stadtstaaten und den Süddeutschen Bundesländern auf eine Auswahl verzichtet, weil diese im Vergleich zur restlichen Bundesrepublik noch sehr gut gestellt sind. Die ausgewählten Bundesländer sind Hessen, Mecklenburg-Vorpommern, Rheinland-Pfalz, Saarland und Sachsen.

## 3.2 Betrachtung ausgewählter Bundesländer

Die Betrachtung der Entwicklungsdaten der einzelnen Bundesländer basiert auf zusammengestellten Fakten und Untersuchungen der Bertelsmann-Stiftung. Diese stellt für jedes Bundesland prognostizierte Entwicklungen im Zeitraum bis 2030 zur Verfügung. Alle in der Vorstellung der Bundesländer verwendeten Graphiken und textliche Informationen sind, soweit nicht anders gekennzeichnet, den Ausführungen der Bertelsmann-Stiftung entnommen.

### 3.2.1 Hessen

Hessen liegt im südwestlichen Bereich der Mitte Deutschlands. Bei einer Fläche von rund 21.115 km<sup>2</sup> ergibt sich eine Einwohnerdichte von 288 Einwohnern pro km<sup>2</sup>. (vgl. [www.statistik-portal.de](http://www.statistik-portal.de)) Zu beachten ist dabei allerdings, dass der Süden Hessens mit Frankfurt, Offenbach, Wiesbaden und Darmstadt wesentlich dichter besiedelt ist als der Nord-Osten. Dies spiegelt sich auch direkt in den prognostizierten Bevölkerungsentwicklungen wider. Die Landeshauptstadt Hessens ist Wiesbaden. Sie ist gleichzeitig kreisfreie Stadt, neben ihr gibt es noch vier weitere kreisfreie Städte und 21 Landkreise.

*„Hessen gehört zu den wirtschaftsstärksten Regionen Europas. Im Herzen Europas gelegen und mit einer optimalen Verkehrsinfrastruktur ausgestattet hat Hessen sich zu einem der führenden Wirtschaftsstandorte, besonders für neue Technologien und Finanzdienstleistungen entwickelt.“* ([www.hessen.de](http://www.hessen.de)) Dabei ist allerdings wieder der hessische Nordosten vom Südwesten zu unterscheiden. Je weiter man in Hessen Richtung ehemalige DDR-Grenze kommt, desto strukturschwächer und bevölkerungsärmer werden die Gebiete.



## Allgemeine Situation und Prognosen

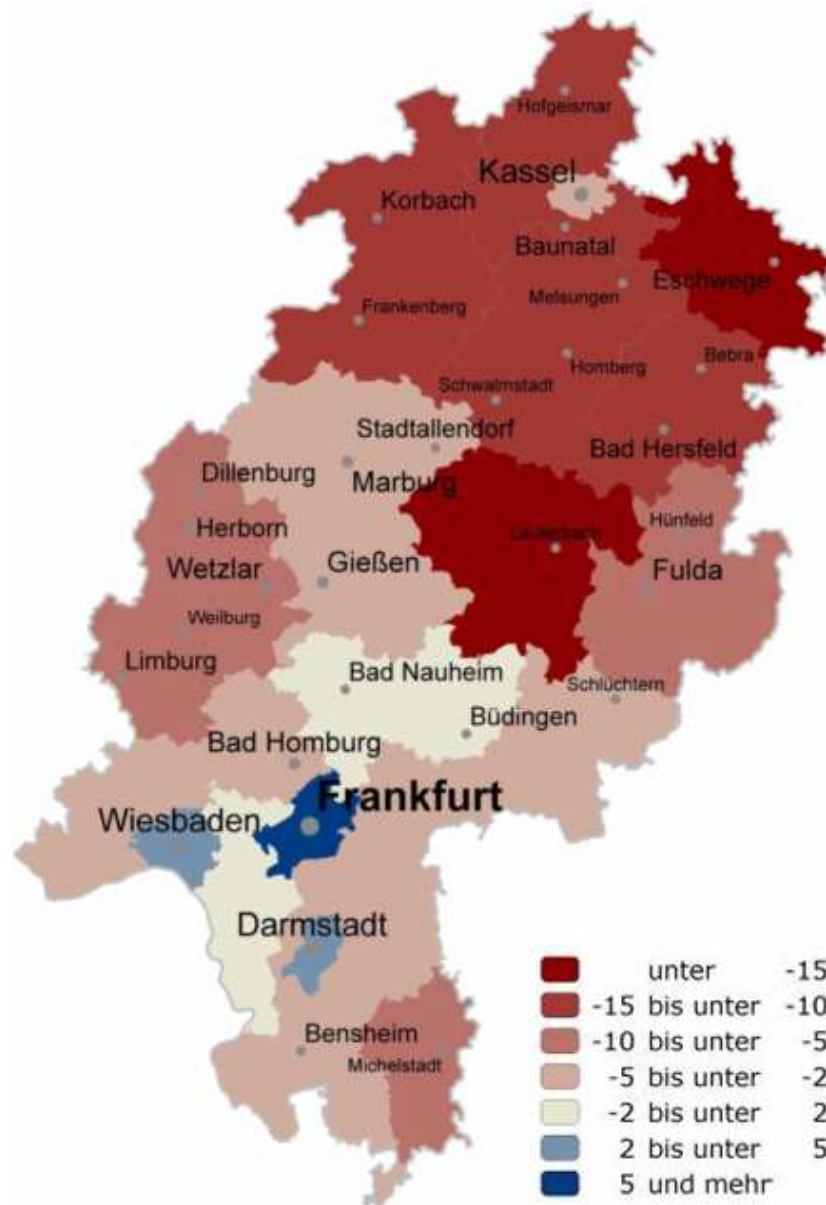


Abbildung 7 Bevölkerungsentwicklung in % für Hessen bis 2030  
(BERTELSMANN-STIFTUNG, 2011)

Wie deutlich an der Karte zu erkennen ist, ist die Entwicklung in Hessen zweigeteilt. In Nord- und Osthessen sind die Bevölkerungsprognosen durchweg negativ, in Mittel- und Südhessen stagniert die Entwicklung bzw. ist in den Einzugsgebieten von Wiesbaden, Frankfurt und Darmstadt sogar positiv. Genauso unterschiedlich verhält sich auch die Entwicklung der Überalterung. Im Schnitt ist im Jahr 2030 die Hälfte der Einwohner 48,2 Jahre alt. Regional betrachtet liegt aber der Werra-Meißner-Kreis mit 55,6 Jahren an der Spitze und Frankfurt am Main mit 42,7 Jahren am unteren Ende. Der Anteil der über 80-jährigen steigt im Vergleich zum Bundesdurchschnitt allerdings um 3 Prozentpunkte weniger und liegt nur bei 56%, wobei hier auch wieder starke regionale Unterschiede festzustellen sind.

Hessen ist bezüglich der demographischen Entwicklung ein zweigeteiltes Land. In den Ballungszentren bedarf es nach der Prognose keiner Maßnahmen, in den eher ländlich geprägten Regionen hingegen müssen schon jetzt Maßnahmen zur Abschwächung und zum Auffangen des Bevölkerungsrückganges eingeleitet werden.

### **Maßnahmen**

In Hessen ist man sich des Problems des demographischen Wandels sehr bewusst, es gibt bereits regional gesehen ganz verschiedene Ansätze um damit umzugehen. Beispielsweise gibt es in Hessen 20 verschiedene Regionen, die über LEADER<sup>3</sup> gefördert werden. Diese Regionen erhalten über mehrere Jahre Fördergelder, welche zur Erhöhung der Lebensqualität im ländlichen Raum einzusetzen sind. Die Einsatzbereiche der Fördergelder können sich die ausgewählten Regionen frei wählen. (vgl. [www.hmulv.hessen.de](http://www.hmulv.hessen.de))

Des Weiteren sind in Hessen drei Regionen zusätzlich in das MORO<sup>4</sup>-Programm des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung aufgenommen worden. Hier wird ebenfalls mit Hilfe von Fördergeldern dazu beigetragen, dass sich der ländliche Raum im Zuge des demographischen Wandels neu gestalten und entwickeln kann. Ein weiterer Punkt, um mit dem demographischen Wandel verantwortungsbewusst umgehen zu können, ist die Entwicklung einer Methodik zur Modifizierung der Immobilienwertermittlung. Diese wurde federführend vom Amt für Bodenmanagement Homberg (Efze) entwickelt und wird in dieser Masterarbeit noch näher vorgestellt und untersucht.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass in Hessen das Bewusstsein für den demographischen Wandel schon weit fortgeschritten ist und es viele Ansätze gibt, um die kommende Entwicklung als Chance zu sehen und zu gestalten.

### **Immobilien**

In Hessen gibt es einige Gemeinden bzw. ganze Landkreise, die zurzeit die Erhebung von Leerstands- und Baulückenkataster vorantreiben. Allen ist bewusst, dass durch den demographischen Wandel Bevölkerungsverluste und Leerstände immer mehr zunehmen. Die Erfassung und Bewertung der Leerstände ist ein erster Schritt damit umzugehen.

---

<sup>3</sup> LEADER (frz. *Liaison entre actions de développement de l'économie rurale*, dt. *Verbindung zwischen Aktionen zur Entwicklung der ländlichen Wirtschaft*) ist ein Förderprogramm der Europäischen Union, mit dem seit 1991 modellhaft innovative Aktionen im ländlichen Raum gefördert werden.

<sup>4</sup> MORO = Modellvorhaben der Raumordnung, „*Mit dem Aktionsprogramm [...] unterstützt das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) die praktische Erprobung und Umsetzung innovativer, raumordnerischer Handlungsansätze und Instrumente in Zusammenarbeit zwischen Wissenschaft und Praxis, d.h. mit Akteuren vor Ort, in den Regionen.*“ ([www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de))

Vom Institut Wohnen und Umwelt (IWU<sup>5</sup>) in Zusammenarbeit mit dem Verband der südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V. (VdW südwest<sup>6</sup>) sind in 2011 für den mittel- und südhessischen Wohnungsmarkt und in 2012 für den nordhessischen Wohnungsmarkt Untersuchungen durchgeführt worden. Diese liefern ein klares Bild der Marktverschiebung in Hessen. Nordhessen schrumpft und über Mittel- nach Südhessen wachsen der Markt und die Nachfrage. Wobei überall zwischen städtischem und ländlichem Gebiet unterschieden werden muss. In ländlichen Gebieten wird sich der Trend der abnehmenden Bevölkerung verstärkt fortsetzen, weshalb vor allem hier mit viel Leerstand zu rechnen ist. In den städtischen Gebieten hingegen wird trotz Bevölkerungsrückgang der Immobilienmarkt noch wachsen. (vgl. Regionaler Konjunkturbericht 2011 für Mittelhessischen und Südhessischen Wohnungsmarkt, sowie Regionaler Konjunkturbericht 2012 für Nordhessischen Wohnungsmarkt)

### 3.2.2 Mecklenburg-Vorpommern

Mecklenburg-Vorpommern liegt im Nordosten Deutschlands. Es ist ein sehr flaches Gebiet und liegt direkt an der Ostsee. Es hat eine Fläche von rund 23.180 km<sup>2</sup> und ist hauptsächlich durch ländliche und dörfliche Strukturen geprägt. Lediglich die kreisfreie Stadt Rostock gilt als Großstadt. Hauptstadt ist die kreisfreie Stadt Schwerin. Des Weiteren besteht das Bundesland aus sechs Landkreisen. Mecklenburg-Vorpommern hat mit rund 1,6 Millionen Einwohnern die geringste Einwohnerdichte (71 Einwohner pro km<sup>2</sup>) aller Bundesländer. (vgl. [www.statistik-portal.de](http://www.statistik-portal.de))

Mecklenburg-Vorpommern ist zudem ein beliebtes innerdeutsches Reiseziel. Gerade durch die Nähe zur Ostsee, durch die geringe Bevölkerungsdichte und dementsprechend große Flächen an unberührter Natur lockt es jedes Jahr eine große Schar an Urlaubern an. *„Die Bewohner lieben ihr Land – und viele Gäste tun es ihnen gleich. Jedes Jahr lockt es Millionen Urlauber an Elbe und Ostsee, Müritz oder Achterwasser. Mittlerweile ist Mecklenburg-Vorpommern das beliebteste Sommerreiseziel in ganz Deutschland geworden.“* ([www.mecklenburg-vorpommern.eu](http://www.mecklenburg-vorpommern.eu))

Die Frage, welche sich in diesem Zusammenhang allerdings direkt aufdrängt, ist, ob sich der große Tourismuszweig auch in Zukunft so weiterentwickeln wird und halten lässt, wenn die Bevölkerung schrumpft, die Dörfer immer kleiner werden und die Gebäude zusehends leer stehen und verfallen.

---

<sup>5</sup> <http://www.iwu.de>

<sup>6</sup> <http://www.vdwsuedwest.de>

### Allgemeine Situation und Prognosen

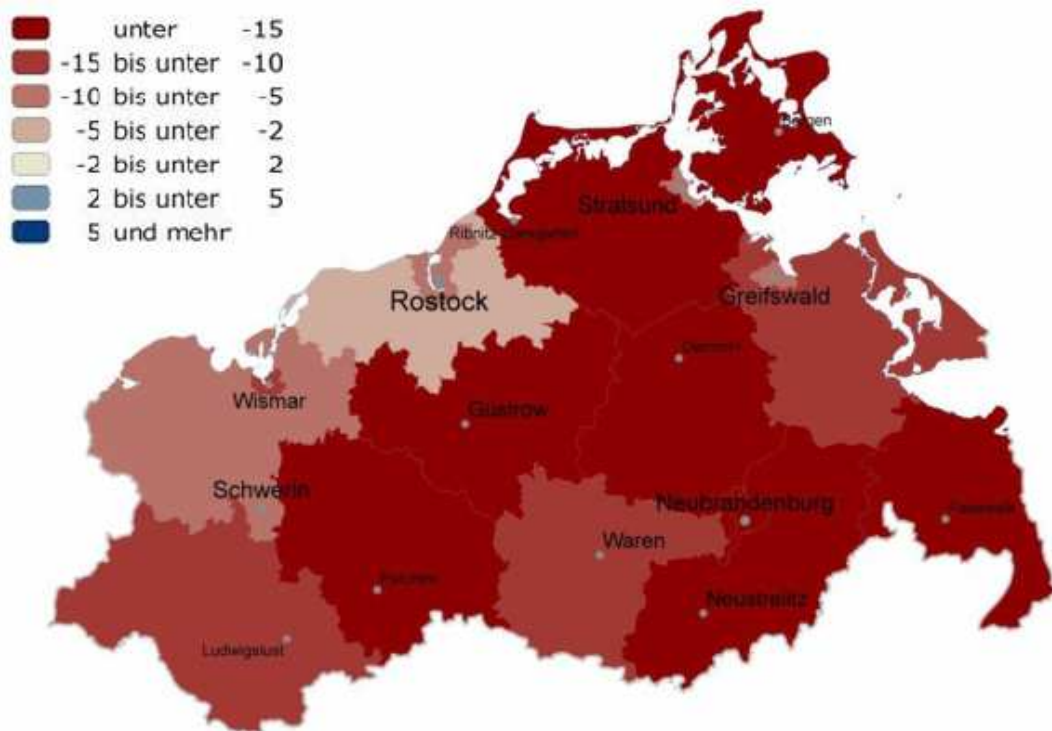


Abbildung 8 Bevölkerungsentwicklung in % für Mecklenburg-Vorpommern bis 2030 (BERTELSMANN-STIFTUNG, 2011)

In dieser Kartendarstellung der Bertelsmann-Stiftung ist deutlich zu erkennen, dass die südöstlichen Gebiete Mecklenburg-Vorpommerns die meisten Bevölkerungsverluste zu erwarten haben werden. Lediglich rund um größere Städte wie Rostock, Wismar und Greifswald wird der Rückgang geringer ausfallen. Insgesamt wird aber sehr deutlich, dass das gesamte Bundesland mit großen Bevölkerungsverlusten umzugehen haben wird. Im Rahmen der Untersuchung der Bertelsmann-Stiftung wurde zudem noch dargestellt, dass der Anteil der älteren Bevölkerung stark ansteigen wird. Die Zahl der über 80-jährigen wird bis 2030 um 80% zunehmen, was deutlich über dem Bundesdurchschnitt von 59% liegt. Des Weiteren wird zu diesem Zeitpunkt die Hälfte der Bevölkerung in Mecklenburg-Vorpommern älter als 54 Jahre sein.

Diese Prognosen zeigen deutlich, dass Mecklenburg-Vorpommern schon jetzt Maßnahmen für die Zukunft zu treffen hat, um sowohl den Bevölkerungsverlust als auch die Alterung so gut es geht aufzufangen, ggf. entgegenzuwirken und gut damit umzugehen.

### Maßnahmen

Flächendeckende Maßnahmen, um mit dem Wandel umzugehen, gibt es in Mecklenburg-Vorpommern nicht. Nach Auskunft des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz gibt es allerdings einige regionale Vorgehensweisen und För-

dermittel. So gibt es beispielsweise Förderungen zum Bau von Mehrgenerationenhäusern, damit junge und alte Menschen zusammen leben und sich gegenseitig im Alltag unterstützen und helfen können. Des Weiteren werden Einrichtungen gefördert, die das Facharztangebot in ländlichen Regionen durch gemeinsame Praxen und wechselnde Sprechstunden aufrechterhalten. Ziel der Landesregierung von Mecklenburg-Vorpommern ist, die ländlichen Räume zu stärken und weiter zu entwickeln, um so dem demographischen Wandel entgegenwirken zu können. Allein über das Referat Ländliche Entwicklung konnten bisher rund 1,4 Milliarden Euro Fördermittel für Projekte in den ländlichen Räumen bewilligt werden, die Gesamtinvestitionen in rund doppelter Höhe ermöglichten. Gerade die geographischen Eigenschaften dieses Bundeslandes wie Natur, Küstennähe, Seenplatten und weitläufige, zerstreute Besiedelung sollen gefördert und unterstützt werden, weil dadurch eine bestimmte (wohlhabende) Bevölkerungsschicht angesprochen und gelockt werden kann.

### **Immobilien**

Nach Auskunft des Landesamtes für innere Verwaltung in Mecklenburg-Vorpommern, Fachbereich Grundstückswertermittlung, sieht die Entwicklung der Immobilien in allen ländlich geprägten Regionen ähnlich aus. Durch die Verschiebung der Altersstruktur der Bevölkerung und somit wachsendem Anteil der älteren Personen sowie der so genannten „Landflucht“ ist in Mecklenburg-Vorpommern eine vergleichsweise hohe Abwanderungsrate zu verzeichnen. Dem gegenüber steht die steigende Anzahl von kleiner werdenden Haushalten, die ohne großen Aufwand in ländlichen Regionen mit großen Bauernhäusern und Hofreiten nicht zu realisieren ist. Selbstverständlich bildet sich der Markt auch hier durch Angebot und Nachfrage, allerdings ist das Angebot leerstehender Gebäude im ländlichen Raum wesentlich größer als die Nachfrage. Somit bleibt ein Verfall von ungenutzten Objekten nicht aus.

Derzeit gibt es allerdings noch keine speziellen und weiterführenden Untersuchungen bezüglich der Auswirkungen der demographischen Entwicklung auf die Grundstückspreise und den Umgang mit leerstehenden Immobilien an sich. Man ist sich allerdings der Problematik bewusst.

### **3.2.3 Rheinland-Pfalz**

Rheinland-Pfalz liegt im Südwesten der Bundesrepublik. Mit einer Fläche von rund 19.853 km<sup>2</sup> und einer Bevölkerungsdichte von 202 Einwohnern pro km<sup>2</sup> liegt es im guten Mittel aller Bundesländer. (vgl. [www.statistik-portal.de](http://www.statistik-portal.de))

Die Landeshauptstadt ist die kreisfreie Stadt Mainz. Neben ihr gibt es noch elf weitere kreisfreie Städte sowie 24 Landkreise. Die Landkreise wiederum unterteilen sich in 163 Verbandsgemeinden, welche aus 2258 Ortsgemeinden und 36 verbandsfreien Städten und Gemeinden bestehen. (vgl. [www.rlp.de](http://www.rlp.de))

Rheinland-Pfalz ist nicht nur bezogen auf die Bevölkerungsprognosen regional gesehen ein sehr abwechslungsreiches Land. Die Landschaft bietet, je nach Geschmack, sehr viele unterschiedliche Möglichkeiten. So gibt es beispielsweise die Eifel, den Hunsrück und den Westerwald zu besichtigen, oder aber allerlei Attraktionen in Verbindung mit den Bundeswasserstraßen wie Rhein, Mosel oder Lahn. Allerdings stellt sich auch hier die Frage, ob bezüglich der prognostizierten Bevölkerungs- und Immobilienmarktentwicklung, gerade im Westen dieses Bundeslandes, die vorhandenen Strukturen noch weitergeführt werden können.

### Allgemeine Situation und Prognosen

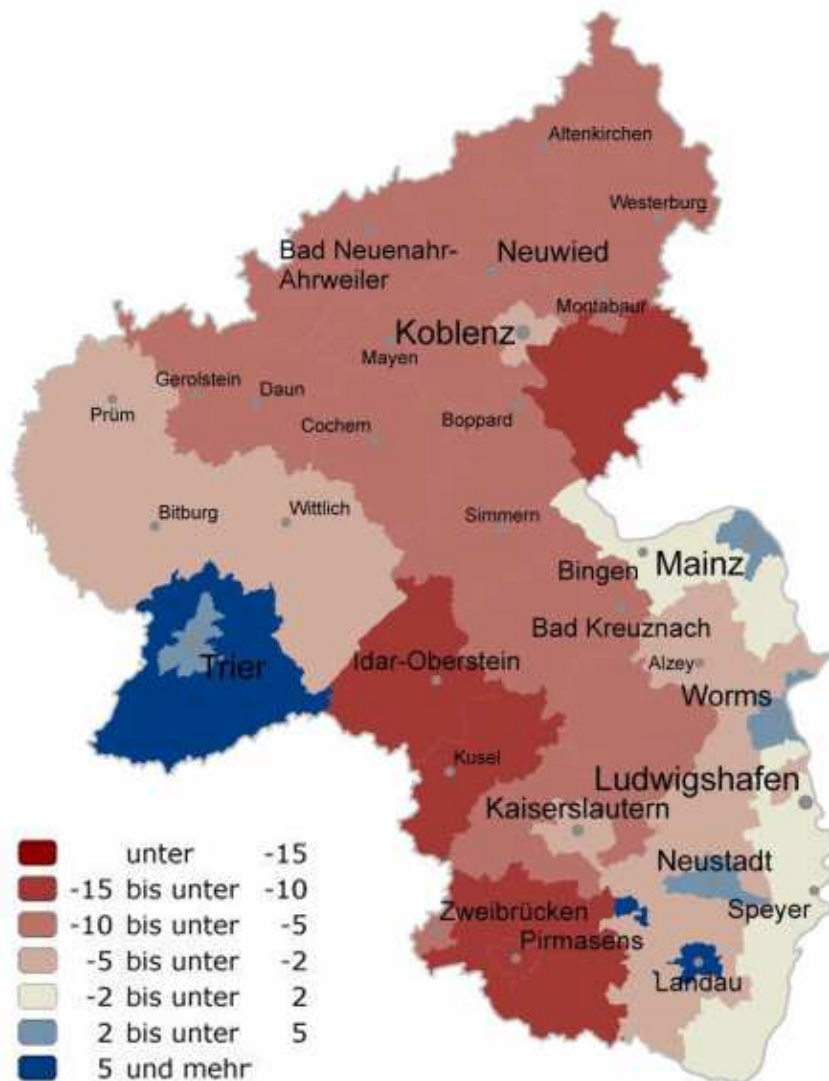


Abbildung 9 Bevölkerungsentwicklung in % für Rheinland-Pfalz bis 2030 (BERTELSMANN-STIFTUNG, 2011)

Die prognostizierten Bevölkerungsverluste in Rheinland-Pfalz sind regional sehr unterschiedlich. Entlang des Rheins und im Bereich von Trier wird immer noch Zuwachs zu verzeichnen sein. Im Landesinneren hingegen geht die Bevölkerung immer weiter zu-

rück. Die Überalterung wird in Rheinland-Pfalz ebenfalls deutlich spürbar sein, bis zum Jahr 2030 ist hier ein Zuwachs von 48% prognostiziert. Der steigende Altersdurchschnitt schwankt, je nach Region, von Ahrweiler mit 54 Jahren im Vergleich zu Mainz mit 42 Jahren.

Die Entwicklung in Rheinland-Pfalz ist noch nicht so besorgniserregend, wie in anderen Bundesländern, allerdings wird sie sich nicht aufhalten lassen und immer weiter fortschreiten. Aus diesem Grund müssen hier auch schon jetzt geeignete Gegenmaßnahmen ergriffen werden.

### **Maßnahmen**

In Rheinland-Pfalz wurde erkannt, dass das Instrument der Dorferneuerung bzw. der Dorffinnenentwicklung sehr gut zur Unterstützung der Gemeinden beitragen kann, die prognostizierten Entwicklungen zumindest zu verlangsamen und ggf. abzuschwächen. Nach Auskunft des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum (DLR) Eifel, Abteilung Landentwicklung/Bodenordnung gibt es fünf Einzelgemeinden, die als Pilotgemeinden zur Dorffinnenentwicklung ausgewählt wurden und gefördert werden.

Zudem werden mittlerweile in Bezug auf die Immobilien, beispielsweise in der Verbandsgemeinde Daun, in großem Umfang Bestandsaufnahmen durchgeführt und Leerstandskataster erstellt, damit die vorliegenden Probleme von allen Bürgern wahrgenommen und als solche erkannt werden. Diese Bestandsaufnahme wird über LEADER gefördert.

Grundsätzlich gestaltet sich in vielen Dörfern die bauliche Situation so, dass die Dorfkerne veröden und verfallen. Die Dorfkerne sind hauptsächlich, wenn überhaupt, nur noch von älteren Menschen bewohnt. Ziehen noch junge Familien ins Dorf, dann lediglich an den Rand oder in zusätzlich angelegte Neubaugebiete. Im Zuge dessen ist es unerlässlich für die Dörfer ein Leerstandskataster aufzubauen und Dorffinnenentwicklung/-erneuerung zu betreiben. Dies geschieht bereits in einzelnen Gebieten, allerdings noch nicht großflächig.

Ein weiterer Punkt neben der Dorfentwicklung ist die Arbeitsplatzsituation vor Ort. Es wurde erkannt, dass die Bereiche, welche beispielsweise nahe zu Luxemburg oder zum Köln-Bonner Raum liegen und das Pendeln zum Arbeitsplatz noch möglich ist, wesentlich besser gestellt sind, als diejenigen, die weiter weg von den Einzugsgebieten liegen. So gilt es, die Arbeitsplätze vor Ort zu fördern und zu versuchen, auch die kleinen Ortschaften wieder interessant und attraktiv zu gestalten.

### **Immobilien**

Nach Auskunft des Dienstleistungszentrums Ländlicher Raum (DLR) Eifel, Abteilung Landentwicklung/Bodenordnung ist der demographische Wandel deutlich in den Immobilienwerten spürbar. Zwar gibt es noch keine weiterführenden Untersuchungen diesbezüglich, weder regional noch landesweit, doch ein sehr starker Werteverfall von

Immobilien in Nachbarschaft zu verfallenen bzw. abrisssreifen Objekten ist zu beobachten.

Im Mai 2011 wurde vom GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH aus Hamburg eine Regionalstudie für Rheinland-Pfalz mit dem Titel „*Wohnungsmarktanalyse und –prognose im Verbandsgebiet des VdW* [Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V.] *südwest*“ durchgeführt und herausgegeben. Diese bezieht sich zwar nicht ausschließlich auf den ländlichen Raum, sondern betrachtet die Entwicklung im gesamten Bundesland, trotzdem können hier einige relevante Erkenntnisse aufgenommen werden. So wird zum Beispiel sehr schnell deutlich, dass der Westen eher als strukturschwach und der Osten des Landes als strukturstark bezeichnet werden kann. Im Westen bestehen bezüglich Immobilien viele Angebotsüberhänge, wodurch die Preise stark gedrückt werden, im Osten hingegen gibt es Nachfrageüberhänge. Auch hier wird das Arbeitsplatz- und Ausbildungsangebot der Regionen als zentraler Faktor gesehen. In erster Linie resultieren die negativen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen aus den Wanderungsbewegungen. Wo kaum Arbeitsplätze vor Ort sind, dort zieht es auch keine Familien mehr hin. Im Gegenteil, die jüngere Bevölkerung zieht es Richtung Ballungsräume und Rhein-Main-Gebiet. (vgl. [www.gewos.de](http://www.gewos.de))

Insgesamt lässt sich festhalten, dass der Werteverfall und Leerstand von Immobilien im ländlichen Raum als Probleme erkannt und die Anfänge von Maßnahmen bereits in Angriff genommen worden sind.

### **3.2.4 Saarland**

Das Saarland ist das kleinste Flächenland der Bundesrepublik Deutschland und liegt direkt an der Grenze zu Frankreich und Luxemburg. Es hat eine Fläche von rund 2570 km<sup>2</sup> und eine Einwohnerdichte von 395 Einwohnern pro km<sup>2</sup> (vgl. [www.statistikportal.de](http://www.statistikportal.de))

Insgesamt gibt es sechs Landkreise im Saarland, die sich wiederum aus 52 Städten und Gemeinden zusammensetzen. Die Landeshauptstadt ist Saarbrücken. Durch das direkte Angrenzen an Frankreich und Luxemburg ist die demographische Entwicklung auch mit von diesen Bevölkerungsströmen beeinflusst. Das Saarland *„hat sich [...] heute zu einer Modellregion für die Bewältigung des Strukturwandels entwickelt. Durch die gezielte Förderung von Zukunfts- und Wachstumsbranchen, mutigen Reformen im Bildungs- und Hochschulwesen sowie die Modernisierung der Verwaltung zum Dienstleistungsunternehmen ist es gelungen, ein unternehmer- und wachstumsfreundliches Klima zu schaffen.“* ([www.saarland.de](http://www.saarland.de))



## Allgemeine Situation und Prognosen



Abbildung 10 Bevölkerungsentwicklung in % für das Saarland bis 2030  
(BERTELSMANN-STIFTUNG, 2011)

Das kleinste Flächenland der Bundesrepublik Deutschland hat ebenfalls mit der Entwicklung der demographischen Strukturen zu kämpfen. Im Saarland sind die Bevölkerungsprognosen durchweg negativ. Die Überalterung wird ebenfalls zunehmen, wenn auch nicht so stark wie in anderen Bundesländern. Es ist lediglich eine Zunahme von 41% prognostiziert, im Vergleich dazu in der gesamten Bundesrepublik hingegen 59%. Allerdings wird im Jahr 2030 die Hälfte der Bevölkerung älter als 51,5 Jahre sein. Des Weiteren ist das Verhältnis zwischen Geburten- und Sterbefällen im Saarland sehr bedenklich. Hier liegen im Bundesvergleich die niedrigste Geburten- und die höchste Sterberate vor.

Das Saarland muss sich demnach sehr stark mit der gesamten Entwicklung auseinandersetzen, da rückläufige Geburten- und steigende Sterberate die prognostizierte Bevölkerungsverchiebung noch stärker beeinflussen.

## Maßnahmen

Das Saarland ist, ähnlich wie die neuen Bundesländer, schon sehr früh mit dem demographischen Wandel in Berührung gekommen. Nach Informationen der Agentur für ländlichen Raum ist die Bevölkerung im Saarland im Durchschnitt mit einer der ältesten in Deutschland. Die Bevölkerung ist hier rund fünf bis sechs Jahre älter, was ein Grund dafür ist, weshalb die demographische Entwicklung hier auch schon weiter fortgeschritten ist. Besonders der ländliche Raum ist im Saarland stark betroffen, da es insgesamt ungefähr 64% Hauseigentum gibt und davon rund 70% im ländlichen Raum angesiedelt sind. Aus diesem Grund gibt es hier schon viele Maßnahmen. Auf der offiziellen Seite des Saarlandes ([www.saarland.de](http://www.saarland.de)) werden die Projekte vorgestellt. Beispielsweise gab es in 2008 und 2009 den so genannten Tatort Dorfmitte. Dies waren Projekte,

bei denen sich die Dörfer mit Ideen zur Steigerung der Lebensqualität im Dorf bewarben und gefördert werden konnten. Des Weiteren wird dargestellt, wie wichtig die Gespräche und die Zusammenarbeit im Dorf sind. Nur gemeinsam können die Bewohner den demographischen Wandel gestalten. Ein weiteres Projekt ist MELanIE (Modellvorhaben zur Eindämmung des Landschaftsverbrauchs durch innerörtliche Entwicklung), mit dem dafür gesorgt werden soll, dass die innerörtliche Entwicklung der Dörfer vorangetrieben wird. Im Saarland werden schon seit einigen Jahren keine Neubaugebiete in ländlichen Räumen mehr ausgeschrieben.

## **Immobilien**

Im Saarland sind schon vor zehn Jahren die ersten Leerstandskataster entstanden. Mittlerweile liegen sie für fast das gesamte Bundesland flächendeckend vor. Die Erstellung und Fortführung des Leerstandskatasters obliegt allerdings den jeweiligen Gemeinden, weshalb die Daten untereinander nicht unbedingt vergleichbar sind. Die Bürger des Saarlandes sind sich des demographischen Wandels bewusst. Der Abriss von leerstehenden und verfallenen Gebäuden wird als Gestaltungsmittel und Zukunftspotential gesehen. Immobilienverkäufe im ländlichen Raum finden im Saarland nur sehr wenige statt. Die ältere Bevölkerung lebt meist bis zum Schluss in ihren Häusern, da sie diese an ihre Kinder bzw. Enkel vererben möchte. Nur gibt es diese Erben aufgrund des demographischen Wandels nicht unbedingt. Somit ist der nachfolgende Leerstand ein ernstzunehmendes Problem. Wie in dem Abschnitt „Maßnahmen“ bereits dargelegt, wurde das Problem bereits vor einiger Zeit erkannt und positiv und zukunftsweisend damit umgegangen.

### **3.2.5 Sachsen**

Sachsen liegt im Osten der Bundesrepublik. Es grenzt direkt an Polen und Tschechien. Sachsen hat eine Fläche von rund 18.416 km<sup>2</sup> und somit eine Einwohnerdichte von 225 Einwohnern pro km<sup>2</sup>. (vgl. [www.statistik-portal.de](http://www.statistik-portal.de))

Die Landeshauptstadt ist Dresden und zusammen mit Leipzig bildet sie die größten Städte in diesem Bundesland. Beide Städte sind kreisfrei, so auch Chemnitz. Des Weiteren besitzt Sachsen zehn Landkreise. Sachsen liegt im Gebiet der ehemaligen DDR und hat somit schon seit der Wende erhebliche Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Da Sachsen stark mit Bevölkerungsverlusten zu kämpfen hat, setzt die Regierung auf das Potential von Zuwanderern. *„Sachsen bietet Menschen aus verschiedenen Regionen der Welt eine Heimat. Die Zukunft des Freistaates wird somit auch von Zuwanderern bestimmt, da diese ihre Fertigkeiten, ihr Wissen und ihre Kultur einbringen und dadurch den Lebensraum mit gestalten.“* ([www.sachsen.de](http://www.sachsen.de)) Allerdings bleibt abzuwarten und zu beobachten, ob die prognostizierten Bevölkerungsverluste ausschließlich per Zuwanderung ausgeglichen werden können.

## Allgemeine Situation und Prognosen

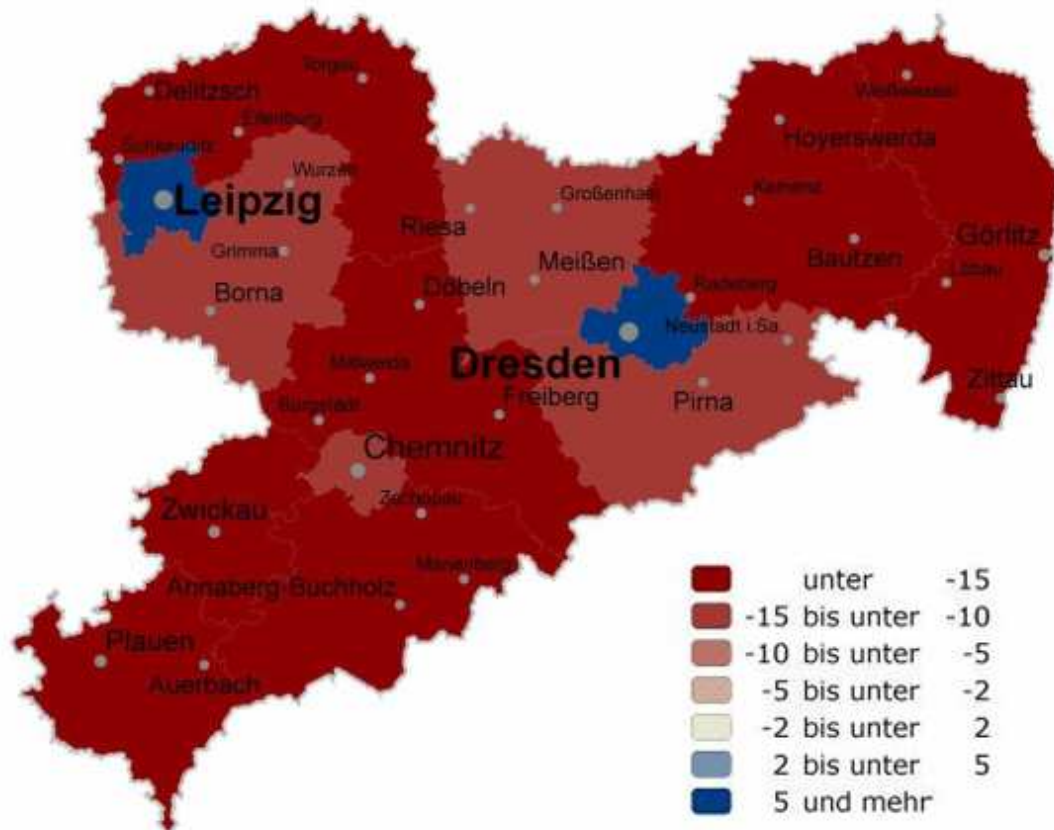


Abbildung 11 Bevölkerungsentwicklung in % für Sachsen bis 2030  
(BERTELSMANN-STIFTUNG, 2011)

In Sachsen sind ebenfalls sehr gegensätzliche Entwicklungen zu beobachten. Den großen Städten Leipzig und Dresden wird Bevölkerungszuwachs prognostiziert, der Rest des Landes wird starke Verluste hinnehmen müssen.

*„Bis 2030 wird die Hälfte der Einwohner im Freistaat älter als 51,8 Jahre sein. [...] Besonders stark bekommen die Landkreise Görlitz und Vogtlandkreis den demographischen Wandel zu spüren. Hier wird die Hälfte der Bevölkerung 2030 sogar älter als 58,4 Jahre sein.“* (BERTELSMANN-STIFTUNG, 2011)

Bezüglich der Zunahme der über 80-jährigen liegt Sachsen allerdings unter dem bundesweiten Durchschnitt. Die Zunahme beträgt hier lediglich 53% und ist somit trotz des hohen Bevölkerungsverlustes besser gestellt als beispielsweise Hessen.

Sachsen ist eindeutig eines der Bundesländer, die am schwersten von der demographischen Entwicklung betroffen sind. Hier gilt es ebenfalls schon jetzt geeignete Gegenmaßnahmen zu finden und einzuleiten, um die Entwicklung so gut wie möglich abzuschwächen bzw. zu verlangsamen.

## Maßnahmen

Als ostdeutsches Bundesland musste sich der Freistaat Sachsen schon sehr früh mit dem demographischen Wandel auseinandersetzen. Bereits im Rahmen der Wende zu Beginn der 90er Jahre hatte der Osten Deutschlands mit starkem Wegfall von Arbeitsplätzen und dem Fortzug der Bevölkerung zu kämpfen.

Das statistische Landesamt Sachsen hat einen landesweiten Demographiemonitor entwickelt, mit dessen Hilfe jede Gemeinde die Möglichkeit hat die eigene Entwicklung in der Vergangenheit bis hin zur Gegenwart zu beleuchten. Es können unterschiedliche Daten dargestellt werden, beispielsweise die Wanderungsbewegung, die Geburten- und Sterbefälle oder die Entwicklung der Bevölkerung. Mit Hilfe dieses Instrumentes kann sich jede Gemeinde im direkten Vergleich zu den Nachbargemeinden betrachten und ggf. zukunftsweisende Entscheidungen aufgrund der eigenen vergangenen Entwicklung besser treffen. (vgl. [www.demografie.sachsen.de/monitor](http://www.demografie.sachsen.de/monitor))

Des Weiteren wurde eine landesweite Homepage entwickelt ([www.demografie.sachsen.de](http://www.demografie.sachsen.de)), auf welcher sich die Gemeinden über mögliche Förderungen zur Unterstützung von Maßnahmen im Umgang mit dem demographischen Wandel informieren und diese beantragen können.

*„Der Freistaat Sachsen gewährt nach Maßgabe dieser Richtlinie Zuwendungen für Projekte und Maßnahmen in Gebieten mit Bevölkerungskontraktion (hohe Schrumpfrate und Überalterung der Bevölkerung), die dazu beitragen, die Anpassung einer Region an den demografischen Wandel positiv zu bewältigen.“*  
(Richtlinie der Sächsischen Staatskanzlei zur Förderung von Maßnahmen für die Bewältigung des demografischen Wandels – abrufbar unter [www.revosax.sachsen.de](http://www.revosax.sachsen.de))

In 2011 wurde in Sachsen der so genannte Demographietest eingeführt. Dieser Test ermöglicht es, alle zukünftig geplanten Maßnahmen im Hinblick auf die demographische Entwicklung zu bewerten und zu untersuchen, ob das geplante Vorgehen mit dem demographischen Trend vereinbar ist. (vgl. [www.medienservice.sachsen.de](http://www.medienservice.sachsen.de))

## Immobilien

Bezüglich der Immobilien gibt es in Sachsen bisher allerdings noch keine landesweiten und objektiven Untersuchungen. Es gibt zwar vereinzelt Gemeinden, die eine regelmäßige Veröffentlichung der im Ort liegenden Immobilien erstellen und herausgeben, flächendeckend fehlen diese Erhebungen allerdings. Untersuchungen zu Leerständen und Baulücken innerhalb der Gemeinden liegen ebenfalls nicht vor. Subjektive Beobachtungen zeigen, dass der Wohnraum in den großen Städten immer teurer und auf dem Land immer preiswerter wird (je abgelegener desto billiger). Dies ist ein Indiz dafür, dass in städtischen Gebieten die Nachfrage größer ist als das Angebot, im ländlichen Raum genau umgekehrt. Somit wird der Leerstand in ländlichen Regionen immer

größer. Über die Planung und/oder Erstellung von Leerstands- und Baulückenkataster gibt es zum jetzigen Zeitpunkt für Sachsen keine Informationen.

### 3.3 Tendenzen in Deutschland

Bei Betrachtung der gesamtdeutschen Entwicklung (Abbildung 6) wird schnell deutlich, dass die Gebiete im Osten Deutschlands vom demographischen Wandel wesentlich stärker betroffen sind, als die in West- und Süddeutschland. Ausgenommen von den großen Städten Dresden und Leipzig sowie der Landeshauptstadt Berlin und direkt angrenzender Gebiete, ist starker Bevölkerungsrückgang prognostiziert.

Diese ungleiche Entwicklung zwischen West- und Ostdeutschland ist zum einen auf die Wende und den Mauerfall Anfang der 90er-Jahre zurückzuführen, bei der ein Großteil der damaligen DDR-Bevölkerung sich im Westen eine neue Existenz aufgebaut hat. Zum anderen spielen die Entwicklungen auf dem Arbeitsmarkt eine entscheidende Rolle. In den großen Städten und unmittelbaren Einzugsgebieten ist Zuwachs zu verzeichnen. Je ländlicher ein Gebiet wird, je weiter es von einer größeren Stadt mit ausreichend Arbeitsplätzen und Versorgungsmöglichkeiten entfernt liegt, umso schneller schreiten die Alterung und der Schwund der Bevölkerung voran.

Wie bei der Betrachtung von ausgewählten Bundesländern deutlich wird, sind sowohl die regionalen Auffassungen als auch Maßnahmen und Entwicklungsstände sehr unterschiedlich. Es gibt Länder in denen bereits aktiv mit den Folgen des demographischen Wandels umgegangen und eine Zukunftsperspektive darin gesehen wird (Hessen, Rheinland-Pfalz), speziell in Bezug auf die Entwertung der Immobilien. Aber wiederum auch welche, die erst am Anfang ihrer Überlegungen stehen (Mecklenburg-Vorpommern).

Auf politischer Ebene gibt es verschiedene Programme, welche den Umgang mit dem demographischen Wandel erleichtern und mit deren Hilfe in unterschiedlichen Regionen Handlungskonzepte und Strategien entwickelt werden sollen. Grundsätzlich liegt es im Aufgabenbereich jedes Landes bzw. sogar jeder Kommune, verantwortungsbewusst mit dem demographischen Wandel umzugehen und für den eigenen Zuständigkeitsbereich die bestmögliche Lösung zu finden. Vorgaben oder Richtlinien vom Bund bezüglich des Beginns von entgegenwirkenden Maßnahmen oder Vorschläge für Vorgehensweisen gibt es nicht. Je früher sich ein Land Gedanken zum demographischen Wandel macht und beginnt Gegenmaßnahmen zu entwickeln bzw. den Verlauf abzuschwächen, umso wahrscheinlicher ist es, dass daraus etwas positives erwachsen kann. Je später eine Region sich mit der demographischen Entwicklung auseinandersetzt, umso schwieriger ist es diese in den Griff zu bekommen. Vom jetzigen Zeitpunkt aus gesehen hätte das Bewusstsein der Bevölkerung schon wesentlich früher einsetzen und reagieren werden müssen. Es gibt bereits jetzt Gebiete in Deutschland, die in relativ kurzem Zeitraum so viel Bevölkerung verlieren werden, dass es kaum noch möglich erscheint diese zu retten (erkennbar in Tabelle 1 und Abbildung 6). Es wird mit

der Zeit immer mehr aussterbende Dörfer und brach fallende Gebäude und Flächen geben.

Das Umdenken und der offene Umgang mit den Folgen müssen nun geschehen und dazu soll diese Arbeit ihren Beitrag leisten.

## 4 Die Auslastungsschwellen

In Kapitel 3 wurde vorgestellt welche Bereiche und Entwicklungen der Begriff des demographischen Wandels umfasst. Nun stellt sich allerdings die Frage, was ein Rückgang der Bevölkerung für die Kommunen zu bedeuten hat. Weniger Menschen bedeuten beispielsweise eine rückläufige Auslastung von Infrastruktureinrichtungen, ein verändertes Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot bei Supermärkten, im Einzelhandel und bei Gaststätten, steigende Kosten für Schulen, Ämter und kulturelle Einrichtungen, Reduzierung oder vollständiger Wegfall von (sozialen) Einrichtungen.

Da die Bevölkerung immer mehr zurückgeht und dieser Trend in Zukunft noch zunehmen wird (vgl. Hochrechnungen vom statistischen Bundesamt in Kapitel 3), kommen die Kommunen irgendwann an den Punkt, an dem die Kosten für einzelne Dörfer so hoch werden, dass über alternative Maßnahmen für das Dorf oder sogar Schließung und Rückbau nachgedacht werden muss. Diese so genannten Auslastungsschwellen sollen in diesem Kapitel näher beleuchtet und am Beispiel von kleinen Ortschaften der Stadt Steinau an der Straße (Main-Kinzig-Kreis, Hessen) dargestellt werden. Zunächst werden allerdings im Folgenden die Probleme von schrumpfenden Dörfern allgemein aufgeführt.

### 4.1 Probleme von schrumpfenden Dörfern

Die Probleme von schrumpfenden Dörfern sind vielfältig und können je nach Region auch sehr unterschiedlich sein. In der Broschüre „Die Zukunft der Dörfer – Zwischen Stabilität und demografischem Niedergang“ von der Stiftung Schloss Ettersburg in Zusammenarbeit mit dem Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung wurde in 2011 eine gute und aktuelle Übersicht ausgearbeitet, welche die Probleme der schrumpfenden Dörfer knapp zusammenfasst. Diese soll im Folgenden dargestellt werden (vgl. STIFTUNG SCHLOSS ETTERSBURG, 2011, S. 23f):

#### ***„Wegbrechen von Steuern und Gebühren“***

Durch die Reduzierung der Arbeitsplätze in ländlichen Räumen aufgrund des allgemeinen wirtschaftlichen Strukturwandels bricht vielen Kommunen eine große Einnahmequelle weg: die Gewerbesteuer. Gleichzeitig wird die Bevölkerung immer älter, somit schrumpft auch die Einkommenssteuer. Immer mehr Menschen, gerade in der Altersgruppe der erwerbstätigen Bevölkerung, zieht es zunehmend weiter in städtische Regionen. So gehen den Kommunen weiterhin die lokale Kaufkraft und die kommunalen Umsatzsteueranteile verloren. Schließlich gibt es noch den kommunalen Finanzausgleich. Diese Zahlungen sind allerdings an die Anzahl der Einwohner angelehnt, weshalb diese auch zwangsläufig weniger werden. Je weiter der Bevölkerungsrückgang in einer Kommune voranschreitet, desto weniger Einnahmen hat diese auch zu verzeichnen.

### ***„Steigende Kosten der technischen Infrastruktur“***

Die technische Infrastruktur wie beispielsweise Trink- und Abwassernetze oder auch das Verkehrsnetz sind für eine bestimmte Anzahl an Einwohnern ausgelegt. Geht nun die Bevölkerung stetig zurück, so bleiben die Kosten für Instandhaltung, Wartung und Reparaturen trotzdem gleich. Für den einzelnen Bürger werden somit die Kosten immer höher. Gerade Wasserleitungen oder auch Kläranlagen können aufgrund zu geringer Auslastung ihre Funktionsfähigkeit verlieren und müssen regelmäßig gespült werden. Dies verursacht zusätzliche Kosten. Ein Rückbau von Leitungen ist oftmals zwar nötig aber nicht möglich, da die Leerstände sehr unregelmäßig verteilt und einzelne Häuser trotzdem noch bewohnt sind und versorgt werden müssen.

### ***„Ausdünnen der sozialen Infrastruktur und der Nahversorgung“***

Die Nahversorgung leidet sehr unter dem Rückgang der Bevölkerung. Je weniger Menschen im Dorf leben, desto schwieriger wird es beispielsweise für Geschäfte, Banken, Poststellen etc. einen kostendeckenden Betrieb aufrecht zu erhalten. Immer mehr Einrichtungen müssen aufgegeben werden. Die sozialen Einrichtungen werden alle nach und nach geschlossen, tägliche Treffpunkte wie Schulen und Kirchen werden geschlossen. Kultur- und Sportangebote gibt es ebenfalls kaum noch. Immer mehr Dörfer entwickeln sich zu reinen Wohnstätten, ein „richtiges Leben“ gibt es vielerorts kaum.

### ***„Entwertung von Immobilien“***

Die Immobilien in ländlichen Gebieten verlieren stetig an Wert. Die Bevölkerung zieht es immer mehr in die städtischen Regionen, kaum jemand möchte noch auf dem Dorf wohnen. Die Immobilie als Wertanlage oder Alterssicherung gibt es in dieser Art auf dem Dorf nicht mehr, da der Käufermarkt kaum noch existiert. Somit hält Leerstand und Verfall immer mehr Einzug. Durch leerstehende und verfallene Häuser wird das Ortsbild unattraktiv und der sowieso schon geringe Käufermarkt dezimiert sich weiter. Sanierung oder Abriss der leerstehenden Gebäude können oft nicht stattfinden, da diese Maßnahmen Kosten aufwerfen, die aber in Zukunft kaum noch durch Verkauf oder Miete gedeckt werden können.

### ***„Eingeschränkte Mobilität und unzureichende medizinische Versorgung“***

Durch den Wegfall von Einkaufsmöglichkeiten im Ort ist die verbleibende Bevölkerung darauf angewiesen in Nachbarorten und -städten einkaufen zu können. Gerade für den älteren Teil der Bevölkerung erweist sich dies aber als schwierig, da sie oftmals nicht mehr so mobil sind. Der öffentliche Nahverkehr, welcher an dieser Stelle besonders wichtig wäre, wird aber auch immer weiter zurückgebaut, um Kosten zu sparen. In vie-



len Fällen gibt es lediglich Schul- und Kindergartenbusse. Mit der Schließung von Schulen und dem Geburtenrückgang werden diese ÖPNV-Angebote auch immer weniger. Haus- und Fachärzte sind meist nur noch in den städtischen Gebieten anzutreffen. In dörflichen Strukturen schließen immer mehr Praxen und werden nicht neu besetzt. Wobei gerade hier aufgrund der zunehmend älter werdenden Bevölkerung und der reduzierten Mobilität ein Arzt vor Ort wichtig wäre. Durch den Wegzug der jungen Einwohner ist es auch vielerorts kaum noch gegeben, dass ältere Angehörige privat versorgt und unterstützt werden können.

### ***„Schwinden des sozialen Zusammenhalts und des freiwilligen Engagements“***

Das Schließen von Geschäften, Arztpraxen, Schulen etc. reduziert auch gleichzeitig das soziale Miteinander. Die ortsansässigen Vereine haben ebenfalls mit Mitgliederschwund zu kämpfen, es gibt keinen Nachwuchs mehr. Über kurz oder lang lebt jeder Bürger nur noch für sich, das soziale Leben stirbt. Zwar gibt es in jedem Dorf einige Mitbürger, die sich engagieren, sich für das Dorf einsetzen und es am Leben erhalten wollen, diese schwinden aber auch mit der Zeit oder resignieren. Dörfer, in denen auch das soziale Leben und das freiwillige Engagement zum Erliegen kommen, haben kaum noch Zukunft.

Wie an diesen Ausführungen deutlich sichtbar wird, ziehen der Bevölkerungsrückgang und der Strukturwandel innerhalb der Gesellschaft viele Konsequenzen nach sich, die sich gegenseitig beeinflussen und verstärken. Eine Umkehrung der Entwicklung ist nicht möglich. Es kann lediglich versucht werden einen Weg zu beschreiten, bei denen mit den Entwicklungen gearbeitet und alles daran gesetzt wird, positive Resultate zu erzielen. Das Denken innerhalb der Bevölkerung muss vom großen und im Überfluss herrschenden Angebot wieder zu kleineren, dörflichen Strukturen gewandelt werden.

## **4.2 Untersuchung von Auslastungsschwellen am Beispiel der Stadt Steinau**

Steinau an der Straße liegt im östlichen Main-Kinzig-Kreis in Hessen. Der Namenszusatz „an der Straße“ rührt daher, dass Steinau direkt an der alten Handelsroute zwischen Frankfurt am Main und Leipzig liegt. Es besteht aus der Kernstadt sowie elf weiteren Ortsteilen. Steinau selbst liegt direkt an der Bundesautobahn A66 und an der Bahnlinie Frankfurt-Fulda. Die einzelnen Stadtteile profitieren allerdings nicht alle davon. Sie liegen zwischen drei bis 15 km von der Kernstadt entfernt.

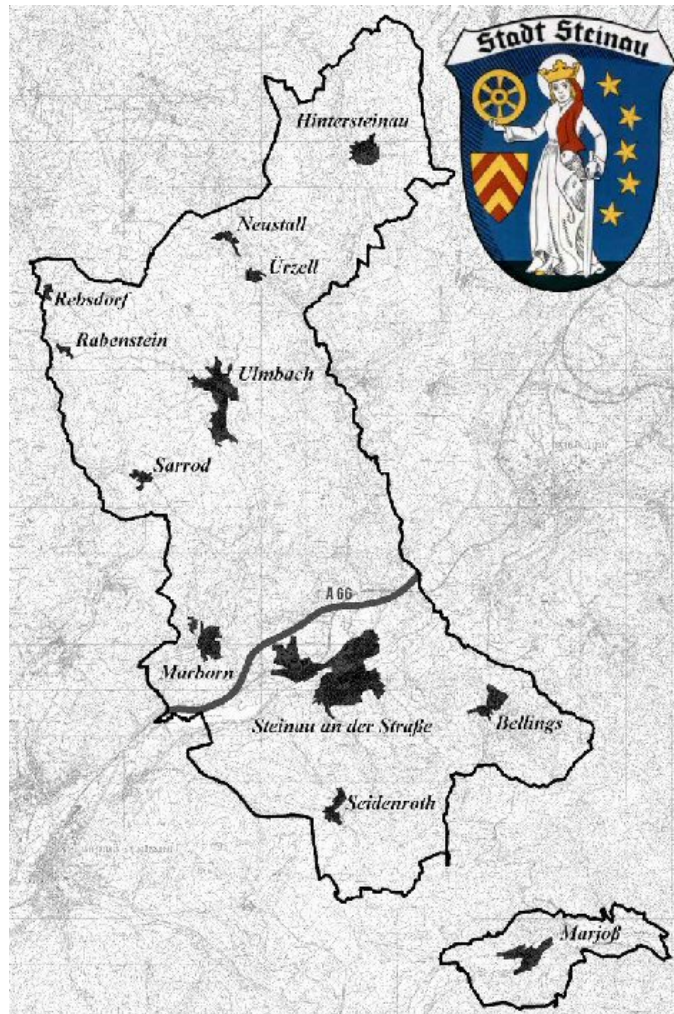


Abbildung 12 Übersicht Gemarkung Steinau ([www.steinau.eu](http://www.steinau.eu))

Insgesamt leben hier 11535 Einwohner (Einwohnermeldeamt, Stand 31.12.2011), was bei einer Gesamtfläche von rund 105 km<sup>2</sup> eine Einwohnerdichte von 110 Einwohnern pro km<sup>2</sup> ergibt. Die Einwohner verteilen sich allerdings nicht gleichmäßig auf die zwölf Ortsteile. So gibt es beispielsweise Rabenstein und Rebsdorf, die zusammen genommen nicht mal 100 Einwohner aufweisen, im Gegensatz zu Ulmbach welches von fast 1800 Personen bewohnt wird. Für die Untersuchungen der Auslastungsschwellen wurden die fünf kleinsten Stadtteile von Steinau ausgewählt, da diese bereits eine spürbar negative Entwicklung im demographischen Wandel aufweisen. Die im folgenden Kapitel 5.4 vorgestellten Analysen von Scharold und Peter wurden auch in Steinau zur Identifizierung der genauer zu betrachtenden Stadtteile durchgeführt. Nach deren Auffassung ist das Erreichen der Schwelle von 50%igem Bevölkerungsrückgang interessant. Aus diesem Grund wird im Folgenden mit der aktuellen und der halbierten Einwohnerzahl gerechnet. Die Ergebnisse der Analysen nach Scharold und Peter sind in Anlage A beigefügt.

Für die hier nachfolgenden Untersuchungen werden die Stadtteile Neustall, Rabenstein, Rebsdorf, Sarrod und Ürzell näher betrachtet.

Tabelle 2 Einwohner Steinau

	Einwohner 2011 (Einwohnermeldeamt, Stand 31.12.2011)	Einwohner halbiert (nach Scharold und Peter)	
		Anzahl	Jahr
Neustall	162	81	2044
Rabenstein	39	20	2041
Rebsdorf	59	30	2022
Sarrod	257	129	2043
Uerzell	363	182	2036

#### 4.2.1 Infrastruktur, Haushaltsplan

Jede Gemeinde ist dazu verpflichtet für jedes Jahr einen Haushaltsplan aufzustellen, in welchem u.a. die Ausgaben der Gemeinde für jeden einzelnen Stadtteil nach Funktionen aufgeführt sind. So gibt es beispielsweise Ausgaben für Gemeindestraßen und Feldwege, die freiwilligen Feuerwehren, die Leistungen des Bauhofes und vieles mehr. Die festgelegten Kosten im Haushaltsplan 2011 wurden mir für diese Arbeit zur Verfügung gestellt und in der folgenden Tabelle pro Einwohner dargestellt. Selbstverständlich variieren die Haushaltskosten jedes Jahr, doch ein Vergleich mit den Kosten im Haushaltsjahr 2012 zeigt, dass die Größenordnung der Aufwendungen je Stadtteil vergleichbar ist.

Tabelle 3 Kosten Haushaltsplan Steinau

	Haushaltsplan 2011	je Einwohner 2011	je Einwohner halbiert
Neustall	214.390 €	1.323,40 €	2.646,79 €
Rabenstein	74.400 €	1.907,69 €	3.720,00 €
Rebsdorf	457.800 €	7.759,32 €	15.260,00 €
Sarrod	160.760 €	625,53 €	1.246,20 €
Uerzell	259.740 €	715,54 €	1.427,14 €

#### 4.2.2 Trinkwasserversorgung

Nach DIN 1988-400 muss das Volumen einer Trinkwasserleitung innerhalb eines Monats mindestens einmal durchlaufen werden. Ist dies aufgrund der Einwohneranzahl

und des täglichen Trinkwasserverbrauchs nicht der Fall, so ist eine Leitungsspülung durchzuführen. Diese Volumenausnutzung und die gegebenenfalls anfallende Kosten für Spülungen in den Stadtteilen werden im Folgenden dargestellt.

Tabelle 4 Rohrleitung Trinkwasser Steinau

	Strecke zum Ort [km]	Strecke im Ort [km]	Summe [km]	Durchmesser der Rohre [cm]	Volumen [m³]	Volumen [l]
<b>Neustall</b>	11	3,625	14,625	8	73,51	73513
<b>Rabenstein</b>	15	0,245	15,245	8	76,63	76630
<b>Rebsdorf</b>	15	0,593	15,593	8	78,38	78379
<b>Sarrod</b>	8	1,843	9,843	8	49,48	49476
<b>Uerzell</b>	11	1,613	12,613	8	63,40	63400

Nach Angaben der Stadtverwaltung werden im Schnitt 130 Liter/Tag pro Einwohner an Trinkwasser verbraucht. Die recht hohe Zahl ergibt sich durch die noch häufig ansässigen Landwirte.

Tabelle 5 Benötigte Einwohner zur Ausnutzung der Trinkwasserleitung Steinau

	Benötigte Einwohner	Einwohner 2011	Differenz zu 2011	Einwohner halbiert	Differenz zu halbiert
<b>Neustall</b>	81	162	81	81	0
<b>Rabenstein</b>	85	39	-46	20	-65
<b>Rebsdorf</b>	87	59	-28	30	-57
<b>Sarrod</b>	55	257	202	129	74
<b>Uerzell</b>	70	363	293	182	112

Die Volumenausnutzung ist in Rabenstein und Rebsdorf bereits bei der heutigen Einwohnerzahl nicht gegeben. In den anderen drei Stadtteilen leben sowohl jetzt als auch bei halbiertem Einwohnerzahl immer noch genug Einwohner, damit die Trinkwasserleitungen vollständig durchspült werden können. Lediglich in Neustall scheint es ebenfalls kritisch zu werden. Im Folgenden werden die Kosten nur für Rabenstein und Rebsdorf berechnet, da sie in den anderen Stadtteilen aufgrund der höheren Einwohnerzahl nicht anfallen.

Die Kosten für eine Spülung der Trinkwasserleitung ergeben sich durch die festgelegten Frisch- und Abwassergebühren der Stadt Steinau.

Frischwassergebühr	1,81 € / m <sup>3</sup>
Abwassergebühr	5,95 € / m <sup>3</sup>
<b>Kosten je Spülung pro Woche</b>	<b>7,76 € / m<sup>3</sup></b>

Da die vorhandenen Einwohner einen Teil des benötigten Volumens an Durchlauf selbst erzeugen, werden für die jährlich anfallenden Kosten lediglich die zusätzlichen anteiligen Spülungen berechnet durch die das Gesamtvolumen der Leitungen ausgenutzt wird.

Tabelle 6 Kosten für Spülung der Trinkwasserleitung Steinau

<b>Kosten pro Einwohner 2011</b>			
	<b>pro Woche</b>	<b>pro Jahr</b>	<b>pro Einwohner</b>
<b>Neustall</b>	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Rabenstein</b>	79,81 €	4.150,18 €	106,41 €
<b>Rebsdorf</b>	47,90 €	2.490,62 €	42,21 €
<b>Sarrod</b>	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Uerzell</b>	0,00 €	0,00 €	0,00 €

<b>Kosten pro Einwohner halbiert</b>			
	<b>pro Woche</b>	<b>pro Jahr</b>	<b>pro Einwohner</b>
<b>Neustall</b>	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Rabenstein</b>	113,35 €	5.894,39 €	294,72 €
<b>Rebsdorf</b>	99,09 €	5.152,85 €	171,76 €
<b>Sarrod</b>	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Uerzell</b>	0,00 €	0,00 €	0,00 €

### 4.2.3 Abwasserentsorgung

In Steinau liegt zur Abwasserentsorgung größtenteils ein Mischsystem vor. Hier werden Regen- und Schmutzwasser durch den gleichen Kanal geleitet, weshalb kaum zusätzliche Kosten anfallen. Für das Jahr 2011 wurde für jeden Stadtteil eine Pauschale von 500 € für zusätzlich durchgeführte Spülungen gestellt. Sinkt nun die Einwohneranzahl, so fällt weniger Abwasser an. Der Kanal hat weniger Durchfluss, weshalb sich mehr Ablagerungen ansetzen können. Aus diesem Grund wird in Absprache mit der

Stadtverwaltung bei einer Halbierung der Einwohneranzahl die Pauschale für Spülungen im Jahr verdoppelt.

Tabelle 7 Kosten Abwasser Steinau

	Kosten je Spülung pro Jahr	je Einwohner 2011	Kosten je Spülung pro Jahr	je Einwohner halbiert
<b>Neustall</b>	500 €	3,09 €	1.000 €	12,35 €
<b>Rabenstein</b>	500 €	12,82 €	1.000 €	50,00 €
<b>Rebsdorf</b>	500 €	8,47 €	1.000 €	33,33 €
<b>Sarrod</b>	500 €	1,95 €	1.000 €	7,75 €
<b>Uerzell</b>	500 €	1,38 €	1.000 €	5,49 €
<b>Summe</b>	2.500 €		5.000 €	

An dieser Tabelle ist deutlich sichtbar, dass die anfallenden Kosten für Kanalspülungen immer höher werden je kleiner die Anzahl an Einwohnern ist. Nach Auskunft der Stadtverwaltung ist in den letzten Jahren in Sarrod, Rabenstein, Rebsdorf und Neustall der Kanal erneuert und saniert worden. In den nächsten Jahren sind keine weiteren Kanalbaumaßnahmen geplant und erforderlich.

#### 4.2.4 Müllentsorgung

Die in Steinau an der Straße anfallenden Abfälle werden dem Abfallwirtschaftszentrum des Main-Kinzig-Kreises in Gelnhausen-Hailer zugeführt. Die Transportkosten für die Abfuhr der Abfälle werden von Kreis und Stadt Steinau an der Straße anteilig gezahlt: Die entstehenden Transportkosten von der Gemarkungsgrenze bis zur Deponie werden vom Main-Kinzig-Kreis übernommen. Die Stadt Steinau an der Straße zahlt die innerhalb des Stadtgebietes anfallenden Abfuhrkosten.

Innerhalb der Gemarkung werden in Steinau die anfallenden Kosten für die Abfahren anteilig auf alle Bürger verteilt. So muss ein Bürger in der Kernstadt den gleichen Anteil übernehmen wie beispielsweise ein Bürger aus Rabenstein. Der Vertrag der Stadt Steinau mit dem Abfallwirtschaftszentrum sieht vor, dass die Abrechnung pro anfallende Tonne Abfall erfolgt. In 2011 ergab sich so für jeden Bürger ein jährlicher Kostenpunkt von 54,59 €. Die Gemeinde darf an der Abfallentsorgung keinen Gewinn erwirtschaften (Bedarfsdeckungsprinzip), weshalb die Abfuhr- und Deponiekosten als Gebühren von allen Haushalten zu zahlen sind. So können die Kosten für die Abfall-Abfuhr jedes Jahr ein wenig differenzieren.

Reduzieren sich nun die Einwohner, so reduziert sich gleichzeitig auch der anfallende Abfall. Die Kosten für die zu fahrenden km bleiben allerdings gleich. Die aktuelle Laufzeit des Vertrages mit dem Abfallwirtschaftszentrum beträgt noch ungefähr acht Jahre. In diesem Zeitraum werden die Kosten für den einzelnen Bürger voraussichtlich sinken, da die abzuholende Abfallmenge sich aufgrund der sinkenden Einwohnerzahlen ebenfalls reduziert. Nach dem Ablauf des Vertrages müssen alle Positionen neu verhandelt und eine Neukalkulation der Gebühren vorgenommen werden. Aus diesem Grund kann keine direkte Hochrechnung bei Halbierung der Einwohnerzahlen erfolgen.

In Absprache mit der Stadt Steinau wird hier bei Halbierung der Einwohnerzahl auch eine Halbierung der Kosten angenommen. Somit wäre ein Betrag von 27,30 € pro Einwohner zu veranschlagen.

#### 4.2.5 Soziale Einrichtungen

Die Recherche der sozialen Einrichtungen wurde nach Angaben auf der offiziellen Homepage der Stadt Steinau ([www.steinau.eu](http://www.steinau.eu)) durchgeführt sowie durch Angaben der Stadtverwaltung ergänzt.

Tabelle 8 Soziale Einrichtungen Steinau

Ortsteil	Soziale Einrichtungen						
	Schule	Kinder- garten	Kirche/ Pfarramt	Vereine	Alten- pflege	Jugend- arbeit	Beratungs- stellen
Neustall	nein	nein	nein	1	nein	nein	nein
Rabenstein	nein	nein	nein	1	nein	nein	nein
Rebsdorf	nein	nein	nein	1	nein	nein	nein
Sarrod	nein	nein	nein	3	nein	ja	nein
Uerzell	nein	nein	nein	3	nein	ja	nein

So gibt es in den fünf Stadtteilen keine Schulen oder Kindergärten mehr. Die noch verbliebene Grundschule in Uerzell wird mit Beginn der Sommerferien 2012 für immer geschlossen. In Rabenstein und Sarrod gab es in der Vergangenheit zwar ebenfalls Schulen, diese sind allerdings schon länger geschlossen. Kirchliche Einrichtungen, Beratungsstellen oder Altenpflege gibt es ebenfalls nicht, wobei es in Uerzell noch eine Kirche gibt, in der auch ein Jugendraum zur Verfügung steht. Die einzigen in Neustall, Rabenstein und Rebsdorf verbliebenen Vereine sind die Freiwilligen Feuerwehren. Lediglich in Sarrod und Uerzell gibt es neben der freiwilligen Feuerwehr noch je zwei Vereine (Sportverein und Gesangsverein). Dadurch gibt es hier auch noch ein wenig Jugendarbeit.

Insgesamt lässt sich allerdings festhalten, dass es erschreckend ist, wie wenig soziale Einrichtungen noch betrieben werden. Gerade im Hinblick auf die Darstellung in dem vorigen Abschnitt zu den Problemen der schrumpfenden Dörfer wird deutlich, dass das soziale Leben einen großen Beitrag zur Entwicklung im Dorf beiträgt.

#### 4.2.6 Nahversorgung

In 2010 wurde von SPESSARTregional<sup>7</sup> in Steinau eine Bürgerbefragung bezüglich der Grundversorgung in der Region durchgeführt (vgl. SPESSARTREGIONAL, 2010). Diese Umfrage hat für die hier relevanten Stadtteile folgendes Ergebnis geliefert:

Tabelle 9 Nahversorgung 1 Steinau

Ortsteil	Lebensmittel			Medizinische Versorgung		
	Direkt-vermarkter	Einzel-handel	Metzger, Bäcker	Apotheken-dienst	Apotheke	Fach-/Haus-arzt
Neustall	nein	nein	nein	ja	nein	nein
Rabenstein	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Rebsdorf	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Sarrod	nein	nein	nein	nein	nein	nein
Uerzell	nein	nein	nein	ja	nein	nein

Tabelle 10 Nahversorgung 2 Steinau

Ortsteil	Dienstleistung			ÖPNV			
	Gastro-nomie	Tank-stelle	Post, Bank, EC	Anbin-dung	Lebens-mittel	Dienst-leistungen	Medizin. Versorgung
Neustall	ja	nein	nein	ok	schlecht	ok	ok
Rabenstein	nein	nein	nein	schlecht	schlecht	schlecht	schlecht
Rebsdorf	nein	nein	nein	schlecht	schlecht	schlecht	schlecht
Sarrod	ja	nein	nein	schlecht	schlecht	schlecht	schlecht
Uerzell	ja	nein	nein	ok	schlecht	schlecht	schlecht

<sup>7</sup> „SPESSARTregional e.V. - Verband zur Entwicklung des hessischen Spessarts ist seit 1995 ein eingetragener Verein und engagiert sich für eine nachhaltige regionale Entwicklung.“ ([www.spessartregional.de](http://www.spessartregional.de))



Möglichkeiten zum Lebensmitteleinkauf gibt es in keinem der Stadtteile mehr, in Neustall, Sarrod und Uerzell gab es allerdings in der Vergangenheit Einzelhandelsgeschäfte, die ÖPNV-Anbindung für den Lebensmitteleinkauf ist ebenfalls schlecht. Die medizinische Versorgung ist lediglich in Neustall und Uerzell noch durch einen Apothekendienst gewährleistet. In drei der fünf Stadtteile gibt es zwar noch Gastronomie, alle anderen Dienstleistungen wie beispielsweise eine Tankstelle, Poststelle oder Geldinstitut sind allerdings nicht mehr vorhanden. Bis vor einigen Jahren gab es in Rebsdorf ebenfalls noch Gastronomie. Die ÖPNV-Anbindungen werden von den Bürgern insgesamt als schlecht eingeschätzt. Lediglich Neustall und Uerzell heben sich hier noch ein wenig hervor. In früheren Zeiten gab es Postbusse, die regelmäßig gefahren sind. Diese sind dann allerdings nach und nach eingestellt worden, da die Bevölkerung immer mehr über eigene Autos verfügte. Eine Reaktivierung dieser Busse ist nicht geplant.

In Bezug auf die Nahversorgung ist es um die fünf Stadtteile demnach relativ schlecht bestellt. Viel geschlossen wurde in den letzten Jahren allerdings nicht, weil es die meisten Einrichtungen noch nie in den Stadtteilen gegeben hat. Von daher könnte man sagen, dass sich an der Situation nicht unbedingt etwas verschlechtert hat. Allerdings ist zu bedenken, dass die Bevölkerung immer älter wird und die Mobilität weiter zurückgeht. Aus diesem Grund kann schon von einer Verschlechterung gesprochen werden, auch wenn diese nicht direkt mit den Maßnahmen der Stadt zusammenhängt.

#### **4.2.7 Zusammenfassung**

Um Nahversorgung und soziale Einrichtungen ist es in den fünf untersuchten Stadtteilen bereits relativ schlecht bestellt, wobei sich hier in den letzten Jahren wenig geändert hat. Die meisten Einrichtungen waren entweder noch nie vorhanden oder wurden bereits vor längerer Zeit geschlossen. Allerdings kann das Fehlen durchaus erheblich dazu beitragen, dass es kaum Zuzüge geben wird. Durch das älter werden der Bevölkerung ist eher mit vermehrtem Wegzug zu rechnen, da die Mobilität im Alter weiter nachlässt und somit die Fahrten in einen besser gestellten Stadtteil oder die nächst größere Gemeinde, beispielsweise zum Einkaufen, kaum noch durchgeführt werden können.

Die anfallenden Kosten der Stadt für die fünf Stadtteile spiegeln ein ähnliches Bild wider. Je weniger Einwohner in den Stadtteilen leben, desto höher werden die Pro-Kopf-Kosten für die Stadt.

Tabelle 11 Gesamtkosten Steinau

2011							
Ortsteil	Ein- wohner	Infra- struktur	Trink- wasser	Ab- wasser	Müllent- sorgung	Kosten pro Einwohner	Gesamt- kosten (rund)
Neustall	162	1.323,40 €	0,00 €	3,09 €	54,59 €	1.381,08 €	223.800 €
Raben- stein	39	1.907,69 €	106,41 €	12,82 €	54,59 €	2.081,52 €	81.200 €
Rebsdorf	59	7.759,32 €	42,21 €	8,47 €	54,59 €	7.864,60 €	464.100 €
Sarrod	257	625,53 €	0,00 €	1,95 €	54,59 €	682,07 €	175.300 €
Uerzell	363	715,54 €	0,00 €	1,38 €	54,59 €	771,51 €	280.100 €

Hälfte der Einwohner							
Ortsteil	Ein- wohner	Infra- struktur	Trink- wasser	Ab- wasser	Müllent- sorgung	Kosten pro Einwohner	Gesamt- kosten (rund)
Neustall	81	2.646,79 €	0,00 €	12,35 €	27,30 €	2.686,43 €	217.700 €
Raben- stein	20	3.720,00 €	294,72 €	50,00 €	27,30 €	4.092,02 €	81.900 €
Rebsdorf	30	15.260,00 €	171,76 €	33,33 €	27,30 €	15.492,39 €	464.800 €
Sarrod	129	1.246,20 €	0,00 €	7,75 €	27,30 €	1.281,25 €	165.300 €
Uerzell	182	1.427,14 €	0,00 €	5,49 €	27,30 €	1.459,93 €	265.800 €

Durch eine solche Auflistung und Hochrechnung auf die Hälfte der Einwohner, kann eine Gemeinde/Stadt ungefähr einschätzen, welche Kostensteigerung aufgrund des Bevölkerungsrückganges auf sie zukommen wird. Ob und in welchem Maße sie sich dazu entschließt, Maßnahmen einzuleiten um die Kosten zu senken oder die Ausgaben weiter aufrechterhalten möchte, bleibt jeder Gemeinde/Stadt selbst überlassen. Es gibt keinerlei Vorschriften oder Handlungshinweise, die bei einer bestimmten Ausgabenhöhe für einen Stadt- bzw. Ortsteil in das weitere Vorgehen lenkend eingreifen oder zumindest zu Rate gezogen werden könnten.

Somit kann pauschal auch nicht gesagt werden, dass eine Auslastungsschwelle vorhanden bzw. erreicht ist. Jede Gemeinde/Stadt muss ihre Stadt- bzw. Ortsteile individuell betrachten und analysieren. Aufgrund der Ergebnisse und ihrer Haushaltslage muss sie dann eigenständig Maßnahmen entscheiden und begründen, wenn die Aufrechterhaltung eines Stadt- bzw. Ortsteils „zu teuer“ wird.

### 4.3 Praxisbeispiele von Dörfern im Umgang mit Auslastungsschwellen

In ganz Deutschland gibt es bereits viele verschiedene Ideen, Ansätze und praktische Umsetzungen zum Umgang mit dem Rückgang der Bevölkerung und mit der Reduzierung der anfallenden Kosten. Einige bereits bewährte Vorgehensweisen sollen hier kurz vorgestellt werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich lediglich um eine kleine Auswahl handelt und es deutschlandweit sehr viel mehr praxisorientierte Ideen gibt. Voraussetzung für eine Umsetzung ist das freiwillige Engagement der Bürger und der Dorfgemeinschaft. Gibt es innerhalb der Einwohnerschaft keine Bereitschaft das eigene Dorf zu retten oder wieder attraktiver zu machen, so sind die Pläne zum Scheitern verurteilt.

#### **DORV-Zentrum, [www.dorv.de](http://www.dorv.de)**

*„Was passiert eigentlich, wenn auch der letzte Nahversorger (Metzger, Bäcker, Post und Bank ...) in einem Dorf oder einem Stadtteil seine Pforten schließt?“* Diese Frage ist Grundlage für das DORV-Projekt in Nordrhein-Westfalen. Das Projekt besteht darin, dass im Dorf ein Zentrum geschaffen wird, welches alle Nahversorgungseinrichtungen miteinander vereint. So werden die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs gesichert, Dienstleistungen angeboten, Beratungs- und medizinische Versorgungsstellen geschaffen. Das Zentrum bietet zudem die Möglichkeit zum Austausch mit anderen Bürgern (Kommunikation) und organisiert gemeinsame Aktivitäten. Mittlerweile gibt es elf solcher Einrichtungen, die alle dazu beitragen, dass die Ortskerne wieder belebter und das Leben im Dorf attraktiver und angenehmer gestaltet werden.

#### **Dorfladen-Netzwerk, [www.dorfladen-netzwerk.de](http://www.dorfladen-netzwerk.de)**

Das Dorf Otersen in Niedersachsen besitzt einen Dorfladen, der bereits im Jahr 2000 ins Leben gerufen wurde. Er bildet den Dorfmittelpunkt und wurde in den letzten Jahren durch die Dorfbewohner immer weiter ausgebaut. Des Weiteren hat Otersen im Internet ein Dorfladen-Netzwerk ins Leben gerufen. Zurzeit befinden sich einige Elemente davon noch im Aufbau. Auf dieser Seite werden verschiedene Dorfläden in ganz Deutschland dargestellt, Fernseh-Beiträge zu Dorfläden gesammelt, Hilfestellungen über ein Dorfladen-Handbuch gegeben, Lieferanten und Partner vorgestellt und vieles mehr. Über diese Homepage können sich interessierte Bürger und Dorfgemeinschaften relativ einfach Informationen beschaffen und eigene Dorfläden ins Leben rufen bzw. reaktivieren.

#### **Leben im Dorf, Leben mittendrin, [www.lebenimdorf.de](http://www.lebenimdorf.de)**

Wallmerod ist eine Verbandsgemeinde in Rheinland-Pfalz mit etwas über 1000 Einwohnern. Seit 2004 geht Wallmerod aktiv gegen die Verödung der Dorfkerne vor. Pro-

jekte in den Ortsmitten werden gefördert, sodass sie nach und nach wieder attraktiv und einladend werden. Ungefähr 80% der Förderungen gehen an junge Familien mit Kindern, sodass die Ortskerne nicht nur wieder belebter, sondern die gesamten Dörfer auch jünger werden.

In Wallmerod wurde eine so genannte Dorfbörse eingerichtet, auf der alle Gebäude und Baulücken angeboten werden und gleichzeitig der Fortschritt von Baumaßnahmen an bereits verkauften Grundstücken dokumentiert und dargestellt wird. So ist jeder Bürger in der Lage das Geschehen im eigenen Dorf und in der Nachbarschaft zu verfolgen. Jedes Dorf und jeder Neu- /Umbau kann sich von seiner besten Seite zeigen und möglicherweise neue Interessenten anlocken.

#### **4.4 Die Immobilie als Auslastungsschwelle**

Ein weiteres Problem des demographischen Wandels ist das Leerstehen und Verfallen von Immobilien. Die Bevölkerung schrumpft, der Trend wird sich in den nächsten Jahren fortsetzen. Gleichzeitig steigt die Lebenserwartung der älteren Bevölkerung an. Somit wohnen hochbetagte Bürger meist ganz allein in ihren Häusern, ihre Kinder haben selbst schon fast das Rentenalter erreicht und sich ein eigenes Heim geschaffen. Die Enkelkinder, welche die Wohnhäuser der Hochbetagten erben und bewohnen könnten, gibt es aufgrund des Geburtenrückgangs kaum bzw. aufgrund der Verteilung der Arbeitsplätze haben sie nicht die Möglichkeit, ohne Reduzierung des heutigen Standards an Lebensqualität in ländliche Gebiete zu ziehen. Aus diesem Grund stehen, gerade in den ländlichen Regionen, immer mehr Immobilien leer und verfallen zusehends.

Abgesehen von diesem Phänomen beeinträchtigen länger leerstehende und verfallene Gebäude das Ortsbild negativ. Je mehr Gebäude verfallen, desto schneller geschieht der Wegzug der dort lebenden Bevölkerung und der Zuzug bleibt aus. Die noch schönen und intakten Immobilien verlieren ihren Wert, da sich kaum Käufer finden. Dies wird nachfolgend an dem Schaubild deutlich.

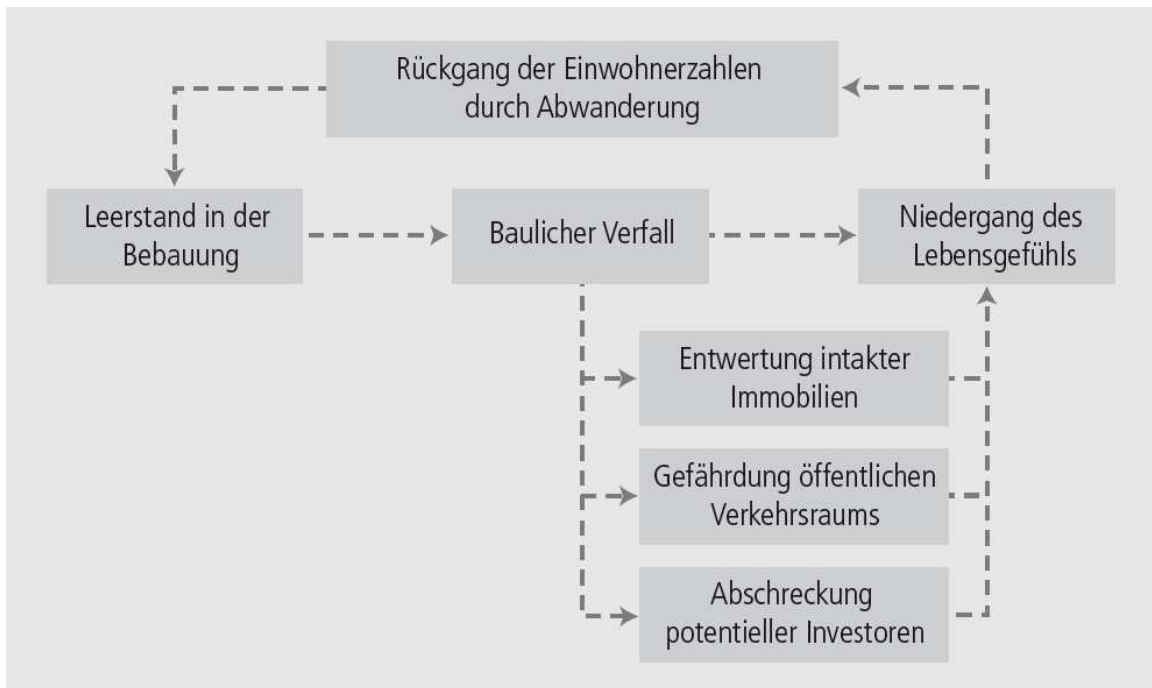


Abbildung 13 Regelkreis Bevölkerungsrückgang und Leerstand  
(STIFTUNG SCHLOSS ETTERSBERG, 2010, S. 22)

Ein Maß für die Einschätzung der örtlichen Gegebenheiten und das Verhalten der Einwohner gibt es nicht. Es sind grundsätzlich subjektive Betrachtungen. Aus diesem Grund ist im Rahmen dieser Arbeit eine Umfrage durchgeführt worden, um eine Möglichkeit zu bekommen, die Immobilie als Auslastungsschwelle vielleicht besser einschätzen zu können. Im Folgenden werden nun die Ergebnisse der Umfrage dargestellt.

#### 4.4.1 Umfrage zu Immobilien, Leerständen und Verfall

Die Umfrage wurde nach Absprache mit der saarländischen Agentur für ländlichen Raum in saarländischen Gemeinden durchgeführt. Nach Auskunft der Agentur ist die Bevölkerung im Saarland im Schnitt fünf bis sechs Jahre älter als in der restlichen Bundesrepublik, weshalb sie sich besonders gut für eine Umfrage bezüglich Immobilien, Leerständen und Verfall eignet. Die saarländische Bevölkerung beschäftigt sich zwangsweise schon länger mit dem Thema des demographischen Wandels.

Die Umfrage wurde per Email an die saarländischen Gemeinden verteilt, mit der Bitte je Altersstufe ein Gemeindemitglied die Fragen beantworten zu lassen. Bei insgesamt 37 Gemeinden (plus 15 Städten, die von der Umfrage ausgenommen wurden) und sechs Altersstufen wäre eine maximale Anzahl von 222 rückläufigen Fragebögen möglich gewesen. Leider haben sich nur sieben Gemeinden an der Umfrage beteiligt und diese auch nicht in allen Altersstufen, sodass lediglich 44 auswertbare Fragebögen zur Verfügung standen. Somit fällt eine Auswertung je Altersstufe aus, da dort keinerlei repräsentative Ergebnisse vorgestellt werden könnten. Selbst bei der Zusammenfassung der Ergebnisse aller 44 Bögen lässt sich kein repräsentativer Schluss ziehen.

Trotzdem soll dies an dieser Stelle geschehen, da die angegebenen Antworten durchaus ein umfassendes Bild liefern.

### Das Alter der Befragten:

Alter	Anzahl	Anteil
16-24	5	11%
25-34	7	16%
35-49	11	25%
50-64	14	32%
65-79	4	9%
80 und älter	3	7%

An dem Alter der Befragten lässt sich schon deutlich die demographische Entwicklung erkennen. Mehr als 50% der rückläufigen Fragebögen wurde im Alter zwischen 35-64 Jahren ausgefüllt. Der geringe Anteil an über 64-jährigen hängt aller Wahrscheinlichkeit damit zusammen, dass die Menschen in diesem Alter nicht mehr unbedingt berufstätig sind und sich nur wenige Gemeinden dazu bereit erklärt haben auch private Bürger zu befragen.

### Das Geschlecht der Befragten:

	Anzahl	Anteil
weiblich	24	55%
männlich	20	45%

Die Antwortbögen sind im Großen und Ganzen gleichmäßig auf beide Geschlechter verteilt. Es kann davon ausgegangen werden, dass alle möglicherweise geschlechterspezifischen Gedanken gleichmäßig erfasst wurden.

Im Folgenden werden nun die Fragen aus den Fragebögen angegeben und im Anschluss daran jeweils die Auswertung angezeigt.

**Wie wohnen Sie?**

		Anzahl	Anteil
a)	Eigentum	38	86%
	Miete	6	14%

b)	Wohnung	10	23%
	Haus	34	77%

Es ist deutlich zu erkennen, dass die meisten Befragten eine eigene Immobilie besitzen. Nur wenige wohnen zur Miete. Da die Umfrage in ländlichen Gemeinden durchgeführt wurde, zeigt sich hier deutlich, dass die Immobilie als Besitz eine sehr große Rolle spielt.

**Wo sind sie aufgewachsen?**

	Anzahl	Anteil
Städtische Region	3	7%
Ländliche Region	41	93%

Fast alle Befragten sind in einer ländlichen Region aufgewachsen. Hier muss allerdings der Hinweis erfolgen, dass nicht abgefragt wurde, in welchem Ort die Befragten aufgewachsen sind. Somit ist die Entscheidung, ob es sich um eine ländliche oder eine städtische Region handelt, einzig und allein auf der Einschätzung der Befragten basierend.

**Leben Sie schon immer in Ihrem jetzigen Wohnort?**

	Anzahl	Anteil
ja	28	64%
nein	16	36%

Über 60% der Befragten sind nie aus ihrem Heimatort weggezogen. Die Frage, ob sie sich einen Umzug vorstellen könnten, wurde von den meisten verneint. Ausschlaggebende Argumente gegen einen Umzug waren hier hauptsächlich die Familie und Freunde bzw. Hobbys. Ein Umzug würde lediglich aufgrund des Arbeitsplatzes oder des Partners für viele in Betracht kommen. Einige merkten allerdings an, dass ein Um-

zug in eine kleinere Stadt durchaus Vorteile in Bezug auf Infrastruktur und Anonymität hätte.

Die knappen 40 % der Befragten, welche bereits aus ihrem Heimatort weggezogen sind, wurden nach den Gründen für ihren Wegzug gefragt. Hier kamen auch wiederum der Arbeitsplatz und der Partner als Gründe zum Vorschein, daneben günstiger Baugrund bzw. günstige Miete. Zudem sind Befragte von der Stadt auf das Land gezogen, weil das Leben in der Stadt für sie zu laut und zu anstrengend war.

**Wenn Sie die Wahl hätten, würden Sie dann lieber in einer städtischen oder in einer ländlichen Region leben?**

	Anzahl	Anteil
Städtische Region	7	16%
Ländliche Region	38	84%

Der Großteil der Befragten würde weiterhin in einer ländlichen Region leben, wenn die Wahlmöglichkeit bestünde. Angeführte Argumente für die ländliche Region waren hier die ländliche Atmosphäre ohne städtische Hektik, dafür mit Ruhe, wenig Verkehr sowie der schönen Landschaft. Weiterhin herrscht viel Heimatverbundenheit vor, das Dorfleben und die Dorfgemeinschaft werden groß geschrieben. Das Aufwachsen für Kinder in einer ländlichen Region wird als besser und sicherer angesehen. Das Leben in der Stadt wird oftmals als zu unruhig und stressig, zu beengt und zu anonym eingeschätzt.

Im Gegenzug dazu führten die Befürworter der städtischen Region das kulturelle und gesellschaftliche Angebot an, zudem die bessere Infrastruktur, die Versorgung und Einkaufsmöglichkeiten.

Bei der Frage was an der der jeweils anderen Region geändert werden müsste, dass die Befragten sich dort trotzdem wohl fühlen würden, kamen im Grunde die gegenteiligen Argumente. Die städtischen Regionen müssten ruhiger und der Natur mehr Raum gegeben werden. Aber selbst dann wäre für einige ein Umzug nur aus persönlichen Gründen denkbar.

In der ländlichen Region müssten Einkaufsmöglichkeiten und ÖPNV-Anbindungen verbessert und das kulturelle Angebot erhöht werden.



**Welche Entfernung zur nächst größeren Stadt (Arbeitsplatz, Einkaufsmöglichkeiten, Kulturangeboten etc.) würden Sie in Kauf nehmen?**

	Anzahl	Anteil
bis 20 Min	17	37%
20-40 Min	25	54%
40-60 Min	3	7%
über 60 Min	1	2%

Die meisten Befragten würden einen Anfahrtsweg zur nächst größeren Stadt von bis zu 40 Minuten noch akzeptieren, um ihrem Wunsch nach Leben in der ländlichen Region gerecht werden zu können. Lediglich vier Befragte wären bereit bis zu 60 Minuten zu fahren.

Damit zeigt sich ganz deutlich, dass die ländlichen Regionen, welche näher an städtischen Gebieten liegen, viel interessanter als Wohnort sind als solche, die weit entfernt von den Verkehrsachsen (Autobahnen, Zusanbindungen) angesiedelt sind.

**Gibt es in Ihrem Wohnort bereits leerstehende und verfallene Gebäude? Was denken Sie darüber?**

	Anzahl	Anteil
ja	39	93%
nein	3	7%

Drei Befragte sind der Meinung, dass es in ihren Wohnorten bisher noch keine Leerstände gibt. Inwiefern diese Aussage in Zeiten des demographischen Wandels wirklich zutrifft, kann der Leser an dieser Stelle selbst entscheiden.

Zu der Teilfrage welche Gedanken bezüglich der Leerstände aufkommen, gibt es sehr viele unterschiedliche Äußerungen. Bezogen auf die Eigentümer der leerstehenden Gebäude wird vermutet, dass sie zu viel Geld verlangen und somit die Relation zwischen Verkaufs- und Neubaupreis nicht genug Anreiz liefert. Zudem sollten sich die Eigentümer selbst mehr um ihre Gebäude kümmern, wobei hier der eigene Zeitfaktor auch eine große Rolle spielt. Seitens der Gemeinden wird angemerkt, dass diese mit den Eigentümern zusammenarbeiten und die leerstehenden Gebäude gegebenenfalls aufkaufen sollten. Nach einem Abriss könnten so innerorts neue Bauplätze geschaffen werden. Zudem wird erwähnt, dass das Land bzw. der Bund den Gemeinden in solchen Fällen mehr Unterstützung zukommen lassen müsste, da die Gemeinden solche Aufgaben meist nicht mehr allein schultern könnten.

Als Ursache für die Leerstände wird oftmals direkt die demographische Entwicklung erwähnt. Wobei auch darauf hingewiesen wird, dass bei einem günstigen und realistischen Verkaufspreis auch junge Familien mit Kindern angezogen werden würden.

Insgesamt fallen die Leerstände den Befragten durchaus ins Auge, alle sind sich einig, dass etwas dagegen getan werden muss, die Lösungsansätze sind aber sehr unterschiedlich.

**Wie viele leerstehende oder sogar bereits verfallene Gebäude würden Sie in ihrem Wohnort bzw. in ihrer Nachbarschaft noch akzeptieren bevor Sie ebenfalls über einen Wegzug nachdenken würden?**

	Anzahl	Anteil
unter 5 Gebäuden	5	11%
5-10 Gebäude	12	27%
10-20 Gebäude	7	16%
über 20 Gebäude	8	18%
Andere Angabe	12	27%

Die Ansichten über den Wegzug aus dem eigenen Wohnort aufgrund von zu vielen Leerständen in der Nachbarschaft sind sehr unterschiedlich. Einerseits gibt es Befragte, die bei bis zu 10 Leerständen einen Umzug in Betracht ziehen würden. Andererseits gibt es genauso viele, denen sogar 20 oder mehr Leerstände nichts ausmachen würden.

Befragte, die sich für die Auswahlmöglichkeit „Andere Angabe“ entschieden haben, führten häufig das Argument an, dass die Gebäude an sich eher zweitrangig sind. Ihnen kommt es mehr auf die Mitmenschen im Dorf, auf das Miteinander und die Infrastruktur an. Solange die Dorfgemeinschaft noch intakt ist, ist ihnen der Zustand der umstehenden Gebäude relativ egal.

**Wenn Sie das nötige Kapital zur Verfügung hätten, könnten Sie sich dann vorstellen eine solche Immobilie zu kaufen und selbst wieder herzurichten?**

	Anzahl	Anteil
ja	25	57%
nein	19	43%

Die Anteile derjenigen, die ein leerstehendes oder gar verfallenes Gebäude kaufen und aufbauen sind geringfügig höher als der, die es nicht tun würden.

Angeführte Argumente für einen solchen Kauf sind beispielsweise der Charme alter Häuser, die Geschichte, die sich dahinter verbirgt oder auch die Wertanlage oder Vermietung und spätere Weitergabe an die eigenen Kinder und Enkel.

Gegenargumente sind der Wunsch nach einem eigenen Hausbau mit der Verwirklichung von eigenen Ideen, die anfallenden Kosten für Renovierung und Sanierung (sie werden höher eingeschätzt als für einen Neubau) oder aber auch, dass der Wertverfall weiter zunehmen wird und sich dementsprechend eine solche Investition nicht rechnen würde.

**Könnten Sie sich vorstellen in ihrer Dorfgemeinschaft mitzuhelfen solche verfallenen Gebäude wieder herzurichten und das Aussehen ihres Dorfes zu gestalten?**

	Anzahl	Anteil
ja	18	43%
nein	24	57%

Die Meinungen über eine Arbeit in der Dorfgemeinschaft sind auch sehr geteilt.

Während einige der Befragten in der Dorfgemeinschaft den Zusammenhalt, das Heimatgefühl, das Unterstützen der Mitmenschen und die Erhöhung der Lebensqualität sehen, ist der größere Teil der Meinung, dass die Betroffenen sich selbst um ihre Immobilien zu kümmern haben und Dorfgemeinschaften nicht funktionieren würden. Zudem werden zu wenig Zeit und keine Kenntnisse als Argumente gegen eine Arbeit in der Dorfgemeinschaft angeführt. Einige sehen auch die Arbeit in der Dorfgemeinschaft nur dann als sinnvoll an, wenn die wieder hergerichteten Gebäude der Gemeinde übergeben werden und so alle Bürger davon profitieren können.

Ein Befragter lehnt die Unterstützung einer Dorfgemeinschaft mit dem Argument ab, dass diese nur für alte Leute sei, damit sie über den Tag etwas zu tun hätten.

**Haben leerstehende bzw. verfallene Gebäude Ihrer Meinung nach Auswirkungen auf das übrige Dorf? Welche Auswirkungen haben sie?**

Antwort (auch Mehrfachnennung)	Anzahl	Anteil
Keine Auswirkungen	2	3%
Wertminderung benachbarter Gebäude	28	42%
Attraktivität des Dorfes sinkt	36	55%

Die Frage über die Auswirkungen von Leerständen und verfallenen Gebäuden liefert ein sehr klares Bild. Bis auf zwei Befragte sind sich alle einig, dass die benachbarten Gebäude im Wert gemindert werden und die Attraktivität des Dorfes sinkt. Argumente

hierfür sind beispielsweise ein schlechter Gesamteindruck und ein unschöner Anblick. Des Weiteren die mögliche Einsturzgefahr und speziell die Gefahr für spielende Kinder. Zudem wird angemerkt, dass durch solche Gebäude die Fortzüge von Bewohnern zunehmen und kaum noch Zuzüge zu verzeichnen wären. Das Dorf steht meist als Synonym für Idylle und nicht für Verfall.

Lediglich zwei Befragte sind der Meinung, dass leerstehende Gebäude keine Auswirkungen auf die Nachbarschaft bzw. auf das Dorf an sich haben.

### Was würden Sie tun, wenn Sie so eine Immobilie in Ihrem Besitz hätten?

Antwort (auch Mehrfachnennung)	Anzahl	Anteil
Wieder aufbauen	15	23%
Abreißen und Grundstück anderweitig nutzen	17	26%
Erstmal behalten, vielleicht ergibt sich noch was	4	6%
Versuchen einen Käufer zu finden	19	29%
Der Gemeinde (für einen geringen Preis) überlassen	11	17%

Die Entscheidungen, was die Befragten mit einer leerstehenden oder gar verfallenen Immobilie tun würden, sind sehr unterschiedlich. Einige sind der Meinung, dass die Bausubstanz der Altbauten erhalten werden sollte, da sie zum einen besser seien als Neubauten und zum anderen eine Geschichte erzählen. Je nach Zustand des Gebäudes wäre es allerdings sinnvoller, die Immobilie abzureißen und das Grundstück leer zu verkaufen. Problem an diesem Vorgehen ist, dass der Abriss auch finanziert werden muss. Egal ob Abriss oder Renovierung/ Sanierung, die Eigentümer brauchen dafür Geld. Deshalb wären auch einige bereit dazu, das Eigentum der Gemeinde zu überlassen.

### Was wäre Ihnen eine solche Immobilie noch wert?

Antwort (auch Mehrfachnennung)	Anzahl	Anteil
Den vollen Preis	15	35%
3/4 des Preises	9	21%
1/2 des Preises	9	21%
1/4 des Preises	2	5%
Andere Angabe	8	19%

Der Wert einer leerstehenden oder verfallenen Immobilie wird sehr unterschiedlich eingeschätzt. Die meisten der Befragten würden sogar den vom Gutachter festgelegten

Preis zahlen, da sie davon ausgehen, dass der Gutachter die wertmindernden Gegebenheiten ausreichend berücksichtigt. Die Argumente zur Reduzierung des Kaufpreises sind beispielsweise die Einrechnung der anfallenden Abriss-/ Sanierung-/ Renovierungskosten oder auch die schnellere Findung eines Käufers. Einige Befragte würde nicht pauschal den Preis reduzieren, sondern dies von der jeweiligen Immobilie abhängig machen.

**Stellen Sie sich nun vor, dass Sie ein neues Haus kaufen oder bauen wollen. Sie haben ein sehr schönes Angebot gefunden. Allerdings steht in direkter Nachbarschaft zu diesem Haus eines dieser leerstehenden/verfallenen Gebäude (siehe Bilder). Könnten Sie sich vorstellen in die Nachbarschaft zu ziehen?**



Abbildung 14 Umfrage Gebäude 1 (STIFTUNG SCHLOSS ETTERSBURG, 2010, S. 21)



Abbildung 15 Umfrage Gebäude 2

([http://wirtschaft.t-online.de/letzte-hoffnung-hungerstreik/id\\_16870350/index](http://wirtschaft.t-online.de/letzte-hoffnung-hungerstreik/id_16870350/index))



Abbildung 16 Umfrage Gebäude 3 (STIFTUNG SCHLOSS ETTERSBURG, 2010, S. 122)

Antwort (auch Mehrfachnennung)	Anzahl	Anteil
Nachbar von Gebäude 1	5	9%
Nachbar von Gebäude 2	13	24%
Nachbar von Gebäude 3	17	31%
Kein Gebäude in der Nachbarschaft	20	36%

Einigen wenigen Befragten ist es egal, wie die Umgebung ihrer Immobilie aussieht. Aus diesem Grund würde sie auch Gebäude 1 in ihrer Nachbarschaft nicht stören. Gebäude 2 strahlt für einige noch einen gewissen Charme aus, wobei auch die Idee genannt wurde das Gebäude ebenfalls zu kaufen und abzureißen, um so einen größeren Garten zu besitzen. Gebäude 3 wird von allen drei Beispielen noch am annehmbarsten empfunden. Es ist lediglich etwas heruntergekommen und könnte mit einigem Zeitaufwand wieder hergerichtet werden.

Fast die Hälfte der Befragten würde allerdings keins der drei Gebäude gern in der Nachbarschaft haben. Angeführte Argumente sind hier Einsturz- und Verletzungsgefahr (für spielende Kinder) sowie der zu hohe finanzielle Verlust bei eventuellem Wiederverkauf. Es wird vermutet, dass die Gebäude in Zukunft noch weiter verfallen werden und damit gleichzeitig der Wert des eigenen Neubaus gemindert wird.

**Stellen Sie sich nun vor, dass sie schon lange und gerne in ihrem Dorf leben. Im Laufe der Zeit hat sich allerdings das Ortsbild zusehends verändert. In ihrer Nachbarschaft stehen immer mehr Gebäude leer und verfallen zusehends. Was würden Sie tun?**

Antwort (auch Mehrfachnennung)	Anzahl	Anteil
Solange mein Haus noch gut aussieht, ist mir das Umfeld egal	11	18%
Ich würde mit den Nachbarn sprechen, sie auf die Missstände hinweisen und bitten sie zu beseitigen	20	33%
Ich würde meine Nachbarn fragen, wo ihre Probleme sind und versuchen sie zu unterstützen und zu helfen	13	21%
Ich würde die Dorfgemeinschaft zusammenrufen, damit wir gemeinsam etwas gegen das Verfallen des Ortsbildes unternehmen könnten	12	20%
Ich würde versuchen möglichst bald mein Haus zu verkaufen und mir einen anderen und schöneren Wohnort suchen	5	8%

Über 70% der Befragten sind der Meinung, dass über die Missstände gesprochen werden und ggf. eine gemeinsame Lösung gefunden werden muss. Die Dorfgemeinschaft in Zusammenarbeit mit der Gemeinde kann mehr erreichen als ein Eigentümer allein. Die Befragten sind sich darüber bewusst, dass die Überalterung der Bevölkerung wei-

ter voranschreiten wird und es somit auch zunehmend Leerstand und Verfall geben wird. Es müssen gemeinsam neue Wege gefunden werden.

Einige der Befragten sind allerdings der Ansicht, dass sich jeder selbst um seine Sachen zu kümmern hat und dass das Umfeld um das eigene Haus egal ist.

Der geringste Teil der Befragten würde über Verkauf und Wegzug nachdenken. Sie haben zwar noch die Verbundenheit zum Dorf und das Heimatgefühl, sind sich allerdings darüber bewusst, dass die Immobilienpreise nicht mehr besser sondern mit zunehmendem Leerstand weiter sinken werden. Je früher verkauft wird, desto geringer ist der Wertverlust des eigenen Hauses. Des Weiteren scheinen einige Bürger auch schon resigniert zu haben, was an der Aussage „den schleichenden Verfall einer Ortschaft kann auf Dauer keine Dorfgemeinschaft aufhalten“ deutlich wird.

### **Zusammenfassung**

Die Immobilie als Auslastungsschwelle zu identifizieren erweist sich als schwierig. Die durchgeführte Umfrage hat zu wenig Antwortbögen geliefert, als dass eine repräsentative Aussage getroffen werden könnte. Trotzdem ist eine gewisse Tendenz zu erkennen. Leerstand und Verfall von Immobilien wird von der Bevölkerung durchaus wahrgenommen und registriert, die jeweiligen vermuteten Gründe und Problemlösungen sind allerdings sehr individuell. Die Bereitschaft, persönlich bei der Renovierung oder Sanierung baufälliger Gebäude mitzuhelfen um die Attraktivität des eigenen Wohnumfeldes und des Dorfes zu steigern ist bei ungefähr der Hälfte der Befragten gegeben. Der Verfall von Immobilien wird als Wertminderung auch für übrige Immobilien angesehen. Trotzdem sind nur sehr wenige Einwohner dazu bereit, das eigene Dorf aufgrund dieser Tatsachen zu verlassen. Hier zählen die Dorfidylle, das Heimatgefühl und das zwischenmenschliche Miteinander mehr, als der mögliche Wertverlust der eigenen Immobilie. Die meisten Befragten haben sich bewusst für das Leben in einer ländlichen Umgebung entschieden und würden zum Erhalt dieser doch einige Einschränkungen in Kauf nehmen.

#### **4.4.2 Umfrage in potentiellen Käuferkreisen**

Interessant für die weitere Entwicklung des Immobilienmarktes sind in erster Linie allerdings die Ansichten der potenziellen Käufer. Aus diesem Grund wurde eine etwas abgewandelte und ergänzte Umfrage zusätzlich zu der im Saarland durchgeführt. Die Vorgehensweise, das Versenden der Umfrage per Email, war die gleiche. Potentielle Käufer sind diejenigen, welche zum aktuellen Zeitpunkt mit der Ausbildung und/oder dem Studium in absehbarer Zeit fertig sind und sich Gedanken über ihre Zukunft machen. So wurde die zweite Umfrage an Personen zwischen 20 und 30 Jahren verteilt. Es wurde darauf geachtet, dass der weibliche und männliche Anteil an Befragten möglichst ausgewogen ist, um einer eventuellen Gewichtung seitens eines Geschlechts vorzubeugen. Die Antwortbögen wurden von Personen aus verschiedenen Bundesländern ausgefüllt, sodass mögliche länderspezifische Ansichten ebenfalls ohne Gewicht



sind. Die Befragten kamen aus Hessen, Rheinland-Pfalz, Bayern, Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen.

### Alter

	Anzahl	Anteil
20-25	16	48%
26-30	16	48%
über 30	1	3%

### Geschlecht

	Anzahl	Anteil
weiblich	19	58%
männlich	14	42%

Mehr als 70% der Befragten sind in einer ländlichen Region aufgewachsen. Genauso viele würden sich auch gern wieder in einer ländlichen Region niederlassen. Dies ist für das Ergebnis der Umfrage ebenfalls entscheidend, da das Thema der gesamten Arbeit die ländlichen Immobilien sind. Personen, welche in städtischen Bereichen aufgewachsen sind und das Leben im Ländlichen nicht unbedingt kennen, können sich auch meist nicht vorstellen später in einer ländlichen Region zu leben.

### Wenn Sie die Wahl hätten, würden Sie dann lieber in einer städtischen oder einer ländlichen Region leben?

#### Wo sind sie aufgewachsen?

	Anzahl	Anteil
Städtische Region	9	26%
Ländliche Region	25	74%

	Anzahl	Anteil
Städtische Region	9	26%
Ländliche Region	25	74%

Angegebene Argumente für ein Leben im ländlichen Raum sind beispielsweise die Ruhe, die Verbindung zu Natur und Tieren, die Sicherheit für aufwachsende Kinder und die bessere Lebensqualität. Des Weiteren sind in ländlichen Räumen die Mietpreise deutlich niedriger und die Anonymität ist weniger vorhanden. Die Nachbarn und Dorfbewohner interessieren sich noch für einander.

Vorteile für die städtischen Regionen bestehen darin, dass die Infrastruktur ausgebauter ist, alle nötigen Dinge vor Ort erledigt werden können (Arztbesuche, Einkäufe) und dass es mehr Arbeitsplätze als auf dem Land gibt. Zudem gibt es mehr gesellschaftliche Aktivitäten und ein größeres kulturelles Angebot.

**Angenommen Sie würden über das nötige Kapital verfügen. Würden Sie dann gern ein eigenes Haus bauen oder könnten Sie sich vorstellen eine leerstehende Immobilie zu renovieren und neu zu gestalten?**

<b>Antwort (auch Mehrfachnennung)</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil</b>
Selbst bauen	23	58%
Leerstehende Immobilie	17	43%

Etwas mehr als die Hälfte der Befragten würde nach Möglichkeit gern ein eigenes Haus bauen. Argumente hierfür sind in erster Linie die eigene Selbstverwirklichung und die anfallenden Kosten. Diese werden gerade in Bezug auf Energiebilanz und Umweltschonung niedriger eingeschätzt als bei dem Umbau einer leerstehenden Immobilie. Die leerstehende Immobilie verkörpert allerdings mehr Charme. Zudem bietet eine leerstehende Immobilie auch genügend Möglichkeiten zur Gestaltung von eigenen Ideen. Weitere angeführte Argumente für die Nutzung von leerstehenden Immobilien sind die Stärkung der Dorfkerne, da es hier schon zu viele Leerstände gibt bzw. die Anzahl der Leerstände an sich. Nach Einschätzung einiger Befragten stehen mehr als genug nutzbare Immobilien leer. Der Bau von neuen Häusern wird hier als nicht sinnvoll erachtet. Außerdem bringe der Neubau eines Eigenheims insgesamt zu viel Baustress mit sich.

**Welche Entfernung zur nächst größeren Stadt (Arbeitsplatz, Einkaufsmöglichkeiten, Kulturangebote etc.) würden Sie in Kauf nehmen?**

<b>Antwort (auch Mehrfachnennung)</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil</b>
bis 20 Min	11	30%
20-40 Min	20	54%
40-60 Min	5	14%
über 60 Min	1	3%

Mehr als 80% der Befragten würden nicht mehr als 40 Minuten Fahrtzeit zur nächst größeren Stadt in Kauf nehmen. Hauptargument sind die hohen Kraftstoffpreise sowie der Verlust von zu viel Zeit. Der Weg zu Einkäufen bzw. nach Hause muss schnell zurückgelegt werden können. Viele möchten zudem nicht unbedingt auf ein Auto angewiesen sein, sondern die Wege auch per ÖPNV oder Fahrrad zurücklegen können.

Im Gegensatz dazu stehen fast 20%, die auch wesentlich längere Fahrtzeiten akzeptieren würden. Auffällig ist hier, dass die Zeit per PKW bis 60 Minuten für annehmbar erklärt wird und die Fahrtzeit per ÖPNV sogar länger betragen könnte.

Insgesamt wird allerdings deutlich, dass die näher an städtischen Gebieten liegenden Regionen grundsätzlich mehr Zuspruch erhalten.

### Wie wichtig ist für Sie die Anbindung an den ÖPNV für Ihre Entscheidung?

Antwort (auch Mehrfachnennung)	Anzahl	Anteil
sehr wichtig	12	34%
wichtig	16	46%
weniger wichtig	7	20%
unwichtig	0	0%

Eine gute ÖPNV-Anbindung ist für den Großteil der Befragten wichtig. Angeführt werden hier die Umweltfreundlichkeit, das Leben ohne Auto im höheren Alter oder auch die Mobilität (der Kinder), ohne wirklich auf das Auto angewiesen zu sein. Allerdings würden einige Personen weniger ÖPNV auch in Kauf nehmen, solange sie dafür in einer ländlichen Region schön leben können und sich die wichtigsten Dinge auch zu Fuß erledigen lassen.

**Wie viele leerstehende oder sogar bereits verfallene Gebäude würden Sie in Ihrem Wohnort bzw. in Ihrer Nachbarschaft noch akzeptieren bevor Sie über einen Wegzug nachdenken würden?**

**Sie müssen/wollen umziehen und sind auf der Suche nach einem neuen Wohnort. Wie viele leerstehende oder sogar bereits verfallene Gebäude würden Sie in einem Ort noch akzeptieren bevor Sie sich gegen diesen Wohnort entscheiden würden?**

Antwort	Anzahl	Anteil
unter 5 Gebäuden	6	17%
5-10 Gebäude	17	49%
10-20 Gebäude	6	17%
über 20 Gebäude	2	6%
Andere	4	11%

Antwort	Anzahl	Anteil
unter 5 Gebäuden	6	18%
5-10 Gebäude	14	41%
10-20 Gebäude	4	12%
über 20 Gebäude	3	9%
Andere	7	21%

Bei den beiden Fragen nach noch akzeptablem Leerstand werden meist die gleichen Argumente angeführt. Je mehr Leerstände es gibt, umso weiter sinken die Immobilienpreise. Das Dorfleben geht zurück, das Wohlfühlen ist nicht mehr unbedingt gegeben

und die Wohngegend erscheint nicht mehr attraktiv. Zudem ist es ein Zeichen dafür, dass in dem Dorf (unbekannte) Probleme vorliegen, welche einen Zuzug verhindern. Die eigene Entscheidung wird allerdings auch davon abhängig gemacht, wie die Verteilung der Leerstände im Dorf ist. Der Leerstand sollte nicht überhand nehmen, somit hängt die Wahrnehmung auch von der gesamten Größe des Dorfes ab.

Einigen ist die Menge des Leerstands grundsätzlich egal. Ihnen kommt es auf die Gemeinschaft und die zwischenmenschlichen Begegnungen an. Stimmt das soziale Miteinander noch und spiegelt sich das idyllische Dorfleben trotz Leerstand wider, so ist die Anzahl der Leerstände nicht ausschlaggebend.

**Haben leerstehende bzw. verfallene Gebäude Ihrer Meinung nach Auswirkungen auf das übrige Dorf? Welche Auswirkungen haben sie?**

Antwort (auch Mehrfachnennung)	Anzahl	Anteil
Keine Auswirkungen	2	4%
Wertminderung benachbarter Gebäude	13	28%
Attraktivität des Dorfes sinkt	27	59%
Andere Angabe	4	9%

Das Hauptaugenmerk der Befragten bezüglich der Auswirkungen von leerstehenden oder verfallenen Immobilien auf das übrige Dorf liegt im Sinken der Attraktivität. Je mehr Leerstände vorherrschen, desto schlechter wird der Eindruck nach außen wahrgenommen. Auch wird vermutet, dass das Ansehen der verbleibenden Bevölkerung sinkt. Vermehrte Leerstände lassen vermuten, dass das Dorf verschiedene (ungelöste) Probleme hat, beispielsweise schlechte Einkaufsmöglichkeiten, kaum ÖPNV-Anbindungen, nur wenige Arbeitsplätze. Insgesamt wird angenommen, dass die Strukturschwäche den Leerstand nachhaltig beeinflusst. Allerdings wird auch angegeben, dass die Auswirkungen des Leerstandes auf das gesamte Dorfbild immer noch mit der gesamten Atmosphäre im Dorf zusammenhängen und möglicherweise nicht so schwerwiegend sind.

**Was wäre Ihnen eine bereits länger leerstehende Immobilie noch wert?**

<b>Antwort (auch Mehrfachnennung)</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil</b>
Den vollen Preis	8	23%
3/4 des Preises	9	26%
1/2 des Preises	9	26%
1/4 des Preises	1	3%
Andere Angabe	8	23%

Die Meinungen zum Wert einer leerstehenden Immobilie sind recht ausgewogen. Grundsätzlich wird es so gesehen, dass die Immobilie selbst in Ordnung sein muss und vom Gutachter richtig bewertet wurde. Wenn der Gutachter den Leerstand mit einbezieht, dann sind einige bereit den vollen Preis zu zahlen. Insgesamt hängt die Höhe des Abschlags für die Befragten davon ab, ob sich aus dem Gebäude noch etwas machen lässt, wie lange das Gebäude schon leer steht und wie die Immobilienpreise in der Nachbarschaft bewertet werden. Weitere Abzüge werden aufgrund von anfallenden Renovierungs- oder Sanierungskosten veranschlagt.

Ein Teil der Befragten ist allerdings auch der Meinung, dass ein Neubau grundsätzlich billiger sei und der längere Leerstand auf (nicht bekannte) Probleme und Hintergründe hinweise.

Insgesamt hängt der Wert einer länger leerstehenden Immobilie für die Befragten von vielen äußeren, individuellen Faktoren ab, die nicht pauschal in eine Größe gedrückt werden können.

**Stellen Sie sich nun vor, dass Sie ein neues Haus kaufen oder bauen wollen. Sie haben ein sehr schönes Angebot gefunden. Allerdings steht in direkter Nachbarschaft zu diesem Haus eines dieser leerstehenden/verfallenen Gebäude (siehe Bilder von vorheriger Umfrage). Könnten Sie sich vorstellen in die Nachbarschaft zu ziehen?**

<b>Antwort (auch Mehrfachnennung)</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Anteil</b>
Nachbar von Gebäude 1	9	16%
Nachbar von Gebäude 2	18	32%
Nachbar von Gebäude 3	27	47%
Kein Gebäude in der Nachbarschaft	3	5%

Die Argumente für die drei unterschiedlichen Gebäude sind größtenteils die gleichen. Mitkaufen, abreißen und selbst etwas Neues entstehen lassen, sind häufige Antworten. Den Gebäuden zwei und drei wird noch Renovierungspotential zugesprochen. Einigen wenigen Befragten ist der Zustand aller drei Immobilien egal, solange diese nicht in ihrem direkten Blickfeld (beispielsweise in direkter Angrenzung an den eigenen Garten) stehen. Ein Teil der Befragten vermutet allerdings durch Abriss oder Renovierung der Gebäude erhöhte Lärmbelastung, weshalb sie sich gegen eine solche Nachbarschaft entscheiden würden.

**Stellen Sie sich nun vor, dass sie schon lange und gerne in ihrem Dorf leben. Im Laufe der Zeit hat sich allerdings das Ortsbild zusehends verändert. In ihrer Nachbarschaft stehen immer mehr Gebäude leer und verfallen zusehends. Was würden Sie tun?**

Antwort (auch Mehrfachnennung)	Anzahl	Anteil
Solange mein Haus noch gut aussieht, ist mir das Umfeld egal	6	13%
Ich würde mit den Nachbarn sprechen, sie auf die Missstände hinweisen und bitten sie zu beseitigen	3	7%
Ich würde meine Nachbarn fragen, wo ihre Probleme sind und versuchen sie zu unterstützen und zu helfen	14	30%
Ich würde die Dorfgemeinschaft zusammenrufen, damit wir gemeinsam etwas gegen das Verfallen des Ortsbildes unternehmen könnten	20	43%
Ich würde versuchen möglichst bald mein Haus zu verkaufen und mir einen anderen und schöneren Wohnort suchen	3	7%

Bei der Frage nach dem eigenen Umgang mit leerstehenden Immobilien sind sich mehr als 70% der Befragten einig, dass gemeinsam gegen das Verfallen des Ortsbildes gearbeitet werden muss. Es wird zwar angemerkt, dass je nach Grund des Leerstandes (beispielsweise schlechter ÖPNV oder keine Einkaufsmöglichkeiten) nur wenig getan werden kann, allerdings möchten viele erst versuchen, etwas für den Ort zu tun, bevor sie sich für einen Wegzug entscheiden würden. Die Attraktivität und die Schönheit des Ortsbildes sollten für alle von Interesse sein. Je mehr Gebäude leer stehen und je mehr sie verfallen, umso wahrscheinlicher ist auch der vermehrte Wegzug zu sehen. Diesen gilt es aufzuhalten.

### Zusammenfassung

Zusammenfassend lässt sich grundsätzlich sagen, dass die meisten Befragten, welche in einer ländlichen Region aufgewachsen sind, auch eine solche wieder als Wunschregion für ihr späteres Leben auswählen würden. Ähnlich verhält es sich mit denjenigen, welche in einer städtischen Region aufgewachsen sind. Nur wenige Befragte würden

für ihre Zukunft eine städtische Region wählen, wenn sie in einer ländlichen aufgewachsen sind und umgekehrt. Hier wird meiner Ansicht nach deutlich, welchen Stellenwert die Erfahrungen in der Kindheit und die Gewohnheiten haben. Es gibt nur sehr wenige, die in ländlichen Gebieten aufgewachsen sind und gern im Städtischen wohnen würden, und umgekehrt.

Der Wunsch nach einem selbst gestalteten Neubau ist etwas höher als die eigene Verwirklichung in einem leerstehenden Gebäude. Allerdings sind hier das Hauptargument die anfallenden Kosten. Meiner Einschätzung nach würden sich insgesamt einige Personen mehr für die Renovierung eines Altbaus entscheiden, wenn die äußeren Bedingungen attraktiver wären als die Erstellung eines vollständigen Neubaus.

Des Weiteren spielt die Entfernung zur nächst größeren Stadt eine sehr entscheidende Rolle. Nur wenige der Befragten würden längere Fahrtzeiten in Kauf nehmen. Die ÖPNV-Anbindung einer Region erweist sich ebenfalls als wichtig. Anhand dieser Fragen wird sehr deutlich, dass Regionen, je weiter entlegen und je schlechter sie an das öffentliche Netz angeschlossen sind, umso weniger Interessenten haben.

Die Akzeptanz von leerstehenden Immobilien in der Nachbarschaft ist relativ hoch, solange das soziale Miteinander noch stimmt. Bevor das eigene Haus aufgegeben wird, muss schon sehr viel Negatives auf den Ort zutreffen. Bei der Suche nach einem neuen Wohnort wiegen diese Dinge allerdings mehr. Je negativer das Ortsbild nach außen hin erscheint, umso geringer ist die Bereitschaft des Zuzuges.

Der eingeschätzte Wert von leerstehenden und verfallenen Immobilien hängt sehr viel von individuellen Faktoren ab. Ein pauschales Urteil, beispielsweise über Dauer des Leerstandes oder Art des Verfalls, kann nicht gegeben werden.

### **Vergleich der beiden Umfragen**

Anhand der Umfrage innerhalb des Kreises der potentiellen Käufer von leerstehenden Immobilien lässt sich ein etwas deutlicheres Bild aufzeigen als bei der ersten Umfrage. Die Meinungen bei der Querschnittsbefragung durch die Altersstufen der Bevölkerung zeigt ein eher durchwachsenes Bild auf, welches schwierig auf die Immobilie als Auslastungsschwelle schließen lässt. Bei der Befragung der potentiellen Käufer hingegen, zeichnet sich das Bild deutlicher ab.

### **Einflussfaktoren für die Immobilie als Auslastungsschwelle:**

- Heimatregion (ländlich/städtisch) gibt oftmals den Wunsch für eigene Zukunftspläne vor
- Neubau und Renovierung einer leerstehenden Immobilie sind fast gleichwertig
- Je näher die Region an einer größeren Stadt liegt, desto besser
- Je besser die Region an die Infrastruktur und den ÖPNV angebunden ist, desto besser
- Akzeptanz von Leerstand im Heimatort höher als bei Zuzug

- Einschätzung des Immobilienwertes sehr individuell
- Intakte Dorfgemeinschaft und soziales Miteinander spielen eine große Rolle

#### **4.4.3 Interview mit Vertretern von Sparkassen**

Der Hauptunterschied zwischen Banken und Sparkassen besteht darin, dass die Sparkassen örtlich bezogen arbeiten und meist an Gemeinden oder Regionen angesiedelt sind. Sie sind für die Finanzangelegenheiten der Bürger vor Ort zuständig. (vgl. [www.investmentfachmann.de](http://www.investmentfachmann.de))

Aus diesem Grund wurden für die durchgeführten Gespräche lediglich verschiedene Vertreter von Sparkassen befragt, da diese das Geschehen in den einzelnen Gemeinden und Regionen direkt beurteilen können.

Es wurden Gespräche mit Vertretern der Kreissparkasse Gelnhausen und der Landesimmobilien GmbH (Handelsvertreter der Sparkassen Oberhessen, Laubach-Hungen und Grünberg) geführt. Grundsätzlich kann gesagt werden, dass die Antworten, unabhängig von der zuständigen Region der Befragten, im Großen und Ganzen sehr ähnlich sind. Es spiegelt sich auch für die Sparkassen die demographische Entwicklung deutlich in den Immobilien wider.

#### **Welche Altersgruppe kauft zurzeit Immobilien?**

Zurzeit gibt es sehr wenig Nachfrage für Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhäuser. Die Nachfrage für Eigentumswohnungen mit drei bis vier Zimmern, geeignet für junge Paare ohne Kinder, ist hingegen gegeben. Der Großteil der Interessenten bewegt sich im Alter zwischen Ende 20/ Anfang 30 bis hin zu Anfang/ Mitte 40.

#### **Welche Altersgruppe verkauft/ beleiht zurzeit Immobilien?**

Die Beleihung bzw. der Verkauf von Immobilien wird hauptsächlich von älteren Personen gewünscht, da diese aufgrund der schlechter werdenden Infrastruktur auf dem Land weiter in Stadtnähe in eine altersgerechte Wohnung ziehen oder gar in ein Seniorenheim umsiedeln möchten.

#### **Wo wird gekauft/ verkauft/ beliehen? Ländlicher Raum? Städtischer Raum?**

Grundsätzlich kann man sagen, dass eine Art „Landflucht“ festzustellen ist. Je ländlicher die Regionen geprägt sind, umso mehr willige Verkäufer sind zu finden, gleichzeitig aber auch umso weniger Interessenten. Der Trend besteht darin, zwar im noch ländlichen Raum zu wohnen, aber dennoch die Vorzüge einer bereits städtischen Region mitnehmen zu können.



Die größten Hürden beim Kauf oder Verkauf von Immobilien sind die Lage und der Zustand. Je weiter die Immobilie von größeren Verkehrsachsen entfernt liegt (Autobahn-, Zug-, Busanbindung) umso weniger Interessenten gibt es. Für Fahrten zum Arbeitsplatz oder für Kulturangebote werden nach Möglichkeit nur kurze Strecken in Betracht gezogen. Je schlechter es um Nahversorgung, Infrastruktur, Kindergarten- und Schuleinrichtungen etc. bestellt ist, umso mehr Verkäufer und umso weniger Interessenten gibt es.

**Gibt es Unterschiede in der Beleihung oder Vergabe der Kredithöhe, wenn eine Immobilie auf dem Land oder in der Stadt steht?**

Ja, grundsätzlich gibt es diese Unterschiede. Es kommt immer sehr stark auf die Lage der Immobilie an (vgl. Antwort vorherige Frage). Allerdings spielt es auch eine sehr große Rolle, wie viel Eigenleistung vom Interessenten erbracht werden kann. Je mehr Sicherheiten zur Verfügung stehen, umso größer ist die Chance der Unterstützung.

**Gibt es Gegenden, bei denen mittlerweile die Sparkassen gar nicht mehr investieren (ähnlich USA „No-Go-Areas“)?**

Von Seiten der Sparkassen gibt es diese Gegenden nicht. Es wird grundsätzlich immer im Einzelfall geprüft, ob eine Investition sinnvoll erscheint. Pauschale Absagen in bestimmten Regionen werden nicht getroffen.

Allerdings wurde bereits festgestellt, dass so genannte Internet- oder Direktbanken durchaus außerhalb von ihnen festgelegten Regionen eine Investition ablehnen, unabhängig von dem Potential des Objektes und den Sicherheiten des Interessenten.

**Welchen Zustand müssen die Immobilien haben, dass sie noch von der Sparkasse als Wertanlage akzeptiert werden?**

Hier kommt es auch wieder sehr stark auf die einzelne Immobilie an sich an. Pauschal lässt sich hier keine Aussage treffen. Grundsätzlich ist auch wiederum die Lage mit ausschlaggebend, da die Sparkassen in den Immobilien selbst noch Potential für einen möglichen Verkauf sehen müssen. Werden Lage und Zustand als zu schlecht angesehen, so ist auch von der Sparkasse keine Unterstützung zu erwarten.

**Zusammenfassung**

Das Immobiliengeschäft richtet sich grundsätzlich nach Angebot und Nachfrage. Zurzeit liegt allerdings bei Immobilien im ländlichen Raum ein Überangebot vor. Immer mehr Bürger wollen oder müssen den ländlichen Raum verlassen und sich in städtischen Bereichen ansiedeln. Je weiter die Immobilien von überregionalen Verkehrsachsen entfernt liegen und je geringer die gesamte Infrastruktur ist, umso weniger Interessenten für Immobilien gibt es.

Nach der Höhe der Anzahl der möglichen Interessenten richten sich somit auch die Sparkassen mit ihren unterstützenden Leistungen. Je weniger Potential die Sparkassen in einer Immobilie sehen (aufgrund von Nachfrage, Lage und Zustand), desto geringer ist die Chance auf eine Unterstützung zu bauen. Hier gilt allerdings zudem noch, dass die Höhe der angegebenen Sicherheiten von Interessenten eine große Rolle spielt. Schließlich sind die Sparkassen nicht daran interessiert Verlustgeschäfte zu machen.

#### 4.4.4 Eingriff in die zunehmend negative Entwicklung

Der einzige Ansatzpunkt die negative Spirale im Hinblick auf die Entwicklung der Immobilien in der Schrumpfung zu stoppen oder zumindest abzuschwächen, ist die Beseitigung der Leerstände und des Verfalls (vgl. Abbildung 17). Das Bild des Dorfes nach außen muss einladend wirken und eine positive Atmosphäre hervorrufen. Die Einheimischen müssen sich wohl fühlen und potentielle Neubürger müssen das Gefühl bekommen „hier möchte ich leben“. Somit muss Leerstand und Verfall direkt bekämpft und beseitigt werden, sodass eine negative Entwicklung in Abhängigkeit von den Immobilien vermieden oder zumindest reduziert werden kann.

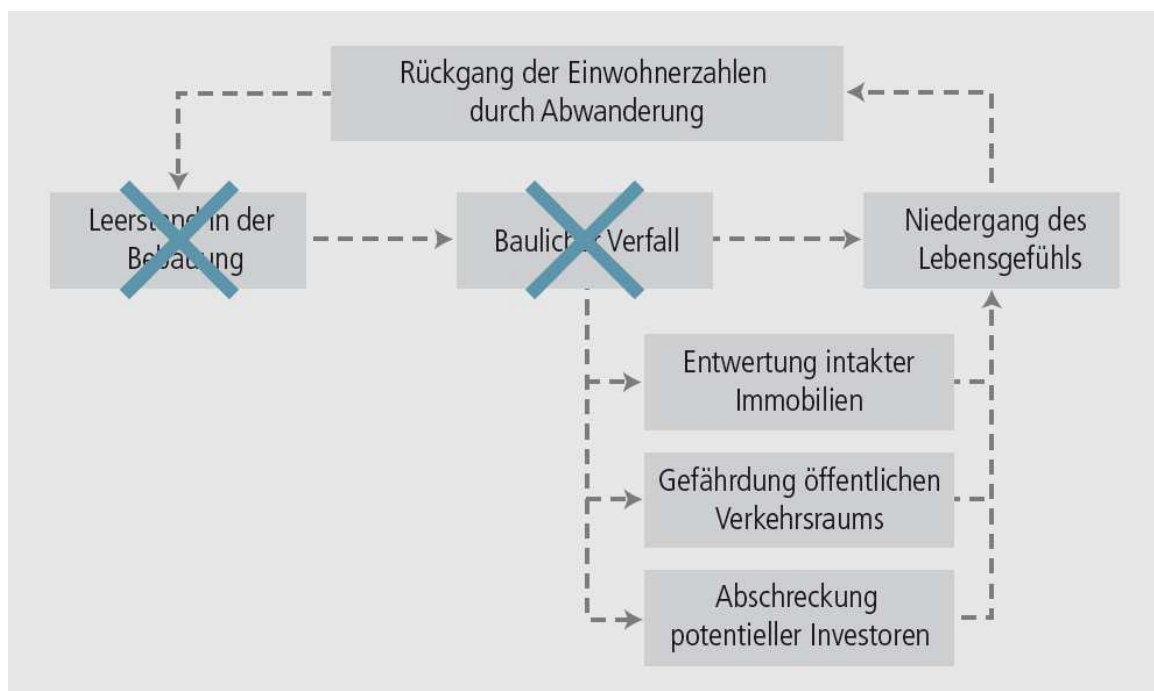


Abbildung 17 Unterbrechung Regelkreis  
(STIFTUNG SCHLOSS ETTERSBERG, 2010, S. 26)

Für den positiven Umgang mit Leerständen und Verfall gibt es bereits verschiedene Vorgehensweisen aus der Praxis. Voraussetzung ist, dass es eine funktionierende Dorfgemeinschaft gibt, die sich gemeinsam den Problemen annimmt und gleichzeitig von der Gemeinde unterstützt wird. Einzelne Bürger können allein kaum etwas ausrich-

ten. Zudem ist es wichtig, dass die Immobilien, die hergerichtet, umgenutzt oder abgerissen werden sollen, der Gemeinde gehören, da ansonsten nicht alle Bürger gemeinsam sondern nur einzelne wenige von der Arbeit der Dorfgemeinschaft profitieren würden. Sollten allerdings einzelne Bürger dazu bereit sein, ihre Immobilie auf eigene Kosten und in Absprache mit der Gemeinde wieder nutzbar zu machen, so ist ein Kauf von Seiten der Gemeinde nicht nötig.

Aus verschiedenen Städten gibt es beispielsweise die Vorgehensweise, dass Vorhänge, Plakate oder Poster vor einen Leerstand oder baufälliges Gebäude gehängt werden, die mit ihrem Aufdruck das Stadtbild verschönern sollen (vgl. Abbildung 18). Ob dies allerdings in kleinen Dörfern sinnvoll ist, wo jeder jeden kennt und genau weiß, was sich auf dem Grundstück „versteckt“, bleibt zu überlegen.



Abbildung 18 Beispiel „Verstecken“ von Leerständen  
(STIFTUNG SCHLOSS ETTERSBURG, 2010, S. 27)

Ein Beispiel für die Gestaltung von Baulücken ist in Abbildung 19 gegeben. Ob es sich um eine dauerhafte parkähnliche Nutzung oder nur um eine vorübergehende Zwischennutzung handeln soll, müssen Gemeinde und Bürger gemeinsam bei der Gestaltung des Ortsbildes entscheiden.



Abbildung 19 Beispiel Baulückengestaltung  
(STIFTUNG SCHLOSS ETTERSBURG, 2010, S. 119)

Grundsätzlich muss festgehalten werden, dass dem kreativen Umgang mit Baulücken, Leerständen und verfallenen Gebäuden keine Grenzen gesetzt sind. Wichtig ist nur, dass sich Bürger und Gemeinde einig darüber sind, dass im Dorf gestalterische Maßnahmen vorgenommen werden müssen und dass alle zusammen arbeiten. Die Gründung von Arbeitsgruppen und Aktivierung der Bevölkerung ist wichtig.

An dieser Stelle soll allerdings auch erwähnt werden, dass die Schrumpfung einer Gemeinde nicht zwangsläufig negativ behaftet sein muss. Wird die Schrumpfung gezielt gelenkt und trotz Bevölkerungsrückgang und Überalterung den Einwohnern eine lebenswerte Wohnsituation ermöglicht, so besteht in dem demographischen Wandel durchaus viel positives Potential für die Gemeinden. Über die im nächsten Kapitel vorgestellte Methodik von Scharold und Peter wäre es beispielsweise gut möglich, die Gemeinden ortsteilbezogen zu analysieren und das jeweilige Potential festzustellen. In Kombination mit den vorhandenen Instrumenten der Kataster- und Vermessungsverwaltung, zu erwähnen wären hier die Flurbereinigung, die (vereinfachte) Baulandumlegung und die Katastervermessung zur Neuregelung der Ortsinnengrenzen zur Verbesserung der rechtlichen Situation, kann das so genannte „gesunde“ Schrumpfen unterstützt und vorangetrieben werden. Für die Neuregelung von Eigentumsverhältnissen durch die Ermittlung der Verkehrswerte durch den Gutachterausschuss kann die Methodik von Scharold und Peter ebenfalls hilfreich sein.

Durch diese ganzen Maßnahmen und die Zusammenarbeit zwischen Verwaltung und Bevölkerung wird der verbleibenden Bevölkerung insgesamt doch noch ein schönes und attraktives Wohnumfeld geboten und es kann möglicherweise der eine oder andere Zuzug erreicht werden.

## 5 Die Immobilienwertermittlung

Die Verkehrswertermittlung von Immobilien spielt eine große Rolle bei der Immobilienmarktgestaltung. Die Gründe zur Bewertung von Immobilien können sehr unterschiedlich sein: geplanter Verkauf der Immobilie, Scheidungs- oder Erbauseinandersetzungen, Zwangsversteigerungen, Beleihung, Besteuerung, Bilanzierung oder auch Bestimmung des Versicherungswertes. Institutionen, die an Bewertungsgutachten interessiert sind können beispielsweise Finanzämter, Banken und Investitionsfirmen oder auch private Personen sein. Aus diesem Grund ist es sehr wichtig, dass die Wertermittlung einheitlich und geregelt durchgeführt wird, sodass die Bewertung objektiv und frei von persönlichen Verhältnissen ablaufen kann. Bezogen auf die Bundesrepublik Deutschland gibt es somit normierte Verfahren. *„Rechtlich verpflichtet zur Anwendung dieser Verfahren sind alle Behörden, Gerichte, Institutionen und Sachverständige, die im Anwendungsbereich des BauGB und der [...] [ImmoWertV] Wertermittlungen durchzuführen haben.“* (www.matthias-kirchner.de)

Weltweit gesehen finden allerdings alternative Verfahren statt, die teilweise auch für den deutschen Markt interessant sind und in den letzten Jahren immer häufiger verwendet wurden. Zu nennen sind hier das Residualwertverfahren, die Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode) sowie die Monte-Carlo-Simulation. Anzumerken ist, dass diese Verfahren lediglich angewendet werden können, *„wenn der Auftraggeber oder Nutzer der Wertermittlung und ihrer Ergebnisse nicht rechtlich gebunden ist.“* (www.matthias-kirchner.de)

Deshalb sollen im Folgenden sowohl die für Deutschland normierten Verfahren vorgestellt, als auch kurz auf die international gültigen Wertermittlungsverfahren eingegangen werden. Im Anschluss daran wird dargelegt, weshalb eine Modifizierung der in Deutschland üblichen Immobilienwertermittlung aufgrund des demographischen Wandels durchgeführt werden sollte.

### 5.1 Wertermittlung nach ImmoWertV

In Deutschland ist die Immobilienwertermittlung durch das Baugesetzbuch und die ergänzende Immobilienwertermittlungsverordnung normiert und geregelt. Es gibt drei verschiedene Verfahren, die je nach Verwendungszweck und Eigenart der Immobilie genutzt werden: Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren. In diesem Zusammenhang muss allerdings darauf hingewiesen werden, dass *„alle Verfahren und Methoden nur näherungsweise zu einem marktgetreuen Grundstückswert führen, da es keinen absolut richtigen Grundstückswert im Rahmen einer Marktwirtschaft geben kann. [...] Notwendig ist auch, regelmäßig die verschiedenen Parameter und Einflussgrößen der Modelle zu kontrollieren und mit der realen Wertbildung auf*

dem Grundstücksmarkt zu überprüfen und notfalls zu korrigieren.“ (www.matthias-kirchner.de)

In §8 (1) der ImmoWertV ist genau geregelt, welche Wertermittlungsverfahren es gibt und wie diese anzuwenden sind:

*„Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.“*

Im Folgenden werden die Verfahren kurz vorgestellt sowie die Besonderheiten und Anwendungsgebiete herausgearbeitet.

### **5.1.1 Vergleichswertverfahren und Bodenwertermittlung**

Das Vergleichswertverfahren (nach § 15 ImmoWertV) ist ein mögliches Verfahren, durch welches der Verkehrswert einer Immobilie ermittelt werden kann. Wie durch den Namen schon impliziert wird, werden bei diesem Verfahren Vergleiche zugrunde gelegt.

*„Das Vergleichswertverfahren ist das beste und sicherste Wertermittlungsverfahren. Es ist auf allen Grundstücksteilmärkten anzuwenden und führt über den Vergleich mit anderen tatsächlich getätigten Grundstückskäufen zu den sichersten Ergebnissen.“* (www.matthias-kirchner.de)

Grundsätzlich gibt es zwei verschiedene Wege, um das Vergleichswertverfahren anzuwenden. Liegen genug Verkaufsfälle von vergleichbaren Grundstücken/ Immobilien vor, so können die dort erzielten Kaufpreise herangezogen werden. Voraussetzung dafür ist, dass bei den Objekten ausreichend vergleichbare Eigenschaften vorliegen. Vergleichbare Eigenschaften werden hier im Hinblick auf Lage, Nutzung, Zuschnitt, Bodenbeschaffenheit und sonstige Eigenschaften verstanden. Je näher die Vergleichsobjekte an dem zu bewertenden Objekt liegen, umso besser ist es für die Wertermittlung, da sich dann auch die zugehörige Region und eventuelle strukturelle Besonderheiten in dem Kaufpreis widerspiegeln. Allerdings können bei wenig vorliegenden Kauffällen auch die Kauffälle von weiter abseits liegenden Immobilien herangezogen werden. Ein Nachteil bei der direkten Arbeit mit den Kaufpreisen besteht darin, dass in dem Kaufpreis möglicherweise ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse mit enthalten sind, d.h. der Kaufpreis ist in Bezug auf das Umfeld viel zu niedrig oder

viel zu hoch. Diese Kauffälle müssen vor Einbeziehung dann bereinigt werden oder können nicht zum Vergleich dienen.

Der zweite Weg des Vergleichswertverfahrens geschieht über Vergleichsfaktoren oder Richtwerte. Diese Werte liegen beide grundsätzlich normiert vor, weshalb die möglichen persönlichen oder ungewöhnlichen Verhältnisse hier nicht mehr ins Gewicht fallen. Vom Ablauf her verläuft das Verfahren ähnlich zu dem mit direkten Kaufpreisen.

Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken	Vergleichsfaktor oder Bodenrichtwert
Kaufpreise pro Bezugseinheit (Vergleichspreise)	Geeigneter Vergleichsfaktor
+/-	
Qualitäts- und Konjunkturanpassung	
Mittelung der angepassten Vergleichspreise	
=	
Vergleichswert pro Bezugseinheit	Angepasster Vergleichsfaktor
x	
Vervielfachung mit der Bezugseinheit	
=	
Vergleichswert des Grundstücks	

Abbildung 20 Das Vergleichswertverfahren

Die Bodenwertermittlung (nach § 16 ImmoWertV) läuft vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren ab. Die Bodenwerte werden für die Anwendung des Sachwert- und Ertragswertverfahrens benötigt. Sie spiegeln den Wert des Bodens ohne die sich darauf befindlichen baulichen Anlagen wider, solange die baulichen Anlagen nicht rechtlich und wirtschaftlich weiterhin nutzbar sind. Zu beachtende Besonderheiten bei der Bodenwertermittlung sind beispielsweise die Berücksichtigung der Abrisskosten der baulichen Anlagen oder veränderte Nutzungsbedingungen.

### 5.1.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren (nach §§ 17 – 20 ImmoWertV) dient zur Bewertung von Immobilien, die in erster Linie zur Erzielung von Erträgen errichtet wurden. Hierzu zählen

hauptsächlich Mietwohnungen/-häuser, Pachtflächen sowie Gewerbe- und Geschäftshäuser.

*„Das Ertragswertverfahren wird [...] für Grundstücke [angewandt], deren Preis oder Wert sich am Ertrag oder der Rendite orientiert. Für den Marktteilnehmer muss bei der Preisbildung als wesentliches Merkmal die Möglichkeit zum Erzielen einer Rendite aus dem beim Kauf angelegtem Kapital im Vordergrund stehen.“*  
(www.matthias-kirchner.de)

Für die Ermittlung des Verkehrswertes im Ertragswertverfahren wird grundsätzlich von der erzielbaren Miete ausgegangen, die, reduziert um Umlagen und die so genannten Bewirtschaftungskosten, den Reinertrag des Grundstücks widerspiegelt. Durch Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrages ergibt sich der jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen. Grundsätzlich können an dieser Stelle zwei Wege eingeschlagen werden: Ist der Ertrag der baulichen Anlagen positiv, so wird durch Multiplikation mit dem Barwertfaktor und Addition des Bodenwertes der vorläufige Ertragswert des Grundstücks bestimmt. Stellt die Bausubstanz hingegen wirtschaftlich gesehen keinen Wert mehr dar, so sind die Bodenwertfreilegungskosten (Abrisskosten) in Betracht zu ziehen und der Ertragswert durch die Anwendung des Liquidationswertverfahrens zu bestimmen. Das Liquidationswertverfahren ist eine Besonderheit des Ertragswertverfahrens und wird in dem Abschnitt „Liquidationswertverfahren“ näher beleuchtet.

„Brutto“ Warmmiete
-
Umlagen (insbesondere Betriebskosten, wie Heizkosten, Müllabfuhr)
=
Jährlicher Rohertrag (Nettokaltmiete)
-
Bewirtschaftungskosten (nicht durch Umlagen gedeckt)
- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis
=
Reinertrag des Grundstücks

Abbildung 21 Das Ertragswertverfahren - Teil 1



Jährlicher Reinertrag des Grundstücks	
-	
Bodenwertverzinsungsbetrag	
=	
Jährlicher Reinertrag der baulichen Anlagen	
Falls Ertrag $\leq 0$	Falls Ertrag $> 0$
Bodenwert- freilegungskosten	x
	Barwertfaktor für die Kapitalisierung
Liquidationswert- verfahren	=
	Kapitalisierter Rein- ertrag der baulichen Anlagen
	+
	Bodenwert
=	
(vorläufiger) Ertragswert des Grundstücks	

Abbildung 22 Das Ertragswertverfahren - Teil 2

Durch die anschließende Berücksichtigung von sonstigen wertbeeinflussenden Umständen ergibt sich der Ertragswert der Immobilie.

### 5.1.3 Liquidationswertverfahren

Das Liquidationswertverfahren (nach § 16 (3) ImmoWertV) ist eine Besonderheit des Ertragswertverfahrens und wird angewandt, sobald der jährliche Reinertrag der baulichen Anlagen negativ ist. „Das Liquidationswertverfahren [...] wird bei unwirtschaftlichen Immobilienobjekten angewandt, z.B. abrisssreife Häuser, die aufgrund der mangelhaften Bausubstanz keinen Ertrag mehr liefern.“ (www.immogutachter24.de)

Bei diesem Verfahren werden Bodenwert und Rohertrag zunächst getrennt voneinander betrachtet und jeweils mit unterschiedlichen Kosten und Faktoren verrechnet. Die abschließende Addition des speziellen Bodenwertes und des speziellen Reinertrags ergibt dann den vorläufigen Liquidationswert, welcher den vorläufigen Ertragswert der Immobilie widerspiegelt. (vgl. Grafik zu Ertragswertverfahren) Der „Ertrag“ ist hier allerdings so zu sehen, dass er durch den Abriss/ Rückbau bzw. durch die Veräußerung

aller Vermögensgegenstände zustande kommt. Eine wirkliche Rendite lässt sich mit einer solchen Immobilie nicht mehr erzielen.

Bodenwert	Rohertrag
-	-
Freilegungskosten	Spezielle Bewirtschaftungskosten
=	=
Spezieller (reduzierter) Bodenwert	Nachhaltig erzielbarer spezieller Reinertrag
x	x
Abzinsungsfaktor	Rentenbarwertfaktor
=	=
Abgezinster spezieller Bodenwert	Kapitalisierter spezieller Reinertrag
	+
	=
(vorläufiger) Liquidationswert	

Abbildung 23 Das Liquidationswertverfahren

Der vorläufige Liquidationswert ist, wie bei allen anderen Verfahren ebenfalls, durch Berücksichtigung von sonstigen wertbeeinflussenden Umständen zu modifizieren.

#### 5.1.4 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren (nach §§ 21 – 23 ImmoWertV) zur Verkehrswertermittlung von Immobilien wird hauptsächlich bei privat genutzten Gebäuden (Ein- und Zweifamilienhäuser) sowie Eigentumswohnungen eingesetzt.

*„Wenn bei der Preisbildung nicht der Ertrag aus dem Grundstück, sondern die Sache selbst im Vordergrund steht, findet das Sachwertverfahren seine Anwendung. Im Mittelpunkt des Verfahrens steht der Wert des Grund und Bodens sowie des Gebäudes. Der Wert der Gebäudesubstanz wird ermittelt und führt zum Sachwert.“*  
(www.matthias-kirchner.de)

Der Sachwert setzt sich grundsätzlich aus drei verschiedenen Werten zusammen. Für die Einschätzung der Immobilie müssen der Bodenwert, der Gebäudewert und der Wert der Außenanlagen getrennt voneinander ermittelt werden. Es wird berücksichtigt, welche verwendeten Materialien, welche Ausstattung und welche Lage die zu bewertende Immobilie besitzt. Des Weiteren ist die Alterswertminderung von großer Bedeutung. Je nach verwendeten Materialien und durchgeführten Instandhaltungsarbeiten ergibt sich eine Restnutzungsdauer des Objektes. Diese Wertminderung wegen Alters wird auf den Gebäudewert und die Außenanlagen angebracht. Durch die Addition von Bodenwert, Gebäudewert und Wert der Außenanlagen und Multiplikation des Gesamten mit dem Marktanpassungsfaktor erhält man den marktangepassten Sachwert der Immobilie.

Die folgende Berechnung ist jeweils für Gebäudewert und Wert der Außenanlagen getrennt durchzuführen und zum Schluss zu Addieren:

Gewöhnliche Herstellungskosten je Bezugseinheit (Normalherstellungskosten, inkl. Baunebenkosten)
x
Anzahl der entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit
x
Baupreisindex/100 zur Anpassung an den Wertermittlungstichtag
=
Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Abbildung 24 Das Sachwertverfahren - Teil 1

Die Ermittlung des vorläufigen Sachwerts erfolgt dann weiterhin nach dem folgenden Schema:

Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Gebäude + Außenanlagen)
-
Wertminderung wegen Alters
=
Sachwert der nutzbaren baulichen Anlagen
+
Bodenwert des Grundstücks
=
(vorläufiger) Sachwert des Grundstücks

Abbildung 25 Das Sachwertverfahren - Teil 2

Der vorläufige Sachwert des Grundstücks muss nun noch mit dem Marktanpassungsfaktor multipliziert sowie durch die Addition/ Subtraktion von sonstigen wertbeeinflussenden Umständen angepasst werden, um den Kaufpreis der derzeitigen Marktsituation anzupassen.

## 5.2 Internationale Verfahren

Durch die Öffnung der Märkte und der internationalen Zusammenarbeit gibt es mittlerweile mehrere nicht normierte Verfahren zur Immobilienwertermittlung auf dem deutschen Markt. Diese gewinnen immer mehr an Bedeutung und „basieren auf betriebswirtschaftlichen Modellen, die dem Ertragswertverfahren ähnlich sind.“ (www.matthias-kirchner.de)

Sie werden hauptsächlich angewandt, wenn es um die Klärung von Investitionen oder Projekten geht und die Ergebnisse nicht rechtlich gebunden sein müssen.

Diese Verfahren werden hier allerdings lediglich der Vollständigkeit halber kurz dargestellt. Bezogen auf die zu untersuchende Methodik von Scharold und Peter finden sie

keine weitere Anwendung. Die Methodik ist lediglich auf die rechtlich normierten Verfahren nach der Immobilienwertverordnung anzuwenden.

### 5.2.1 Residualwertverfahren

*„Zur Anwendung kommt das Residualverfahren besonders häufig in allen Fällen einer geplanten Investition. Es ermöglicht einen klaren Überblick über die Wirtschaftlichkeit einer Investition, sei es ein Neubau, eine Modernisierung oder eine Instandsetzung bzw. Nutzungsänderung.“* (www.matthias-kirchner.de)

Es wird hauptsächlich dort eingesetzt, wo eine schwierige Lage vorherrscht und es keine oder kaum Vergleichspreise bzw. vergleichbare Objekte gibt. Rechnerisch gesehen ist das Residualwertverfahren eine Umkehrung des Ertragswertverfahrens, bei dem eine fiktive Nutzung angenommen und eine Rückrechnung auf den sich ergebenden Bodenwert durchgeführt wird. Das ganze Verfahren ist mehr als theoretisch anzusehen, da es lediglich widerspiegelt, welchen Wert ein potentieller Käufer dem Objekt bei optimalen Bedingungen beimessen könnte, ohne die wirkliche Marktsituation zu berücksichtigen.

### 5.2.2 Discounted-Cash-Flow-Methode (DCF-Methode)

*„Für die Notwendigkeit einer über einen befristeten Zeitraum durchgeführten Betrachtung der Wertentwicklung eines Grundstücks oder einer Investition eignet sich die DCF-Methode besonders, da sie mögliche Kosten und Erträge, Investitionen und Instandhaltungen sowie Marktänderungen berücksichtigt.“* (www.matthias-kirchner.de)

Der Unterschied zum Ertragswertverfahren besteht bei der DCF-Methode darin, dass nicht die zukünftigen Gewinne der Immobilie betrachtet werden, sondern der zukünftige Cash-Flow. Es findet somit eine stärkere Berücksichtigung der Finanzierungsstruktur statt. *„Der Cash-Flow ist wie der Geldbeutel eines Unternehmens. Er zeigt an, wie viel eigen erwirtschaftetes Geld dem Unternehmen für Investitionen, Kredittilgung, Steuern, den Ausgleich von drohenden Liquiditätsengpässen usw. zur Verfügung steht.“* (www.nexxt.org)

### 5.2.3 Monte-Carlo-Simulation

*„Mit der Monte-Carlo-Methode lassen sich unsichere oder unbekannte Elemente des Ertrags und damit der Rendite eines Grundstücks mit veränderten Größen einsetzen und in einem mathematisch- statistischen Modell maximierend ermitteln. Das Verfahren eignet sich besonders im Rahmen geplanter Investitionen in einem Grundstück und deren Kalkulation.“* (www.matthias-kirchner.de)

Die Monte-Carlo-Simulation wird häufig dort eingesetzt, wo zum Beispiel finanzielle Risiken bei Unternehmensbewertungen mit in Betracht gezogen werden sollen. Auf Basis von Zufallszahlen werden hier verschiedene Simulationen durchgeführt, um alle Risikofaktoren zu bewerten und die optimale Kombination für die Immobilienwertermittlung zu finden.

### 5.3 Modifizierung der Immobilienwertermittlung nach ImmoWertV

Die Wertermittlungsverordnung in ihrer Ursprungsfassung von 1988 ist zum 30.06.2010 von der Immobilienwertermittlungsverordnung abgelöst worden. In der alten Fassung gab es keinen direkten Grund, die demographische Entwicklung bei der Wertermittlung mit zu berücksichtigen.

*„Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklungen am Ort. Dabei bleiben ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse [...] außer Betracht.“ (§3 Absatz 3 WertV)*

Aus diesem Grund findet sich in keinem der Wertermittlungsverfahren ein direkter Faktor, der die demographische Entwicklung widerspiegelt.

In der Neufassung von 2010 hingegen wird direkt im Gesetzestext darauf hingewiesen, dass die spezifischen demographischen Entwicklungen je Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen sind.

*„Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr (marktüblich) maßgebenden Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.“ (§3 Absatz 2 ImmoWertV)*

In dieser Neufassung wird somit explizit darauf hingewiesen, dass die demographische Entwicklung direkten Einfluss auf die Wertermittlung haben soll und muss. Es ist allerdings kein Hinweis darauf gegeben, wie diese Entwicklung zu berücksichtigen ist.

Aus diesem Grund haben sich bereits unterschiedliche Personen und Institute Gedanken über die Berücksichtigung gemacht. Eine mögliche Herangehensweise ist die Methodik von Scharold und Peter, die im Rahmen dieser Arbeit näher untersucht und beispielhaft angewendet werden soll.

In diesem Zusammenhang stellt sich natürlich die Frage, ob eine Modifizierung der Wertermittlungsverfahren wirklich notwendig ist. Jedes Verfahren beinhaltet bereits Parameter, welche die aktuelle Marktlage widerspiegeln sollten. Genauere Ausführun-

gen dazu sind in Abschnitt 6.6 enthalten. Somit könnte man meinen, dass eine separate Anpassung der demographischen Entwicklung nicht nötig sein dürfte.

Tatsächlich ist es allerdings so, dass sich die Parameter der Marktanpassung als Mittelwert aus vielen, teilweise schon sehr alten, Kaufverträgen bilden. Die neueren Verkäufe, also diejenigen, welche die demographische Entwicklung bereits automatisch beinhalten, sind im Verhältnis zu den Verträgen ohne spürbaren Einfluss der demographischen Entwicklung sehr gering. Daher erscheint eine separate Anpassung aufgrund der demographischen Entwicklung notwendig.

Ein weiteres Argument für den zusätzlichen Faktor ist, dass die Parameter meist für sehr große Bereiche gelten. Entwicklungen in einzelnen kleineren Gemeinden und Dörfern fallen kaum ins Gewicht. Bei genauerer Betrachtung der Demographie wird allerdings ersichtlich, dass sich sogar direkt benachbarte Regionen stark unterschiedlich entwickeln können. Dies ist ein Hinweis darauf, dass die Demographie als separater Faktor in der Immobilienwertermittlung zusätzlich zu berücksichtigen ist.

## 5.4 Methodik von Scharold und Peter

Wie bereits im vorigen Abschnitt dargelegt, ist es mittlerweile gesetzlich vorgeschrieben, dass die demographische Entwicklung Einfluss auf die Immobilienwertermittlung erhält. Die Art und Weise der Berücksichtigung wird allerdings nicht näher erläutert. Aus diesem Grund haben sich bereits verschiedene Experten aus der Praxis der Immobilienwertermittlung Gedanken zu diesem Thema gemacht. Dipl.-Betriebswirt (FH) Lothar Scharold und Dipl.-Ing. der Geodäsie Roland Peter haben im Jahr 2011 erste Ansätze und Gedanken in einer Methodik festgehalten: „Methodik zur Berücksichtigung des Einflusses des demographischen Wandels bei der Wertermittlung gemäß § 3 ImmoWertV“.

Im Rahmen der hier vorliegenden Abschlussarbeit sollen die Methodik und die Gedanken von Scharold und Peter näher beleuchtet, beispielhaft angewendet und kritisch betrachtet werden.

Am Anfang der Entwicklung der Methodik stand die Überlegung, welche Faktoren die demographische Entwicklung in den einzelnen Gemeinden und Landkreisen am deutlichsten widerspiegeln. Gefunden wurde eine ganze Reihe von unterschiedlichen Kriterien (siehe Anhang A). Die detaillierte Untersuchung der Kriterien sowie anschließende Gewichtung brachte sechs Hauptfaktoren hervor, welche endgültig in die Methodik eingeflossen sind (SCHAROLD; PETER, 2012, S.16):

- **„Bevölkerungszahlen je Gemeinde jeweils zum 31.12. eines Jahres**
- **Altersstruktur**, beschrieben durch das Verhältnis von Alten- zu Jugendquotient zu einem bestimmten Zeitpunkt
- **Arbeitsplätze je Gemeinde jeweils zum 30.06. eines Jahres**
- **Leerstände**

- **Verhältnis von Bodenrichtwerten zu den Erschließungskosten**
- **Anzahl und Entwicklung von Kaufverträgen für Immobilien“**

Der größte Einfluss wird dabei der Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung beigegeben, da sich anhand dieser über viele Jahre sehr gut Tendenzen erkennen und weiterführen lassen. „Grundlegende Annahme als Maßstab ist die Bevölkerungsentwicklung; [...] [Sie bildet] prägende Ereignisse in und für die Gemeinde zuverlässig [...] ab. Dies wird u.a. empirisch durch die Erkenntnisse aus der Stadtsanierung und anderen städtebaulichen Programmen belegt.“ (SCHAROLD; PETER, 2012, S. 8) Die tendenzielle Entwicklung der Bevölkerung bildet die Grundlage zur Ermittlung des so genannten vorläufigen Demographiefaktors. Dieser wird im Anschluss bei der Wertermittlung durch die weiteren Faktoren mittels prozentualen Zu- oder Abschlägen modifiziert.

#### 5.4.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Daten zur Bevölkerungsentwicklung je Gemeinde werden von den zuständigen statistischen Landes- und Kreisämtern zur Verfügung gestellt. Eine Darstellung der Entwicklung bezogen auf mehrere Jahre zeigt sehr deutlich den Trend an, welcher in den Gemeinden vorherrscht.

Bei der Betrachtung der Bevölkerungskurve gibt es einen Punkt, ab dem die Tendenz nur noch fallend ist. Diesen Punkt haben Scharold und Peter als so genannten Wendepunkt identifiziert. Er wird bei den folgenden Berechnungen für jedes Jahr als Bezugswert angehalten, so dass eine prozentuale Veränderung zwischen dem aktuellen Zeitpunkt und dem Wendepunkt die Möglichkeit ergibt, den Zeitpunkt von 50% Bevölkerungsrückgang zu berechnen.

Formel 1 Berechnung des 50%igen Bevölkerungsrückgangs

*WP = Wendepunkt*

*BZ = Betrachtungszeitraum*

*EW = Einwohner im Jahr des Wendepunktes*

*GV = Gesamtveränderung*

*B = Basisjahr*

*JV = jährliche Veränderung*

*EB = Einwohner im Basisjahr*

*RJ = 50%iger Rückgang in Jahren*

$$BZ = B - WP$$

$$GV [\%] = \frac{EB - EW}{EB}$$

$$JV [\%] = \frac{GV[\%]}{BZ}$$

$$RJ = \left( \frac{50\%}{JV[\%]} \right) - BZ$$



RJ spiegelt die Anzahl der Jahre wider, die bezogen auf den Zeitpunkt des Wendepunktes ausgehend von dem aktuellen Zeitpunkt noch verblieben sind. Unternimmt die untersuchte Kommune keine geeigneten Maßnahmen, so ist davon auszugehen, dass sie zu dem nun bestimmten Zeitpunkt bereits 50% ihrer Bevölkerung ab Eintritt des Rückganges verloren hat.

Wird diese Analyse über mehrere Jahre durchgeführt, so zeigt sich recht schnell, ob eine eingeleitete Maßnahme den Bevölkerungsrückgang abbremst oder sogar beschleunigt.

Die Bestimmung des vorläufigen Demografiefaktors basiert darauf, dass ab einem Rückgang der Bevölkerung von 50% ab dem Zeitpunkt des Wendepunktes eine Schwelle erreicht ist, bei dem die Gemeinde „nach menschlichem Ermessen nicht mehr in der Form weiter existieren kann, in der sie sich jetzt noch darstellt.“ (SCHAROLD; PETER, 2012, S. 9)

Die Anzahl der Jahre, welche bis zum Erreichen dieser Schwelle noch vergehen, stellen die Größe dar, mit welcher in der nachfolgenden Graphik von Scharold und Peter der vorläufige prozentuale Abschlag des vorher errechneten Sach-, Ertrags- oder Vergleichswertes der Immobilie bestimmt wird.

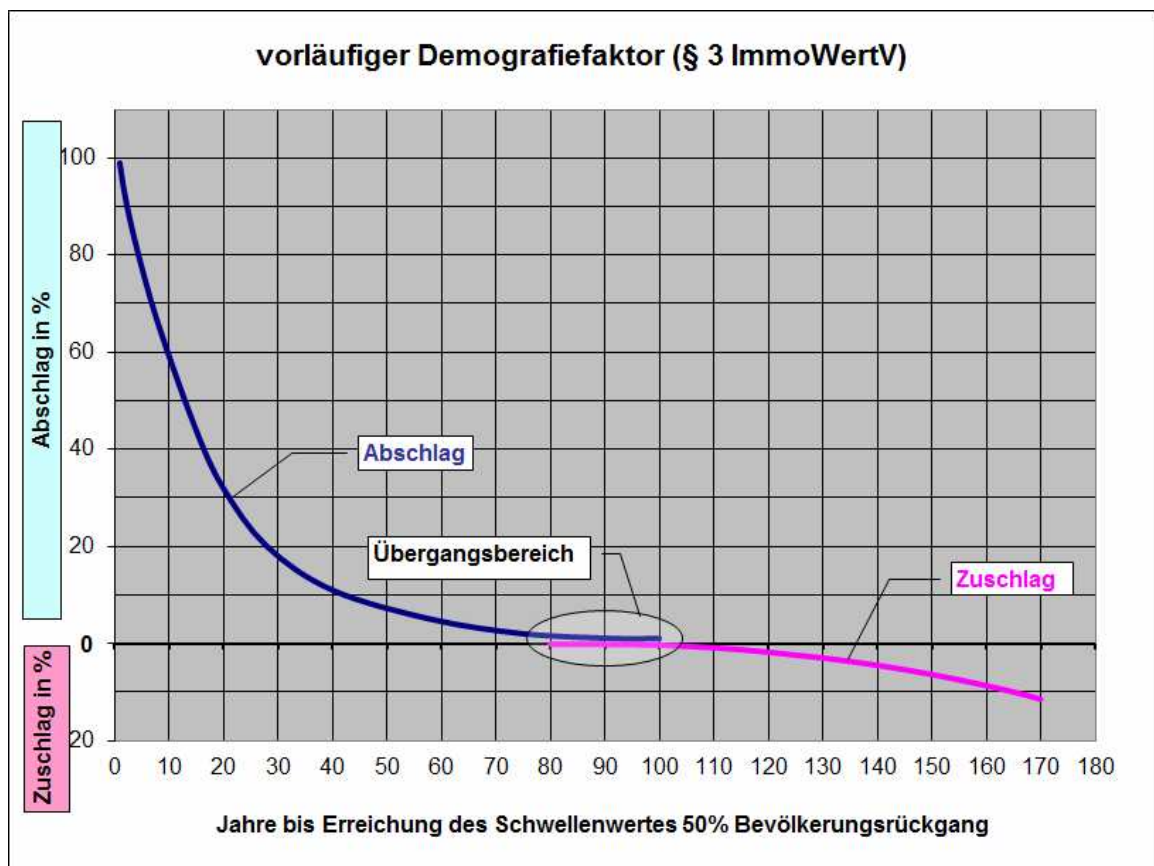


Abbildung 26 Ermittlung des vorläufigen Demografiefaktors

Anmerkung:

Der zweite Teil der Kurve, der Zuschlag, wird in dieser Masterarbeit nicht weiter betrachtet. Zuschläge aufgrund der demographischen Entwicklung sind sehr selten zu erwarten und wenn, dann lediglich in städtischen Gebieten, bei denen Zuzug von Bevölkerung zu verzeichnen ist. In ländlichen Gebieten hingegen ist der Zuzug so gering, dass hier eine Erhöhung des Verkehrswertes einer Immobilie durch einen demographischen Zuschlag nicht zu erwarten ist.

Die jährliche Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung und die Überprüfung der Tendenz sowie Wendepunkt und Schwellenwert ist sehr wichtig. Leitet eine Gemeinde aufgrund der durchgeführten Analyse dem Trend entgegenwirkende Maßnahmen ein, so sind deren Auswirkungen über kurz oder lang in der Bevölkerungsentwicklung zu erkennen. Je nach Verlauf ändert sich dann dementsprechend auch die Prognose für die Zukunft und die Indikatoren sind zu modifizieren.

*„Die Trendlinie wird im Wesentlichen aus der Entwicklung der Bevölkerung in der Vergangenheit abgeleitet. Um an dieser Stelle nicht in Spekulationen zu verfallen, ist es notwendig, die Festlegung derselben jährlich zu überprüfen. Aktionen und Maßnahmen in der Kommune können sich unmittelbar, aber auch mittelbar auf die Bevölkerungsentwicklung auswirken und sollen natürlich für die Bestimmung der Trendlinie Berücksichtigung finden. [...] Wenn sich die Entwicklung nachhaltig (über einen Betrachtungszeitraum von 5 Jahren) ändert, kann, je nach Beurteilung der örtlichen Verhältnisse, eine Fortschreibung mit Neufestsetzung des Wendepunkte erfolgen.“ (SCHAROLD; PETER, 2012, S.22f)*

Diese Entwicklung wird nach dem folgenden Schema berücksichtigt:

Positiv	Gegenüber der Prognose aus dem letzten Jahr wird der Schwellenwert nun mehr als 2 Jahre später erreicht
Gleichbleibend	Gegenüber der Prognose aus dem letzten Jahr wird der Schwellenwert zum gleichen Zeitpunkt (+/- 2 Jahre) erreicht
Negativ	Gegenüber der Prognose aus dem letzten Jahr wird der Schwellenwert nun mehr als 2 Jahre früher erreicht

Durch die hier beschriebene Vorgehensweise erhält der Gutachter den vorläufigen Demographiefaktor. Dieser ist im Anschluss aufgrund der weiteren von Scharold und Peter identifizierten Kriterien über Zu- und Abschläge zu modifizieren.

Für die Analyse, ob und in welcher Form die oben genannten zusätzlichen Kriterien Einfluss ausüben, sind Tabellen entwickelt worden. Die Betrachtung der jeweiligen Entwicklung über mehrere Jahre und Vergleiche zwischen zwei aufeinander folgenden Jahren zeigen an, ob positive oder negative Entwicklungen zu verzeichnen sind:

### 5.4.2 Altersstruktur (Bestimmung von Alters- und Jugendquotient)

Die Betrachtung der Altersstruktur erfolgt auf Basis der Bestimmung des Alters- und Jugendquotienten. Die Daten der Altersstruktur werden auf den jeweiligen Homepages der statistischen Landesämter zur Verfügung gestellt.

Formel 2 Berechnung des Altersquotienten

$$AQ = \frac{\text{Bevölkerung 65 Jahre und älter}}{\text{Bevölkerung zwischen 15 und unter 65 Jahre}}$$

Formel 3 Berechnung des Jugendquotienten

$$JQ = \frac{\text{Bevölkerung 0 bis unter 15 Jahre}}{\text{Bevölkerung zwischen 15 und unter 65 Jahre}}$$

Aus diesen beiden Verhältnissen lässt sich sehr einfach der Trend innerhalb der Bevölkerungsstruktur auf Gemeindeebene betrachten. Grundsätzlich ist zu sagen, dass sich die gesamte Bevölkerung der Bundesrepublik Deutschland dahingehend verändert, dass der Altersquotient immer größer und der Jugendquotient immer kleiner wird. Somit wäre eine entgegengesetzte Entwicklung als positiv anzusehen.

Nachfolgend ist die entworfene Bewertung von Scharold und Peter dargestellt:

Positiv	Altersquotient wird kleiner, Jugendquotient wird größer
Gleichbleibend	Alters- und Jugendquotient sind gleichbleibend
Negativ	Altersquotient wird größer, Jugendquotient wird kleiner

### 5.4.3 Arbeitsplätze (Anzahl der Arbeitsplätze vor Ort)

Von der Bundesagentur für Arbeit wird jahresweise die Anzahl der Sozialversicherungsbeschäftigten pro Gemeinde erhoben. Diese Daten lassen sich über die Homepage der Bundesagentur für Arbeit ([www.arbeitsagentur.de/](http://www.arbeitsagentur.de/)), auch für zurückliegende Jahre sehr leicht abfragen. Die Daten können dann in die von Scharold und Peter entwickelte Tabelle eingepflegt und analysiert werden. Der abschließende Vergleich zwischen den direkt aufeinander folgenden Jahren liefert so einen Überblick, wie sich die Arbeitsplatzsituation in der Gemeinde verändert und lässt Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung zu.

Nachfolgend ist das der Methodik zugehörige Bewertungsschema der Arbeitsplatzentwicklung dargestellt:

Positiv	Prozentualer Zuwachs ist größer 1%
Gleichbleibend	Veränderung liegt im Bereich +/- 1%
Negativ	Prozentualer Rückgang ist kleiner -1%

#### 5.4.4 Kaufverträge (jährliche Summe aus dem Verkauf bebauter und unbebauter Grundstücke sowie Wohnungseigentum)

Die Kaufverträge je Gemeinde werden in der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses erfasst. Dort können sie angefordert und selektiv abgefragt werden, sodass eine Analyse je Gemeinde bzw. sogar je Ortsteil möglich wird. Allerdings muss bei den unbebauten Grundstücken darauf geachtet werden, dass nur diejenigen Eingang in die Analyse finden, die in der Ortslage als möglicher Bauplatz verkauft werden. Flurstücke in Feldlage interessieren hier nicht.

Nachfolgend ist das der Methodik zugehörige Bewertungsschema der Entwicklung der Kaufverträge dargestellt:

Positiv	Anzahl Kaufverträge steigt
Gleichbleibend	Anzahl Kaufverträge bleibt gleich
Negativ	Anzahl Kaufverträge sinkt

#### 5.4.5 Leerstände und Bodenwert

Sowohl für die Analyse der Leerstände als auch des Verhältnisses von Bodenwert zu Erschließungskosten gibt es keine entwickelten Tabellen. Hier müssen die Gutachter je nach Immobilie und eigenem Ermessen entscheiden.

Gibt es in unmittelbarer Nachbarschaft zum zu bewertenden Objekt viele Leerstände und verfallene Gebäude, so ist die Beeinflussung weitaus negativer, als wenn es „nur“ im Ort verteilt einzelne Leerstände gibt.

Ähnlich verhält es sich mit dem Vergleich von Bodenwert zu Erschließungskosten. Hier kommt es ebenfalls auf den genauen Standort des Gebäudes an, da es üblicherweise verschiedene Bodenrichtwertzonen in den Gemeinden gibt. Anzumerken ist allerdings, dass die Erschließungskosten normalerweise pauschal mit 25 €/m<sup>2</sup> angesetzt werden und die Größe des Verhältnisses von der jeweiligen Richtwertzone abhängig ist. Je höher der Richtwert pro m<sup>2</sup> ist, desto positiver ist dies zu werten.

### 5.4.6 Weiche Faktoren

Weiche Faktoren sind solche, die sich nicht direkt mit Zahlen und Fakten messen bzw. belegen lassen. Beispielsweise wird sich hier mit der dörflichen Gemeinschaft, der Vereinsstruktur, kulturellen und sozialen Einrichtungen, örtlichen Aktivitäten und traditionellen Festen, ehrenamtlichem Engagement etc. befasst. Es sind Faktoren, die das Leben im Dorf lebendig halten und interessant gestalten. Es geht um das zwischenmenschliche Miteinander. Dörfer, die keine lebens- und lebenswerten Strukturen mehr aufweisen, sind stärker von der Schrumpfung betroffen als solche, bei denen das Miteinander noch intakt ist. Das Erfassen dieser dörflichen Besonderheiten erweist sich als relativ schwierig. Schließlich gibt es hier keine direkte Datengrundlage, die genutzt werden kann. Eine Möglichkeit wäre die Durchführung einer Umfrage. Allerdings ist dies mit erheblichem Zeitaufwand verbunden und steht nicht im Verhältnis zur Gutachtererstellung.

Scharold und Peter haben einen Fragebogen entwickelt, der beispielsweise in Zusammenarbeit mit Bürgermeistern oder Ortsvertretern ausgefüllt werden könnte. Sinnvoller wäre es allerdings, solch eine Umfrage in Zusammenarbeit mit allen Einwohnern durchzuführen, da so eine möglichst objektive Einschätzung der Faktoren am wahrscheinlichsten ist.

Besteht für eine Immobilienwertermittlung ein solcher Pool an Informationen, so können diese nach Scharold und Peter auch als prozentualer Zu- oder Abschlag bei der Ermittlung des Verkehrswertes zur Modifizierung des vorläufigen Demographiefaktors mit angebracht werden. (vgl. SCHAROLD; PETER, 2012, S. 29ff)

### 5.4.7 Zu- und Abschläge

Von Scharold und Peter wurde weiterhin festgelegt, dass die Zu- und Abschläge aufgrund der durchgeführten Analysen bei Altersstruktur, Arbeitsplatzentwicklung und Leerständen bis zu +/- 10% betragen können, bei dem Verhältnis des Bodenwertes zu den Erschließungskosten und Kaufverträgen bis zu +/- 5%. Allerdings liegen die genauen prozentualen Zu- und Abschläge im Ermessen der Gutachter. Die entwickelten Analysen sind lediglich dazu gedacht, Tendenzen aufzuzeigen und die Entscheidungen zu vereinfachen. *„Der [...] angegebene Rahmen zur Modifizierung der vorläufigen demographischen Anpassung stellt eine Vorgabe und keine absolute Regelung dar; d.h., diese Spannen können – im Einzelfall mit Begründung – durch den Gutachter noch weiter angepasst werden.“* (SCHAROLD; PETER, 2012, S. 28)

Die Methodik von Scharold und Peter ist so angelegt, dass sie von jedem Gutachter für jede Gemeinde selbst aufgebaut und fortgeführt werden kann. Alle benötigten Daten, abgesehen von den Leerständen, sind über die statistischen Landes- und/oder Kreisämter zu beziehen oder liegen im Gutachterausschuss vor.

Die Anbringung des Demographiefaktors erfolgt, wie bereits im vorigen Abschnitt dargestellt, ganz am Ende der Immobilienwertermittlung:

Formel 4 neue Verkehrswertberechnung (Bsp. Sachwertverfahren)

$$\text{Verkehrswert} = \text{vorläufiger Wert} \times \text{Marktanpassungsfaktor} \times \text{Demographiefaktor}$$

Gerade bei der Immobilienwertermittlung ist es wichtig, das direkte Umfeld der Immobilie genau zu betrachten. Zwei benachbarte Dörfer können sich, je nach Lage und Erreichbarkeit, durchaus gegensätzlich entwickeln. Somit kann sich je nach Standort ein ganz unterschiedlicher Wert für eine Immobilie ergeben.

Die Methodik von Scharold und Peter ist so aufgebaut, dass sie auf verschiedenen Ebenen angewendet werden kann. Je tiefer die Untersuchungsebene festgelegt wird, umso differenzierter können die Daten betrachtet und die Umstände bewertet werden. Der Anwender der Methodik kann seine Untersuchungsebene selbst definieren, es ist eine universelle Anwendbarkeit gegeben. Anzumerken ist, dass die Betrachtungen mit immer kleiner werdenden Bezugsräumen auch gleichzeitig genauer werden und die Bewertung der Immobilie immer individueller vorgenommen werden kann.

Beispielhaft für diese unterschiedlichen Entwicklungen innerhalb einer Gemeinde sind die folgenden Darstellungen von Steinau an der Straße und Jossgrund. Der prozentuale Bevölkerungsrückgang in den Gesamtgemeinden für 2011 stellt die Entwicklung innerhalb der einzelnen Ortsteile verzerrt dar.

Tabelle 12 Legende Bevölkerungsrückgang

Klasseneinteilung zum Bevölkerungsrückgang innerhalb der Methodik	Farbliche Darstellung
Bis 4%	Klasse 1
Über 4 % bis 8%	Klasse 2
Über 8 % bis 12%	Klasse 3
Über 12 % bis 16%	Klasse 4
Über 16 % bis 20%	Klasse 5
Über 20 %	Klasse 6

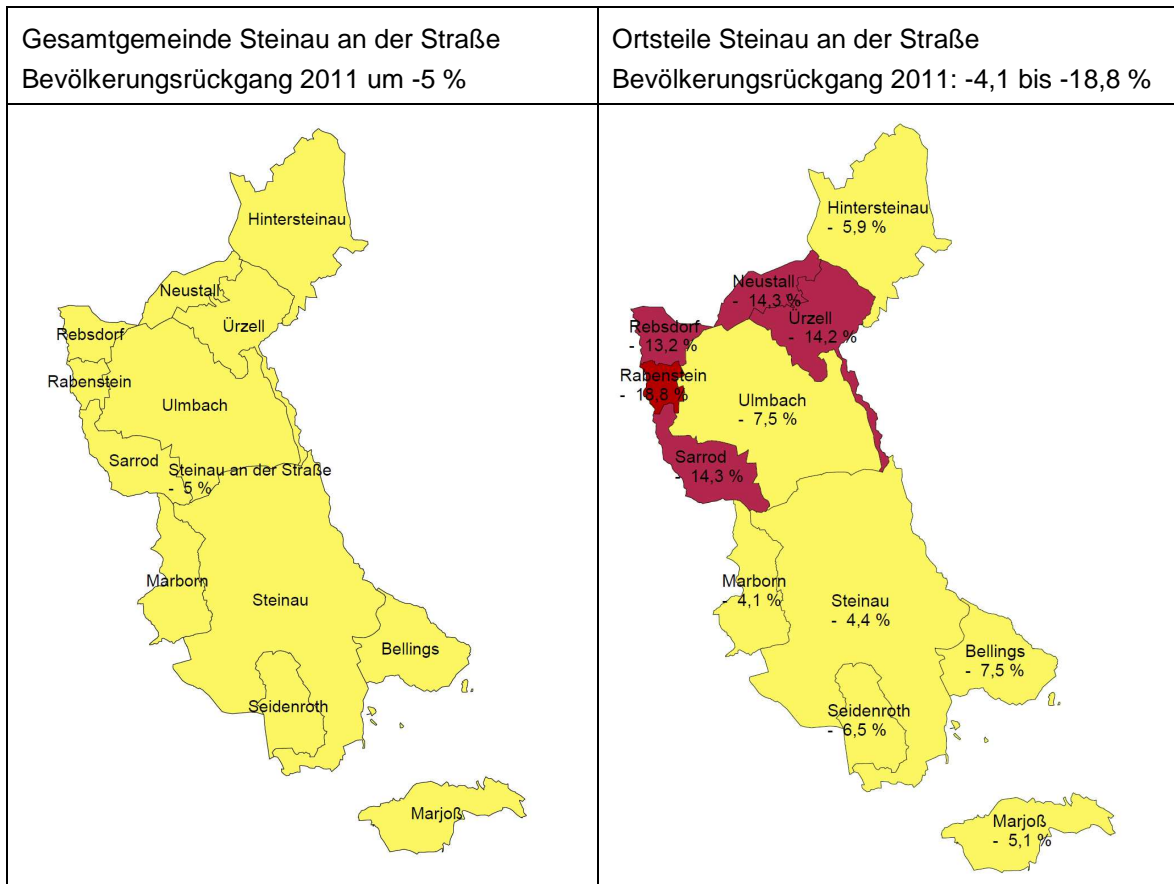


Abbildung 27 Vergleich Bevölkerungsentwicklung Steinau an der Straße

An dieser Darstellung wird deutlich sichtbar, dass die sehr negative Entwicklung der Ortsteile Neustall, Rabenstein, Rebsdorf, Sarrod und Ürzell bei der Betrachtung der Gesamtgemeinde gar nicht zum Vorschein kommt.

Ähnlich sieht es bei der Betrachtung von Jossgrund aus:

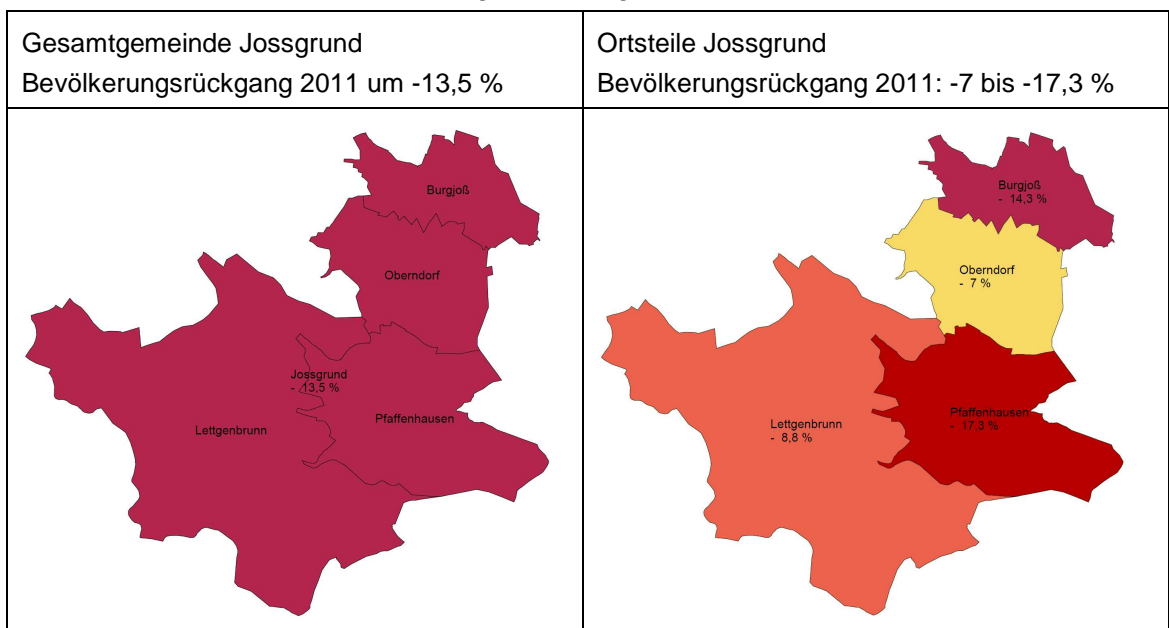


Abbildung 28 Vergleich Bevölkerungsentwicklung Jossgrund

Bei der Betrachtung der Gesamtgemeinde Jossgrund ist ein Bevölkerungsrückgang von -13,5 % zu verzeichnen. Dieser Wert spiegelt sich bei Betrachtung der Ortsteile lediglich in Burgjoß ungefähr wider. Die Ortsteile Oberndorf und Lettgenbrunn entwickeln sich weniger negativ, Pfaffenhausen schrumpft hingegen wesentlich rasanter.

Aus diesem Grund ist es von Vorteil, wenn die von Scharold und Peter entwickelten Analysen nicht nur für jede Kommune, sondern innerhalb der Kommunen zusätzlich für jeden Ortsteil durchgeführt werden.

Diese Überlegung wurde im Rahmen der Masterarbeit beispielhaft an der Gemeinde Jossgrund des Main-Kinzig-Kreises (Hessen) untersucht und wird im Folgenden dargestellt.

## 5.5 Die Methodik am Beispiel von Jossgrund

Die Gemeinde Jossgrund liegt im hessischen Main-Kinzig-Kreis mitten im Spessart und grenzt im Osten direkt an die bayrische Landesgrenze. Sie besteht aus vier Ortsteilen: Burgjoß, Lettgenbrunn, Oberndorf und Pfaffenhausen. Jossgrund hat derzeit 3842 Einwohner (Stand 31.12.2011, Einwohnermeldeamt) und eine Fläche von rund 51 km<sup>2</sup>. Im Jahr 1971 schlossen sich die Dörfer Burgjoß, Pfaffenhausen und Oberndorf zur Gemeinde Jossatal zusammen, 1974 stieß Lettgenbrunn dazu. Ab diesem Zeitpunkt existiert die Gemeinde Jossgrund.

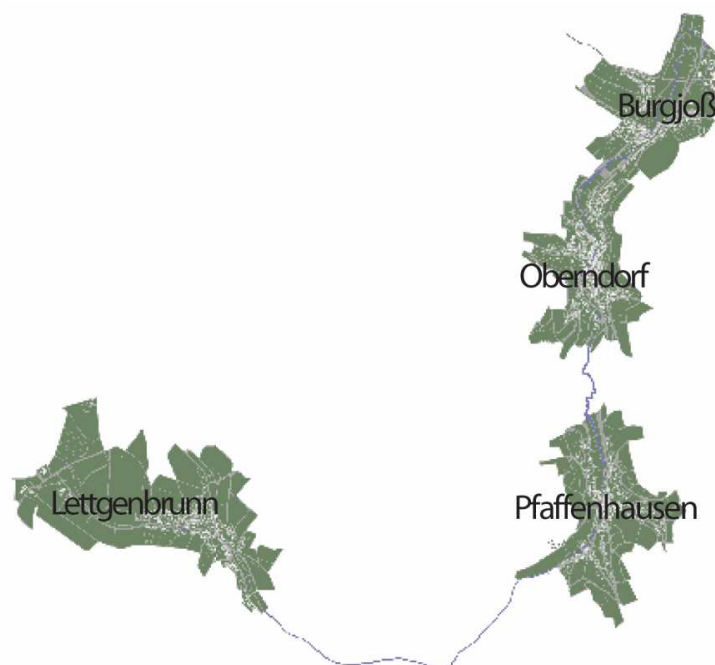


Abbildung 29 Übersicht Jossgrund (UNIVERSITÄT KASSEL, 2011)

Mitten durch den Jossgrund fließt die Jossa, die zum einen Namensgeberin der Gemeinde ist, und zum anderen die vier Ortsteile miteinander verbindet. Der Jossgrund



liegt rund 20 km von der Autobahn 66 entfernt, die nächstgelegene Stadt ist Bad Orb, welche, je nach jossgründer Ortsteil, zwischen 8 und 15 km von Jossgrund entfernt liegt.

In der nachfolgenden Abbildung 30 ist das Gebiet von SPESSARTregional dargestellt, welches ein genaueres Bild über die Lage von Jossgrund und anderen Gemeinden im Main-Kinzig-Kreis gibt.



Abbildung 30 Gebiet von SPESSARTregional, (MORO, 2011)

In Jossgrund selbst wurden in den letzten Jahren schon verschiedene Untersuchungen und Unternehmungen bezüglich der demographischen Entwicklung durchgeführt. Zu erwähnen wäre hier die in 2010 in Zusammenarbeit mit SPESSARTregional und dem Main-Kinzig-Kreis von der Universität Kassel durchgeführte Projektarbeit. Im Fachgebiet „Entwerfen im Bestand/Denkmalpflege“ des Fachbereichs Architektur, Stadtplanung und Landschaftsplanung der Universität Kassel wurde in ausgewählten Modellorten des SPESSARTregional-Gebiete eine „Analyse und Bewertung der Potentiale zur dörflichen Innenentwicklung“ durchgeführt. Dabei sind zunächst allgemeine Faktoren im Bereich des Spessarts beleuchtet (Lage, Landschaft, Verkehrsanbindung, allgemeine Entwicklungen etc.) und im Anschluss daran Schwerpunktanalysen und mögliche zukünftige Szenarien in Modellorten ausgearbeitet worden. (vgl. UNIVERSITÄT KASSEL, 2010)

Des Weiteren gibt es in Jossgrund die so genannte Ideenschmiede. Sie wurde in 2010 von der Gemeindevertretung und dem Bürgermeister von Jossgrund beschlossen und gegründet. Die Ideenschmiede setzt sich hauptsächlich aus ehrenamtlich engagierten Bürgern zusammen, die sich mit den – in einem von SPESSARTregional moderierten Workshop – definierten vier Handlungsschwerpunkten Jugend/Familie, Senioren, Mobi-

lität und Wohnen/Leerstand auseinander setzen und versuchen den demographischen Wandel aktiv zu gestalten.

Im darauffolgenden Jahr wurde speziell in Jossgrund, wieder von der Universität Kassel, eine differenziertere Untersuchung bezüglich jedes Ortsteils durchgeführt. Die Analysen und Auswertungen erfolgten in Zusammenarbeit mit der Ideenschmiede Jossgrund. Die Ergebnisse mit dem Titel „*Jossgrund – Bewertung und Handlungsempfehlung zur dörflichen Innenentwicklung*“ dienen in der hier entstehenden Arbeit mit als Grundlage. (vgl. UNIVERSITÄT KASSEL, 2011)

### **5.5.1 Anwendung der Methodik**

Die Methodik von Scharold und Peter wurde auf Basis der Daten von statistischen Bundes-, Landes- und Kreisämtern entwickelt. Somit sind die Analysen auf Kommunalebene möglich. Wie bereits im vorigen Abschnitt dargelegt wurde, ist es unerlässlich, diese Analysen sogar auf Ortsteilebene durchzuführen. Allerdings besteht hier die Problematik in der Beschaffung der benötigten Daten. Detailliertere Betrachtungen unterhalb der Kommunalebene werden von keinem der statistischen Ämter durchgeführt. Somit sind die für die nachfolgenden Untersuchungen genutzten detaillierteren Daten u.a. in Zusammenarbeit mit der Gemeinde Jossgrund beschafft worden. Differenzierter wird dies in den nachfolgenden Abschnitten betrachtet.

Nach Scharold und Peter zeichnet sich frühestens nach dem Ablauf von fünf Jahren eine Trendwende ab. Eine Änderung erweist sich teilweise erst mit Verzögerung als solche, zudem muss sie als nachhaltig erachtet werden können (vgl. SCHAROLD, PETER, 2012, S. 26)

Aus diesem Grund werden die Daten in Jossgrund für den Zeitraum von 2006 – 2011 aufbereitet. So kann zum jetzigen Zeitpunkt bereits ein Trend aus der Vergangenheit ersichtlich und in die Zukunft genauer prognostiziert werden.

### **5.5.2 Bevölkerung Jossgrund**

Die Daten zur Bestimmung des Entwicklungstrends der Bevölkerung je Ortsteil werden nirgendwo direkt geführt. Lediglich über die Auskunft des Einwohnermeldeamtes bezüglich der Altersstruktur der Bevölkerung können Gesamtsummen je Ortsteil gebildet werden. Nach Erkenntnissen von Scharold und Peter ist es nicht notwendig, dass die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung früher als 1989 startet. Eine Betrachtung von rund 20 Jahren der Bevölkerungsentwicklung reicht hier zur Festlegung des Wendepunktes aus.

Bei dem Vergleich der Daten des Einwohnermeldeamtes mit denen des Kreises für die Gemeinde Jossgrund fallen einige Abweichungen auf.

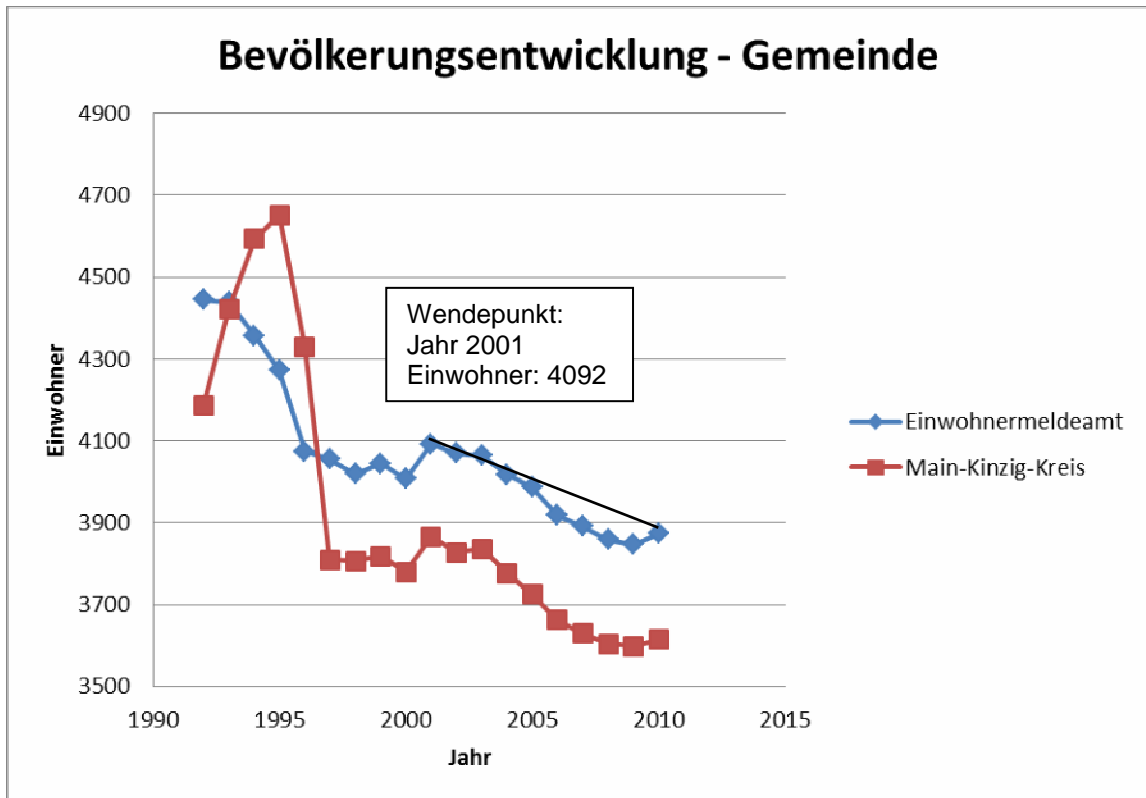


Abbildung 31 Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Jossgrund

Tendenziell ist die Bevölkerungskurve des Einwohnermeldeamtes um rund 250 Einwohner verschoben. Dies ist darauf zurückzuführen, dass beim Kreis lediglich die Erstwohnsitze erfasst werden, im Einwohnermeldeamt allerdings auch die Zweitwohnsitze. Da sich diese bezüglich der Altersstruktur aber nicht herausrechnen lassen und der Verlauf der beiden Kurven insgesamt sehr ähnlich ist, wird an dieser Stelle nur auf den Unterschied hingewiesen. Gearbeitet wird im weiteren Verlauf mit den Daten des Einwohnermeldeamtes (Summe aus Erst- und Zweitwohnsitzen in Jossgrund).

Eine weitere Auffälligkeit betrifft den Kurvenverlauf bis ~1996. Hier ist nach Auskunft der Statistikabteilung des Main-Kinzig-Kreises im Zuge der Wende und der Wanderungsbewegung der Ostdeutschen Bevölkerung ein Fortschreibungsfehler unterlaufen. Im Jossgrund existieren Aussiedlerheime, in denen viele Asylbewerber aufgenommen wurden und werden. Bei der An- und Abmeldung in den Jahren der Wende sind hier zwischen Kreis und Einwohnermeldeamt unterschiedliche Daten geführt wurden, die im Laufe der Jahre bis ~1996 wieder berichtigt wurden. Diese Bevölkerungssprünge sind bei der nachfolgenden Analyse selbstverständlich nicht zu berücksichtigen. Grundsätzlich ist bei den Daten des Einwohnermeldeamtes ein nachhaltiger Rückgang ab dem Jahr 2001 zu verzeichnen. Dieser Punkt mit 4092 Einwohnern wird für die Gesamtgemeinde als Wendepunkt festgelegt.

Im nächsten Schritt sollen die Entwicklungen je Ortsteil betrachtet und der jeweilige Wendepunkt für die nachfolgenden Analysen festgelegt werden.

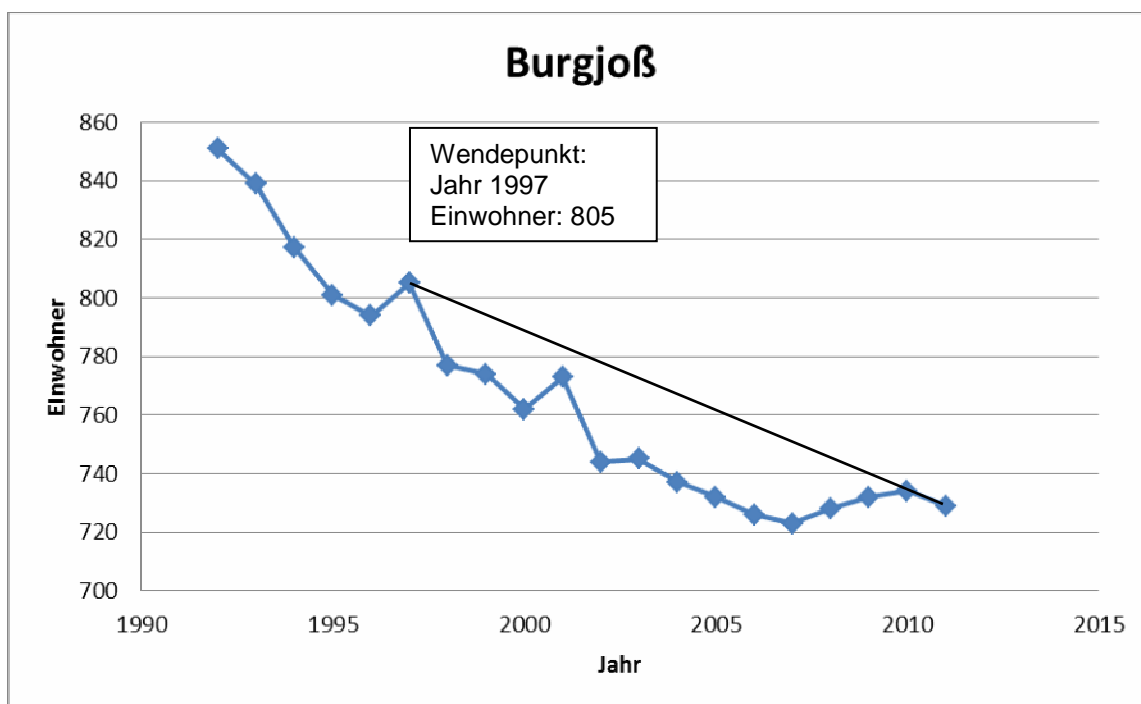
**Jossgrund - Burgjoß**

Abbildung 32 Bevölkerungsentwicklung Jossgrund - Burgjoß

In Burgjoß ist der Abwärtstrend der Bevölkerung deutlich sichtbar. Der rapide Rückgang zwischen 1992 und 1996 ist auf den eingangs erwähnten Fortschreibungsfehler zurückzuführen. Für die nachfolgenden Untersuchungen wird der Wendepunkt ab dem der Bevölkerungsrückgang nachhaltig zu verzeichnen ist, auf das Jahr 1997 mit 805 Einwohnern festgelegt.

Der von 2007 bis 2011 zu verzeichnende leichte Anstieg der Bevölkerung könnte nach Meinung des Bürgermeisters und der Ideenschmiede möglicherweise auf die in Jossgrund geführten Bemühungen und Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung der Region zurückzuführen sein. Dieser Trend sollte weiterhin beobachtet werden, da er zu einer Neufestlegung des Wendepunktes führen könnte.

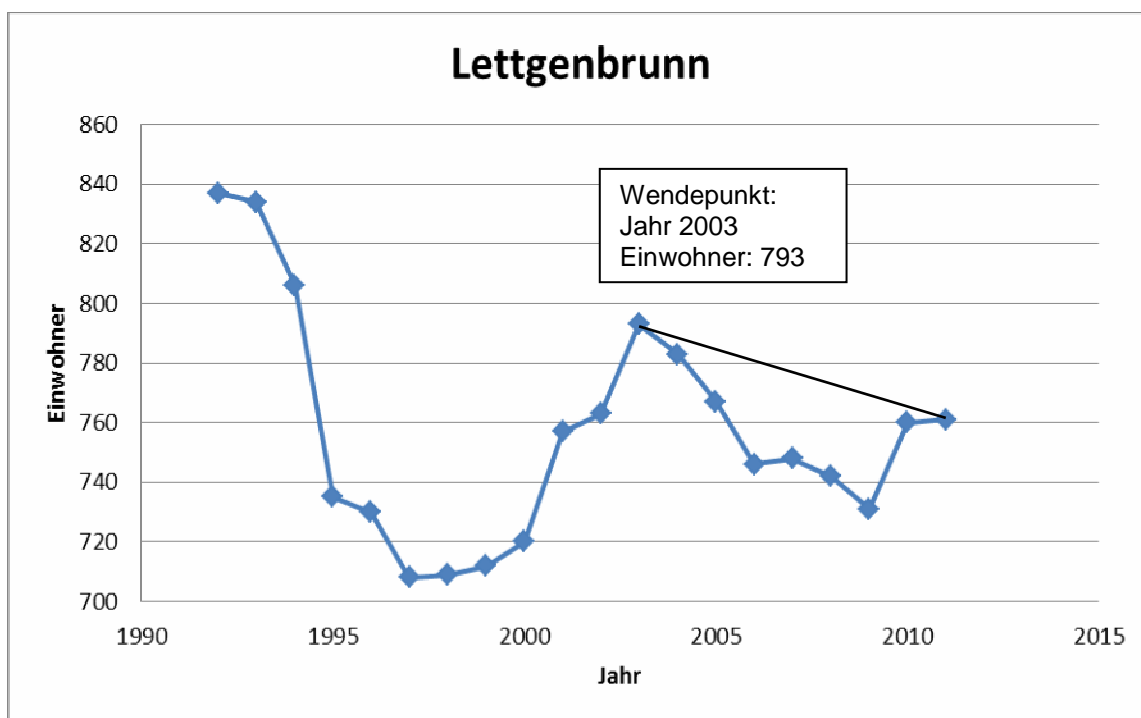
**Jossgrund - Lettgenbrunn**

Abbildung 33 Bevölkerungsentwicklung Jossgrund – Lettgenbrunn 1

In Lettgenbrunn wird die Korrektur der Bevölkerungsfortschreibung sehr deutlich. Trotzdem ist in den Jahren bis 2003 ein Aufwärtstrend zu verzeichnen. Ab 2003 schließlich setzt der nachhaltige Bevölkerungsrückgang ein. Die Zunahme von ~30 Einwohnern von 2009 auf 2010 ist nach Rücksprache mit dem Bürgermeister auf das in Lettgenbrunn befindliche Aussiedler- und Flüchtlingsheim zurückzuführen. Aktuell sind in diesem Heim 38 Personen untergebracht. Inwiefern diese dauerhaft im Jossgrund verbleiben oder ihn wieder verlassen, ist nicht bekannt.

Aus diesem Grund sind in der nachfolgenden Abbildung für die Jahre 2010 und 2011 pauschal 38 Einwohner abgezogen worden, da diese Entwicklung der in Lettgenbrunn dauerhaft befindlichen Einwohnerstruktur eher Rechnung trägt.

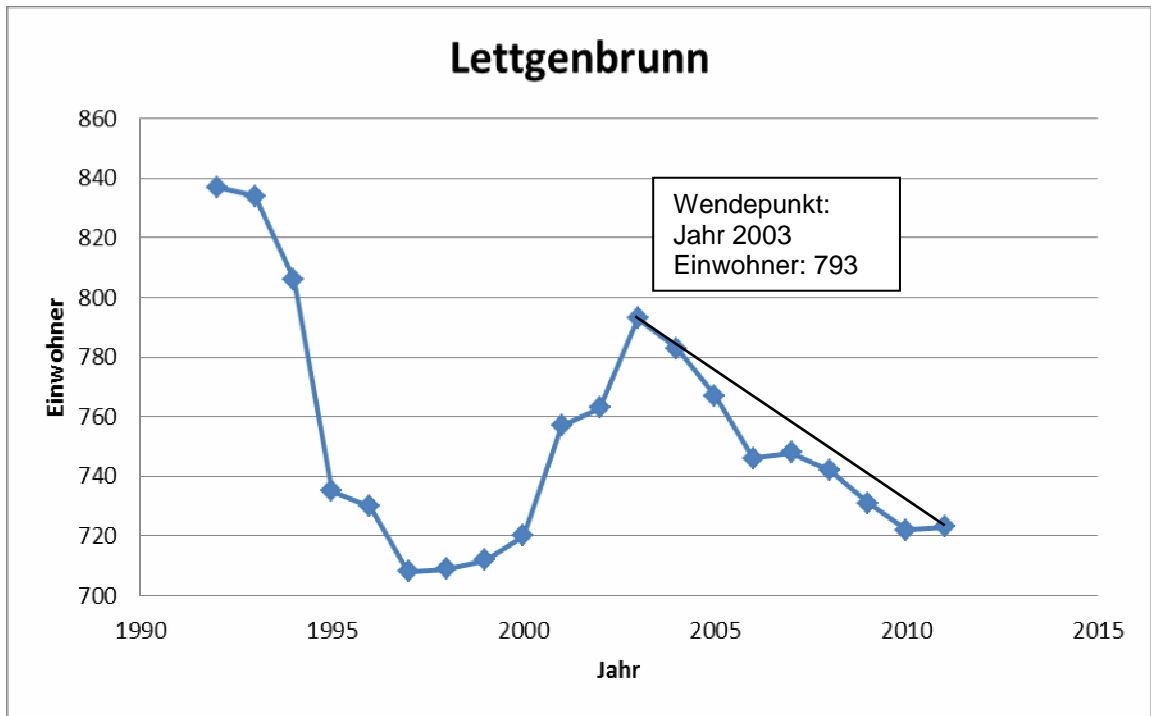


Abbildung 34 Bevölkerungsentwicklung Jossgrund – Lettgenbrunn 2

Für alle nachfolgenden Analysen der Bevölkerungsentwicklung wurde für Lettgenbrunn mit den pauschal modifizierten Daten gearbeitet.

### Jossgrund - Oberndorf

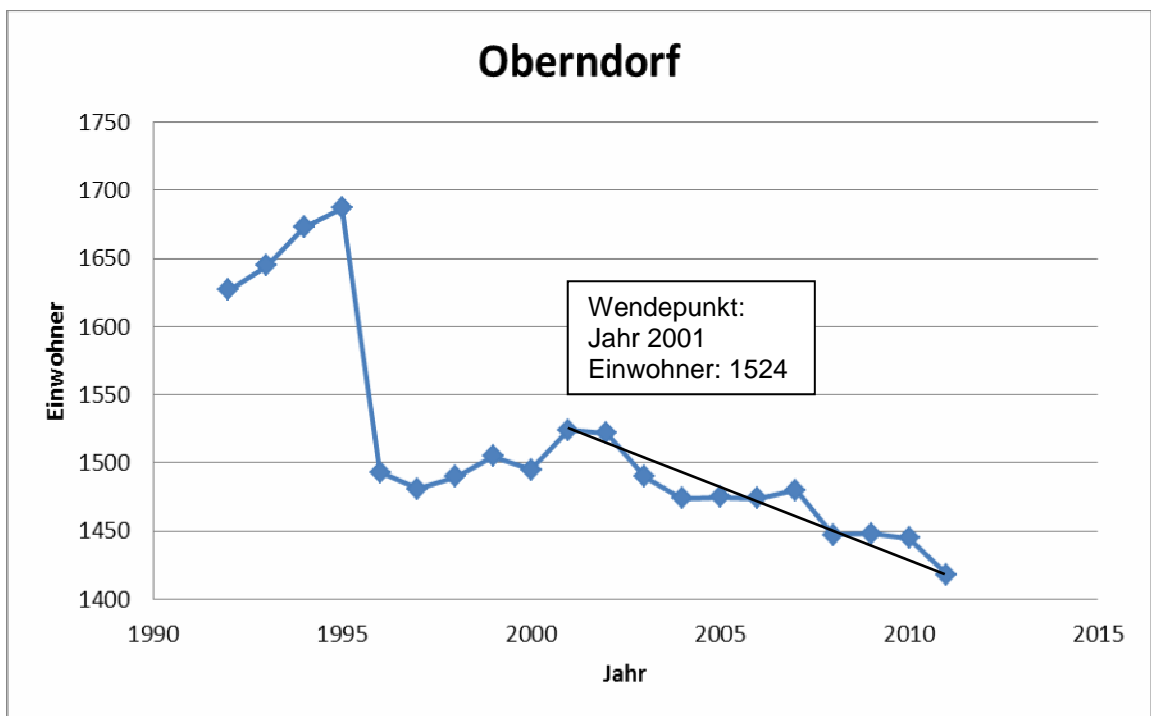


Abbildung 35 Bevölkerungsentwicklung Jossgrund - Oberndorf

Der rapide Bevölkerungsabfall in Oberndorf von 1995 auf 1996 ist ebenfalls auf die Korrektur der Meldedaten zurückzuführen. Ab diesem Zeitpunkt ist ein leichter Bevölkerungsanstieg bis 2001 zu verzeichnen. Ab 2001 mit 1524 Einwohnern ist die Bevölkerungszahl allerdings kontinuierlich rückläufig. Aus diesem Grund wird das Jahr 2001 für die weiteren Untersuchungen als Wendepunkt festgelegt.

### Jossgrund – Pfaffenhausen

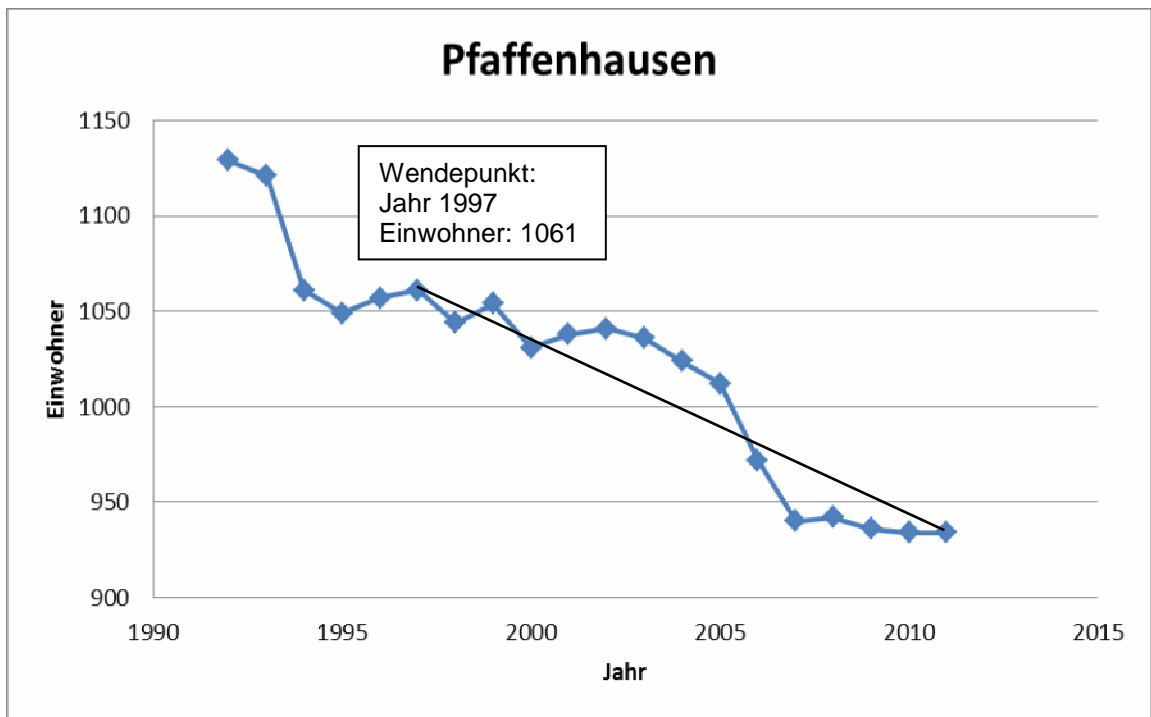


Abbildung 36 Bevölkerungsentwicklung Jossgrund - Pfaffenhausen

Der Bevölkerungsrückgang verläuft in Pfaffenhausen, ähnlich wie in Burgjoß, bereits seit 1992 kontinuierlich. Zwar sind auch hier aufgrund der Korrektur der Daten vereinzelt größere Sprünge zu verzeichnen, insgesamt ist der Trend aber deutlich sichtbar. Da die Korrektur der Bevölkerungsfortschreibung bis ungefähr 1996 lief, wird in Pfaffenhausen das Jahr 1997 als Wendepunkt festgelegt.

### 5.5.3 Bestimmung des 50%igen Bevölkerungsrückgangs

Ausschlaggebend für die Bestimmung des vorläufigen Demographiefaktors ist nach Scharold und Peter die Anzahl der Jahre, bis ausgehend vom festgelegten Wendepunkt ein 50%iger Bevölkerungsrückgang erreicht ist.

Zu diesem Zweck wird die Veränderung der Einwohneranzahl jedes Jahr bezogen auf das Jahr des Wendepunktes betrachtet. Die durchgeführten Rechnungen sind bereits im vorigen Abschnitt bei der Erläuterung der Methodik dargelegt. Deshalb wird an dieser Stelle lediglich das Ergebnis dargestellt.

Tabelle 13 Bestimmung 50%iger Bevölkerungsrückgang Jossgrund

		<b>Burgjoß</b>					
<b>Wendepunkt</b>		<b>1997</b>					
<b>Einwohner im Jahr der Wende</b>		<b>805</b>					
<b>Basisjahr</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	
Einwohner im Basisjahr	726	723	728	732	734	729	
Betrachtungszeitraum [Jahre]	9	10	11	12	13	14	
Veränderung gesamt [%]	- 9,8%	- 10,2%	- 9,6%	- 9,1%	- 8,8%	- 9,4%	
Veränderung jährlich [%]	- 1,1%	- 1,0%	- 0,9%	- 0,8%	- 0,7%	- 0,7%	
50 % Rückgang erreicht [Jahre]	<b>37</b>	<b>39</b>	<b>47</b>	<b>54</b>	<b>61</b>	<b>60</b>	
50 % Rückgang erreicht im Jahr	2043	2046	2055	2063	2071	2071	
		<b>Lettgenbrunn</b>					
<b>Wendepunkt</b>		<b>2003</b>					
<b>Einwohner im Jahr der Wende</b>		<b>793</b>					
<b>Basisjahr</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	
Einwohner im Basisjahr	746	748	742	731	722	723	
Betrachtungszeitraum [Jahre]	3	4	5	6	7	8	
Veränderung gesamt [%]	- 5,9%	- 5,7%	- 6,4%	- 7,8%	- 9,0%	- 8,8%	
Veränderung jährlich [%]	- 2,0%	- 1,4%	- 1,3%	- 1,3%	- 1,3%	- 1,1%	
50 % Rückgang erreicht [Jahre]	<b>22</b>	<b>31</b>	<b>34</b>	<b>32</b>	<b>32</b>	<b>37</b>	
50 % Rückgang erreicht im Jahr	2028	2038	2042	2041	2042	2048	
		<b>Oberndorf</b>					
<b>Wendepunkt</b>		<b>2001</b>					
<b>Einwohner im Jahr der Wende</b>		<b>1524</b>					
<b>Basisjahr</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	
Einwohner im Basisjahr	1474	1480	1447	1448	1445	1418	
Betrachtungszeitraum [Jahre]	5	6	7	8	9	10	
Veränderung gesamt [%]	- 3,3%	- 2,9%	- 5,1%	- 5,0%	- 5,2%	- 7,0%	
Veränderung jährlich [%]	- 0,7%	- 0,5%	- 0,7%	- 0,6%	- 0,6%	- 0,7%	
50 % Rückgang erreicht [Jahre]	<b>71</b>	<b>98</b>	<b>62</b>	<b>72</b>	<b>78</b>	<b>62</b>	
50 % Rückgang erreicht im Jahr	2077	2105	2070	2081	2088	2073	
		<b>Pfaffenhausen</b>					
<b>Wendepunkt</b>		<b>1997</b>					
<b>Einwohner im Jahr der Wende</b>		<b>1061</b>					
<b>Basisjahr</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	
Einwohner im Basisjahr	972	940	942	936	934	934	
Betrachtungszeitraum [Jahre]	9	10	11	12	13	14	
Veränderung gesamt [%]	- 8,4%	- 11,4%	- 11,2%	- 11,8%	- 12,0%	- 12,0%	
Veränderung jährlich [%]	- 0,9%	- 1,1%	- 1,0%	- 1,0%	- 0,9%	- 0,9%	
50 % Rückgang erreicht [Jahre]	<b>45</b>	<b>34</b>	<b>38</b>	<b>39</b>	<b>41</b>	<b>44</b>	
50 % Rückgang erreicht im Jahr	2051	2041	2046	2048	2051	2055	
		<b>Gemeinde</b>					
<b>Wendepunkt</b>		<b>2001</b>					
<b>Einwohner im Jahr der Wende</b>		<b>4092</b>					
<b>Basisjahr</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>	
Einwohner im Basisjahr	3918	3891	3859	3847	3873	3842	
Betrachtungszeitraum [Jahre]	5	6	7	8	9	10	
Veränderung gesamt [%]	- 4,3%	- 4,9%	- 5,7%	- 6,0%	- 5,4%	- 6,1%	
Veränderung jährlich [%]	- 0,9%	- 0,8%	- 0,8%	- 0,8%	- 0,6%	- 0,6%	
50 % Rückgang erreicht [Jahre]	<b>54</b>	<b>55</b>	<b>54</b>	<b>59</b>	<b>75</b>	<b>72</b>	
50 % Rückgang erreicht im Jahr	2060	2062	2062	2068	2085	2083	



Nachfolgend sind die Entwicklungen zwischen den einzelnen Basisjahren zusammengefasst dargestellt.

Tabelle 14 Tendenz Bevölkerungsrückgang Jossgrund

Vergleich jährliche Entwicklung					
Ortsteil	06 07	07 08	08 09	09 10	10 11
Burgjoß	p	p	p	p	0
Lettgenbrunn	p	p	0	0	p
Oberndorf	p	n	p	p	n
Pfaffenhausen	n	p	0	p	p
<b>Gemeinde</b>	0	0	p	p	0

(Erklärung der Farbcodierung siehe Abschnitt 5.4)

Anhand dieser Auswertung lässt sich deutlich erkennen, dass der je Ortsteil zu verzeichnende Trend des Bevölkerungsrückgangs zwar kontinuierlich voranschreitet, bezogen auf den jeweils festgelegten Wendepunkt aber eher eine Stagnation bzw. eine positive Entwicklung zu verzeichnen ist. Dies heißt, dass der prognostizierte Bevölkerungsrückgang vom Wendepunkt aus gesehen und das Erreichen der von Scharold und Peter festgelegten 50%-Grenze langsamer voranschreiten. Beispielsweise hatte Burgjoß im Jahr 2006 eine Prognose von 37 Jahren, in denen die Halbierung der Bevölkerung erreicht werden würde. Im Jahr 2011 hingegen ist diese Prognose bereits auf 60 Jahre angestiegen.

### 5.5.4 Bestimmung des vorläufigen Demographiefaktors

Die Bestimmung des vorläufigen Demographiefaktors geschieht im Anschluss an die Bevölkerungsauswertung. Mit Hilfe der errechneten Jahre bis zum Erreichen von 50%igem Bevölkerungsrückgang wird in der von Scharold und Peter entwickelten Graphik (siehe Abbildung 26) der benötigte Faktor bestimmt.

Tabelle 15 vorläufiger Demographiefaktor Jossgrund

Ortsteil	2006			2007		
	Jahre	Abschlag in %	Faktor	Jahre	Abschlag in %	Faktor
Burgjoß	37	11	<b>0,89</b>	39	10	<b>0,90</b>
Lettgenbrunn	22	29	<b>0,71</b>	31	16	<b>0,84</b>
Oberndorf	71	2	<b>1</b>	98	-1	<b>1</b>
Pfaffenhausen	45	7	<b>0,93</b>	34	14	<b>0,86</b>
Gemeinde	54	5	<b>0,95</b>	55	5	<b>0,95</b>

Ortsteil	2008			2009		
	Jahre	Abschlag in %	Faktor	Jahre	Abschlag in %	Faktor
Burgjoß	47	7	<b>0,93</b>	54	5	<b>0,95</b>
Lettgenbrunn	34	14	<b>0,86</b>	32	15	<b>0,85</b>
Oberndorf	62	3	<b>0,97</b>	72	1	<b>1</b>
Pfaffenhausen	38	11	<b>0,89</b>	39	10	<b>0,90</b>
Gemeinde	54	5	<b>0,95</b>	59	4	<b>0,96</b>

Ortsteil	2010			2011		
	Jahre	Abschlag in %	Faktor	Jahre	Abschlag in %	Faktor
Burgjoß	61	3	<b>0,97</b>	60	4	<b>0,96</b>
Lettgenbrunn	32	15	<b>0,85</b>	37	11	<b>0,89</b>
Oberndorf	78	0	<b>1</b>	62	3	<b>0,97</b>
Pfaffenhausen	41	9	<b>0,91</b>	44	8	<b>0,92</b>
Gemeinde	75	1	<b>1</b>	72	1	<b>1</b>

Der ermittelte vorläufige Demographiefaktor je Jahr und Ortsteil kann nun im Anschluss daran aufgrund von den Ergebnissen der nachfolgend beschriebenen Analysen (Altersstruktur, Arbeitsplätze, Kaufverträge, Leerstände, Bodenwerte, weiche Faktoren) nach Ermessen des jeweiligen Gutachters modifiziert werden.

Als Anmerkung kann noch angebracht werden, dass auch bei der Betrachtung des Faktors eine Unterscheidung in die einzelnen Ortsteile bei der Bewertung sinnvoll ist. So erhält beispielsweise die Gesamtgemeinde Jossgrund in 2011 einen Faktor von 1. Eine Immobilie in Lettgenbrunn wäre aber mit einem Faktor von 0,89 und in Oberndorf mit 0,97 genauer beschrieben. Anhand der nachfolgenden einfachen Beispielrechnung wird der Unterschied der Abschläge zwischen der Bewertung innerhalb der Gesamtgemeinde und der Bewertung je Ortsteil noch deutlicher:

Tabelle 16 Beispielrechnung vorläufiger Demographiefaktor

	<b>Vorläufiger Faktor 2011</b>	
<b>Vorläufiger Immobilienwert (Annahme)</b>		<b>150.000 €</b>
Gemeinde	1	150.000 €
Lettgenbrunn	0,89	133.500 €
Oberndorf	0,97	145.500 €

An dieser Stelle muss allerdings noch der Hinweis erfolgen, dass es sich bei den hier angenommenen Faktoren jeweils um die vorläufigen Faktoren handelt. Je nach Ergebnis der durchgeführten Analysen (die in den folgenden Abschnitten vorgestellt werden) können nach Gutachterermessen noch Zu- und/oder Abschläge auf den Faktor erfolgen.

### 5.5.5 Altersstruktur Jossgrund

Die Daten zur Ermittlung der Altersstruktur der Gemeinde wurden vom zuständigen Einwohnermeldeamt zur Verfügung gestellt. Zwar müssen bei diesen Daten die Altersklassen eigenhändig zusammengefasst werden, allerdings ist so eine Auswertung auf der Ebene der Ortsteile möglich. Nach der Zusammenstellung der Altersklassen können Alters- und Jugendquotient nach den im vorigen Abschnitt vorgestellten Formeln bestimmt werden.

Tabelle 17 Altersquotient Jossgrund

Ortsteil	Altersquotient						Entwicklungen				
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	<u>06</u> 07	<u>07</u> 08	<u>08</u> 09	<u>09</u> 10	<u>10</u> 11
Burgjoß	30,2	31,5	31,6	31,0	31,2	29,1	n	n	p	n	p
Lettgenbrunn	34,9	33,0	33,6	34,8	34,3	34,0	p	n	n	p	p
Oberndorf	23,0	23,7	23,8	24,0	23,3	23,4	n	n	n	p	n
Pfaffenhausen	28,2	29,1	29,0	29,2	29,9	30,0	n	p	n	n	n
Gemeinde	27,7	28,1	28,3	28,6	28,4	28,1	n	n	n	p	p
MKK	28,9	29,4	30,1	30,7	30,6	30,7	n	n	n	p	n
Land Hessen	29,1	29,6	29,9	30,4	30,2	30,1	n	n	n	p	p

(Erklärung der Farbcodierung siehe Abschnitt 5.4)

Tabelle 18 Jugendquotient Jossgrund

Ortsteil	Jugendquotient						Entwicklungen				
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	<u>06</u> 07	<u>07</u> 08	<u>08</u> 09	<u>09</u> 10	<u>10</u> 11
Burgjoß	19,8	20,4	18,8	17,4	17,4	16,4	p	n	n	0	n
Lettgenbrunn	21,8	23,2	22,3	21,1	21,8	20,0	p	n	n	p	n
Oberndorf	20,5	21,3	21,4	20,9	19,3	18,9	p	p	n	n	n
Pfaffenhausen	21,8	20,3	21,8	21,0	21,0	20,6	n	p	n	0	n
Gemeinde	20,9	21,2	21,1	20,3	19,8	19,0	p	n	n	n	n
MKK	22,1	21,7	21,3	21,2	20,8	20,5	n	n	n	n	n
Land Hessen	21,7	21,5	21,1	20,9	20,7	20,3	n	n	n	n	n

(Erklärung der Farbcodierung siehe Abschnitt 5.4)

Der sich abzeichnende Trend zur schrumpfenden und älter werdenden Bevölkerung ist auch in den Ortsteilen des Jossgrundes deutlich erkennbar. Je größer der Altersquotient und je kleiner der Jugendquotient wird, umso negativer ist die Entwicklung. Die positive Entwicklung des Altersquotienten in den Jahren 2009 bis 2011 ist darauf zurückzuführen, dass die Anzahl der 15- bis 64-jährigen größer wird. Junge Menschen kommen allerdings nicht nach, was durch den parallelen deutlich negativen Trend im Jugendquotienten zur gleichen Zeit sichtbar wird. Verglichen mit der Entwicklung im gesamten Main-Kinzig-Kreis bzw. sogar auf Landesebene ist der sich abzeichnende Trend in Jossgrund ein ähnlicher. Aus diesem Grund ist hier nicht zwangsläufig von einem Abschlag an dem Demographiefaktor auszugehen. Solange das Verhältnis zwischen Jung und Alt auf höherer Ebene vergleichbar verläuft, fällt die Tendenz nicht ins Gewicht. Wobei auch hier wieder darauf hinzuweisen ist, dass im Zweifelsfall eine Entscheidung im Ermessen des Gutachters liegt.

### 5.5.6 Arbeitsplätze Jossgrund

Die Beschaffung der Daten über Arbeitsplätze vor Ort in den einzelnen Ortsteilen erwies sich als äußerst schwierig. Nach Rücksprache mit den statistischen Bundes-, Landes- und Kreisämtern, der Abteilung für Statistik der IHK sowie der Bundesagentur für Arbeit, wird die Angabe der Arbeitsplätze vor Ort lediglich auf Kommunalebene geführt. Differenziertere Betrachtungen auf Ortsteilebene können hier nicht zur Verfügung gestellt werden.

Nach Rücksprache mit dem Bürgermeister der Gemeinde Jossgrund sowie dem Sprecher der in 2011 gegründeten Ideenschmiede wurden zwei verschiedene Wege getestet. Die Anzahl der Arbeitsplätze vor Ort für die Gesamtkommune Jossgrund wurde zunächst aufgrund der vorliegenden Einwohnerzahlen je Ortsteil prozentual umgerechnet. Dies spiegelt allerdings kein richtiges Bild wider, da die Einwohnerzahl direkt keinen Aufschluss über die Arbeitsplätze liefert.

Im Rahmen der in 2011 durchgeführten Erhebungen der Universität Kassel wurde erfasst, wie viele Gewerbebetriebe sich in welchem Ortsteil befinden (Burgjoß: 28; Lettgenbrunn: 10; Oberndorf: 50; Pfaffenhausen: 17). Auf Basis dieser Erfassung wurden nun die Arbeitsplätze vor Ort in der Gesamtgemeinde wieder prozentual auf die Ortsteile umgerechnet. Das so erzielte Ergebnis ist nach Rücksprache mit dem Bürgermeister als plausibel anzusehen und wird hier als Ergebnis angenommen.

Tabelle 19 Arbeitsplatzentwicklung Jossgrund

Ortsteil	Arbeitsplätze (Stand 30.06.2011)						Entwicklungen				
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	06 07	07 08	08 09	09 10	10 11
Burgjoß	105	112	113	113	116	118	p	p	0	p	p
Lettgenbrunn	38	40	40	40	41	42	p	0	0	p	p
Oberndorf	188	200	201	202	207	210	p	p	0	p	p
Pfaffenhausen	64	68	68	69	70	71	p	0	p	p	p
Gemeinde	394	420	422	424	434	441	p	0	0	p	p

(Erklärung der Farbcodierung siehe Abschnitt 5.4)

Die Arbeitsplatzentwicklung der Gesamtgemeinde sieht in dem betrachteten Zeitraum positiv aus. Die Arbeitsplätze im Jossgrund steigen von Jahr zu Jahr. Diese Entwicklung spiegelt sich durch die prozentuale Umrechnung der Gewerbebetriebe auch deutlich in den einzelnen Ortsteilen wider. Diese Steigerung ist nach Auskunft des Bürgermeisters darauf zurückzuführen, dass Jossgrund mit der gegründeten Ideenschmiede und vielen anderen Projekten bereits seit einigen Jahren der demographischen Entwicklung entgegen arbeitet und durch verschiedene Projekte auch neue Arbeitsplätze geschaffen wurden.

An dieser Stelle ist zu betonen, dass es sich bei der Auswertung der Arbeitsplätze in diesem Rahmen lediglich um ungefähre Werte und eine grobe Einschätzung handelt. Soll die Methodik von Scharold und Peter in Zukunft weiterhin auf Ortsteilebene durchgeführt werden, so muss ein geeigneter und universell einsetzbarer Weg zur Erhebung der Anzahl der Arbeitsplätze vor Ort gefunden werden.

### 5.5.7 Kaufverträge Jossgrund

Die Daten zur Analyse der Kaufverträge werden vom zuständigen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellt. Dabei spielt es keine Rolle, dass die Daten bezogen auf die einzelnen Ortsteile benötigt werden, da diese Informationen bei der Erfassung der Kaufverträge bereits mit aufgenommen werden. So erweist sich die Auswertung als relativ einfach.

Die Anzahl der Kaufverträge bildet sich aus der Summe aller verkauften bebauten und unbebauten Grundstücke sowie dem Verkauf von Wohnungseigentum. Bei den unbebauten Grundstücken ist allerdings darauf zu achten, dass sie in der Ortslage liegen und es sich somit um potentielle Bauplätze handeln könnte. Der Verkauf von Ackergrundstücken in der Feldlage ist für die Betrachtung und Einschätzung der Immobilien irrelevant.

Tabelle 20 Entwicklung der Kaufverträge Jossgrund

Ortsteil	Anzahl Kaufverträge (Stand 30.06.2012)						Entwicklungen				
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	06 07	07 08	08 09	09 10	10 11
Burgjoß	3	4	3	4	2	0	p	n	p	n	n
Lettgenbrunn	5	5	6	6	7	5	0	p	0	p	n
Oberndorf	5	5	5	6	4	9	0	0	p	n	p
Pfaffenhausen	2	6	4	7	2	4	p	n	p	n	p
Gemeinde	15	20	18	23	15	18	p	n	p	n	p

(Erklärung der Farbcodierung siehe Abschnitt 5.4)

Anhand der Kaufvertragsanalyse ist deutlich zu sehen, dass die Anzahl rückläufig ist. Besonders im Ortsteil Burgjoß finden über mehrere Jahre immer weniger Verkäufe statt. Hier ließe sich anhand dieser Analyse darüber nachdenken, ob an dem Demographiefaktor diesbezüglich ein Abschlag anzubringen ist. Bei allen anderen Ortsteilen scheint die Entwicklung unterschiedlich zu verlaufen. Allerdings ist festzuhalten, dass die möglichen Abschläge grundsätzlich im Ermessen des zuständigen Gutachters liegen.

### 5.5.8 Leerstände Jossgrund

Die Leerstände und Baulücken in Jossgrund wurden in 2011 im Rahmen einer Studie der Universität Kassel erfasst. (vgl. UNIVERSITÄT KASSEL, 2011)

Tabelle 21 Leerstände und Baulücken Jossgrund

Ortsteil	Leerstände	Baulücken
Burgjoß	4	48
Lettgenbrunn	6	35
Oberndorf	8	44
Pfaffenhausen	7	61
Gemeinde	25	188

Anhand der Aufstellung (Stand 2011) ist deutlich zu erkennen, dass sich die Leerstände im Vergleich zu den vorhandenen Baulücken noch im Rahmen halten. Für Zuzüge, Neu- und Umbauten neuer Einwohner ist reichlich Potential vorhanden.

Zur Beurteilung der Werte von Immobilien in den einzelnen Ortsteilen ist es hier allerdings notwendig, dass nicht nur die Gesamtzahl von Leerständen und Baulücken berücksichtigt wird, sondern besonders das Aussehen und der mögliche Verfall der Objekte, die sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur zu bewertenden Immobilie befinden. Des Weiteren müssten die Leerstände ins Verhältnis zu der gesamten Anzahl an Immobilien gesetzt werden (Unterscheidung zwischen Wohnen und Gewerbe). Nur anhand des Verhältnisses kann wirklich eingeschätzt werden, ob die Leerstände viel oder wenig sind.

### 5.5.9 Bodenrichtwerte und Erschließungskosten Jossgrund

Die Erschließungskosten werden pauschal grundsätzlich auf 25 €/m<sup>2</sup> angesetzt. Alle zwei Jahre werden von den zuständigen Gutachterausschüssen für alle Gemeinden so genannte Bodenrichtwertzonen neu festgelegt und nach aktuellen Begebenheiten modifiziert. Abhängig davon in welche Bodenrichtwertzone die zu bewertende Immobilie fällt, ergibt sich der zugehörige Bodenrichtwert. Jeder Ortsteil hat unterschiedliche Bodenrichtwertzonen:

Tabelle 22 Bodenrichtwerte Jossgrund

Ortsteil	Bodenrichtwerte in €/m <sup>2</sup> (Stand 2012)								
Burgjoß			35		45			60	
Lettgenbrunn	25		35		45		55		65
Oberndorf					45			60	
Pfaffenhausen		30		40	45	50			

Solange die Erschließungskosten die Bodenrichtwerte nicht übersteigen, ist es aus Gutachtersicht nicht notwendig hier Abschläge anzubringen. Je kleiner das Verhältnis zwischen Bodenrichtwert und Erschließungskosten wird, desto eher kann über einen Abschlag nachgedacht werden. Für Jossgrund kann an dieser Stelle gesagt werden, dass es in keinem der vier Ortsteile zu einem Abschlag kommen muss. Diese Entscheidung liegt allerdings grundsätzlich wieder im Ermessen der zuständigen Gutachter.

### 5.5.10 Weiche Faktoren Jossgrund

Weiche Faktoren wurden in Jossgrund bereits von unterschiedlichen Institutionen erfasst und ausgewertet. So ist beispielsweise in 2010 eine Umfrage von SPESART regional mit dem Titel „Erhebung der Grundversorgung in der Region“ durchgeführt worden, bei welcher die Grundversorgung in verschiedenen Gemeinden erfragt wurde, u.a.

auch in Jossgrund. Themen waren hier die Versorgung mit Lebensmitteln und Dienstleistungen, die medizinische Versorgung sowie der öffentliche Personalverkehr. Nach Einschätzung der Bürger wird die Versorgung mit Lebensmitteln insgesamt als durchschnittlich bis gut eingeschätzt. Lediglich in Lettgenbrunn wird sie als schlecht bewertet. Zukünftig wird aber insgesamt eine Verschlechterung erwartet. Die Versorgungslage mit Dienstleistungen wird hingegen lediglich in Oberndorf als durchschnittlich angesehen, alle anderen Ortsteile werden schlecht bzw. sogar sehr schlecht eingeschätzt, sowohl zum derzeitigen Zeitpunkt als auch zukünftig. Bezogen auf die medizinische Versorgung wird wieder nur Oberndorf als gut eingeschätzt. Die anderen Ortsteile erhalten eine durchschnittliche bis sehr schlechte Bewertung. Zukünftig wird das Potential ähnlich bleiben, lediglich Oberndorf hat eine gravierende Verschlechterung zu erwarten, da der dortige Allgemeinarzt schließen wird. In diesem Zusammenhang muss aber der Hinweis erfolgen, dass in unmittelbarer Nähe zu Jossgrund, nämlich in Bad Orb und in Bad-Soden-Salmünster, durchaus Einrichtungen mit hochqualifizierten Fachärzten zu finden sind. Der öffentliche Personalverkehr ist im gesamten Jossgrund gefühlt sehr schlecht. Aussichten auf zukünftige Verbesserungen gibt es auch nicht. (vgl. SPESSARTREGIONAL, 2010, S. 50ff) Allerdings muss hier darauf hingewiesen werden, dass die Arbeitsgruppe Mobilität der Ideenschmiede zum jetzigen Zeitpunkt bereits konkrete Ergebnisse zur Verbesserung des öffentlichen Personalverkehrs entwickelt hat.

Im Zuge der Untersuchung der Universität Kassel in 2011 wurde in Jossgrund ebenfalls eine Bürgerbefragung durchgeführt. Schwerpunkte waren hier das Gemeinschaftsleben, der Nahverkehr und die Erreichbarkeit, die Dorfentwicklung und die persönliche Einschätzung der Versorgungslage. Bezüglich des Gemeinschaftslebens wurden unter anderem der Zusammenhalt innerhalb der Dorfgemeinschaft als auch das Verhältnis zu den jeweils anderen drei Ortsteilen ausgewertet. Die Dorfgemeinschaft an sich wurde in allen Ortsteilen mit ~75% als gut bis sehr gut eingeschätzt, das Verhältnis zu den übrigen Ortsteilen hingegen lediglich mit ~40% als gut. Hier sind auch viele Bürger (~30 %) der Meinung, dass das zwischenörtliche Zusammenspiel verbesserungswürdig ist. Auffallend ist hier, dass diese Aussage sich hauptsächlich auf Lettgenbrunn bezieht. Historisch gesehen kann dahingehend ein Zusammenhang vermutet werden, dass Lettgenbrunn erst später zur Gemeinde Jossgrund dazugekommen ist, örtlich betrachtet liegt Lettgenbrunn auch eher etwas abseits. Das Vereinsleben ist in allen vier Ortsteilen sehr aktiv und wird teilweise auch ortsübergreifend gestaltet. Probleme bestehen hier lediglich hinsichtlich des Nachwuchses aufgrund der demographischen Entwicklung. Die Aussagen über Nahverkehr und Erreichbarkeit decken sich weitestgehend mit den Ergebnissen der Umfrage von SPESSARTREGIONAL. Der ÖPNV wird im Jossgrund hauptsächlich von den Schülern genutzt. Berufstätige greifen in den meisten Fällen auf das eigene Auto zurück. Ob dies nun allerdings an dem schlechten Ausbau des Nahverkehrsnetzes liegt, oder daran, dass viele Bewohner weiter außerhalb des Jossgrundes arbeiten, geht aus den Untersuchungen nicht hervor. Den Bürgern wurde in dieser Umfrage zudem die Möglichkeit geboten, eigene Ideen und Vorschläge zur Dorfentwicklung einzubringen. Dies ist aus gutachterlicher Sicht durchaus ein positiver



Faktor, da sich darin besonders zeigt, dass die Einwohner den Leerstand und die Missstände selbst wahrnehmen und durchaus etwas dagegen unternehmen wollen. Die Vorschläge der Bürger sind im Weiteren von der Universität Kassel aufgegriffen und teilweise beispielhaft ausgearbeitet worden. Bezüglich der Versorgungslage wurde hier wieder ein ähnliches Ergebnis wie bei SPESARTregional erzielt. Insgesamt gesehen ist die Versorgungslage noch akzeptabel, könnte sich aber in Zukunft zum Negativen verändern. (vgl. UNIVERSITÄT KASSEL, 2011)

Nach Informationen des Bürgermeisters und des Sprechers der Ideenschmiede gibt es noch weitere Faktoren, die in Jossgrund positiv zu bewerten sind. So liegt die Gemeinde beispielsweise auf Platz vier des größten Einwohnerzuwachses im Main-Kinzig-Kreis (Stand 2010), die Integration neuer Mitbürger durch die direkte Einbindung in Vereinsaktivitäten verläuft gut. Zudem hat Jossgrund die niedrigste Kriminalitätsrate im gesamten Zuständigkeitsbereich des Polizeipräsidiums Südosthessen.

Insgesamt betrachtet schneidet Jossgrund demnach bei den weichen Faktoren relativ gut ab. Lediglich der ÖPNV wird als kritisch gesehen. Um allerdings eine Einschätzung darüber geben zu können, ob diese Faktoren bei der Immobilienwertermittlung als positiver Effekt anzusetzen sind, müsste erst untersucht werden, ob die Faktoren eher als normal oder schon als sehr positiv gelten können. Abschlüsse wären hier meiner Einschätzung nach allerdings nicht anzubringen. Grundsätzlich gilt allerdings auch hier, dass die Zu- und Abschlüsse im Ermessen des zuständigen Gutachters liegen.

### **5.5.11 Zusammenfassung**

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Entwicklung in der Gemeinde Jossgrund bezüglich des demographischen Wandels insgesamt stagnierend, punktuell sogar etwas positiv verläuft. Die gesamte Bevölkerungsentwicklung ist zwar rückläufig, bei der Betrachtung von mehreren aufeinander folgenden Jahren allerdings wird deutlich, dass der Trend immer weniger steil verläuft.

Die Altersstruktur passt zu der vom Kreis bzw. von ganz Hessen und spiegelt lediglich die allgemeine Entwicklung wider. Deutlich abweichende Tendenzen sind hier nicht auszumachen.

Die Betrachtung der Arbeitsplätze je Ortsteil ist mit Vorsicht zu behandeln, da es sich hier nicht um reelle Werte sondern nur um Hochrechnungen handelt. Bezogen auf die gesamte Gemeinde Jossgrund ist allerdings eine deutlich positive Entwicklung der Arbeitsplätze in den letzten Jahren zu verzeichnen.

Die Entwicklung der Leerstände und der Baulücken ist weiterhin zu beobachten und zu dokumentieren, so dass hier in Zukunft ebenfalls jährliche Vergleiche durchgeführt werden sollten. Anzumerken ist hier, dass im Jossgrund zurzeit Bürgerbefragungen durchgeführt werden. Dabei soll festgestellt werden, was jeder einzelne mit seinen Leerständen oder brach liegenden Flächen in Zukunft geplant hat, um eventuellen Interessenten verschiedene Baualternativen zur Verfügung stellen zu können. Zu diesem Zweck ist die Ideenschmiede dazu übergegangen über die Homepage der KIP Hessen

(Kommunale Immobilienportale) die bestehenden Leerstände und Baulücken zu präsentieren und zu vermarkten. (vgl. [www.kip-hessen.de/Jossgrund](http://www.kip-hessen.de/Jossgrund)) Das Projekt befindet sich zurzeit allerdings noch im Aufbau, eine Entwicklungseinschätzung kann bisher noch nicht gegeben werden.

Die Anzahl der Kaufverträge ist zwar in den letzten Jahren eher rückläufig, sollte das neue Konzept der Leerstands- und Baulückenvermarktung zum Erfolg führen, dann ist hier eine positive Entwicklung zu erwarten. Die rückläufige Anzahl der Kaufverträge liegt nach Auskunft des Bürgermeisters allerdings auch daran, dass relativ viel vererbt wird. So finden zwar keine Verkäufe statt, als negativ ist dies aber trotzdem nicht zu beurteilen. Selbstverständlich muss im Zuge dessen auch die Entwicklung der Leerstände beobachtet werden. Kein Verkauf bedeutet schließlich nicht, dass es vielleicht auch keinen Leerstand geben könnte.

In Anlehnung an den von Scharold und Peter entwickelten Fragebogen, wäre bezüglich der weichen Faktoren noch interessant zu erfahren, wie der Gastronomie- und Tourismusbereich in Jossgrund derzeit aussieht bzw. eingeschätzt wird. Aber diese Faktoren sind für eine Einschätzung nicht zwingend notwendig.

Die mit der Methodik erzielten Ergebnisse sind mit dem Bürgermeister von Jossgrund und dem Sprecher der Ideenschmiede durchgesprochen worden. Insgesamt schätzen beide die Entwicklungen ähnlich ein. Nach ihrer Ansicht ist die Stagnation bzw. die positive Entwicklung hauptsächlich durch die Steigerung der Arbeitsplätze vor Ort entstanden. Dadurch, dass Jossgrund sich schon seit längerem mit dem demographischen Wandel beschäftigt und Gegenmaßnahmen einleitet, ist die Anzahl der Arbeitsplätze gestiegen und die Menschen ziehen in den Jossgrund, weil sie dort direkt arbeiten können. Lediglich die vorläufigen Demographiefaktoren wurden von Seiten des Bürgermeisters schlechter eingeschätzt.

Die Betrachtung der einzelnen Ergebnisse basierend auf der Analytik der Methodik lässt grundsätzlich die Vermutung einer Stagnation bzw. positiven Entwicklung zu. Insgesamt betrachtet, vor allem mit dem Wissen der fallenden Bevölkerungskurve im Hintergrund, sollte aber eher von einem abgeschwächten Rückgang gesprochen werden. Von einer Stagnation oder sogar einer positiven Entwicklung kann erst gesprochen werden, wenn dies auch in der Bevölkerungskurve sichtbar wird. Zum momentanen Zeitpunkt ist der Trend abgeschwächt negativ. Abgeschwächt deshalb, weil die Anzahl der Jahre bis zum Erreichen von 50%igem Bevölkerungsrückgang in den letzten Jahren zunimmt.

Bezüglich der Einschätzung des vorläufigen Demographiefaktors muss darauf hingewiesen werden, dass dieser im Zuge der Wertermittlung noch durch die gutachterliche Einschätzung der Entwicklung von Altersstruktur, den Arbeitsplätzen vor Ort, des Immobilienmarktes etc. modifiziert werden kann. Dadurch kann sich durchaus ein insgesamt höherer Abschlag ergeben, was die persönliche Einschätzung vom Bürgermeister bestätigen würde.

Des Weiteren ist die Kurve, aus welcher der vorläufige Demographiefaktor ermittelt wird, bisher lediglich der erste Versuch von Scharold und Peter zur Einschätzung des Einflusses. Die Kurve gilt zwar nach Einschätzung verschiedener Experten als durchaus plausibel, ist aber bisher noch nicht mit einer ausreichenden Menge von konkreten Werten belegt worden. Die Bestätigung der Kurve durch eine repräsentative Menge an Daten muss noch erfolgen. Nähere Ausführungen dazu erfolgen im nächsten Abschnitt der Arbeit.

## **5.6 Kritische Würdigung der Methodik**

Die Methodik von Scharold und Peter wurde nach deren Angaben „aus der Praxis für die Praxis“ entwickelt (vgl. SCHAROLD; PETER, 2012, S. 4) Diese Einschätzung hat sich am Beispiel der Gemeinde Jossgrund als grundsätzlich richtig erwiesen. Die in Jossgrund ermittelten und prognostizierten Entwicklungen anhand der statistischen Daten decken sich mit den persönlichen Einschätzungen der zuständigen Personen für die Gemeinde. Selbstverständlich ist dies noch kein Beweis für die wirkliche Einsetzbarkeit, allerdings dient es als Hinweis auf die Richtung der Einschätzung. Um eine fundierte Aussage über die Einsetzbarkeit der Methodik geben zu können, müssen noch wesentlich mehr praktische Untersuchungen und Testanalysen durchgeführt werden.

Trotz der bisher guten Erfahrungen mit der Methodik soll an dieser Stelle der Ansatz von Scharold und Peter kritisch beleuchtet werden. Des Weiteren werden zusammenfassend die Praktikabilität und die Einsetzbarkeit untersucht und die Gedanken sowie kritischen Punkte im Hinblick auf die Ermittlung des vorläufigen Demographiefaktors dargestellt.

### **5.6.1 Der Ansatz**

Der von Scharold und Peter gewählte Ansatz, die Modifizierung der Immobilienwerte hauptsächlich an der Entwicklung der Bevölkerung zu orientieren, ist durchaus nachvollziehbar. Der Zu- bzw. Wegzug von Menschen hängt sehr stark von der Attraktivität und der überregionalen Anbindung der jeweiligen Region ab. Festzuhalten ist allerdings, dass im ländlichen Raum alle Bevölkerungskurven aufgrund des demographischen Wandels im Fallen sind. Eine Region, dessen Bevölkerungskurve stärker fällt als es aus der Betrachtung des bisherigen Verlaufs zu erwarten war, beschreitet möglicherweise einen falschen Weg bei der Steuerung des demographischen Wandels. Eine Region hingegen, dessen Bevölkerungskurve nachhaltig langsamer fällt oder sogar leicht steigt, hat scheinbar attraktivitätssteigernde Maßnahmen ergriffen und geht offen und positiv mit dem demographischen Wandel um. (vgl. SCHAROLD; PETER, 2012, S. 8)

Die weiteren Kriterien von Scharold und Peter sind hauptsächlich die Altersstruktur, die Anzahl der Arbeitsplätze sowie die Entwicklung des Immobilienmarktes. Diese sind meiner Ansicht nach ebenfalls sinnvoll gewählt.

Dass die Bevölkerung Deutschlands insgesamt immer älter wird, wurde in den vorigen Kapiteln ausführlich dargestellt. Anhand der Bestimmung von Alters- und Jugendquotient lässt sich leicht ablesen, ob die Bevölkerung in der untersuchten Region dem gleichen Trend unterliegt oder ob beispielsweise Maßnahmen zur Etablierung und Attraktivitätssteigerungen für junge Familien mit Kindern unternommen werden. Eine Region, dessen Kinderanteil stark zurückgeht, wird über kurz oder lang auch beispielsweise Schulschließungen hinnehmen müssen. Dadurch wird die Attraktivität für junge Familien in der Region zusätzlich verringert. Hieran lassen sich demnach ebenfalls deutlich die Auswirkungen von sowohl fördernden als auch hemmenden Maßnahmen ablesen.

Die Arbeitsplätze innerhalb der Region sind ein sehr wichtiges Kriterium. Wie ebenfalls bereits deutlich dargelegt wurde, können trotz des Bevölkerungsrückgangs diejenigen Regionen noch Zuwachs verzeichnen, die sehr dicht an Ballungsräumen liegen und somit eine Vielzahl von Arbeitsplätzen und Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Regionen, die selbst kaum Arbeitsplätze aufweisen und weiter von überregionalen Verkehrsanbindungen entfernt liegen, werden deutlich an Bevölkerung abnehmen und ihre Attraktivität verlieren.

Die Entwicklung des Immobilienmarktes in der zu untersuchenden Region ist ebenfalls für die Beurteilung sehr wichtig. Je mehr Immobilien noch verkauft werden können, desto deutlicher spiegelt sich der Käufermarkt wider, zum anderen zeigt es an, dass sich doch noch einige Bevölkerungsgruppen zu dieser Region hingezogen fühlen.

Leerstände, Entwicklung der Bodenrichtwerte sowie die so genannten „weichen Faktoren“ sind bei Scharold und Peter ebenfalls als zusätzliche Kriterien herausgearbeitet worden. Diese sind in ihrer Wichtigkeit mit den anderen Kriterien zwar gleichzusetzen, allerdings lassen sich hier schwierig Vergleiche ziehen und tendenzielle Entwicklungen ableiten. Gerade in Bezug auf die Berücksichtigung der Leerstände ist es nach meiner Erkenntnis unerlässlich, ein ähnliches jährliches Betrachtungssystem aufzubauen wie es bei der Bevölkerungsentwicklung etc. bereits vorliegt. Das Problem daran ist allerdings, dass es bisher nur vereinzelt Untersuchungen bezüglich Leerständen gibt und hier auch Differenzierungen beispielsweise aufgrund von baulichem Zustand oder Länge des Leerstandes vorgenommen werden müssten. Zu diesem Thema gibt es ein neues Programm des HMWVL<sup>8</sup>. Dies wird im folgenden Abschnitt 5.8 genauer vorgestellt.

Bodenrichtwerte und weiche Faktoren lassen sich nicht in ein solches Bewertungsschema bringen. Hier ist es wichtig, dass die Gutachter die Entwicklungen vor Ort speziell und nach eigenem Ermessen würdigen.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass der Ansatz von Scharold und Peter zur Berücksichtigung des demographischen Wandels in der Immobilienwertermittlung sehr sinnvoll ist. Sie ziehen unterschiedliche Datengrundlagen zu Rate, welche, jede für sich genommen, bereits die örtlichen Entwicklungen mehr oder weniger beinhaltet. Mitein-

---

<sup>8</sup>Hessisches Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung

ander kombiniert und durch den gutachterlichen Sachverstand ausgewertet, ist hier ein guter erster Ansatz entstanden, um die demographische Entwicklung in Daten und Fakten zu visualisieren und bei Bewertungen berücksichtigen zu können. Zudem muss aber erwähnt werden, dass in dem Ansatz durchaus noch sehr großes Potential zur Weiterentwicklung verborgen ist.

### 5.6.2 Einsetzbarkeit und Praktikabilität

Der praktische Einsatz der Methodik hat sich voll und ganz bestätigt. Je nach Analyseebene (regional, kommunal, örtlich etc.) erweist sich die Datenbeschaffung teilweise als schwierig, die Anwendung der einzelnen Analysen ist aber direkt übertragbar. Zwar werden noch wesentlich mehr Untersuchungen auch in anderen Regionen und Bundesländern zwingend notwendig sein, aber der Aussage der Autoren, dass mit der Methodik *„ein nachvollziehbares, reproduzierbares und in jedweder Region und in jedem Bundesland [...] einsetzbares Instrument“* (SCHAROLD; PETER, 2012 S. 37) entstanden ist, kann aus meiner bisherigen Sicht beigeplichtet werden.

Das farbliche Kennzeichnungssystem gibt eine sofortige Übersicht über die jährliche Entwicklung und kann sogar von Nicht-Gutachtern, zumindest grob, interpretiert werden. Nach Auskunft von Scharold und Peter ist hier in der nächsten Fassung der Methodik vorgesehen, dass zusätzlich noch eine Gewichtung vorgenommen werden kann. Zurzeit gibt es lediglich „p“, „0“ und „n“. In der neuen Fassung soll es dann möglich sein in „p“, „pp“ und „ppp“ bzw. „n“, „nn“ und „nnn“ zu unterteilen.

Die im Rahmen dieser Abschlussarbeit durchgeführten Untersuchungen auf Ortsteilebene sind die ersten ihrer Art und zeigen sehr deutlich, dass die Intention der Entwickler ein Instrument „aus der Praxis für die Praxis“ zu erstellen gelungen ist.

### 5.6.3 Der vorläufige Demographiefaktor

Die Kurve des vorläufigen Demographiefaktors (Abbildung 26) ist nach Rücksprache mit den Entwicklern nach langjährigen Erfahrungen im Gutachterwesen und durch Beobachtungen des Marktes durch persönliche Einschätzungen entstanden. Statistisch belegt ist dieser Verlauf bisher nicht, allerdings mit unabhängigen Experten besprochen und für durchaus annehmbar erachtet worden.

Die vorläufige Kurve des Demographiefaktors ist von Seiten der Autoren bisher dazu gedacht mit Hilfe der bestimmten Restjahre bis zum Erreichen des 50%igen Bevölkerungsrückgangs einen prozentualen Abschlag abgreifen zu können. Im Rahmen der praktischen Anwendung der Methodik erweist es sich allerdings als sinnvoll, dass über die Excel-Funktion „Trendlinie n-ten Grades“ eine Funktionsgleichung generiert wird. Mit Hilfe dieser muss lediglich die Anzahl der Jahre eingesetzt werden und das Ergebnis ist der prozentuale Abschlag.

Das Problem an dieser Vorgehensweise besteht darin, dass die Funktionswerte von Scharold und Peter leicht modifiziert werden müssen, da ansonsten keine brauchbare Funktionsgleichung entsteht. Da die Kurve an sich allerdings in ihrem Verlauf noch

nicht hundertprozentig festgelegt ist, kann diese Modifizierung nach Absprache mit den Entwicklern zur Erleichterung der hier entstehenden Masterarbeit vorgenommen werden.

Tabelle 23 Werte der vorläufigen Demographiefaktorkurve

Scharold / Peter		modifiziert	
Jahre	Prozent	Jahre	Prozent
		0	100
1	99	1	99
2	92	2	92
4	82	4	82
8	66	8	66
15	44	15	44
20	32	20	32
28	20	28	20
40	11	40	11
58	5	58	5
75	2	75	2
92	1	92	1
100	1	100	0

Daraus ergibt sich die nachfolgende Formel, mit welcher ohne großen Arbeitsaufwand der prozentuale Abschlag aufgrund der vorher bestimmten Dauer in Jahren bis zum Erreichen von 50% Bevölkerungsrückgang berechnet und somit der vorläufige Demographiefaktor bestimmt werden kann.

Formel 5 vorläufiger Demographiefaktor

$$y = 0,000004x^4 - 0,0011x^3 + 0,113x^2 - 5,3232x + 101,93$$

Dass die Formel aus Werten entstanden ist, die manuell nach reiflichen Überlegungen zusammengestellt wurden und bisher nicht aus einer belegten Punktwolke, ist der Grund dafür, dass sie aus relativ krummen und nicht herleitbaren Faktoren besteht. Zudem ist das absolute Glied relativ ungenau, da es aus rein logischer Sicht genau 100,00 betragen müsste (bei 0 Jahren sollten sich nach der Rechnung schließlich der 100%ige Abschlag ergeben).

Grundsätzlich wäre vom Kurvenverlauf her auch eine e-Funktion denkbar, diese bereitet aber ebenfalls bei den Werten 0 Jahre und 100% bzw. 100 Jahre und 0% Probleme.

Die bestimmte Formel soll innerhalb der hier vorliegenden Arbeit allerdings lediglich dazu dienen, die Vergleichbarkeit zwischen unterschiedlichen vorläufigen Demogra-

phiefaktoren herzustellen. Aus diesem Grund wurde die oben angegebene Formel benutzt, da sie bei steigenden Jahren Werte liefert, die näher an der Schätzung von Scharold und Peter liegen als die Formel einer e-Funktion. Ob sich in der weiteren Verbreitung der Methodik von Scharold und Peter die Kurve des vorläufigen Demographiefaktors und die daraus resultierende Formel als richtig erweist, bleibt abzuwarten. Im Rahmen dieser Arbeit ist eine weitere Untersuchung nicht vorgesehen.

Die Festlegung des Schwellenwertes von 50%igem Bevölkerungsrückgang ist nach Auskunft der Autoren nicht als endgültig zu betrachten. Aus Erfahrungen in Sanierungsgebieten und Erfahrungen, die im Osten Deutschlands zur Wendezeit gemacht wurden, ist zunächst davon auszugehen, dass bei einem Bevölkerungsverlust von 50% eine kritische Grenze erreicht ist. Es kann allerdings durchaus sein, dass die Schwelle beispielsweise bereits bei 40%igem oder erst bei 60%igem Bevölkerungsrückgang liegt. Bisher liegen keine aussagekräftigen Untersuchungen und Werte für oder gegen diese Annahme vor. Aus diesem Grund ist es notwendig die Methodik als ersten Versuch und nicht als endgültig zu betrachten. Es werden in Zukunft noch viele weitere Untersuchungen notwendig sein, um den demographischen Einfluss auf die Immobilienwerte nachhaltig und mit Sicherheit bestimmen zu können.

## **5.7 Erweiterungsansätze**

Wie bereits ausführlich dargestellt, ist der Ansatz von Scharold und Peter zur Ermittlung eines Demographiefaktors für die Immobilienwertermittlung relativ leicht anwendbar. Allerdings ist die Methodik sehr neu und bisher kaum getestet worden. Es ist ein erster Ansatz zur Berücksichtigung der Demographie, birgt aber durchaus noch Verbesserungs- und Ergänzungspotential. Im Folgenden sind einige Gedanken beispielhaft ausgeführt, die zur Verfeinerung der Methodik dienen könnten. Im Einzelnen müssten die Modifizierungsansätze selbstverständlich noch mit den Entwicklern der Methodik durchgesprochen und gegebenenfalls ausführlich untersucht werden.

### **5.7.1 Bevölkerungsentwicklung differenziert nach Geschlecht**

Die Entwicklung der Bevölkerung wird bei Scharold und Peter bisher nur in der Gesamtsumme betrachtet. Es gibt allerdings bereits verschiedene Untersuchungen und Erkenntnisse, dass die Bevölkerung nicht nur weniger, älter und bunter wird, sondern regional auch männlicher. Gerade junge Frauen zieht es aus den ländlichen Regionen in die städtischen, weil es dort Arbeitsplätze und mehr Angebote für Kinder- und Jugendbetreuung gibt. Ziehen die Frauen allerdings vermehrt aus den Regionen weg, so entsteht zum Einen ein Überschuss an männlicher Bevölkerung, zum Anderen schwindet das Potential die Geburten zu steigern.

Aus diesem Grund wäre es meiner Meinung nach interessant, wenn die Analyse um den Anteil an gebärfähigen Frauen erweitert werden würde. Schließlich liefert sie eben-

falls einen Indikator dafür, wie sich die Bevölkerung weiter entwickeln kann. Je kleiner der Anteil der gebärfähigen Frauen, desto weniger Geburten sind möglich und desto weiter geht die Bevölkerung zurück.

Um dem entgegenzuwirken müssen genügend Arbeitsplätze für gut ausgebildete Frauen und eine attraktive Kinder- und Jugendbetreuung organisiert und vorangetrieben werden. Haben sich die Frauen erst in einer anderen Gemeinde orientiert und sich dort ein Familienleben aufgebaut, ist es schwierig sie wieder zu einem Umzug in ihre Ursprungsgemeinde zu bewegen.

Beispielhaft ist in der nachfolgenden Graphik die Entwicklung der männlichen und weiblichen Bevölkerung im Jossgrund im Alter von 15 bis unter 45 dargestellt:

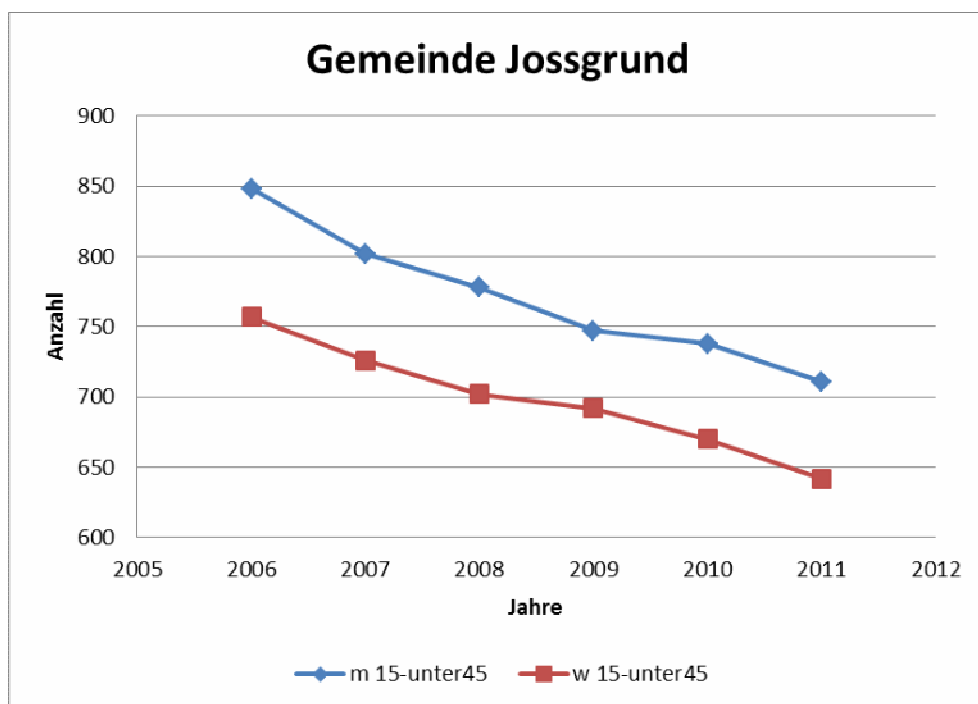


Abbildung 37 Geschlechterspezifische Entwicklung Jossgrund

Sowohl in der männlichen als auch in der weiblichen Bevölkerung ist die Tendenz von 2006 bis 2011 fallend. Die Kurve der weiblichen Bevölkerung ist allerdings leicht flacher, sodass im prozentualen Vergleich zwischen 2006 und 2011 der weibliche Anteil sogar etwas zugenommen hat. (siehe nachfolgende Tabelle 24)

Dieser Trend sollte weiterhin beobachtet werden. Möglicherweise stellt er ein Indiz dafür dar, dass Jossgrund trotz des Schrumpfungsprozesses (vgl. Abschnitt 5.5) auf dem richtigen Weg ist.



Tabelle 24 Prozentuale Geschlechteranteile Jossgrund

	2006		2011	
männlich	848	52,8%	711	52,5%
weiblich	757	47,2%	642	47,5%
Summe	1605	100,0%	1353	100,0%

Betrachtet man die Entwicklung der Anteile an männlicher und weiblicher Bevölkerung in der Altersstufe von 15 bis unter 45 nach Ortsteilen differenziert, so wird auch hier deutlich, dass sich die einzelnen Orte durchaus unterschiedlich entwickeln können und das Gesamtbild der Gemeinde wiederum abweichende Ergebnisse anzeigen kann. Die vorgenommene farbliche Markierung ist dem Konzept von Scharold und Peter entnommen worden (positiv, stagnierend und negativ).

Tabelle 25 Prozentuale Geschlechteranteile Jossgrund nach Ortsteil

		2006	2011
<b>Burgjoß</b>	männlich	53,5%	49,8%
	weiblich	46,5%	50,2%
<b>Lettgenbrunn</b>	männlich	53,5%	51,0%
	weiblich	46,5%	49,0%
<b>Oberndorf</b>	männlich	52,4%	52,4%
	weiblich	47,6%	47,6%
<b>Pfaffenhausen</b>	männlich	52,6%	56,1%
	weiblich	47,4%	43,9%

In den fünf untersuchten Ortsteilen in Steinau an der Straße hingegen sieht die Situation schon anders aus. Hier sieht es zwar vom Kurvenverlauf (Abbildung 38) her so aus als ob sich der weibliche Anteil dem männlichen leicht annähern würde, betrachtet man allerdings den prozentualen Vergleich von 2006 zu 2011 wird deutlich, dass insgesamt der Trend des schrumpfenden Frauenanteils voranschreitet (Tabelle 26).

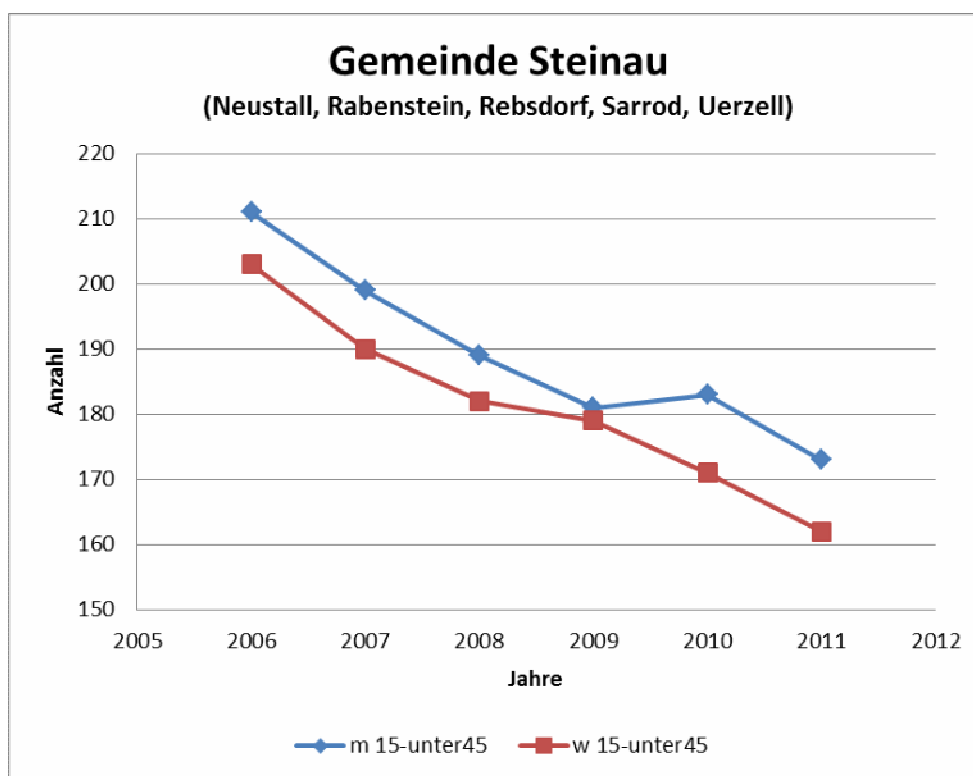


Abbildung 38 Geschlechterspezifische Entwicklung Steinau

Tabelle 26 Prozentuale Geschlechteranteile Steinau

	2006		2011	
<b>männlich</b>	211	51,0%	173	51,6%
<b>weiblich</b>	203	49,0%	162	48,4%
<b>Summe</b>	414	100,0%	335	100,0%

Bezogen auf die Ergebnisse der Untersuchungen der fünf Ortsteile passt sich die Tendenz der weiblichen Bevölkerung gut in das Bild ein. Die Bevölkerung schrumpft weiter, gleichzeitig nimmt die Anzahl der gebärfähigen Frauen zunehmend stärker ab als der Anteil der Männer.

Betrachtet man aber auch hier die einzelnen Ortsteile differenziert voneinander, so sieht das Bild insgesamt schon wieder anders aus. Hier zeigt lediglich ein Ortsteil in der Entwicklung der weiblichen Bevölkerung eine negative Tendenz.

Tabelle 27 Prozentuale Geschlechteranteile Steinau nach Ortsteil

		2006	2011
<b>Neustall</b>	männlich	51,2%	43,9%
	weiblich	48,8%	56,1%
<b>Rabenstein</b>	männlich	84,6%	64,3%
	weiblich	15,4%	35,7%
<b>Rebsdorf</b>	männlich	61,5%	59,1%
	weiblich	38,5%	40,9%
<b>Sarrod</b>	männlich	51,2%	50,0%
	weiblich	48,8%	50,0%
<b>Uerzell</b>	männlich	46,3%	53,6%
	weiblich	53,7%	46,4%

Selbstverständlich sind die beiden dargestellten Beispiele noch keine Aussage dafür bzw. dagegen, dass die Erweiterung der Methodik auf diesem Gebiet sinnvoll wäre. Es gilt hierzu weiterführende Untersuchungen durchzuführen. Ein mögliches zusätzliches Indiz für die Bewertung der Entwicklung der Gemeinden im demographischen Wandel könnte die geschlechterspezifische Analyse zukünftig darstellen.

### 5.7.2 Leerstände und Baulücken

Die Erfassung der Leerstände sind im Konzept von Scharold und Peter schon enthalten. Allerdings besteht hier nach meiner Ansicht ebenfalls noch großes Potential zum Ausbau.

Zurzeit ist es so, dass es in den meisten Gemeinden noch kein Leerstandskataster gibt. Viele sind sich allerdings der Wichtigkeit eines solchen Katasters bewusst und beginnen vielerorts zu diesem Zeitpunkt mit der Erhebung der Daten.

Bisher besteht noch keine Datengrundlage, die einen Analyseeinbau in die Methodik ermöglicht. Sobald allerdings in den verschiedenen Gemeinden mit ihren Ortsteilen Anzahl und Zustand der Leerstände erfasst sind und jährlich fortgeschrieben werden, kann anhand dieser Datengrundlage eine Analyse nach dem von Scharold und Peter entwickelten Schema durchgeführt werden. Durch den jährlichen Vergleich der Anzahl der Leerstände zueinander können einfach die Tendenzen abgeleitet werden.

Zusätzlich, je nach Art der Erfassung der Leerstände, wäre es zudem sinnvoll, wenn der bauliche Zustand des jeweiligen Leerstandes mit bewertet werden könnte. Auf diese Weise kann auch eine Aussage darüber getroffen werden, ob die Leerstände vermittelbar wären und es nur an der Nachfrage mangelt, oder ob die Immobilien schon zu stark verfallen sind, um sie noch an den Markt bringen zu können.

Eine ähnliche Überlegung in die gleiche Richtung ist die Erfassung und Bewertung der in der Ortslage zur Verfügung stehenden Baulücken. Auch hier besteht Potential, durch die Analyse der Entwicklung der Baulückenzahl eine Tendenz abzuleiten.

Durch diesen Vergleich wäre es zudem möglich eine Aussage darüber zu treffen, ob die hinzuziehende Bevölkerung eher selbst ganz neu bauen will oder bestehende Immobilien übernimmt. Dadurch wäre es für die Gemeinde besser möglich mit verfallenen Leerständen umzugehen. Besteht eher das Potential in dem Verkauf von unbebauten Grundstücken, so wäre über Abriss nachzudenken. Im Falle vom Verkauf ganzer Immobilien wäre die Zukunft möglicherweise darin zu sehen die verfallenen Leerstände zu renovieren bzw. zu sanieren.

## 5.8 Unterstützende Möglichkeiten für die Kommunen

An dieser Stelle möchte ich darauf hinweisen, dass es zurzeit beispielsweise in der Region von SPESARTRegional die Bestrebung gibt, in Zusammenarbeit mit dem Main-Kinzig-Kreis ein flächenübergreifendes und aktuelles Leerstandskataster zu erstellen. Welche Daten dort im Einzelnen einfließen und welche Analysen mit diesen Daten im Nachhinein dann möglich sein werden, steht allerdings noch nicht fest.

Des Weiteren gibt es vom HMWVL seit Juni 2012 die Initiative „Platz da“. Es wird die Struktur einer kostenfreien Flächendatenbank für Kommunen zur Verfügung gestellt, die eigenständig mit Daten gefüllt werden kann. Registrierbare Daten sind hier beispielsweise Baulücken, geringfügig bebaute Grundstücke, leerstehende Gebäude, Hofreiten und Gewerbebetriebe. In Verbindung mit einem GIS<sup>9</sup> bietet diese Datenbank die Möglichkeit für jeden Ortsteil eine graphische Darstellung der Potentiale innerhalb der Gemeinde zu erstellen sowie verschiedenartige Analysen durchzuführen. Diese Datenbank soll die Kommunen dabei unterstützen den Bedarf an neuen bebaubaren Flächen einzuschränken und die Potentiale aus der bestehenden Ortslage ausschöpfen zu können. (vgl. [www.flaechenmanagement.hessen-nachhaltig.de](http://www.flaechenmanagement.hessen-nachhaltig.de))

Zu erwähnen sind in diesem Zusammenhang selbstverständlich noch die Kataster- und Vermessungsbehörden der Länder (Hessen: Hessisches Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation sowie die Ämter für Bodenmanagement, Rheinland-Pfalz: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation sowie Vermessungs- und Katasterämter, etc.). Hier gibt es beispielsweise eine breit gefächerte Angebotspalette, die zur Unterstützung der Kommunen dienen kann. Von Baulandumlegung über Flurneueordnung bis hin zu GIS-gestützten Analysen und Auswertungen bieten die Ämter eine Vielzahl von Möglichkeiten. Diese Werkzeuge, möglicherweise in Kombination mit der Datenbank „Platz da“, sind ein guter Weg die Kommunen in der Analyse und dem Umgang mit der demographischen Entwicklung zu unterstützen und zu begleiten.

---

<sup>9</sup> GIS = GeoInformationssystem

## 6 Modifizierung der Methodik

Wie durch die Anwendung der Methodik von Scharold und Peter ersichtlich wurde, ist die Einbeziehung eines Demographiefaktors in die Immobilienwertermittlung sinnvoll und notwendig. In diesem Zusammenhang stellt sich die Frage, an welcher Stelle innerhalb der Berechnung der Faktor zu berücksichtigen ist. Scharold und Peter haben diese Frage dahingehend gelöst, dass sie, unabhängig vom Wertermittlungsverfahren, den Faktor direkt an den vorläufigen Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwert anbringen. (vgl. SCHAROLD; PETER, 2012, S. 29ff)

Nun gilt es allerdings zu prüfen und zu untersuchen, ob sich diese Stelle der Berücksichtigung sinnvoll erweist oder ob sich die Anbringung des Demographiefaktors, je nach Verfahren, in einem anderen Bereich der Rechnung effektiver gestalten würde.

Im Folgenden werden die drei Wertermittlungsverfahren Vergleichswert, Ertragswert und Sachwertverfahren anhand eines Zahlenbeispiels durchgerechnet, die Anbringung des Demographiefaktors von Scharold und Peter kritisch betrachtet und im Anschluss neue Platzierungen des Faktors innerhalb der jeweiligen Berechnung diskutiert. Als beispielhafter Demographiefaktor wird in allen Berechnungen der Faktor 0,94 angesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass es sich um den endgültigen Faktor handelt, der vorher die möglichen Zu- und Abschläge aus Abschnitt 5.4 erfahren hat.

### 6.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren wird hier auch zunächst in seiner bisherigen Durchführungsweise dargestellt. Bezüglich der Berücksichtigung des Demographiefaktors gibt es von Scharold und Peter allerdings keine Beispiele. Es wird lediglich die Aussage getroffen, dass der Faktor mittels des gleichen Vorgehens wie bei Sachwert- und Ertragswertermittlung anzubringen ist. (vgl. SCHAROLD; PETER, 2012, S. 27) Aus diesem Grund wurde in der nachfolgenden Beispielrechnung der Demographiefaktor ebenfalls direkt vor der Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Objektmerkmalen platziert.

Tabelle 28 Rechenbeispiel Vergleichswertverfahren und Methodik

<b>bisher</b>		<b>Scharold / Peter</b>	
<b>Wohnfläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreis [€ / m<sup>2</sup>]</b>	<b>Wohnfläche [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kaufpreis [€ / m<sup>2</sup>]</b>
80,0	1163	80,0	1163
80,0	1250	80,0	1250
76,0	1401	76,0	1401
95,0	1123	95,0	1123
95,0	1499	95,0	1499
95,0	1047	95,0	1047
75,0	1525	75,0	1525
76,0	1171	76,0	1171
80,0	1163	80,0	1163
80,0	1233	80,0	1233
76,0	1462	76,0	1462
Mittel Kaufpreis [€ / m <sup>2</sup> ]	1276	Mittel Kaufpreis [€ / m <sup>2</sup> ]	1276
Fläche [m <sup>2</sup> ]	82,6	Fläche [m <sup>2</sup> ]	82,6
Kosten	105.405,11 €	Kosten	105.405,11 €
rund	105.000,00 €	rund	105.000,00 €
Stellplatz	5.000,00 €	Stellplatz	5.000,00 €
vorl. Vergleichswert	110.000,00 €	vorl. Vergleichswert	110.000,00 €
bes. obj. Merkmale	-3.500,00 €	<b>Demographiefaktor</b>	<b>0,94</b>
Vergleichswert	106.500,00 €	vorl. Vergleichswert	103.400,00 €
<b>rund</b>	<b>106.000 €</b>	bes. obj. Merkmale	-3.500,00 €
		Vergleichswert	99.900,00 €
		<b>rund</b>	<b>100.000 €</b>

Nun gilt es auch hier zu überlegen, ob eine andere Platzierung des Demographiefaktors möglich und sinnvoll wäre. Dazu gibt es verschiedene Ansatzmöglichkeiten. Die einfachste Möglichkeit besteht darin den mittleren Kaufpreis mit dem Faktor zu belegen. Zu- oder Abschläge, die beispielsweise aufgrund von Flächengrößenunterschieden zu den Vergleichsobjekten gemacht werden könnten, sollten allerdings erst auf den mit dem Demographiefaktor modifizierten Kaufpreis angebracht werden, da diese sich schließlich unabhängig von der demographischen Entwicklung gestalten.

Tabelle 29 Rechenbeispiel Vergleichswertverfahren Möglichkeit I und II

Möglichkeit I		Möglichkeit II	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/ m <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€/ m <sup>2</sup> ]
80,0	1163	80,0	1163
80,0	1250	80,0	1250
76,0	1401	76,0	1401
95,0	1123	95,0	1123
95,0	1499	95,0	1499
95,0	1047	95,0	1047
75,0	1525	75,0	1525
76,0	1171	76,0	1171
80,0	1163	80,0	1163
80,0	1233	80,0	1233
76,0	1462	76,0	1462
Mittel Kaufpreis [€/ m <sup>2</sup> ]	1276	Mittel Kaufpreis [€/ m <sup>2</sup> ]	1276
<b>Demographiefaktor</b>	<b>0,94</b>	<b>Demographiefaktor</b>	<b>0,94</b>
Mittel Kaufpreis [€/ m <sup>2</sup> ]	1200	Mittel Kaufpreis [€/ m <sup>2</sup> ]	1200
Fläche [m <sup>2</sup> ]	82,6	Fläche [m <sup>2</sup> ]	82,6
Kosten	99.080,80 €	Kosten	99.080,80 €
rund	99.000,00 €	rund	99.000,00 €
Stellplatz	5.000,00 €	<b>Stellplatz</b> 5.000,00 € *0,94 =	<b>4.700,00 €</b>
vorl. Vergleichswert	104.000,00 €	vorl. Vergleichswert	103.700,00 €
bes.obj. Merkmale	-3.500,00 €	bes.obj. Merkmale	-3.500,00 €
Vergleichswert	100.500,00 €	Vergleichswert	100.200,00 €
<b>rund</b>	<b>100.000 €</b>	<b>rund</b>	<b>100.000 €</b>

Wie an dem Beispiel gut zu erkennen ist, erübrigt sich eine weitere Anbringung des Demographiefaktors am pauschal angenommenen Wert des Stellplatzes. Im Einzelfall sollte allerdings an dieser Stelle untersucht werden, ob sich die zweite Berücksichtigung wirklich als obsolet erweist, da die Auswirkungen von dem jeweils angenommenen Wert des Stellplatzes (o.ä.) abhängig sind.

Eine weitere Möglichkeit der Berücksichtigung des Demographiefaktors wäre die Berechnung je Vergleichswert. Dies setzt allerdings voraus, dass für alle Vergleichswerte die Demographiefaktoren bekannt sind. Im Folgenden ist das Beispiel dementsprechend erweitert worden. Eine separate Anbringung des Faktors an den mittleren Kaufpreis erübrigt sich hier, da die Demographie bereits durch die Mittelung der Vergleichskaufpreise berücksichtigt wurde.

Tabelle 30 Rechenbeispiel Vergleichswertverfahren Möglichkeit III

Bezugsjahr	Demographiefaktor	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Kaufpreis [€ / m <sup>2</sup> ]	Reduzierter Kaufpreis [€ / m <sup>2</sup> ]
2004	0,94	80,0	1163	1093
2004	0,94	80,0	1250	1175
2004	0,94	76,0	1401	1317
2004	0,94	95,0	1123	1056
2004	0,94	95,0	1499	1409
2005	0,94	95,0	1047	984
2005	0,94	75,0	1525	1434
2006	0,93	76,0	1171	1089
2006	0,93	80,0	1163	1082
2006	0,93	80,0	1233	1147
2006	0,93	76,0	1462	1360
	Mittel Kaufpreis [€ / m <sup>2</sup> ]			1195
	Fläche [m <sup>2</sup> ]			82,6
	Kosten			98.703,17 €
	rund			99.000,00 €
	Stellplatz			5.000,00 €
	vorl. Vergleichswert			104.000,00 €
	bes.obj. Merkmale			-3.500,00 €
	Vergleichswert			100.500,00 €
	<b>rund</b>			<b>100.000 €</b>

Diese Vorgehensweise ist zwar etwas genauer als die Anbringung des aktuellen Faktors auf den mittleren Kaufpreis, allerdings birgt er wesentlich mehr Fehlerquellen, mehr Arbeitsaufwand und vom erreichten Ergebnis ist kein Unterschied zur vereinfachten Vorgehensweise zu erkennen. Ob dies aber nur in diesem Beispiel der Fall ist oder sich auf andere Begebenheiten übertragen lässt, kann nicht mit Sicherheit gesagt werden. Dazu wären einige Beispielrechnungen und Untersuchungen mit aktuellen Wertermittlungen erforderlich.



## 6.2 Ertragswertverfahren

Die theoretische Vorgehensweise beim Ertragswertverfahren ist in Kapitel 5 erläutert worden. An dieser Stelle soll es nun zunächst mit Beispieldaten für die momentan aktuell durchgeführte Ertragswertberechnung berechnet werden:

Tabelle 31 Rechenbeispiel Ertragswertverfahren

Mieteinheit	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl [Stck]	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete			
			€/ m <sup>2</sup>	€/ Stck	monatlich	jährlich
Hobbyraum	21,5		1,00		21,50 €	258,00 €
Erdgeschoss	64,8		7,00		453,60 €	5.443,20 €
Obergeschoss	60,1		7,00		420,70 €	5.048,40 €
Garage		1		40,00	40,00 €	480,00 €
<b>Summe</b>	<b>146,4</b>				<b>935,80 €</b>	<b>11.229,60 €</b>
Jahresrohertrag						= 11.229,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) 27%						- 3.031,99 €
Jahresreinertrag						= 8.197,61 €
Reinertragsanteil des Bodens (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)						
81.490,00 € bei 3,25%						- 2.648,43 €
Ertrag der baulichen Anlagen						= 5.549,18 €
Barwertfaktor						
Liegenschaftszinssatz p = 3,25%						
Restnutzungsdauer n = 33						* 20,06
Ertragswert der baulichen Anlagen						= 111.318,48 €
Bodenwert des Grundstücks						+ 81.490,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks						= 192.808,48 €
bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale						- 5.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks						= 187.808,48 €
<b>rund</b>						<b>187.000 €</b>

Modifiziert mit dem gleichen Demographiefaktor nach der Methodik von Scharold und Peter ergibt sich die folgende Berechnung:

Tabelle 32 Rechenbeispiel Ertragswertverfahren nach Methodik

Mieteinheit	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl [Stck]	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete			
			€/ m <sup>2</sup>	€/ Stck	monatlich	jährlich
Hobbyraum	21,5		1,00		21,50 €	258,00 €
Erdgeschoss	64,8		7,00		453,60 €	5.443,20 €
Obergeschoss	60,1		7,00		420,70 €	5.048,40 €
Garage		1		40,00	40,00 €	480,00 €
Summe	146,4				935,80 €	11.229,60 €
Jahresrohertrag						= 11.229,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) 27%						- 3.031,99 €
Jahresreinertrag						= 8.197,61 €
Reinertragsanteil des Bodens (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)						
81.490,00 € bei 3,25%						- 2.648,43 €
Ertrag der baulichen Anlagen						= 5.549,18 €
Barwertfaktor						
Liegenschaftszinssatz p = 3,25%						
Restnutzungsdauer n = 33						* 20,06
Ertragswert der baulichen Anlagen						= 111.318,48 €
Bodenwert des Grundstücks						+ 81.490,00 €
<b>Demographiefaktor</b>						* <b>0,94</b>
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks						= 181.239,97 €
bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale						- 5.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks						= 176.239,97 €
<b>rund</b>						<b>176.000 €</b>

In Analogie zum Sachwertverfahren wurde auch hier darauf geachtet, dass der Demographiefaktor vor der Anerkennung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen stattfindet.

Nun stellt sich die Frage, ob der Faktor grundsätzlich an anderer Stelle berücksichtigt werden könnte. Ein Hinweis zur Platzierung des Faktors gibt die so genannte Maklermethode.

*„Erfahrene Makler werden in ihrer ersten Einschätzung folgendermaßen vorgehen: Erzielbare Jahres(netto)miete der zu bewertenden Immobilie multipliziert mit einem bestimmten Faktor (Gutachterausschuss, Erfahrungswert) ergibt den am Markt erzielbaren Preis. Die Ermittlung des Verkaufspreises kann mit dieser Methode nur überschlägig vorgenommen werden.“ (BECKER, 2012)*

Um den Maklern auch weiterhin diese Möglichkeit zuzugestehen und zudem den Demographieaspekt in dem überschlagenen Wert bereits zu enthalten, bietet es sich an, direkt bei der Ermittlung des Jahresrohertrages den Demographiefaktor einfließen zu lassen.

Tabelle 33 Rechenbeispiel Ertragswertverfahren Möglichkeit I

Mieteinheit	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl [Stck]	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete			
			€/ m <sup>2</sup>	€/ Stck	monatlich	jährlich
Hobbyraum	21,5		1,00		21,50 €	258,00 €
Erdgeschoss	64,8		7,00		453,60 €	5.443,20 €
Obergeschoss	60,1		7,00		420,70 €	5.048,40 €
Garage		1		40,00	40,00 €	480,00 €
Summe	146,4				935,80 €	11.229,60 €
<b>Demographiefaktor</b>						<b>* 0,94</b>
Jahresrohertrag					=	10.555,82 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)				27%	-	2.850,07 €
Jahresreinertrag					=	7.705,75 €
Reinertragsanteil des Bodens (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)						
81.490,00 €			bei	3,25%	-	2.648,43 €
Ertrag der baulichen Anlagen					=	5.057,33 €
<b>Barwertfaktor</b>						
Liegenschaftszinssatz			p =	3,25%		
Restnutzungsdauer			n =	33	*	20,06
Ertragswert der baulichen Anlagen					=	101.451,67 €
Bodenwert des Grundstücks					+	81.490,00 €
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks					=	182.941,67 €
bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale					-	5.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks					=	177.941,67 €
<b>rund</b>						<b>178.000 €</b>

Der auf diese Weise erzielte Ertragswert gleicht sich schon stark an den über die Methodik bestimmten Wert an. Allerdings muss hier auch wieder im Hinblick auf den demographischen Einfluss auf den Bodenwert ein zusätzlicher Einsatz des Faktors vorgenommen werden.

Tabelle 34 Rechenbeispiel Ertragswertverfahren Möglichkeit II

Mieteinheit	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl [Stck]	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete			
			€/ m <sup>2</sup>	€/ Stck	monatlich	jährlich
Hobbyraum	21,5		1,00		21,50 €	258,00 €
Erdgeschoss	64,8		7,00		453,60 €	5.443,20 €
Obergeschoss	60,1		7,00		420,70 €	5.048,40 €
Garage		1		40	40,00 €	480,00 €
Summe	146,4				935,80 €	11.229,60 €
<b>Demographiefaktor</b>					*	<b>0,94</b>
Jahresrohertrag					=	10.555,82 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)					27%	- 2.850,07 €
Jahresreinertrag					=	7.705,75 €
Reinertragsanteil des Bodens (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)						
81.490,00 €	*0,94 =	76.600,60 €	bei	3,25%	-	2.489,52 €
Ertrag der baulichen Anlagen					=	5.216,23 €
Barwertfaktor						
Liegenschaftszinssatz					p =	3,25%
Restnutzungsdauer					n =	33
					*	20,06
Ertragswert der baulichen Anlagen					=	104.639,37 €
<b>Bodenwert des Grundstücks</b>					<b>+</b>	<b>76.600,60 €</b>
vorläufiger Ertragswert des Grundstücks					=	181.239,97 €
bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale					-	5.000,00 €
Ertragswert des Grundstücks					=	176.239,97 €
					<b>rund</b>	<b>176.000 €</b>

Durch die zusätzliche Berücksichtigung des Demographiefaktors in Bezug auf den Bodenwert wird, genauso wie im Sachwertverfahren, ein vergleichbares Ergebnis zu Scharold und Peter erzielt. Allerdings ist hier auch wieder eine Anbringung an mehreren Stellen innerhalb der Rechnung erforderlich, sodass Arbeitsaufwand und Fehlerquellen zunehmen.

Zu erkennen ist hingegen auch, dass selbst ohne die Berücksichtigung des Demographiefaktors im Bodenwert das erzielte Ergebnis sehr dicht an dem der Methodik liegt. Zudem ist es in der Praxis bei der Bewertung von großen Ertragswertobjekten (beispielsweise Firmen, Supermärkte, etc.) meist der Fall, dass dem Bodenwert keine Beachtung geschenkt und er in der Berechnung nicht berücksichtigt wird. Die nachfolgende Tabelle zeigt allerdings, dass der Demographiefaktor im Bodenwert bei geringer werdender Restnutzungsdauer (RND) immer deutlicher wird.

Tabelle 35 Restnutzungsdauer und Bodenwert

<b>RND [Jahre]</b>	<b>Bisher</b>	<b>Scharold und Peter</b>	<b>Mit Bodenwert aber ohne Faktor</b>	<b>Mit Bodenwert und mit Faktor</b>	<b>Differenz</b>
80	234.000 €	219.000 €	220.000 €	219.000 €	1.000 €
33	187.000 €	176.000 €	178.000 €	176.000 €	2.000 €
20	157.000 €	147.000 €	150.000 €	147.000 €	3.000 €

Aus diesem Grund ist es meiner Ansicht nach durchaus sinnvoll den Bodenwert ebenfalls mit dem Demographiefaktor zu belegen.

### 6.3 Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren wurde im Abschnitt 5.1.4 theoretisch erläutert. Hier wird nun zunächst ein Zahlenbeispiel gegeben.

Tabelle 36 Rechenbeispiel Sachwertverfahren

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Garage
<b>Berechnungsbasis</b>		
Brutto-Rauminhalt (BRI) [m <sup>3</sup> ]	740,0	81,0
<b>Baupreisindex (Basis 2000)</b>	119,3	119,3
<b>Normalherstellungskosten (ohne BNK)</b>		
NHK im Basisjahr (2000) [€/ m <sup>3</sup> ]	275,00	95,00
Faktor Baujahr (1964 / 1990)	0,83	0,95
Faktor Ausstattungsstufe (mittel)	0,84	1,00
Faktor Gebäudetyp	1,00	1,00
NHK am Wertermittlungsstichtag [€/ m <sup>3</sup> ]	228,73	107,67
<b>Gebäudeherstellungskosten (ohne BNK)</b>	169.263,08 €	8.721,13 €
<b>Baunebenkosten</b>		
prozentual	15,0%	11,0%
Betrag	25.389,46 €	959,32 €
<b>Gebäudeherstellungskosten (incl. BNK)</b>	194.652,54 €	9.680,45 €
<b>Alterswertminderung (linear)<sup>10</sup></b>		
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	50
Restnutzungsdauer [Jahre]	33	29
prozentual	41,3%	58,0%
Betrag	80.294,17 €	5.614,66 €
<b>Zeitwert</b>		
<b>Gebäudesachwert (incl. BNK)</b>	114.358,37 €	4.065,79 €
Gebäudesachwert (Summe)		118.424,16 €
Sachwert der Außenanlagen: pauschal	+	3.000,00 €
Bodenwert des Grundstücks	+	81.490,00 €
vorl. Sachwert	=	202.914,16 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	*	0,85
marktangepasster vorl. Sachwert des Grundstücks	=	172.477,03 €
bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.000,00 €
marktangepasster Sachwert des Grundstücks	=	167.477,03 €
<b>rund</b>		<b>167.000 €</b>

Nach Scharold und Peter ist der Demographiefaktor ganz am Ende der Immobilienwertermittlung anzubringen.

<sup>10</sup> Die Alterswertminderung wurde bis 2010 noch nach Ross durchgeführt. Durch Inkrafttreten der ImmoWertV wird die Alterswertminderung linear durchgeführt.

Tabelle 37 Rechenbeispiel Sachwertverfahren nach Methodik

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Garage
<b>Berechnungsbasis</b>		
Brutto-Rauminhalt (BRI) [m <sup>3</sup> ]	740,0	81,0
<b>Baupreisindex (Basis 2000)</b>	119,3	119,3
<b>Normalherstellungskosten (ohne BNK)</b>		
NHK im Basisjahr (2000) [€ / m <sup>3</sup> ]	275,00	95,00
Faktor Baujahr (1964 / 1990)	0,83	0,95
Faktor Ausstattungsstufe (mittel)	0,84	1,00
Faktor Gebäudetyp	1,00	1,00
NHK am Wertermittlungsstichtag [€ / m <sup>3</sup> ]	228,73	107,67
<b>Gebäudeherstellungskosten (ohne BNK)</b>	169.263,08 €	8.721,13 €
<b>Baunebenkosten</b>		
prozentual	15,0%	11,0%
Betrag	25.389,46 €	959,32 €
<b>Gebäudeherstellungskosten (incl. BNK)</b>	194.652,54 €	9.680,45 €
<b>Alterswertminderung (linear)</b>		
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	50
Restnutzungsdauer [Jahre]	33	29
prozentual	41,3%	58,0%
Betrag	80.294,17 €	5.614,66 €
<b>Zeitwert</b>		
<b>Gebäudesachwert (incl. BNK)</b>	114.358,37 €	4.065,79 €
Gebäudesachwert (Summe)		118.424,16 €
Sachwert der Außenanlagen: pauschal	+	3.000,00 €
Bodenwert des Grundstücks	+	81.490,00 €
vorl. Sachwert	=	202.914,16 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	*	0,85
<b>Demographiefaktor</b>	*	<b>0,94</b>
marktangepasster vorl. Sachwert des Grundstücks	=	162.128,41 €
bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.000,00 €
marktangepasster Sachwert des Grundstücks	=	157.128,41 €
<b>rund</b>		<b>157.000 €</b>

Es fällt auf, dass der Demographiefaktor nicht ganz am Ende der Berechnung platziert wurde, sondern bevor die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale angerechnet werden. Dies ist mit §8 (2) der ImmoWertV zu begründen, da hier die genaue Reihenfolge der Berechnungsschritte bezüglich Marktanpassung und besonderer objektspezifischer Merkmale festgelegt ist. Bei dem Demographiefaktor handelt es sich um eine spezifische Anpassung an die aktuelle Entwicklung und den Markt, weshalb er direkt im Anschluss an den Sachwertfaktor in die Berechnung einzufügen ist.

Nun stellt sich hier die Frage, ob es innerhalb der Sachwertberechnung ebenfalls noch andere Möglichkeiten gibt den Demographiefaktor zu berücksichtigen. Zu Beginn des Sachwertverfahrens werden zunächst in mehreren Schritten die Gebäudeherstellungskosten inklusive der Baunebenkosten bestimmt. Eine Berücksichtigung des Demographiefaktors innerhalb dieser Rechnungsschritte erscheint nicht als sinnvoll, da die Her-

stellungskosten schließlich unabhängig von dem demographischen Wandel wirklich entstanden sind. Die folgenden Schritte sind die Alterswertminderung und die Berechnung des Zeitwertes. Hier ergibt sich eine gute Möglichkeit den Demographiefaktor anzuwenden. Schließlich handelt es sich bei dem Faktor um eine Wertminderung. Da so gesehen der Zeitwert der Immobilie herabgestuft wird, bietet es sich an dieser Stelle an den Faktor in diese Berechnung einfließen zu lassen.

Tabelle 38 Rechenbeispiel Sachwertverfahren Möglichkeit I

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Garage
<b>Berechnungsbasis</b>		
Brutto-Rauminhalt (BRI) [m <sup>3</sup> ]	740,0	81,0
<b>Baupreisindex (Basis 2000)</b>	119,3	119,3
<b>Normalherstellungskosten (ohne BNK)</b>		
NHK im Basisjahr (2000) [€/ m <sup>3</sup> ]	275,00	95,00
Faktor Baujahr (1964 / 1990)	0,83	0,95
Faktor Ausstattungsstufe (mittel)	0,84	1,00
Faktor Gebäudetyp	1,00	1,00
NHK am Wertermittlungsstichtag [€/ m <sup>3</sup> ]	228,73	107,67
<b>Gebäudeherstellungskosten (ohne BNK)</b>	169.263,08 €	8.721,13 €
<b>Baunebenkosten</b>		
prozentual	15,0%	11,0%
Betrag	25.389,46 €	959,32 €
<b>Gebäudeherstellungskosten (incl. BNK)</b>	194.652,54 €	9.680,45 €
<b>Alterswertminderung (linear)</b>		
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	50
Restnutzungsdauer [Jahre]	33	29
prozentual	41,3%	58,0%
Betrag	80.294,17 €	5.614,66 €
<b>Demographiefaktor</b>	<b>0,94</b>	<b>0,94</b>
Betrag	85.419,33 €	5.973,05 €
<b>Zeitwert</b>		
<b>Gebäudesachwert (incl. BNK)</b>	109.233,21 €	3.707,41 €
Gebäudesachwert (Summe)		112.940,61 €
Sachwert der Außenanlagen: pauschal	+	3.000,00 €
Bodenwert des Grundstücks	+	81.490,00 €
vorl. Sachwert	=	197.430,61 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	*	0,85
marktangepasster vorl. Sachwert des Grundstücks	=	167.816,02 €
bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.000,00 €
marktangepasster Sachwert des Grundstücks	=	162.816,02 €
<b>rund</b>		<b>163.000 €</b>

Bei der Betrachtung des sich auf diese Weise ergebenden Sachwertes fällt auf, dass die Minderung deutlich geringer ausfällt als bei der Vorgehensweise von Scharold und Peter. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass bei der Anbringung des Demographiefaktors innerhalb der Alterswertminderung und der Zeitwertberechnung der Sachwert der Außenanlagen und der Bodenwert des Grundstücks nicht mit dem demogra-



phischen Faktor belegt werden. Die Demographie kann hier allerdings nicht außer Acht gelassen werden, da sie sich auf die gesamte Immobilie (Gebäude, Außenanlagen und Grundstück) auswirkt. Deshalb muss korrekterweise an den Sachwert der Außenanlagen und an den Bodenwert des Grundstücks der Demographiefaktor ebenfalls angebracht werden.

Tabelle 39 Rechenbeispiel Sachwertverfahren Möglichkeit II

Gebäudebezeichnung	Wohnhaus	Garage
<b>Berechnungsbasis</b>		
Brutto-Rauminhalt (BRI) [m <sup>3</sup> ]	740,0	81,0
<b>Baupreisindex (Basis 2000)</b>	119,3	119,3
<b>Normalherstellungskosten (ohne BNK)</b>		
NHK im Basisjahr (2000) [€/ m <sup>3</sup> ]	275,00	95,00
Faktor Baujahr (1964 / 1990)	0,83	0,95
Faktor Ausstattungsstufe (mittel)	0,84	1,00
Faktor Gebäudetyp	1,00	1,00
NHK am Wertermittlungsstichtag [€/ m <sup>3</sup> ]	228,73	107,67
<b>Gebäudeherstellungskosten (ohne BNK)</b>	169.263,08 €	8.721,13 €
<b>Baunebenkosten</b>		
prozentual	15,0%	11,0%
Betrag	25.389,46 €	959,32 €
<b>Gebäudeherstellungskosten (incl. BNK)</b>	194.652,54 €	9.680,45 €
<b>Alterswertminderung (linear)</b>		
Gesamtnutzungsdauer [Jahre]	80	50
Restnutzungsdauer [Jahre]	33	29
prozentual	41,3%	58,0%
Betrag	80.294,17 €	5.614,66 €
<b>Demographiefaktor</b>	0,94	0,94
Betrag	85.419,33 €	5.973,05 €
<b>Zeitwert</b>		
<b>Gebäudesachwert (incl. BNK)</b>	109.233,21 €	3.707,41 €
Gebäudesachwert (Summe)		112.940,61 €
Sachwert der Außenanlagen: pauschal (3.000,00 €)	*0,94+	2.820,00 €
Bodenwert des Grundstücks (81.490,00 €)	*0,94+	76.600,60 €
vorl. Sachwert	=	192.361,21 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	*	0,85
marktangepasster vorl. Sachwert des Grundstücks	=	163.507,03 €
bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	5.000,00 €
marktangepasster Sachwert des Grundstücks	=	158.507,03 €
<b>rund</b>		<b>158.000 €</b>

Das auf diese Weise erzielte Endergebnis lässt sich gut mit dem von Scharold und Peter vergleichen. Es befindet sich in ungefähr der gleichen Größenordnung.

Bei dem Vergleich der beiden Vorgehensweisen erscheint das Vorgehen von Scharold und Peter auf den ersten Blick als sinnvoller, da hier lediglich eine Anbringung erforderlich ist und somit der Arbeitsaufwand und die Fehlerquote minimal gehalten werden. Im Hinblick auf die weitere Entwicklung des demographischen Wandels könnte aber eine

gesplittete Berücksichtigung des Demographiefaktors von Vorteil sein. Näheres dazu im nächsten Abschnitt.

## 6.4 Bodenrichtwerte und Vergleichspreise

Die Anbringung des Demographiefaktors an Bodenrichtwerte ist sehr kritisch zu betrachten. Dies bezieht sich sowohl auf Sachwert- und Ertragswertverfahren als auch auf die Vergleichspreise im Vergleichswertverfahren, unabhängig von Kaufpreismittel oder Einzelwerten. Normalerweise sollten diese Werte die demographische Entwicklung bereits beinhalten. Schließlich werden die Bodenrichtwerte alle zwei Jahre anhand real durchgeführter Kauffälle ermittelt und die Vergleichspreise spiegeln tatsächlich erzielte Kaufpreise wider.

Zum momentanen Zeitpunkt, auch im Hinblick auf die hier vorliegende Arbeit, kann allerdings davon ausgegangen werden, dass keine der vorliegenden Untersuchungsgrößen den demographischen Trend bereits beinhalten. Der Wandel kommt erst langsam auf und muss beobachtet werden. Ein weiterer Punkt dafür, dass der Demographiefaktor anzubringen ist, ist das Fortschreiten des Wandels. Je mehr eine Gemeinde schon vom demographischen Wandel betroffen ist, desto weniger Kauffälle gibt es in diesen Gebieten. Somit kann es passieren, dass nicht genügend Kauffälle vorliegen, um die aktuellen Bodenrichtwerte richtig zu ermitteln bzw. um genügend Vergleichspreise für die Verfahren aufweisen zu können. Die aktuelle Situation kann in diesen Fällen nur durch einen weiteren Faktor in den Wertermittlungsverfahren erfasst werden.

Ausgehend von dieser Sichtweise ist der Ansatzpunkt von Scharold und Peter durchaus sinnvoll. Der Faktor wird einmal zum Ende der Wertermittlung berücksichtigt und beeinflusst so sowohl Gebäude-/Ertrags- und Bodenwert gleichermaßen. Allerdings ist die differenzierte Berücksichtigung des Faktors im Hinblick auf die Entwicklung der Bodenwerte und Vergleichspreise sinnvoller, da über diesen Weg die Anbringung des Faktors teilweise aus der Berechnung wieder herausgenommen werden kann, sobald nachgewiesen ist, dass die Bodenwerte und Kaufpreise die aktuelle demographische Entwicklung widerspiegeln.

## 6.5 Zusammenfassung

Zum derzeitigen Zeitpunkt ist die Platzierung des Demographiefaktors in der Immobilienwertberechnung von Scharold und Peter ein sinnvolles und einfaches Vorgehen. Es müssen sich keine weiterführenden Gedanken je Wertermittlungsverfahren gemacht werden, die Berücksichtigung des Faktors erfolgt bei allen drei Verfahren auf die gleiche Weise.

Im Hinblick auf die Weiterentwicklung des demographischen Wandels und des Immobilienmarktes wäre allerdings zu überdenken, ob sich eine geteilte Berücksichtigung nach Gebäude und Grundstück nicht als praktikabler erweisen würde. So bestünde

zumindest zukünftig die Möglichkeit, den Faktor nur noch an der Stelle zu berücksichtigen, an welcher man mit Sicherheit davon ausgehen kann, dass die demographische Entwicklung sich noch nicht widerspiegelt.

## 6.6 Einschätzung der Methodik von verschiedenen Gutachtern

Diese Arbeit soll unter anderem dazu dienen die Methodik von Scharold und Peter zu verfeinern und auf ihre Anwendbarkeit in der Praxis zu testen. Zu diesem Zweck wurde die Vorgehensweise der Methodik einigen Gutachtern aus der Region vorgestellt und um deren Einschätzung gebeten.

Grundsätzlich gibt es unter den Gutachtern geteilte Meinungen, ob und wie die demographische Entwicklung zu berücksichtigen ist. Fakt ist, dass in der ImmoWertV in §3 (2) geschrieben steht, dass die wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets, in welchem die zu bewertende Immobilie steht, zu berücksichtigen sind. Wie diese Berücksichtigung geschehen soll, ist allerdings an keiner Stelle näher erläutert.

Zum einen wird die Meinung vertreten, dass der demographische Wandel bereits in den normierten Verfahren der Immobilienwertermittlung sowie im angesetzten Bodenwert enthalten ist. In der Ertragswertberechnung steckt die Demographie in den erzielbaren Mieten und im Liegenschaftszinssatz, in der Sachwertberechnung spiegelt der aktuelle Marktanpassungsfaktor die Demographie wider und im Vergleichsverfahren wird schließlich auch mit direkten Vergleichswerten der aktuellen Marktlage gearbeitet. Diese Ansicht vertritt auch Wolfgang Kleiber, Herausgeber der Fachzeitschrift „Grundstücksmarkt und Grundstückswert“. In der Ausgabe von Februar 2011 schreibt er:

*„Dass die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt unter anderem von der demografischen Entwicklung mitbestimmt wird, war schon immer so und das hat auch nie Probleme bereitet [...] denn die demografische Entwicklung der Kommune oder der Region sollte eigentlich bereits im Bodenrichtwert, in den Vergleichsdaten, im Bodenpreisindex, im Liegenschaftszinssatz, in den Mieten, im Mietausfallwagnis und in den übrigen Wertermittlungsparametern weitgehend und zumeist umfassend berücksichtigt werden.“ (GUG AKTUELL, 02/2011)*

Die Methodik von Scharold und Peter wäre in diesem Zusammenhang lediglich hilfreich, um Wertermittlungen aus vergangenen Jahren zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

Zum anderen können die oben genannten Werte der normierten Wertermittlungsverfahren nur dann die demographische Entwicklung beinhalten, wenn es noch genügend vergleichbare Kauffälle gibt. Da der Verkauf von Immobilien, gerade in ländlichen Räumen, in den letzten Jahren allerdings stark rückläufig ist, kann diese Voraussetzung nicht mit Sicherheit bestätigt werden. Aus diesem Grund stellt sich die Frage, ob

durch die separate demographische Anpassung, beispielsweise über die Methodik von Scharold und Peter, die ermittelten Immobilienwerte nicht regional gesehen ein besseres Bild des Angebotsmarktes darstellen würden. Der separate Faktor könnte als Verfeinerungsinstrument gesehen werden, welches beispielsweise Marktanpassungsfaktor und Mietpreise ergänzen würde. Es muss allerdings auch darauf hingewiesen werden, dass der Demographiefaktor lediglich einen Übergang darstellt. Sobald es regional wieder genug Kauffälle gibt, dass die einzelnen Faktoren die aktuelle Marktlage genau beschreiben können, wird der zusätzliche Demographiefaktor wieder überflüssig werden.

An dieser Stelle ist noch zu erwähnen, dass die Methodik von Scharold und Peter bisher kaum in der Praxis getestet wurde. Es bleibt abzuwarten und kritisch zu prüfen, ob die vorgegebene Kurve des vorläufigen Demographiefaktors wirklich so verläuft.

Die Frage der Art und Weise der Berücksichtigung des demographischen Wandels in der Immobilienwertermittlung ist demnach nicht unbedingt einfach zu beantworten. Es ist nun gesetzlich vorgeschrieben, dass sich Gedanken zu diesem Thema gemacht werden müssen. Die Methodik von Scharold und Peter ist ein erster Ansatz dafür. Der Bereich des demographischen Wandels und der Entwicklung der Immobilienmärkte ist damit aber noch längst nicht ausgeschöpft und bietet noch großes Potential.

Interessant wäre in diesem Zusammenhang eine vergleichende Untersuchung der verschiedenen Wertermittlungsverfahren. Dies könnte anhand von vergleichbaren Objekten geschehen, einmal in Ortschaften, die den negativen Trend des demographischen Wandels aufweisen und gleichzeitig in Orten, die sich gegensätzlich zur demographischen Entwicklung verhalten. Über diesen Vergleich könnte herausgearbeitet werden, in welchen Parametern in der Wertermittlung die demographische Entwicklung bereits enthalten ist, in welchen sie angebracht werden muss und welche Parameter davon völlig unberührt bleiben.

## 7 Konzeption zur Darstellung der Ergebnisse in der Gemeinde

Die erzielten Ergebnisse den Verantwortlichen in der Gemeinde und den Bürgern verständlich näher zu bringen, ist eine sehr wichtige Aufgabe, die nicht unterschätzt werden darf. Schnell wird ein falsches Wort benutzt oder die Ergebnisse werden von Seiten der Zuhörer falsch verstanden und interpretiert. Aus diesem Grund ist es unerlässlich, dass verschiedene Schritte bei der Planung und der Entwicklung einer Präsentation beachtet werden.

### 7.1 Die Vorgehensweise

Die richtige Darstellung der Ergebnisse läuft in mehreren Schritten ab. Als erstes ist es sehr wichtig, dass die Analysen und Ergebnisse im kleinen Rahmen den Ansprechpartnern und dem Bürgermeister vorgestellt werden. Diese sollten als erstes erfahren, wie es um ihre Gemeinde steht und welche zukünftigen Aussichten sich aus den bisherigen Daten ergeben. Im Anschluss an diese Besprechung sollte dann zusammen mit den Verantwortlichen geklärt werden, wie und in welchem weiteren Rahmen die Präsentation der Ergebnisse für eine größere Zuhörerschaft erfolgen soll.

Anbieten würde sich zunächst eine Präsentation im Rahmen einer Fraktions- und/ oder Gemeinderatssitzung. Direkt eine Vorstellung für die gesamte Bevölkerung sehe ich nicht als sinnvoll, da je nach Ergebnis, den Bürgervertretern zunächst Zeit gegeben werden sollte, die Ergebnisse zu verarbeiten und zu verstehen. Schließlich müssen diese gegebenenfalls bereits entgegenwirkende Maßnahmen ausarbeiten können. Grundsätzlich ist es sehr wichtig vor der Präsentation zu wissen, welcher Personenkreis das Zielpublikum sein soll. Je nach dessen Vorwissen kann die Ausarbeitung allgemeiner oder spezifischer gestaltet werden.

Ist der Rahmen der ersten Präsentation abgesteckt, so gilt es diese in Kombination mit einem Handout zu entwickeln. Ein Handout ist in jedem Fall sehr sinnvoll, da dort die wichtigsten Schritte und Ergebnisse für die Zuhörer nochmals kurz aufgeführt sind und im Anschluss als Arbeits- und Argumentierungsgrundlage mitgenommen werden können.

Sind Präsentation und Handout entwickelt, so bietet es sich an, diese zur Durchsicht dem Bürgermeister und den Ansprechpartnern vorab zur Verfügung zu stellen. Sie kennen ihre Gemeindemitglieder sehr gut und können möglicherweise noch Tipps für Formulierungen und den Umgang mit den Zuhörern geben. Schließlich sind alle Beteiligten daran interessiert, dass die Ergebnisse richtig und verständlich dargestellt werden und die Gemeinde nicht aus Versehen in ein falsches Licht gerückt wird.

Bei der Präsentation selbst ist es sehr wichtig, dass die Daten und Fakten nüchtern erklärt und dargestellt werden. Eine eigene Wertung sollte nicht mit einfließen, außer-

dem sind negative Formulierungen zu vermeiden. Schließlich möchte keine Gemeinde hören, dass es sie beispielsweise auf Basis dieser oder jener Analyse in einigen Jahren so nicht mehr geben oder sie zumindest nicht mehr handlungsfähig sein wird.

Für die Gemeinde Jossgrund wurde die Präsentation der Ergebnisse auf diese Weise durchgeführt und ist erfolgreich verlaufen. Die Präsentation selbst und das zugehörige Handout sind als Beispiel auf der dieser Masterthesis beiliegenden CD enthalten. In Anlage C ist der erschienene Zeitungsartikel zu der Präsentation aus einer Regionalzeitung (Gelnhäuser Neue Zeitung) angefügt.

## 7.2 Weitere Möglichkeiten

Die beste Möglichkeit die erzielten Ergebnisse innerhalb der Gemeinde vorzustellen ist die der Präsentation. Hierbei können aufkommende Fragen gezielt und direkt beantwortet werden. Missverständnisse kommen nur selten auf. Allerdings liegt das Problem einer Präsentation darin, dass dadurch nicht alle Bürger erreicht werden. Zu solchen Veranstaltungen kommen lediglich diejenigen, die sich für das Thema interessieren und sich die Zeit nehmen können.

Bei einem so wichtigen Thema wie der demographischen Entwicklung ist es allerdings unerlässlich, dass alle Bürger über den Stand und die Potentiale ihrer Gemeinde Bescheid wissen. Nur so können gemeinsame neue Wege eingeleitet werden.

Eine Möglichkeit wirklich alle Bürger über das Thema zu informieren, ist die Erstellung eines Informationsblattes/ -flyers, welches an alle Haushalte verteilt wird. In Kombination damit könnte ein Aufruf zur Gründung einer Arbeitsgruppe verteilt werden. Auf dem Informationsblatt sollte knapp der momentane Stand der Gemeinde in der demographischen Entwicklung dargestellt werden. Weitere Informationen können die Bürger im Anschluss daran beispielsweise über Auskunft im Rathaus erhalten.

Weiterhin bestünde die Möglichkeit, ähnlich wie das Informationsblatt, verschiedene Poster zu entwickeln, die im Rathaus oder bei Informationsveranstaltungen ausgehängt werden könnten.

Zur Ergänzung dieser Informationsmöglichkeiten ist zudem denkbar, dass auf der Homepage der Gemeinde eine Rubrik zu dem Thema des demographischen Wandels eingerichtet wird, in welcher die Vorgehensweise und Ergebnisse der Untersuchungen detaillierter und differenzierter dargestellt werden könnten.

Alles zusammen sollte meiner Ansicht nach dazu führen, dass die Bürger der Gemeinde „aufgeweckt“ und daran interessiert sind den demographischen Wandel selbst zu gestalten.

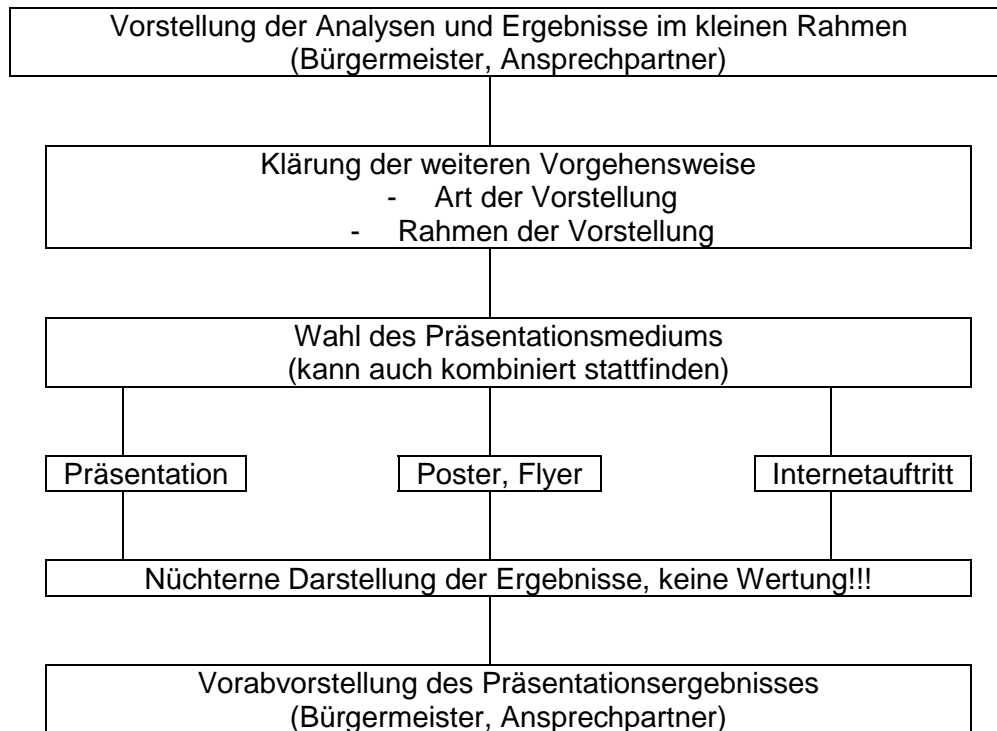


Abbildung 39 Darstellung der Ergebnisse - Konzept

Für die Gemeinde Jossgrund wurde beispielhaft ein Flyer entwickelt. Dieser ist auf der beigefügten CD enthalten.

### 7.3 Geplante Präsentationstermine

Durch die direkte Arbeit mit Gemeinden und engagierten Bürgern wurden verschiedene Anfragen bezüglich möglicher Präsentation der Ergebnisse gestellt. Diese sollen auch noch nach Abschluss der Masterthesis stattfinden. Je nach Präsentationsort werden verschiedene Ausschnitte der Arbeit vorgestellt. Folgend sind die bisher geplanten Präsentationstermine aufgeführt:

Tabelle 40 geplante Präsentationstermine

Datum	Örtlichkeit
18.07.2012	Gemeinde Jossgrund (Fraktionen)
13.09.2012	MORO-AG Siedlung und Wohnen (Bad Orb)
15.09.2012	Gemeinde Jossgrund (Ideenschmiede)
September oder Oktober	Gemeinde Steinau an der Straße

Des Weiteren ist noch eine Präsentation mit der Gemeinde Flörsbachtal im Gespräch. Ob diese stattfinden soll entscheidet sich nach der Vorstellung der Ergebnisse am 13. September in Bad Orb. Bei dieser MORO-AG-Sitzung sind Vertreter von vielen verschiedenen Gemeinden anwesend. Je nach Einschätzungen der in dieser Arbeit durchgeführten Analysen von den Gemeindevertretern wäre es möglich, dass sich noch weitere Präsentationstermine ergeben. Schließlich bildet die Methodik von Scharold und Peter die Entwicklung in den untersuchten Gemeinden deutlich ab, sodass die jeweilige Gemeinde anhand dieser Ergebnisse weitere Arbeiten und Planungen anstreben könnte.



## 8 Zukunftsprognosen

Die demographische Entwicklung ist vom statistischen Bundesamt bis 2060 und von der Bertelsmann-Stiftung bis 2030 unabhängig voneinander berechnet worden. Beide Veröffentlichungen spiegeln den gleichen Trend wider. Die Bevölkerung in Deutschland ist rückläufig und wird immer älter. Dies ist in Kapitel 3 ausführlich dargestellt worden.

Anhand der durchgeführten Umfragen und Analysen in den Kapiteln 4 und 5 wird schnell deutlich, dass gerade die ländlichen Regionen stark vom demographischen Wandel betroffen sind. Je ländlicher eine Region ist und je weiter sie abseits der Verkehrsachsen liegt, umso gravierender sind die negativen Entwicklungen. Bezogen auf das Hauptthema dieser Arbeit, der Wertverlust der Immobilien in ländlichen Räumen, wird sofort offensichtlich, dass dieses Thema eine große Rolle spielt. Wenn Einwohner den ländlichen Raum verlassen wollen und es gleichzeitig für die zu verkaufenden Immobilien keine Interessenten gibt, so muss mit Abschlüssen zu rechnen sein.

Die untersuchte Methodik von Scharold und Peter (Kapitel 5) liefert gute Ansatzpunkte für die Immobilienwertermittlung mit gleichzeitiger Berücksichtigung des demographischen Wandels. Der Verlauf der demographischen Entwicklung ist in den ländlichen Gebieten der Bundesrepublik sehr ähnlich. Zwar schreitet er mit verschiedenen Geschwindigkeiten voran, das Ergebnis ist aber grundsätzlich das gleiche. Aus diesem Grund kann meiner Ansicht nach die Methodik von Scharold und Peter durchaus flächendeckend zur spezifischeren Analyse und regionalen Einschätzung beitragen.

Wie beispielsweise an Abbildung 27 und Abbildung 28 deutlich wird, ist die Betrachtung umso besser und spezifischer, je kleinräumiger sie ausgeführt wird. Zudem können sich durchaus benachbarte Ortsteile gegenseitig beeinflussen, ohne zur gleichen Gemeinde zu gehören. Führt jede Gemeinde, unabhängig voneinander und je nach Interesse, die Analysen für sich durch, so wird nur ein kleiner Teil der Entwicklung dargestellt. Für die Stabilisierung einer gesamten Region ist es allerdings von Vorteil, wenn über die Gemeindegrenzen hinaus betrachtet und gemeinsam analysiert wird. Dies lässt sich selbstverständlich auch direkt auf die Kreise, Länder oder sogar Gesamtdeutschland übertragen.

Scharold und Peter treffen in ihrer Methodik selbst die Aussage, dass ihre entwickelten Analysemöglichkeiten universell für die gesamte Bundesrepublik anwendbar sind. (vgl. SCHAROLD, PETER, 2011, S. 4) Diese Aussage kann, zumindest für die hier untersuchten ländlichen Regionen, bestätigt werden. Je kleinräumiger die Analysegebiete (bis hinunter auf die Ortsteilebene) sind und gleichzeitig flächendeckend in einer Region oder sogar einem ganzen Kreis durchgeführt werden, umso aussagekräftiger und zukunftsweisender sind die Interpretationen der Ergebnisse.

## 9 Zusammenfassung und Ausblick

Die demographische Entwicklung wird die Zukunft der Bevölkerung der Bundesrepublik Deutschland nachhaltig gestalten und stark beeinflussen. Je früher sich die Länder, Kreise und Gemeinden mit ihr auseinandersetzen und versuchen gemeinsam Lösungs- und Gestaltungswege zu finden, desto besser wird der Umgang mit dem Wandel in den Köpfen der Bevölkerung aufgenommen und gelebt werden können.

Wie in Kapitel 4 anhand der Auslastungsschwellen deutlich gemacht wurde, gibt es sehr viele Faktoren, die vom demographischen Wandel berührt werden und an denen alle zusammen gemeinsam arbeiten können, um den Wandel positiv zu gestalten. Es ist viel Engagement von Seiten der Bürger gefragt, je mehr ein „Wir-Gefühl“ entsteht, umso positiver wirkt die Gemeinde nach außen und wird gleichzeitig nach innen gestärkt.

Die von Scharold und Peter entwickelte Methodik (Kapitel 5) scheint grundsätzlich eine gute Vorgehensweise zu sein, um den demographischen Wandel plastisch und für jeden verständlich darzustellen. Für die Gutachter bei der Immobilienwertermittlung ist dadurch eine gut umsetzbare Möglichkeit gegeben, die demographischen Trends in der jeweiligen Gemeinde ggf. zu berücksichtigen. Erwähnt werden sollte an dieser Stelle noch, dass die Methodik zum ersten Mal in dieser Arbeit auf Ortsteilebene ausgeführt wurde. Sie ist universell für verschiedene Gebiete anwendbar und übertragbar. Des Weiteren muss in Zukunft die Methodik noch weiter praktisch getestet und untersucht werden, da der Verlauf der Kurve des vorläufigen Demographiefaktors bisher noch nicht von genügend Werten gestützt wird. Hier wird zukünftig noch viel zu leisten sein, um die Werte und Vorgehensweise zu festigen. Es wäre ebenfalls wünschenswert, wenn die in Kapitel 6 angeführten Überlegungen zur Modifizierung der Methodik in diesem Rahmen mit untersucht und getestet werden würden.

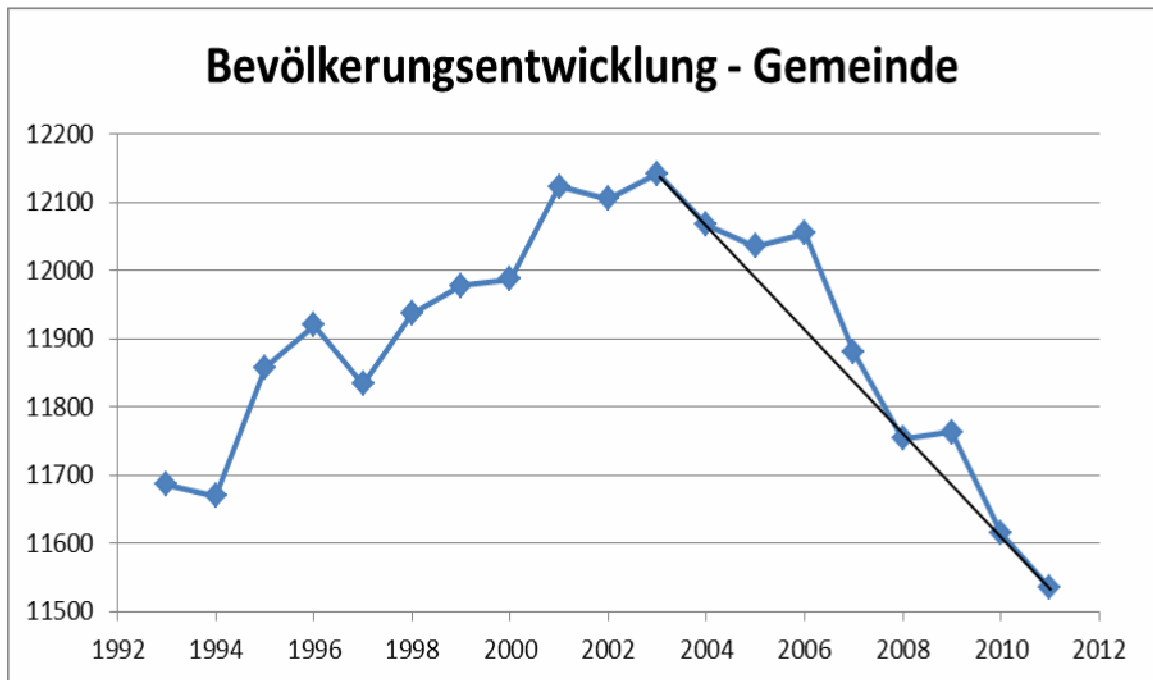
In Kapitel 7 ist dargestellt worden, wie eine Veröffentlichung der analysierten Ergebnisse in den Gemeinden stattfinden könnte. Wie ebenfalls dort aufgeführt, werden zu dem Thema dieser Arbeit noch weitere Veranstaltungen stattfinden. Anhand der Rückmeldungen von diesen Ergebnispräsentationen kann festgestellt werden, ob der eingeschlagene Weg für die Gemeinden der richtige ist. Hilfreich bei solchen Veranstaltungen wäre, wenn von Seiten der Gemeinde oder von engagierten Bürgern bereits Lösungsvorschläge oder zumindest Ansatzpunkte vorgestellt werden könnten.

Abschließend kann gesagt werden, dass das Thema des demographischen Wandels sehr interessant und aktuell ist. Es gibt immer mehr neue Ansätze und Ideen, wie man diesem am besten begegnen kann. Bezüglich der Immobilienwertermittlung ist die Methodik von Scharold und Peter ein guter und ausbaufähiger Ansatz.

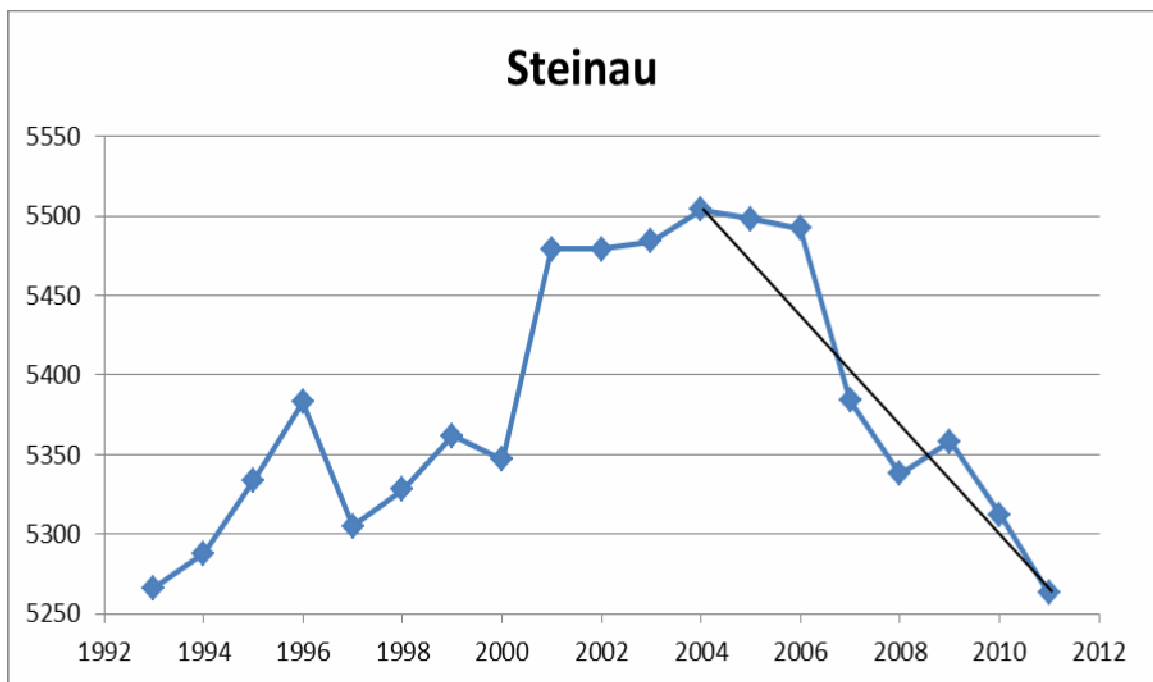
Der demographische Wandel wird die nächsten Jahrzehnte nachhaltig und stark beeinflussen, weshalb ein aktiver Umgang damit bereits jetzt nötig ist. Je früher der richtige Weg gefunden wird, umso besser kann die Gestaltung des Wandels vonstattengehen.

## Anhang A: Ergebnisse Methodik Steinau

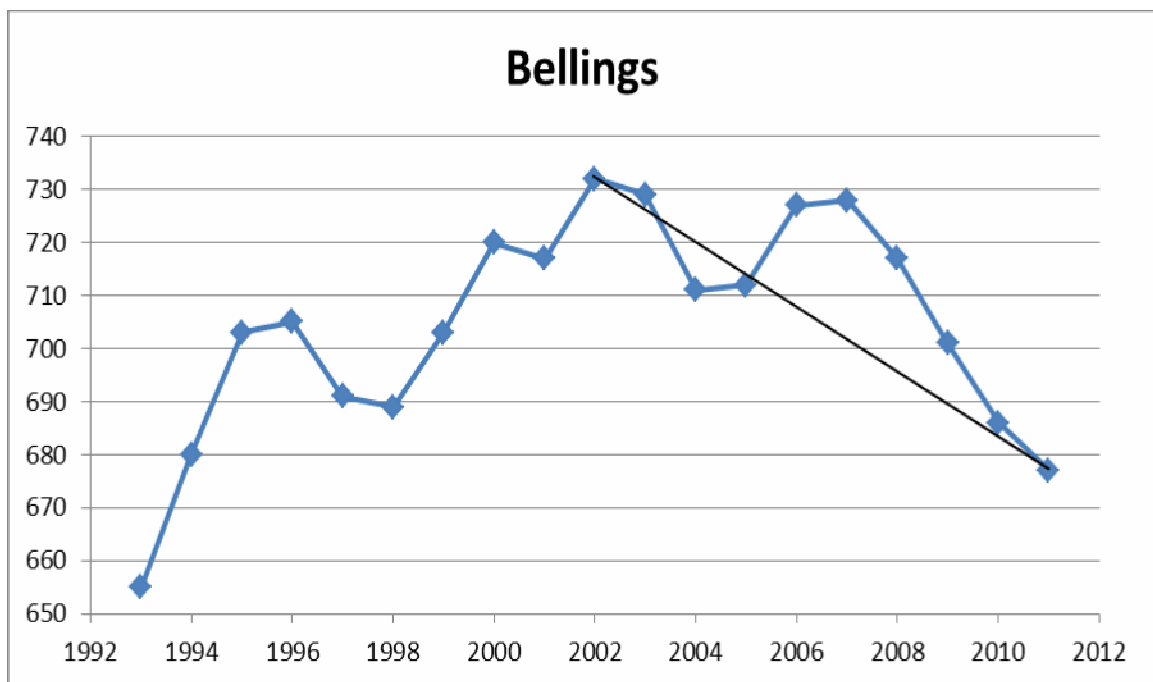
### Bevölkerungsentwicklung in Steinau an der Straße



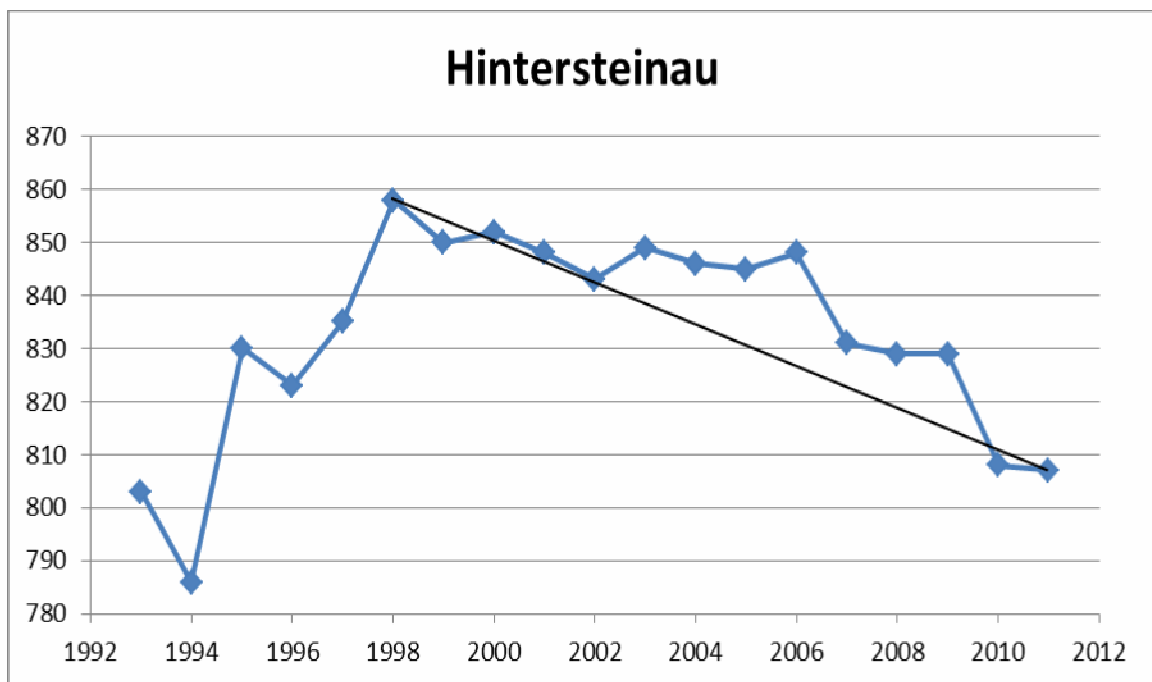
Wendepunkt	Gemeinde					
	2003					
Einwohner im Jahr der Wende	12142					
Basisjahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Einwohner im Basisjahr	12055	11880	11754	11763	11615	11535
Betrachtungszeitraum [Jahre]	3	4	5	6	7	8
Veränderung gesamt [%]	- 0,7%	- 2,2%	- 3,2%	- 3,1%	- 4,3%	- 5,0%
Veränderung jährlich [%]	- 0,2%	- 0,5%	- 0,6%	- 0,5%	- 0,6%	- 0,6%
50 % Rückgang erreicht [Jahre]	<b>206</b>	<b>89</b>	<b>73</b>	<b>90</b>	<b>74</b>	<b>72</b>
50 % Rückgang erreicht im Jahr	2212	2096	2081	2099	2084	2083



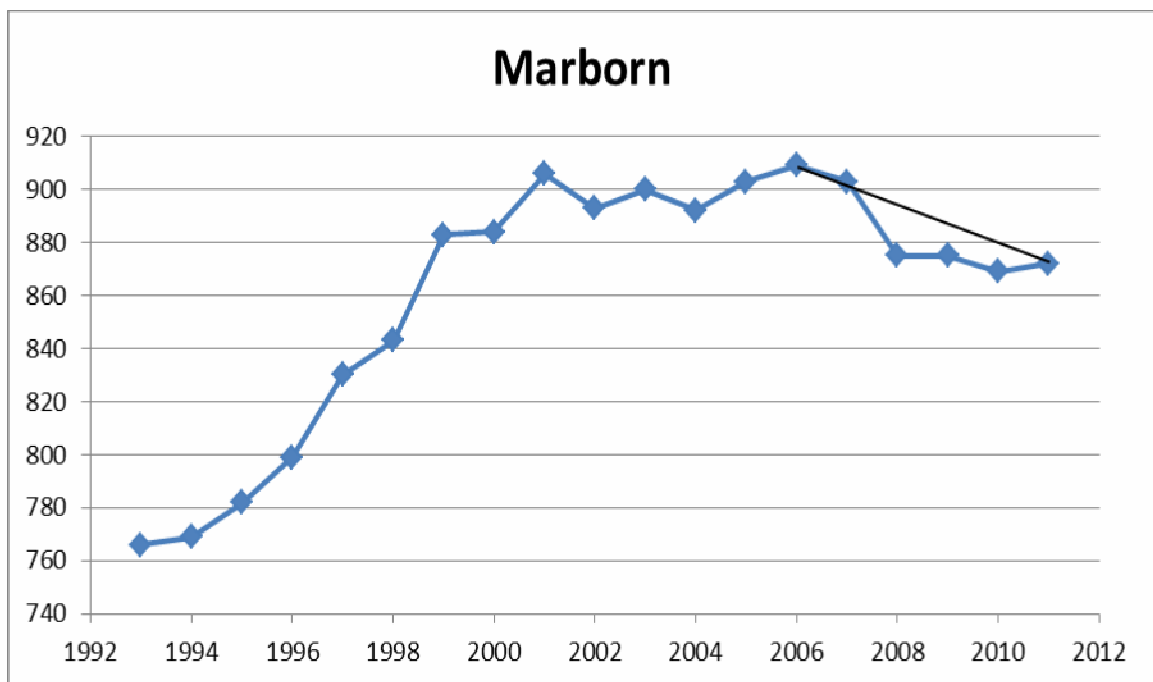
	<b>Steinau</b>					
<b>Wendepunkt</b>	<b>2004</b>					
<b>Einwohner im Jahr der Wende</b>	<b>5504</b>					
<b>Basisjahr</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
<b>Einwohner im Basisjahr</b>	5492	5384	5338	5358	5312	5263
<b>Betrachtungszeitraum [Jahre]</b>	2	3	4	5	6	7
<b>Veränderung gesamt [%]</b>	- 0,2%	- 2,2%	- 3,0%	- 2,7%	- 3,5%	- 4,4%
<b>Veränderung jährlich [%]</b>	- 0,1%	- 0,7%	- 0,8%	- 0,5%	- 0,6%	- 0,6%
<b>50 % Rückgang erreicht [Jahre]</b>	<b>457</b>	<b>66</b>	<b>62</b>	<b>89</b>	<b>80</b>	<b>73</b>
<b>50 % Rückgang erreicht im Jahr</b>	2463	2073	2070	2098	2090	2084



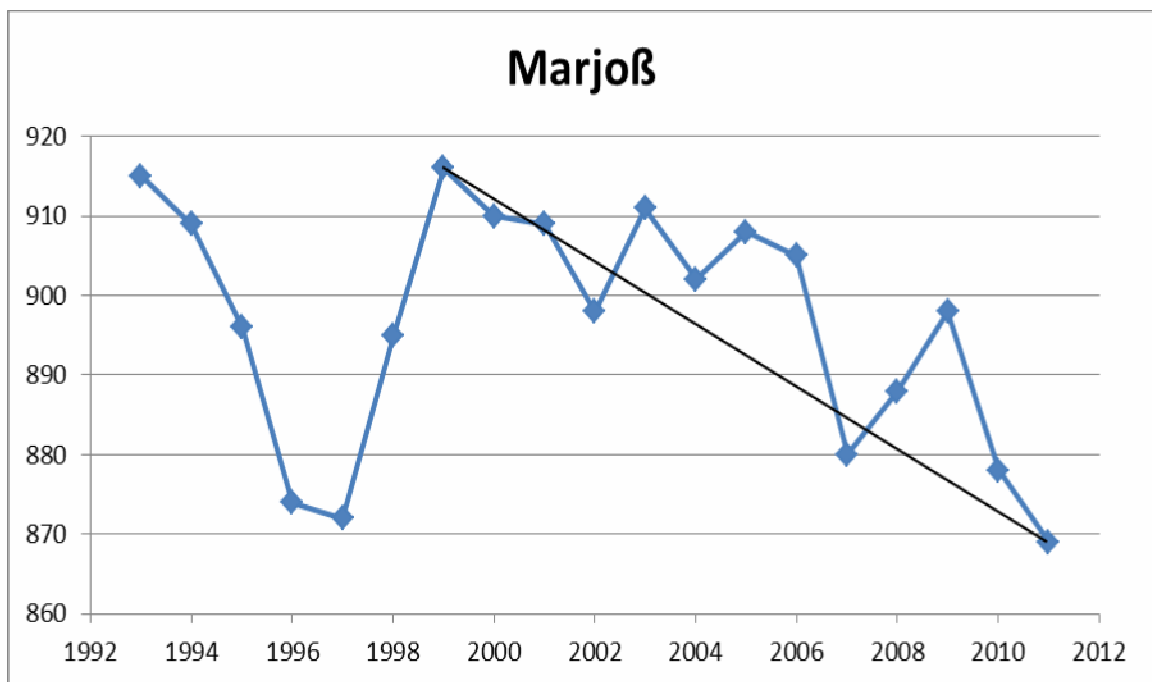
	<b>Bellings</b>					
<b>Wendepunkt</b>	<b>2002</b>					
<b>Einwohner im Jahr der Wende</b>	<b>732</b>					
<b>Basisjahr</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
<b>Einwohner im Basisjahr</b>	727	728	717	701	686	677
<b>Betrachtungszeitraum [Jahre]</b>	4	5	6	7	8	9
<b>Veränderung gesamt [%]</b>	- 0,7%	- 0,5%	- 2,0%	- 4,2%	- 6,3%	- 7,5%
<b>Veränderung jährlich [%]</b>	- 0,2%	- 0,1%	- 0,3%	- 0,6%	- 0,8%	- 0,8%
<b>50 % Rückgang erreicht [Jahre]</b>	<b>289</b>	<b>453</b>	<b>140</b>	<b>76</b>	<b>56</b>	<b>51</b>
<b>50 % Rückgang erreicht im Jahr</b>	2295	2460	2148	2085	2066	2062



	Hintersteinau					
Wendepunkt	1998					
Einwohner im Jahr der Wende	858					
Basisjahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Einwohner im Basisjahr	848	831	829	829	808	807
Betrachtungszeitraum [Jahre]	8	9	10	11	12	13
Veränderung gesamt [%]	- 1,2%	- 3,1%	- 3,4%	- 3,4%	- 5,8%	- 5,9%
Veränderung jährlich [%]	- 0,2%	- 0,4%	- 0,3%	- 0,3%	- 0,5%	- 0,5%
50 % Rückgang erreicht [Jahre]	<b>335</b>	<b>134</b>	<b>138</b>	<b>152</b>	<b>91</b>	<b>96</b>
50 % Rückgang erreicht im Jahr	2341	2141	2146	2161	2101	2107

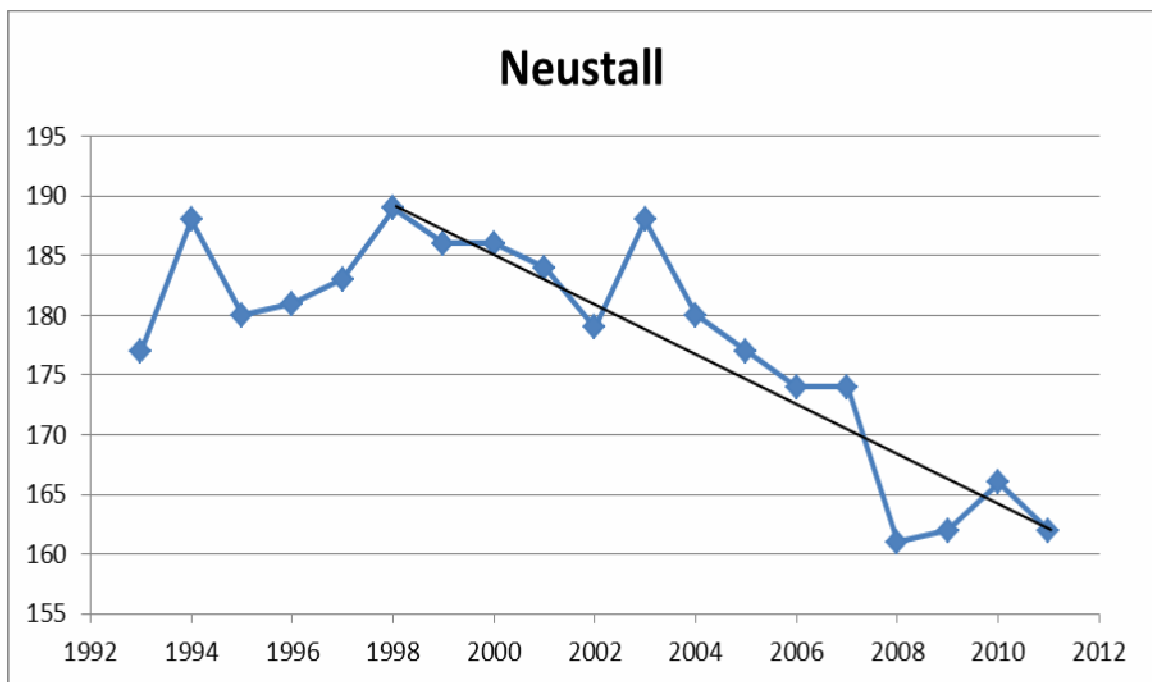


	<b>Marborn</b>					
<b>Wendepunkt</b>	<b>2006</b>					
<b>Einwohner im Jahr der Wende</b>	<b>909</b>					
<b>Basisjahr</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
<b>Einwohner im Basisjahr</b>	909	903	875	875	869	872
<b>Betrachtungszeitraum [Jahre]</b>	0	1	2	3	4	5
<b>Veränderung gesamt [%]</b>	0,0%	- 0,7%	- 3,7%	- 3,7%	- 4,4%	- 4,1%
<b>Veränderung jährlich [%]</b>	0,00%	- 0,7%	- 1,9%	- 1,3%	- 1,1%	- 0,8%
<b>50 % Rückgang erreicht [Jahre]</b>	0	<b>75</b>	<b>25</b>	<b>37</b>	<b>41</b>	<b>56</b>
<b>50 % Rückgang erreicht im Jahr</b>	2006	2082	2033	2046	2051	2067

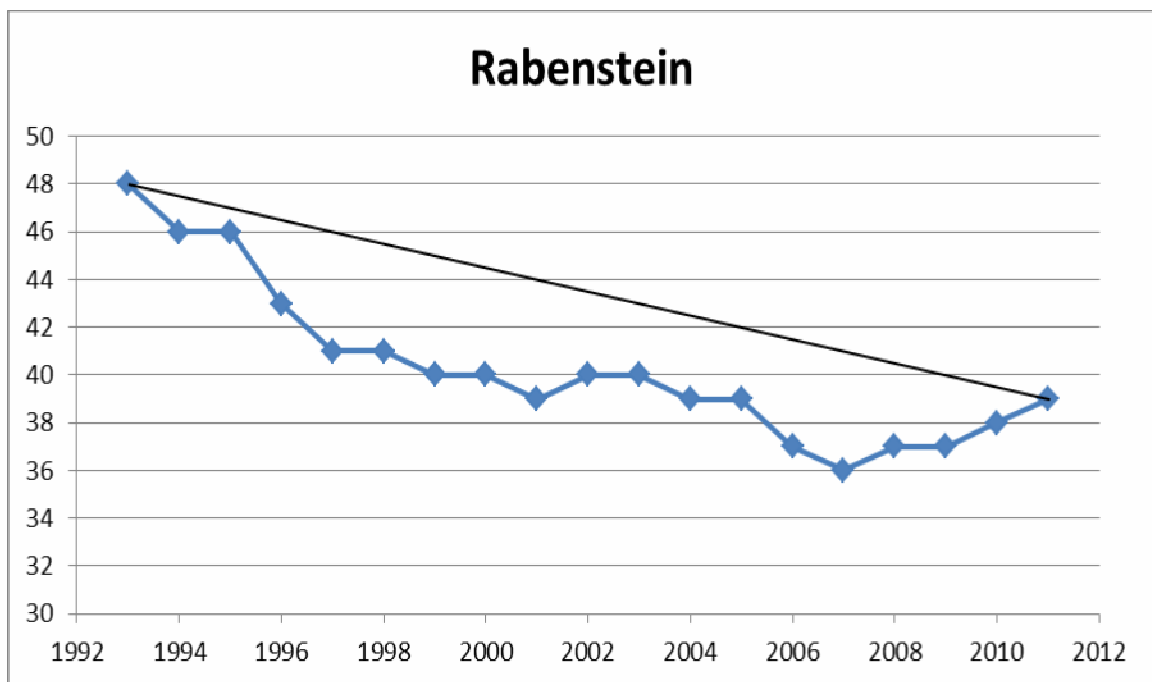


	<b>Marjoß</b>					
<b>Wendepunkt</b>	<b>1999</b>					
<b>Einwohner im Jahr der Wende</b>	<b>916</b>					
<b>Basisjahr</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
<b>Einwohner im Basisjahr</b>	905	880	888	898	878	869
<b>Betrachtungszeitraum [Jahre]</b>	7	8	9	10	11	12
<b>Veränderung gesamt [%]</b>	- 1,2%	- 3,9%	- 3,1%	- 2,0%	- 4,1%	- 5,1%
<b>Veränderung jährlich [%]</b>	- 0,2%	- 0,5%	- 0,3%	- 0,2%	- 0,4%	- 0,4%
<b>50 % Rückgang erreicht [Jahre]</b>	<b>284</b>	<b>94</b>	<b>138</b>	<b>244</b>	<b>122</b>	<b>105</b>
<b>50 % Rückgang erreicht im Jahr</b>	2290	2101	2146	2253	2132	2116



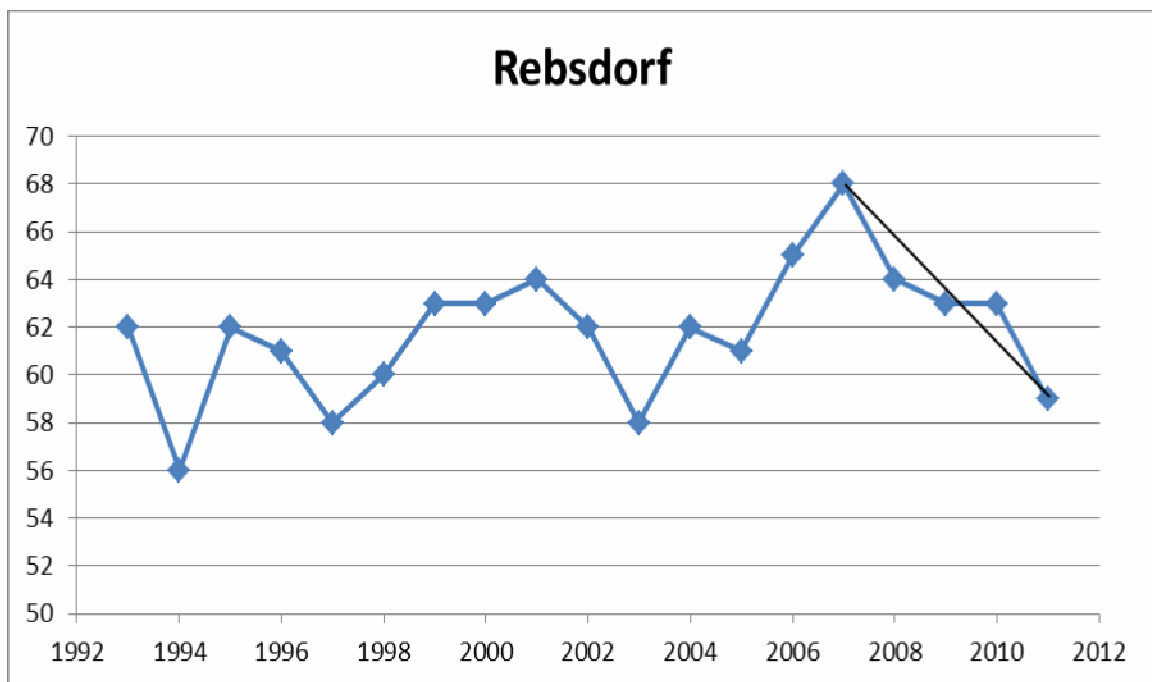


	<b>Neustall</b>					
<b>Wendepunkt</b>	<b>1998</b>					
<b>Einwohner im Jahr der Wende</b>	<b>189</b>					
<b>Basisjahr</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
<b>Einwohner im Basisjahr</b>	174	174	161	162	166	162
<b>Betrachtungszeitraum [Jahre]</b>	8	9	10	11	12	13
<b>Veränderung gesamt [%]</b>	- 7,9%	- 7,9%	- 14,8%	- 14,3%	- 12,2%	- 14,3%
<b>Veränderung jährlich [%]</b>	- 1,0%	- 0,9%	- 1,5%	- 1,3%	- 1,0%	- 1,1%
<b>50 % Rückgang erreicht [Jahre]</b>	<b>42</b>	<b>48</b>	<b>24</b>	<b>28</b>	<b>37</b>	<b>33</b>
<b>50 % Rückgang erreicht im Jahr</b>	2048	2055	2032	2037	2047	2044

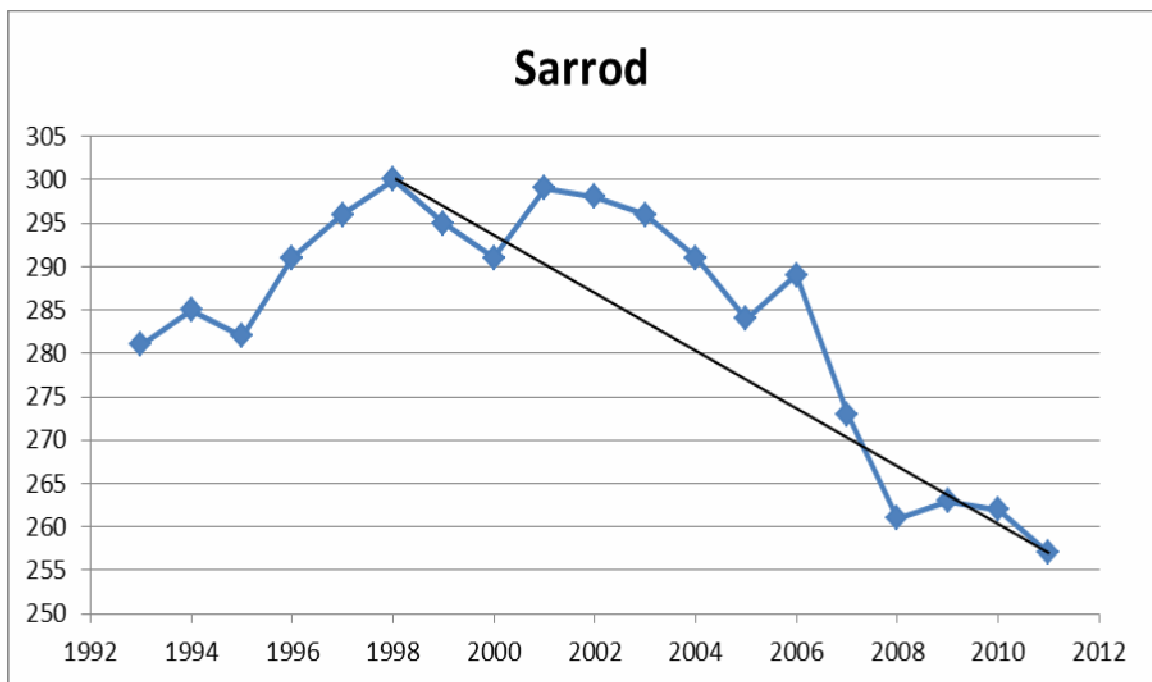


	Rabenstein		
Wendepunkt	1993		
Einwohner im Jahr der Wende	48		
Basisjahr	2006	2007	2008
Einwohner im Basisjahr	37	36	37
Betrachtungszeitraum [Jahre]	13	14	15
Veränderung gesamt [%]	- 22,9%	- 25,0%	- 22,9%
Veränderung jährlich [%]	- 1,8%	- 1,8%	- 1,5%
50 % Rückgang erreicht [Jahre]	<b>15</b>	<b>14</b>	<b>18</b>
50 % Rückgang erreicht im Jahr	2021	2021	2026

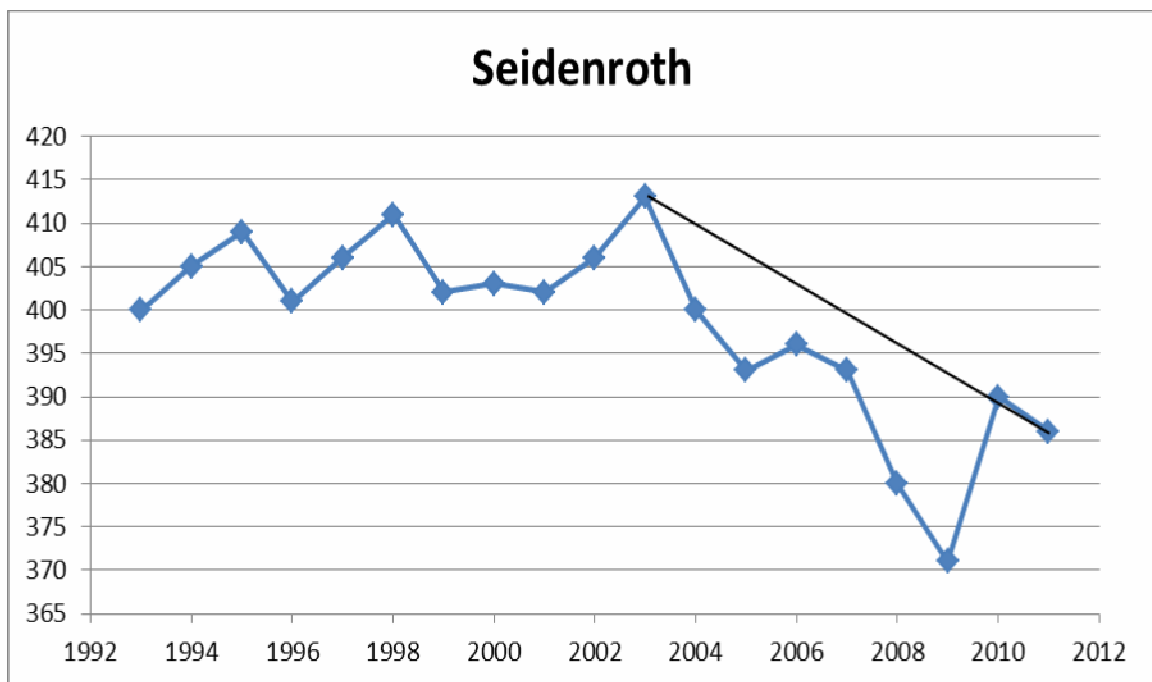
	Rabenstein		
Wendepunkt	1993		
Einwohner im Jahr der Wende	48		
Basisjahr	2009	2010	2011
Einwohner im Basisjahr	37	38	39
Betrachtungszeitraum [Jahre]	16	17	18
Veränderung gesamt [%]	- 22,9%	- 20,8%	- 18,8%
Veränderung jährlich [%]	- 1,4%	- 1,2%	- 1,0%
50 % Rückgang erreicht [Jahre]	<b>19</b>	<b>24</b>	<b>30</b>
50 % Rückgang erreicht im Jahr	2028	2034	2041



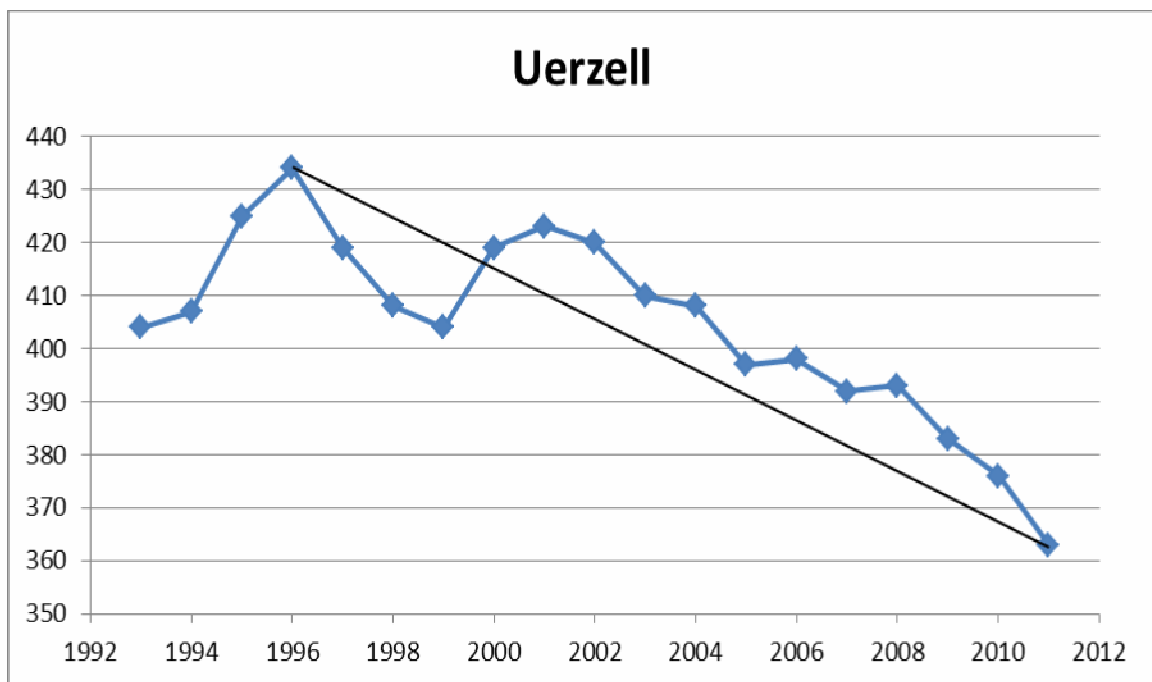
Wendepunkt	Rebsdorf					
	2007					
	68					
Einwohner im Basisjahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Einwohner im Basisjahr	65	68	64	63	63	59
Betrachtungszeitraum [Jahre]	-1	0	1	2	3	4
Veränderung gesamt [%]	4,4%	0,0%	- 5,9%	- 7,4%	- 7,4%	- 13,2%
Veränderung jährlich [%]	-4,41%	0,00%	- 5,9%	- 3,7%	- 2,5%	- 3,3%
50 % Rückgang erreicht [Jahre]	-10	0	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>17</b>	<b>11</b>
50 % Rückgang erreicht im Jahr	1996	2007	2016	2021	2027	2022



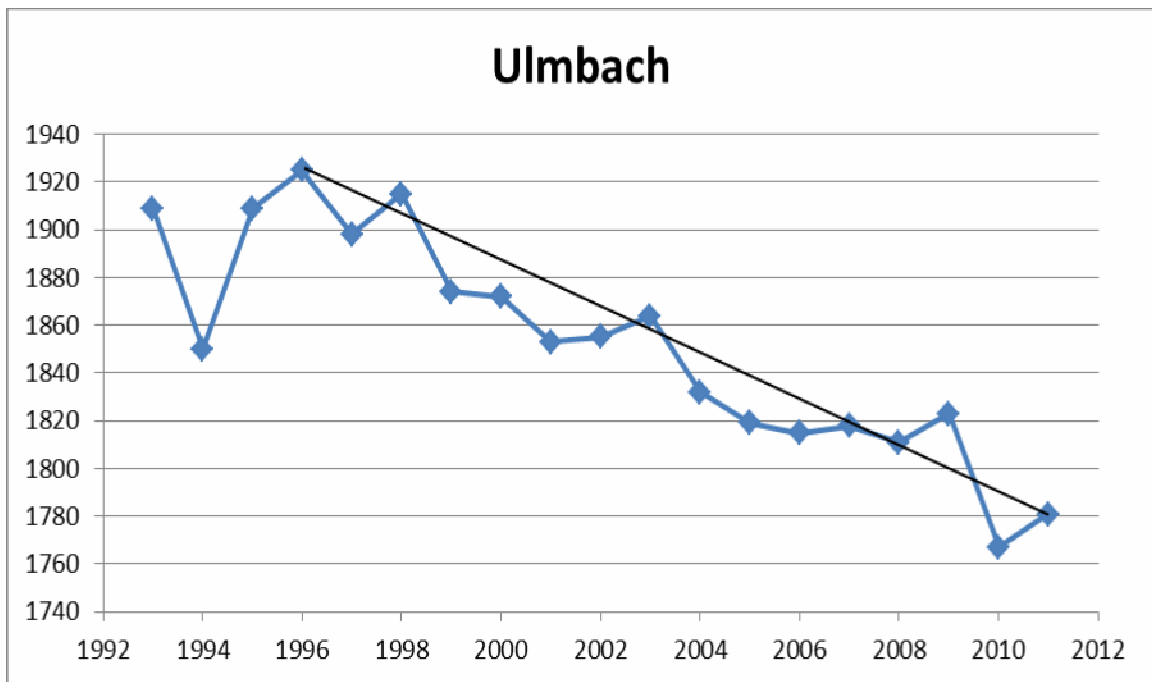
	Sarrod					
Wendepunkt	1998					
Einwohner im Jahr der Wende	300					
Basisjahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Einwohner im Basisjahr	289	273	261	263	262	257
Betrachtungszeitraum [Jahre]	8	9	10	11	12	13
Veränderung gesamt [%]	- 3,7%	- 9,0%	- 13,0%	- 12,3%	- 12,7%	- 14,3%
Veränderung jährlich [%]	- 0,5%	- 1,0%	- 1,3%	- 1,1%	- 1,1%	- 1,1%
50 % Rückgang erreicht [Jahre]	101	41	28	34	35	32
50 % Rückgang erreicht im Jahr	2107	2048	2036	2043	2045	2043



	Seidenroth					
Wendepunkt	2003					
Einwohner im Jahr der Wende	413					
Basisjahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Einwohner im Basisjahr	396	393	380	371	390	386
Betrachtungszeitraum [Jahre]	3	4	5	6	7	8
Veränderung gesamt [%]	- 4,1%	- 4,8%	- 8,0%	- 10,2%	- 5,6%	- 6,5%
Veränderung jährlich [%]	- 1,4%	- 1,2%	- 1,6%	- 1,7%	- 0,8%	- 0,8%
50 % Rückgang erreicht [Jahre]	<b>33</b>	<b>37</b>	<b>26</b>	<b>24</b>	<b>56</b>	<b>53</b>
50 % Rückgang erreicht im Jahr	2039	2044	2034	2033	2066	2064



	<b>Uerzell</b>					
<b>Wendepunkt</b>	<b>2001</b>					
<b>Einwohner im Jahr der Wende</b>	<b>423</b>					
<b>Basisjahr</b>	<b>2006</b>	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>2011</b>
<b>Einwohner im Basisjahr</b>	398	392	393	383	376	363
<b>Betrachtungszeitraum [Jahre]</b>	5	6	7	8	9	10
<b>Veränderung gesamt [%]</b>	- 5,9%	- 7,3%	- 7,1%	- 9,5%	- 11,1%	- 14,2%
<b>Veränderung jährlich [%]</b>	- 1,2%	- 1, 2%	- 1,0%	- 1,2%	- 1,2%	- 1,4%
<b>50 % Rückgang erreicht [Jahre]</b>	<b>37</b>	<b>35</b>	<b>42</b>	<b>34</b>	<b>32</b>	<b>25</b>
<b>50 % Rückgang erreicht im Jahr</b>	2043	2042	2050	2043	2042	2036



Wendepunkt	Ulbach					
	1996					
Einwohner im Jahr der Wende	1925					
Basisjahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Einwohner im Basisjahr	1815	1818	1811	1823	1767	1781
Betrachtungszeitraum [Jahre]	10	11	12	13	14	15
Veränderung gesamt [%]	- 5,7%	- 5,6%	- 5,9%	- 5,3%	- 8,2%	- 7,5%
Veränderung jährlich [%]	- 0,6%	- 0,5%	- 0,5%	- 0,4%	- 0,6%	- 0,5%
50 % Rückgang erreicht [Jahre]	<b>78</b>	<b>88</b>	<b>89</b>	<b>110</b>	<b>71</b>	<b>85</b>
50 % Rückgang erreicht im Jahr	2084	2095	2097	2119	2081	2096

Vergleich jährliche Entwicklung						
Ortsteil	06	07	08	09	10	11
	07	08	09	10	11	
Steinau	n	n	p	n	n	
Bellings	p	n	n	n	n	
Hintersteinau	n	p	p	n	p	
Marborn		n	p	p	p	
Marjoß	n	p	p	n	n	
Neustall	p	n	p	p	n	
Rabenstein	0	p	0	p	p	
Rebsdorf			p	p	n	
Sarrod	n	n	p	0	0	
Seidenroth	p	n	0	p	0	
Uerzell	0	p	n	0	n	
Ulbach	p	0	p	n	p	
Gemeinde	n	n	p	n	0	

**Altersstruktur Steinau an der Straße**

Ortsteil	Altersquotient (Stand 31.12.2011)						Entwicklungen				
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	06 07	07 08	08 09	09 10	10 11
Steinau	30,4	32,2	32,7	32,9	33,0	33,5	n	n	n	n	n
Bellings	25,6	25,8	26,3	27,3	28,2	29,2	n	n	n	n	n
Hintersteinau	26,8	26,3	27,5	26,2	26,5	27,3	p	n	p	n	n
Marborn	22,3	22,7	25,3	28,2	27,4	26,8	n	n	n	p	p
Marjoß	23,3	23,5	23,6	22,7	21,9	23,0	n	n	p	p	n
Neustall	26,1	26,7	28,6	25,5	23,6	22,7	n	n	p	p	p
Rabenstein	26,9	32,0	36,0	47,8	40,0	38,5	n	n	n	p	p
Rebsdorf	22,7	22,2	17,8	15,6	13,0	11,4	p	p	p	p	p
Sarrod	21,3	21,3	20,4	17,8	18,6	20,0	0	p	p	n	n
Seidenroth	29,2	31,0	31,2	28,3	28,6	27,6	n	n	p	n	p
Uerzell	24,1	22,9	23,9	24,3	23,2	22,9	p	n	n	p	p
Ulbach	33,4	32,6	31,8	30,7	30,8	30,1	p	p	p	n	p
Gemeinde	28,5	29,3	29,7	29,6	29,6	29,8	n	n	p	0	n
MKK	28,9	29,4	30,1	30,7	30,6	30,7	n	n	n	p	n
Land Hessen	29,1	29,6	29,9	30,4	30,2	30,1	n	n	n	p	p

Ortsteil	Jugendquotient (Stand 31.12.2011)						Entwicklungen				
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	06 07	07 08	08 09	09 10	10 11
Steinau	21,6	21,5	20,7	20,4	19,6	18,9	n	n	n	n	n
Bellings	24,3	23,4	22,4	19,7	17,4	16,1	n	n	n	n	n
Hintersteinau	24,9	25,4	23,5	22,6	19,1	18,1	p	n	n	n	n
Marborn	23,8	21,8	22,3	20,6	19,4	18,6	n	p	n	n	n
Marjoß	24,1	22,0	21,0	21,0	19,7	18,6	n	n	0	n	n
Neustall	20,2	23,3	24,8	27,4	27,3	24,5	p	p	p	n	n
Rabenstein	15,4	12,0	12,0	13,0	12,0	11,5	n	0	p	n	n
Rebsdorf	25,0	28,9	24,4	24,4	23,9	22,7	p	n	0	n	n
Sarrod	25,4	23,9	19,9	19,9	16,5	18,9	n	n	0	n	p
Seidenroth	15,3	15,7	15,0	11,7	14,3	13,6	p	n	n	p	n
Uerzell	17,0	17,1	16,4	16,5	15,5	13,5	p	n	p	n	n
Ulbach	25,6	25,0	24,0	22,6	21,7	20,6	n	n	n	n	n
Gemeinde	22,6	22,2	21,3	20,6	19,4	18,6	n	n	n	n	n
MKK	22,1	21,7	21,3	21,2	20,8	20,5	n	n	n	n	n
Land Hessen	21,7	21,5	21,1	20,9	20,7	20,3	n	n	n	n	n



**Arbeitsplätze Steinau an der Straße**

Ortsteil	Arbeitsplätze (Stand 30.06.2011)						Entwicklungen				
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	06 07	07 08	08 09	09 10	10 11
Steinau	1247	1278	1253	1353	1407	1507	p	n	p	p	p
Bellings	154	156	137	142	138	130	p	n	p	n	n
Hintersteinau	149	161	160	166	162	159	p	n	p	n	n
Marborn	108	115	119	112	119	120	p	p	n	p	p
Marjoß	144	161	156	142	162	178	p	n	n	p	p
Neustall	31	32	32	34	33	34	p	0	p	n	p
Rabenstein	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rebsdorf	10	14	14	10	10	19	p	0	n	0	p
Sarrod	62	60	59	59	57	58	n	n	0	n	p
Seidenroth	46	41	41	49	33	34	n	0	p	n	p
Uerzell	87	101	101	98	91	91	p	0	n	n	0
Ulbach	549	520	540	523	458	462	n	p	n	n	p
Gesamt	2587	2639	2612	2686	2670	2792	p	n	p	n	p

**Kaufverträge Steinau an der Straße**

Ortsteil	Anzahl Kaufverträge (Stand 30.06.2012)						Entwicklungen				
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	06 07	07 08	08 09	09 10	10 11
Steinau	31	25	38	28	27	46	n	p	n	n	p
Bellings	3	5	3	5	3	5	p	n	p	n	p
Hintersteinau	3	2	4	4	3	3	n	p	n	p	n
Marborn	6	0	8	5	7	3	n	p	n	p	n
Marjoß	6	6	6	3	4	7	0	0	n	p	p
Neustall	0	0	2	0	1	0	0	p	n	p	n
Rabenstein	0	0	1	1	0	0	0	p	0	n	0
Rebsdorf	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sarrod	0	1	2	3	0	3	p	p	p	n	p
Seidenroth	1	5	3	3	4	5	p	n	0	p	p
Uerzell	0	1	0	0	1	0	p	n	0	p	n
Ulbach	6	7	8	7	11	11	p	p	n	p	0
Gesamt	56	52	75	59	61	83	n	p	n	p	p

**Leerstände und Baulücken in Steinau an der Straße**

Die Leerstände und Baulücken in Steinau sind bisher nur in einigen Ortsteilen und dort auch nur analog erfasst worden. Die Daten stammen aus 2010, eine Vervollständigung bzw. eine Fortschreibung der vorhandenen Daten hat bisher noch nicht stattgefunden. Aus diesem Grund kann an dieser Stelle keine weitere Angabe zu den Leerständen in Steinau gemacht werden.

**Bodenrichtwerte und Erschließungskosten in Steinau an der Straße**

Ortsteil	Bodenrichtwerte €/m <sup>2</sup> (Stand 30.06.2012)															
			25	27				45			70	75	77	80	85	90
Steinau																
Bellings					30		40									
Hintersteinau					30		40									
Marborn			25		30			50		70			80			
Marjoß					30		45	50								
Neustall	15	20	25		30											
Rabenstein		20														
Rebsdorf		20														
Sarroð			25													
Seidenroth					30		40									
Uerzell	15		25			35										
Ulbach			25				40	45		55						

Erschließungskosten: 25 €/m<sup>2</sup>

## Anhang B: Kriterien zur Modifizierung der Immobilienwertermittlung

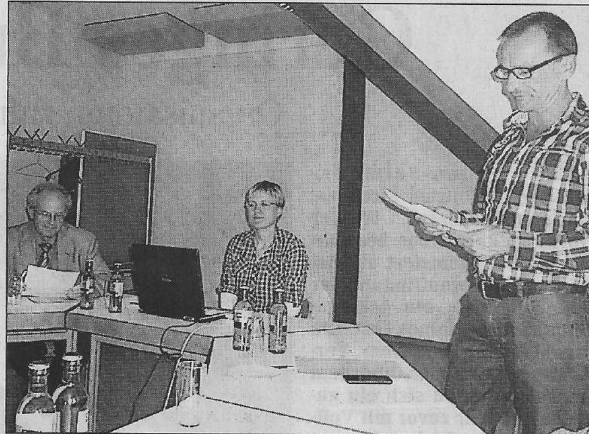
Auszug aus der vorläufigen Kriteriensammlung von Scharold und Peter:

- Bevölkerungszahl
- Altersstruktur
- Leerstände
- Zweitwohnsitze
- Geburtenrate
- Sterberate
- Wanderungsbewegungen
- Lebenserwartung
- Infrastruktur Verkehr
  - Mobilität
  - Anbindung an Autobahnnetz
  - Bahnhof
- Infrastruktur Versorgung
  - Deckung des täglichen Bedarfs
  - Arzt, Apotheke
  - Schule, Kindergarten
  - Gaststätten
  - Tourismus
  - Kaufkraftbindung (Einzelhandelszentralität)
- Arbeitsplätze
  - Vor Ort
  - Pendler
- Finanzielle Situation der Kommune
  - Kaufkraft pro Einwohner
  - Gewerbesteuereinnahmen
  - Pro-Kopf-Verschuldung
- Identität
  - Vereine
  - Initiativen
  - Heimatbewusstsein
  - Dorffeste
- Attraktivität
  - Landschaft
  - Siedlung

## Anhang C: Zeitungsartikel Präsentation Jossgrund

GNZ

Freitag, 20. Juli 2012 - 25



Experten informieren (von links): Alex Lorig, Kerstin Möck und Helmut Ruppel. (Foto: Fingerhut)

# Immobilienwerte und Demografie

Masterarbeit am Beispiel von Jossgrund

**Jossgrund (mfi).** „**Untersuchung des Wertverlustes von Immobilien in ländlichen Räumen aufgrund der demografischen Entwicklung**“ lautet der Titel einer Abschlussarbeit des Masterstudiengangs **Geoinformatik und Vermessung an der Fachhochschule Mainz, in Zusammenarbeit mit dem Amt für Bodenmanagement Büdingen.** Ein brandaktuelles Thema, mit dem sich Kerstin Möck, Studentin der Fachhochschule, befasst. Am Beispiel der Gemeinde Jossgrund hat die junge Wissenschaftlerin ihre Untersuchung durchgeführt.

Helmut Ruppel, Gruppensprecher der Ideenschmiede für den Bereich Wohnen und Leerstand, hatte zu einer ersten Informationsrunde ins Bürgerhaus geladen. Vertreter der politischen Gremien und der Ideenschmiede sowie Fachexperten vom Amt für Bodenmanagement Büdingen verfolgten interessiert die Ausführungen. Ergänzende Informationen lieferte Alex Lorig, Honorarprofessor für Geoinformatik und Vermessung an der Fachhochschule Mainz und Fachbetreuer der Masterarbeit.

Ausführlich ging Möck zunächst auf die Bewertungsmethodik ein. Diese basiert auf Daten zur Bevölkerungsent-

wicklung, Altersstruktur, Arbeitsplätzen vor Ort, Anzahl der Kaufverträge, Leerständen, Bodenrichtwerten und sogenannten weichen Faktoren wie ÖPNV, ärztliche Versorgung, Schulen, Tourismus, Vereine etc. Die konkreten Detailergebnisse den Jossgrund betreffend sollen zunächst in den politischen Gremien besprochen werden, bevor sie anlässlich der Informationsveranstaltung der Ideenschmiede am 15. September der Öffentlichkeit präsentiert werden.

Allgemein festzuhalten ist jedoch, dass sich die demografische Entwicklung in Hinblick auf Bevölkerung und Altersstruktur nicht wesentlich von der im Land Hessen beziehungsweise im Main-Kinzig-Kreis unterscheidet. Unbestritten sei auch, dass die Immobilienwerte im Jossgrund zurückgehen, bemerkte Amtsleiter Michael Nerlich. Die Schrumpfungsprozesse zu akzeptieren, aber gleichzeitig als Chance zu nutzen, empfahl Lorig. Dazu gehöre vor allem die sinnvolle Aktivierung alter Bausubstanz in den Ortskernen. Dazu haben die Vertreter der Ideenschmiede bereits einige Vorschläge erarbeitet. Diese werden ebenfalls bei der geplanten Informationsveranstaltung vorgestellt.

## Literaturverzeichnis

### Bücher und schriftliche Dokumente:

**BECKER, P.:** „Wertermittlung in der Immobilienwirtschaft“, 2012

**BERTELSMANNSTIFTUNG:** Länderberichte 2011 und Demographiemonitor 2006

**GUG AKTUELL:** Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Werner Verlag, 02/2011

**IMMOWERTV:** Immobilienwertermittlungsverordnung, 2010

**KLEIBER:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Bundesanzeiger Verlag, 6. Auflage, 2010

**KLEIBER; SIMON; WEYERS:** „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, Bundesanzeiger Verlag, 4. Auflage, 2002

**MORO:** Aktionsprogramm regionale Daseinsvorsorge „Konzept für die Entwicklung einer Regionalstrategie Daseinsvorsorge für SPESSARTregional“, 2011

**SCHAROLD, L.; PETER, R.:** „Methodik zur Berücksichtigung des Einflusses des demographischen Wandels bei der Wertermittlung gemäß § 3 ImmoWertV“, 2011, Fassung von 01/2012

**SPESSARTREGIONAL:** „Erhebung der Grundversorgung in der Region“, 2010

**STATISTISCHES BUNDESAMT:** „Bevölkerung Deutschlands bis 2060 – 12. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung“, Begleitmaterial zur Pressekonferenz, 2009-11-18

**STIFTUNG SCHLOSS ETTERSBURG:** „Tagungsband Forum ‚Schrottimmobilien‘“, Berlin-Institut, Februar 2010

**STIFTUNG SCHLOSS ETTERSBURG:** „Die Zukunft der Dörfer – Zwischen Stabilität und demografischem Niedergang“, Berlin-Institut, November 2011

**UNIVERSITÄT KASSEL:** Fachbereich Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung; Fachgebiet ‚Entwerfen im Bestand/Denkmalpflege‘, „Analyse und Bewertung der Potentiale zur dörflichen Innenentwicklung“, 2010

**UNIVERSITÄT KASSEL:** Fachbereich Architektur, Stadtplanung, Landschaftsplanung; Fachgebiet ‚Entwerfen im Bestand/Denkmalpflege‘, „Jossgrund – Bewertung und Handlungsempfehlungen zur dörflichen Innenentwicklung“, 2011

**VDW SÜDWEST:** Regionaler Konjunkturbericht 2011 für Mittelhessischen und Südhessischen Wohnungsmarkt

**VDW SÜDWEST:** Regionaler Konjunkturbericht 2012 für Nordhessischen Wohnungsmarkt

**WELSKOP-DEFFAA**, Eva M.: „Du sollst Vater und Mutter ehren.' Einige Anmerkungen zur demographischen Entwicklung von einer ‚Vertreterin der Kirchen‘“, im Rahmen des ‚Tages der Demographie‘ – veranstaltet von KSI und Bertelsmann-Stiftung, 2005-10-27

**Internetadressen:**

[www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/MORO/moro\\_node.html?\\_nnn=true](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/FP/MORO/moro_node.html?_nnn=true), Bundesinstitut für Stadt-, Bau- und Raumforschung, letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.becker-info.homepage.t-online.de/Vortraege/Wertermittlung.pdf>, Fachwissen für Immobilienkaufleute, letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.bertelsmann-stiftung.de/cps/rde/xchg/SID-7C1D0C59-D348C8DD/bst/hs.xsl/downloads.htm?innerRequest=true&suchrubrik=gesellschaft&suchbegriff=L%C3%A4nderberichte>, BertelsmannStiftung, letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.demografie.sachsen.de/monitor>, Demographiemonitor Sachsen, letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.demografie-wertgutachten.de>, Kurzfassung der Methodik von Scharold und Peter, letzter Zugriff: 2012-08-03

<https://www.destatis.de/DE/ZahlenFakten/GesellschaftStaat/Bevoelkerung/Bevoelkerungsvorausberechnung/Tabellen/VorausberechnungGebietsstandBundesland.html>, Statistisches Bundesamt, letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.dorfladen-netzwerk.de>, Dorfladen-Netzwerk Sicherung der Nahversorgung im ländlichen Raum, letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.dorv.de>, Modellprojekt des Landes NRW, letzter Zugriff: 2012-08-03

[http://www.dvw-thueringen.de/download/seminare/FB2009\\_1\\_Gotha/Reuter-ImmoWertV%20DVW%20Gotha%202009\].pdf](http://www.dvw-thueringen.de/download/seminare/FB2009_1_Gotha/Reuter-ImmoWertV%20DVW%20Gotha%202009].pdf), Technische Universität Dresden, letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.gesetze-im-internet.de>, Bundesministerium der Justiz, letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.gewos.de>, GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH, letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.flaechenmanagement.hessen-nachhaltig.de>, Land Hessen, nachhaltiges Flächenmanagement, letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.hessen.de>, letzter Zugriff: 2012-08-03

[http://www.hmulv.hessen.de/irj/HMULV\\_Internet?cid=9072d0befb38c71638fb63a52fb50b58](http://www.hmulv.hessen.de/irj/HMULV_Internet?cid=9072d0befb38c71638fb63a52fb50b58), Hessisches Ministerium für Umwelt, Energie, Landwirtschaft und Verbraucherschutz, letzter Zugriff: 2012-08-03

[http://www.immogutachter24.de/immobilienbewertunglexikon\\_liquidationswertverfahren\\_verkehrswertermittlung.html](http://www.immogutachter24.de/immobilienbewertunglexikon_liquidationswertverfahren_verkehrswertermittlung.html), Immobilienbewertung Sachverständigenbüro Frank Römer, letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.investmentfachmann.de/aktien-fonds-anleihen/bank-sparkasse-direktbank.php>, Bank, Sparkasse oder Direktbank, letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.iwu.de/downloads/veroeffentlichungen/wohnen/>, Institut Wohnen und Umwelt, letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.jossgrund.de>, Gemeinde Jossgrund, letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.lebenimdorf.de>, Verbandsgemeinde Wallmerod, letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.matthias-kirchner.de/glossar/wertermittlungsverfahren.html#WertV>, Matthias Kirchner, Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.mecklenburg-vorpommern.eu>, letzter Zugriff: 2012-08-03

[www.medienservice.sachsen.de/medien/news/159046](http://www.medienservice.sachsen.de/medien/news/159046), letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.nexxt.org/themenundtexte/unternehmenswert/00051/index.php>, Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie, Initiative Unternehmensnachfolge, letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.rlp.de>, letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.saarland.de>, letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.sachsen.de>, letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.spessartregional.de>, SPESSARTregional e.V – Verband zur Entwicklung des hessischen Spessarts, letzter Zugriff: 2012-08-03

[http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/de\\_zs01\\_he.asp](http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/de_zs01_he.asp), Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hessen), letzter Zugriff: 2012-08-03

[http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/de\\_zs01\\_mv.asp](http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/de_zs01_mv.asp), Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Mecklenburg-Vorpommern), letzter Zugriff: 2012-08-03

[http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/de\\_zs01\\_rlp.asp](http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/de_zs01_rlp.asp), Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Rheinland-Pfalz), letzter Zugriff: 2012-08-03

[http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/de\\_zs01\\_saa.asp](http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/de_zs01_saa.asp), Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Saarland), letzter Zugriff: 2012-08-03

[http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/de\\_zs01\\_sax.asp](http://www.statistik-portal.de/Statistik-Portal/de_zs01_sax.asp), Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Sachsen), letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.steinau.eu>, Stadt Steinau an der Straße, letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.stiftung-ettersburg.de/aktivitaeten/downloads/>, Stiftung Schloss Ettersburg, letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.vdwsuedwest.de>, Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft e.V., letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.wertermittlungsverordnung.de/index.html>, Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.wertermittlungsverordnung.de/wertermittlungsverordnung.html>, Die Wertermittlungsverordnung (WertV), letzter Zugriff: 2012-08-03

[http://www.wirtschaft.t-online.de/letzte-hoffnung-hungerstreik/id\\_16870350/index](http://www.wirtschaft.t-online.de/letzte-hoffnung-hungerstreik/id_16870350/index), letzter Zugriff: 2012-08-03

<http://www.wohnungswirtschaftaktuell.de/index.php?id=3249>, regionale Wohnungsmarktstudien, letzter Zugriff: 2012-08-03

[http://www.wohnungswirtschaft-aktuell.de/fileadmin/www.vdw-sw.de/pm/PM-120511\\_Studie.pdf](http://www.wohnungswirtschaft-aktuell.de/fileadmin/www.vdw-sw.de/pm/PM-120511_Studie.pdf), Regionalstudie Rheinland-Pfalz, letzter Zugriff: 2012-08-03