

Inhaltsverzeichnis

Vorwort und Einführung in das Thema	V
Autoren	VIII
Danksagung	X
1 Klärung der Voraussetzungen und Beschreibung von Aufgabe und Leitlinie	1
1.1 Leitlinie	1
1.2 Kriteriensuche und -vorauswahl	1
1.3 Kriterienauswahl: „harte“ und „weiche“ Kriterien	3
2 Erarbeitung von Annahmen und Definitionen	5
2.1 Die demografische Entwicklung	5
2.2 Die Bevölkerungsentwicklung	5
2.3 Der Prüfzeitraum	5
2.4 Definition von Wendepunkt und Trend	6
2.5 Der Schwellenwert	6
2.6 Altersstruktur, Alten- und Jugendquotient, Überalterung	6
2.7 Auffanggemeinden	6
2.8 Siedlungsbereinigungsmaßnahmen	7
2.9 Brache	7
3 Methodische Ergänzung des Marktanpassungsfaktors (§ 14 ImmoWertV)	9
3.1 Gründe für die Notwendigkeit einer demografisch bedingten Anpassung	9
3.2 Anwendungsrahmen für die demografisch bedingte Anpassung	11
3.3 Weitere Risikofaktoren	12
4 Entwicklung des Fragebogens „kommunale Daten und Fakten zur Ermittlung der demografisch bedingten Anpassung“	13
4.1 Fragebogen, Teil A	13
4.2 Fragebogen, Teil B	13
5 Festlegung der Vorgehensweise	15
6 Weitere Verfeinerung der Rahmenbedingungen und Festlegung der Kriterien	19
6.1 Bevölkerungszahlen	19

6.2	Altersstruktur, Alten- und Jugendquotient	20
6.3	Arbeitsplätze und -entwicklung	20
6.4	Entwicklung der Leerstände in einer Kommune	20
6.5	Verhältnis Bodenrichtwert zu Erschließungskosten	20
6.6	Anzahl und Entwicklung von Kaufverträgen für Immobilien	21
7	Die Bevölkerungsentwicklung – <u>das</u> Schlüsselkriterium und seine Bedeutung	23
7.1	Darstellung in Diagrammform für die Kommunen Knüllwald und Körle	23
7.2	Bildung von Klassen zur besseren Darstellung der Bevölkerungsentwicklung in Kartenform.....	24
7.3	Darstellung in Tabellenform.....	25
8	Entwicklung der Methodik	27
8.1	Festlegung von Wendepunkt, Trend und Schwellenwert.....	27
8.2	Fortschreibung der Trendlinie und Neufestsetzung des Wendepunktes ...	28
9	Ableitung der demografisch bedingten Anpassung	31
10	Beispiele zur praktischen Anwendung der Methodik	35
11	Fazit und Ausblick	49
Anhang	51
Anhang 1:	Erfahrungsbericht und Auszug aus der Masterthesis „Untersuchung des Wertverlustes von Immobilien in ländlichen Räumen aufgrund der demographischen Entwicklung“ Autorin: Kerstin Käsemann (geb. Möck)	51
Anhang 2:	Kurzfassung zum Erfahrungsbericht der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beim AfB Homberg (Efze) mit dem Titel „Berücksichtigung der demografischen Einflüsse bei der Verkehrswertermittlung von Immobilien“	73
Anhang 3:	Stiftung Schloss Ettersburg – Kurzfassung des methodischen Leitfadens zur „Bestimmung der Zukunftsfähigkeit ländlicher Siedlungsstrukturen“ Autoren: Dr. Norbert Mager und Susanne Zinecker, M. A.	74
Anlagen zur Methodik	85