



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



Betreuer 1: Ministerialrat Prof. Axel Lorig, Fachhochschule Mainz
Betreuer 2: Amtsleiter Michael Nerlich, Amt für Bodenmanagement Büdingen

Problem: Wie wirkt sich der demographische Wandel in ländlichen Regionen aus?
Wie werden die Immobilienwerte davon beeinflusst?

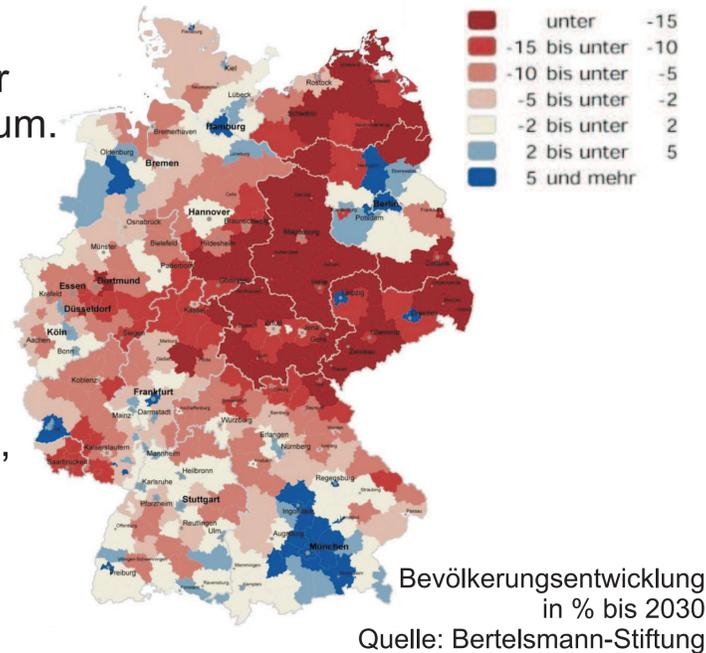
Bevölkerungsentwicklung

Die deutsche Bevölkerung wird nach derzeitigem Trend immer weniger und älter werden. Stark betroffen ist der ländliche Raum.

Auslastungsschwellen

Mit geringer werdender Bevölkerung werden die anfallenden Kosten für die Gemeinden immer höher. Die Ausgaben bleiben, die Einnahmen werden weniger.

- Infrastruktur (Straßen, ÖPNV, etc.), Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung, Müllentsorgung, soziale Einrichtungen, Nahversorgung (Einzelhandel, Ärzte, Gastronomie, etc.)
- vermehrter Leerstand und Verfall von Immobilien lassen die Attraktivität von Dörfern sinken und beeinflussen die Werte der verbleibenden Immobilien negativ



Demographiefaktor in der Immobilienwertermittlung

(nach Scharold und Peter, www.demografie-wertgutachten.de)

- Analyse von Bevölkerungsentwicklung, Altersstruktur, Arbeitsplätzen vor Ort, Anzahl der Kaufverträge, Leerständen, Bodenrichtwerten und Erschließungskosten, weiche Faktoren (ÖPNV, Vereine etc) je Ortsteil
- Ergänzung der Immobilienwertermittlung je nach Ergebnis der Analyse

Ortsteil	Entwicklungen				
	06/07	07/08	08/09	09/10	10/11
Burgjoß	p	n	p	n	n
Letzgenbrunn	0	p	0	p	n
Oberndorf	0	0	p	n	p
Pfaffenhausen	p	n	p	n	p

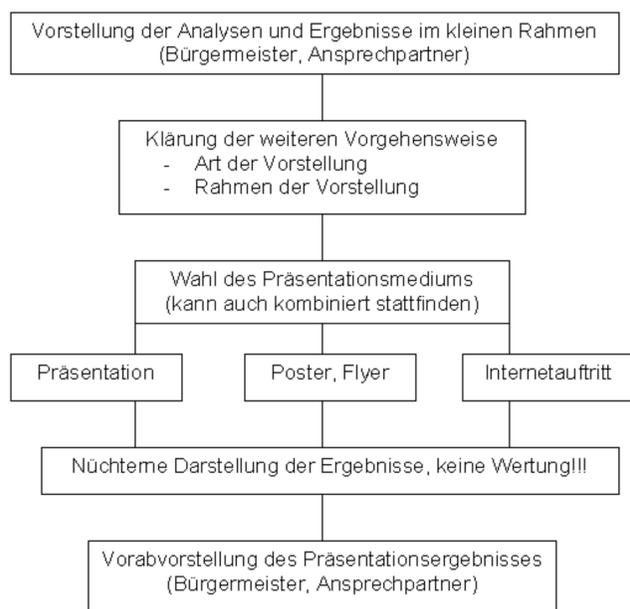
positive Entwicklung	p
negative Entwicklung	n
Stagnation	0

Beispiel farbliche Darstellung der Analyse
Vergleich von aufeinander folgenden Jahren

Modifizierungsansätze innerhalb der Methodik

- Differenzierung der Bevölkerungsentwicklung nach Geschlecht
- Klassifizierung von Leerständen
- Untersuchung von Baulücken, Vererbung

Konzeption zur Darstellung der Ergebnisse



Zusammenfassung

- der demographische Wandel schreitet voran, Deutschlands Bevölkerung wird weniger und älter
- je ländlicher die Region, umso gravierender ist der Wandel, Auslastungsschwellen spielen eine große Rolle
- Methodik von Scharold und Peter ist ein erster Ansatz zur Modifizierung der Immobilienwertermittlung

Der demographische Wandel wird die nächsten Jahrzehnte nachhaltig und stark beeinflussen. Ein offener, aktiver und positiver Umgang ist die Voraussetzung zur Bewältigung der Entwicklung.