

## 6 Weitere Verfeinerung der Rahmenbedingungen und Festlegung der Kriterien

Alle bisher getroffenen Aussagen müssen jedoch weiter präzisiert und differenziert werden. Wie eingangs schon dargelegt, beschränken sich die Autoren auf Daten, die sofort verfügbar und daher leicht zugänglich sind. Weder für die erste Ableitung von Kenngrößen noch für die jährliche Fortschreibung sollten besondere Aufwendungen betrieben werden müssen. Aus der Praxis und der Ortskenntnis heraus ist dann zu beurteilen, ob diese Daten einen hinreichenden Schluss auf die demografische Entwicklung und damit auch auf die Zukunftsfähigkeit von Kommunen zulassen. Diese Daten sind:

- *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 (siehe hierzu Fragebogen Teil B);*
- *Verhältnis von Bodenrichtwerten zu den Erschließungskosten;*
- *Anzahl und Entwicklung von Kaufverträgen für Immobilien.*

Im Folgenden wird auf diese Daten und entsprechende Beispiele noch näher eingegangen.

### 6.1 Bevölkerungszahlen

Die hier von den Autoren zugrunde gelegten Daten werden durch das Statistische Landesamt Hessen veröffentlicht und jährlich fortgeschrieben ([www.hsl.de](http://www.hsl.de)). Die Regionaldaten enthalten Angaben zur Bevölkerung für jede Kommune zum Stichtag 31.12. des jeweiligen Jahres. Die daraus gebildete Tabelle (Anlage 1.1 – 1.5) liefert die – künftig jährlich fortzuschreibende – notwendige Datengrundlage zur Arbeit mit dieser Methodik. In der Anlage 8 sind Internetverweise am Beispiel von Hessen zur einfacheren Datensammlung aufgelistet; allerdings können – je nach Bundesland – Abweichungen auftreten.

Damit sind in den Differenzen zum jeweiligen Vorjahr sowohl die Wanderungsbewegungen als auch die Sterbeüberschüsse enthalten. Es zeigt sich eindeutig, dass ein nachhaltiger Rückgang der Bevölkerung mit einer Zunahme der leer stehenden Gebäude und einer entsprechenden Veränderung der Altersstruktur (Jugendquotient nimmt ab; Altenquotient nimmt im Verhältnis dazu zu) einhergeht; das Durchschnittsalter steigt. Der Rückgang zeigt sich in der Regel dort am stärksten,

wo die Infrastruktur (Verkehr, Versorgung etc.) schwächer ausgeprägt ist oder als Folge des Bevölkerungsrückgangs immer mehr geschwächt und abgebaut wird.

Bei der „gemarkungsfeinen“ Datenerhebung wird empfohlen, auf die Datengrundlage der betreffenden Gemeinden zu zugreifen, auch wenn darin die Zweitwohnsitze enthalten sind. Nach Auffassung der Autoren bilden diese aber durchaus gemeindliches Potenzial ab. Nimmt man dagegen die Zahlen der Kreisverwaltung z. B. in Hessen, hat man Differenzen, weil dort die Zweitwohnsitze nicht erfasst werden.

## **6.2 Altersstruktur, Alten- und Jugendquotient**

Hierzu wird auf die vorstehenden Ausführungen in Abschn. 2.6 verwiesen (siehe hierzu auch Tabelle in Anlage 2).

## **6.3 Arbeitsplätze und -entwicklung**

Der Rückgang der Bevölkerung kann die Zahl der Arbeitsplätze in einer Kommune negativ beeinflussen, genauso kann aber der erhöhte Wegfall von Arbeitsplätzen den Rückgang der Bevölkerung zusätzlich fördern. Hier gilt es, genau nach den Ursachen im Einzelfall zu forschen, um die Einwertung korrekt vorzunehmen, zumal der Weg- und/oder Zuzug von Firmen auch andere Gründe haben kann. Die Daten (Regionaldaten zum jeweils 30.06. des Jahres) sind ab dem Jahr des Wendepunktes zu erfassen und jährlich fortzuschreiben. Wegen seiner Relevanz ist dieser Punkt auch ein Bestandteil des von den Autoren entwickelten Fragebogens, Teil B (siehe hierzu auch Tabelle in Anlage 3).

## **6.4 Entwicklung der Leerstände in einer Kommune**

Ab dem Zeitpunkt des Wendepunktes ist ebenfalls die Anzahl der leer stehenden Hauptgebäude zu erfassen und in das Verhältnis zur *Gesamtzahl der Hauptgebäude* zu setzen. Hierbei muss zwischen Wohnen und Gewerbe unterschieden werden (siehe hierzu auch den Fragebogen, Teil B, Ziffer 4, Anlage 6). Auch diese Daten sind jährlich fortzuschreiben.

## **6.5 Verhältnis Bodenrichtwert zu Erschließungskosten**

Ebenfalls wurde deutlich, dass in der ländlich geprägten Region des Amtes für Bodenmanagement Homberg (Efze) – als Folge der sinkenden Bevölkerungszahlen

– die ohnehin vergleichsweise mit anderen Landkreisen geringen Bodenwerte weiter zurückgehen. Es zeigt sich außerdem ein Missverhältnis zwischen den aufzuwendenden Erschließungskosten (Pauschalansatz i. H. v 25,- €/m<sup>2</sup>) und dem eigentlichen Bodenwert; d. h., dass die Erschließungskosten in diesen Fällen den Bodenwert z. T. erheblich übersteigen.

Ohne Frage ist dies für potenzielle Investoren abschreckend, zumal dies die Finanzierung bei den Banken sicher nicht erleichtern wird. Der Wertfaktor „Bodenwert“ aufgrund des sich im Gegensatz zu Gebäuden nicht verbrauchenden Grundstückes geht damit – aus Sicht der Bank – gegen null. Ohne Zweifel ergibt dies einen weiteren Mosaikstein, der das Bild nach Meinung der Autoren plausibel abrunden kann.

## **6.6 Anzahl und Entwicklung von Kaufverträgen für Immobilien**

Die Untersuchung betroffener Regionen hat gezeigt, dass der Grundstücksverkehr in diesen Gebieten zudem deutlich nachlässt, d. h. die Anzahl der Kaufverträge für Immobilien und Grundstücke ist rückläufig – ein zusätzlicher aussagekräftiger Mosaikstein (siehe hierzu Tabelle in Anlage 4). In den stark betroffenen Kommunen zeigt sich keine Immobilienmarktaktivität mehr, deswegen ist hier u. E. der Marktanpassungsfaktor, der per se eine Marktaktivität unterstellt, so nicht mehr ansetzbar.