

# Die Zukunft der Dörfer

Zwischen Stabilität und  
demografischem Niedergang



+++ zwei Drittel aller ländlichen Gemeinden verlieren Bevölkerung +++ Dörfer in ihrer Existenz bedroht +++ steigende Kosten und sinkende Einnahmen  
Landflucht beschleunigt sich +++ zu wenig Arbeit auf dem Lande +++ kritische Entwicklung in Ostdeutschland +++ ungleiche Lebensverhältnisse

## Mit Ihrer Spende oder Zustiftung unterstützen Sie die unabhängige Arbeit des Berlin-Instituts

Das Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung ist ein unabhängiger Thinktank, der sich mit Fragen demografischer Veränderungen und der Entwicklungspolitik beschäftigt. Das Institut wurde 2000 als gemeinnützige Stiftung gegründet und hat die Aufgabe, das Bewusstsein für den demografischen Wandel zu schärfen, nachhaltige Entwicklung zu fördern, neue Ideen in die Politik einzubringen und Konzepte zur Lösung demografischer und entwicklungs-politischer Probleme zu erarbeiten.

Das Berlin-Institut erstellt Studien, Diskussions- und Hintergrundpapiere, bereitet wissenschaftliche Informationen für den politischen Entscheidungsprozess auf und betreibt ein Online-Handbuch zum Thema Bevölkerung.

Weitere Informationen, wie auch die Möglichkeit, den kostenlosen regelmäßigen Online-Newsletter „Demos“ zu abonnieren, finden Sie unter **[www.berlin-institut.org](http://www.berlin-institut.org)**.

Das Berlin-Institut finanziert sich über Projektzuwendungen, Spenden und Forschungsaufträge. Das Institut ist als gemeinnützig anerkannt und erhält keinerlei öffentliche Grundförderung. Spenden und Zustiftungen an das Berlin-Institut sind steuerlich absetzbar.

Bankverbindung:  
Bankhaus Hallbaum  
BLZ 250 601 80  
Konto 20 28 64 07

Bei Überweisungen bitte unbedingt Name und Adresse angeben, damit eine Spendenquittung gestellt werden kann.

Kontakt:  
**Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung**  
Schillerstraße 59  
10627 Berlin  
Telefon 030 22324845  
Telefax 030 22324846  
E-Mail: [info@berlin-institut.org](mailto:info@berlin-institut.org)

# Die Zukunft der Dörfer

Zwischen Stabilität und  
demografischem Niedergang

## Impressum

Herausgeber:  
Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung  
Schillerstraße 59  
10627 Berlin  
Telefon: (030) 22 32 48 45  
Telefax: (030) 22 32 48 46  
E-Mail: [info@berlin-institut.org](mailto:info@berlin-institut.org)  
[www.berlin-institut.org](http://www.berlin-institut.org)

Erste Auflage  
November 2011

Autoren:  
Steffen Kröhnert, Eva Kuhn, Margret Karsch, Reiner Klingholz

Prof. Dr. Wulf Bennert, verantwortlich für das Kapitel  
„Ländliche Immobilienwerte im demografischen Wandel“

Feldforschung:  
Steffen Kröhnert (Projektleiter) und Studierende der Fachhochschule Erfurt

Datenbank, GIS und Dokumentation:  
Eva Kuhn

Lektorat:  
Margret Karsch, Florian Sievers

Gestaltung:  
Jörg Scholz, Köln ([www.traktorimnetz.de](http://www.traktorimnetz.de))

Druck:  
Gebrüder Kopp GmbH & Co. KG, Köln

Ein Teil der thematischen Landkarten wurde auf Grundlage des Programms EasyMap der Lutum+Tappert DV-Beratung GmbH, Bonn, erstellt.

Teile dieses Dokuments enthalten geistiges Eigentum von Esri und dessen Lizenzgebern und werden hierin mit deren Genehmigung verwendet. Copyright © 2011 Esri und dessen Lizenzgeber. Alle Rechte vorbehalten.

Das Berlin-Institut dankt der Stiftung Schloss Ettersburg für die Unterstützung beim Erstellen dieser Studie.

ISBN 978-3-9814679-2-5

# INHALT

VORWORT – ZEIT FÜR NEUE IDEEN AUF DEM LANDE .....	4
DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE .....	6
DIE ZUKUNFT DER DÖRFER.....	8
1. VOR ORT .....	9
2. KULTURLANDSCHAFT IN NÖTEN – DER LÄNDLICHE RAUM IN DEUTSCHLAND .....	12
3. DEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG DER GEMEINDEN IN THÜRINGEN UND HESSEN .....	19
4. DIE PROBLEME SCHRUMPFENDER DÖRFER.....	23
5. REGIONAL-ANALYSEN IM VOGELSBERGBKREIS UND IM KREIS GREIZ.....	25
6. DIE DEMOGRAFISCHE ZUKUNFTSFÄHIGKEIT VON DÖRFERN.....	46
7. WENIGER MENSCHEN, STEIGENDE KOSTEN .....	54
8. LÄNDLICHE IMMOBILIENWERTE IM DEMOGRAFISCHEN WANDEL.....	62
9. WAS TUN? HANDLUNGSVORSCHLÄGE FÜR EINE ZUKUNFT DES LÄNDLICHEN RAUMES .....	72
QUELLEN UND ANMERKUNGEN.....	75

Das Berlin-Institut dankt allen interviewten Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern oder Mitarbeitern der Gemeindeverwaltungen der Kreise Vogelsberg und Greiz für Ihre Gesprächsbereitschaft. Dank gilt auch Margit Kock-Wagner und Matthias Sebald vom Amt für ländlichen Raum im Vogelsbergkreis für die konstruktive Zusammenarbeit sowie Bürgermeister Heiko Stock und Frank Hübl von der Gemeindeverwaltung Lautertal für das Bereitstellen von Daten zu den Kosten kommunaler Infrastruktur. Wir danken weiterhin Herrn Klaus Schüttler, ehemals Referat für Dorferneuerung im Hessischen Ministerium für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, für hilfreiche Kommentare zu den Handlungsempfehlungen der Studie. Die Verantwortung für Inhalt und Schlussfolgerungen der Studie liegt ausschließlich beim Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung. Für Kapitel 8 trägt die Stiftung Schloss Ettersburg die Verantwortung.

# ZEIT FÜR NEUE IDEEN AUF DEM LANDE

Gerade wir Deutschen haben ein hoch emotionales Verhältnis zu Wald und Flur, zum ländlichen Raum, zu den Dörfern unseres Landes. Die deutsche Romantik mit ihren Sehnsüchten und Mythen, mit blauer Luft und Sternenglanz, hat einst den Weg bereitet für die tiefe Sehnsucht nach ländlicher Idylle. Sie war aber auch eine Antwort auf die beginnende Industrialisierung und Urbanisierung, die viele Menschen verunsicherte, weil sie ihnen die Geborgenheit der ländlichen Umgebung nahm. Bis heute hat das Land nicht nur mehr Anhänger als Bewohner, sondern auch – vor allem über die Bauernverbände – eine enorme Lobby.

Das ist merkwürdig, denn nur noch wenige Menschen in Deutschland leben von der Landwirtschaft, und mehr denn je zieht es die Deutschen in die urbanen Zentren. Dort ballen sich Kreativität und Kultur. Dort, in der modernen Wissensgesellschaft, entstehen aus der kritischen Masse von klugen Köpfen und Ideen neue Unternehmen und die Jobs der Zukunft. Gerade junge Menschen finden im Leben auf dem Lande kaum mehr Erfüllung.

Der demografische Wandel verstärkt die Landflucht. Der allgemeine Bevölkerungsrückgang in Deutschland, der sich bis 2050 auf mindestens zwölf Millionen Menschen summieren dürfte, wird überwiegend entlegene ländliche Regionen treffen. Aber nicht nur Deutschland ist von diesem Trend betroffen: Alle Nationen mit stagnierenden oder gar rückläufigen Bevölkerungszahlen – von Portugal über Mittel- und Osteuropa bis nach Japan – erleben den gleichen Niedergang weiter ländlicher Gebiete.

Viele deutsche Dörfer nehmen damit voraus, was für immer mehr Regionen der Welt Alltag werden könnte: Sie werden zu Testfeldern der (demografischen) Post-Wachstumsgesellschaft. Und darin liegt eine große Chance – auch für das Land.

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. Die Kommunen sitzen auf aufwändigen Ver- und Entsorgungssystemen, deren Betrieb und Unterhalt nicht billiger werden, wenn weniger Nutzer vorhanden sind. Für die verbleibende Bevölkerung wird das Leben auf dem Lande immer teurer, für Zuzügler immer unattraktiver.

Die ländlichen Gebiete stehen damit vor der Wahl, sich ihrem Schicksal zu ergeben und sich irgendwann zu entvölkern, oder aber mit innovativen Ideen zu Pionieren des demografischen Wandels zu werden. Sie können und müssen die Lösungen der Zukunft erfinden, die billiger, effizienter und ressourcenschonender sind und deshalb für das ganze Land von Nutzen sein

werden: kostengünstige, dezentrale Abwassersysteme, die an die lokale Situation angepasst sind; kleine Schulen, in denen neue Lernformen erprobt werden; eine abgestimmte Mischung mobiler und zentraler Gesundheitsdienste, welche die Bevölkerung kosteneffizient erreichen; Pflegeformen mit Unterstützung der Zivilgesellschaft; vor allem aber eine Energieversorgung aus regenerativen Quellen, die im Wesentlichen aus ländlichen Räumen stammen müssen. Denn nur dort gibt es die notwendigen Flächen, um Sonne, Wind oder Biomasse in dem Maß zu ernten, wie es für die Versorgung des ganzen Landes notwendig ist. Mit anderen Worten: Die ländlichen Gebiete können zu einem Gesellschaftslabor werden, in dem jene Modelle von Effizienz und Nachhaltigkeit erprobt und optimiert werden, die in einer Welt mit weniger Wachstum möglich und notwendig werden. Nicht Niedergang, sondern Fortschritt wäre dann die Zukunftsvision für das Land.

Der ländliche Raum wird damit auch ein Testfeld für den Dialog mit den Bürgern über neue Formen des Gemeinwesens. Denn dieser Umbau zu neuen technischen und sozialen Infrastrukturen, von der Schule bis zur Elektrizitätsversorgung, wird nur gelingen, wenn ihn die Bewohner der betroffenen ländlichen Gebiete zu ihrer eigenen Sache machen, wenn sie ihn mitgestalten können. Sie müssen mitentscheiden dürfen, in welchen Schulen ihre Kinder unterrichtet werden, wie der öffentliche Nahverkehr organisiert wird, wie der Ausbau der regenerativen Energien in ihren Gebiet vonstatten geht. Und sie müssen von alledem einen erkennbaren Vorteil haben, also etwa an den Gewinnen der künftigen Energiewirtschaft beteiligt sein. Nur so lässt sich das Dilemma aus Alternativlosigkeit und Wutbürgern lösen, zwei Unwörter des Jahres 2010: aus der vermeintlichen Alternativlosigkeit, die für ländliche Räume nur den Untergang vorsieht, und dem Widerstand der Bürger gegen jede von oben aufgezwungene Veränderung. Der demografische Wandel weist uns somit den Weg zu neuen Formen von Nachhaltigkeit und Demokratieverständnis.

Die vorliegende Studie ist zum einen eine Bestandsaufnahme der für viele Menschen betrüblichen Lage im ländlichen Raum. Sie soll zeigen, welche Kriterien für eine mögliche Stabilität von Dörfern sprechen und wo es aller Voraussicht nach schwierig wird, eine langfristige Besiedlung aufrecht zu

erhalten. Sie klärt darüber auf, dass sich die Bedingungen der Vergangenheit, in der das Land flächendeckend auf eine Angleichung der Lebensverhältnisse hoffen konnte, nicht in die Zukunft retten lassen. Sie macht aber auch deutlich, dass es gerade auf dem Lande von dem Engagement der Menschen vor Ort abhängt, wie es weiter geht. Dass es wichtig ist, die Kreativität und das Engagement der Menschen in den Dörfern zu aktivieren, um deren Existenz zu sichern. Denn auch in Zukunft wird es einen Teil der Bevölkerung geben, der ein Leben auf dem Lande für erstrebenswert hält. Mehr als bisher werden sie selbst an der Planung dieser Zukunft beteiligt sein. Und die ländliche Romantik durch einen pragmatischen Realismus ersetzen.

Prof. Dr. Klaus Töpfer, Vorstandsvorsitzender, Stiftung Schloss Ettersburg

Dr. Reiner Klingholz, Direktor, Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung

# DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

## Allgemeine Bevölkerungsverluste

Seit fast 40 Jahren liegen die Geburtenraten in Deutschland deutlich unter dem bestands-erhaltenden Niveau, und mittlerweile kann auch die Zuwanderung den Rückgang der Einwohnerzahlen nicht mehr aufhalten. Das Statistische Bundesamt erwartet darum, dass in Deutschland 2050 mindestens zwölf Millionen Menschen weniger leben als heute. Gleichzeitig schafft der wirtschaftliche Strukturwandel zwar neue Arbeitsplätze – aber sie entstehen vor allem in den Metropolregionen, zu denen auch das ländliche Umland der Großstädte gehört. In ländlich-peripheren Gebieten geht dagegen Beschäftigung verloren. Besonders junge Menschen, und damit potenzielle Eltern, folgen dem Ruf der Zentren.

## Entlegene ländliche Gebiete trocknen demografisch aus

Beide Prozesse sorgen dafür, dass der entlegene ländliche Raum überproportional von Alterung und Abwanderung betroffen ist. Und anders als früher wird die Landflucht nicht mehr durch hohe Kinderzahlen ausgeglichen. Der Überschuss der Sterbefälle über die Geburten ist umso größer, je abgelegener eine Gemeinde ist.

Zwei Drittel aller ländlichen Gemeinden Deutschlands haben zwischen 2003 und 2008 mehr als ein Prozent ihrer Bevölkerung eingebüßt. Besonders dramatisch ist die Entwicklung in Ostdeutschland, wo 64 Prozent der ländlichen Gemeinden sogar mehr als fünf Prozent ihrer Bevölkerung verloren

haben. Im Westen Deutschlands sind vor allem Gemeinden im westlichen Rheinland-Pfalz, in Südostniedersachsen, in Nordhessen und im nördlichen Bayern betroffen. Der Bevölkerungsschwund wird sich in den kommenden Jahren durch die demografische Entwicklung deutlich beschleunigen. Dadurch sind mittelfristig zahlreiche Dörfer in ihrer Existenz gefährdet.

## Sinkende Einnahmen – steigende Kosten

Durch die demografische Entwicklung gehen für immer mehr Orte im ländlichen Raum die Einnahmen aus Steuern, Abgaben und Ausgleichszahlungen zurück. Weil die Kommunen die Kosten für viele infrastrukturelle Dienstleistungen wie Wasser, Abwasser oder Müllentsorgung auf die Einwohner umlegen, wird für diese das Leben teurer. Zusätzlich erleben die Menschen in Fortzugsregionen eine massive Entwertung ihrer Immobilien.

Eine exemplarische Untersuchung der Infrastruktur einer Gemeinde im hessischen Vogelsbergkreis zeigt, dass vor allem das Erfüllen immer höherer technischer und Umwelt-Standards die Kosten in die Höhe treibt. So stieg das Gebührenaufkommen für Abwasserentsorgung zwischen den Jahren 2000 und 2010 um fast die Hälfte, für Trinkwasser um mehr als ein Drittel – und das obwohl die Einwohner- und Nutzerzahl in diesem Zeitraum um acht Prozent gesunken ist. Schriebe man diese Entwicklung fort, so müssten sich die Gebühreneinnahmen bis 2030 noch einmal verdoppeln. Selbst bei gleichbleibenden Ausgaben der Gemeinde für Trinkwasser und Abwasser würden aufgrund des Rückgangs der Einwohnerzahl die Pro-Kopf-Kosten um rund ein Fünftel steigen.

## Eine zentrale Lage ist für die Entwicklung vieler Gemeinden entscheidend

In Westdeutschland können sich bisher vor allem Klein- und Mittelstädte sowie ländliche Gemeinden, die nicht weiter als 20 Minuten Fahrzeit von Oberzentren entfernt liegen, demografisch stabilisieren. Je größer hingegen die Entfernung zu Großstädten mit Schulen, Krankenhäusern oder Einkaufsmöglichkeiten ist, desto stärker fällt tendenziell der Bevölkerungsrückgang aus. Ländliche Gemeinden, die weiter als 40 Minuten Fahrzeit vom nächsten Oberzentrum entfernt liegen, verloren zwischen 2003 und 2008 im Mittel knapp zwei Prozent ihrer Einwohner.

In Ostdeutschland, wo die Einwohnerzahl insgesamt stark rückläufig ist, schrumpfen die meisten Kommunen selbst dann, wenn sie nahe an einem Oberzentrum liegen. Am stärksten leiden aber auch hier die abgelegensten Gemeinden. So büßten ländliche Gemeinden in mehr als 60 Minuten Fahrzeit zu einem Oberzentrum zwischen 2003 und 2008 durchschnittlich fast sieben Prozent ihrer Bevölkerung ein.

## Unterschiedliche Bedingungen in den untersuchten Landkreisen in Hessen und Thüringen

Sowohl der hessische Vogelsbergkreis als auch der thüringische Kreis Greiz gehören zu den demografisch am stärksten schrumpfenden Kreisen West- respektive Ostdeutschlands. Im Vogelsbergkreis hat im betrachteten Zeitraum mehr als ein Viertel aller Dörfer mit weniger als 500 Einwohnern zwischen 10 und 22 Prozent der Bevölkerung verloren. Dabei schrumpften im Vogelsbergkreis kleine-



re Dörfer tendenziell stärker als größere und solche in größerer Entfernung zu städtischen Zentren und zu Infrastruktureinrichtungen stärker als Dörfer in deren Nähe. Lediglich zehn Dörfer konnten ihre Einwohnerzahl stabil halten oder sogar wachsen.

Im Kreis Greiz erlitt fast ein Drittel der Dörfer dieser Größe Einwohnerverluste zwischen 10 und 30 Prozent. Auf der anderen Seite blieben jedoch knapp 20 Prozent der kleinen Dörfer stabil oder gewannen sogar Bevölkerung hinzu. Während sich im Vogelsbergkreis ein natürlicher Konzentrationsprozess der Bevölkerung auf größere und zentraler gelegene Orte abzeichnet, verläuft die Dorfentwicklung im Kreis Greiz weitgehend unregelmäßig.

### Eine Vielzahl von Faktoren begünstigen Stabilität und Niedergang

Die geografische und landschaftliche Lage der Orte, die Siedlungsstruktur sowie die Möglichkeit, wichtige Infrastrukturen wie Schulen, Ämter oder städtische Zentren in kurzer Fahrzeit zu erreichen, wirken sich auf die Bevölkerungsentwicklung aus. Aber auch die Frage, wie aktiv sich die Bürger um ihre eigenen Belange kümmern, hat einen Einfluss auf die demografische Stabilität. Daneben spielen weitere Faktoren eine Rolle – etwa die Besitzverhältnisse von Immobilien, frühere Investitionsentscheidungen oder die Lokalpolitik.

Generell lässt sich sagen, dass kleine Dörfer stärker in ihrer Zukunftsfähigkeit gefährdet sind als größere Orte. Bevölkerungsverluste der Vergangenheit und ein geringer Anteil junger Menschen wirken sich ebenfalls negativ auf die Stabilität aus, ebenso sichtbarer Leerstand von Wohngebäuden und eine große Entfernung zu Oberzentren. Umgekehrt trägt eine, gemessen an der Vereinsdichte, aktive Bürgerschaft zur Stabilität bei.

### Einige Dörfer sind in ihrem Bestand gefährdet

Bei einer Risikoanalyse auf Basis der oben erwähnten Faktoren für die Dörfer der untersuchten Landkreise zeigt sich, dass Orte im hessischen Vogelsbergkreis in einer günstigeren Lage sind als Orte im thüringischen Kreis Greiz. Dörfer im Vogelsbergkreis sind häufig größer als in Greiz, der Anteil junger Menschen liegt höher, und das Ausmaß des bürgerschaftlichen Engagements ist größer.

Im Vogelsbergkreis fällt ein Sechstel der Dörfer mit weniger als 500 Einwohnern in einen als besonders kritisch einzustufenden Risikobereich. Von ihnen haben fünf Dörfer zwischen 2004 und 2010 mehr als 15 Prozent ihrer Bewohner verloren.

In Greiz wird die Entwicklung in einem Fünftel aller kleinen Dörfer als besonders kritisch eingestuft. Unter ihnen sind 17 Dörfer mit mehr als 15 Prozent Einwohnerverlust zwischen 2004 und 2009 – darunter fünf Siedlungen mit weniger als 20 Einwohnern.

### Was zu tun ist

- Die demografischen Veränderungen im demografisch schrumpfenden ländlichen Raum sind kaum aufzuhalten, geschweige denn umzukehren. Deshalb müssen sich die betroffenen Kommunen so gut es geht an den Wandel anpassen. Folgende Punkte sind dabei zu berücksichtigen:
- Die zunehmende Ungleichheit der regionalen Lebensbedingungen sollte politisch akzeptiert werden.
- Gesetzliche Vorgaben zu Standards der Infrastruktur sind zu überprüfen und an die schwindende Einwohnerzahl anzupassen, um ländliche Gemeinden von unnötigen Vorschriften und Kosten zu entlasten.

- Kleine Orte sollten zu Großgemeinden zusammengeschlossen werden, die mit mehr Handlungsspielraum ausgestattet sind. Ortsübergreifend gewählte Bürgervertreter sollten entscheiden, wo welche Infrastruktur vorgehalten, wo nicht mehr investiert wird und wo Baugenehmigungen erteilt werden.
- Für Planungsentscheidungen, die über den Rahmen von Gemeinden hinausgehen, sollten Regionalkontingente eingerichtet werden. Diese finanziellen Mittel würden den Regionen ohne detaillierte Zweckbindung zustehen. Über deren Verwendung sollte ein Beirat aus gewählten Vertretern der Gemeinden entscheiden, nachdem er sich zuvor auf ein realistisches Gesamtkonzept zur Entwicklung der Region geeinigt hat.
- Für Orte, in denen nur noch wenige, ältere Bewohner zurückbleiben, sollten rechtzeitig Programme entwickelt werden, die umzugswillige Menschen finanziell dabei unterstützen, ihren Wohnsitz in stadtnähere und/oder infrastrukturell besser versorgte Orte zu verlegen.
- Es sollte ein Fonds gegründet werden, der den Rückbau von Dörfern und den Abriss von Schrottimmobilen finanziert. So können Ortsbilder attraktiv bleiben und nicht mehr benötigte Flächen an die Natur zurückgegeben werden.
- Und nicht zuletzt müssen die Bürger offen über die voraussichtliche Entwicklung ihrer Dörfer informiert werden, damit sie rechtzeitig wichtige Entscheidungen zu ihrer eigenen Lebensplanung treffen können.

# DIE ZUKUNFT DER DÖRFER

In den vergangenen Jahrzehnten hat der wirtschaftliche Strukturwandel einen wachsenden Einfluss auf die Siedlungsentwicklung in Deutschland genommen. In Regionen, in denen früher Bergbau, Landwirtschaft und Fertigungsindustrien dominierten, sind zahlreiche Arbeitsplätze verloren gegangen. Viele der ehemals Beschäftigten sind aus diesen Gebieten, die häufig im ländlichen Raum liegen, abgewandert. In der Dienstleistungs- und Wissensgesellschaft sind jedoch auch neue Arbeitsplätze entstanden, allerdings überwiegend in Städten und Metropolräumen. Dort konzentriert sich in der Folge ein immer größerer Teil der Gesamtbevölkerung.

Die demografische Entwicklung beschleunigt die Entleerung des ländlichen Raumes noch: Deutschland wird Prognosen zufolge bis zum Jahr 2030 vier Millionen, bis 2050 gar bis zu zwölf Millionen Einwohner verlieren – und zwar tendenziell dort, wo heute schon ein Rückgang zu beobachten ist. Die historisch gewachsene Siedlungsstruktur wird sich dadurch weiter verändern, denn periphere, ländliche Gebiete geraten bei dieser Entwicklung in eine Schrumpfschleife aus weniger Menschen, Alterung der Restbevölkerung, schlechterer Versorgung und sinkender Attraktivität. Während Metropolregionen und attraktive Städte noch über längere Zeit stabile Bevölkerungszahlen oder sogar Wachstum verzeichnen dürften, werden vor allem Dörfer und Gemeinden im dünn besiedelten ländlichen Raum weiter an Bedeutung verlieren. Viele kleine Gemeinden gelangen dadurch an die Grenzen ihrer Existenzfähigkeit.

Für die kommunale Planung sowie für private Investoren oder die Bauwirtschaft wären Informationen darüber, welche Dörfer oder Siedlungen zukunftsfähig sind und welchen der Niedergang mit hoher Wahrscheinlichkeit bevorsteht, von großem Interesse. Auch die Politik muss wissen, welche Regionen sie künftig in welcher Höhe und mit welchen Zielen fördern will. Eine Förderung soll schließlich die Lebensbedingungen der Bürger verbessern. Dies aber dürfte künftig in einer wachsenden Zahl von Orten mit vertretbaren Finanzmitteln kaum mehr möglich sein.

Welche Kriterien müssen erfüllt sein, damit ein Dorf eine stabile Zukunft vor sich hat? Damit es gar neue Einwohner hinzugewinnen kann, anstatt dass nur ältere Personen zurückbleiben? Welche Mindest-Einwohnerzahl ist erforderlich, um die Menschen mit Strom und Wasser und mit den nötigen sozialen Diensten zu versorgen und gleichzeitig ungerechtfertigt hohe Kosten der Versorgung zu vermeiden?

Könnte man die Entwicklung prognostizieren und Grenzwerte der Existenzfähigkeit definieren, so ließen sich an manchen Orten Kosten sparen und die verfügbaren Mittel in anderen – zukunftsfähigeren – Gebieten effizient und im Sinne der Bürgerinnen und Bürger einsetzen.

Gängige Bevölkerungsprognosen liefern relativ zuverlässige Planungsdaten – allerdings nur auf Ebene des ganzen Landes, der einzelnen Bundesländer oder Landkreise. Je kleiner die Prognoseebene, desto unbrauchbarer werden die Ergebnisse. Für kleinere Gemeinden schließlich ist eine Bevölkerungsschreibung kaum hilfreich. Denn hier können

verschiedene Faktoren über Wachstum, Stabilität oder Untergang entscheiden. Orte können landschaftlich attraktiv sein, einen hohen Erholungswert bieten, eine gute Verkehrsanbindung haben und so die Menschen an sich binden. Sie können aber auch Einwohner verlieren, wenn es an Schulen, medizinischer Versorgung oder Kultureinrichtungen mangelt, wenn ein Unternehmen Konkurs anmeldet oder wenn eine aktive Zivilgesellschaft, ein reges Vereinsleben fehlt.

Ziel der vorliegenden Studie ist es, Kriterien für Stabilität oder Niedergang im ländlichen Raum zu ermitteln. Dazu haben wir bundesweit auf Ebene der Kreise die demografische Entwicklung mit verschiedenen, möglicherweise beeinflussenden Faktoren verglichen. Zusätzlich haben wir zwei Landkreise in Hessen und in Thüringen flächendeckend auf der Ebene der Gemeinden untersucht, um Zusammenhänge zwischen einer großen Zahl an Einflussmöglichkeiten und der Zukunftsfähigkeit kleinerer Orte zu ermitteln. Die Ergebnisse sollen eine Vorausschau darauf bieten, wie und wo das Leben in Dörfern und Gemeinden in den kommenden Jahrzehnten möglich sein wird.

## VOGELSBERGKREIS

Peripherie eines  
reichen Bundeslandes



Nicht einmal hundert Kilometer sind es von Frankfurt am Main, dem Zentrum einer der am dichtesten besiedelten, wirtschaftsstärksten und teuersten Regionen Deutschlands, bis in den Vogelsbergkreis im osthessischen Bergland. Der vulkanische Höhenzug des Vogelsbergs hat nicht nur dem Kreis seinen Namen gegeben, sondern auch dem Naturpark Hoher Vogelsberg, einem Wander- und

Wintersportgebiet. Doch in Groß-Felda, dem Hauptort der Gemeinde Feldatal, wo zahlreiche Pensionen um Gäste werben, deutet nichts auf zahlungskräftige Ausflügler aus dem Rhein-Main-Gebiet hin. Mitten im Ortszentrum, sogar direkt gegenüber der Gemeindeverwaltung, stehen zahlreiche Häuser leer. An einer der Hauptstraßen ist eines der Gebäude zu einer Ruine zusammengestürzt.

Leerstand ist in fast allen der kleinen Gemeinden des Vogelsbergkreises zu beobachten. Häufig verfallen Gebäude in den alten Ortskernen. Gelegentlich lassen sich sogar in den etwas abseits liegenden Eigenheimsiedlungen der 1970er und -80er Jahre Häuser entdecken, die nicht bewohnt sind.

Mit einem Bevölkerungsverlust von fast einem Prozent pro Jahr ist der Vogelsbergkreis einer der demografisch am schnellsten schrumpfenden Landkreise in Westdeutschland. Seinen höchsten Bevölkerungsstand hatte er 1996 mit 119.000 Einwohnern. Bis zu diesem Zeitpunkt konnte sich Westdeutschland fast flächendeckend durch Zuzügler aus Ostdeutschland sowie aus Mittel- und Osteuropa demografisch auffrischen.

Danach begann ein zunächst langsamer, dann beschleunigter Schrumpfungsprozess: Ende 2004 lebten im Vogelsbergkreis 2.300 Menschen weniger. Ende 2010 waren bereits 10.000 Einwohner verloren gegangen.

Mit diesem Trend steht der Vogelsbergkreis in Hessen nicht allein da. Drei nord- und mittelhessische Landkreise haben zwischen 1995 und 2009 besonders stark Bevölkerung verloren. Der Werra-Meißner-Kreis verbucht mit elf Prozent den schwersten Verlust, gefolgt von Hersfeld-Rotenburg mit einem Minus von acht Prozent. Beide gehören zum nordhessischen Regierungsbezirk Kassel. An dritter Stelle folgt bereits der zu Mittelhessen gehörende Vogelsbergkreis.

Hessen ist unter den westdeutschen Bundesländern dasjenige mit dem stärksten regionalen Gefälle in Bezug auf wirtschaftliche und demografische Entwicklung. Im südlichen Teil, dem Regierungsbezirk Darmstadt, umgangssprachlich auch als Rhein-Main-Gebiet bezeichnet, konzentriert sich der überwiegende Teil der hessischen Bevölkerung und Wirtschaftskraft. Der mittlere und nördliche Teil, die Regierungsbezirke Gießen und Kassel, sind vergleichsweise dünn besiedelt



und wirtschaftsschwach. Bis Mitte der 1990er Jahre wuchs die Bevölkerung noch in allen drei Regierungsbezirken. Zuerst begann die Bevölkerung im nordhessischen Regierungsbezirk Kassel zu schrumpfen, seit Anfang der 2000er Jahre geht die Einwohnerzahl auch in Mittelhessen, dem Regierungsbezirk Gießen, zurück. Lediglich der südhessische Regierungsbezirk, also das Rhein-Main-Gebiet, wächst bis heute weiter – und wird das wohl auch zukünftig tun.

Der Vogelsbergkreis ist der am dünnsten besiedelte hessische Landkreis. Eine wirtschaftsstarke Region war der Vogelsberg nie. Im Landkreis gibt es praktisch keine größeren Städte – mit Alsfeld (9.000), der Kreisstadt Lauterbach (8.600), Schotten (4.000) und Schlitz (4.400) schafft kein einziger Ort den Sprung über die 10.000-Einwohner-Grenze. Die nächstgelegene größere Stadt außerhalb des Landkreises ist Fulda, etwa 25 Kilometer von Lauterbach entfernt. In die Universitätsstädte Marburg und Gießen sind es etwa 50 Kilometer.

Bis ins 20. Jahrhundert wurde am Vulkan-gebirge Vogelsberg Basalteisenstein zur Gewinnung von Eisen abgebaut. Der dabei anfallende Basalt fand Verwendung als Baustoff. Heute wird das Gestein noch zu Schotter verarbeitet, eine nennenswerte wirtschaftliche Bedeutung hat dieser Wirtschaftszweig jedoch nicht mehr. Der Kreis war lange vorwiegend landwirtschaftlich geprägt, größere Industriebetriebe gab und gibt es nur wenige. Zu der kleinen Zahl derer, die noch nicht ihre Tore geschlossen haben,

gehören das Textilunternehmen Langheinrich in Schlitz, die Lackfabrik Diegel in Alsfeld und das Oberhessische Holzwerk Lauterbach. Doch in den vergangenen Jahren sind immer mehr gewerbliche Arbeitsplätze verloren gegangen. Gab es im Jahr 2000 noch 44.800 Erwerbstätige im Landkreis, so waren es 2009 nur noch 43.300, ein Verlust von mehr als drei Prozent.<sup>1</sup> In diesem Zeitraum, in den die wirtschaftliche Boomphase von 2005 bis 2008 fiel, haben in Hessen nur drei Kreise noch mehr Erwerbstätige verloren. Immer mehr Vogelsberger müssen zur Arbeit in umliegende Regionen pendeln oder wandern ganz ab. 2008 kamen auf 100 Beschäftigte mit einem Arbeitsplatz im Vogelsbergkreis 38 Auspendler. Das ist für einen peripher gelegenen Landkreis ein stark negativer Pendlersaldo, der sonst nur in klassischen Wohngebieten erreicht wird, die vor der Tür von Oberzentren liegen. Der Pendlersaldo des Kreises wird in ganz Hessen nur von den bevorzugten Wohnregionen im Rhein-Main-Gebiet (Darmstadt-Dieburg, Rheingau-Taunus-Kreis, Bergstraße und Wetteraukreis) übertroffen.<sup>2</sup>

Das Bruttoinlandsprodukt je Einwohner beträgt im Vogelsbergkreis lediglich 21.000 Euro. Damit ist es geringer als in Mecklenburg-Vorpommern und liegt deutlich unter dem deutschen Durchschnitt von 29.000 Euro (2009).<sup>3</sup> Prognosen des Bundesamtes für Bau-, Stadt- und Raumforschung erwarten für den Kreis bis 2025 einen weiteren Bevölkerungsverlust von etwa sechs Prozent – ein Wert, der angesichts der tatsächlichen Schrumpfung in den vergangenen Jahren allerdings deutlich übertroffen werden dürfte. Die über 60-Jährigen werden 2025 etwa 36 Prozent der Bevölkerung des Vogelsbergkreises ausmachen – und viele der kleinen Dörfer, in denen sie wohnen, blicken in eine ungewisse Zukunft.

## LANDKREIS GREIZ

**Enorme Bevölkerungsverluste durch den Niedergang von Bergbau und Textilindustrie**



Wegen der historischen Bausubstanz im Zentrum trägt die thüringische Kreisstadt Greiz den Beinamen „Perle des Vogtlandes“. Doch das Interesse an dem Kleinod hat merklich nachgelassen: Zwar sind ganze Straßenzüge saniert und bewohnt, aber daneben reihen sich viele ungenutzte Häuser aneinander, sodass der Eindruck entsteht, die halbe Stadt stünde leer. Riesige Brachflächen im Tal der Weißen Elster lassen erahnen, welchen Raum einst Industriegelände innerhalb der Stadt einnahmen. Seit 1989 hat Greiz fast 30 Prozent seiner Einwohner verloren.



Der Landkreis Greiz ist heute einer der wirtschaftsschwächsten in ganz Deutschland. Er liegt in Ostthüringen an der Grenze zu Sachsen und südlich der zweitgrößten thüringischen Stadt Gera, die er U-förmig umschließt. Ganz im Süden des Kreises findet sich die Kreisstadt Greiz, wo einschließlich der eingemeindeten Ortsteile etwa 22.000 Einwohner leben. Die Stadt liegt alles andere als zentral: Von hier aus braucht man mit dem Auto etwa anderthalb Stunden, um in die Landeshauptstadt Erfurt oder in die sächsischen Metropolen Leipzig und Dresden zu gelangen.

Dabei galt Greiz um 1900 als ausgesprochen reiche Stadt. Der Ort war eine Hochburg der Textilindustrie, zahlreiche Färbereien, Spinnereien, Wolldruckereien und Webereien hatten ihre Besitzer reich gemacht. Noch heute zeugen mondäne Gründerzeit- und Jugendstilvillen von jener Zeit. Doch viel ist aus dieser Ära der Prosperität nicht geblieben. Zu DDR-Zeiten waren im Textilkombinat „VEB Greika“ in mehreren Produktionsstätten des Landkreises etwa 5.700 Menschen beschäftigt. Den Übergang in die Marktwirtschaft im Jahr 1990 überlebte ein großer Teil der Greizer Textilindustrie nicht. Heute gibt es zwar noch immer etwa 40 Textilbetriebe im Landkreis. Sie beschäftigen jedoch nur noch 1.600 Mitarbeiter.<sup>4</sup>

Auch der nördliche Teil des Kreises leidet schwer unter seinem industriellen Niedergang seit der Wiedervereinigung. Als nach Kriegsende die Sowjetunion in ihrem gesamten Einflussbereich nach Uran für Atomwaffen und -kraftwerke suchte, hatten die Geologen bei Ronneburg im Landkreis Greiz Erfolg. Hier fand sich Europas größte Uranlagerstätte mit geschätzten 200.000 Tonnen des strahlenden Metalls. Bis 1990 wurden etwa zwei Drittel davon aus dem thüringischen Boden geholt. Da das abgebaute Erz durchschnittlich nur etwa 0,1 Prozent Uran enthielt, mussten die Bergleute gewaltige Schachtanlagen, Erzaufbereitungsanlagen und Abraumhalden errichten. Ronneburg und die Stadt Gera verdanken ihr starkes Bevölkerungswachstum zu DDR-Zeiten dem hohen Personalbedarf der sowjetisch-deutschen Aktiengesellschaft Wismut, die insgesamt 44.000 Menschen beschäftigte, etwa 10.000 davon in der Region Ronneburg. Nach der Wiedervereinigung wurde der Uranerzbergbau komplett eingestellt. Zwar existiert das Unternehmen Wismut bis heute und betreibt mit einigen wenigen Angestellten die Sicherung und Rekultivierung der Bergbaufolgelandschaften. Doch ihre wirtschaftliche Bedeutung für den Kreis Greiz hat es fast vollständig verloren.

Mit dem Niedergang von Bergbau und Textilindustrie sank die Zahl der Erwerbstätigen im Landkreis Greiz zwischen 1991 und 2009 von 63.000 auf nur noch 39.000 – ein Rückgang um 38 Prozent und der größte Beschäftigungsverlust in Thüringen.<sup>5</sup> Im Gegensatz zu den meisten anderen Kreisen Ostdeutschlands, die nach 2005 wieder eine positive Entwicklung der Erwerbstätigenzahlen verzeichnen konnten, sinkt die Zahl der Erwerbstätigen im Landkreis Greiz seit 1991 ununterbrochen.

Zwischen den ehemaligen industriellen Zentren Ronneburg und Greiz ist der Landkreis ländlich geprägt und dünn besiedelt. Es dominieren sehr kleine Dörfer, etwa 200 von ihnen haben weniger als 500 Einwohner, die Mehrzahl davon sogar weniger als 250. Viele Orte sind geprägt von teils mächtigen Drei- und Vierseithöfen in Fachwerkbauweise, die sich imposant aneinanderreihen. Häufig leben dort jedoch nur noch ältere Menschen, welche die riesigen Gehöfte weder nutzen noch instand halten können. Vielfach sind Ställe und Seitenflügel der Höfe bereits eingestürzt oder stehen leer, während irgendwo im Wohnflügel des Gebäudes noch ein Licht brennt.

Ein großer Teil der jungen Menschen hat den Kreis verlassen. Der Landkreis Greiz hatte im Jahr 2009 noch 109.000 Einwohner, 15 Prozent weniger als noch 1995. Dabei hat sich die demografische Schrumpfung immer mehr beschleunigt. Verlor der Landkreis in der zweiten Hälfte der 1990er Jahre nur etwa 0,6 Prozent seiner Einwohner pro Jahr, so betrug der jährliche Verlust zwischen 2005 und 2009 fast 1,6 Prozent. Kaum eine Region in Deutschland erleidet einen stärkeren Bevölkerungsrückgang. Prognosen gehen davon aus, dass der Landkreis bis 2025 ein weiteres Fünftel seiner Einwohnerschaft verlieren wird – und damit wohl auch einige der zahlreichen kleinen Dörfer.

# 2

# KULTURLANDSCHAFT IN NÖTEN – DER LÄNDLICHE RAUM IN DEUTSCHLAND

Die 1949 ins Grundgesetz der Bundesrepublik geschriebene Richtlinie der „Einheitlichkeit der Lebensverhältnisse“ sollte dafür sorgen, die Lebensbedingungen der ländlichen Bevölkerung nach oben an die der Städter anzugleichen. In der Bundesrepublik sah es lange so aus, als sei dieses Ziel erreichbar, denn durch den permanenten Zuzug aus der DDR und dem Ausland wuchs praktisch überall die Einwohnerzahl – auch auf dem Lande. Die Infrastruktur wurde dichter, der Lebensstandard stieg, auch wenn die wirtschaftliche Bedeutung der Landwirtschaft ständig zurückging.

Erst 1994 wurde der politische Grundsatz von „Einheitlichkeit“ in eine wesentlich diffusere „Gleichwertigkeit“ umformuliert. Nach der Wiedervereinigung zeichnete sich ab, dass sich einheitliche Lebensbedingungen in einem Land mit Gegensätzen, wie sie etwa zwischen dem Rhein-Main-Gebiet und Vorpommern existieren, kaum herstellen ließen. Das Wegbrechen abertausender Arbeitsplätze in Ostdeutschland, wo ganze Siedlungen durch den wirtschaftlichen Strukturwandel überflüssig wurden, war ein Prozess, der im Westen zwar schon aus dem Ruhrgebiet bekannt war, von dem man jedoch lange glaubte, er ließe sich durch das gesteuerte Ansiedeln neuer Arbeitsplätze umkehren. Erst 20

Jahre nach der Wiedervereinigung wird auch in der Politik mehr und mehr akzeptiert, dass es in vielen Regionen nie mehr die frühere Zahl von Arbeitsplätzen und Einwohnern geben wird. Und dies betrifft vorwiegend die ländlichen Gegenden.

Doch was ist eigentlich „ländlicher Raum“? Es gibt dazu keine klare Definition. Legt man nur die Unterscheidung zwischen Landkreisen und kreisfreien Städten zugrunde, so leben in Deutschland 26,5 Millionen Menschen in Städten und 55,5 Millionen Menschen in Landkreisen. Die große Mehrheit der Deutschen wäre also Landbewohner. Nimmt man hingegen die Einwohnerdichte als Kriterium für Ländlichkeit und betrachtet solche Gemeinden als „ländlich“, in denen sich nicht mehr als 150 Einwohner je Quadratkilometer – ein häufig verwendeter Grenzwert – finden, so leben nur etwa 17 Millionen Deutsche in ländlichen Gemeinden.<sup>6</sup>

Kommunen mit solch geringer Bevölkerungsdichte sind in den Bundesländern sehr unterschiedlich verteilt. So leben in Nordrhein-Westfalen und im Saarland weniger als fünf Prozent der Bevölkerung in ländlichen Gemeinden. Relativ geringe Anteile ländlicher Bevölkerung gibt es auch in Baden-Württemberg (13 Prozent), in Hessen (15 Prozent) und in Sachsen (22 Prozent). In Rheinland-Pfalz, Niedersachsen, Bayern und Schleswig-Holstein lebt dagegen etwa ein Drittel der Einwohner in ländlichen Gemeinden. Die größten Anteile ländlicher Bevöl-

kerung weisen Thüringen, Brandenburg und Sachsen-Anhalt (jeweils rund 45 Prozent) auf, Spitzenreiter ist Mecklenburg-Vorpommern mit 56 Prozent.

Oft sind es gerade diese dörflich geprägten, dünn besiedelten Räume, die vom Einwohnerrückgang am stärksten betroffen sind. Denn viele Dörfer haben ihre historische Funktion – das Wohnen in der Nähe von ländlichen Arbeitsplätzen – weitgehend verloren. Die älteren Erwerbstätigen nehmen das Pendeln in umliegende Städte noch in Kauf, doch die Jungen verabschieden sich häufig für immer aus ihren Dörfern. Sie suchen nicht nur bessere Jobs, sondern auch kulturelle Angebote in den Städten. Als zukunftsfähig erweisen sich nur jene Dörfer und ländlichen Gemeinden, die für sich eine neue Funktion finden – sei es als attraktive Wohnorte für Pendler in nahe gelegene Stadtregionen, sei es als Touristenziele oder als Experimentierfeld von „Raumpionieren“, die ganz bewusst Strukturschwäche und periphere Lage in Kauf nehmen, weil sie alternative Lebensformen suchen. Stabilität kann auch auf einem neuen wirtschaftlichen Fundament entstehen, etwa durch Nutzung regenerativer Energien oder durch ökologische Landwirtschaft. Doch in jedem Fall wird es aufgrund der übergeordneten demografischen Entwicklung, also dem Bevölkerungsschwund für das ganze Land, nur einem kleinen Teil der Dörfer gelingen, sich zu stabilisieren.



## Ursachen des Bevölkerungsrückgangs – eine Analyse für den Zeitraum 2003 bis 2008

Deutschland hat seit 2002, als die Bundesrepublik die höchste Einwohnerzahl seit ihrer Gründung erreichte, etwa 800.000 Einwohner verloren. Dies liegt zum einen daran, dass hierzulande bereits seit Mitte der 1970er Jahre mehr Menschen sterben als geboren werden. Zum anderen fehlt es mittlerweile an Zuwanderern. Denn lange Zeit wurde das natürliche Defizit durch Zuwanderer mehr als ausgeglichen – im Mittel sorgten sie im jährlichen Saldo für ein Plus von rund 200.000 Personen. Doch seit einigen Jahren ist die Zahl der Zuwanderer deutlich gesunken. 2008 und 2009 verließen sogar erstmals seit Jahrzehnten mehr Menschen Deutschland als zuzogen. Zwar könnte sich dies durch die Öffnung der Grenzen für Arbeitnehmer aus den neuen EU-Mitgliedsländern wieder ändern, doch in Zukunft wird auch der Überschuss der Sterbefälle über die Geburten weiter zunehmen. 2009 starben in Deutschland 190.000 Menschen mehr als geboren wurden, 2030 werden es Prognosen zufolge etwa 400.000 sein. Von 2040 an dürfte Deutschland jährlich etwa eine halbe Million Menschen durch den Überschuss von Sterbefällen über die Geburten verlieren.<sup>7</sup> Zuwanderer werden diese Lücke nicht füllen können.

Die amtliche Statistik gliedert Deutschland in 4.664 Gemeinden und Gemeindeverbände – darunter 86 Großstädte, 653 Mittelstädte, 1.614 Kleinstädte und 2.311 ländliche Gemeinden beziehungsweise Gemeindeverbände. Wenn man eine Bevölkerungsveränderung von plus/minus einem Prozent im Fünfjahreszeitraum von 2003 bis 2008 noch als Stabilität ansieht, so haben während dieser Zeitspanne 42 Prozent aller Großstäd-

te, 49 Prozent aller Mittelstädte, 48 Prozent der Kleinstädte und 66 Prozent der ländlichen Gemeinden Bevölkerung verloren.<sup>8</sup> Ein Bevölkerungswachstum von mehr als einem Prozent gab es in dieser Phase am häufigsten in Großstädten (in 32 von 86). Etwa ein Fünftel der deutschen Mittelstädte und ein Viertel der deutschen Kleinstädte sind noch gewachsen. Von den ländlichen Gemeinden hingegen konnten lediglich 16 Prozent zulegen.

In Ostdeutschland, das bereits seit Jahren stark an Bevölkerung verliert, sind 96 Prozent aller ländlichen Gemeinden geschrumpft. Stabil oder wachsend sind in den neuen Bundesländern bestenfalls die Groß- und Kleinstädte. Unter den elf ostdeutschen Großstädten blieben im genannten Fünfjahreszeitraum immerhin sieben, also fast zwei Drittel, stabil, oder sie gewannen Einwohner hinzu. Von den Kleinstädten war immerhin noch ein knappes Viertel stabil oder wachsend. Ungebremst schrumpfen jedoch auch die Mittelstädte des Ostens, fast 90 Prozent von ihnen haben Einwohner verloren.

Je stärker der Bevölkerungsverlust in einem Bundesland insgesamt ausfällt, desto mehr leiden die ländlichen Gemeinden. In Sachsen mit seiner stark rückläufigen Einwohnerzahl schrumpfen ausnahmslos alle ländlichen Gemeinden. In Bayern hingegen, das in den vergangenen Jahren durch Zuzug deutschlandweit noch den stärksten Bevölkerungszuwachs hatte, verloren zwischen 2003 und 2008 nur 47 Prozent der ländlichen Gemeinden mehr als ein Prozent ihrer Einwohner.

Betrachtet man jene Gemeinden und Gemeindeverbände, die „sehr stark“ an Bevölkerung verlieren, also mehr als fünf Prozent im genannten Zeitraum, dann dominieren Orte im Osten der Republik: In den neuen Bundesländern haben 60 Prozent aller Gemeinden so viele Einwohner eingebüßt – im Westen nur fünf Prozent. Tendenziell fallen die Verluste in Ost wie West in kleineren Gemeinden höher aus als in größeren.

## Mehr Wirtschaftskraft und weniger Arbeitsplätze im ländlichen Raum

Der Bedeutungsverlust der Landwirtschaft taugt nicht als alleinige Erklärung für den demografischen Niedergang ländlicher Räume. Denn die Zahl der Bauern und Landarbeiter ist bereits seit 100 Jahren rückläufig, und heute ist deren Beschäftigtenanteil verschwindend gering. Den höchsten Anteil landwirtschaftlich Beschäftigter haben gerade jene Bundesländer und Regionen, in denen die Bevölkerungszahl besonders stark abnimmt: Mecklenburg-Vorpommern mit 3,9 Prozent gefolgt von Brandenburg mit 3,6 Prozent und Sachsen-Anhalt von 2,8 Prozent. In Westdeutschland liegt der Beschäftigtenanteil in der Landwirtschaft in allen Bundesländern unter zwei Prozent.<sup>9</sup>

Häufig wird vermutet, der ländliche Raum sei in den vergangenen Jahren von den Städten immer weiter wirtschaftlich „abgehängt“ worden. Doch eine Analyse auf Kreisebene (unterteilt in Kernstädte, verdichtetes Umland, ländliches Umland und ländlichen Raum) bestätigt dieses Bild nicht: Eine gewisse „Angleichung der Lebensverhältnisse“ hat, gemessen am Pro-Kopf-Einkommen und am Bruttoinlandsprodukt, tatsächlich stattgefunden.<sup>10</sup> Erwirtschafteten alle Kernstädte zusammen im Jahr 1992 noch 41,5 Prozent des deutschen Bruttoinlandsproduktes, so waren dies 2008 nur noch 38,8 Prozent. Im ländlichen Raum hingegen stieg der Anteil an der deutschen Wirtschaftskraft von 10 auf 10,8 Prozent.

Das Wirtschaftswachstum war in der Vergangenheit im ländlichen Raum dynamischer als in den Kernstädten. Lag in Westdeutschland die durchschnittliche jährliche Wachstumsrate des Bruttoinlandsproduktes zwischen 1992 und 2008 in den Kernstädten Westdeutschlands bei 2,1 Prozent, so kam der

ländliche Raum auf ein Plus von 2,6 Prozent. Allerdings erreichte er nicht das Niveau des verdichteten und ländlichen Umlandes der Städte (2,7 Prozent). Der durchschnittliche jährliche Einkommenszuwachs der privaten Haushalte lag im ländlichen Raum etwa auf dem gleichen Niveau wie im verdichteten und im ländlichen Umland – jedoch höher als in den Kernstädten.<sup>11</sup>

Auch in Ostdeutschland wuchs die Wirtschaftskraft im ländlichen Raum mit durchschnittlich 4,8 Prozent pro Jahr deutlich stärker als in den Kernstädten (1,7 Prozent). Die Wachstumsraten blieben dort allerdings unter jenen im verdichteten oder ländlichen Umland der Städte (rund 5 Prozent). Die Einkommenszuwächse zwischen 1995 und 2008 waren im Osten in den Kernstädten mit jährlich 1,7 Prozent am schwächsten. Am stärksten profitierten das verdichtete und das ländliche Umland (2,5 Prozent) sowie der ländliche Raum (2,4 Prozent).

Klar gesunken ist die Bedeutung des ländlichen Raumes als Arbeitgeber. Waren dort 1992 noch 12,3 Prozent aller Erwerbstätigen beschäftigt, so ist dieser Wert 2008 auf 12,0 Prozent gesunken. Im gleichen Zeitraum hat die Zahl der Erwerbstätigen deutschlandweit um zwei Millionen zugenommen.

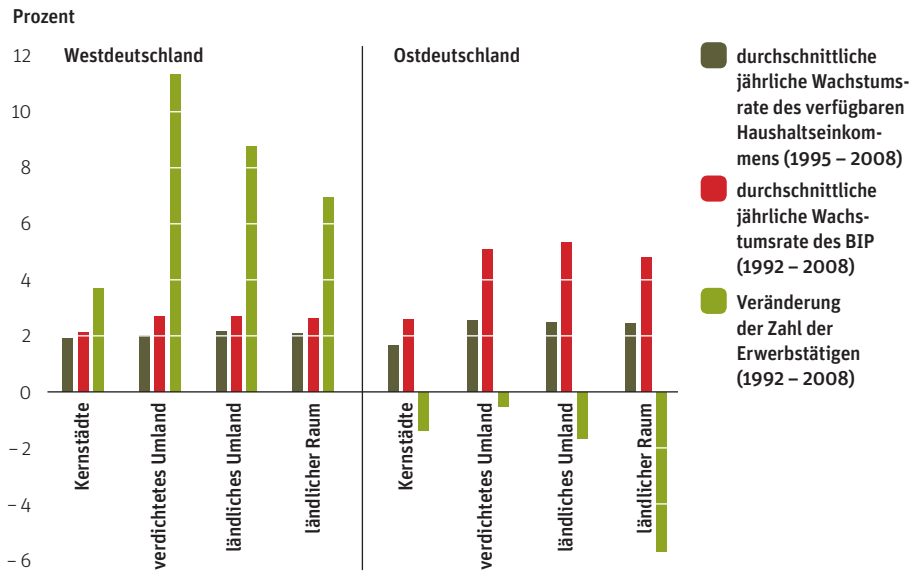
In den Landkreisen des Westens nahm die Zahl der Arbeitsplätze zwischen 1992 und 2008 im verdichteten Umland um 11,4 Prozent zu, gefolgt vom ländlichen Umland (plus 8,8 Prozent) und ländlichen Raum (7,0 Prozent). Kernstädte verzeichneten mit 3,7 Prozent das schwächste Jobwachstum. Dies dürfte dem wirtschaftlichen Strukturwandel in der Fertigungsindustrie, etwa in Städten des Ruhrgebiets oder in den norddeutschen Küstenstädten, zuzuschreiben sein. Ähnlich, wenn auch mit umgekehrten Vorzeichen, ist der Zusammenhang in Ostdeutschland. Dort erlitt das verdichtete Umland die geringsten (minus 0,6 Prozent), der ländliche Raum hingegen die stärksten Arbeitsplatzverluste (minus 5,8 Prozent).

Zusammengefasst lässt sich sagen: Der ländliche Raum ist in den vergangenen ein bis zwei Jahrzehnten im Vergleich zu den Kernstädten gemessen an Wohlstandsindikatoren wie Einkommen und Bruttoinlandsprodukt nicht ärmer geworden und konnte gegenüber dem deutschen Durchschnitt sogar leicht aufholen. Allerdings entwickelte sich der Arbeitsmarkt auf dem Lande deutlich schlechter als im Umland großer Städte. Man kann daraus schlussfolgern, dass in ländlichen Gebieten zwar viele unproduktive Arbeitsplätze verloren gegangen sind, dass die Produktivität dort aber stärker gestiegen ist als in den Kernstädten.

Die Auswertung macht zudem deutlich, dass weniger die *Siedlungsform* „Dorf“ oder „Stadt“ die wirtschaftliche Entwicklung bestimmt, sondern eher die *geografische Lage*: Dörfer und Städte im Umland von Großstädten, im „verdichteten Umland“, hatten in den vergangenen zwei Jahrzehnten die besten wirtschaftlichen Entwicklungsbedingungen. Jene in dem am weitesten von städtischen Zentren entfernten „ländlichen Raum“ hingegen die schlechtesten.

### Ländlicher Raum: Annäherung bei den Lebensverhältnissen, aber weniger Jobs

Der ländliche Raum hat sich in Sachen Bruttoinlandsprodukt und verfügbares Einkommen den Städten angenähert, denn er erzielte in den vergangenen Jahren höhere Wachstumsraten als Städte. Die dynamischste Entwicklung nimmt in Ost und West das sogenannte verdichtete Umland, also die suburbanen Räume. Bei den Erwerbstätigenzahlen bleibt der ländliche Raum in Ost und West deutlich hinter den Stadtumlandregionen zurück.



Entwicklung von Wirtschaft, Wohlstand und Arbeitsmarkt nach Regionstypen (Eigene Berechnungen, Datengrundlage: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder (Hg.) (2010): Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Deutschlands. Reihe 2, Band 1. Stuttgart; Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder (Hg.) (2010): Einkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen Deutschlands, Reihe 2, Band 3. Stuttgart; Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hg.) (2011): Erwerbstätige in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland. Reihe 2, Band 1. Wiesbaden; Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010): INKAR 2010. Bonn.)



## Zentralität ist entscheidend für die regionale Entwicklung

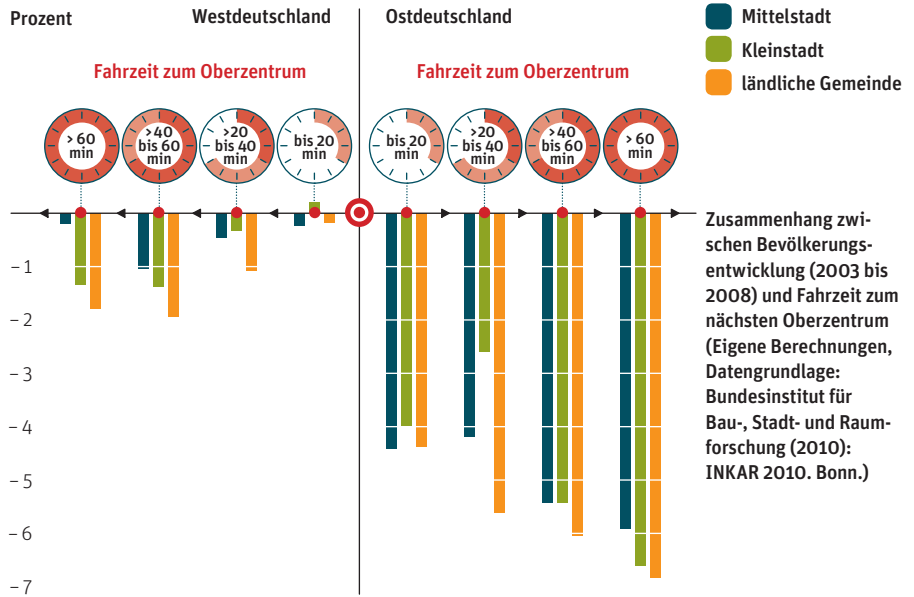
Bereits die Auswertung auf Kreisebene hat deutlich gemacht, dass die Nähe zu Großstädten ein Erfolgskriterium der Regionalentwicklung ist. Dörfer beziehungsweise ländliche Gemeinden (mit weniger als 150 Einwohnern je Quadratkilometer) sind somit nicht per se in einer schwierigen Lage. Denn auch im prosperierenden „verdichteten Umland“ von Großstädten finden sich ländliche Gemeinden, während im dünn besiedelten „ländlichen Raum“ Klein- und Mittelstädte stabil bleiben können.

Ein wichtiger Faktor der regionalen Entwicklung ist die Entfernung zu urbanen Zentren beziehungsweise zu Infrastrukturknotenpunkten. Analysieren lässt sich dies anhand der Fahrzeit mit dem Pkw bis ins nächste Oberzentrum. Oberzentren sind in der Regel Großstädte, die wichtige Infrastruktur- und Dienstleistungseinrichtungen bereitstellen. Welche Einrichtungen das sind, ist in den Landesentwicklungsplänen der Bundesländer unterschiedlich festgelegt, aber in der Regel gehören dazu Fachkliniken, Theater, Museen, Hochschulen und bestimmte Behörden.

Untersucht man Indikatoren der wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung von Gemeinden in Zusammenhang zu ihrer Lage (Entfernung vom Oberzentrum) und ihrer Einwohnerzahl/Einwohnerdichte (Groß-, Mittel- und Kleinstädte sowie ländliche Gemeinden), so gelangt man zu folgendem Ergebnis: Peripher gelegene Gemeinden schneiden fast immer schlechter ab als näher am Oberzentrum gelegene. Und ländliche Gemeinden stehen häufig schlechter da als Klein- oder Mittelstädte.

## Geografische Lage bestimmt demografische Lage

Wachstum oder Schrumpfung sind nicht nur eine Frage von Stadt oder Dorf. In der Nähe zu wichtigen Großstädten entwickeln sich sowohl Städte als auch ländliche Gemeinden demografisch am günstigsten. Je entlegener sie sind, desto stärker sind tendenziell die Einwohnerverluste. In ländlichen Gemeinden ist dieser Effekt am deutlichsten zu erkennen.



Für westdeutsche Gemeinden tritt der Zusammenhang zwischen Lage und Bevölkerungsentwicklung besonders klar hervor: Klein- und Mittelstädte sowie ländliche Gemeinden, die nicht mehr als 20 Minuten von Oberzentren entfernt liegen, sind im Durchschnitt demografisch stabil. Je weiter die Entfernung zum Oberzentrum, desto stärker fällt der Bevölkerungsrückgang in allen Siedlungstypen aus – am stärksten jedoch in ländlichen Gemeinden. Lediglich bei einer Fahrtfernung von mehr als 60 Minuten zum nächsten Oberzentrum verzeichnen die Mittelstädte im Schnitt wieder eine geringere Schrumpfung – vermutlich deshalb, weil sie aufgrund der großen Entfernung zur nächsten Großstadt selbst zum zentralen Infrastrukturknotenpunkt werden. Im Mittel betragen im Zeitraum 2003 bis 2008 die Bevölkerungsverluste ländlicher Gemeinden im peripheren Raum in Westdeutschland knapp zwei Prozent.

In Ostdeutschland, wo die Einwohnerzahl insgesamt stark rückläufig ist, besitzen die Oberzentren weniger Strahlkraft als im Westen. Hier schrumpfen umliegende Siedlungen auch schon bei 20 Minuten Fahrtfernung. Mittelstädte, Kleinstädte und ländliche Gemeinden – alle verlieren Bevölkerung. Und zwar tendenziell umso mehr, je weiter entfernt sie vom Oberzentrum liegen. Ländliche Gemeinden in mehr als 60 Minuten Fahrtfernung von Oberzentren verloren zwischen 2003 und 2008 durchschnittlich knapp sieben Prozent ihrer Einwohner.

Eine wichtige Ursache für die Bevölkerungsverluste peripher gelegener Gemeinden ist die dort häufig schwache Entwicklung des Arbeitsmarktes und die damit verbundene Abwanderung junger Menschen. Ein Blick auf die Entwicklung der Beschäftigtenzahlen zwischen 2003 und 2008 zeigt, dass in Westdeutschland insgesamt die Beschäftigung deutlich wuchs – und dass dieser Zuwachs in Städten und Gemeinden nahe eines Oberzentrums höher ausfiel als in größerer Entfernung. Eine Ausnahme bilden wiederum Mittelstädte, die mehr als 60 Minuten von einem Oberzentrum entfernt liegen. Sie fungieren offenbar selbst als urbane Zentren. Auffällig ist im Westen zudem, dass ländliche Gemeinden in der Nähe von Oberzentren sogar ein stärkeres Beschäftigungswachstum verzeichnen als Klein- oder Mittelstädte. Eindeutig ist die Entwicklung in den ostdeutschen Gemeinden: Ländliche Gemeinden verzeichnen fast durchgängig stärkere Beschäftigungsverluste als Kleinstädte und Mittelstädte. Je weiter eine Gemeinde von einem Oberzentrum entfernt liegt, desto stärker die Verluste.

Bedeutet dies nun, dass fehlende Arbeitsplätze der Hauptgrund für Abwanderung und Bevölkerungsrückgang im ländlichen Raum sind? Vermutlich nicht, denn generell liegt die Arbeitslosigkeit in ländlichen Gemeinden niedriger als in städtischen Regionen. Die Daten für 2008 zeigen, dass in Westdeutschland die Großstädte unter den höchsten Arbeitslosenquoten litten. In Ostdeutschland waren es die Mittelstädte. Dort dominierte zu DDR-Zeiten oft ein einziger Industriezweig oder gar ein einziges Unternehmen den Arbeitsmarkt. Als die dort verankerten Branchen nach der Wende kollabierten, setzte der Exodus vor allem junger Menschen ein.

In den ländlichen Gemeinden lässt sich somit trotz vergleichsweise niedriger Arbeitslosigkeit eine Abwanderung registrieren. Gleichzeitig gehen weiter Jobs verloren – beziehungsweise es entstehen nur wenige neue. Das deutet darauf hin, dass gerade jüngere Menschen in ländlichen Gemeinden häufig gar keine Arbeit mehr suchen, sondern gleich in Richtung der urbanen Zentren abwandern.

### Schwacher Arbeitsmarkt im peripheren ländlichen Raum

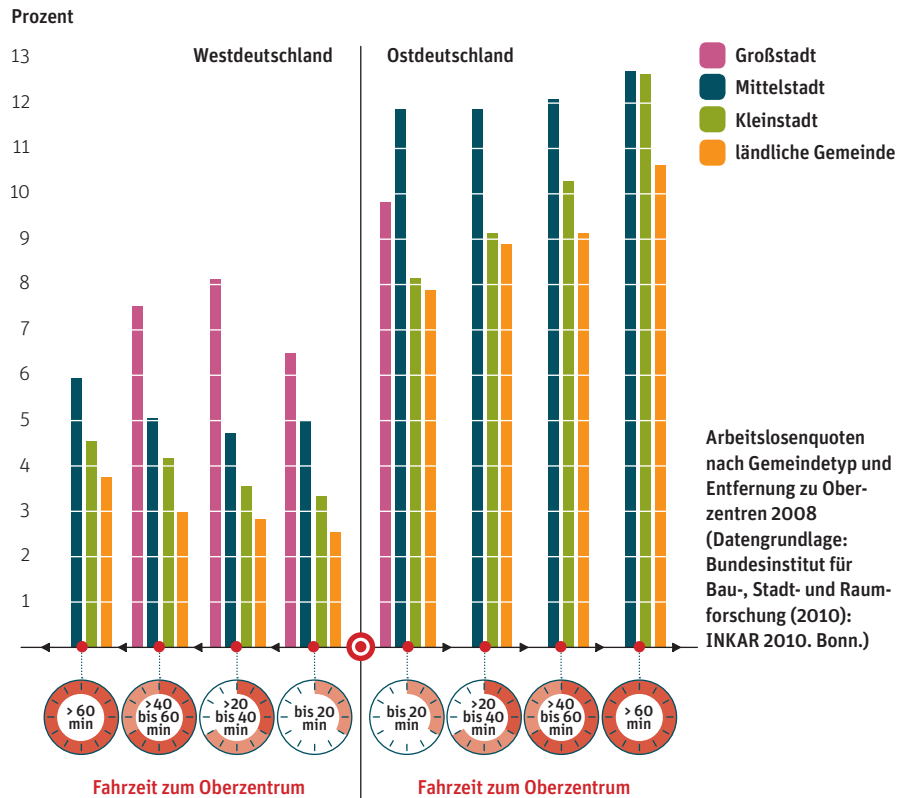
Ländliche Gemeinden, die weit von urbanen Zentren entfernt liegen, verzeichneten in den vergangenen Jahren die schwächste Entwicklung am Arbeitsmarkt. Auch für Klein- und Mittelstädte sind weite Entfernungen zum Oberzentrum ungünstig. Eine Ausnahme bilden Mittelstädte im Westen, die mehr als 60 Minuten von einem Oberzentrum entfernt liegen. Sie nehmen offenbar selbst die Rolle eines Zentrums ein und konnten sich wirtschaftlich gut entwickeln.



## Arbeitslosigkeit ist in den Städten größer

Generell liegt die Arbeitslosigkeit in Städten höher als auf dem Lande. Allerdings fehlen in ländlichen Gemeinden umso mehr Jobs, je weiter sie von einem Oberzentrum entfernt liegen. Periphere kleine Orte stehen also im Mittel schlechter da als kleine Orte in der Nähe der Zentren. Am schwierigsten ist die Lage für ländliche Gemeinden im Osten, wenn diese mehr als 60 PKW-Minuten vom nächsten Oberzentrum entfernt liegen. Nicht die Frage „Stadt“ oder „Dorf“, sondern die Distanz zu einem Zentrum entscheidet somit wesentlich über die Zukunftsfähigkeit von kleinen Orten.

Ursache dafür dürfte unter anderem das gestiegene Bildungsniveau der Bevölkerung sein. Attraktive Ausbildungs- und Studienplätze finden sich vor allem in größeren Städten. Dort suchen die jungen Menschen dann später auch ihre Arbeitsplätze, denn Jobs für gut Qualifizierte entstehen in der Wissens- und Dienstleistungsgesellschaft tendenziell häufiger in den urbanen Räumen. Auch die kulturellen Bedürfnisse von höher Gebildeten lassen sich dort leichter befriedigen als in entlegenen Dörfern ohne Theater, Kino oder andere Freizeitangebote.



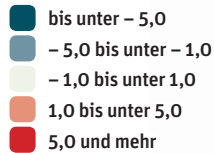
Die Unattraktivität peripherer ländlicher Regionen für junge Menschen führt nicht nur zu Abwanderung, sondern auch zu einer deutlich negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Jahrhundertlang gab es gerade unter der ländlichen Bevölkerung besonders viele Kinder. Bei Bauern waren sie Arbeitskräfte und Altersversorgung zugleich. Lange Zeit speiste ein natürlicher Bevölkerungsüberschuss der Dörfer das Wachstum der Städte. Doch dieser Prozess ist in den vergangenen Jahrzehnten zum Stillstand gekommen. Die Geburtenrate ist auch im ländlichen Raum gesunken, und fast überall sterben dort heute mehr Menschen als geboren werden. Denn mit den jungen Menschen wandern auch die potenziellen Familiengründer Richtung Städte ab.

In Westdeutschland sind die Sterbeüberschüsse in den Städten zwar noch etwas größer als in den ländlichen Gemeinden. Doch sie fallen umso höher aus, je weiter ein Ort von einem Zentrum entfernt liegt. In Ostdeutschland zeichnet sich ein klarer neuer Trend ab: Hier sind mittlerweile die Sterbeüberschüsse im peripheren Raum nach dem jahrelangen Wegzug der jungen Generation am deutlichsten. Großstädte in zentraler Lage hingegen haben inzwischen ein fast ausgeglichenes Verhältnis von Geburten und Sterbefällen. Auch deshalb können sie sich zumindest vorübergehend stabilisieren, während viele Orte im ländlichen Raum demografisch regelrecht austrocknen.

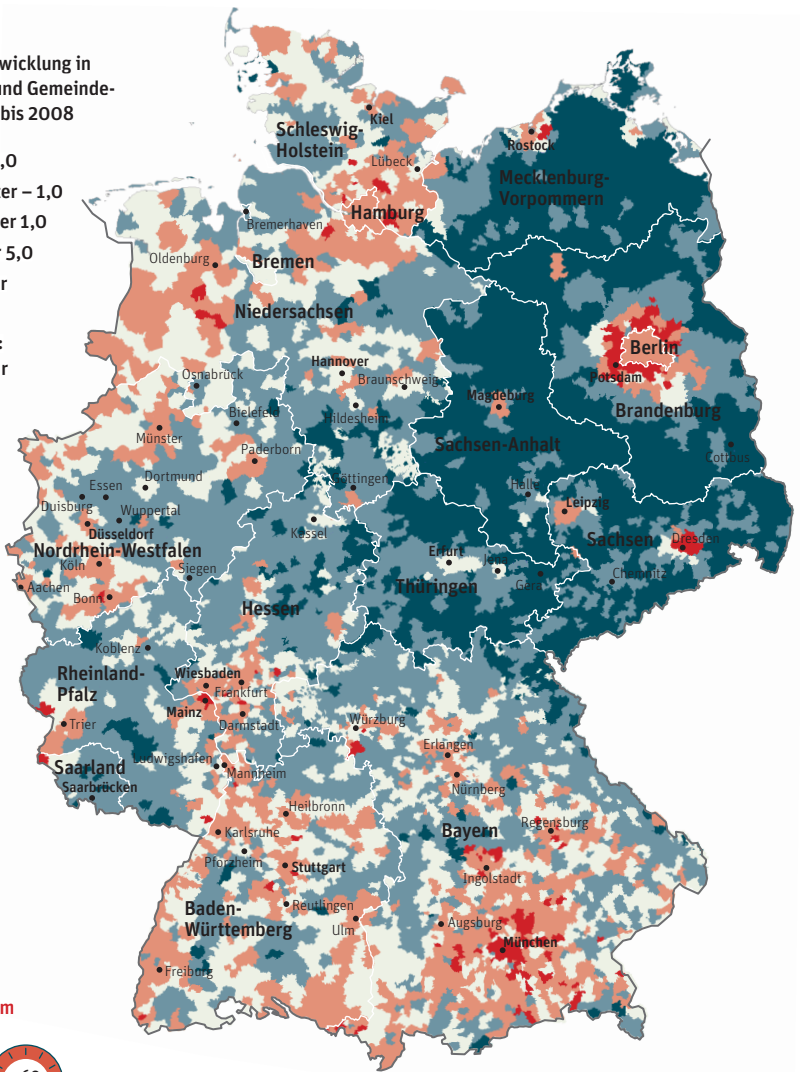
## Stabilität in den Zentren, Bevölkerungsverlust in der Peripherie

Zwischen 2003 bis 2008 haben 42 Prozent aller Großstädte, 48 Prozent aller Klein- und Mittelstädte sowie 66 Prozent der ländlichen Gemeinden mehr als ein Prozent ihrer Bevölkerung verloren. Während in Sachsen sämtliche ländlichen Gemeinden schrumpften, betraf der Einwohnerrückgang im insgesamt noch demografisch wachsenden Bayern lediglich 45 Prozent der ländlichen Gemeinden.

Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden und Gemeindeverbänden 2003 bis 2008

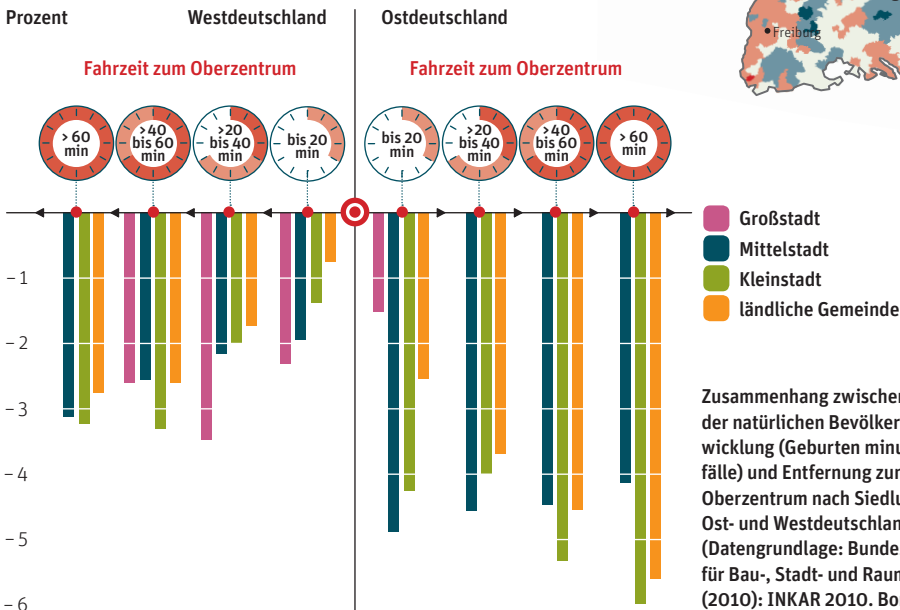


(Datengrundlage: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010): INKAR 2010. Bonn.)



## Der entlegene ländliche Raum trocknet durch Geburtenmangel demografisch aus

Einst speiste der Bevölkerungsüberschuss der Provinz das Wachstum der Städte. Heute ist dieser Effekt weitgehend verschwunden. Durch den jahrelangen Wegzug junger Menschen sind die Sterbefallüberschüsse vor allem im entlegenen ländlichen Raum höher als in urbanen Zentren. Diese können sich teilweise durch den Zuzug junger Familien stabilisieren, während das entfernte Land regelrecht demografisch austrocknet.



# 3 DEMOGRAPHISCHE ENTWICKLUNG DER GEMEINDEN IN THÜRINGEN UND HESSEN

Die Entwicklung in den beiden Bundesländern Thüringen und Hessen fügt sich nahtlos in die dargestellten Entwicklungen für ganz Deutschland ein. Thüringen besteht nach der Gemeindedatenbank des Bundesinstitutes für Bau-, Stadt- und Raumforschung aus drei Großstädten (Gera, Erfurt und Jena), 19 Mittelstädten, 42 Kleinstädten und 180 ländlichen Gemeinden. Die drei Großstädte haben zwischen 2003 und 2008 im Durchschnitt lediglich 1,3 Prozent ihrer Einwohner verloren. Erfurt und Jena sind leicht gewachsen, lediglich Gera schrumpfte deutlich. Die Mittelstädte hingegen verloren im Schnitt 4,8, die Kleinstädte 5,6 und ländliche Gemeinden gar 5,7 Prozent ihrer Einwohner. Für das demografisch stark schrumpfende Thüringen gilt also, dass Gemeinden tendenziell umso stärker Bevölkerung verlieren, je kleiner sie sind.

Auch die Abhängigkeit der Bevölkerungsentwicklung von der Entfernung zum nächsten Oberzentrum ist sichtbar. Je weiter entfernt eine Kleinstadt oder ländliche Gemeinde von einem Oberzentrum liegt, umso stärker wa-

ren tendenziell die durchschnittlichen Bevölkerungsverluste. Nur für Mittelstädte gilt dieser Zusammenhang nicht. Dies liegt, wie bereits erwähnt, an der ostdeutschen Sondersituation: Das Wegbrechen alter Industrien, die den Arbeitsmarkt der Mittelstädte früher dominiert haben, hat unabhängig von der Entfernung zu einem Oberzentrum für erhebliche Bevölkerungsverluste gesorgt.

Wegen des generell starken allgemeinen Bevölkerungsrückgangs in Thüringen ist die Ausstrahlung der Oberzentren allerdings gering. Die Städte Jena, Erfurt und Weimar sind zwischen 2003 und 2008 um rund ein Prozent gewachsen. Doch schon Kleinstädte und ländliche Gemeinden im unmittelbaren Umfeld der Oberzentren sind in diesem Zeitraum deutlich geschrumpft, wenngleich mit etwa fünf Prozent weniger als die Orte in weiter entfernten Regionen. Die stärksten Bevölkerungsverluste, im Mittel von mehr als sechs Prozent, haben Kleinstädte und ländliche Gemeinden in mehr als 40 Minuten Fahrzeit vom nächsten Oberzentrum erlebt. Am schlimmsten traf es die Gemeinde Ebeleben im Norden Thüringens, die in nur sechs Jahren 17 Prozent ihrer Einwohner verloren hat. Von hier aus braucht man rund 60 Minuten bis zum nächsten städtischen Oberzentrum.

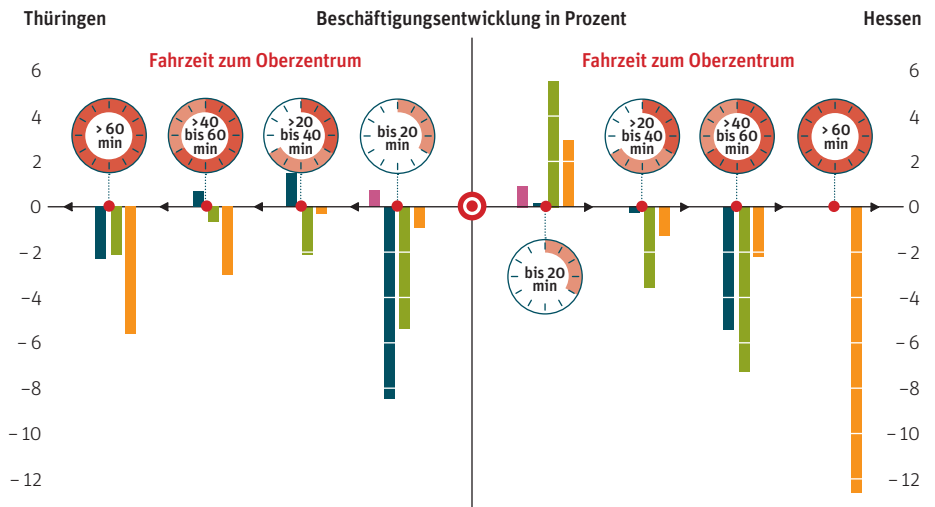
Thüringen hat wie ganz Ostdeutschland zwischen 1990 und 2005 praktisch ununterbrochen Arbeitsplätze verloren. Erst zwischen 2005 und 2008, in den Jahren des wirtschaftlichen Aufschwungs, sind neue Jobs entstanden, diese jedoch vorwiegend in den urbanen Zentren. Betrachtet man den Durchschnitt des Zeitraums von 2003 bis 2008, so erzielten nur die Großstädte im Saldo ein Beschäftigungswachstum von 0,7 Prozent. Die thüringischen Mittelstädte lagen bei minus 0,4 Prozent. Deutlich negativ blieb die Beschäftigungsentwicklung in den Kleinstädten (minus 2,1 Prozent) und in den ländlichen Gemeinden (minus 2,4 Prozent). Wie zu erwarten, entwickelte sich die Beschäftigung im ländlichen Raum umso schlechter, je abgelegener die Dörfer waren. Ländliche Gemeinden mit mehr als 60 Minuten Fahrzeit zum nächsten Oberzentrum verzeichneten im Schnitt den stärksten Jobverlust (minus 5,6 Prozent).

In Hessen vollzieht sich die für ganz Deutschland dargestellte Entwicklung noch deutlicher als in Thüringen. Während Großstädte wachsen und Mittelstädte im Durchschnitt demografisch stabil sind, schrumpfen die Kleinstädte um etwa ein Prozent, die ländlichen Gemeinden hingegen um mehr als drei Prozent. Besonders klar zeigt sich in Hessen der Zusammenhang zwischen Zentralität und Bevölkerungsentwicklung: Mittel- und Kleinstädte in bis zu 20 Minuten Fahrtfernung zu Oberzentren sind praktisch stabil, und selbst ländliche Gemeinden schrumpfen dort durchschnittlich nur um ein Prozent. Ab 40 Minuten Fahrtzeit zum Oberzentrum haben alle Gemeindetypen um die vier Prozent ihrer Einwohner verloren, die ländlichen Gemeinden mit einem Minus von 4,3 Prozent am meisten. In dem verkehrsmäßig gut erschlossenen Hessen sind nur vier Gemeinden, deutlich weniger als in Thüringen, weiter als 60 Minuten Fahrtzeit von einem Oberzentrum entfernt. Diese verloren durchschnittlich fast sieben Prozent ihrer Einwohner, was mit den Werten in Thüringen vergleichbar ist.

Ein klarer Zusammenhang existiert in Hessen zwischen Zentralität und Beschäftigungsentwicklung. Die hessischen Großstädte haben zwischen 2003 und 2008 im Schnitt ein Prozent an Beschäftigung gewonnen. Auch in sämtlichen Gemeinden in 20 Minuten Umkreis um ein Oberzentrum gab es ein Jobwachstum. In den Kleinstädten im Einzugsgebiet der Oberzentren war es mit fast sechs Prozent sogar am stärksten. Außerhalb des 20-Minuten-Bereiches verloren hingegen alle Gemeindetypen Arbeitsplätze. In einer Fahrtfernung zwischen 40 und 60 Minuten verloren die Kleinstädte mit sieben Prozent die meisten Jobs. Die vier ländlichen Gemeinden, die noch weiter abgelegen sind, verloren sogar fast 13 Prozent ihrer Beschäftigten.

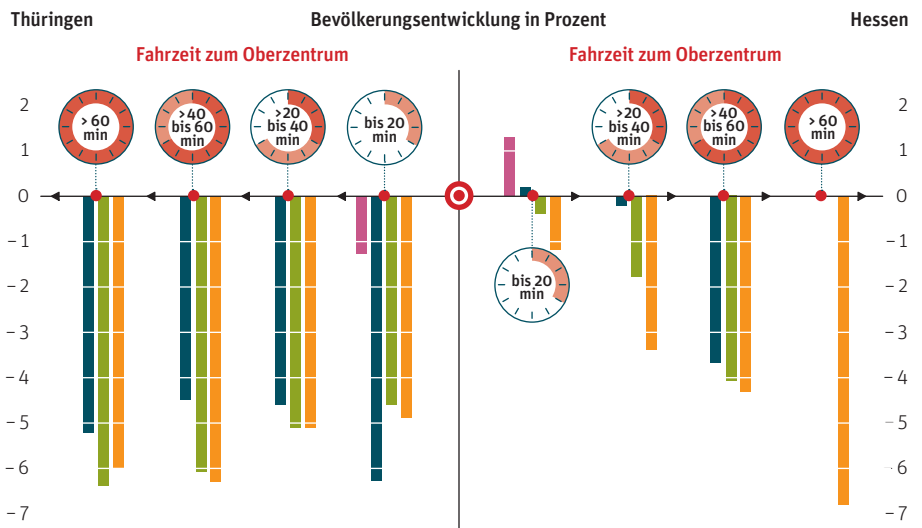
## In Thüringen entwickeln sich nur die urbanen Zentren günstig

In Thüringen sind bei einer insgesamt stark rückläufigen Bevölkerungszahl nur die Großstädte einigermaßen stabil. Praktisch alle anderen Gemeindetypen, Städte wie Dörfer, schrumpfen demografisch, periphere Räume noch stärker als zentrumsnahe. Eine positive Beschäftigungsentwicklung gibt es nur in Groß- und Mittelstädten.



## Je entlegener ein Ort desto schwächer seine Entwicklung

In Hessen ist die schleichende Konzentration der Bevölkerung auf urbane Zentren beinahe idealtypisch zu beobachten. Je weiter ein Ort vom Oberzentrum entfernt liegt, desto schwächer seine Beschäftigungs- und Bevölkerungsentwicklung. Dies gilt gleichermaßen für Städte wie für ländliche Gemeinden, wobei letztere meist noch schlechter als die Kleinstädte abschneiden.



Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung in Thüringen nach Gemeindetypen und Fahrtzeit zum nächsten Oberzentrum 2003 bis 2008 in Prozent (Datengrundlage: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010): INKAR 2010, Bonn.)

■ Großstadt  
■ Mittelstadt  
■ Kleinstadt  
■ ländliche Gemeinde

Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung in Hessen nach Gemeindetypen und Fahrtzeit zum nächsten Oberzentrum 2003 bis 2008 in Prozent (Datengrundlage: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010): INKAR 2010, Bonn.)

Die beschriebenen Zusammenhänge bestätigen sich auch in einer statistischen Analyse, die mehrere mögliche Faktoren der Bevölkerungsentwicklung gleichzeitig einbezieht. Dazu wurden folgende Indikatoren jeder Gemeinde in den beiden thüringischen und hessischen Landkreisen in die Berechnung einbezogen: der natürliche Saldo (Differenz von Geburten und Sterbefällen), der Pendlersaldo, die Erreichbarkeit von Autobahnen, die Erreichbarkeit von Oberzentren, die Arbeitslosenquote sowie die Entwicklung der Beschäftigung zwischen 2003 und 2008.

Der natürliche Saldo, der Pendlersaldo und die Beschäftigungsentwicklung zeigen einen signifikanten positiven Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung. Die Erreichbarkeit von Autobahnen und Oberzentren sowie die Arbeitslosenquote haben einen signifikant negativen Einfluss. Die stärksten Effekte haben der natürliche Saldo und die Arbeitslosigkeit – je höher der Sterbefallüberschuss und je höher die Arbeitslosigkeit,

desto deutlicher der Bevölkerungsrückgang. An dritter Stelle folgt die Erreichbarkeit von Autobahnen: Je weiter eine Gemeinde von einem Autobahnanschluss entfernt liegt, desto stärker die Schrumpfungstendenz. Auch ein positiver Pendlersaldo ist ein Faktor von Stabilität. Die Variable „West“ hat ebenfalls einen positiven Effekt. Dies bedeutet, dass die Bevölkerungsentwicklung dort generell günstiger verläuft. Das beschriebene statistische Modell erklärt 51 Prozent der Varianz der Variable Bevölkerungsentwicklung und ist damit sehr aussagekräftig.

### Einflussfaktoren auf die Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden Deutschlands – Ergebnisse einer multiplen Regressionsanalyse

Eine multivariate Regressionsanalyse kann den Einfluss verschiedener Faktoren auf eine zu erklärende Größe ermitteln. Je größer der Beta-Wert, umso stärker die Wirkung des Faktors. Alle in der Tabelle aufgeführten Einflussfaktoren wirken „signifikant“, das heißt, das Ergebnis kann nicht auf einem zufälligen Stichprobenfehler beruhen. Der Wert R-Quadrat gibt an, dass die angegebenen Faktoren 51 Prozent der Varianz der Variable Bevölkerungsentwicklung erklären. Für eine sozialwissenschaftliche Analyse ist das ein hoher Wert.

In der vorliegenden Analyse erweisen sich die lokale Arbeitslosenquote und der natürliche Saldo (Geburten minus Sterbefälle) als stärkster Faktor der Bevölkerungsentwicklung auf Gemeindeebene. Ihm folgen der Pendlersaldo (je mehr Einpendler, umso günstiger die Bevölkerungsentwicklung) sowie die Erreichbarkeit von Oberzentren (je kürzer die Fahrzeit, umso besser die demografische Entwicklung). Die Signifikanz und der negative Beta-Wert des Indikators „West“ zeigen an, dass die dargestellten Zusammenhänge im Westen schwächer sind als im Osten Deutschlands, wo die Bevölkerungsentwicklung insgesamt viel stärker negativ ist.

	B	Standardfehler	Beta	Signifikanz
<b>Pendlersaldo</b>	0,000	0,000	0,119	***
<b>Erreichbarkeit von Oberzentren (in Minuten)</b>	-0,021	0,003	-0,094	***
<b>Erreichbarkeit von Mittelzentren (in Minuten)</b>	-0,016	0,006	-0,032	**
<b>Entwicklung der Erwerbstätigkeit (2003 bis 2008)</b>	0,021	0,003	0,085	***
<b>Arbeitslosenquote 2008</b>	-0,434	0,025	-0,369	***
<b>Natürlicher Saldo 2008</b>	0,341	0,014	0,332	***
<b>West</b>	-0,762	0,178	-0,085	***

abhängige Variable „Bevölkerungsentwicklung 2003 bis 2008“

R-Quadrat = 0,505

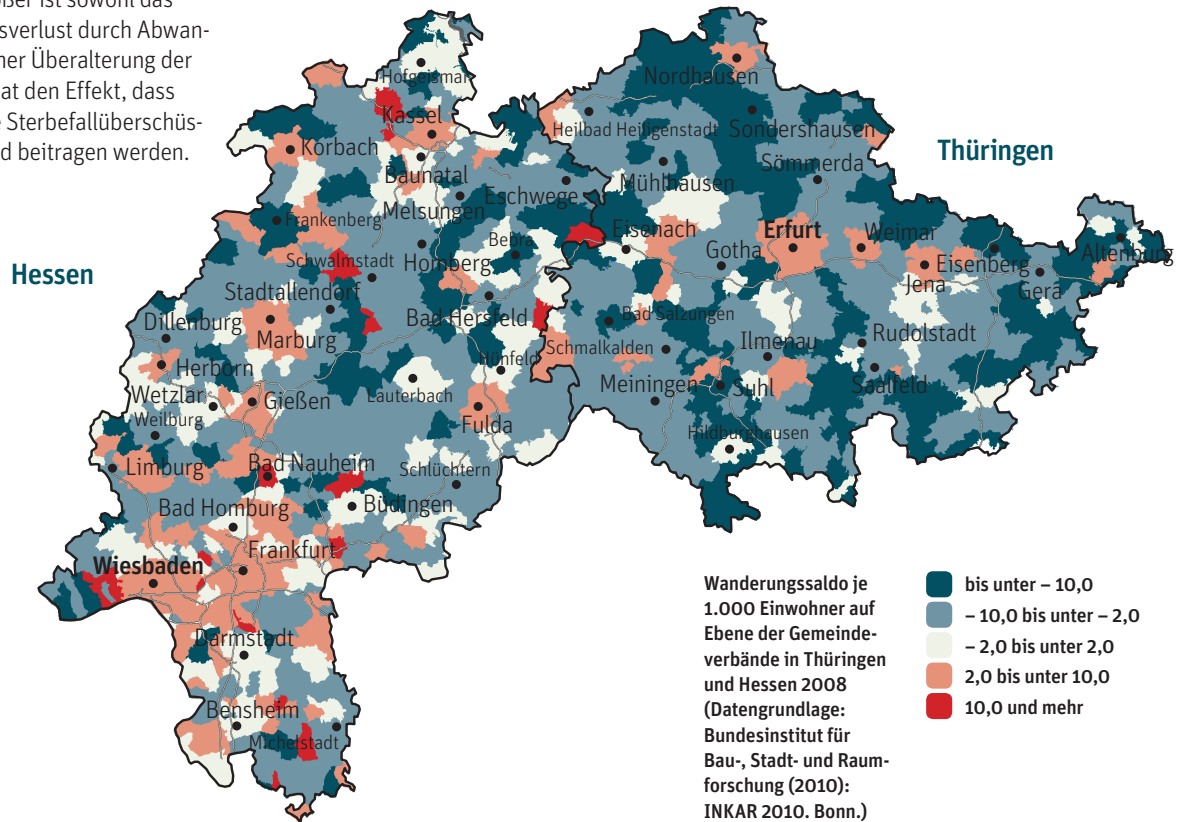
(Eigene Berechnungen, Datengrundlage: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010): INKAR 2010. Bonn.)



Zusammenfassend lässt sich sagen: Der wirtschaftliche und demografische Wandel verändert in Deutschland nachweisbar die Siedlungsstruktur. Die Arbeitsplätze wie auch die Bevölkerung konzentrieren sich tendenziell auf städtische Räume. Je entlegener eine Gemeinde ist, umso größer ist sowohl das Risiko von Bevölkerungsverlust durch Abwanderung wie auch das einer Überalterung der Bevölkerung. Letztere hat den Effekt, dass dort künftig wachsende Sterbefallüberschüsse zu weiterem Schwund beitragen werden.

### Die Menschen zieht es in die Städte

Sowohl in Thüringen als auch in Hessen zeigt sich, dass fast nur noch größere Städte und stadtnahe Umlandgemeinden einen positiven Wanderungssaldo verzeichnen. In Hessen mit der insgesamt günstigeren demografischen Situation können noch etwas mehr Gemeinden von Zuwanderung profitieren als in Thüringen.





# 4

# DIE PROBLEME SCHRUMPFENDER DÖRFER

Der beschriebene Bevölkerungsrückgang, aber auch die Alterung der Bewohner und der anhaltende Strukturwandel auf dem Lande stellen die betroffenen Kommunen vor enorme Herausforderungen. Mit folgenden Problemfeldern müssen sich immer mehr ländliche Gemeinden in Deutschland auseinandersetzen:

## Wegbrechen von Steuern und Gebühren

Die traditionell wichtigste Haupteinnahmequelle der Kommunen, die Gewerbesteuer, ist angesichts des wirtschaftlichen Strukturwandels und des Verlustes von Arbeitsplätzen im peripheren ländlichen Raum keine zuverlässige Größe mehr. Da die Gruppe der Menschen im erwerbsfähigen Alter stark schrumpft, entgehen den Kommunen zunehmend auch die Einkommenssteuern. Zudem reduziert sich die Zahl der Menschen in der konsumintensivsten Altersgruppe zwischen 30 und 50 Jahren. In diesem Alter bauen junge Familien ihre Häuser, sie schaffen sich größere Autos an und ziehen ihre Kinder auf. Damit gehen lokale Kaufkraft und kommunale Umsatzsteueranteile verloren. Transferzahlungen durch den kommunalen Finanzausgleich basieren auf der Zahl der Einwohner – und sinken bei Bevölkerungsrückgang unweigerlich.

## Steigende Kosten der technischen Infrastruktur

Einwohnerückgang bedeutet somit weniger Einnahmen bei kaum geringeren oder sogar höheren Infrastrukturkosten. Wasser-, Abwasser-, Strom- oder Verkehrsnetze sind nun einmal vorhanden und verursachen Kosten für Wartung und Reparaturen, auch wenn es weniger Nutzer gibt. Manche Infrastruktureinrichtungen – etwa Kläranlagen oder Wasserleitungen – können gar ihre Funktionsfähigkeit verlieren, wenn eine bestimmte Durchflussmenge unterschritten wird. Häufig wäre es angebracht, die Leitungsnetze in ländlichen Gemeinden zurückzubauen – aber das ist wegen des oft verstreuten Leerstandes von Gebäuden nur schwer zu bewerkstelligen und verursacht enorme Kosten. Hier müssten einerseits neue technische Lösungen entwickelt werden. Auf der anderen Seite müssten auch die höchst anspruchsvollen gesetzlichen Vorgaben auf den Prüfstand. Denn vielfach sind finanzschwache und demografisch schrumpfende Kommunen gesetzlich gezwungen, hohe technische Standards zu erfüllen, die aber angesichts der sich ausdünnenden Bevölkerung kaum zu rechtfertigen sind.

## Ausdünnen der sozialen Infrastruktur und der Nahversorgung

Geschäfte, Poststellen und Geldinstitute sind aus vielen ländlichen Orten verschwunden, da der Umsatz keinen kostendeckenden Betrieb ermöglichte. Mangelnder Nachfrage und der Finanzarmut der Kommunen fallen auch Ämter, Kulturstätten, Sportanlagen und Bibliotheken zum Opfer. Selbst Pfarreien schließen, Gottesdienste finden nur noch an Feiertagen statt, und mit der Kirchengemeinde verschwindet ein Teil des sozialen Lebens auf dem Land. Auch die Infrastruktur für Kinder und Jugendliche verabschiedet sich mehr und mehr aus dünn besiedelten Regionen. In Ostdeutschland wurden in den vergangenen beiden Jahrzehnten aufgrund des dramatischen Rückgangs der Schülerzahlen hunderte Schulen geschlossen.

## Entwertung von Immobilien

Der Bevölkerungsrückgang in Deutschland führt dazu, dass in vielen peripher gelegenen Regionen Immobilien kaum noch zu verkaufen sind. Dort verliert der Immobilienbesitz seine Funktion als Wertanlage oder Alterssicherung. Zudem belasten die Bevölkerungsverluste ländliche Gemeinden durch Leerstand und Verfall von Gebäuden. Leer stehende Gebäude machen Dörfer und Kleinstädte unattraktiv, denn baufällige, unbewohnte Häuser oder gar Ruinen verunstalten das Ortsbild. Von den Eigentümern, die oft betagt sind oder als Erben gar nicht vor Ort wohnen, ist die Sanierung einer unverkäuflichen Immobilie oder der kostenaufwändige Abriss kaum zu erwarten. Damit ist ungeklärt, wer in Zukunft die finanziellen Mittel für Rückbau und Abriss von Häusern oder Gewerbebrachen, die Ortsbilder entwerten, aufbringen soll.

## Eingeschränkte Mobilität und unzureichende medizinische Versorgung

Die verbleibende Bevölkerung in den Dörfern des ländlichen Raumes wird in Zukunft zunehmend aus älteren Menschen bestehen. Wie Mobilität und medizinische Versorgung der älter werdenden Einwohner in dünn besiedelten Regionen künftig gewährleistet werden sollen, ist weitgehend unklar. Der öffentliche Personennahverkehr ist in ländlichen Regionen schon heute fast ausschließlich auf Schülertransporte (morgens und am Nachmittag) ausgerichtet und nur deshalb wirtschaftlich zu rechtfertigen. Den Bedürfnissen betagter Menschen wird er kaum gerecht. Niedergelassene Haus- oder Fachärzte gibt es immer seltener, sie konzentrieren sich auf größere Städte. In den kommenden Jahren wird sich dieses Problem verschärfen, da vor allem die Ärzteschaft in Ostdeutschland vor einer Verrentungswelle steht. Da immer seltener eigene Kinder in der Nähe leben, stehen diese kaum zur Verfügung, um die alten Angehörigen zu versorgen und Hilfestellung zu leisten. Dies ist besonders angesichts der absehbaren Zunahme von Demenzerkrankungen ein Problem.<sup>12</sup>

## Schwinden des sozialen Zusammenhalts und des freiwilligen Engagements

In zahlreichen kleinen Dörfern des ländlichen Raumes finden sich nach dem Wegfall von Schulen, Läden, Gaststätten oder sonstigen Gemeinschaftseinrichtungen kaum noch Orte der Begegnung. Auch ist in Zukunft damit zu rechnen, dass vor allem im Osten Deutschlands der Anteil von alten Menschen zunimmt, die in relativer Armut leben, weil ihnen nur niedrige Renten zustehen. Bedingt durch geringe Kinderzahlen und dem Wegzug der Jüngeren werden generationenübergreifendes Zusammenleben und gegenseitige Unterstützung weniger selbstverständlich sein als in der Vergangenheit. Lokale „Macher“, also aktive und bürgerschaftlich engagierte Menschen, gibt es nach Jahren der Abwanderung vor Ort immer seltener. Kleine Dörfer werden so im schlimmsten Fall zu reinen „Wohnstandorten“ einer alternden Bevölkerung ohne sonstige wirtschaftliche und soziale Funktion.



# 5 REGIONAL-ANALYSEN IM VOGELSBERGKREIS UND IM KREIS GREIZ

Bei der Suche nach Zusammenhängen zwischen Eigenschaften von Siedlungen und deren demografischer Entwicklung haben sich auf der Ebene von Gemeinden deutschlandweit klare Korrelationen gezeigt: Gemeinden schrumpfen tendenziell umso stärker, je kleiner sie sind und je weiter sie von Oberzentren entfernt liegen, also von wichtigen urbanen Infrastrukturknotenpunkten. Doch findet man diese Zusammenhänge auch auf der Ebene einzelner Dörfer? Oder ist es möglich, dass sich zwei benachbarte Orte, in denen weitgehend gleiche Bedingungen herrschen, demografisch unterschiedlich entwickeln? In der vorliegenden Studie ist das Berlin-Institut der Frage nachgegangen, ob sich durch die Untersuchung der Dörfer in den zwei ausgewählten Landkreisen in Thüringen und Hessen Kriterien finden lassen, die auf einen demografischen Niedergang hinweisen – oder solche, die für Stabilität sprechen.

Dazu haben Mitarbeiter des Berlin-Instituts und Studierende der Fachhochschule Erfurt sämtliche Dörfer mit weniger als 500 Einwohnern in den beiden Landkreisen Vogelsberg und Greiz besucht. Dabei notierten sie, welche soziale Infrastruktur in den jeweiligen Dörfern verfügbar war – etwa Einzelhandelsgeschäfte, Ladengewerbe, Poststellen und ähnliches. Außerdem wurden Kriterien von Siedlungsstruktur und -qualität untersucht: Der Ortsaufbau, die Qualität der Bausubstanz und die landschaftliche Attraktivität wurden bewertet und der sichtbare Leerstand ermittelt.

Dabei ging es jeweils um die Frage, ob diese Kriterien in einem Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung stehen. Sind Dörfer in landschaftlich besonders attraktiver Lage oder mit idyllischem Ortskern demografisch stabiler als solche, die in einer wenig reizvollen Umgebung liegen, etwa weil erstere Zuzügler anziehen? Schrumpfen Orte, deren Häuser weit verstreut liegen und denen ein Mittelpunkt fehlt, stärker als solche mit einem zentralen Dorfplatz?

Um die Entfernung einzelner Dörfer zu den nächstgelegenen größeren Orten und zu wichtigen infrastrukturellen Einrichtungen zu ermitteln, hat das Berlin-Institut das geographische Informationssystem ArcGIS genutzt, das die „idealen“ Fahrzeiten von jedem Dorf zu beliebigen Zielen automatisch errechnet.

Als „ideal“ gilt in diesem Zusammenhang jene Zeit, die unter Nutzung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit notwendig ist, um ein Ziel zu erreichen. Untersucht wurden die Fahrzeiten zu den nächstgelegenen Ober- und Mittelzentren sowie Kleinstädten, zu Sekundarschulen und zu Gymnasien. Gleichzeitig ist ArcGIS unter Verwendung entsprechender Datensätze in der Lage, die in einer bestimmten Fahrzeit erreichbaren Infrastrukturpunkte im „Einzugsgebiet“ eines jeden Dorfes zu ermitteln. Die Frage war, ob die Einwohnerentwicklung in einzelnen Dörfern von deren geografischer Lage und dem einfachen oder schwierigen Zugang zu Zentren und Infrastrukturen abhängt.

Schließlich hat das Berlin-Institut die Zahl der eingetragenen Vereine in den einzelnen Dörfern recherchiert. Mit Hilfe dieser Daten sollte die Frage beantwortet werden, ob Zusammenhänge zwischen der Entwicklung von Dörfern und dem bürgerschaftlichen Engagement vor Ort bestehen.

# DER VOGELSBERGKREIS

## Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur im Vogelsbergkreis

Der Vogelsbergkreis besteht aus nur 19 Großgemeinden, zu denen etwa 190 Orte zusammengeschlossen sind. Das Land Hessen hat bereits in den 1970er Jahren eine Gemeindegebietsreform durchgeführt und dabei viele kleine Städte und Dörfer zu größeren administrativen Einheiten vereinigt. Deshalb ist in Hessen die Zahl der Gemeinden im Vergleich zu anderen Bundesländern gering. In Rheinland-Pfalz beispielsweise kann ein einzelner Landkreis noch mehr als 200 Gemeinden umfassen, und auch im thüringischen Greiz liegt diese Zahl bei mehr als 60. Insgesamt leben gegenwärtig etwa 33.000 der 110.000 Einwohner des Vogelsbergkreises in jenen knapp 130 Dörfern, die weniger als 500 Einwohner haben. Die kleinsten der in dieser Studie betrachteten Orte haben lediglich um die 50 Einwohner. Das aller kleinste Dorf ist mit 40 Einwohnern Wünschen-Moos, gefolgt von Unter-Sorg, Ober-Wegfurth und Höyingen.

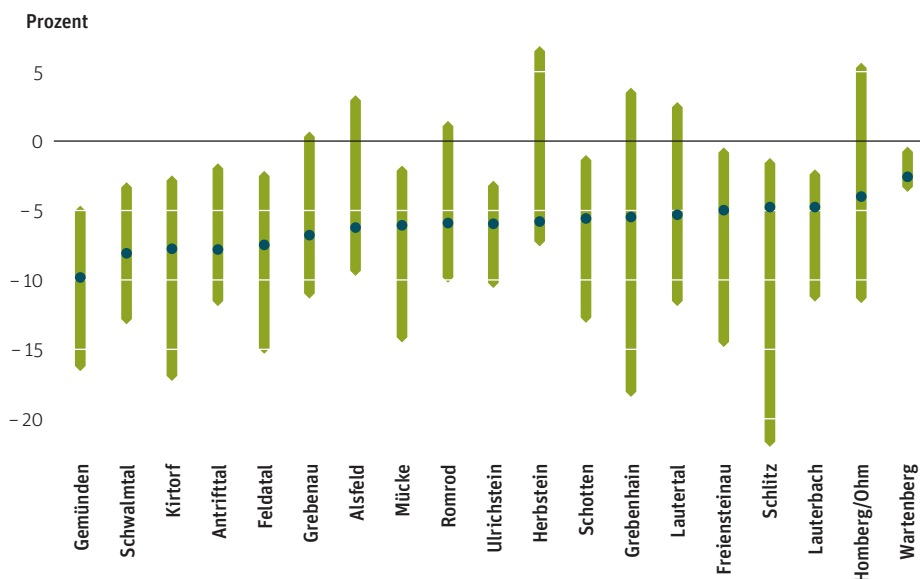
Sämtliche Gemeinden des Vogelsbergkreises verlieren Bevölkerung. Die prozentual stärksten Einwohnerverluste im Zeitraum von 2004 bis 2010 mussten die Gemeinden Gemündental (minus 10 Prozent), Schwalmtal und Kirtorf (jeweils rund minus 8 Prozent) hinnehmen. Am stabilsten erwies sich die Gemeinde Wartenberg mit einem Minus von lediglich 2,5 Prozent, gefolgt von Homberg/Ohm (minus 4 Prozent).

Auf der Ebene der Städte und Dörfer ist das Spektrum zwischen Wachstum und Schrumpfung weit größer als auf Ebene der Großgemeinden. Dabei hat die überwiegende Mehrheit mit Bevölkerungsrückgang zu kämpfen. 172 der 185 von uns analysierten Orte (Städte und Dörfer) im Vogelsbergkreis haben zwischen 2004 und 2010 mehr als 1 Prozent ihrer Bevölkerung eingebüßt. Sechs Dörfer haben mehr als 15 Prozent ihrer

Einwohner verloren, negativer Spitzenreiter ist Ober-Wegfurth (Gemeinde Schlitz) mit einem Verlust von mehr als einem Fünftel der ehemals 68 Einwohner. Vaitshain (Gemeinde Grebenhain) und Lehrbach (Gemeinde Kirtorf) folgen knapp dahinter mit einem Verlust von etwa 18 Prozent. Lediglich 13 Dörfer konnten im genannten Zeitraum ihre Einwohnerzahl weitgehend stabil halten oder sogar wachsen. Prozentual legten die Orte Büßfeld und Gontershausen (Gemeinde Homberg/Ohm) sowie Schadges (Gemeinde Herbstein) mit mehr als fünf Prozent Bevölkerungswachstum am deutlichsten zu.

### Fast alle Orte verlieren Bevölkerung

Von den etwa 190 Orten des Vogelsbergkreises haben knapp 130 Dörfer weniger als 500 Einwohner. Fast alle Orte haben zwischen 2004 und 2010 Einwohner verloren, sechs Dörfer sogar mehr als 15 Prozent. Lediglich 13 Dörfer konnten ihre Einwohnerzahl stabil halten oder sogar wachsen. Auch auf Ebene der Gemeinden sind nur Verluste zu vermelden.



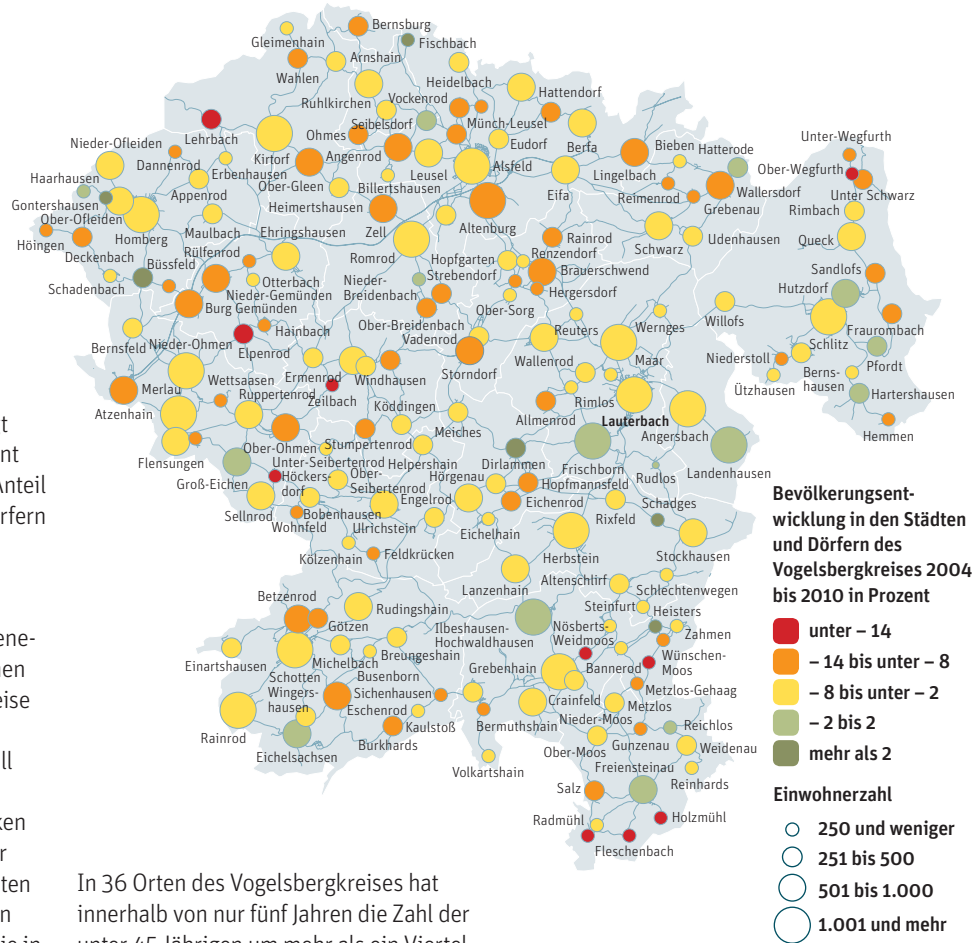
Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden des Vogelsbergkreises 2004 bis 2010 (blauer Punkt) und Spannweiten der Bevölkerungsentwicklung der zu den Gemeinden gehörenden Dörfer jeweils in Prozent (Datengrundlage: EKOM 21, eigene Berechnungen)

## Kein klares Muster der Schrumpfung

Im Vogelsbergkreis gibt es keinen Ort mit mehr als 10.000 Einwohnern. In den meisten Orten leben zwischen 300 und 500 Bewohner. Es zeigt sich jedoch kein klares Muster von stark und weniger stark schrumpfenden Orten. In allen Teilen des Kreises gibt es sowohl Orte mit hohen Einwohnerverlusten als auch solche mit relativer Stabilität, letztere jedoch in deutlicher Unterzahl.

Viele Orte des Vogelsbergkreises weisen deutliche Zeichen von Überalterung auf. Im Bundesland Hessen insgesamt beträgt der Anteil der unter 45-Jährigen 52 Prozent (2009). Im Vogelsbergkreis liegt dieser Anteil bei nur noch 48 Prozent. In einzelnen Dörfern leben sogar nur noch 30 Prozent jüngere Menschen.

Der Anteil der unter 45-Jährigen, jener Generation, die noch Familien und Unternehmen gründet, Häuser baut und in gewisser Weise das Zukunftspotenzial eines Ortes bildet, hat in den vergangenen Jahren fast überall erheblich abgenommen. Das hängt auch damit zusammen, dass die geburtenstarken Jahrgänge der 1960er Jahre langsam aber sicher das Alter von 45 Jahren überschreiten und schon deshalb die Gruppe der Älteren wächst. Im Vogelsbergkreis kommen – wie in vielen ländlich peripheren Regionen – noch die niedrigen Kinderzahlen je Frau und die Abwanderung jüngerer Menschen hinzu – sie verschärfen den Alterungstrend.



In 36 Orten des Vogelsbergkreises hat innerhalb von nur fünf Jahren die Zahl der unter 45-Jährigen um mehr als ein Viertel abgenommen. Die stärkste Alterung haben die Orte Wünschen-Moos (Gemeinde Grebenhain), Höingen (Gemeinde Homberg/Ohm) und Münch-Leusel (Gemeinde Alsfeld) erlebt. Dort ist die Zahl der unter 45-Jährigen zwischen 2004 und 2009 um 45 Prozent gesunken. Auffällig ist, dass Dörfer im Vogelsbergkreis tendenziell umso stärker überaltern, je kleiner sie sind. Während in Orten mit mehr als 1.000 Einwohnern die Zahl der unter 45-Jährigen durchschnittlich um knapp 16 Prozent zurückging, betrug der Rückgang in Orten mit 250 bis unter 500 Einwohnern 19 Prozent, in Dörfern mit weniger als 250 Einwohnern sogar 20 Prozent. Die kleinen Dörfer sind offenbar kaum noch attraktiv als Wohngebiete für Familien und jüngere Erwerbstätige.

(Datengrundlage: Open Street Map (CC-by-sa), EKOM 21, Darstellung mit ArcGIS)

Der Bevölkerungsanteil unter Sechsjähriger, der in Hessen 5,2 Prozent beträgt, erreicht im Vogelsbergkreis nur noch 4,3 Prozent. Rund hundert Orte liegen zum Teil deutlich darunter. In zwei Dörfern, in Wünschen-Moos (Gemeinde Grebenhain) und in Höingen (Gemeinden Homberg/Ohm) gibt es laut Einwohnerstatistik im Jahr 2009 kein einziges Kind unter sechs Jahren. In weiteren 30 Orten beträgt der Kinderanteil weniger als drei Prozent. Um aus eigener Kraft demografisch stabil zu bleiben, bräuchte ein Ort etwa sieben Prozent Kinder.

Im Gegensatz zu größeren Orten, die auch bei erheblichem Bevölkerungsrückgang nicht unmittelbar in ihrer Existenz gefährdet sind, kann sich bei sehr kleinen Orten in absehbarer Zeit die Überlebensfrage stellen. Dörfer mit weniger als 250 Einwohnern haben im Vogelsbergkreis zwischen 2004 und 2010 im Schnitt 7,7 Prozent ihrer Einwohner verloren. Bei Dörfern mit 250 bis unter 500 Einwohnern lag der Verlust bei durchschnittlich 6,5 Prozent, bei den Siedlungen zwischen 500 und 1.000 Einwohnern bei 5,9 Prozent. Am wenigsten Einwohner eingebüßt haben Orte mit mehr als 1.000 Einwohnern. Je kleiner die Orte, desto stärker fallen tendenziell Einwohnerverluste und Alterung aus.

## Wohnqualität und Infrastruktur in den Dörfern des Vogelsbergkreises – Ergebnisse einer Begehung

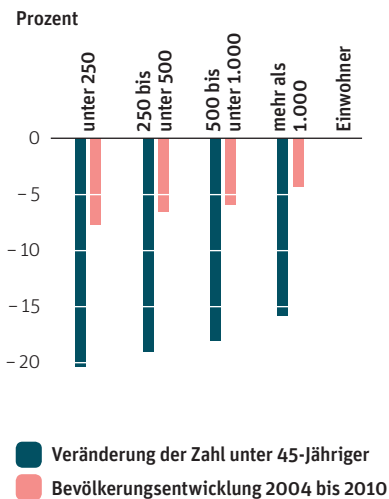
Im Vogelsbergkreis gibt es 128 Orte mit weniger als 500 Einwohnern. Diese kleinen Dörfer leiden in besonderer Weise an Nachwuchsmangel und Einwohnerrückgang, wie die durchgeführte Datenanalyse gezeigt hat. In manchen dieser Dörfer stellt sich bereits heute die Frage nach ihrer Zukunftsfähigkeit.

## Soziale und kulturelle Infrastruktur

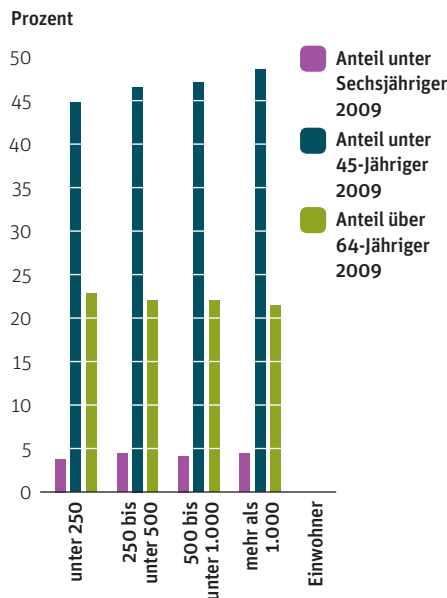
In lediglich 37 der 128 kleinen Dörfer findet sich noch ein Einzelhandelsgeschäft oder ein Ladengewerbe (zum Beispiel eine Bäckerei oder Fleischerei). Immerhin fast noch die Hälfte aller Dörfer hat ein Gasthaus oder ein Café, in 25 Orten wurden sogar zwei Gasthäuser oder Cafés gezählt. Dies liegt sicher auch daran, dass der Vogelsbergkreis ein Touristenziel ist. In 84 Dörfern existiert irgendeine Art von kultureller Infrastruktur – meist ein Sportplatz oder ein Dorfgemeinschaftshaus. An letzteren herrscht in Hessen seit den Dorfentwicklungsprogrammen der 1960er und 1970er Jahre kein Mangel: Die meisten hessischen Dörfer, und seien sie noch so klein, verfügen über eine solche Einrichtung.

## Die junge Generation schwindet dramatisch

Je kleiner die Dörfer im Vogelsbergkreis, desto älter ist die Bevölkerung und desto massiver fällt der Einwohnerrückgang aus. Zwischen 2004 und 2009 hat in Dörfern mit weniger als 250 Einwohnern der Anteil der unter 45-jährigen Bevölkerung durch Alterung und Wegzüge um mehr als ein Fünftel abgenommen.



Veränderung der Einwohnerzahl nach Altersgruppen in den Orten des Vogelsbergkreises nach Ortsgröße 2004 bis 2010 in Prozent (Datengrundlage: EKOM 21, eigene Berechnungen)



Bevölkerungsanteil nach Altersgruppen in den Orten des Vogelsbergkreises 2004 bis 2010 nach Ortsgröße in Prozent (Datengrundlage: EKOM 21, eigene Berechnungen)

## Struktur der Siedlungen und Qualität der Bausubstanz

In 60 Prozent aller Dörfer des Vogelsbergkreises gibt es offensichtlichen Leerstand im Ortskern. In 25 Dörfern standen bei der Begehung sogar zwei bis fünf Gebäude im Ortskern leer, in vier Dörfern mehr als fünf. Die außerhalb gelegenen Eigenheimsiedlungen sind hingegen kaum betroffen. Extremes Beispiel für diesen Gegensatz ist der Ort Eichenrod (Gemeinde Lautertal), wo der Altort Ruinen aufweist, während der etwas abseits gelegene „Neuort“ aus schmucken Einfamilienhäusern besteht. 32 der besuchten Dörfer verfügen über eine Neubausiedlung, also einen Ortsteil, in dem die Bewohner in den vergangenen zwei bis drei Jahrzehnten Eigenheime errichtet haben.

In vielen Orten im Vogelsbergkreis ist die gewachsene Ortsstruktur noch gut erkennbar. Dies ist das Ergebnis der Begehung, bei der auch die Frage beantwortet werden sollte, ob sich die Bausubstanz der Dörfer in ein



harmonisches Ganzes fügt oder zerklüftet wirkt. Die Mehrheit der Orte wurde dabei auf einer Skala von 1 (harmonisch, einheitlich) bis 5 (inhomogen, unruhig, zerklüftet) mit durchschnittlichen Noten bewertet. Lediglich 16 Dörfer wurden als „unharmonisch“ und „zerklüftet“ eingestuft. Auch beim Gesamteindruck, der von „idyllisch“ (1) bis „verfallen“ (5) bewertet wurde, erreichten die meisten Dörfer mittlere Werte. 14 Orte erhielten die Note 4, sechs Dörfer die Bestnote 1.

### Geografische Lage und Erreichbarkeit sozialer Infrastruktur

Bei der Analyse mit Hilfe des geografischen Informationssystems ArcGIS wurde ermittelt, wie viele der folgenden Infrastruktureinrichtungen von den Dörfern aus innerhalb einer Fahrzeit von 15 Minuten erreichbar sind: Sehenswürdigkeiten, Banken, Cafés, Kinos, Schnellrestaurants, Tankstellen, Krankenhäuser, Kindergärten, Schulen, Bibliotheken, Museen, Apotheken, Polizeistationen, Poststellen, Kneipen, Restaurants, Supermärkte, Theater, Feuerwehrstützpunkte, Gerichtsgebäude, Stadt- und Gemeindeverwaltungen sowie Hochschulen.

Größere Orte verfügen in der Regel über mehr Infrastruktur in ihrem Einzugsgebiet als kleinere – und zwar häufig direkt vor Ort. Doch ein kleines Dorf zwischen zwei größeren Städten kann unter Umständen einen besseren Zugang zu Infrastruktur haben als die beiden Städte selbst. Beispielsweise lässt sich von keinem der größeren Orte des Vogelsbergkreises eine Hochschule in 15 Minuten Fahrzeit erreichen – wohl aber von einigen kleineren Dörfern am Rand des Kreises. Sie liegen vergleichsweise nahe zu den Hochschulstandorten in Marburg und Fulda.

Auch die Fahrzeiten zu den nächstgelegenen Oberzentren (Fulda, Marburg oder Gießen) variieren deutlich. So ist Fulda vom Ort Hemmen (Gemeinde Schlitz) aus in nur 13 Minuten zu erreichen. Am weitesten von einem Oberzentren entfernt liegt Busenborn (Gemeinde Schotten), von wo die Fahrzeit nach Fulda oder Gießen jeweils mindestens 45 Minuten beträgt. In gleicher Weise wurden Fahrzeiten zu Gymnasien und Sekundarschulen ausgewertet. Hier variieren die Fahrzeiten von null Minuten für größere Ortschaften wie Schotten, Schlitz oder Alsfeld, die eine solche Schule vor Ort haben, bis zu 25 Minuten für Herchenhain (Gemeinde Grebenhain).

### Bürgerschaftliches Engagement

Die Gemeindeverwaltungen haben Daten zu eingetragenen Vereinen in den einzelnen Dörfern bereitgestellt. Zwar sagt die Existenz eines Vereins nichts darüber aus, wie viele Mitglieder er hat und wie aktiv sich diese für ihr Dorf engagieren. Dennoch ist davon auszugehen, dass es einen Zusammenhang zwischen der Zahl der Vereine in einer Gemeinde und dem Engagement der Bürger vor Ort gibt.

Insgesamt ergab die Recherche 1.540 Vereine im Vogelsbergkreis, davon 292, die dem Bereich Kultur zuzuordnen sind, also zum Beispiel Gesangsvereine oder Vereine, die sich der Regionalgeschichte widmen. In 380 Vereinen wird Sport getrieben. 304 Vereinigungen lassen sich der Kategorie „Daseinsvorsorge“ zuordnen, sie betreiben etwa Nachbarschaftshilfe, unterstützen Kinder bei Hausaufgaben oder stellen Vorlesepaten. 565 Vereine haben „sonstige“ Zwecke, dazu gehören Kaninchen- oder Rassegeflügelzüchter oder Obstbauvereine. Insgesamt kommen im Vogelsbergkreis 14 Vereine auf 1.000 Einwohner. In der Gemeinde Grebenau ist die Vereinsdichte mit 23 Vereinen je 1.000 Einwohner am größten, in Wartenberg mit nur acht am niedrigsten.

## Zusammenhänge und mögliche Ursachen des Bevölkerungsrückgangs in den Dörfern des Vogelsbergkreises

### Kleine Dörfer schrumpfen stärker

Von den 64 kleinen Dörfern mit weniger als 250 Einwohnern fallen acht in die Kategorie „sehr stark schrumpfend“. Sie haben zwischen 2004 und 2010 mehr als 14 Prozent ihrer Einwohner verloren. 22 Dörfer sind als „stark schrumpfend“ zu bezeichnen, sie haben also zwischen acht und 14 Prozent ihrer Einwohnerschaft eingebüßt. Von den größeren Dörfern mit mehr als 500 Einwohnern fällt hingegen keines in die Kategorie „sehr stark schrumpfend“. Je kleiner die Dörfer, desto stärker fällt tendenziell der relative Bevölkerungsverlust aus. Umgekehrt gilt: Je größer, desto stabiler sind sie. Von den 18 Orten mit mehr als 1.000 Einwohnern verzeichnen immerhin drei eine vergleichsweise stabile Bevölkerungsentwicklung von plus/minus zwei Prozent.

## Kleinen Dörfern gehen die Menschen aus

Besonders die kleinen Orte des Vogelsbergkreises verlieren deutlich an Attraktivität: Dort ziehen junge Menschen am ehesten fort, zurück bleiben die Alten. Dementsprechend hoch ist die Zahl der Sterbefälle. Von den kleinen Dörfern fallen allerdings auch einige durch ein leichtes Bevölkerungswachstum auf – und zwar dann, wenn es ihnen gelingt, junge Familien in Neubaugebiete zu locken. Insgesamt betrachtet ändert dies jedoch nichts an dem Trend, wonach Stabilität eher in größeren Ortschaften zu finden ist.

Ortsgröße (Einwohnerzahl)	unter 250	250 bis unter 500	500 bis unter 1.000	mehr als 1.000	Insgesamt
<b>sehr stark schrumpfend</b> (unter –14 Prozent)	8	2	0	0	10
<b>stark schrumpfend</b> (unter –8 bis –14 Prozent)	22	21	13	1	57
<b>schrumpfend</b> (unter –2 bis –8 Prozent)	27	34	22	14	97
<b>stabil</b> (unter –2 bis +2 Prozent)	3	5	4	3	15
<b>wachsend</b> (mehr als +2 Prozent)	4	2	0	0	6
<b>Insgesamt</b>	64	64	39	18	185

Bevölkerungsentwicklung in den Orten des Vogelsbergkreises 2004 bis 2010 nach Größenklassen und Anzahl der Orte (Datengrundlage: EKOM 21, eigene Berechnungen)

## Nähe zu Infrastruktur ist wichtig

Sehr kleine Dörfer ohne eine ausreichende soziale Infrastruktur werden den kulturellen und Konsumbedürfnissen der jüngeren Menschen vermutlich nicht mehr gerecht und verlieren an Attraktivität. Jedoch ist der Zusammenhang nicht durchgängig linear: Entlegene Orte schrumpfen nicht grundsätzlich stärker als solche, die eine Schule oder ein Restaurant in der Nähe haben, und diese bleiben nicht automatisch stabil, nur weil sie zentraler gelegen sind. Auch wenn sich ein Zusammenhang zwischen der Erreichbarkeit von Infrastruktur und der Einwohnerentwicklung anhand einzelner Indikatoren zeigen lässt, bleibt die Streuung groß. Offenbar spielen in diesen Fällen andere Einflussfaktoren eine Rolle.

Für Dörfer mit weniger als 500 Einwohnern liegt die durchschnittliche ideale Fahrzeit zur nächsten Sekundarschule umso höher, je stärker die Dörfer schrumpfen. Die kürzeste Fahrzeit haben wachsende Dörfer. Bei Gymnasien ist der Zusammenhang nicht linear – allerdings liegen stark schrumpfende Dörfer von dieser Art von Schulen ebenfalls am weitesten entfernt.

Ein ähnlicher Zusammenhang zeigt sich bei der Frage, wie viele verschiedene Infrastruktureinrichtungen im Einzugsgebiet der jeweiligen Orte liegen. Hierfür wurden die Kategorien nochmals zusammengefasst – als „stark schrumpfend“ gelten hier Orte mit einem Bevölkerungsverlust von mehr als zehn Prozent zwischen 2004 und 2010.

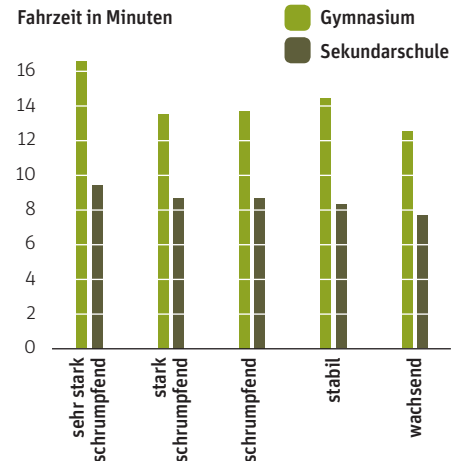
## Kinder in wachsenden Orten sind schneller in der Schule

Sehr stark schrumpfende Orte weisen die längsten, wachsende Orte die kürzesten idealen Fahrzeiten zu Gymnasien und Sekundarschulen auf. Hierbei muss jedoch berücksichtigt werden, dass die tatsächliche Zeit für Schüler, etwa mit Hilfe eines Busses oder auf dem Fahrrad die Schule zu erreichen, deutlich höher sein kann als die ideale Fahrzeit. Die Nähe zu größeren Orten und deren Infrastruktur wirkt sich offenbar günstig auf die Bevölkerungsentwicklung von Dörfern aus.

Durchschnittliche ideale Fahrzeit aus Dörfern mit weniger als 500 Einwohnern im Vogelsbergkreis zu Sekundarschulen und Gymnasien (Datengrundlage: EKOM 21, Berechnungen mit ArcGIS)

„Schrumpfend“ sind Orte mit einem Verlust zwischen zwei und acht Prozent, als „stabil“ gelten alle Orte, die nicht mehr als zwei Prozent Einwohner verloren haben.

Tendenziell verfügen die größeren Orte in ihrem Einzugsbereich über mehr Bibliotheken, Schulen, Kindergärten oder Apotheken als die kleineren und die stabilen und wachsenden Orte über mehr als die schrumpfenden. Interessanterweise verfügen gerade sehr kleine



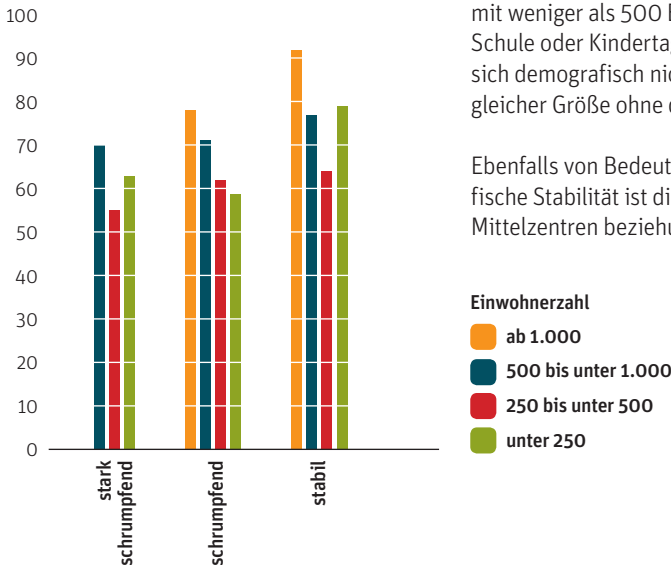


Dörfer mit weniger als 250 Einwohnern zum Teil über eine gute Infrastrukturanbindung. Vermutlich handelt es sich dabei um kleine Dörfer im Umfeld größerer Orte. Auch wenn es direkt im Ort Schulen und Kindertagesstätten gibt, zeigt sich ein leicht positiver Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung und dem Anteil jüngerer Menschen. Allerdings sollte man dabei berücksichtigen, dass es Schulen und Kindertagesstätten fast nur in Orten mit mehr als 500 Einwohnern gibt, die sich demografisch im Durchschnitt ohnehin

### Mehr demografische Stabilität in der Nähe von sozialer Infrastruktur

Stabile Orte verfügen über mehr Infrastruktureinrichtungen im 15-Minuten-Umkreis als schrumpfende. Besonders schlecht ist die Erreichbarkeit solcher Einrichtungen in kleinen, stark schrumpfenden Dörfern. Einige der sehr kleinen Dörfer wiederum sind infrastrukturell günstig angebunden – dann, wenn sie im Umfeld größerer Orte liegen.

Infrastruktureinrichtungen im Einzugsgebiet



Summe der in einer Fahrzeit von 15 Minuten erreichbaren Infrastruktureinrichtungen\* in Dörfern mit unterschiedlicher Bevölkerungsentwicklung (Datengrundlage: Open Street Map (CC-by-sa), EKOM 21, Berechnungen mit ArcGIS)

### Schulen und Kindergärten im Ort tragen zur demografischen Stabilität bei

Familien mit Kindern und Jugendlichen sind auf Schulen und Kindergärten angewiesen. Im Vogelsbergkreis entwickelten sich Orte mit solchen Einrichtungen demografisch günstiger als andere. Dies sind allerdings meist Orte mit mehr als 500 Einwohnern, da kleinere Dörfer nur selten über Schulen oder Kindertagesstätten verfügen.

Anzahl der Einrichtungen	keine	eine	zwei	drei und mehr
Bevölkerungsentwicklung in Prozent	-6,9	-5,5	-5,4	-5,5
Veränderung der Zahl unter 45-Jähriger in Prozent	-19,5	-16,6	-17,9	-17,8

Angebot an Bildungs- und Kindertageseinrichtungen\* in allen Orten des Vogelsbergkreises, Bevölkerungsentwicklung 2004 bis 2010 und Entwicklung der Altersstruktur 2004 bis 2009 (Datengrundlage: EKOM 21, Angaben der Gemeinden, eigene Berechnungen)

\* Grund-, und Sekundarschulen, Gymnasien, Förderschulen, berufsbildende Schulen, Kindergärten, Kinderkrippen

besser beziehungsweise weniger schlecht entwickeln als sehr kleine Dörfer. Die Einrichtungen mögen dazu beitragen, dass dies so ist. Sie sind aber nicht der alleinige Grund für die günstigere Entwicklung. Die sechs Dörfer mit weniger als 500 Einwohnern aber mit Schule oder Kindertagesstätte entwickelten sich demografisch nicht günstiger als Dörfer gleicher Größe ohne diese Einrichtungen.

Ebenfalls von Bedeutung für die demografische Stabilität ist die Erreichbarkeit von Mittelzentren beziehungsweise von größeren

Orten und von Oberzentren. Deutlich zeigt sich dabei jedoch nur, dass Dörfer mit der längsten Fahrzeit zu den Oberzentren (Fulda, Marburg, Gießen) wie auch zu den größeren Orten am stärksten schrumpfen. Auch in diesem Fall haben also besonders entlegene Orte einen Standortnachteil. Abseits der Kategorien „stark schrumpfend“ und „wachsend“ zeigt sich jedoch kein eindeutiger Zusammenhang mit der Entfernung zu Zentren.

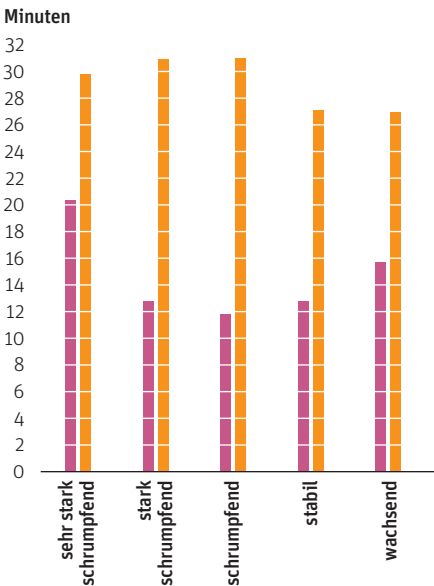
Keine Zusammenhänge zeigen sich interessanterweise zwischen der Beschäftigungsentwicklung auf Gemeindeebene und der Bevölkerungsentwicklung auf Ebene der Dörfer. Auf Dorfebene lässt sich die Arbeitsplatzentwicklung aus Mangel an Daten nicht analysieren. Aber ein Verlust von Arbeitsplätzen in einer Gemeinde führt nicht zwingend zu einem Rückgang der Bevölkerungszahl der zugehörigen Dörfer. So gibt es auf der einen Seite selbst in den Gemeinden Lautertal und Schwalmatal, in denen die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zwischen 2000 und 2010 um 36 respektive 27 Prozent – also massiv – zurückgegangen

\* Sehenswürdigkeit, Bank, Café, Kino, Gerichtsgebäude, Schnellrestaurant, Feuerwehr, Tankstelle, Krankenhaus, Kindergarten, Bibliothek, Museum, Apotheke, Polizeistation, Post, Kneipe, Restaurant, Schule, Supermarkt, Theater, Rathaus, Hochschule

## Lange Wege in die Stadt sind wenig attraktiv

Orte mit stabiler oder wachsender Bevölkerung liegen deutlich näher an Oberzentren als schrumpfende Orte. Bei Fahrzeiten zu größeren Orten ist ein solcher Zusammenhang nicht klar feststellbar. Doch auch hier liegen stark schrumpfende Dörfer am weitesten ab vom Schuss.

- Fahrzeit zum nächstgelegenen größeren Ort
- Fahrzeit zum nächstgelegenen Oberzentrum



Durchschnittliche ideale Fahrzeiten und Bevölkerungsentwicklung (Datengrundlage: Open Street Map (CC-by-sa), Berechnungen mit ArcGIS)

ist, einen wachsenden, jedoch keinen sehr stark schrumpfenden Ort.<sup>13</sup> Auf der anderen Seite findet man in den Gemeinden Feldatal, Grebenau, Ulrichstein, Herbstein, Romrod und Freiensteinau, wo die Zahl der Beschäftigten gestiegen ist, vier sehr stark schrumpfende Orte mit Bevölkerungsverlusten von mehr als 14 Prozent. Vermutlich ist in ländlichen Gebieten das Arbeitsplatzangebot vor Ort nicht relevant für die demografische Entwicklung, weil die Menschen auf dem Land ohnehin davon ausgehen, dass sie über bestimmte Strecken pendeln müssen. Und selbst wenn es in bestimmten Orten früher mehr Arbeit gab, sind die Menschen häufig dort wohnen geblieben und haben sich einen Arbeitsplatz in größerer Entfernung gesucht.

## Lebendiges Vereinsleben steht für Stabilität

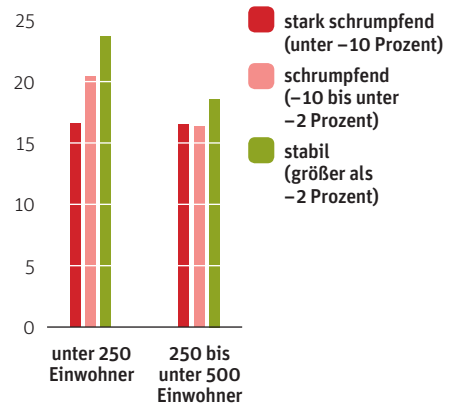
Ein überraschend deutlicher Zusammenhang findet sich zwischen der Bevölkerungsentwicklung und der Vereinsdichte: Je mehr sich die Bewohner für ihre eigenen Belange engagieren, desto stabiler sind ihre Ortschaften. Zwar lässt sich nicht eindeutig bestimmen, ob freiwilliges Engagement von Bürgern tatsächlich die Schrumpfung von Orten verhindern kann oder ob in stabilen Orten einfach nur mehr Vereinsleben herrscht. Tendenziell stützt die Statistik jedoch die erste dieser beiden Interpretationen. Denn wenn man davon ausgeht, dass Vereinsgründungen beziehungsweise -auflösungen sich nicht zeitgleich und proportional zur Bevölkerungsentwicklung bewegen, so muss man berücksichtigen, dass ein starker Einwohnerrückgang die Zahl der Vereine bezogen auf die Einwohnerzahl zunächst ansteigen lässt. Ebenso sinkt diese Ziffer in jenen Orten, deren Bevölkerungszahl ansteigt.

Für den Vogelsbergkreis lässt sich feststellen, dass die Zahl der Vereine je 1.000 Einwohner in den stark schrumpfenden Orten unabhängig von der Einwohnerzahl konstant bei rund 16 liegt. Vor allem bei Orten mit weniger als 500 Einwohnern ist die Zahl der Vereine bezogen auf die Einwohnerzahl in jenen Orten deutlich höher, die weniger stark schrumpfen oder gar stabil sind. In stabilen Orten mit weniger als 250 Einwohnern gibt es mit 24 Vereinen je 1.000 Einwohner die größte Vereinsdichte. Auch bei Orten mit 250 bis 500 Einwohnern ist die Zahl der Vereine je 1.000 Einwohner in den stabilen Orten deutlich höher als in den stark schrumpfenden oder schrumpfenden. Bei größeren Orten mit mehr als 500 Einwohnern kann man einen solchen Zusammenhang nicht mehr finden.

## Mehr Engagement in stabilen Dörfern

Engagierte Bürger machen kleine Orte attraktiver. Je mehr Vereinsleben es gibt, desto stabiler sind gerade die Dörfer mit weniger als 250 Einwohnern. In größeren Dörfern zeigt sich dieser Zusammenhang weniger deutlich.

Vereine je 1.000 Einwohner



Zusammenhang zwischen der Anzahl eingetragener Vereine je 1.000 Einwohner und der Bevölkerungsentwicklung nach Ortsgröße (Datengrundlage: EKOM 21, Angaben der Gemeinden, eigene Berechnungen)

Zusammenfassend lässt sich nach der Auswertung der statistischen Daten sagen, dass vor allem kleine und entlegene Orte Schwierigkeiten haben, ihre Bevölkerungszahl aufrechtzuerhalten. Dies gilt insbesondere dann, wenn es in der Nähe an wichtigen sozialen Infrastrukturen wie etwa Schulen, Kindergärten oder Apotheken mangelt. Das Berlin-Institut wollte in dieser Studie aber auch ermitteln, ob sich vor Ort erhebliche Kriterien der Dorfstruktur finden lassen, die einen Zusammenhang mit der Bevölkerungsentwicklung zeigen.

Im Folgenden zeigen wir solche sichtbaren Zusammenhänge. Dabei betrachten wir nicht nur die gesamte Bevölkerungsentwicklung, sondern auch die Entwicklung der Zahl der unter 45-Jährigeren und der unter Sechsjährigen. Jüngere Menschen und Kinder sind ein Frühindikator für die künftige demografische Entwicklung, der mehr aussagt als die reine Bevölkerungszahl. Diese kann weitgehend konstant bleiben, auch wenn sich die Struktur der Bevölkerung deutlich verändert, etwa wenn starke Geburtsjahrgänge in ein höheres Lebensalter oder ins Rentenalter aufrücken.

### Kompakte und attraktive Orte verlieren weniger Bevölkerung

Eine Folge des Bevölkerungsschwunds sind leer stehende Wohnungen und Häuser. Darum ist es nicht überraschend, dass die Entwicklung der Bevölkerung tendenziell umso negativer verläuft, je mehr Leerstand in einem Ort sichtbar wird. Auffällig ist jedoch, dass dabei der Anteil der jüngeren Menschen unter 45 Jahren wie auch jener der Kinder bei sichtbarem Leerstand deutlich stärker sinkt als die Gesamtzahl der Bewohner. Offensichtlicher Leerstand ist somit nicht nur ein Indikator für Bevölkerungsrückgang, sondern auch und noch deutlicher für den Verlust der nachwachsenden Generation im Ort.

Es gibt jedoch Ausnahmen wie das 420-Einwohner-Dorf Dirlammen in der Gemeinde Lautertal. Im Ortskern von Dirlammen stehen mehrere Gebäude leer. Dennoch verzeichnet der Ort Bevölkerungswachstum. Dieses stammt jedoch offenbar von einer relativ jungen, größeren Eigenheimsiedlung. Dirlammen ist somit ein typisches Beispiel dafür, dass ein Ort auf der „grünen Wiese“ wachsen kann, während der Altort leidet. Für die unten stehende Tabelle wurde Dirlammen aus der Analyse entfernt, da er die ansonsten recht eindeutige Statistik verfälscht hätte.

### Wenn Leerstand den Niedergang sichtbar macht

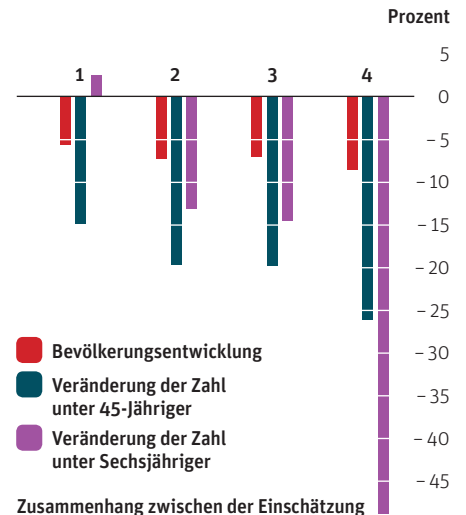
Orte mit sichtbarem Leerstand im Ortskern werden zunehmend unattraktiv. Das zeigt sich unter anderem daran, dass diesen Dörfern junge Menschen und Kinder fehlen.



**Zusammenhang zwischen sichtbarem Leerstand und Bevölkerungsentwicklung\***  
(Datengrundlage: EKOM 21, eigene Erhebung, eigene Berechnungen)  
\* ohne Dirlammen (Gemeinde Lautertal)

### Junge Menschen leben eher in attraktiven Orten

Nur in Orten mit sehr gutem baulichen Zustand nimmt die Zahl der Kinder noch zu. Dort sind auch die durchschnittlichen Bevölkerungsverluste relativ gering. Unansehnliche Orte haben hingegen zwischen 2004 und 2009 ein Viertel der unter 45-Jährigen und fast die Hälfte der unter Sechsjährigen eingebüßt.



**Zusammenhang zwischen der Einschätzung des baulichen Zustandes, Bevölkerungsentwicklung 2004 bis 2010 und Entwicklung der Altersstruktur 2004 bis 2009 in Prozent**

1 = sehr gut  
...  
5 = verwahrlost, verfallen (wurde nicht vergeben)

(Datengrundlage: EKOM 21, eigene Erhebung, eigene Berechnungen)

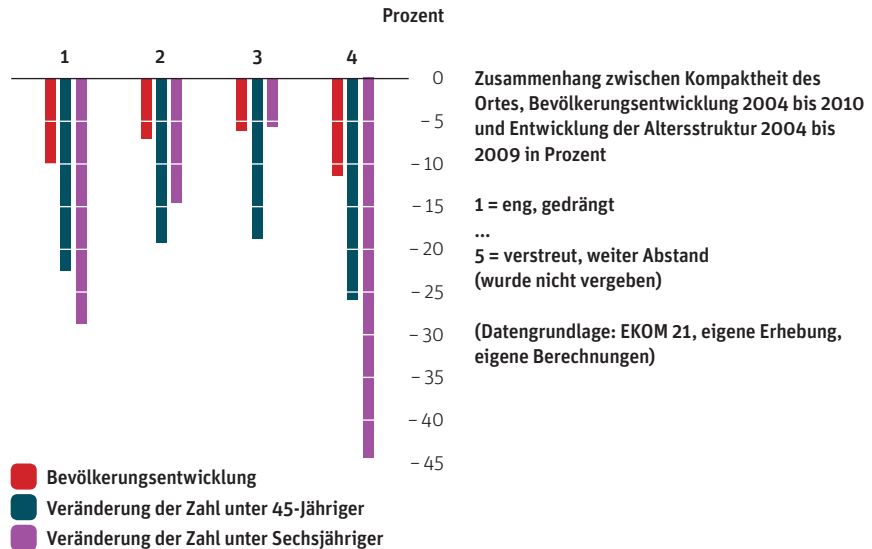
Ein ebenso deutlicher Zusammenhang wird sichtbar, wenn man den baulichen Zustand in den Ortskernen mit der Bevölkerungsentwicklung vergleicht. Je schlechter der äußere Zustand der Gebäude, umso stärker war der Rückgang der Gesamtbevölkerung, wie auch jener der unter 45-Jährigen und der unter Sechsjährigen. Orten, die unansehnlich wirken, fehlen ganz offensichtlich die jüngeren Bevölkerungsanteile, die Familien – und damit jene Menschen, die im Ort aktiv werden und auch das Ortsbild und ihre Häuser intakt halten.

Neubaubereiche haben einen leicht stabilisierenden Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung. Während Dörfer, in denen eine Neubaubereiche vorhanden ist, im Schnitt einen Bevölkerungsrückgang von minus 5 Prozent erlebten, war die Entwicklung in Orten ohne Neubaubereiche mit minus 7,6 Prozent ungünstiger. Auch der Rückgang der Zahl jüngerer Menschen und der Kinder fällt in Orten ohne Neubaubereiche etwas stärker aus.

Keinen Zusammenhang zeigt die Bevölkerungsentwicklung mit dem Vorhandensein eines klaren Ortsmittelpunktes. Somit ließ sich die Vermutung nicht bestätigen, dass Orte mit eindeutigem Zentrum, etwa einem Dorfplatz, attraktiver sind und deshalb eine stabilere Bevölkerung aufweisen als solche ohne einen Ortsmittelpunkt. Anders bei der Betrachtung der Kompaktheit der Dörfer. Hierbei wurde die Verdichtung von „sehr eng, gedrängt“ bis „Häuser stehen weit verstreut“ bewertet. Dabei zeigt sich der erwartete U-förmige Zusammenhang: Sowohl sehr eng und gedrängt bebaute Orte ohne Freiflächen und Parkmöglichkeiten zwischen und vor den Häusern als auch eine verstreute Ortsstruktur ohne Zentrum gehen mit stärkeren Bevölkerungsverlusten einher. Orte mittlerer Kompaktheit, die zwar ein klares Ortsbild ergeben, jedoch noch genug Platz zwischen den Häusern lassen, haben geringere Bevölkerungsverluste zu verzeichnen.

## Straßendörfer sind wenig attraktiv

Welchen Einfluss haben Siedlungsmerkmale auf die Bevölkerungsentwicklung? Aus den Ergebnissen der Begehung aller Dörfer im Vogelsbergkreis lässt sich schließen, dass Straßendörfer wenig attraktiv sind, Neubaubereiche hingegen zumindest bislang demografisch stabilisierend wirken. Klassische Bauerndörfer binden zwar ihre älteren Bewohner, haben aber kaum noch Nachwuchs.



	Straßendorf?		klarer Ortsmittelpunkt?		dominieren Bauernhöfe?		Neubaubereiche vorhanden?	
	nein	ja	nein	ja	nein	ja	nein	ja
<b>Bevölkerungsentwicklung</b>	-7	-12	-7	-8	-7	-7	-8	-5
<b>Veränderung der Zahl unter 45-Jähriger in Prozent</b>	-19	-30	-19	-20	-19	-24	-21	-16
<b>Veränderung der Zahl unter Sechsjähriger in Prozent</b>	-13	-20	-13	-16	-9	-36	-16	-8

Zusammenhang zwischen verschiedenen Kriterien der Siedlungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung 2004 bis 2010 und Entwicklung der Altersstruktur 2004 bis 2009 in Prozent (Datengrundlage: EKOM 21, eigene Erhebung, eigene Berechnungen)

In dieses Muster passt auch, dass Straßendörfer, die sich lediglich in zwei Häuserreihen an einer Straße hinziehen, eine deutlich schlechtere Bevölkerungsentwicklung aufweisen als die übrigen Orte. Allerdings fanden sich im Vogelsbergkreis lediglich fünf solcher Straßendörfer. Die 19 Orte, in denen Bauernhöfe das Ortsbild dominieren, weisen zwar im Durchschnitt keine wesentlich schlechtere Bevölkerungsentwicklung auf als andere Dörfer, jedoch ist in diesen Orten die Kinderzahl seit 2004 dramatisch zurückgegangen. Klassische Bauerndörfer binden zwar offensichtlich ihre Einwohner durch bäuerliches Eigentum, leiden aber unter erheblichem Nachwuchsmangel.

Kein Zusammenhang lässt sich überraschenderweise mit dem Vorhandensein von Infrastruktur in den Dörfern feststellen. Ob es direkt vor Ort Geschäfte oder Ladengewerbe wie Bäcker oder Fleischer gibt, ob noch Gasthöfe in Betrieb sind, sind keine Kriterien für Stabilität. Dörfer mit solchen Einrichtungen schrumpfen ebenso stark wie Dörfer ohne. Selbst Orte mit zwei und mehr Geschäften oder Gasthäusern entwickelten sich im Mittel nicht anders. Die Möglichkeit, eine Vielzahl von Infrastruktureinrichtungen im Umkreis eines Ortes rasch erreichen zu können, scheint für dessen Attraktivität wichtiger zu sein als ein Laden oder ein Gasthaus direkt im Ort (siehe Abschnitt „Nähe zu Infrastruktur ist wichtig“).

Ebenfalls keine relevanten Zusammenhänge lassen sich zwischen der Bevölkerungsentwicklung beziehungsweise der Entwicklung der jüngeren Bevölkerung und den Bewertungskriterien „harmonisches Ortsbild“ und „Gesamteindruck“ feststellen – anders als beim Kriterium „sichtbarer Leerstand“. Als harmonisch und vergleichsweise attraktiv

eingestufte Orte schrumpfen im Durchschnitt ebenso stark oder schwach wie Dörfer, die als weniger attraktiv eingeschätzt wurden. Dabei muss berücksichtigt werden, dass die Begeher der Orte angehalten waren, beim „harmonischen Ortsbild“ und beim „Gesamteindruck“ weniger den baulichen Zustand zu bewerten, der bereits ein eigenes Kriterium darstellt. Beim „harmonischen Ortsbild“ stand vielmehr die Siedlungsstruktur, die Anordnung und Ausgewogenheit der Gebäude im Mittelpunkt der Betrachtung. Der Gesamteindruck sollte auch die Lage und landschaftliche Attraktivität berücksichtigen.

## Gründe für Schrumpfung oder Stabilität – Einschätzungen der Bürgermeisterinnen und Bürgermeister im Vogelsbergkreis

Wie schätzen die Bürgermeisterinnen und Bürgermeister die demografische Lage vor Ort ein, und welche Erklärungen haben sie für die jeweilige, zum Teil sehr unterschiedliche demografische Entwicklung in ihren Gemeinden? Dazu haben wir fast alle dieser Gemeindevertreter im Vogelsbergkreis befragt – im thüringischen Kreis Greiz auch die Vorsitzenden von Verwaltungsgemeinschaften. Insgesamt haben wir 24 telefonische Interviews geführt, in wenigen Fällen auch mit anderen verantwortlichen Mitarbeitern der Gemeindeverwaltung.

Interessanterweise können die Experten und Lokalpolitiker kaum klare und plausible Begründungen für die unterschiedliche Entwicklung von Dörfern und Gemeindeteilen liefern: „Die Ursachen sind in der Entwicklung des ländlichen Raumes allgemein zu finden“, sagt beispielsweise Bürgermeister Dietmar Schlosser aus der Gemeinde Feldatal im Vogelsbergkreis. „Auf die einzelnen Ortsteile einzugehen, ist schwierig.“

Obwohl sie speziell nach Entwicklungsunterschieden innerhalb ihrer Gemeinde befragt wurden, haben viele Bürgermeister lediglich allgemeine Erklärungen für den Bevölkerungsrückgang parat: den Mangel an Arbeitsplätzen etwa oder die Tatsache, dass es die nachwachsende Generation aus den ländlichen Regionen in die Zentren treibt. Werden Meinungen zur unterschiedlichen Entwicklung von Ortsteilen geäußert, sind diese meist aus dem Allgemeinwissen heraus plausibel, aber kaum mit Daten belegbar: Sie treffen meist auf stabile wie auch auf schrumpfende Dörfer der Gemeinde zu. Generell versuchen Bürgermeisterinnen und Bürgermeister, positive Entwicklungen auf Entscheidungen der Lokalpolitik zurückzuführen, meist auf Gewerbeansiedlungen oder Neubaugebiete. Allerdings dürften eben das auch die Lokalpolitiker schrumpfender Gemeinden versucht haben. Warum es dort nicht zu positiven Effekten kam, konnten die Gespräche nicht klären.

In der Gemeinde Wartenberg, wo beide Ortsteile nur wenig von Schrumpfung betroffen sind, sieht Bürgermeister Manfred Dickel eine Mischung aus „gottgegebenen Zuständen“ und Anstrengungen seitens der Gemeinde als Ursache für die relative stabile demografische Entwicklung. Von Vorteil seien die Nähe zum Oberzentrum Fulda und

der Bahnanschluss in Angersbach. Aber die Gemeinde habe eben auch Gewerbeansiedlungen auf ihrem Boden kostengünstig möglich gemacht und dadurch Arbeitsplätze und Einnahmen geschaffen.

Auch die Gemeinde Freiensteinau habe aufgrund ihrer geografischen Lage wenig mit Abwanderung zu kämpfen, sagt Hauptamtsleiter Edwin Schneider. Durch die relative Nähe zum Rhein-Main-Gebiet seien die Menschen bereit, zur Arbeit zu pendeln und in ihrer Gemeinde wohnen zu bleiben. In einigen Orten im Vogelsbergkreis ist nach Ansicht der Bürgermeister die noch immer hohe Bedeutung der Landwirtschaft für eine relative Stabilität verantwortlich. So glaubt Bürgermeister Béla Dören aus der Gemeinde Homberg/Ohm, dass in Haarhausen, einem 140-Einwohner-Dorf mit stabiler Einwohnerzahl, die Existenz zweier großer landwirtschaftlicher Betriebe für Arbeitsplätze Sorge, mit denen sich die Bevölkerung binden lasse.

Die Identifikation mit dem eigenen Dorf oder auch eine ganz spezielle Qualität des Dorflebens sind nach Ansicht mehrerer befragter Bürgermeister weitere Faktoren von Stabilität. So meint Lothar Bott, Bürgermeister der Gemeinde Gemünden: „Durch das rege Vereinsleben ist auch bei der jungen Bevölkerung eine Heimatbindung vorhanden. Diese ist in kleineren Ortschaften tendenziell

stärker als in den größeren Orten.“ Ralf Becker aus der Gemeinde Alsfeld äußert sich speziell zur positiven Entwicklung des Ortes Fischbach, einem 100-Einwohner-Dorf seiner Gemeinde: „Fischbach hat eine Ausnahme-situation, da es weit weg von allem liegt. Es gibt eine bestimmte Klientel, die genau das will: In einem kleinen Ort umgeben von Wäldern wohnen, fernab der übrigen Zivilisation. [...] In Fischbach ist bestimmt etwa ein Drittel der Bevölkerung in den vergangenen 15 bis 20 Jahren zugezogen, darunter viele Akademiker im Ruhestand.“

Ähnliches scheint für das ebenso kleine Schadges in der Gemeinde Herbstein zu gelten. Es liegt so idyllisch, dass es Bürgermeister Bernhard Ziegler als „Nizza des Vogelsbergkreises“ bezeichnet. Auch Schadges hat in den vergangenen Jahren Einwohner hinzugewonnen. Doch eine gute Lage und Erholungsmöglichkeiten bedeuten längst nicht überall demografische Stabilität oder Wachstum, wie Bürgermeister Johannes Averdung verdeutlicht: Seine Gemeinde Antrifftal kann sich trotz eines Naherholungsgebiets am Antriftsee nicht gegen den demografischen Verfall stemmen.

Einig sind sich die meisten Bürgermeister in der Auffassung, dass sich eine gut erreichbare Infrastruktur, zum Beispiel Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen, Gesundheitsdienste oder kulturelle Angebote, stabilisierend auf die Bevölkerungsentwicklung auswirken sollte. Doch genau dies ist nicht immer der Fall. So ist Stockhausen in der Gemeinde Herbstein über Jahre trotz guter Infrastrukturangebote geschrumpft, wie

Bürgermeister Bernhard Ziegler beklagt. Altenburg gehört sogar zu den stark schrumpfenden Orten, obwohl das nahegelegene Mittelzentrum Alsfeld eine Vielzahl von infrastrukturellen Einrichtungen bietet.

Zusätzlich nennen die Bürgermeister eine Reihe von Sonderfaktoren, die einen Einfluss auf die Entwicklung einzelner Orte haben. So seien in Elpenrod, einem 300-Einwohner-Ort der Gemeinde Gemünden, in den vergangenen Jahren viele der älteren Bewohner gestorben, berichtet Bürgermeister Lothar Bott. Tatsächlich hat der Ort binnen sechs Jahren 17 Prozent seiner Einwohnerschaft verloren. In Lehrbach wiederum (Gemeinde Kirtorf) wurde ein Alten- und Pflegeheim geschlossen, weshalb die Bevölkerungszahl in dem 300-Einwohner-Ort deutlich gesunken ist.

Diese Beispiele zeigen, dass die Entwicklung von Dörfern von einer Fülle von Einzelfaktoren abhängt, die zudem oft nicht messbar sind. Einen einzelnen, dominierenden Bestimmungsfaktor für die demografische Zukunft von Dörfern zu finden, ist deshalb nicht möglich.

# DER KREIS GREIZ

## Bevölkerungsentwicklung und Altersstruktur im Landkreis Greiz

Die Analyse der Bevölkerungsentwicklung auf Dorfebene ist in Thüringen weit schwieriger als in Hessen. Thüringen hat bis heute keine Gemeindegebietsreform erfahren, bei der die Vielzahl der Orte einheitlich zu größeren Gemeindeverbänden zusammengefasst worden wäre. Derzeit müssen sich Gemeinden in Thüringen nur dann anderen Gemeinden anschließen oder Verwaltungsgemeinschaften bilden, wenn sie die 3.000-Einwohner-Grenze unterschreiten. Dementsprechend unübersichtlich und zerklüftet ist die Thüringer Gemeindestruktur.

So gibt es neben einigen kleinen Gemeinden, die noch immer selbstständig sind, auch sechs Verwaltungsgemeinschaften und sechs Städte, zu denen wiederum eingemeindete Dörfer gehören. Im Kreis Greiz gibt es 233 Orte, für die eine eigenständige Einwohnerstatistik geführt wird. Von diesen 233 Orten haben nur 17 mehr als 1.000 Einwohner. In 20 Dörfern leben zwischen 500 und 1.000 Einwohner. 197 Orte haben weniger als 500 Bürger, und bei drei Vierteln dieser kleinen Dörfer liegt die Einwohnerschaft unter der Grenze von 250.

Damit ist der Kreis Greiz wesentlich kleinteiliger strukturiert als der Vogelsbergkreis. In den kleinsten Dörfern, etwa Horngrund und Ölsengrund (Gemeinde Hohenölsen), Rülßdorf (Gemeinde Teichwolframsdorf) oder Wüstenroda (Gemeinde Pölzig) lebten 2009 nicht einmal 20 Bürger.

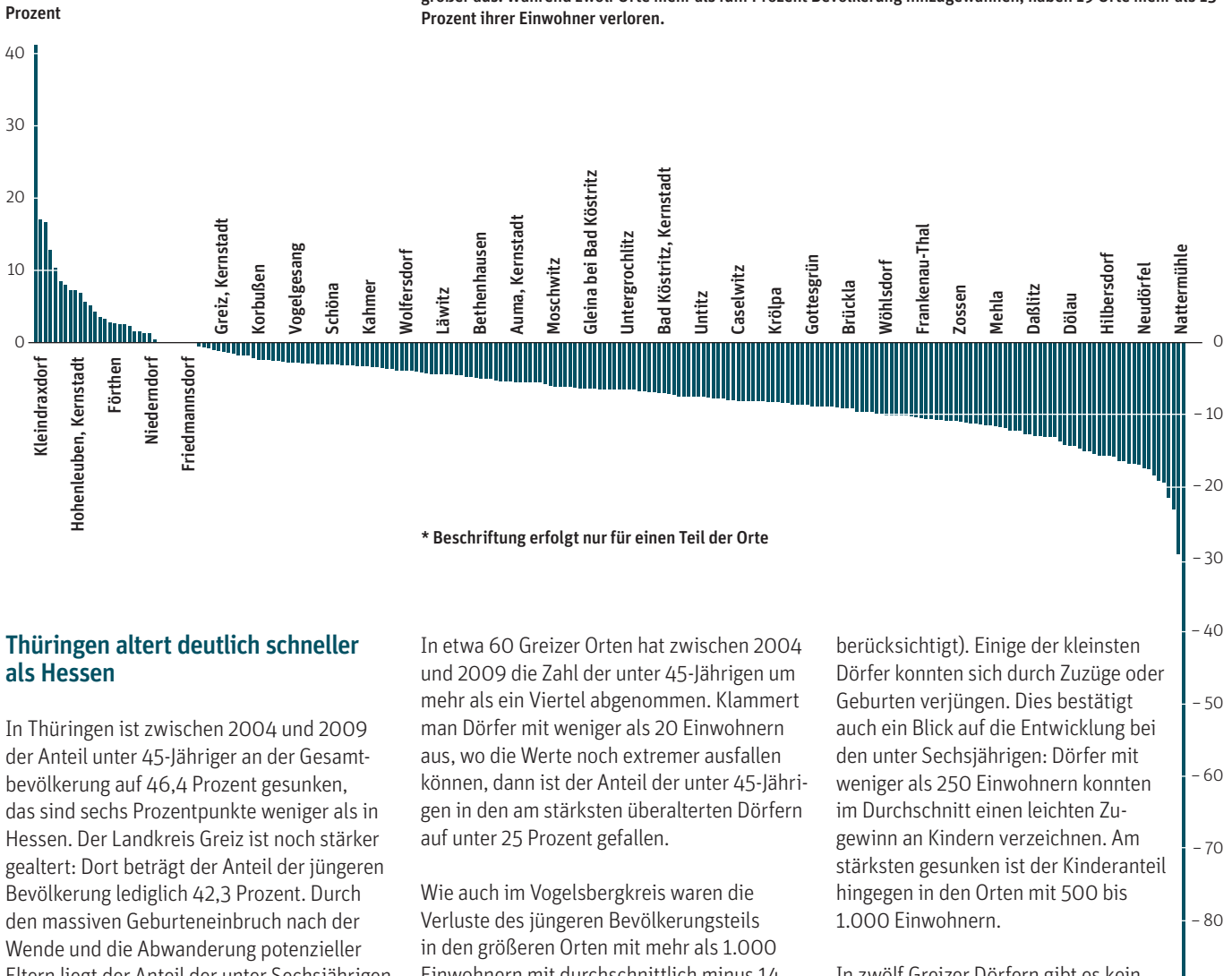
Auch die Spannweite der Einwohnerentwicklung in den Dörfern ist deutlich größer als im Vogelsbergkreis. Den stärksten Einwohnerverlust zwischen 2004 und 2009 erlebte Nattermühle (Gemeinde Steinsdorf) mit einem Minus von 88 Prozent. Dieser Extremwert erklärt sich daraus, dass dort ein Heim für Asylbewerber geschlossen wurde. Als Ort existiert Nattermühle praktisch nicht mehr, nur neun Einwohner sind dort noch verblieben. Ansonsten bewegt sich die Entwicklung der Einwohnerzahl zwischen einem Verlust von 29 Prozent in Eubenberg (Ortsteil von Arnsgrün) und einem Zuwachs von 41 Prozent in Kleindraxdorf (Gemeinde Hohenölsen). Beides sind sehr kleine Orte, wodurch Verlust oder Zugewinn von wenigen

Einwohnern prozentual stark ins Gewicht fallen. Insgesamt haben fast 200 der 233 analysierten Orte zwischen 2004 und 2009 mehr als zwei Prozent ihrer Bevölkerung verloren, 19 Orte sogar mehr als 15 Prozent. Demgegenüber haben 24 Orte mehr als ein Prozent Bevölkerung hinzugewonnen, zwölf Orte sogar mehr als fünf Prozent.

Verantwortlich für dieses punktuelle Wachstum dürfte ein typisch ostdeutsches Phänomen sein: In bestimmten Orten weisen die Gemeinden noch immer Eigenheim-Baugebiete aus, und neuer Wohnraum entsteht, während der Wegzug aus unattraktiven Mietwohnungen in den Städten anhält. In lediglich zwei größeren Orten hat die Einwohnerzahl im beschriebenen Zeitraum noch zugenommen: In der Kernstadt von Hohenleuben mit ihren knapp 1.700 Einwohnern und im Greizer Stadtteil Pohlitz mit 4.200 Einwohnern. Die übrigen „wachsenden“ Orte sind kleine Dörfer, deren Einwohnerzahl zusammengenommen nicht einmal zwei Prozent der Einwohner des Kreises Greiz ausmacht.



Bevölkerungsentwicklung\* in den Orten des Kreises Greiz 2004 bis 2009 in Prozent  
(Datengrundlage: Amtliche Statistik der Gemeinden des Kreises Greiz, eigene Berechnungen)



## Große Spannweite zwischen Wachstum und Schrumpfung

Die demografische Entwicklung der Dörfer im thüringischen Landkreis Greiz zwischen 2004 und 2009 verläuft anders als im hessischen Vogelsbergkreis: Die Extremwerte für Wachstum, aber auch für Schrumpfung fallen größer aus. Während zwölf Orte mehr als fünf Prozent Bevölkerung hinzugewannen, haben 19 Orte mehr als 15 Prozent ihrer Einwohner verloren.

## Thüringen altert deutlich schneller als Hessen

In Thüringen ist zwischen 2004 und 2009 der Anteil unter 45-Jähriger an der Gesamtbevölkerung auf 46,4 Prozent gesunken, das sind sechs Prozentpunkte weniger als in Hessen. Der Landkreis Greiz ist noch stärker gealtert: Dort beträgt der Anteil der jüngeren Bevölkerung lediglich 42,3 Prozent. Durch den massiven Geburteneinbruch nach der Wende und die Abwanderung potenzieller Eltern liegt der Anteil der unter Sechsjährigen nur noch bei 3,9 Prozent (Hessen 5,2; Thüringen 4,5).

\* Beschriftung erfolgt nur für einen Teil der Orte

In etwa 60 Greizer Orten hat zwischen 2004 und 2009 die Zahl der unter 45-Jährigen um mehr als ein Viertel abgenommen. Klammert man Dörfer mit weniger als 20 Einwohnern aus, wo die Werte noch extremer ausfallen können, dann ist der Anteil der unter 45-Jährigen in den am stärksten überalterten Dörfern auf unter 25 Prozent gefallen.

Wie auch im Vogelsbergkreis waren die Verluste des jüngeren Bevölkerungsteils in den größeren Orten mit mehr als 1.000 Einwohnern mit durchschnittlich minus 14 Prozent noch am geringsten. Orte mit 250 bis 1.000 Einwohnern haben knapp 20 Prozent der unter 45-Jährigen eingebüßt. Interessanterweise fällt der Einwohnerverlust in den kleinsten Dörfern mit weniger als 250 Einwohnern mit durchschnittlich minus 17 Prozent nicht ganz so dramatisch aus (Orte mit weniger als 20 Einwohnern sind dabei nicht

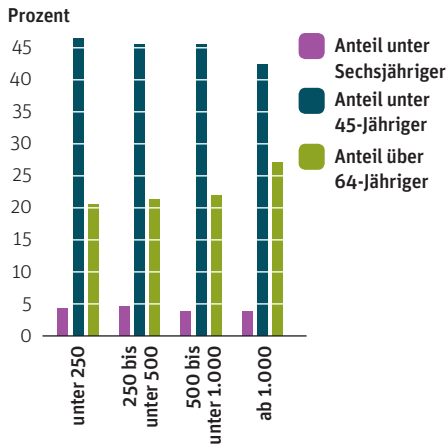
berücksichtigt). Einige der kleinsten Dörfer konnten sich durch Zuzüge oder Geburten verjüngen. Dies bestätigt auch ein Blick auf die Entwicklung bei den unter Sechsjährigen: Dörfer mit weniger als 250 Einwohnern konnten im Durchschnitt einen leichten Zuzug an Kindern verzeichnen. Am stärksten gesunken ist der Kinderanteil hingegen in den Orten mit 500 bis 1.000 Einwohnern.

In zwölf Greizer Dörfern gibt es kein einziges unter sechsjähriges Kind mehr. Umgekehrt liegt der Bevölkerungsanteil von unter Sechsjährigen in sieben Dörfern höher als acht Prozent – und damit praktisch auf bestandserhaltendem Niveau. Einen

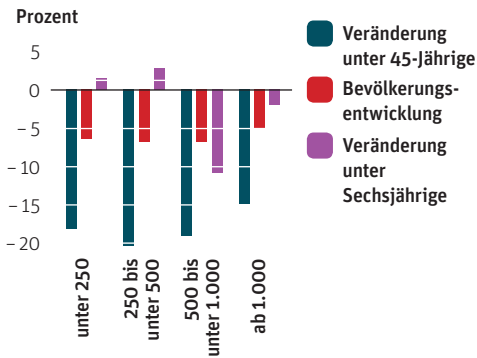


## Neubau in kleinen Dörfern trotz starken Bevölkerungsrückgangs im Landkreis Greiz

Gegen den Trend verzeichnete eine Reihe sehr kleiner Dörfer im Kreis Greiz zwischen 2004 und 2009 einen Zuwachs an Kindern. Die Dörfer mit weniger als 500 Einwohnern sind im Mittel demografisch jünger als größere Orte. Das deutet darauf hin, dass hier trotz des allgemeinen Bevölkerungsrückgangs noch neue Baugebiete ausgewiesen und Wohnhäuser gebaut wurden.



Bevölkerungsanteil nach Altersgruppen in den Orten des Kreises Greiz (2009) nach Ortsgröße in Prozent  
(Datengrundlage: amtliche Statistik der Gemeinden des Kreises Greiz, eigene Berechnungen)

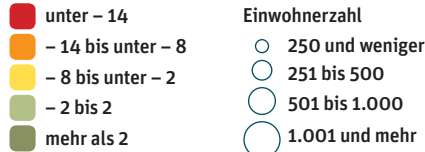


Veränderung der Einwohnerzahl nach Altersgruppen in den Orten des Kreises Greiz nach Ortsgröße 2004 bis 2009 in Prozent  
(Datengrundlage: amtliche Statistik der Gemeinden des Kreises Greiz, eigene Berechnungen)

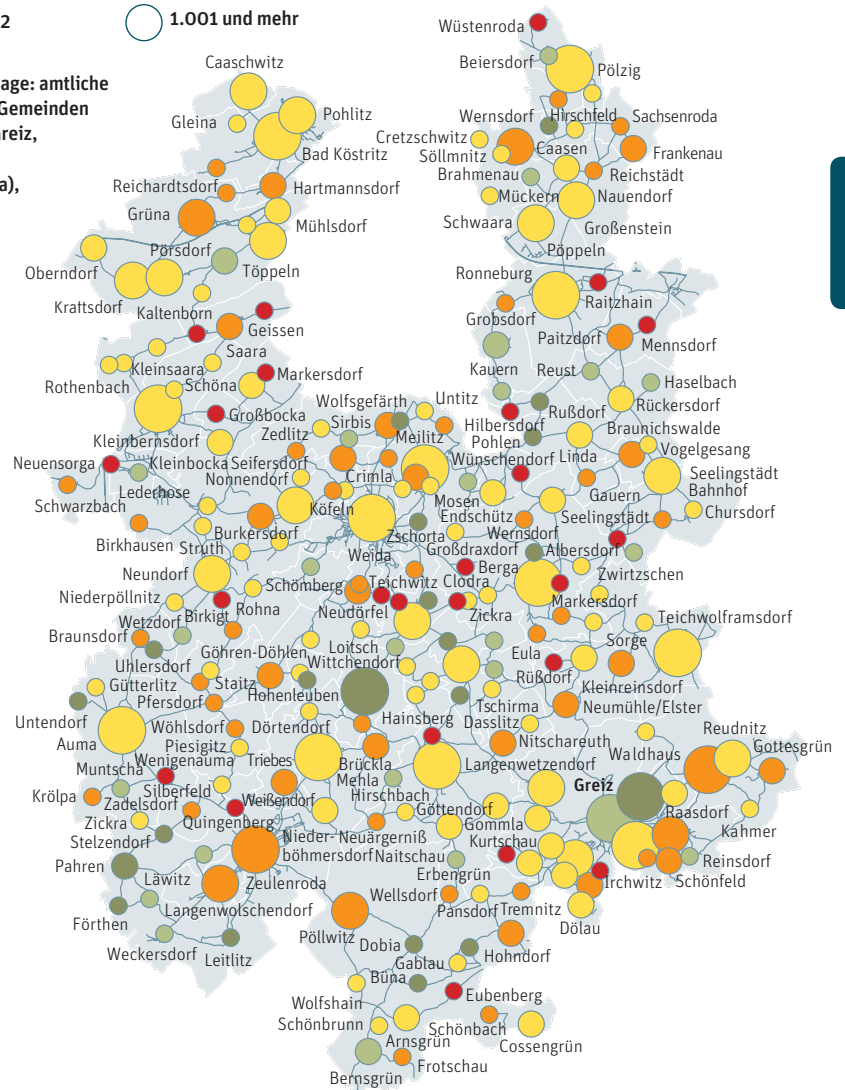
## Schrumpfung und Wachstum in allen Teilen des Kreises

Im Landkreis Greiz lässt sich kein klares demografisches Muster erkennen. Wachsende und schrumpfende Gemeinden liegen scheinbar grundlos nebeneinander. Lediglich im Südwesten des Kreises, nahe der Stadt Zeulenroda, finden sich vergleichsweise viele wachsende Dörfer.

Bevölkerungsentwicklung in den Orten des Kreises Greiz 2004 bis 2009 in Prozent



(Datengrundlage: amtliche Statistik der Gemeinden des Kreises Greiz, Open Street Map (CC-by-sa), Darstellung mit ArcGIS)



regelrechten Kindersegen verbucht das knapp 100 Einwohner zählende Dorf Stelzendorf bei Zeulenroda mit einem Anteil von 17 Prozent unter Sechsjähriger. Ganz offensichtlich sind hier junge Familien zugezogen. Dem Ort kommt zugute, dass er idyllisch an der Talsperre Zeulenroda liegt und die oberfränkische Stadt Hof über die nahe gelegene Autobahn in nur einer Dreiviertelstunde Fahrzeit erreichbar ist. Im Kreis Greiz finden sich somit sowohl stärker überalterte Dörfer als im Vogelsbergkreis als auch deutlich jüngere.

## Wohnqualität und Infrastruktur in den Dörfern des Kreises Greiz

Das Berlin-Institut hat im Kreis Greiz 196 Dörfer mit weniger als 500 Einwohnern besucht. Dabei wurde schnell deutlich, dass die Ausstattung mit Infrastruktur deutlich schlechter ist als im westdeutschen Vogelsbergkreis. Lediglich in 14 der 196 Dörfer gab es noch ein Einzelhandelsgeschäft. Ladengewerbe, also etwa Bäcker oder Fleischer, fanden sich in 51 Orten. Damit gab es in beinahe drei Vierteln der kleinen Dörfer keinerlei Verkaufseinrichtungen. Gasthäuser oder Cafés fanden die Begeher in weniger als einem Drittel der Dörfer. In ebenfalls knapp einem Drittel aller Orte gab es irgendeine Art von kultureller Einrichtung, etwa ein Vereinshaus oder einen Sportplatz. Dieser Anteil ist deutlich geringer als im Vogelsbergkreis, wo er bei zwei Dritteln lag. Auch der subjektive Eindruck bei den Befahrungen war, dass in dem überwiegenden Teil der Greizer Dörfer überhaupt keine Einrichtungen sozialer Infrastruktur vorhanden sind.

## Struktur der Siedlungen und Qualität der Bausubstanz

In 79 der 196 begangenen Dörfer (40 Prozent) waren offensichtlich leer stehende Gebäude oder Ruinen im Ortskern sichtbar, in 30 Dörfern zwei und mehr Gebäude. Damit war der „offensichtliche Leerstand“ in den Dörfern des Kreises Greiz überraschenderweise geringer als im Vogelsbergkreis, wo

dieser Anteil bei 60 Prozent lag. In den kleinen Dörfern des Kreises Greiz sind häufig große Bauernhöfe prägend, meist in Fachwerkbauweise als Drei- oder Viereithöfe. Mehr als ein Viertel der Dörfer wurden bei den Befahrungen als „von Bauernhöfen dominiert“ kategorisiert. Solange noch eine Wohnabteilung des Hofes bewohnt war, wurde das Gebäude insgesamt nicht als Leerstand gezählt. Sehr viele dieser Höfe haben jedoch leer stehende oder gar eingestürzte Gebäudeteile, in denen früher Speicher oder Ställe untergebracht waren. In 21 der begangenen Dörfer fanden sich Neubausiedlungen, die nach Einschätzung der Begeher erst nach der Wiedervereinigung errichtet wurden.

Die Bewertungen der Begeher hinsichtlich der Harmonie des Ortsbildes und des Gesamteindrucks war im Kreis Greiz breiter gestreut als im Vogelsbergkreis, die Unterschiede zwischen den Orten fallen hier deutlich größer aus. Die Bewertungen rangierten für die Harmonie des Ortsbildes zwischen 1 („sehr harmonisch“) bis 5 („sehr unharmonisch, zerklüftet“), für den Gesamteindruck bewegten sie sich von 1 („idyllisch“) bis 5 („verfallen“).

Im Kreis Greiz bekam knapp die Hälfte aller Dörfer (44 Prozent) eine mittlere Bewertung für das harmonische Ortsbild, immerhin ein Drittel erhielt die Note zwei. Elf Orte wurden als „sehr harmonisch“ eingestuft, 32 Orte hingegen als „unharmonisch“ und „zerklüftet“. Beim Gesamteindruck erhielt etwa die Hälfte aller Dörfer eine mittlere Bewertung (3). Etwas mehr als ein Viertel aller Dörfer wurde vom Gesamteindruck her besser als der Durchschnitt eingeschätzt, vier Dörfer erhielten von den Begehern als „idyllische“ Orte die Bestnote. Ein Fünftel der Dörfer machte einen unterdurchschnittlichen Eindruck, zwei Orte wurden gar als „verfallen“ bewertet.

## Geografische Lage und Infrastruktur

Die Zahl der im Einzugsgebiet von 15 Minuten Fahrzeit erreichbaren Infrastruktureinrichtungen liegt bei der Analyse mit ArcGIS überraschenderweise deutlich über den Werten des Vogelsbergkreises. So befinden sich durchschnittlich rund 40 Restaurants und etwa zehn Bankfilialen im Einzugsgebiet eines jeden Greizer Ortes, also eine mehrfach dichter gewebte Infrastruktur als im Vogelsbergkreis. Der Grund dafür ist, dass im Umfeld von Greiz mehrere große Städte liegen, die von vielen Orten aus relativ rasch erreichbar sind: die thüringische Großstadt Gera sowie die sächsischen Städte Reichenbach und Plauen im Vogtland.

Deshalb lassen sich auch die nächsten Oberzentren in relativ kurzen Fahrzeiten erreichen. Am entlegendsten ist der Ort Pahren (Zeulenroda-Triebes) mit einer durchschnittlichen Fahrzeit von 33 Minuten zum Oberzentrum Plauen. Den kürzesten Weg haben die Bürger von Geißen in der Verwaltungsgemeinschaft Münchenbernsdorf, die in nur sieben Fahrminuten in Gera sind. Trotz der demografisch schwierigeren Lage in thüringischen Greiz sind die dortigen Gemeinden generell zentraler gelegen als jene im hessischen Vogelsbergkreis.

## Bürgerschaftliches Engagement

Das Vereinsleben ist im Kreis Greiz wesentlich weniger ausgeprägt als im Vogelsbergkreis. Mit etwas mehr als 700 Vereinen fanden sich hier weniger als halb so viele wie in der analysierten westdeutschen Region. Dies entspricht den Ergebnissen verschiedener Studien zum bürgerschaftlichen Engagement, die alle zu dem Ergebnis kommen, dass die Zivilgesellschaft in Ostdeutschland weniger ausgeprägt ist als im Westen der Republik. Dies lässt sich zum einen auf die Geschichte zurückführen, da in der DDR auch Freizeitaktivitäten staatlicher Kontrolle unterlagen. Deshalb gab es nach der Wende nur wenige Vereine, während die staatlichen Organisationen mit dem Untergang der DDR häufig verschwanden. Zum anderen liegen im Osten die Einkommen niedriger, und die Menschen

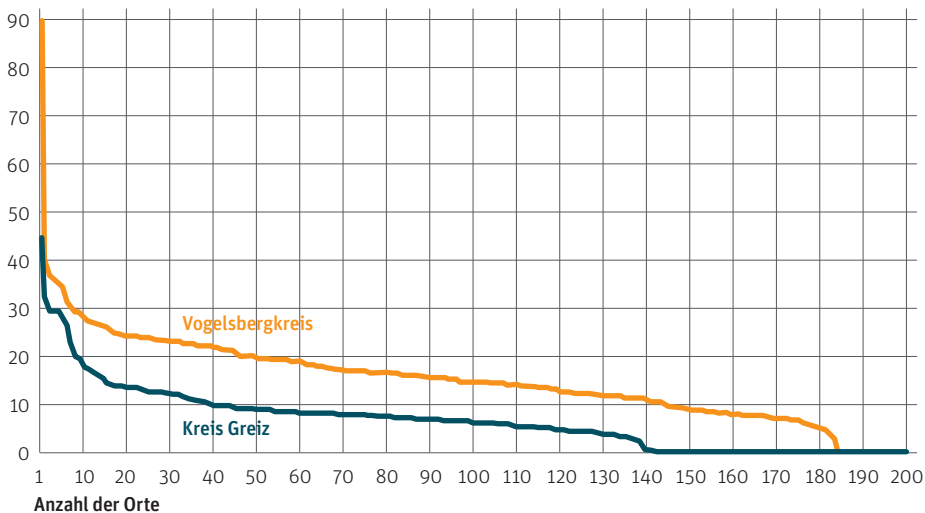
erwarten traditionell mehr Daseinsvorsorge vom Staat – beides reduziert die Neigung, Vereine zu gründen. Zu den 725 von uns recherchierten Greizer Vereinen gehören 92 Kulturvereine, 185 Sportvereine, 148 Vereine, die sich der Daseinsvorsorge ihrer Bürger widmen, und 300 Vereine mit „sonstigen“ Zielen.

Die meisten Vereine gibt es, wie überall, in den größeren Städten. In etwa 75 Dörfern waren keinerlei eingetragene Vereine zu finden. Bezogen auf die Einwohnerzahl lag der 140-Einwohner-Ort Meilitz mit sechs Vereinen vorn. Das entspricht rechnerisch 45 Vereinen je 1.000 Einwohner.

### Wenig bürgerschaftliches Engagement im Kreis Greiz

**Im Kreis Greiz ist die Dichte eingetragener Vereine nur etwa halb so hoch wie im Vogelsbergkreis. In etwa einem Drittel der Greizer Orte fanden sich überhaupt keine Vereine.**

Vereine je 1.000 Einwohner



Vereine je 1.000 Einwohner in den Orten der Kreise Greiz und Vogelsberg im Jahr 2011  
(Datengrundlage: Auskünfte und amtliche Statistik der Gemeinden des Kreises Greiz und des Vogelsbergkreises, eigene Berechnungen)

## Zusammenhänge und mögliche Ursachen des Bevölkerungsrückgangs im Kreis Greiz

Entsprachen die Zusammenhänge zwischen der Siedlungsstruktur und der Einwohnerentwicklung der Dörfer im Vogelsbergkreis noch weitgehend den Erwartungen, so lässt sich dies im Kreis Greiz kaum bestätigen. Die kleinen Dörfer scheinen sich weitgehend unsystematisch zu entwickeln. Während die überwiegende Zahl der Dörfer stark Bevölkerung verliert, verzeichnen selbst einige sehr kleine Orte Zuzug.

### Kein Zusammenhang zwischen Ortsgröße und Bevölkerungsentwicklung

Entsprechend lässt sich im Kreis Greiz kein klarer Zusammenhang zwischen Ortsgröße und Bevölkerungsentwicklung feststellen. Zwar sind von den 151 untersuchten Dörfern mit weniger als 250 Einwohnern zwischen 2004 und 2009 59 stark oder sehr stark (39 Prozent) geschrumpft. 36 sind jedoch noch gewachsen oder waren zumindest stabil (24 Prozent). Anders als im Vogelsbergkreis gibt es in Greiz somit noch einen Zuzug in kleine Dörfer. Unter den Orten mit 250 bis 500 Einwohnern gibt es keine wachsenden, auch nicht unter den größeren Dörfern mit 500 bis 1.000 Einwohnern. Lediglich bei den größeren Orten mit mehr als 1.000 Einwohnern haben zwei Gemeinden Einwohner hinzugewonnen (Hohenleuben und Pohlitz/Greiz).

## Kein Einfluss der Stadtnähe sichtbar

Im Kreis Greiz zeigt sich kein klarer Zusammenhang zwischen der Bevölkerungsentwicklung und der Fahrzeit zu nächstgelegenen größeren Städten. Gerade Dörfer in der Nähe zum Oberzentrum Gera verlieren besonders deutlich Bevölkerung.

## Günstigere Bevölkerungsentwicklung im Süden und Südwesten des Landkreises

Dörfer nahe der Stadt Zeulenroda weisen tendenziell eine vergleichsweise positive Bevölkerungsentwicklung auf. Dies könnte an dem landschaftlichen Reiz rund um die Talsperre Zeulenroda liegen, aber auch an der Nähe zur Autobahn A9, die für kurze Wege in die oberfränkische Stadt Hof und zum bayerischen Arbeitsmarkt sorgt. Auch die Nähe zur Kreisstadt Greiz scheint für eine günstige demografische Entwicklung zu sorgen. Die Oberzentren Gera, Plauen und Zwickau hingegen haben diese Strahlkraft nicht.

## Kein Effekt bei Nähe von Infrastruktur sichtbar

Ein systematischer Zusammenhang zwischen der Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen und der Entwicklung von Dörfern lässt sich im Kreis Greiz nicht feststellen. Weder die Nähe zu Schulen noch die Erreichbarkeit von Infrastrukturpunkten wie Apotheken, Geschäften oder Restaurants in einem Einzugsgebiet von 15 Minuten Fahrzeit wirkt sich positiv auf die Bevölkerungsentwicklung aus. Dies wird schon dadurch sichtbar, dass viele Dörfer im Umland von Gera, einer Großstadt mit zahlreichen Einrichtungen aller Art, Einwohner verlieren. Die Nähe zu Gera bedeutet eher Schrumpfung als Wachstum. Hintergrund dieser Entwicklung ist die problematische Situation der Großstadt Gera selbst, die sich – anders als Erfurt oder Jena – nicht als neuer wirtschaftlicher Motor für die Region etablieren konnte.

Bevölkerungsentwicklung	sehr stark schrumpfend	stark schrumpfend	schrumpfend	stabil	wachsend
Gera	20	21	21	22	23
Hof	52	51	50	52	50
Jena	40	42	41	41	42
Plauen	42	40	40	41	37
Zwickau	34	35	34	35	36
Greiz	22	21	22	23	20
Reichenbach	33	32	32	34	31
Zeulenroda	22	21	22	21	18

### Mittlere ideale Fahrzeiten von Dörfern mit weniger als 500 Einwohnern zu den genannten größeren Städten in Minuten\*

(Datengrundlage: Amtliche Statistik der Gemeinden des Kreises Greiz, Open Street Map (CC-by-sa), Berechnungen mit ArcGIS)

## Bürgerschaftliches Engagement steht für Stabilität

Im Kreis Greiz gibt es weitaus mehr Orte ohne einen eingetragenen Verein als im Vogelsbergkreis. Dennoch zeigt sich auch hier, dass sehr stark schrumpfende Orte mit 2,8 Vereinen je 1.000 Einwohner die geringste, und wachsende Orte mit neun Vereinen die höchste Vereinsdichte aufweisen. Etwas aus der Reihe fallen lediglich Orte mit „stabiler“ Bevölkerungsentwicklung, die ebenfalls wenige Vereine haben.

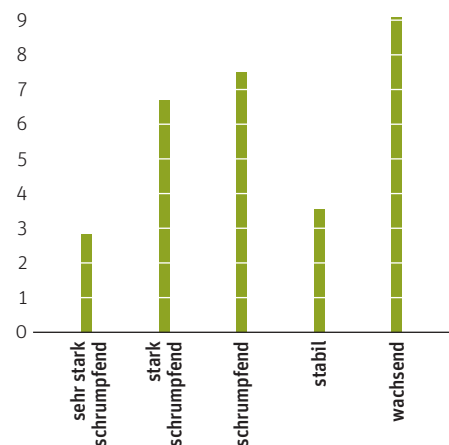
### Vereine je Einwohner in Dörfern mit weniger als 500 Einwohnern nach Bevölkerungsentwicklung 2004 bis 2009\*

(Datengrundlage: Auskünfte und Amtliche Statistik der Gemeinden des Kreises Greiz, eigene Berechnungen)

## Mehr Engagement in wachsenden Dörfern für Stabilität

Wie im Vogelsbergkreis haben auch in Greiz wachsende Dörfer die höchste, stark schrumpfende Dörfer dagegen die geringste Anzahl an Vereinen je 1.000 Einwohner vorzuweisen. Lediglich die Kategorie der „stabilen“ Dörfer fügt sich nicht in das Muster. Dort ist die Vereinsdichte relativ niedrig.

### Vereine je 1.000 Einwohner



\* aufgeteilt in: sehr stark schrumpfend (unter – 14 Prozent), stark schrumpfend (unter – 8 bis – 14 Prozent), schrumpfend (unter – 2 bis – 8 Prozent), stabil (– 2 bis unter 2 Prozent), wachsend (über 2 Prozent)

## Kaum Zusammenhänge zwischen Siedlungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung erkennbar

Für die Dörfer des Kreises Greiz lassen sich kaum Zusammenhänge zwischen der Entwicklung der Einwohnerzahl und den vor Ort erhobenen Indikatoren zur Siedlungsstruktur ausmachen. Weder sind im Gesamteindruck als attraktiv bewertete Orte im Mittel besonders stabil, noch solche, in denen der bauliche Zustand besonders positiv bewertet wurde. Orte mit klarem Ortsmittelpunkt entwickeln sich im Mittel ebenso wie solche ohne zentralen Platz. Lediglich die landschaftliche Attraktivität der Umgebung zeigt den erwarteten Einfluss: Jene Orte, deren Einbettung in die Landschaft mit der Bestnote bewertet wurde, zeigen im Schnitt eine Bevölkerungszunahme.

## Gründe für Schrumpfung und Stabilität – Einschätzungen der Bürgermeisterinnen und Bürgermeister im Kreis Greiz

„Welche Faktoren da wirken, da bin ich wirklich überfragt“, antwortet Sabine Lehmann, die Bürgermeisterin der Gemeinde Vogtländisches Oberland auf die Frage, womit Stabilität oder Schrumpfung einzelner Dörfer ihrer Gemeinde zusammenhängen könnte. Wie im hessischen Vogelsbergkreis können auch in dem thüringischen Kreis die meisten Bürgermeister keine spezifischen Gründe für die unterschiedliche Entwicklung einzelner Dörfer nennen. Dennoch sind Vermutungen über solche Zusammenhänge häufiger als im Vogelsbergkreis.

Sicher ist: Im Osten Deutschlands herrschten in den vergangenen zwei Jahrzehnten andere Rahmenbedingungen für die Bevölkerungsentwicklung als in ländlichen Kreisen des Westens. In den neuen Ländern sorgten auf der einen Seite die generell hohe Abwanderung nach Westdeutschland und das Wegbrechen traditioneller Wirtschaftszweige für deutlichen Bevölkerungsrückgang. Auf der anderen Seite schossen dank hoher Subventionen vielerorts neue Industrie-, Gewerbe- und Baugebiete auf der „grünen Wiese“ aus dem Boden und bescherten teilweise auch kleinen Orten eine außergewöhnliche Wachstumsdynamik.

Doch das so erzeugte Wachstum der 1990er Jahre kann sich heute durchaus auch negativ auswirken: „Wer damals viel Wert auf diese Wohnbaugebiete gelegt hat, hatte nach der Wende einen starken Bevölkerungsanstieg“, erklärt Peter Höfer, Vorsitzender der Gemeinde Münchenbernsdorf. „Heute geht das dann dort umso dramatischer nach unten, denn die meisten Zugezogenen waren Pärchen mit zwei Kindern. Wenn die Kinder jetzt ausziehen, führt das zu drastischem Einwohnerverlust.“

Ähnliches konstatiert auch Bürgermeister Bernhard Bräuner aus der Gemeinde Kraftsdorf im Umland der Großstadt Gera: „Die Entwicklung war in den ersten fünf Jahren nach der Wende äußerst positiv. Wir hatten durch zahlreiche preiswerte Neubaugebiete viele Zuzüge aus Gera in den Speckgürtel der Stadt. Nach zwanzig Jahren gehen die dort geborenen Kinder nun weg, und die Einwohnerzahl sinkt.“ Entwicklungen innerhalb der Gemeinde Kraftsdorf bestätigen diese Einschätzung: Grüna, ein 200-Einwohner-Ort mit einem Neubaugebiet, hat in den vergangenen fünf Jahren zehn Prozent Bevölkerung verloren. Niederndorf mit seinen 300 Einwohnern ist hingegen stabil geblieben: „In Niederndorf gab es einige preisgünstige Wohnungsbaustandorte, wo keine Eigenheimsiedlungen entstanden sind, sondern eine Art Lückenbebauung mit günstiger Verkehrslage zur Stadt Gera und Anschluss an den Stadtverkehr“, erklärt Bürgermeister Bräuner. Planerische Vorgaben wie die Bebauung von Lücken im Ort und eine gute Verkehrsanbindung haben sich offensichtlich als gute Voraussetzung dafür erwiesen, Bevölkerungseinbrüche zu verhindern.

Die Bedeutung der Eigentumsverhältnisse bei Immobilien für die Stabilität von Dörfern betont Kai Dittman, Bürgermeister der Gemeinde Langenwetzendorf: „Vor allem dort, wo der Anteil an Mietwohnungen hoch liegt, ist auch die Fluktuation groß. In kleineren Orten gibt es sehr viel Privateigentum, da überlegt man sich zweimal, ob man das aufgibt oder nicht lieber längere Wege auf sich nimmt.“ In der früheren DDR war der Bestand an Wohneigentum deutlich geringer als in der Bundesrepublik. Wenn dann die Mieter Plattenbauten oder unattraktive Mietwohnungen verlassen haben, die es auch in mittelgroßen ländlichen Gemeinden gab, so kamen auf die Dörfer oft deutliche Einwohnerverluste zu.

Mehrere Befragte nennen die Verbundenheit mit dem Ort als Ursache von Stabilität, wenngleich dies meist vage bleibt und sich kaum konkret belegen lässt. So erwähnt Susanne Horn, Mitarbeiterin der Verwaltungsgemeinschaft Am Brahmetal, die „gefühlte Verschworenenheit“ der Bürger zweier kleiner Orte ihrer Gemeinde, die eine stabile Einwohnerzahl haben: „In Caasen und Beiersdorf ist so ein eingeschwoener Stamm da.“ Beide Dörfer gehören zu den wenigen stabilen Dörfern der Gemeinde, während die übrigen Orte zwischen 2004 und 2009 bis zu zehn Prozent ihrer Bevölkerung verloren haben. Auch Jens Auer, Bürgermeister der Gemeinde Wünschendorf, hält die starke Ortsgemeinschaft in dem 200-Einwohner-Dorf Mosen, in dem „alle irgendwie am Ortsleben beteiligt“ seien, für einen wesentlichen Stabilitätsfaktor.

Wie im Vogelsbergkreis nennen die politisch Verantwortlichen die Verfügbarkeit beziehungsweise die Nähe von sozialer Infrastruktur häufig als wichtigen Faktor für Bevölkerungsstabilität. Die statistischen Auswertungen belegen diesen Zusammenhang allerdings nicht. Dies dürfte daran liegen, dass die Nähe zu Infrastruktur für einige Orte sicher zur Stabilität beigetragen hat, in anderen mit ähnlicher geografischer Lage aber nicht. Diese Orte sind den Befragten aber offenbar weniger präsent.

Bürgermeister Jens Auer aus der Gemeinde Wünschendorf begründet die günstige Bevölkerungsentwicklung in einem Ort seiner Gemeinde so: „Meilitz liegt näher zur Stadt Gera und hat einen Kindergarten, der für junge Familien zur Verfügung steht und gut angenommen wird. Auch die Bundesfernstraße liegt unmittelbar in der Nähe.“

Eine außergewöhnlich günstige Entwicklung weist die Gemeinde Korbußen auf, wo ein direkt an der Autobahn gelegenes großes Gewerbegebiet für stabile Einwohnerzahlen und hohe Steuereinnahmen sorgt. Susanne Horn von der Verwaltungsgemeinschaft Am Brahmetal erklärt, dass die Nähe zur Autobahn einer der wichtigsten wirtschaftlichen Erfolgsfaktoren sei: „Schon wenn ein Gebiet zehn Kilometer von der Autobahn entfernt liegt, wirkt sich das negativ aus.“ Eine Besonderheit hat auch der Ort Rückersdorf aufzuweisen. Peter Höfer von der Verwaltungsgemeinschaft Münchenbernsdorf vermutet, dass das Dorf wohl vor allem wegen der dortigen Gasdruckstation und den daraus entstehenden Steuereinnahmen stabil bleibe.

Ein ganz besonderer, aber kaum zu verallgemeinernder Standortfaktor findet sich in dem 1.600-Einwohner-Ort Hohenleuben: Seine Bevölkerung sei vor allem aufgrund der lokalen Justizvollzugsanstalt und deren Insassen und Angestellten stabil, wie Matthias Lindig meint, der Vorsitzende der Verwaltungsgemeinschaft Leubatal. Die Zahl der „Normalbürger“ sinke hingegen kontinuierlich.

## Zusammenfassung

Auf großräumiger Ebene, bei der Analyse aller knapp 5.000 Gemeinden und Gemeindeverbände Deutschlands, zeigt sich ein signifikanter Zusammenhang zwischen der Bevölkerungsentwicklung und der geografischen Lage. Je entlegener eine Gemeinde ist, je weiter der Weg etwa zum Autobahnanschluss oder zum nächsten Oberzentrum, desto schwächer ist die Beschäftigungsentwicklung und desto größer sind sowohl Wanderungsverluste als auch Sterbefallüberschüsse. Peripher gelegene Gemeinden, meist sind das ländliche Gemeinden, weisen somit ein weit größeres Risiko auf als zentral gelegene Städte, Bevölkerung und ökonomische Zukunftsfähigkeit zu verlieren.

Allerdings können allgemeingültige statistische Zusammenhänge nicht die Entwicklung einzelner Gemeinden erklären. Die Dörfer des hessischen Vogelsbergkreises folgen im Prinzip der für ganz Deutschland gültigen kontinuierlichen Abwärtsentwicklung peripherer Räume. Hier hat es in den vergangenen 20 Jahren keine großen Umbrüche, aber auch keine größeren Investitionen in neue Industrien oder in große Bau- oder Infrastrukturprojekte gegeben, welche die demografische Entwicklung entscheidend hätten beeinflussen können. Neue Wirtschaftszweige und Unternehmen sind nicht an den Vogelsberg gekommen. Und so folgten die Kinder der Altingesessenen immer häufiger dem Ruf des prosperierenden Rhein-Main-Gebietes oder anderer urbaner Zentren, die Arbeitsplätze für Qualifizierte bieten. Lediglich die Maueröffnung konnte den Schwund vorübergehend bremsen, sodass die Einwohnerzahl des Vogelsbergkreises bis 1997 noch gewachsen ist. Seit auch dieser Sondereffekt weggefallen



ist, schrumpft die Zahl der Einwohner kontinuierlich, weil Menschen wegziehen und die immer kleiner werdende Zahl potenzieller Eltern immer weniger Kinder bekommt. Heute zählt der Vogelsbergkreis pro Jahr noch 750 Geburten. 1997 waren es noch 1.200.

Im Vogelsbergkreis zeigt sich, dass unter diesen Bedingungen kleine Orte besonders stark betroffen sind. Sie haben in den vergangenen Jahren nicht nur besonders viele Einwohner verloren, noch stärker ist der Rückgang bei den unter 45-Jährigen und den unter Sechsjährigen. Die Mehrheit der kleinen Dörfer scheint für Familien kaum noch attraktiv zu sein. Als stabil erweisen sich tendenziell jene Orte, die in relativer Nähe zu Infrastruktureinrichtungen und zu größeren Städten liegen. Wie viele dieser Einrichtungen direkt vor Ort zu finden sind, hat hingegen keinen Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung.

Die untersuchten Einflussfaktoren können zusammengefasst jedoch nicht hinreichend das Wachsen oder Schrumpfen eines einzelnen Dorfes erklären. Es finden sich immer wieder einzelne Orte, die demografisch stabil bleiben, obwohl sie klein und abgelegen sind. Und auch in der Nähe von Städten gibt es stark schrumpfende Dörfer. Auf kleinräumiger Ebene, wo es für die Stabilität von Dörfern schon entscheidend sein kann, ob ein paar Familien zu- oder fortziehen, spielen offenbar andere, nicht ohne weiteres messbare Kriterien eine entscheidende Rolle: Erbschafts- und Eigentumsverhältnisse können selbst Menschen an ihren Ort binden, die

ansonsten längst fortgezogen wären. Viele Neubaugebiete, die in den 1970er und -80er Jahren errichtet wurden, dürften bis auf weiteres eine stabile Bevölkerung behalten, weil die Eigentümer derzeit in den Ruhestand wechseln. Sie werden ihren angestammten Ort nicht mehr auf der Suche nach Arbeit verlassen und ihr Eigenheim vermutlich noch für zwei Jahrzehnte nutzen – schon weil sich der Markt für solche Immobilien zusehends verschlechtert.

Im thüringischen Kreis Greiz dominieren die genannten Sondereffekte. Hier sind auch 20 Jahre nach der Wiedervereinigung noch deutlich die Einflüsse des großen Umbruchs spürbar. Während alte Industrieanlagen stillgelegt wurden und die Menschen zu Tausenden aus unattraktiven Wohnungen ausgezogen sind, schufen Investitionen und Fördermaßnahmen neue Gewerbeansiedlungen, wo vorher nur Felder und Wiesen waren. Mit billigem Bauland lockten Kommunen im Umland der Großstadt Gera Bauherren und Wohnungskäufer an, deren einstige Mietwohnungen anderswo überflüssig wurden. Doch zu einer wirtschaftlichen Entwicklung und Stabilisierung der Region hat all das nicht geführt: Jene Orte, in denen in den 1990er Jahren große Neubaugebiete entstanden, leiden heute mitunter an besonders starken Bevölkerungsverlusten. Denn die Kinder der vor zehn bis 20 Jahren zugezogenen Haus- und Wohnungseigentümer verlassen die Ortschaften, weil sie woanders Ausbildungs- und Arbeitsplätze suchen. Diese Sonderentwicklungen machen es unmöglich, im Kreis Greiz einen klaren Zusammenhang zwischen Indikatoren der geografischen Lage, der Ortsgröße oder der Infrastrukturausstattung und der demografischen Entwicklung zu finden. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass nach dem Auslaufen dieser Sondereffekte in Zukunft ähnliche Zusammenhänge wie im Vogelsbergkreis bedeutsam werden.

Auch wenn es auf der Makroebene statistisch belegbare Zusammenhänge zwischen Indikatoren der geografischen Lage und der Bevölkerungsentwicklung gibt – sie entscheiden nicht über die Zukunftsfähigkeit einzelner Orte. Vor Ort trägt das Engagement der Bürger dazu bei, dass Dörfer und Städte auch unter widrigen Umständen stabil bleiben. Die wenigen wachsenden Dörfer mit weniger als 500 Einwohnern haben sowohl im Vogelsbergkreis als auch im Kreis Greiz die größte Dichte an eingetragenen Vereinen. Umgekehrt haben in beiden Kreisen die sehr stark schrumpfenden Dörfer die geringste Zahl an Vereinen vorzuweisen. Eine aktive Bürgerschaft, die sich um die eigenen Belange kümmert, die ein lebenswertes Umfeld schafft und für einen guten Ruf des Ortes auch über dessen Grenzen hinaus sorgt, kann zwischen Schrumpfung und Stabilität entscheiden.



# 6

# DIE DEMOGRAFISCHE ZUKUNFTSFÄHIGKEIT VON DÖRFERN

Die Untersuchungen in den Dörfern der Landkreise Vogelsberg und Greiz haben ergeben, dass Lage, Siedlungsstruktur oder die Erreichbarkeit von Infrastruktur zur Attraktivität eines Ortes beitragen können. Solche Eigenschaften bestimmen jedoch nicht allein die Zukunftsfähigkeit eines Dorfes. Einen großen Anteil haben Faktoren, die nicht einfach zu bestimmen sind – etwa die Aktivität der Bürgerschaft, Besitzverhältnisse, Investitionsentscheidungen der Vergangenheit oder die Weitsicht und Durchsetzungsfähigkeit eines Bürgermeisters. Diese Faktoren manifestieren sich bereits in der aktuellen demografischen Situation eines Dorfes.

Darum erlaubt nur der Blick auf die Gesamtsituation eines Ortes eine Einschätzung, welche Dörfer in den kommenden 20 Jahren in ihrem Bestehen gefährdet sein könnten. Im Folgenden haben wir die demografische Zukunftsfähigkeit für die Dörfer des Vogelsbergkreises und des Landkreises Greiz anhand von sechs Kriterien eingeschätzt. Dabei erhalten Indikatoren zur Einwohnerzahl, Bevölkerungsentwicklung und zur Altersstruktur der Einwohner das größte Gewicht. Ergänzt werden diese Kriterien durch Indikatoren zum bürgerschaftlichen Engagement,

zum sichtbaren Leerstand und zur geographischen Lage. Für diese Indikatoren werden jeweils Punkte vergeben, anschließend werden die Punkte für alle sechs Kriterien zu einer Risikobewertung zusammengefügt. Die Dörfer mit der höchsten Punktzahl haben das höchste Risiko – und werden von uns damit als wenig zukunftsfähig eingeschätzt. Orte mit geringen Punktzahlen sind als relativ attraktiv einzuschätzen und haben eine Chance auf Stabilisierung. Allerdings ist die Punktbewertung kein „Urteil“ über eine Gruppe von Dörfern. Die konkrete Situation muss letztlich anhand des Einzelfalles unter Berücksichtigung der Gesamtsituation des Ortes eingeschätzt werden.



## Kriterien der Bewertung

### Größe des Dorfes

Kleine Dörfer sind in ihrer Zukunftsfähigkeit stärker gefährdet als größere Orte. Einwohnerverluste sorgen hier rasch dafür, dass das soziale Leben vor Ort erlahmt. Zudem wird die Bereitstellung von Infrastruktur immer teurer, und diese verliert irgendwann ihre Funktionsfähigkeit.

#### Bewertung Einwohnerzahl 2009/2010:

über 500.....0 Punkte  
über 400 bis 500 Einwohner.....1 Punkt  
über 300 bis 400 Einwohner.....2 Punkte  
über 200 bis 300 Einwohner.....3 Punkte  
über 100 bis 200 Einwohner.....4 Punkte  
bis 100 Einwohner.....5 Punkte

### Entwicklung der Einwohnerzahl im Zeitraum von fünf Jahren (sechs Jahre für den Vogelsbergkreis)

Orte, die bereits in der Vergangenheit viele Einwohner verloren haben, sind offensichtlich nicht sonderlich attraktiv. Entweder sind Menschen weggezogen, oder aber den Verlusten durch Sterbefälle steht kein adäquater Zuzug gegenüber.

#### Bewertung Bevölkerungsrückgang 2004 bis 2009/2010:

weniger als –7 Prozent.....0 Punkte  
–10 bis unter –7 Prozent.....1 Punkt  
–13 bis unter –10 Prozent.....2 Punkte  
–17 bis unter –13 Prozent.....3 Punkte  
–20 bis unter –17 Prozent.....4 Punkte  
mehr als –20 Prozent.....5 Punkte

### Altersstruktur

Orten ohne Kinder und Jugendliche fehlt per Definition die nachwachsende Generation. Angesichts der Tatsache, dass in Zukunft nicht mit stark steigenden Geburtenraten oder mit dem Zuzug junger Menschen in kleine Dörfer zu rechnen ist, steht ein geringer Anteil von unter 18-Jährigen für mangelnde Zukunftsfähigkeit eines Dorfes.

#### Bewertung Anteil unter 18-Jährige:

mehr als 20 Prozent.....0 Punkte  
17 bis unter 20 Prozent.....1 Punkt  
14 bis unter 17 Prozent.....2 Punkte  
11 bis unter 14 Prozent.....3 Punkte  
8 bis unter 11 Prozent.....4 Punkte  
unter acht Prozent.....5 Punkte

### Bürgerschaftliches Engagement/Vereine vor Ort

In Greiz und im Vogelsbergkreis hat sich gezeigt, dass die wenigen wachsenden Dörfer eine relativ hohe Zahl an Vereinen je Einwohner aufweisen, stark schrumpfende Dörfer jedoch eine besonders niedrige Zahl. Gibt es in einem Ort keinerlei Vereinsaktivitäten, fehlt ein wichtiger Faktor, der zur Stabilität beitragen kann.

#### Vereine je Einwohner:

mehr als zehn Vereine  
je 1.000 Einwohner.....0 Punkte  
mehr als 0 bis 10 Vereine  
je 1.000 Einwohner.....1 Punkt  
keine Vereine.....2 Punkte

Für eine kleine Zahl von Orten im Kreis Greiz, für die keine Informationen zu ansässigen Vereinen verfügbar waren, wurde der Mittelwert aller Dörfer angenommen und der Punktwert 1 vergeben

### Offensichtlicher Leerstand im Ortskern

Ungenutzte, verwahrloste oder gar verfallene Wohngebäude im Kern eines Dorfes machen die Orte zusätzlich unattraktiv. Leerstand ist ein Zeichen für den Niedergang und entwertet benachbarte Immobilien.

#### Leerstand:

kein offensichtlicher Leerstand.....0 Punkte  
1 Gebäude.....1 Punkt  
zwei bis fünf Gebäude.....2 Punkte  
mehr als fünf Gebäude.....3 Punkte

### Fahrzeit zum nächsten Oberzentrum

Statistische Analysen für die Gemeinden Deutschlands zeigen, dass ländliche Ortschaften, die weit von Oberzentren entfernt liegen, besonders stark von Bevölkerungsverlust betroffen sind. Auch wenn dies auf kleinräumiger Ebene noch nicht überall sichtbar ist: Zukünftig werden Dörfer in der Nähe von urbanen Zentren bessere Chancen zur Stabilisierung haben.

#### Fahrzeit zum nächsten Oberzentrum:

bis unter 20 Minuten.....0 Punkte  
20 bis unter 30 Minuten.....1 Punkt  
30 Minuten und mehr.....2 Punkte

## Zukunftsfähigkeit der Dörfer im Vogelsbergkreis

Im hessischen Vogelsbergkreis erhalten 21 Orte zwölf und mehr Risikopunkte. Das sind deutlich weniger als im Kreis Greiz. Dörfer im Vogelsbergkreis sind häufig größer als in dem thüringischen Landkreis, und der Mangel an jugendlicher Bevölkerung ist nicht so stark ausgeprägt. Auch ist der Grad der bürgerschaftlichen Aktivitäten höher, es gibt kaum Orte ganz ohne Vereine. Auch dies führt unserer Ansicht nach zu einer größeren Bindung an das Dorf.

Besonders kritische Bewertungen ihrer Zukunftsfähigkeit (14 und mehr Risikopunkte) erhalten die Orte Vaitshain, Unter-Sorg, Ober-Wegfurth, Preußisch Radmühl, Sichenhausen und Zeilbach. Von diesen Orten haben drei weniger als 100, zwei zwischen 100 und 200 sowie ein Ort etwas mehr als 200 Einwohner. Drei der genannten Dörfer haben zwischen 2004 und 2010 mehr als 15 Prozent ihrer Bewohner verloren, in zwei Fällen betrug der Bevölkerungsverlust sogar mehr als 18 Prozent. Im Schnitt sind lediglich zwölf Prozent der Einwohner jünger als 18 Jahre. Offensichtlicher Leerstand wurde in fünf der

sechs Orte registriert. In einem Ort standen zwischen zwei und fünf, in einem Ort sogar mehr als fünf Gebäude leer.

Auf der anderen Seite erreichen immerhin 36 Orte mit weniger als 500 Einwohnern maximal sechs Risikopunkte und können damit als vorerst zukunftsfähig gelten. Ihre Einwohnerverluste beliefen sich in den Jahren zwischen 2004 und 2010 meist auf Werte im niedrigen einstelligen Bereich, der Jugendanteil in diesen Orten ist hoch und liegt häufig bei mehr als 30 Prozent. In der Mehrzahl dieser Dörfer fiel kein offensichtlich leer stehendes Gebäude ins Auge.

Ort	Gemeinde	Einwohner 2004	Einwohner 2010	Veränderung 2004 bis 2010 in Prozent	Bevölkerungsanteil unter 18 Jahre in Prozent 2009	Vereine je 1.000 Einwohner 2011	offensichtlicher Leerstand* 2011	Fahrzeit zum Oberzentrum in Minuten	Risikobewertung
Vaitshain	Grebenhain	103	84	-18,5	16,3	9,7	1	31	12 bis 15 Punkte
Ober-Wegfurth	Schlitz	68	53	-22,1	9,4	14,7	0	24	
Unter-Sorg	Schwalmtal	59	53	-10,2	11,5	0,0	1	33	
Sichenhausen	Schotten	260	226	-13,1	12,9	19,2	3	40	
Zeilbach	Feldatal	235	199	-15,3	11,3	21,3	2	35	
Preußisch Radmühl	Freiensteinau	188	160	-14,9	13,7	5,3	1	36	
Hainbach	Gemünden	226	195	-13,7	13,7	35,4	2	29	
Metzlos-Gehaag	Grebenhain	182	153	-15,9	13,1	22,0	2	27	
Hemmen	Schlitz	161	140	-13,0	12,1	6,2	2	13	
Wünschen-Moos	Grebenhain	45	40	-11,1	2,5	22,2	0	25	
Eichenrod	Lautertal	316	285	-9,8	12,4	22,2	3	33	
Lehrbach	Kirtorf	341	282	-17,3	15,6	23,5	2	23	
Windhausen	Feldatal	290	255	-12,1	13,7	13,8	2	38	
Höckersdorf	Mücke	262	224	-14,5	8,4	15,3	0	31	
Bleidenrod	Homberg/Ohm	207	184	-11,1	11,6	24,2	2	26	
Holzsmühl	Freiensteinau	204	175	-14,2	16,4	4,9	0	31	
Metzlos	Grebenhain	169	152	-10,1	12,5	5,9	1	28	
Eulersdorf	Grebenau	158	141	-10,8	12,8	25,3	1	32	
Reimenrod	Grebenau	141	125	-11,4	16,0	7,1	1	34	
Fleschenbach	Freiensteinau	132	113	-14,4	16,8	15,2	1	35	
Rülfenrod	Gemünden	92	81	-12,0	11,3	21,7	1	29	
Elpenrod	Gemünden	344	287	-16,6	16,8	14,5	2	27	11 Punkte
Hopfmansfeld	Lautertal	313	276	-11,8	13,7	16,0	1	32	
Feldkrücken	Ulrichstein	266	241	-9,4	13,6	26,3	2	40	
Wohnfeld	Ulrichstein	265	237	-10,6	14,2	18,9	2	34	
Dannenrod	Homberg/Ohm	214	189	-11,7	12,2	28,0	1	23	
Gunzenau	Freiensteinau	172	158	-8,1	13,4	23,3	2	27	
Fischbach	Alsfeld	88	91	3,4	13,8	22,7	1	38	
Otterbach	Gemünden	88	83	-5,7	13,4	11,4	1	30	
Höingen	Homberg/Ohm	64	57	-10,9	14,0	15,6	1	21	
Bobenhausen	Ulrichstein	419	389	-7,2	14,5	14,3	3	34	
Stumpertenrod	Feldatal	391	341	-12,8	14,4	17,9	2	37	
Götzen	Schotten	352	322	-8,5	15,8	5,7	2	39	
Unter-Schwarz	Schlitz	290	261	-10,0	10,3	6,9	0	25	
Billertshausen	Alsfeld	222	212	-4,5	16,0	9,0	2	35	
Gleimenhain	Kirtorf	187	173	-7,5	10,5	10,7	0	29	
Kölzenhain	Ulrichstein	178	165	-7,3	14,0	16,9	1	38	
Hergersdorf	Schwalmtal	189	164	-13,2	17,7	15,9	0	31	
Ober-Sorg	Schwalmtal	113	104	-8,0	18,3	8,9	1	34	
Heisters	Grebenhain	75	78	4,0	12,8	40,0	1	26	
Ober-Breidenbach	Romrod	373	336	-9,9	12,8	18,8	1	37	9 Punkte
Hopfgarten	Schwalmtal	293	284	-3,1	11,7	17,1	1	34	

Ort	Gemeinde	Einwohner 2004	Einwohner 2010	Veränderung 2004 bis 2010 in Prozent	Bevölkerungs- anteil unter 18 Jahre in Prozent 2009	Vereine je 1.000 Einwohner 2011	offen- sichtlicher Leerstand* 2011	Fahrzeit zum Ober- zentrum in Minuten	Risikobe- wertung
Appenrod	Homburg/Ohm	301	279	-7,3	16,3	23,3	2	26	
Rebgeshain	Ulrichstein	265	253	-4,5	13,4	22,6	1	38	
Erbenhausen	Homburg/Ohm	262	246	-6,1	11,7	30,5	2	25	
Eichelhain	Lautertal	238	230	-3,4	14,8	16,8	2	35	
Bieben	Grebenu	216	210	-2,8	14,8	9,3	1	33	
Wettsaasen	Mücke	216	197	-8,8	13,2	23,2	0	26	
Volkartshain	Grebenu	162	153	-5,6	13,7	24,7	0	47	
Reinhardts	Freiensteinau	140	136	-2,9	14,7	7,1	0	33	
Hessisch Radmühl	Freiensteinau	135	128	-5,2	19,3	7,4	1	43	
Münch-Leusel	Alsfeld	67	61	-9,0	18,0	89,6	0	37	
Burkhards	Schotten	479	435	-9,2	15,9	16,7	2	44	8 Punkte
Dirlammen	Lautertal	409	421	2,9	15,9	19,6	3	31	
Rainrod	Schwalmtal	440	388	-11,8	15,4	15,9	0	32	
Michelbach	Schotten	410	378	-7,8	17,4	12,2	2	41	
Elbenrod	Alsfeld	408	375	-8,1	16,1	19,6	1	39	
Allmenrod	Lauterbach	379	335	-11,6	18,5	7,9	1	29	
Seibelsdorf	Anrufftal	358	330	-7,8	12,4	19,6	0	35	
Sandlofs	Schlitz	338	297	-12,1	12,1	26,6	0	19	
Kestrich	Feldatal	298	283	-5,0	19,4	16,8	2	36	
Salz	Freiensteinau	308	281	-8,8	14,1	16,2	0	34	
Strebendorf	Romrod	292	262	-10,3	21,8	13,7	1	37	
Hartmannshain	Grebenu	265	241	-9,1	16,2	18,9	0	37	
Busenborn	Schotten	251	235	-6,4	16,2	23,9	1	44	
Ilsdorf	Mücke	246	217	-11,8	15,2	24,4	0	25	
Kaulstoß	Schotten	195	187	-4,1	14,5	35,9	0	42	
Reuters	Lauterbach	190	178	-6,3	19,7	36,8	2	27	
Zahnen	Grebenu	144	134	-6,9	11,9	13,9	0	24	
Nieder-Breidenbach	Romrod	128	130	1,6	16,2	15,6	0	35	
Schadges	Herbstein	87	93	6,9	19,4	34,5	1	24	
Ohmes	Anrufftal	550	485	-11,8	18,4	14,6	1	33	7 Punkte
Meiches	Lautertal	508	480	-5,5	14,4	11,8	2	35	
Köddingen	Feldatal	436	410	-6,0	14,9	18,4	2	39	
Breungesheim	Schotten	399	388	-2,8	16,3	10,0	1	42	
Nieder-Moos	Freiensteinau	396	382	-3,5	11,6	17,7	1	21	
Deckenbach	Homburg/Ohm	405	367	-9,4	16,4	24,7	1	23	
Schwabenrod	Alsfeld	361	329	-8,9	18,1	16,6	1	37	
Helpershain	Ulrichstein	345	325	-5,8	12,0	17,4	0	38	
Bernsburg	Anrufftal	349	318	-8,9	16,0	17,2	0	33	
Heidelbach	Alsfeld	328	308	-6,1	12,0	15,2	0	39	
Reibertenrod	Alsfeld	302	273	-9,6	21,5	6,6	0	36	
Wallersdorf	Grebenu	270	272	0,7	15,7	11,1	1	29	
Ober-Seibertenrod	Ulrichstein	283	262	-7,4	17,1	21,2	0	36	
Hörgenu	Lautertal	271	259	-4,4	16,9	22,1	0	34	
Ober-Moos	Freiensteinau	260	251	-3,5	14,9	7,7	0	30	
Rimlos	Lauterbach	252	239	-5,2	15,7	7,9	0	24	
Nösberts-Weidmoos	Grebenu	220	213	-3,2	11,8	18,2	0	29	
Nieder-Stoll	Schlitz	225	205	-8,9	15,1	17,8	0	27	
Renzenhof	Schwalmtal	206	200	-2,9	19,6	4,9	0	32	
Schlechtenwegen	Herbstein	205	197	-3,9	16,8	14,6	0	23	
Bannerod	Grebenu	125	119	-4,8	15,1	24,0	0	28	
Altenschlirf	Herbstein	479	459	-4,2	11,9	16,7	1	26	3 bis 6 Punkte
Eudorf	Alsfeld	483	451	-6,6	15,6	16,6	1	35	
Herchenhain	Grebenu	425	408	-4,0	14,8	9,4	0	38	
Wingershausen	Schotten	415	389	-6,3	14,1	19,3	0	41	
Wahlen	Kirtorf	422	383	-9,2	17,3	16,6	0	32	
Heblos	Lauterbach	380	364	-4,2	15,7	13,2	1	26	
Vadenrod	Schwalmtal	378	363	-4,0	19,3	23,8	1	33	
Arnshain	Kirtorf	367	340	-7,4	17,4	19,1	0	33	
Udenhausen	Grebenu	344	327	-4,9	16,3	14,5	0	33	
Ermenrod	Feldatal	300	294	-2,0	17,9	20,0	0	33	
Hartershausen	Schlitz	273	273	0,0	17,6	14,7	2	15	
Üllershausen	Schlitz	257	245	-4,7	17,5	11,7	2	18	
Unterseibertenrod	Ulrichstein	249	232	-6,8	20,3	20,1	1	33	
Sickendorf	Lauterbach	174	161	-7,5	20,5	17,2	0	27	
Haarhausen	Homburg/ Ohm	138	138	0,0	16,6	29,0	0	18	
Untergewfurth	Schlitz	111	101	-9,0	20,8	27,0	0	23	

\* Leerstand: 0 = kein sichtbarer Leerstand; 1 = ein Gebäude; 2 = zwei bis fünf Gebäude; 3 = mehr als fünf Gebäude

Ort	Gemeinde	Einwohner 2004	Einwohner 2010	Veränderung 2004 bis 2010 in Prozent	Bevölkerungsanteil unter 18 Jahre in Prozent 2009	Vereine je 1.000 Einwohner 2011	offensichtlicher Leerstand* 2011	Fahrzeit zum Oberzentrum in Minuten	Risikobewertung
Liederbach	Alsfeld	510	489	-4,1	17,9	3,9	0	31	
Crainfeld	Grebenhain	420	407	-3,1	17,9	14,3	1	32	
Willofs	Schlitz	405	394	-2,7	15,6	12,4	0	28	
Rixfeld	Herbstein	400	375	-6,3	15,7	20,0	0	27	
Weidenau	Freiensteinau	381	368	-3,4	19,7	2,6	0	27	
Heimertshausen	Kirtorf	331	323	-2,4	17,1	24,2	0	31	
Vockenrod	Antrifftal	327	322	-1,5	18,9	15,3	0	37	
Steinfurt	Herbstein	252	233	-7,5	24,7	15,9	0	26	
Werges	Lauterbach	236	231	-2,1	20,4	17,0	1	27	
Schadenbach	Homberg/Ohm	223	210	-5,8	18,0	26,9	0	26	
Ützhausen	Schlitz	217	203	-6,5	15,8	23,0	0	20	
Reichlos	Freiensteinau	159	156	-1,9	21,2	12,6	0	28	
Bernsfeld	Mücke	448	434	-3,1	17,1	31,3	1	21	
Maulbach	Homberg/Ohm	460	429	-6,7	14,8	21,7	0	28	
Rimbach	Schlitz	427	398	-6,8	17,3	14,1	0	24	
Pfardt	Schlitz	381	377	-1,1	17,3	26,3	1	20	
Büßfeld	Homberg/Ohm	262	277	5,7	20,1	22,9	0	24	
Fraurombach	Schlitz	281	253	-10,0	22,2	21,4	0	16	
Gontershausen	Homberg/Ohm	189	200	5,8	20,1	10,6	1	20	
Bernshausen	Schlitz	449	422	-6,0	17,8	13,4	0	23	

## Zukunftsfähigkeit der Dörfer im Kreis Greiz

Im Landkreis Greiz erreichen von den in unserer Datenbank geführten 196 Dörfern mit weniger als 500 Einwohnern nach dem beschriebenen Indikatorensystem 40 Orte zwölf und mehr Risikopunkte. Am problematischsten ist die Situation in 15 Dörfern, die 15 Risikopunkte und mehr erzielt haben. Mit Horngrund, Nattermühle, Rüßdorf, Eubenberg und Wüstenroda fallen in diese Gruppe fünf Siedlungen, die weniger als 20 Einwohner zählen. Von den übrigen Risikoorten haben sechs zwischen 20 und 100, vier zwischen 100 und 200 Einwohner.

Zwölf dieser 15 Orte haben zwischen 2004 und 2009 mehr als 15 Prozent ihrer Einwohner verloren. Vier Orte – Eubenberg, Birkigt, Rothenthal und Nattermühle – sogar mehr als 20 Prozent. Der Ort Nattermühle stellt dabei allerdings einen Sonderfall dar: Dort wurde ein Asylbewerberheim geschlossen, wodurch sich die Zahl der Bewohner drastisch auf nur noch neun reduziert hat. In acht dieser Orte liegt der Anteil unter 18-Jähriger bei weniger als acht Prozent. In Horngrund leben überhaupt keine Personen unter 18 Jahren mehr. Nur in zwei dieser 14 Orte wurde ein Verein registriert. In sechs Orten stehen zwischen zwei und fünf Gebäude offensichtlich leer.

Am anderen Ende der Skala finden sich Dörfer in einer relativ günstigen Situation. 19 Dörfer im Landkreis erreichen maximal sechs Risikopunkte, acht Orte kommen auf nicht mehr als fünf Punkte. Dies sind überwiegend Dörfer mit mehr als 400 Einwohnern, die zwischen 2004 und 2009 meist nur im niedrigen einstelligen Bereich Einwohner verloren haben. So schrumpften Bernsgrün und Kauern bei Ronneburg um weniger als zwei Prozent und waren damit praktisch stabil. Waltersdorf bei Berga konnte sogar Einwohner hinzugewinnen. In vielen dieser als vorerst zukunftsfähig eingeschätzten Dörfer sind Vereine registriert. Der Anteil von Einwohnern unter 18 Jahre liegt meist über 15 Prozent.

Ort	Gemeinde	Einwohner 2004	Einwohner 2009	Veränderung 2004 bis 2009 in Prozent	Bevölkerungsanteil unter 18 Jahre in Prozent 2009	Vereine je 1.000 Einwohner 2011	offensichtlicher Leerstand* 2011	Fahrzeit zum Oberzentrum in Minuten	Risikobewertung
Rothenthal	Greiz, Stadt	145	114	-21,4	9,7	0,0	2	21	15 bis 18 Punkte
Zwartzschen	Seelingstädt	80	66	-17,5	7,6	15,2	2	21	
Eubenberg	Arnsgrün	24	17	-29,2	5,9	0,0	0	19	
Rüßdorf	Teichwolframsdorf	12	10	-16,7	10,0	0,0	2	27	
Kleinsaara	Saara	183	148	-19,1	5,4	k. A.	2	10	
Hainsberg	Langenwetzendorf	83	67	-19,3	11,9	0,0	1	23	
Neuensorga	Lederhose	77	64	-16,9	4,7	k. A.	2	18	
Mühlenhäuser	Greiz, Stadt	73	61	-16,4	6,6	0,0	0	26	
Birkigt	Harth-Pöllnitz	39	30	-23,1	13,3	0,0	0	21	
Nattermühle	Steinsdorf	74	9	-87,8	11,1	0,0	1	16	
Horngrund	Hohenölsen	6	5	-16,7	0,0	0,0	1	18	
Geißen	Saara	197	169	-14,2	4,1	k. A.	2	7	
Wenigenauma	Auma, Stadt	184	158	-14,1	8,9	6,3	2	28	

Ort	Gemeinde	Einwohner 2004	Einwohner 2009	Veränderung 2004 bis 2009 in Prozent	Bevölkerungs- anteil unter 18 Jahre in Prozent 2009	Vereine je 1.000 Einwohner 2011	offen- sichtlicher Leerstand* 2011	Fahrzeit zum Ober- zentrum in Minuten	Risikobe- wertung
Eula	Berga/Elster, Stadt	72	64	-11,1	3,1	0,0	0	22	
Wüstenroda	Pözig	19	16	-15,8	6,3	0,0	0	18	
Mennsdorf	Paitzdorf	138	114	-17,4	15,8	0,0	2	14	12 bis 14 Punkte
Thalbach	Greiz, Stadt	50	45	-10,0	6,7	0,0	0	25	
Raitzhain	Ronneburg, Stadt	205	173	-15,6	8,1	11,6	2	10	
Forstwolfersdorf	Harth-Pöllnitz	162	141	-13,0	12,8	0,0	1	22	
Zadelsdorf	Zadelsdorf	158	138	-12,7	9,4	7,3	0	31	
Gräfenbrück	Steinsdorf	132	116	-12,1	7,8	0,0	0	15	
Letzendorf	Endschütz	91	77	-15,4	13,0	0,0	0	14	
Frotschau	Bernsgrün	71	65	-8,5	3,1	0,0	0	13	
Markersdorf/Hundhaupten	Hundhaupten	77	65	-15,6	10,8	k. A.	0	11	
Neudörfel	Hohenölsen	73	61	-16,4	11,5	0,0	0	17	
Untitz	Wünschendorf/Elster	58	54	-6,9	5,6	0,0	1	8	
Quingenberg	Silberfeld	20	17	-15,0	17,7	0,0	1	29	
Daßlitz	Langenwetzendorf	305	269	-11,8	10,4	7,4	1	23	
Schönbach	Schönbach	165	146	-11,5	13,0	6,9	2	14	
Frankenau-Thal	Reichstädt	119	107	-10,1	10,3	0,0	0	15	
Krölpa	Auma, Stadt	111	102	-8,1	10,8	9,8	1	28	
Zossen	Wünschendorf/Elster	113	101	-10,6	10,9	0,0	0	9	
Köfeln	Harth-Pöllnitz	112	101	-9,8	6,9	9,9	1	12	
Piesigitz	Merkendorf	102	91	-10,8	15,4	0,0	0	26	
Struth	Harth-Pöllnitz	86	83	-3,5	3,6	0,0	0	16	
Birkhausen	Harth-Pöllnitz	81	72	-11,1	6,9	13,9	0	18	
Büna	Arnsgrün	59	64	8,5	15,6	0,0	2	20	
Wiebelsdorf	Wiebelsdorf	71	63	-11,3	19,1	0,0	1	25	
Seifersdorf	Zedlitz	68	62	-8,8	6,5	k. A.	0	13	
Döhlen	Göhren-Döhlen	43	44	2,3	11,4	0,0	1	23	
Dörlau	Greiz, Stadt	520	453	-12,9	8,6	6,6	2	21	11 Punkte
Mehla	Mehla	371	313	-15,6	10,2	6,4	0	23	
Clodra	Berga/Elster, Stadt	277	226	-18,4	12,8	8,9	0	16	
Braunsdorf	Braunsdorf	198	174	-12,1	9,8	23,0	0	21	
Haselbach	Rückersdorf	173	173	0,0	9,8	0,0	1	17	
Muntscha	Auma, Stadt	162	161	-0,6	11,2	0,0	1	28	
Wellsdorf	Langenwetzendorf	158	141	-10,8	11,4	7,1	0	22	
Hirschfeld	Hirschfeld	147	132	-10,2	15,2	7,6	2	14	
Gauern	Gauern	147	131	-10,9	13,0	7,6	1	18	
Reichardtsdorf	Bad Köstritz, Stadt	140	122	-12,9	8,2	8,2	0	13	
Markersdorf	Berga/Elster, Stadt	140	119	-15,0	19,3	8,4	1	21	
Teichwitz	Teichwitz	125	108	-13,6	10,2	18,5	0	15	
Neuärgerniß	Langenwetzendorf	118	103	-12,7	12,6	9,7	0	27	
Baldenhain	Großenstein	111	101	-9,0	14,9	0,0	2	12	
Schöna	Münchenbernsdorf, Stadt	101	98	-3,0	6,1	30,6	1	10	
Beiersdorf	Pözig	95	95	0,0	13,7	0,0	1	17	
Waldhaus	Mohlsdorf	71	69	-2,8	11,6	0,0	0	28	
Tremnitz	Hohndorf	74	67	-9,5	11,9	14,9	1	21	
Grobsdorf	Ronneburg, Stadt	67	60	-10,4	15,0	0,0	0	9	
Pfersdorf	Wiebelsdorf	51	49	-3,9	6,1	20,4	0	25	
Pösneck	Wünschendorf/Elster	39	35	-10,3	14,3	0,0	0	10	
Kauern bei Lunzig	Lunzig	33	31	-6,1	16,1	0,0	2	20	
Neumühle/Elster	Neumühle/Elster	484	421	-13,0	10,7	9,5	0	26	10 Punkte
Kleinreinsdorf	Teichwolframsdorf	389	350	-10,0	8,9	5,7	0	25	
Niederböhmersdorf	Niederböhmersdorf	330	302	-8,5	11,9	6,6	2	28	
Veitsberg	Wünschendorf/Elster	324	282	-13,0	11,0	7,1	0	12	
Großbocka	Bocka	268	229	-14,6	12,7	k. A.	0	12	
Schwarzbach	Schwarzbach	248	228	-8,1	16,7	k. A.	2	21	
Grüna bei Rüdersdorf	Rüdersdorf	249	225	-9,6	12,0	0,0	1	12	
Seelingstädt Dorf	Seelingstädt	247	221	-10,5	10,9	9,1	0	20	
Dörtendorf	Dörtendorf	212	194	-8,5	10,8	10,3	0	24	
Göttendorf	Langenwetzendorf	194	188	-3,1	13,3	10,6	2	27	
Waltersdorf/Lindenkreuz	Lindenkreuz	186	172	-7,5	14,5	k. A.	2	12	
Großkundorf	Teichwolframsdorf	162	158	-2,5	13,9	6,3	1	23	
Friedmannsdorf	Seelingstädt	155	155	0,0	12,3	0,0	0	22	
Wernsdorf bei Berga	Berga/Elster, Stadt	159	142	-10,7	9,9	14,1	0	18	
Wöhlsdorf	Wiebelsdorf	156	141	-9,6	14,2	7,1	1	24	
Meilitz	Wünschendorf/Elster	134	141	5,2	9,9	42,6	2	8	
Läwitz	Läwitz	140	133	-5,0	12,0	7,5	0	31	

\* Leerstand: 0 = kein sichtbarer Leerstand; 1 = ein Gebäude; 2 = zwei bis fünf Gebäude; 3 = mehr als fünf Gebäude

Ort	Gemeinde	Einwohner 2004	Einwohner 2009	Veränderung 2004 bis 2009 in Prozent	Bevölkerungs- anteil unter 18 Jahre in Prozent 2009	Vereine je 1.000 Einwohner 2011	offen- sichtlicher Leerstand* 2011	Fahrzeit zum Ober- zentrum in Minuten	Risikobe- wertung
Hilbersdorf	Hilbersdorf	126	108	-14,3	17,6	0,0	0	11	
Zedlitz	Zedlitz	92	86	-6,5	10,5	k. A.	0	11	
Mildenerfurth	Wünschendorf/Elster	84	82	-2,4	7,3	12,2	0	11	
Wolfshain	Pöllwitz	83	81	-2,4	12,4	0,0	0	19	
Pohlen	Linda bei Weida	76	78	2,6	11,5	0,0	0	13	
Kleinkundorf	Berga/Elster, Stadt	74	72	-2,7	19,4	0,0	1	21	
Grochwitz	Harth-Pöllnitz	65	63	-3,1	15,9	0,0	1	17	
Untergeißendorf	Berga/Elster, Stadt	65	58	-10,8	15,5	17,2	0	22	
Zickra bei Auma	Auma, Stadt	49	45	-8,2	20,0	0,0	0	30	
Kleindraxdorf	Hohenölsen	17	24	41,2	12,5	0,0	0	15	
Hohndorf	Hohndorf	386	354	-8,3	10,7	5,7	1	17	9 Punkte
Raasdorf	Greiz, Stadt	359	342	-4,7	12,6	0,0	1	25	
Crimla	Crimla	345	310	-10,1	11,6	6,5	1	11	
Staitz	Staitz	332	294	-11,4	12,6	10,2	0	21	
Reichstädt	Reichstädt	318	290	-8,8	13,5	3,5	1	15	
Caselwitz	Greiz, Stadt	305	281	-7,9	14,6	0,0	0	24	
Gottesgrün	Mohlsdorf	280	256	-8,6	15,6	7,8	2	18	
Kleinbocka	Bocka	278	256	-7,9	10,6	k. A.	0	12	
Lindenkreuz	Lindenkreuz	255	245	-3,9	13,1	k. A.	2	14	
Großbebersdorf	Harth-Pöllnitz	247	228	-7,7	11,8	8,8	1	14	
Chursdorf bei Seelingstädt	Seelingstädt	233	226	-3,0	11,5	8,9	2	18	
Lederhose	Lederhose	211	208	-1,4	10,1	k. A.	1	19	
Brückla	Hohenleuben, Stadt	224	204	-8,9	13,7	4,9	0	22	
Kleinbernsdorf	Münchenbernsdorf, Stadt	212	204	-3,8	13,7	4,9	2	13	
Gütterlitz	Auma, Stadt	201	188	-6,5	11,2	5,3	0	26	
Neugernsdorf	Neugernsdorf	168	157	-6,5	12,1	31,9	1	22	
Vogelgesang	Braunichswalde	149	145	-2,7	15,9	0,0	1	18	
Lunzig	Lunzig	147	139	-5,4	12,2	7,2	0	20	
Sorge-Settendorf	Teichwolframsdorf	132	125	-5,3	13,6	k. A.	0	22	
Erbengrün	Langenwetzendorf	123	122	-0,8	12,3	8,2	0	24	
Dobia	Pöllwitz	113	117	3,5	14,5	25,6	2	21	
Altgernsdorf	Wildetaube	90	89	-1,1	13,5	11,2	0	20	
Mückern	Großenstein	86	86	0,0	16,3	0,0	0	11	
Göhren	Göhren-Döhlen	90	86	-4,4	17,4	11,6	2	22	
Kühdorf	Kühdorf	72	77	6,9	16,9	0,0	0	20	
Tischendorf	Braunsdorf	73	75	2,7	13,3	13,3	0	22	
Uhlersdorf	Harth-Pöllnitz	73	73	0,0	20,6	0,0	1	23	
Wüstenhain	Brahmenau	68	66	-2,9	16,7	0,0	0	10	
Rothenbach	Lindenkreuz	67	65	-3,0	18,5	k. A.	2	15	
Caasen	Bethenhausen	60	62	3,3	12,9	16,1	1	12	
Dittersdorf bei Berga	Berga/Elster, Stadt	47	44	-6,4	15,9	0,0	0	18	
Gablau	Hohndorf	36	42	16,7	14,3	23,8	2	19	
Großdraxdorf	Berga/Elster, Stadt	31	30	-3,2	13,3	33,3	0	22	
Ölsengrund	Hohenölsen	12	12	0,0	16,7	0,0	0	18	
Hartmannsdorf/Bad Köstritz	Hartmannsdorf/Bad Köstritz	431	393	-8,8	12,2	2,5	1	9	8 Punkte
Frießnitz	Harth-Pöllnitz	420	369	-12,1	11,7	5,4	0	15	
Weißendorf	Weißendorf	371	334	-10,0	11,1	9,0	0	28	
Moschwitz	Greiz, Stadt	328	310	-5,5	13,6	0,0	0	24	
Untergrochlitz	Greiz, Stadt	330	309	-6,4	9,4	6,5	0	26	
Großsaara	Saara	317	289	-8,8	14,9	k. A.	1	9	
Paitzdorf	Paitzdorf	315	282	-10,5	17,7	3,6	1	14	
Reinsdorf	Greiz, Stadt	296	272	-8,1	15,4	7,4	0	24	
Kahmer	Mohlsdorf	252	244	-3,2	13,1	8,2	0	22	
Weckersdorf	Weckersdorf	232	222	-4,3	12,6	4,5	0	28	
Köckritz	Harth-Pöllnitz	211	206	-2,4	9,7	4,9	0	11	
Reust	Rückersdorf	192	195	1,6	16,4	5,1	1	13	
Waltersdorf bei Greiz	Greiz, Stadt	191	190	-0,5	17,9	0,0	0	22	
Zschippach	Brahmenau	190	181	-4,7	14,9	5,5	1	9	
Leitlitz	Leitlitz	160	162	1,3	17,3	0,0	0	24	
Schwaara	Schwaara	158	152	-3,8	16,5	0,0	0	7	
Kaltenborn	Niederndorf	158	151	-4,4	16,6	6,6	1	12	
Zickra bei Berga	Berga/Elster, Stadt	133	126	-5,3	15,9	7,9	1	17	
Kleinwolschendorf	Kleinwolschendorf	130	123	-5,4	17,1	0,0	0	29	
Schüppitz	Steinsdorf	127	120	-5,5	18,3	0,0	1	19	
Rußdorf	Hilbersdorf	114	117	2,6	16,2	0,0	0	13	
Schömberg	Schömberg	118	116	-1,7	15,5	8,6	1	19	
Förthen	Förthen	102	101	-1,0	24,8	0,0	0	32	



Ort	Gemeinde	Einwohner 2004	Einwohner 2009	Veränderung 2004 bis 2009 in Prozent	Bevölkerungs- anteil unter 18 Jahre in Prozent 2009	Vereine je 1.000 Einwohner 2011	offen- sichtlicher Leerstand* 2011	Fahrzeit zum Ober- zentrum in Minuten	Risikobe- wertung
Silberfeld	Silberfeld	93	89	-4,3	11,2	11,2	0	10	
Rohna	Harth-Pöllnitz	81	76	-6,2	14,5	13,2	0	22	
Sachsenroda	Pözig	74	72	-2,7	22,2	0,0	1	15	
Hirschbach	Langenwetzendorf	58	57	-1,7	21,1	0,0	0	26	
Untendorf	Auma, Stadt	47	55	17,0	25,5	0,0	0	26	
Schönbrunn	Bernsgrün	50	47	-6,0	19,2	0,0	0	17	
Braunichswalde	Braunichswalde	552	489	-11,4	18,4	4,1	2	19	7 Punkte
Kurtschau	Greiz, Stadt	462	434	-6,1	12,0	0,0	0	27	
Wolfsgefäth	Zedlitz	455	410	-9,9	9,8	k. A.	0	7	
Sachswitz	Greiz, Stadt	358	342	-4,5	9,9	8,8	0	20	
Pahren	Pahren	327	336	2,8	18,5	0,0	0	33	
Niederndorf	Niederndorf	310	314	1,3	10,2	9,6	0	11	
Zoghaus	Langenwetzendorf	313	298	-4,8	15,4	6,7	0	27	
Hundhaupten	Hundhaupten	302	292	-3,3	13,0	k. A.	0	10	
Endschütz	Endschütz	288	274	-4,9	13,9	3,7	0	15	
Nitschareuth	Langenwetzendorf	251	241	-4,0	16,6	8,3	0	25	
Merkendorf	Merkendorf	230	214	-7,0	14,5	18,7	1	27	
Cronschwitz	Wünschendorf/Elster	209	193	-7,7	17,6	10,4	1	12	
Wetzdorf	Harth-Pöllnitz	148	140	-5,4	19,3	7,1	0	20	
Gleina bei Bad Köstritz	Bad Köstritz, Stadt	148	139	-6,1	17,3	0,0	0	11	
Sirbis	Zedlitz	135	135	0,0	18,5	k. A.	0	30	
Neundorf/ Harth-Pöllnitz	Harth-Pöllnitz	126	118	-6,3	17,0	8,5	0	17	
Obergeißendorf	Berga/Elster, Stadt	121	116	-4,1	17,2	8,6	0	24	
Loitsch	Steinsdorf	109	102	-6,4	17,7	0,0	0	19	
Albersdorf bei Berga	Berga/Elster, Stadt	87	96	10,3	15,6	10,4	0	20	
Stelzendorf	Stelzendorf	78	88	12,8	25,0	11,4	0	31	
Pansdorf	Hohndorf	75	71	-5,3	15,5	14,1	0	20	
Hain/ Leubatal	Hain/ Leubatal	73	68	-6,8	20,6	14,7	1	21	
Nonnendorf	Harth-Pöllnitz	56	54	-3,6	16,7	18,5	0	16	
Zschorta	Wünschendorf/Elster	41	44	7,3	22,7	0,0	0	14	
Lichtenberg	Kauern	30	30	0,0	20,0	0,0	0	10	
Waltersdorf bei Berga	Teichwolframsdorf	401	433	8,0	17,8	9,2	2	26	3 bis 6 Punkte
Linda bei Weida	Linda bei Weida	398	388	-2,5	16,5	0,0	0	15	
Steinsdorf	Steinsdorf	391	359	-8,2	12,3	25,1	0	15	
Nauendorf	Großenstein	366	338	-7,7	14,2	8,9	0	12	
Arnsgrün	Arnsgrün	303	284	-6,3	14,4	31,7	1	17	
Mosen	Wünschendorf/Elster	232	233	0,4	16,7	8,6	0	14	
Pörsdorf	Töppeln	220	213	-3,2	15,0	4,7	0	9	
Bethenhausen	Bethenhausen	222	212	-4,5	15,6	9,4	0	13	
Tschirma	Berga/Elster, Stadt	137	139	1,5	22,3	7,2	0	21	
Wittchendorf	Wildetaube	92	96	4,3	17,7	10,4	0	17	
Leiningen	Hohndorf	80	75	-6,3	18,7	13,3	0	19	
Bernsgrün	Bernsgrün	475	467	-1,7	15,9	8,6	1	15	
Naitschau	Langenwetzendorf	464	433	-6,7	15,0	4,6	0	26	
Kauern bei Ronneburg	Kauern	411	405	-1,5	13,3	7,4	0	8	
Cossengrün	Cossengrün	426	399	-6,3	15,5	7,5	0	14	
Mühlsdorf	Töppeln	348	339	-2,6	16,2	3,0	0	9	
Oberndorf	Kraftsdorf	458	444	-3,1	13,1	13,5	0	14	
Wolfersdorf	Berga/Elster, Stadt	418	403	-3,6	14,4	12,4	1	17	
Rückersdorf	Rückersdorf	458	443	-3,3	18,3	4,5	0	16	

\* Leerstand: 0 = kein sichtbarer Leerstand; 1 = ein Gebäude; 2 = zwei bis fünf Gebäude; 3 = mehr als fünf Gebäude

# 7

# WENIGER MENSCHEN, STEIGENDE KOSTEN

Stellen wir uns ein entlegenes Dorf vor, fünf Kilometer von der nächsten Siedlung entfernt. Über die Jahre sind aus dem Ort immer mehr Menschen fortgezogen, und mittlerweile hat sich die Einwohnerschaft auf zwölf Bewohner reduziert. Auch diese wollen und müssen Zugang zu Trinkwasser und Strom haben, ihr Abwasser muss geklärt, ihr Müll entsorgt werden. Die Straße zum Dorf muss in Stand gehalten und im Winter vom Schnee geräumt werden – unter anderem damit die Post regelmäßig Briefe und Pakete zustellen kann. Zusätzlich fallen Kosten für Straßenbeleuchtung, für Baumschnitt, Grasmahd am Straßenrand und die Instandhaltung von Markierungen und Verkehrszeichen an.

Allein für die fünf Kilometer lange Straße zum Dorf entstehen bei geschätzten Instandhaltungskosten von 7.500 Euro je Kilometer pro Jahr Ausgaben in Höhe von 3.125 Euro je Einwohner.<sup>14</sup> Die Kosten der Wasserversorgung steigen bei weniger Nutzern sogar. Das Volumen einer Trinkwasserleitung muss im Verlauf einer Woche mindestens ein Mal durchströmt werden.<sup>15</sup> Geht man bei einer fünf Kilometer langen Stichleitung zum Dorf von einem durchschnittlichen täglichen Wasserverbrauch pro Kopf von 100 Litern aus, so müssten in dem Ort bei einer Wasserleitung

mit zehn Zentimetern Durchmesser mindestens 56 Einwohner leben, um diesen Durchfluss zu erreichen. Erfolgt dieser Verbrauch nicht, muss die Leitung gespült werden. Das Volumen der Wasserleitung beträgt 39 Kubikmeter, der Verbrauch der zwölf Einwohner beläuft sich pro Woche aber lediglich auf 8,4 Kubikmeter. Rund 30 Kubikmeter Wasser müssten zusätzlich fließen. Bei einem angenommenen Wasserpreis von 7,50 Euro je Kubikmeter entstünden pro Jahr zusätzliche Kosten von 12.400 Euro – mehr als 1.000 Euro je Einwohner.

Das einfache Rechenbeispiel zeigt, was auf Kommunen und Bürger zukommt, wenn die Bevölkerungszahlen in ländlichen Räumen immer weiter sinken. Anspruch und Machbarkeit in Sachen Versorgung klaffen hier immer weiter auseinander. Denn einerseits hat der Staat in Deutschland laut Raumordnungsgesetz für seine Bürgerinnen und Bürger eine so genannte Daseinsvorsorge zu leisten – ganz gleich, in welcher Region sie leben.<sup>16</sup> Andererseits werden die Leistungen immer teurer und erreichen irgendwann Grenzen der Finanzierbarkeit. Zwar ist die öffentliche Hand verpflichtet, grundlegende Bedürfnisse der Bürger zu befriedigen und eine bestimmte Lebensqualität zu sichern. Aber welche öffentlichen Leistungen zu einer zeitgemäßen Daseinsvorsorge zählen, ist nicht in einem bestimmten Gesetz festgelegt, sondern ergibt sich aus einer Vielzahl von Gesetzen und Verordnungen von Bund, Ländern und Europäischer Union.

Für die Daseinsvorsorge vor Ort sind die Gemeinden zuständig. Die Kommunen müssen bestimmte Pflichtaufgaben erfüllen, die ihnen in der Regel vom jeweiligen Bundesland auferlegt werden, und sie können nur teilweise selbst über die Art der Durchführung entscheiden.<sup>17</sup> Zu den Pflichtaufgaben zählen in der Regel auf Seiten der technischen Infrastruktur die Wasserversorgung, die Abwasserbeseitigung, die Müllabfuhr und der Unterhalt von Ortsstraßen. Im Bereich der sozialen Infrastruktur geht es etwa darum, dass allgemeinbildende Schulen und eine Feuerwehr verfügbar sind. Der Betrieb von Sportstätten und kulturellen Einrichtungen zählt hingegen zu den freiwilligen Aufgaben der Kommunen – beides wird bei knappen Kassen am ehesten eingespart.

So verschieden die Kommunen Deutschlands sind – von der 3,5 Millionen-Einwohner-Stadt Berlin bis zur nur neun Seelen zählenden Gemeinde Wiedenborstel in Schleswig-Holstein<sup>18</sup> –, so unterschiedlich ist auch der Bestand an kommunaler Infrastruktur. Die technische Infrastruktur muss überall vorgehalten werden und auch funktionieren. Soziale Infrastruktur ist, je nach Größe und Finanzkraft der Kommunen, höchst unterschiedlich ausgeprägt.

## Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse – leicht bei Wachstum, teuer bei Schrumpfung

Die Bundesrepublik Deutschland hat es sich seit ihrer Gründung zur Aufgabe gemacht, in all ihren Regionen „einheitliche Lebensverhältnisse“ herzustellen. Als die DDR im Jahr 1990 mit ihrer völlig desolaten Infrastruktur und einem riesigen Investitionsbedarf zur Bundesrepublik stieß, wurde bald klar, dass eine solche Einheitlichkeit kaum herzustellen sein würde. Wegen der großen Entwicklungsunterschiede ist im Grundgesetz seit 1994 nur noch von „gleichwertigen Lebensverhältnissen“ die Rede.

Bis heute ist das Ziel der Gleichwertigkeit ein wichtiger Teil der Erwartungen an sozialstaatliche Daseinsvorsorge in Deutschland. In den Jahrzehnten des Bevölkerungswachstums in der Bundesrepublik wurde die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse als eine Angleichung nach oben verstanden – und dementsprechend betrieben: Strukturschwächere, ärmere Regionen sollten durch wirtschaftliches und demografisches Wachstum zu den starken und wohlhabenden Regionen aufschließen. Kommunaler und Länderfinanzausgleich, Förderprogramme sowie zahlreiche gesetzliche Vorgaben, die weitgehend einheitliche Standards der Infrastruktur vorschreiben, sorgten dafür, dass der Unterschied zwischen städtischen und ländlichen Regionen bei der Versorgung mit technischer und sozialer Infrastruktur heute in der Regel deutlich geringer ausfällt als vor Jahrzehnten. Nach der Wiedervereinigung flossen darüber hinaus viel Geld in den Osten, um die Infrastruktur auf Westniveau zu heben.

Die Standards für Straßen, Energie- und Trinkwasserversorgung sowie Entsorgung von Abwasser werden auf unterschiedlichen politischen Ebenen festgelegt. Die gesetzlichen Anforderungen an die Leistungen der technischen Infrastruktur sind dabei im Laufe der Jahre immer weiter gestiegen – und entsprechend die Kosten. Bei der Trinkwasserversorgung sind die Kommunen gemäß Trinkwasserverordnung beispielsweise verpflichtet, neben der flächendeckenden, kontinuierlichen Versorgung eine gesetzlich festgelegte Wasserqualität zu gewährleisten. Gemäß Wasserhaushaltsgesetz des Bundes muss die Abwasserbeseitigung hohe, genau festgelegte Hygienestandards einhalten. Daneben müssen die Auflagen der EU-Wasserrahmenrichtlinie erfüllt werden, die einen bestimmten chemisch-biologischen und ökologischen Mindestzustand der Gewässer vorschreibt.<sup>19</sup> Für den bei der erforderlichen Reinigung anfallenden Klärschlamm gelten wiederum spezielle Vorschriften.

Die EU-Kommunalabwasserrichtlinie schreibt ab 2.000 „Einwohnerwerten“<sup>20</sup> die Errichtung einer zentralen Kanalisation vor – jedoch nur, falls es mit Nutzen für die Umwelt verbunden ist und keine „übermäßigen Kosten“ verursacht.<sup>21</sup> Das Selbstverwaltungsrecht der Gemeinden macht dies zu einer kommunalen Aufgabe. Die Kommunen können also im Rahmen des genannten Entscheidungsspielraumes selbst festlegen, ob sie eine zentrale Kanalisation bauen beziehungsweise aufrechterhalten oder dezentrale Lösungen vorschreiben. Letzteres ist in Gegenden sinnvoll, in denen einzelne Häuser weit voneinander entfernt stehen und nur noch wenige Menschen wohnen. Allerdings haben viele Kommunalpolitiker in der Vergangenheit teure Kanalisationen und Klärwerke bauen lassen, deren Kosten über die Gebühren wieder eingenommen werden müssen. Sich von einer zentralen Kanalisation abzukupeln und eine dezentrale

Lösung zu suchen, wird deswegen nur selten ermöglicht, schließlich würde das die verbleibenden Nutzer finanziell noch mehr belasten. Angesichts der schrumpfenden Bevölkerung in vielen ländlichen Gebieten werden Kleinkläranlagen in bestimmten Gebieten jedoch inzwischen sogar gefördert.<sup>22</sup>

Solange die Zahl der Bewohner und damit die der Gebührenden auch im ländlichen Raum zunahm, war das Erfüllen immer höherer Standards nicht weiter problematisch. Bei schrumpfender Bevölkerung aber bleiben viele Kommunen auf hohen Infrastrukturkosten und der Verpflichtung zu hohen Investitionen sitzen. Bei der Abwasserentsorgung kommen zudem weitere Kosten hinzu. So gilt auf Bundesländerebene die sogenannte Abwassereigenkontrollverordnung, die etwa den Rhythmus vorschreibt, in dem Abwasserkanäle und -leitungen auf Schäden geprüft und gegebenenfalls repariert werden müssen. Die Kommunen müssen den Hauptteil der Kosten tragen, das Land übernimmt lediglich einen Anteil von 35 bis 50 Prozent. Die Gemeinden legen ihren Kostenanteil auf die Einwohner um, was letzteren hohe Rechnungen beschert und der Verordnung im Volksmund den Namen „Kanalvergoldung“ eingebracht hat.

Bei der Stromversorgung tragen die jeweiligen Energieversorger die Verantwortung dafür, dass ein flächendeckender Anschluss gewährleistet und die rechtlichen Standards in diesem Bereich eingehalten werden. Auch hier gilt: Je größer die Netzlänge und je geringer die Zahl der Abnehmer, desto höher die Pro-Kopf-Kosten. Diese werden dann vollständig auf alle Kunden des Energieversorgers umgelegt.

Enorme Kosten verursachen auch der Bau und die Instandhaltung von Straßen. In den vergangenen beiden Jahrzehnten floss vor allem in Ostdeutschland viel Geld in diesen Bereich – und trotzdem erreicht der Zustand der Kommunalstraßen noch heute nicht überall den Standard der alten Bundesländer. Mittel aus dem Solidarpakt II sollen das bis 2019 ändern. Und auch im Westen besteht mittlerweile vielerorts Erneuerungsbedarf bei den kommunalen Straßen. Ganz neue Straßen sind hingegen nur in Gebieten mit wachsender Bevölkerungszahl erforderlich. Vorgaben zur Luftqualität und zum Lärmschutz verursachen ebenfalls zusätzliche Kosten – etwa wenn Lärmschutzwände oder Umgehungsstraßen gebaut werden müssen.

### Infrastrukturkostenentwicklung bei Bevölkerungsrückgang

Um neue Siedlungen zu errichten, muss das Bauland erschlossen werden – mit Straßen, Abwasserkanälen oder Wasserleitungen. Wo immer in der Vergangenheit die Einwohnerzahlen zunahmen und neue Ortsteile entstanden, wuchs entsprechend die Infrastruktur. Prosperierende Städte konnten sich sogar neue Schwimmbäder oder Theater leisten. Doch wo Menschen wegziehen und kaum noch Kinder zur Welt kommen, geht dieser Bedarf zurück. Sinkt die Zahl der Kinder gegen Null, wird die Grundschule überflüssig, bleiben die Badegäste aus, wird ein Schwimmbad zur Kostenfalle. Weniger Einwohner bedeuten in der Regel nicht nur weniger Steuereinnahmen für die Kommune, sondern auch geringere Finanzzuweisungen von Bund und Land. Damit stellt sich nicht nur die Frage nach dem Standard, sondern auch nach der Tragfähigkeit von Infrastruktureinrichtungen überhaupt.<sup>23</sup>

Dabei ist soziale Infrastruktur meist als Punktinfrastruktur ausgebildet, das heißt, es existieren im Ort oder in der Region eine oder mehrere selbstständige Einrichtungen. Punktinfrastruktur lässt sich relativ gut abbauen: Werden eine Schule oder ein Schwimmbad geschlossen, verursachen sie nahezu keine Kosten mehr. Die übrigen Einrichtungen können unabhängig davon weiter arbeiten. In der Mehrzahl der kleinen Dörfer, die für die vorliegende Studie untersucht wurden, existiert jedoch praktisch keine soziale Infrastruktur. Es gibt zu wenige Bewohner für eine Schule, einen Laden, ein Gasthaus. Diese Einrichtungen, sofern es sie einmal gab, sind bereits verschwunden.

Die technische Infrastruktur dagegen ist fast immer an Netze gebunden und umfasst vor allem die Grundversorgung – also Wasser, Abwasser und Abfall, Gas, Fernwärme und Elektrizität, Telekommunikation und die Verkehrswege. Die Versorgungspflicht für alle Bewohner sowie die Tatsachen, dass nicht einfach Teile des Netzes stillgelegt werden können und eine solche Anlage in der Regel eine gewisse Mindestgröße besitzen muss, machen die technische Infrastruktur weniger anpassungsfähig als die soziale. Da unabhängig von der Nutzerzahl meist das gesamte Netz aufrechterhalten und gewartet werden muss, ist der Anteil nicht verbrauchsabhängiger Kosten im Bereich technischer Infrastruktur sehr hoch. Bei Bau und Betrieb von Trinkwasserversorgung, Abwasserentsorgung oder Abfallentsorgungssystemen, aber auch beim Öffentlichen Personennahverkehr, liegt der verbrauchsabhängige Kostenanteil, also jene Kosten, die bei sinkender Verbraucherzahl abnehmen, nur bei etwa 20 Prozent.<sup>24</sup> Die in jedem Fall anstehenden Fixkosten machen hingegen einen Anteil von bis zu 80 Prozent aus – sie müssen bei einem Rückgang der Einwohnerzahlen von immer weniger Nutzern bezahlt werden.<sup>25</sup>

### Zusätzliche Kosten durch Einwohnerrückgang

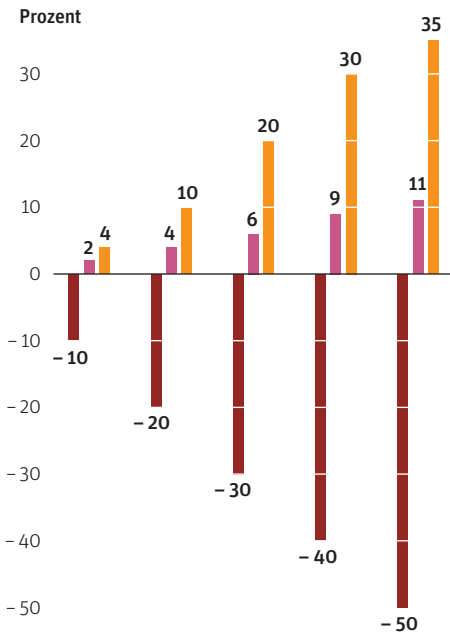
Wie schon erwähnt, können bei demografischer Schrumpfung zusätzliche Kosten entstehen. Beim Abwasser etwa erhöhen sich bei Unterauslastung des Netzes die Standzeiten. Dadurch kann sich das Wasser erwärmen, so dass sich vermehrt Bakterien bilden oder Verstopfungen auftreten. Um die Qualität der Entsorgung und die langfristige Bezahlbarkeit zu sichern, sind zusätzliche, unterschiedlich aufwändige technische Maßnahmen erforderlich – vom Durchspülen der Leitungen bis hin zum Rückbau der Leitungssysteme. Beides ist teuer.<sup>26</sup> Und da ein Rückbau oder Abriss erst einmal Geld kostet, bevor er laufende Kosten senkt, steigt die Belastung pro Einwohner zunächst.<sup>27</sup> Den Aufwand für Trinkwasserversorgung und Schmutzwasserentsorgung tragen dabei die Nutzer allein, an anderen Kosten beteiligen sich die Gemeinden.<sup>28</sup>

Nach einer Modellrechnung für die brandenburgische Region Havelland-Fläming machen Mehrkosten, die durch Unterauslastung der Abwassersysteme entstehen, bei einem Einwohnerrückgang von zehn Prozent etwa vier Prozent der jährlichen Betriebskosten aus. Sinkt die Einwohnerzahl um 20 Prozent, betragen die unterauslastungsbedingten Mehrkosten zehn Prozent, bei einem Einwohnerrückgang um 30 Prozent sogar 20 Prozent der jährlichen Betriebskosten. Bei der Trinkwasserversorgung, die anderen technischen Standards unterliegt, summieren sich die Mehrkosten durch zu niedrige Auslastung bei einem Einwohnerrückgang um 30 Prozent auf sechs Prozent der jährlichen Betriebskosten.<sup>29</sup>

## Weniger Nutzer, höhere Kosten

Sinkt die Zahl der Nutzer, so müssen nicht nur die normalen Fixkosten von immer weniger Menschen getragen werden. Durch Unterauslastung entsteht auch zusätzlicher Aufwand, um Infrastruktureinrichtungen funktionsfähig zu halten. Halbiert sich die Zahl der Einwohner, so machen die unterauslastungsbedingten Mehrkosten bei der Abwasserentsorgung etwa 35 Prozent der gesamten Betriebskosten aus.

- Einwohnerrückgang
- unterauslastungsbedingter Betriebskostenanteil Trinkwasserversorgung
- unterauslastungsbedingter Betriebskostenanteil Abwasserentsorgung



Anteil der unterauslastungsbedingten Mehrkosten an den Betriebskosten bei Einwohnerrückgang am Beispiel der Region Havelland-Fläming in Prozent (Datengrundlage: Siedentop et al. (2006): Siedlungsentwicklung und Infrastrukturfolgekosten – Bilanzierung und Strategieentwicklung, BBR-Online-Publikation Nr. 3/2006, S. 353f.)

## Kosten dünner Besiedelung

Doch nicht nur hohe Standards und ein Rückgang der Nutzerzahl steigern im Bereich der Infrastruktur die Pro-Kopf-Kosten. Generell verursachen geringe Bevölkerungsdichte und zerstreute Besiedelung durch die erforderliche Netzlänge höhere Kosten als kompakte Siedlungsformen.

Allerdings liegen kaum detaillierte Untersuchungen dazu vor, welche speziellen Kosten zerstreute Siedlungen, geringe Besiedlungsdichte oder Einwohnerrückgang verursachen. Der Grund dafür ist die höchst komplexe Zusammensetzung von Infrastrukturkosten. Es fehlen Rechnungen, die Infrastrukturkosten nach Kostenarten und -trägern differenzieren können, die also nach Investitions-, Betriebs- und Instandhaltungs- beziehungsweise Erneuerungskosten unterscheiden. Dazu gehören Sach- und Personalkosten, mitunter auch Kapitalkosten, also Zinsen, die für die Bedienung der aufgenommenen Kredite zu zahlen sind. Hohe Investitionen müssen zunächst für den Bau einer Anlage getätigt werden, während Betriebskosten laufend anfallen. Instandhaltungen oder Erneuerungen von Anlagen stehen nur in größeren Zeitabständen an. Dennoch müssen auf lange Sicht alle diese Positionen in die Kosten der Infrastruktur einfließen. Aussagen zu dem wirklichen Preis lassen sich immer nur für einen bestimmten Zeitraum treffen, je nachdem, welche Investitionen, Instandhaltungen oder Erneuerungen in dieser Zeit getätigt werden müssen.

Eine schlüssige Infrastrukturkostenrechnung wird außerdem dadurch erschwert, dass Teile der Kosten bei ganz unterschiedlichen Trägern anfallen. So können außer den direkten Kosten für die öffentliche Hand, die bei Kommunen, Landkreisen, Ländern und dem Bund auflaufen, zusätzlich indirekte Kosten bei privaten Infrastrukturunternehmen anfallen, wenn solche Unternehmen

beteiligt sind.<sup>30</sup> Darüber hinaus lassen sich Analysen von Kosten, die für eine Gemeinde gelten, selten auf andere übertragen – auch nicht innerhalb eines Bundeslandes.<sup>31</sup> Zu unterschiedlich sind die Gegebenheiten, etwa die Topografie, die Bodenbedingungen, die lokalen Niederschlagsmengen oder die Höhe des Grundwasserspiegels. Die bisherigen Analysen befassen sich deshalb mit einzelnen Infrastrukturbereichen, etwa mit der Abwasser- und der Abfallentsorgung oder der Verkehrsinfrastruktur, und sie untersuchen auch nur eine bestimmte Region. In der Forschung gibt es bisher weder Berechnungen, die Infrastrukturkosten insgesamt erfassen, noch Modelle, die alle Kosten der technischen Infrastruktur für ganz Deutschland einbeziehen.

Noch komplizierter wird es, wenn es darum geht, zukünftige Entwicklungen abzuschätzen.<sup>32</sup> Zu unsicher sind die Einflussgrößen, die berücksichtigt werden müssten – vom Mobilitätsverhalten der Menschen über ihren Wasserverbrauch, und klimatische Veränderungen bis zu technischen Entwicklungen und veränderten gesetzlichen Vorgaben. Nur dann, wenn bei Modellkostenrechnungen Vereinfachungen gewagt werden, lassen sich überhaupt Aussagen treffen. Experten zufolge hat die Diskussion um die notwendige Anpassung technischer Standards gerade erst begonnen.<sup>33</sup>

## Eine Beispielrechnung für den Landkreis Havelland-Fläming

Bislang gibt es nur eine einzige relativ umfassende wissenschaftliche Studie zu Siedlungsentwicklung und Infrastrukturkosten: Die Forschergruppe um den Raumplaner Stefan Siedentop hat eine solche Berechnung für die Region Havelland-Fläming aufgestellt – und musste dabei vielfach Vereinfachungen zulassen. Um die aus der Siedlungsentwicklung entstehenden Folgekosten von Straßenerschließung sowie Wasserver- und Abwasserentsorgung in einem Modell erfassen und abschätzen zu können, sind drei Schritte erforderlich: Erstens muss festgelegt werden, was alles zu einer Normausstattung des Bestands gehört und welche Bestandsveränderungen sowie welcher Neubau, Betrieb und Rückbau stattgefunden haben; zweitens müssen die Kosten für Bereitstellung, Betrieb und Personal einbezogen werden; und drittens müssen Szenarien der künftigen Siedlungsentwicklung entworfen werden.<sup>34</sup>

Bei der Region Havelland-Fläming handelt es sich um ein Gebiet im Umland von Berlin. Es umfasst sowohl Teile des Berliner Speckgürtels, in dem die Einwohnerzahl wächst und neue Häuser und Siedlungen gebaut werden, als auch Teile der brandenburgischen Peripherie mit Bevölkerungsrückgang und hohem Leerstand. Doch selbst in den Städten und Dörfern des Speckgürtels gibt es mitunter gleichzeitig Wohnungsneubau und unterbelegten oder leer stehenden Altbau, weil die Wohnbedürfnisse der Neubewohner nicht mit den alten Immobilien zu decken sind.

Die Forscher haben zwei Szenarien für die zukünftige Entwicklung entworfen und die damit verbundenen Infrastrukturkosten ermittelt: ein Szenario „Trend“ und ein Szenario „Nachhaltigkeit“. Das Trendszenario geht davon aus, dass in der untersuchten Region wie bisher Neubausiedlungen auf der grünen Wiese in Gebieten mit größerer Nachfrage entstehen und zugleich der Leerstand in den Innenstädten bestehen bleibt. Das Nachhaltigkeitsszenario dagegen geht von einer innerstädtischen Verdichtung aus, also von Abriss und Rückbau überschüssiger Häuser und der Errichtung neuer Wohngebäude in den Baulücken.

Die Szenarien beziehen drei Kostengruppen ein: erstens die gegenwärtigen Jahreskosten, die anfallen, um den Versorgungsstandard aufrecht zu erhalten, zweitens die zu erwartenden Jahreskosten 2020 gemäß den Berechnungen des Trend- und Nachhaltigkeitsszenarios, sowie drittens einmalig anfallende Kosten im Zeitraum 2001 bis 2020. Punktuelle Investitionen für Instandsetzung und Erneuerung von Anlagen werden dabei auf die Nutzungsdauer der Anlage umgelegt.

Die Forscher kommen zu dem Ergebnis, dass die jährlichen Gesamtkosten der technischen Infrastruktur im Falle einer Trendentwicklung deutlich ansteigen, und zwar schätzungsweise um 17 Prozent zwischen 2001 und 2020. Das lässt sich in der betrachteten Region im Wesentlichen auf den anhaltenden Wohnungsneubau auf der „grünen Wiese“ zurückführen, der mit einem Zuwachs des Infrastrukturbestands einhergeht. Geht man dagegen von einem Nachhaltigkeitsszenario mit Lückenbebauungen und Rückbau aus, könnten die Kosten für Infrastruktur durch Rückbau im Zuge eines Stadtumbaus sogar gleich bleiben.<sup>35</sup>

Eine wichtige Einflussgröße ist dabei die Siedlungsdichte, das heißt die Zahl der Bewohner je Siedlungseinheit: Geht sie zurück, steigen die Kosten. Die Forscher schätzen, dass die Kosten je Nutzer um mindestens einen Prozentpunkt steigen, wenn die Siedlungsdichte um einen Prozentpunkt sinkt.<sup>36</sup> Vor allem bei einzeln stehenden Häusern und Streusiedlungen fallen mehr Infrastrukturkosten an als bei einer dichten Besiedlung – etwa wegen der erforderlichen Länge der Leitungen und Straßen.

Für die Region Havelland-Fläming hat die Untersuchung ermittelt: Im Jahr 2001 entstanden die höchsten Pro-Kopf-Kosten für technische Infrastruktur in verdichteten und wachsenden Regionen – weil dort hohe Neuinvestitionen getätigt, ganz neue Leitungsnetze geschaffen und deren Kosten umgelegt werden mussten. Am kostengünstigsten gestaltete sich die Infrastruktur in moderat verdichteten, demografisch stabilen Siedlungen. In gering verdichteten Gemeinden (weniger als 1.000 Einwohner pro Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche) lagen die Pro-Kopf-Kosten der Infrastruktur von demografisch stabilen Gemeindetypen etwa zehn Prozent höher als im Durchschnitt der gesamten Region. In gering verdichteten Gemeinden mit Bevölkerungsrückgang übertrafen sie den Mittelwert sogar um bis zu 30 Prozent.<sup>37</sup>



## Kostensteigerungen am Beispiel der hessischen Gemeinde Lautertal – Szenarien für das Jahr 2030

Eine Schätzung von künftigen Steigerungen bei Infrastrukturkosten für eine konkrete Gemeinde des Vogelsbergkreises muss wegen der genannten Schwierigkeiten mit Vereinfachungen auskommen. Die Gemeinde Lautertal hat dem Berlin-Institut für die vorliegende Studie Daten für die Infrastrukturbereiche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung, für die Ausgaben des Jahres 2009 sowie für die Einnahmen durch Benutzungsbeiträge, Anschlussbeiträge und Zuweisungen der Jahre 1998 bis 2010 zur Verfügung gestellt.

Die Kosten von Infrastruktur lassen sich sowohl von der Ausgabenseite der Kommune als auch von der Kostenseite der Verbraucher her betrachten. Auf lange Sicht müssen die Gebühreneinnahmen im Prinzip die Kosten decken. Während für die Entwicklung der Gebühren eine längere Zeitreihe vorliegt, existiert für die Ausgabenseite nur für das Jahr 2009 ein verwendbarer Wert. Erst in diesem Jahr wurde in den hessischen Kommunen die doppelte Buchführung eingeführt, und erst seither wird auch der aktuelle Wert von Anlagen beziehungsweise deren Wertverlust in der Kommunalstatistik mit aufgeführt.

Die Entwicklung des Gebührenaufkommens in den Jahren 2000 bis 2010 und die Ausgaben des Jahres 2009 der Gemeinde Lautertal in den Bereichen Abwasser und Wasser sollen als Grundlagen zur Entwicklung verschiedener Szenarien der Infrastrukturkostenentwicklung bis zum Jahr 2030 in Lautertal dienen. Unter der Annahme, dass die Bevölkerungsentwicklung weiterhin so verläuft wie in den Jahren 2005 bis 2010, wurden zwei unterschiedliche Szenarien entworfen.

Lautertal gehört innerhalb des Vogelsbergkreises zu den moderat schrumpfenden Gemeinden. Zwischen 2005 und 2010 lag der Einwohnerverlust bei fünf Prozent. Das erste Szenario basiert auf den Ausgaben der Gemeinde im Jahr 2009, und es wird angenommen, dass diese in den kommenden 20 Jahren konstant bleiben, während die Einwohnerzahl sinkt. Das zweite Szenario, basierend auf den Einnahmen durch Gebühren, berücksichtigt auch die Gebührenerhöhungen in den vergangenen zehn Jahren, schreibt diese in die Zukunft fort und ermittelt schließlich die zu erwartenden Pro-Kopf-Gebühren im Jahr 2030.

## Szenario I: Gleichbleibende Kosten und sinkende Einwohnerzahl

Geht man davon aus, dass die Bevölkerung in der Gemeinde Lautertal in der Zukunft weiterhin so schrumpft wie in den vergangenen Jahren, dürften dort im Jahr 2030 noch etwa 2.070 Menschen wohnen, was einem Rückgang von rund 18 Prozent im Vergleich zu 2010 entspricht.

**Abwasser:** Die Ausgaben der Gemeinde im Jahr 2009 für den Bereich Abwasser betragen 744.000 Euro.<sup>38</sup> Legt man diese Ausgaben auf die Bewohner um, wurden im Jahr 2009 für die Abwasserentsorgung 290 Euro pro Kopf aufgewendet. Angesichts des genannten Bevölkerungsrückgangs würden die Pro-Kopf-Aufwendungen in den kommenden 20 Jahren auf 359 Euro steigen.

**Trinkwasser:** Im Bereich Trinkwasser betragen die Ausgaben der Gemeinde knapp 181.000 Euro im Jahr 2009,<sup>39</sup> pro Bewohner sind das 70,50 Euro. Für das Jahr 2030 entstünden Kosten von rund 87 Euro pro Einwohner, wenn die Bevölkerung so weiter schrumpft wie in der Vergangenheit.

Insgesamt würden in diesem Szenario die Pro-Kopf-Kosten in der Gemeinde Lautertal um jeweils rund 24 Prozent ansteigen.



## Szenario II: Weitere Gebührenerhöhungen und sinkende Einwohnerzahl

Allerdings scheint es kaum wahrscheinlich, dass die Kosten für Trinkwasserbereitstellung und Abwasserbeseitigung in den kommenden Jahren gleich bleiben. Betrachtet man die Gebührenentwicklung der vergangenen zehn Jahre, so zeigt sich eine enorme Verteuerung.

**Abwasser:** Zwischen 2000 und 2010 sind die Wassergebühren in Lautertal von 1,02 Euro (2,00 DM) 1998 auf 1,80 Euro pro Kubikmeter gestiegen. Bei den Abwassergebühren gab es eine Anhebung von 3,27 Euro (6,40 DM) im Jahr 1998 auf heute sechs Euro. So stieg das jährliche Gebührenaufkommen der Gemeinde von 341.000 Euro im Jahr 2000 auf 508.000 Euro im Jahr 2010 – eine Steigerung um 49 Prozent. Und dies, obwohl die Einwohner- und damit die Nutzerzahl in diesem Zeitraum um acht Prozent gesunken ist. Grund hierfür waren die ständig wachsenden technischen Anforderungen an die Infrastruktur und die damit einhergehenden steigenden Kosten für Betrieb und Instandhaltung.

Würden die Gebühren in dieser Geschwindigkeit weiter steigen, so müssten im Jahr 2030 Abwassergebühren in Höhe von 1.123.000 Euro erhoben werden. Pro Einwohner wären das dann 542 Euro (2010: 202 Euro) – eine Steigerung um 169 Prozent.

**Trinkwasser:** An Trinkwassergebühren nahm die Gemeinde Lautertal im Jahr 2010 183.000 Euro ein, im Jahr 2000 waren es lediglich 137.000 Euro – binnen zehn Jahren erhöhte sich das Gebührenaufkommen somit um 34 Prozent. Stiegen die Gebühren in gleicher Geschwindigkeit weiter, so fielen 2030 Gebühren in Höhe von 327.000 Euro an. Das wären fast 160 Euro je Einwohner – gegenüber 2010 eine Steigerung um 117 Prozent.

Schreibt man die Gebührensteigerungen der vergangenen zehn Jahre, die im Wesentlichen von einer deutlichen Verteuerung der Infrastruktur wegen immer höherer technischer Anforderungen stammen, in die Zukunft fort, so kommen enorme Belastungen auf die Bewohner des Vogelsbergkreises zu. Der Einwohnerrückgang verschärft diese Entwicklung zusätzlich. Bis zum Jahr 2030 müssten die Bewohner der Gemeinde Lautertal sowohl im Bereich Trinkwasserversorgung als auch bei der Abwasserentsorgung mit mehr als einer Verdopplung der Pro-Kopf-Gebühren rechnen. Die durch lineare Fortschreibung ermittelten Gebührensteigerungen um 169 Prozent (Abwasser), respektive um 117 Prozent (Trinkwasser) stellen vermutlich eine theoretische Obergrenze dar. Experten gehen nicht davon aus, dass in naher Zukunft erneut Investitionen in gleichem Ausmaß wie im vergangenen Jahrzehnt getätigt werden müssen.

	Trinkwasser	Abwasser
<b>Nutzungsgebühren 2000</b> (in Euro)	137.038	341.378
<b>Nutzungsgebühren 2010</b> (in Euro)	183.208	507.738
<b>Steigerung gegenüber 2000</b> (in Prozent)	34	49
<b>Gebühren 2030 bei linearer Steigerung</b> (in Euro)	327.496	1.122.695
<b>Bevölkerung 2000</b>	2.748	2.748
<b>Bevölkerung 2010</b>	2.517	2.517
<b>Bevölkerung 2030</b> (prognostiziert)	2.073	2.073
<b>Gebühren je Einwohner 2000</b> (in Euro)	50	124
<b>Gebühren je Einwohner 2010</b> (in Euro)	73	202
<b>erwartete Gebühren je Einwohner 2030</b> (in Euro)	158	542
<b>Steigerung gegenüber 2010</b> (in Prozent)	117	169

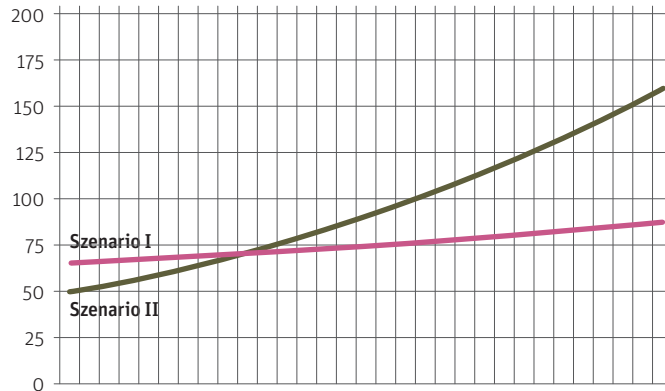
**Gebührentwicklung für Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung in der Gemeinde Lautertal 2000 bis 2010 und Szenarien bis 2030 (Datengrundlage: Gemeindeverwaltung Lautertal, eigene Berechnungen)**

## Stark steigende Kosten zu erwarten

Die dargestellten Szenarien basieren auf unterschiedlichen Berechnungsgrundlagen. Beim Kostenansatz (blaue Linie) liegen die gegenwärtigen Gesamtausgaben der Gemeinde für Trinkwasser beziehungsweise Abwasser zugrunde. Die Veränderung der jährlichen Pro-Kopf-Kosten bis 2030 wird auf Basis der prognostizierten Bevölkerungsveränderung ermittelt, unter der Annahme dass die Gesamtkosten auf heutigem Niveau blieben. Die Pro-Kopf-Kosten würden nach diesem Ansatz bis 2030 um etwa ein Viertel steigen.

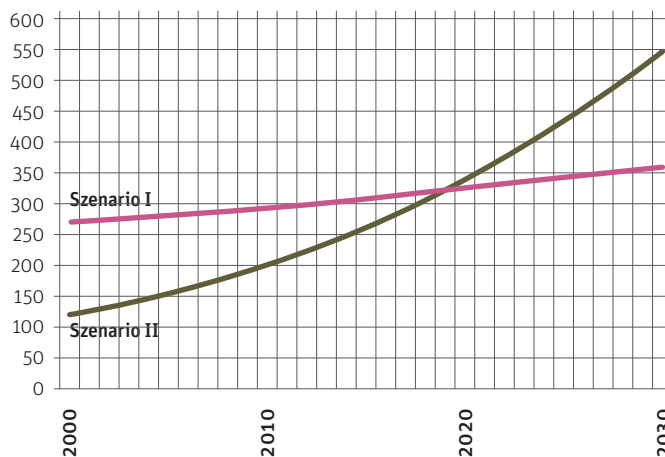
Beim Gebührenansatz wird ermittelt, wie sich die jährlichen Pro-Kopf-Gebühren bis 2030 entwickeln würden, wenn die Gebühren in gleichem Maße stiegen wie in den vergangenen zehn Jahren und gleichzeitig die Einwohnerzahl zurück ginge. Die Pro-Kopf-Gebühren würden sich in diesem Szenario bis zum Jahr 2030 sogar mehr als verdoppeln. Mit einem derart massiven Anstieg dürfte allerdings nicht zu rechnen sein.

Kosten der Trinkwasserversorgung in Euro je Einwohner



Szenarien der Gebührenentwicklung bei Abwasser- und Trinkwasserversorgung in der Gemeinde Lautertal 2000 bis 2030 (Datengrundlage: Gemeindeverwaltung Lautertal, eigene Berechnungen)

Kosten der Abwasserentsorgung in Euro je Einwohner



## Fazit

Die Kosten für infrastrukturelle Versorgung liegen bei geringer Siedlungsdichte deutlich höher als in urbanen, dicht besiedelten Regionen. Diese Diskrepanz wird noch verschärft durch den Umstand, dass weite Teile des ländlichen Raumes in Zukunft Bevölkerung verlieren, wovon kleine, entlegene Dörfer besonders stark betroffen sein werden. Sinkende Einwohnerzahlen bedeuten

aufgrund des hohen Fixkostenanteils der Infrastruktur kontinuierlich steigende Kosten je Einwohner. Diese werden als Gebühren auf die Bewohner der Region umgelegt – und machen das Wohnen im ländlichen Raum zusätzlich unattraktiv und teuer. Andere Kosten, zum Beispiel für die Energieversorgung von sich entleerenden Dörfern, müssen von sämtlichen Nutzern getragen werden und sind praktisch eine Subvention dünn besiedelter Räume. Die hohen infrastrukturellen Standards, mit denen einst „einheitliche Lebensverhältnisse“ in Stadt und Land hergestellt werden sollten, werden so zur Kostenfalle. Viele der betroffenen

Gemeinden stehen schon heute am Rande ihrer finanziellen Handlungsfähigkeit, weil sie bei zurückgehenden Steuereinnahmen immer höhere Standards finanzieren müssen. Geht diese Entwicklung weiter, werden sie vollends ihrer Handlungsautonomie beraubt. Aus finanzieller Sicht ist damit die Besiedlung kleiner Dörfer und Weiler in schrumpfenden Regionen immer weniger tragfähig – zumindest solange die heute üblichen technischen Standards aufrecht erhalten werden sollen und müssen.

# 8

# LÄNDLICHE IMMOBILIENWERTE IM DEMOGRAFISCHEN WANDEL

von Prof. Dr. Wulf Bennert, Stiftung Schloss Ettersburg

## Zur Brisanz des Themas

Das Dorf hat heute seine historische Existenzberechtigung verloren. Dörfliche Siedlungsstrukturen entstanden mit dem Aufkommen des Ackerbaus und hatten über Jahrtausende die unmittelbare Nähe von Wohnsitz und Acker zur Grundlage. Mit wachsender Zahl der bäuerlichen Gehöfte siedelten sich auch landwirtschaftsnahe Handwerke wie Schmied oder Stellmacher und schließlich Versorgungsstrukturen wie Pfarramt, Schänke oder Krämerladen an. Mit der Industrialisierung der Landwirtschaft wurde im vergangenen Jahrhundert eine Entwicklung eingeläutet, deren dramatische Folgen erst heute in ihrem ganzen Umfang sichtbar werden. Die technische Vervollkommnung landwirtschaftlicher Maschinen führte zu einem sich immer mehr beschleunigenden Abbau von Arbeitsplätzen, der in den neuen Bundesländern besonders weit fortgeschritten ist. Auf den im Zuge der sozialistischen Zwangskollektivierung geschaffenen riesigen Anbauflächen ist hier ein optimaler Einsatz von Technik möglich, so dass 1.000 Hektar inzwischen von vier Arbeitskräften bewirtschaftet werden können. In den alten Bundesländern zeigt der Trend in die gleiche Richtung: Die Landwirtschaft bleibt in den kommenden beiden Jahrzehnten in Deutschland die Branche mit dem stärksten Arbeitsplatzabbau – sie wird bis 2030 noch 40 Prozent ihrer Arbeitskräfte verlieren.<sup>40</sup>

Damit ist das seit vorgeschichtlicher Zeit bestehende Motiv für das Wohnen auf einem Dorf praktisch entfallen, und die Dörfer stehen an einem Scheideweg: Entweder es gelingt ihnen, neue Gründe für ein Leben in ihren Strukturen zu finden, oder sie überaltern zunächst dramatisch und verkommen schließlich zur Wüstung. Für Menschen in arbeitsfähigem Alter ist kostengünstiges, naturnahes Wohnen zweifellos das wichtigste Motiv, um auf dem Dorf zu leben – allerdings nur, wenn der Weg zur Arbeit nicht zu weit ist. Die demografische Entwicklung, die in Deutschland dazu geführt hat, dass jede Generation zahlenmäßig ein Drittel kleiner ist als die vorhergehende, beschleunigt die Entleerung von Dörfern zusätzlich zu deren strukturellem Problem. Dagegen vermag die Entstehung neuer Erwerbsformen in der Landwirtschaft wie Ferien auf dem Bauernhof oder Direktvermarktung von Bioprodukten diesen Prozess nur moderat zu bremsen. So wird sich die Landkarte der dörflichen Besiedlung in den kommenden Jahrzehnten signifikant verändern: Während zahlreiche Dörfer verschwinden, werden sich andere als zukunftsfähig erweisen und überleben. Mit einem solchen Wandel, der sich eigendynamisch und weitgehend unabhängig von politischem Wollen und Handeln vollzieht, ist auch ein Verlust an Immobilienwerten verbunden, dessen Größenordnung sich zurzeit gerade abzuzeichnen beginnt. Ein Beispiel soll dies verdeutlichen.

Im Kreis Stendal (Sachsen-Anhalt) stehen von rund 30.000 bäuerlichen Gehöften etwa 3.000 bereits leer.<sup>41</sup> Da sich trotz zweifellos vorhandener Bemühungen zur Veräußerung offenbar keine Käufer gefunden haben, ist der Verkehrswert dieser Leerstandsimmobilien mit Null anzusetzen. Wenn man den ursprünglichen – demografisch noch nicht beeinträchtigten – Wert eines Gehöftes mit 100.000 Euro annimmt, beträgt der gesamte Wertverlust bei den nicht mehr genutzten Immobilien 300 Millionen Euro. Wesentlich dramatischer ist jedoch die Wertminderung der noch bewohnten Höfe durch das Missverhältnis von Angebot und Nachfrage: Unter der sehr moderaten Annahme einer 50-prozentigen Reduzierung ergibt sich ein Gesamtverlust von 1,35 Milliarden Euro allein für die Dörfer des Kreises Stendal.

Die Konsequenzen dieser bislang wenig beachteten Immobilienkrise im ländlichen Raum sind für die Betroffenen einschneidend. Dass die Gleichung „eigene Immobilie = Alterssicherung“ für sie nicht mehr aufgeht, merken sie häufig erst, wenn die Selbstnutzung des Hauses aus Altersgründen nicht mehr möglich ist. Aber auch Kreditinstitute beginnen zu begreifen, dass immobile Vermögenswerte in ihren Büchern unter dem Einfluss des demografischen Wandels schleichend erodieren – und reagieren darauf. Die Festlegung von Red-Line-Regionen, in denen sämtlichen Wohnimmobilien der Zerschlagungswert Null zugeordnet wird, ist jedoch schlicht unangemessen. Denn man findet wenige Kilometer von niedergehenden Siedlungsstrukturen entfernt auch Dörfer, in denen Bauplätze für neue Einfamilienhäuser gesucht werden. Für eine realistische Immobilienbewertung ist zwingend die Frage der Zukunftsfähigkeit ihrer Dörfer zu beantworten – und zwar stets individuell.

## Die unterschiedlichen Werte einer Immobilie und ihre Bestimmung

Der Wert einer – häufig auch als Liegenschaft bezeichneten – Immobilie setzt sich aus drei Teilwerten zusammen:

**Immobilienwert** = Wert des Grundstücks + Wert des Gebäudes + Wert des Zubehörs

Während sich die Werte von Gebäuden und Zubehör durch Abnutzung beim Gebrauch bis zu ihrer Grenznutzungsdauer verbrauchen können, ist der Wert des Grundstücks (Bodenwert) einem solchen Verbrauch nicht unterworfen. Für Immobilienwerte sind unterschiedliche Wertbegriffe gebräuchlich, deren ausführliche Definitionen in der Immo-

lienermittlungsverordnung (ImmoWertV, letzte Fassung vom 19. Mai 2010) festgelegt sind. In aller Kürze gilt:

**Sachwert** = Kosten der Herstellung + Bodenwert, ein Wertbegriff, der unter Berücksichtigung einer Altersminderung häufig für selbstgenutzte Immobilien wie Einfamilienhäuser verwendet wird.

**Ertragswert** = Barwert der zukünftigen Überschüsse aus Ertrag und Aufwand, wird vor allem bei der Bewertung vermieteter Immobilien benutzt.

**Vergleichswert** = ist aus einer hinreichenden Zahl von vergleichbaren Veräußerungsfällen zu ermitteln; seine Bestimmung scheitert gerade in ländlichen Gegenden oft daran, dass es kaum Veräußerungsfälle gibt.

**Verkehrswert** = Marktwert; Preis, der „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen ist“ und der damit für den Verkäufer einer Immobilie den ausschließlich interessierenden Wertbegriff darstellt. Auch für Kreditinstitute ist er von zentraler Bedeutung, weil er die Obergrenze des Beleihungswertes darstellt. Seine Bestimmung ist nach der ImmoWertV grundsätzlich sowohl aus dem Sachwert als auch aus Ertragswert oder Vergleichswert möglich; alle drei Verfahren sind aber in ihrer Anwendung auf Immobilien der ländlichen, im demografischen Wandel befindlichen Regionen problematisch.

So interessiert sich ein übersättigter Markt kaum für die einstmals entstandenen Herstellungskosten eines heute angebotenen Gebäudes; damit ist dessen Sachwert kein Maß für den Verkehrswert. Weil auf dem Lande Wohneigentum gegenüber der Vermietung dominiert, lässt sich ein Ertragswert nur selten ermitteln, und der Vergleichswert kann meist wegen einer viel zu geringen Zahl der vergleichbaren Veräußerungsfälle nicht bestimmt werden. Wertgutachter stehen damit immer öfter vor dem Dilemma, allenfalls den Grundstückswert auf der Grundlage der

offiziellen Bodenrichtwerte sinnvoll angeben zu können. Eine realistische Ermittlung des Verkehrswertes von ländlichen Immobilien verlangt – wie schon einleitend geäußert – die angemessene Berücksichtigung der Zukunftsfähigkeit ihres Standortes, auf die im folgenden Punkt eingegangen wird.

Es gibt für Immobilien noch weitere Wertbegriffe wie **Wohnwert** oder **Gebrauchswert**<sup>42</sup>, denen jedoch in der Literatur so stark variierte Bedeutungen zugewiesen werden, dass ihre eigenständige Verwendung kaum sinnvoll ist. Sehr uneinheitlich wird von den Unternehmen der Kreditwirtschaft (nach Gesprächen des Autors mit Mitarbeitern der Immobilienabteilungen von Banken und Sparkassen) auch der für sie wichtige Begriff des **Zerschlagungswertes** definiert. Der jedoch allgemein vorherrschende Pessimismus bei seiner Festlegung ist dadurch begründet, dass die mit der Zerschlagung meistens verbundene Zwangsversteigerung deutlich schlechtere Erträge liefert als andere Formen der Veräußerung. Es sei noch darauf hingewiesen, dass Gebäude für ihre Nutzer oder Eigentümer auch einen nicht quantifizierbaren **ideellen Wert** haben können. Dieser Wert kann beispielsweise in der Geschichtsträchtigkeit eines Denkmalobjektes bestehen oder auch in der Fachwerkromantik eines alten Bauernhauses. Beim Erwerb ländlicher Immobilien spielt er immer wieder eine Rolle.

## Immobilienwert und Zukunftsfähigkeit des Standortes

In demografisch schrumpfenden ländlichen Regionen ist die Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien so überaus problematisch, weil der Markt die dafür als Grundlage benötigten Informationen kaum noch hergibt. Die wenigen Veräußerungsfälle sind von Zufälligkeiten geprägt; ihre Ergebnisse haben vor lauter statistischen Schwankungen kaum

noch Aussagekraft. Dem steht immer wieder das dringende Erfordernis einer realistischen Bewertung gegenüber, etwa bei Erbfällen, Zwangsversteigerungen oder Kreditvergaben für Ausbau und Modernisierung. Wertgutachter stehen damit vor der – für sie völlig neuen – Aufgabe, die demografische Entwicklung sinnvoll in den Preis für eine Immobilie einfließen zu lassen. In §3.2 der neuesten Fassung der ImmoWertV wird ausdrücklich auf die Abhängigkeit des Immobilienwertes von der demografischen Entwicklung hingewiesen:

*„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 **demografischen** Entwicklungen des Gebiets.“*

Damit verlangt die ImmoWertV die Berücksichtigung zukünftiger Entwicklungen, beziehungsweise die Einschätzung der Zukunftsfähigkeit einer Siedlungsstruktur bereits am Wertermittlungstichtag. Es reicht nicht aus, diese Zukunftsfähigkeit von Dörfern regional einheitlich zu definieren. Zwischen Prosperität und Verfall liegen manchmal nur wenige Kilometer Luftlinie.



**In dem Dörfchen Meusebach (Saale-Holzland-Kreis) übersteigt trotz seiner Abgeschiedenheit und der Stichstraßensituation die Nachfrage nach Immobilien oder Bauplätzen deutlich das Angebot.**



**Neuensorga (Kreis Greiz) hilft seine unmittelbare Nähe zur Autobahn A9 nicht, es ist von baulichem Verfall geprägt. Das Dorf liegt zwölf Kilometer von Meusebach entfernt.**

Die Zukunftsfähigkeit ländlicher Siedlungsstrukturen wird – wie die vorliegende Studie des Berlin-Instituts zeigt – durch ein ganzes Spektrum von Kriterien mit unterschiedlichen Gewichtungen bestimmt. Für Zwecke der Immobilienbewertung, deren Ergebnis zwingend als Zahl vorgelegt werden muss, ist der Einfluss dieser Kriterien auf den Preis der Immobilie zum Wertermittlungstichtag zu quantifizieren. Das ist ein schwieriges Unterfangen, zu dem es bisher kaum Untersuchungen gibt. Lediglich die Deutsche Bank Research publizierte erste Annäherungen an den Zusammenhang zwischen Bevölkerungsprognose und Ertragswert.<sup>43</sup> Wir sehen derzeit drei grundsätzliche Möglichkeiten der rechnerischen Anpassung von ländlichen Immobilienwerten an die demografische Entwicklung. Bereits anwendbar ist die Methode von Scharold und Peter<sup>44</sup>, die sich als erste dem Thema systematisch zugewandt haben und sich dabei der Aufgabe stellen, „den Zeitpunkt zu ermitteln, an dem der Verkehrswert des zu bewertenden Objektes aufgrund der Auswirkungen der Bevölkerungsentwicklung gegen Null geht“. Die Autoren erweitern die bereits gängige Anpassung des Verkehrswertes an die Marktlage mit Hilfe eines Marktanpassungsfaktors

**VW (Verkehrswert) = SW (Sachwert) x MA (Marktanpassungsfaktor)**  
(Gleichung 1)

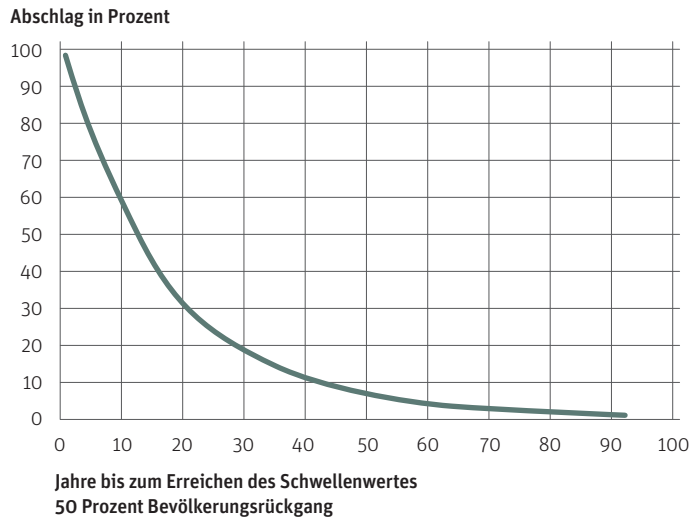
durch eine demografisch bedingte Anpassung:

**VW = SW x MA x DA (demografisch bedingter Anpassungsfaktor)**  
(Gleichung 2)

und bestimmen den demografisch bedingten Anpassungsfaktor (DA) modellhaft aus der Zeit, die vom Einsetzen des Bevölkerungsrückganges in einer Siedlungsstruktur (Wendepunkt) bis zum prognostizierten Zeitpunkt des Absinkens auf die Hälfte vergeht. Die von den Autoren postulierte Abhängigkeit des Anpassungsfaktors DA von dieser Zeitspanne ist hier wiedergegeben.



**Demografisch bedingte Anpassung**  
(Quelle: Scharold, L. und Peter, R. (2011): Methodik zur Berücksichtigung des Einflusses des demografischen Wandels bei der Wertermittlung gemäß §3 ImmoWertV, [www.demografie-wertgutachten.de](http://www.demografie-wertgutachten.de))



Mit einem weiteren Anpassungsfaktor MAD können zusätzliche demografische Gegebenheiten wie Altersstruktur, Arbeitsplatzentwicklung und Leerstände berücksichtigt werden.

Die von Scharold und Peter vorgenommene Bestimmung eines Wendepunktes der Bevölkerungsentwicklung könnte in Einzelfällen Schwierigkeiten bereiten, und die erforderliche Langzeitprognose ist ebenfalls nicht ganz unproblematisch.

Von der Stiftung Schloss Ettersburg werden derzeit zwei andere Verfahren untersucht, die für die Herstellung eines quantitativen Zusammenhangs zwischen der demografischen Entwicklung ländlicher Siedlungsstrukturen und dem Verkehrswert ihrer Immobilien geeignet erscheinen. Das erste Verfahren geht von folgenden Grundannahmen aus:

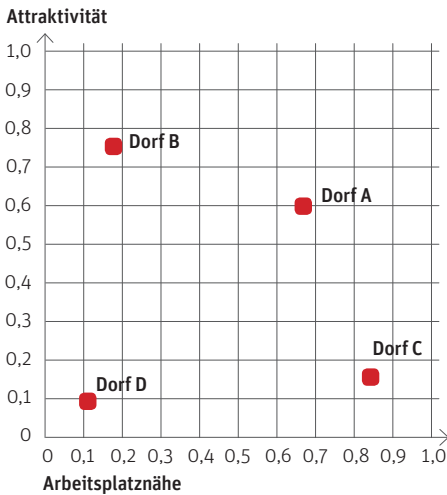
- Damit Dörfer sich als Wohnsitz von Menschen im erwerbsfähigen Alter eignen, müssen sie in hinreichender Nähe von Arbeitsplätzen liegen.
- Neben der Arbeitsplatznähe ist für die Zukunftsfähigkeit eines Dorfes seine Attraktivität maßgebend, die sich als komplexes Merkmal aus mehreren Komponenten in unterschiedlicher Gewichtung zusammensetzt. Diese Komponenten und ihre Bedeutung sind ein Gegenstand der vorliegenden Studie.
- Arbeitsplatznähe und Attraktivität lassen sich quantifizieren und zu einer Kennzahl der Zukunftsfähigkeit zusammenfassen, mit der ein demografisch modifizierter Verkehrswert ermittelt werden kann.

Für eine Definition der Arbeitsplatznähe AN wird angenommen, dass Dorfbewohner bereit sind, eine Arbeitsstätte als Tagespendler zu akzeptieren, wenn sie nicht mehr als 30 Kilometer oder eine halbe Stunde Fahrzeit vom Wohnsitz entfernt liegt. Wochenpendler können vernachlässigt werden. Weil die Akzeptanz der Arbeitsstelle mit zunehmender Entfernung immer stärker abnimmt, wird zur Definition von AN eine Summation über die Zahl der potenziellen Arbeitsplätze  $n_i$  innerhalb des Tagespendlerradius vorgenommen, wobei diese Zahl jeweils durch Entfernung  $r_i$  beziehungsweise Fahrzeit  $t_i$  dividiert wird:

$$AN = \sum_i \frac{n_i}{r_i} \quad \text{oder besser} \quad AN = \sum_i \frac{n_i}{t_i}$$

(Gleichung 3)

Für Arbeitsplätze am Wohnsitz kann  $r_i = 1$  Kilometer beziehungsweise  $t_i = 5$  Minuten angesetzt werden. Mit der zu einem einzigen Parameter zusammengefassten Attraktivität AT lassen sich verschiedene (hypothetische) Dörfer in das nachfolgende Diagramm eintragen, dessen Achsen durch geeignet gewählte Bezugswerte normiert wurden.



### Dorf A

Ein attraktiver Wohnort mit guter Arbeitsplatznähe

### Dorf B

Mit seiner sehr schlechten Arbeitsplatznähe kommt das Dorf als Wohnsitz für Erwerbsfähige trotz großer Attraktivität kaum in Frage

### Dorf C

Wegen der sehr guten Arbeitsplatznähe könnte von Berufstätigen die eingeschränkte Attraktivität hingegenommen werden

### Dorf D

Unattraktiv und weit von Arbeitsplätzen entfernt, ist dieser Ort kaum zukunftsfähig

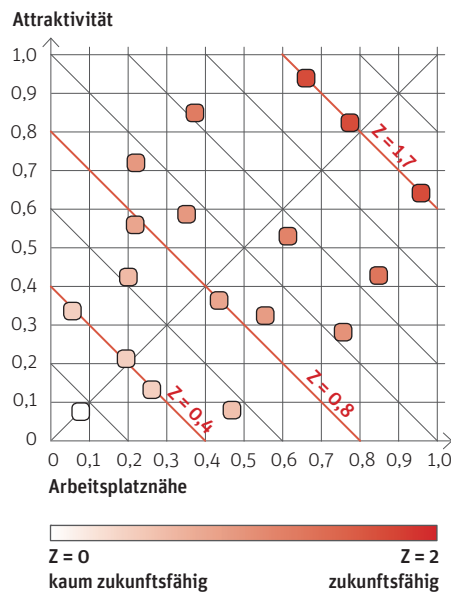
(Quelle: Stiftung Schloss Ettersburg)

Als Kennzahl für die Zukunftsfähigkeit Z bietet sich die Summe aus den normierten Werten von Arbeitsplatznähe (AN) und Attraktivität (AT) an:

$$Z = AN + AT$$

(Gleichung 4)

Der Zusammenhang lässt sich in einem weiteren Diagramm visualisieren, in dem der Einfluss von Attraktivität und Arbeitsplatznähe auf die Zukunftsfähigkeit (Z) gleichgewichtig angesetzt wurde. Von diesem Postulat kann durch eine unterschiedliche Normierung abgewichen werden.



Orte mit gleicher Zukunftsfähigkeit Z liegen in diesem Diagramm auf den Geraden

(Quelle: Stiftung Schloss Ettersburg)

$$AN + AT = \text{const.}$$

(Gleichung 5)

Die in der beschriebenen Weise ermittelte Zukunftsfähigkeit Z hat mit der vorgenommenen Normierung der Achsen einen Höchstwert von 2. Um sie ebenfalls zur Bestimmung eines Verkehrswertes aus dem Sachwert analog zu Gleichung 2 zu verwenden, muss sie auf einen Maximalwert von 1 normiert werden. Man erhält dann die Beziehung

$$VW = SW \times MA \times \frac{Z}{2}$$

(Gleichung 6)

Das Verfahren, das einen linearen Zusammenhang zwischen VW und Z annimmt, erfordert ebenso wie die Methode von Scharold und Peter einen gewissen Aufwand, zu dessen Minimierung systematische Voruntersuchungen – vor allem für die Arbeitsplatznähe – sinnvoll sind. Es stellt sich deshalb die Frage, ob sich Aussagen zur demografisch bedingten Wertminderung von Immobilien auch auf einfachere Weise gewinnen lassen. Hier scheint uns die Leerstandsquote ein brauchbares Instrument zu sein. Der Leerstand von Wohnimmobilien ist in doppeltem Sinne mit der demografischen Entwicklung verknüpft: Zum einen ist er das direkte Ergebnis abnehmender Einwohnerzahlen, zum anderen bewirkt der mit ihm verbundene Eindruck von Niedergang und Verfall eine Beschleunigung von Abwärtsspiralen und eine Verstärkung der Abwanderung. Der Leerstand von Häusern hat eine geradezu infektiöse Wirkung auf die noch genutzten Nachbarbauten. Nach US-amerikanischen Untersuchungen soll eine Leerstandsimmobilie signifikante Wertminderungen bei bis zu sechs Nachbarbauten bewirken.<sup>45</sup> All dies legt eine enge Korrelation zwischen Leerstandsquote und Verkehrswert



der Immobilien nahe. Die Stiftung Schloss Ettersburg unterstützt derzeit die Anfertigung einer Masterarbeit an der Hochschule Anhalt, die unter anderem den korrelativen Zusammenhang zwischen Immobilienleerstand und den damit verbundenen Folgen für die Verkehrswerte thematisiert. Die Ergebnisse werden 2012 vorliegen.

Um auf diesem vereinfachten Wege voranzukommen, muss man natürlich die Leerstandsquote entweder schon kennen oder erst ermitteln. In den vergangenen Jahren entstanden zahlreiche Leerstandskataster auf der Ebene von Kommunen, Regionen und Bundesländern (zum Beispiel in Bayern, Niedersachsen, Sachsen und Hessen).<sup>46</sup> Soweit bisher bekannt geschieht die Erfassung der Leerstände vorwiegend durch Begehung und Inaugenscheinnahme. Das Verfahren ist aufwändig und erfordert von den Akteuren durchaus einen gewissen Spürsinn; manchmal bezeugen nur ein paar Unkräuter in den Fugen vor der Türschwelle, dass ein Haus nicht mehr bewohnt ist. Dabei wäre eine Zusammenarbeit mit den örtlichen Ver- und Entsorgern sicher hilfreich: Man könnte so erfahren, wo Zähler abgemeldet sind, kein Wasser mehr verbraucht und kein Müll mehr abgeholt wird. Die Verknüpfung des Leerstandskatasters mit den Daten von Einwohnermeldeämtern ermöglichte eine Prognose der zukünftigen Leerstände in Kommunen, Quartieren oder sogar einzelnen Straßen. Gelegentlich wird von dieser Möglichkeit bereits Gebrauch gemacht.<sup>47</sup>

Bei einer Berücksichtigung der demografisch bedingten Wertminderung unter Verwendung der Leerstandsquote LQ erhält der Zusammenhang zwischen VW und SW dann die Form

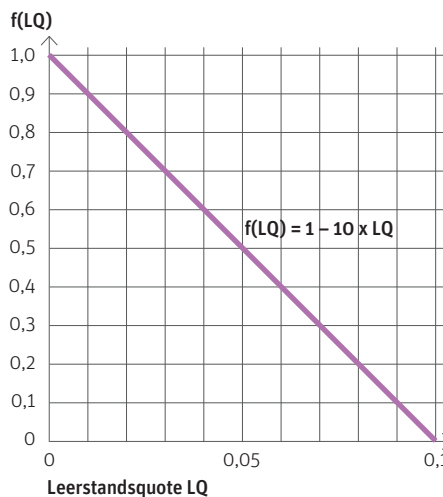
$$\mathbf{VW = SW \times MA \times f(LQ)}$$

(Gleichung 7)

Für die Ermittlung eines statistisch gesicherten Zusammenhangs  $f(LQ)$  zwischen der Leerstandsquote und den Verkehrswerten der Immobilien dürfte die Auswertung von ausreichend großen Stichproben nötig sein, die wegen der relativ seltenen Veräußerungsfälle wohl auf der Ebene eines ganzen Bundeslandes erfolgen muss. Zumindest näherungsweise lässt sich jedoch  $f(LQ)$  auf sehr einfache Weise festlegen. Man trifft dazu zwei Annahmen:

1. Bei einem bestimmten Höchstwert der Leerstandsquote, beispielsweise 10 Prozent (das entspricht  $LQ = 0,1$ ) ist der Verkehrswert in der betreffenden Immobilienklasse praktisch Null.
2.  $f(LQ)$  wird als lineare Funktion angenommen, was in Anbetracht der statistischen Unsicherheiten zweifellos gerechtfertigt ist.

Die Funktion  $f(LQ)$  hat dann folgenden Verlauf:



Verlauf der Funktion  $f(LQ)$  unter der Annahme 1  
(Quelle: Stiftung Schloss Ettersburg)

Der Zusammenhang zwischen Verkehrswert und Sachwert lässt sich nach der Beziehung berechnen:

$$\mathbf{VW = SW \times MA \times (1 - 10 \times LQ)}$$

(Gleichung 8)

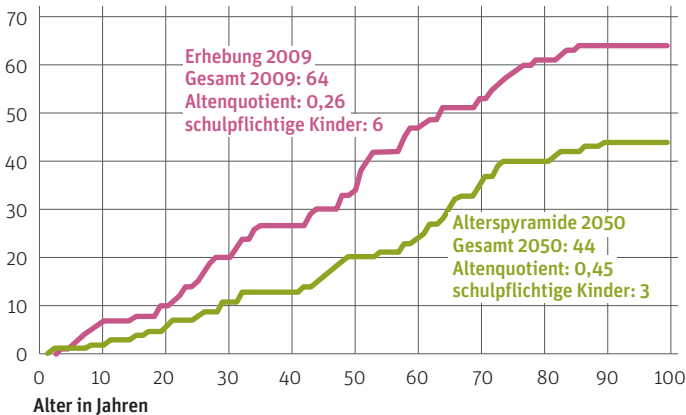
Von großem Interesse für den Immobilienmarkt sind selbstverständlich auch Prognosen des zukünftigen Leerstands auf Grund der Bevölkerungsentwicklung.

Der letztendlich für den Verfall der immobilien Werte ursächliche Rückgang von Einwohnerzahlen wird üblicherweise nur für größere Stichprobenumfänge, also zum Beispiel auf regionaler Ebene ermittelt. Weil aber nach den hier dargestellten Fakten sich der Einwohnerschwund von Dorf zu Dorf sehr stark unterscheiden kann, hat die Stiftung Schloss Ettersburg auch die Möglichkeit demografischer Basisprognosen für die Bevölkerungsentwicklung in kleinen Siedlungsstrukturen getestet.

Auf Basis der Altersstruktur zweier konkreter Dörfer wurden nach üblichen demografischen Algorithmen<sup>48</sup> zukünftige Altersverteilungen berechnet und in integraler Form dargestellt. Dabei ist der Wanderungssaldo zu Null gesetzt, was im Allgemeinen eine Best-Case-Annahme darstellt. Als weiteres Ergebnis der Berechnung fällt die Entwicklung der Gesamtpopulation einer Siedlungsstruktur an.

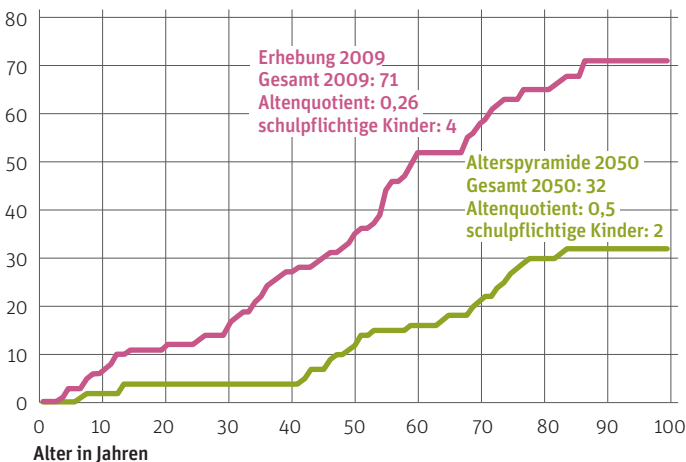
## Integrale Altersverteilungen in zwei Dörfern des Landkreises Greiz 2009 und 2050 (ohne Berücksichtigung von Wanderungen)

Zahl der Einwohner im Alter bis zu x Jahren



Demografische Basisprognose Dorf B. – Einwohnerentwicklung unter der Annahme: Wanderungssaldo gleich 0, unter Berücksichtigung vorhandener Kinder (Datengrundlage: Einwohnermeldeämter der Gemeinden; Berechnungen Stiftung Schloss Ettersburg)

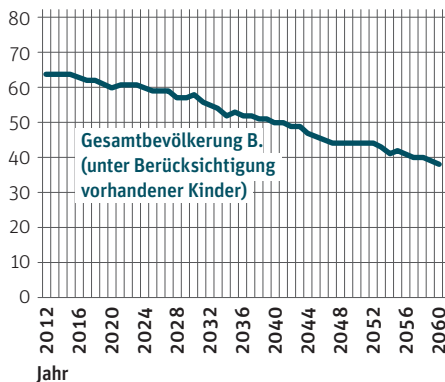
Zahl der Einwohner im Alter bis zu x Jahren



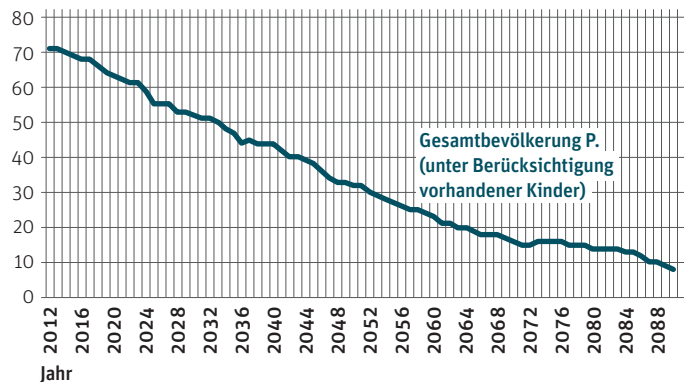
Demografische Basisprognose Dorf P. – Einwohnerentwicklung unter der Annahme: Wanderungssaldo gleich 0, unter Berücksichtigung vorhandener Kinder (Datengrundlage: Einwohnermeldeämter der Gemeinden; Berechnungen Stiftung Schloss Ettersburg)

Projizierte Entwicklung der Einwohnerzahl in den Dörfern B. und P. (Datengrundlage: Einwohnermeldeämter der Gemeinden; Berechnungen Stiftung Schloss Ettersburg)

Zahl der Einwohner



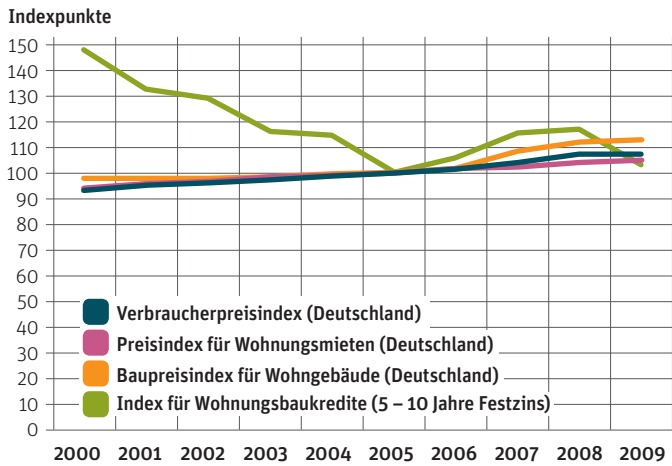
Zahl der Einwohner



Die diesen Grafiken zugrunde liegenden Berechnungen eignen sich unserer Ansicht nach prinzipiell für eine Prognose zukünftiger Immobilienleerstände. Dabei zeigt sich die Überalterung deutlich als vorauseilender Indikator. Allerdings muss berücksichtigt werden, dass es sich dabei um Modellrechnungen handelt, die aufgrund der geringen Einwohnerzahl von Dörfern und der Vernachlässigung von Zu- und Fortzügen mit erheblichen Unsicherheiten behaftet sind.

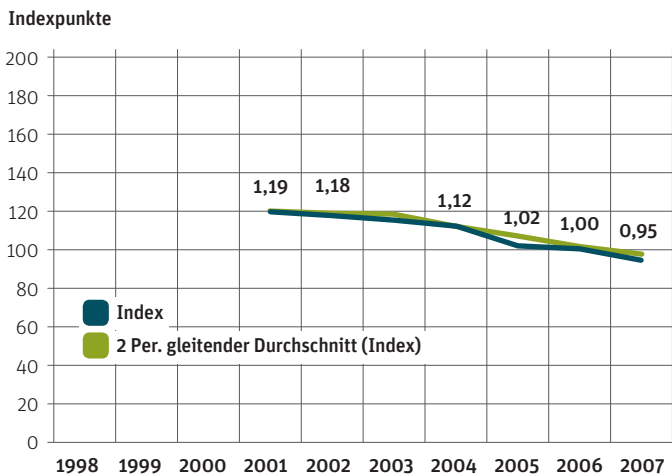
## Besonderheiten im Kreis Greiz und im Vogelsbergkreis

Der Wert von Immobilien nimmt in Deutschland zu. Diese Aussage gilt jedoch nur im statistischen Mittel. In den beiden untersuchten Kreisen stehen dagegen die Immobilienwerte durch den strukturellen und demografischen Wandel auf dem Lande unter Druck: Wenn Einwohner verschwinden, werden Häuser überflüssig. So sanken deren Preise in den Dörfern des Landkreises Greiz in einem Zeitraum von sechs Jahren um 20 Prozent, und in kleineren Gemarkungen liegen die Bodenrichtwerte nur noch zwischen acht und 20 Euro je Quadratmeter.<sup>49</sup> Die Lage auf dem Immobilienmarkt im Vogelsbergkreis wird durch eine einzige Information schlaglichtartig erhellt: Von den im Jahre 2010 in Hessen insgesamt verkauften 15.265



**Gegenüberstellung der wichtigsten Indexreihen in der Bundesrepublik Deutschland auf der Basis 2005**  
(Datengrundlage: Statistisches Bundesamt, Deutsche Bundesbank)

Gehöft mit Wohnteil und gewerblich genutztem Trakt. Fachwerk ist dabei in beiden Regionen die vorherrschende traditionelle Baukonstruktionsweise. Diese historische Bausubstanz leidet in beiden Landkreisen unter einem immobilienwirtschaftlichen Malus. Erstens erreichen Fachwerkbauten mitunter nicht die heute gewünschten oder von den Landesbauordnungen geforderten Mindesttraufhöhen, was deren Vermietung erschwert. Zweitens kann eine generell notwendige nachträgliche Wärmedämmung bei Erhalt der Fachwerksichtigkeit nur als Innendämmung ausgeführt werden. Drittens ist das Holz der Fachwerkkonstruktion generell empfindlich gegen eindringendes Niederschlagswasser, und die Fugendichtigkeit zwischen Ausfachung und den sich mit dem Feuchtegehalt ausdehnenden hölzernen Fachwerkelementen ist nicht gegeben. Fachwerkhäuser nehmen deshalb, wie die folgende Tabelle zeigt, bezüglich der Modernisierungskosten einen unerfreulichen Spitzenplatz ein.<sup>51</sup>



**Index der Preisentwicklung in den Dorfgebieten des Landkreises Greiz**  
(Datengrundlage: Gutachterausschuss für Grundstückswerte für das Gebiet des Landkreises Greiz (2008): Berichte zum Grundstücksmarkt, www.thueringen.de)

Wohnimmobilien entfielen laut Immobilienmarktbericht des Landes Hessen 2010 auf diesen Kreis ganze 34.<sup>50</sup>

Die baulichen Besonderheiten der Kreise Greiz und Vogelsberg sind historisch bedingt. Im Gegensatz zu Mecklenburg-Vorpommern und auch zu Brandenburg, wo in der Landwirtschaft gutsherrschaftliche Strukturen dominierten, wurde das Erscheinungsbild der Dörfer in Thüringen und Hessen über Jahrhunderte durch einzelbäuerliche Eigentumsformen der Landwirtschaft geprägt. Sowohl im ostthüringischen Kreis Greiz als auch im osthessischen Vogelsbergkreis war das bestimmende Element der Bebauung das

**Kosten für die Sanierung verschiedener Haustypen**  
(Datengrundlage: Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2010/11. Essen.)

	Euro/Quadratmeter Wohnfläche		
	von	Mittelwert	bis
<b>Fachwerkhäuser</b>			
schlechter Zustand	2.000	2.750	3.200
mittlerer Zustand	1.250	1.700	2.000
guter Zustand	1.150	1.300	1.450
<b>Gründerzeithäuser</b>			
Städtische Gebäude	800	1.000	1.100
Siedlungshäuser	900	1.100	1.200
Bauten, 1920-1939	800	950	1.050
Bauten, 1950-1959	800	900	1.000



Doch sind neben den Gemeinsamkeiten der beiden Kreise auch Unterschiede augenfällig. In Ostthüringen zeugen noch heute vielerorts stattliche Vierseithöfe mit zweistöckigem Wohnhaus vom einstigen Wohlstand der Bauern. Der dort verbreitete Altenburger Vierseithof beeindruckt durch die schiere Größe seiner Gebäude.

Anders dagegen im weniger fruchtbaren Osthessen: Wohnhaus und Wirtschaftstrakt sind meist nur L-förmig zueinander angeordnet oder sogar kleinbäuerlich unter einem durchgehenden Satteldach vereint.

Die vorgenannten Unterschiede zwischen den Bauweisen spielen beim Wandel der Dörfer von Stätten der landwirtschaftlichen Produktion zu Orten des Wohnens eine bemerkenswerte Rolle. Während es bei den großen Baukörpern der ostthüringischen Wirtschaftstrakte sehr schwierig ist, ihnen eine neue sinnvolle Funktion zu geben oder sie auch nur vor dem Verfall zu bewahren, gelingt dies bei den kleinteiligeren hessischen Baulichkeiten signifikant besser. Außer der zeitgemäßen Standardnutzung als Garage ist der architektonisch mehr oder weniger gelungene Umbau zu Wohnzwecken weit verbreitet.

**1** Ein typischer Altenburger Vierseithof im Kreis Greiz. **2** Im Vogelsbergkreis dominiert die L-förmige Anordnung von Wohnhaus und Wirtschaftsteil. **3** Nicht selten sind in Osthessen auch kleine Neben-erwerbsgehöfte mit einem einzigen Dach anzutreffen. **4** Die Bewohner dieses ehemaligen Vierseitgehöftes im Kreis Greiz können nur noch das Wohnhaus instand halten. **5** Der Denkmalschutz, unter dem auch der Wirtschaftstrakt dieses Dreiseithofes steht, schützt ihn nicht vor dem Verfall. **6** Ein Beispiel für den Umbau des Wirtschaftstraktes zu Wohnzwecken (Vogelsbergkreis). **7** Dem ehemaligen Gehöft ist seine frühere Funktion kaum noch anzusehen (Vogelsbergkreis). **8** Vom demografischen Wandel bereits überholt: Während die glücklich gefundene Nutzung des Wirtschaftstraktes durch ein Kreditinstitut noch fort dauert, hat das Wohnhaus schon keine Bewohner mehr (Vogelsbergkreis). **9** Manchmal erfährt der Stallteil auch noch seine ursprüngliche Nutzung (Vogelsbergkreis).

(alle Fotos: Stiftung Schloss Ettersburg)

Mit den hier gezeigten Veränderungen und durch Neubauten haben die Dörfer des Vogelsbergkreises eine Anpassung an den tiefgreifenden strukturellen und demografischen Wandel erfahren, ohne dabei ihren ländlichen Charakter zu verlieren. Dass in den Dörfern Ostthüringens ein solcher Anpassungsprozess kaum erfolgen konnte, lag dort nicht nur an der Art der Bebauung. Ein mindestens ebenso großes Hindernis war die Zwangskollektivierung der landwirtschaftlichen Betriebe zu DDR-Zeiten. Durch die mit ihr verbundene Zentralisierung von Lagerung und Viehhaltung verloren die Scheunen und Stallungen der Einzelgehöfte plötzlich ihre Funktion, ohne dass es im sozialistischen Wirtschaftssystem Chancen für eine neue Nutzung gegeben hätte. Es setzte ein durch den chronischen Mangel an Baumaterial beschleunigter baulicher Verfall ein. Nach der Wende waren die kleinteiligen Wirtschaftstrakte für die begrenzte Zahl der Wiedereinrichter uninteressant, und Nebenerwerbslandwirtschaften blieben eine Ausnahmeerscheinung. Auch das Neubaugeschehen spielte sich im Osten anders ab. In den Zeiten der DDR errichteten landwirtschaftliche Produktionsgenossenschaften in verschiedenen Dörfern für ihre Angestellten Wohnblöcke – meist in Ziegelbauweise. Heute sind diese Bauten mit ihren schlecht gedämmten und wenig komfortablen Wohnungen besonders von Leerstand betroffen. In einigen ländlichen Orten des Kreises Greiz, besonders im Umland der Stadt Gera, kam es nach der Wende zum Bau von Siedlungen. Sie wirken gegenüber den historisch gewachsenen Dörfern wie Fremdkörper, und ihre Bewohner haben meistens auch nur wenig Kontakt zur alteingesessenen Dorfbevölkerung. Der Anteil punktueller Neubauten von Wohnhäusern ist im Vergleich zum Vogelsbergkreis augenfällig gering.

Das Fazit unserer Betrachtung der baulichen Unterschiede zwischen den beiden Landkreisen lautet: Die Dörfer des Vogelsbergkreises sind für den unausweichlichen Bedeutungswandel besser gerüstet als die des Kreises Greiz.

## Zusammenfassung

- Im ländlichen Raum überlagern sich die allgemeine demografische Entwicklung und die strukturelle Veränderung der Landwirtschaft in einer Weise, in der sich die Frage nach der dauerhaften Existenzberechtigung jedes einzelnen Dorfes neu stellt.
- Die ländlichen Immobilienwerte sind von dieser Entwicklung in dramatischer Weise betroffen: Sachwert und Verkehrswert fallen bei ihnen immer weiter auseinander; es kann der Totalverlust drohen.
- Der Grundsatz „Eigene Immobilie = Alterssicherung“ hat damit vor allem auf dem Lande seine Allgemeingültigkeit verloren.
- Eine gleichmäßige Abwertung von Immobilien in einzelnen Landkreisen oder gar in ganzen Regionen wird jedoch der Realität nicht gerecht.
- Der Verkehrswert einer Immobilie hängt entscheidend von der Zukunftsfähigkeit des Dorfes ab, in dem sie steht.
- Diese Zukunftsfähigkeit kann sich auf kleinstem Raum völlig unterschiedlich darstellen, deshalb ist sie für jede Siedlungsstruktur individuell zu ermitteln.
- Die Zukunftsfähigkeit eines Dorfes wird durch ein Spektrum von Attraktivitätsmerkmalen bestimmt, von denen die Arbeitsplatznähe eine herausragende Bedeutung besitzt.
- Die Wertermittlung ländlicher Immobilien ist problematisch, weil Vergleichswerte wegen der geringen Zahl vergleichbarer Veräußerungsfälle kaum zur Verfügung stehen.
- Die Bestimmung des Verkehrswertes aus dem Sachwert durch Multiplikation mit einem Marktanpassungsfaktor und einem demografisch bedingten Faktor wird als brauchbare Methode angesehen.
- Die Quantifizierung des demografischen Faktors ist auf unterschiedliche Weise möglich.
- Weil die Leerstandsquote sehr stark mit der Wertminderung der Immobilien korreliert, kann sie in vereinfachender Weise zur Definition des demografischen Faktors herangezogen werden.
- Für die Prognose der zukünftigen Leerstandsquoten können demografische Basisprognosen trotz kleiner Stichprobenumfänge herangezogen werden.
- Die Dörfer in den Landkreisen Greiz und Vogelsbergkreis sind in vergleichbarer Weise vom demografischen Wandel betroffen.
- Wegen der Unterschiede in der Struktur der Bebauung und der gesellschaftlichen Verhältnisse der vergangenen Jahrzehnte sind die Dörfer des Vogelsbergkreises für den unausweichlichen Bedeutungswandel besser gerüstet als die des Kreises Greiz.



# 9

## WAS TUN?

### Handlungsvorschläge für eine Zukunft des ländlichen Raumes

#### Ehrlich mit den Bürgern umgehen

Noch immer gibt es die Tendenz, die Bürger ländlicher Regionen über die Konsequenzen des demografischen Wandels im Unklaren zu lassen. Die Lokalpolitik und die Verwaltungen informieren häufig unzureichend über schon erlittene und zu erwartende Bevölkerungsverluste, über die Bedeutung dieser Entwicklung für die Dorfgemeinschaft und für das Leben im Alter. Gerade der Einfluss des Bevölkerungsrückgangs auf die Immobilienpreise wird gerne verschwiegen. Nötig ist jedoch Offenheit den Bürgern gegenüber, damit die Betroffenen wichtige Entscheidungen in Sachen Lebensplanung, wie etwa über einen möglichen Umzug in eine Region mit besserer Infrastruktur, rechtzeitig treffen können.

#### Regionale Ungleichheit akzeptieren

Angesichts des weit verbreiteten Bevölkerungsrückgangs in ländlichen Gebieten verstärken sich regionale Unterschiede. Die im Grundgesetz angemahnten „gleichwertigen Lebensverhältnisse“ lassen sich deshalb immer schwieriger gewährleisten. Die zu Zeiten des Wachstums verständliche Vision von Gleichwertigkeit sollte deshalb durch ein Zukunftskonzept ersetzt werden, das den regional höchst unterschiedlichen Rahmenbedingungen und Entwicklungen Rechnung trägt. Dies ist zum einen erforderlich, weil das Einhalten flächendeckend gleicher Standards die finanziellen Mittel von Bund, Land und Kommunen zunehmend übersteigt. Zum

anderen rauben gesetzliche Vorgaben, wenn sie die speziellen Bedingungen schrumpfen-der ländlicher Räume nicht berücksichtigen, den Kommunen weitgehend die Handlungsautonomie, weil sie deren finanziellen Rahmen sprengen.

#### Gesetzliche Vorgaben vereinfachen und infrastrukturelle Standards anpassen

In den Gemeinden des ländlichen Raumes treiben sich überlagernde Instanzen von Land, Bund und Europäischer Union die Kosten der öffentlichen Infrastruktur mit extern festgelegten Standards in die Höhe. Diese sind jedoch eher auf Wachstum ausgerichtet und auf urbane Räume zugeschnitten. Bei Einwohnerrückgang hingegen verursachen sie hohe Kosten für die Kommunen. Diesen ist es nicht möglich, die gesetzlichen Vorgaben nach ihren spezifischen Bedürfnissen auszulegen.

Kostentreibende Vorschriften verstecken sich in einer Fülle von Regelungen, die in ihrer Masse den Kommunen und Bürgern in ländlichen Gemeinden das Leben schwer machen. Ein Beispiel dafür ist die Abwassereigenkontrollverordnung des Landes Hessen, welche besonders den Kommunen mit großen Leitungslängen bei dünner Besiedelung hohe Kosten aufbürdet. Zwar existieren bereits Gremien, in denen Ministerien mit Städten und Gemeinden über die Abschaffung unnötiger Vorgaben beraten. Die Ergebnisse sind bisher jedoch äußerst dürftig. Der Mut ist offenbar noch nicht groß genug, um wirklich weitreichende Vereinfachungen zu erwirken. Das grundsätzliche Problem zu hoher Stan-

dards lässt sich nicht durch vorübergehende Förderprogramme lösen. Diese überbrücken lediglich Finanzierungslücken, ändern aber nichts Grundsätzliches an dem Missverhältnis zwischen gesetzlichen Anforderungen und der finanziellen Leistungsfähigkeit der Kommunen. Die eingesetzten Förderprogramme sollten vielmehr konsequent daraufhin geprüft werden, ob sie überhaupt einen positiven Effekt auf die Lebensbedingungen im ländlichen Raum haben, ob sie lediglich das Einhalten überhöhter Standards ermöglichen oder ob sie eine reine Co-Finanzierung der kommunalen Haushalte darstellen.

#### Siedlungsstruktur und zu versorgende Fläche beim kommunalen Finanzausgleich berücksichtigen

Während sich die Qualität der Infrastruktur im ländlichen Raum wie auch deren Kosten in den vergangenen Jahrzehnten an jene der städtischen Räume angeglichen haben, findet dies in den finanziellen Ausgleichssystemen keine Berücksichtigung. So erfolgt der kommunale Finanzausgleich nur nach der Zahl der Einwohner in einer Gemeinde. Die Besiedlungsdichte und damit die Fläche, in der bestimmte Standards mit diesen Mitteln aufrechterhalten werden müssen, werden nicht berücksichtigt. Dies sollte jedoch geschehen, um Kommunen und Bürger bei der Finanzierung der hohen Pro-Kopf-Kosten ihrer Infrastruktur in der Fläche zu unterstützen.

## Aktives Flächenmanagement betreiben

Jede Gemeinde sollte ein detailliertes Gesamtkonzept zur Flächenentwicklung und zur Infrastrukturausstattung im gesamten Gemeindegebiet entwickeln, spezifiziert für sämtliche eingemeindeten Ortsteile und alle kleinen Dörfer. Dabei muss die Verdichtung der Besiedelung in zukunftsfähigen Kleinstädten, größeren Dörfern oder an Standorten, die eine günstige Entwicklung aufweisen, Vorrang vor Zersiedelung haben. Genehmigungen für Neubau in Außensiedlungen und kleinen Dörfern in Schrumpfungsbereichen sollten nicht mehr erteilt werden.

## Entscheidungen nach dem Zukunftspotenzial der Dörfer treffen

Anhaltspunkte für die Bewertung der Zukunftsfähigkeit kleiner Dörfer und Ortsteile sollten Kriterien wie die der vorliegenden Studie sein: die Ortsgröße einschließlich der dort verfügbaren Infrastruktureinrichtungen, die verkehrstechnische Anbindung an wichtige urbane Zentren, der Zustand der Bausubstanz und die Entwicklung von Bevölkerungszahl und Altersstruktur. Schließlich ist auch die Vitalität des lokalen bürgerschaftlichen Lebens von Bedeutung. Entscheidungen, wo Investitionen zum Dorfbau oder zur Dorferneuerung getätigt werden und wo keine Investitionen mehr erfolgen, keine Baugenehmigungen erteilt oder Dorfrückbau betrieben wird, sollten sich nach diesen Kriterien richten. Ausschlaggebend für die Akzeptanz und Umsetzbarkeit solcher Entscheidungen ist auf der einen Seite ihre Ableitung aus überörtlichen Konzepten der Regionalentwicklung. Auf der anderen Seite sollten solche Beschlüsse von gewählten, lokalen Volksvertretern getroffen werden, die dafür um Unterstützung bei ihren Wählern werben müssen. Direktive Vorgaben der Landesplanung sind dabei häufig kontraproduktiv.

## Großgemeinden bilden und mit mehr Handlungsspielräumen versehen

Eine kleinteilige kommunale Struktur von bevölkerungsarmen Gemeinden, die kaum handlungsfähig und deshalb vom Kreis, vom Land und von Förderprogrammen abhängig sind, erschwert die Anpassung an die Bevölkerungsentwicklung. Dies trifft insbesondere für Thüringen zu, das in Deutschland zu den Bundesländern mit den kleinsten Gemeinden gehört. Kleine Gemeinden konkurrieren um finanzielle Zuwendungen und bilden eine Lobby für eine Verteilung von Fördermitteln „mit der Gießkanne“, unabhängig vom eigenen Entwicklungspotenzial. Gleichzeitig schwindet die Verantwortlichkeit für die eigene Entwicklung, weil die Schuld für kritische Entscheidungen und knappe Mittel immer den übergeordneten Instanzen zugeschrieben werden kann.

Hier ist eine Bildung von Großgemeinden empfehlenswert, die jedoch gleichzeitig mehr Entscheidungsbefugnisse und mehr finanziellen Spielraum erhalten müssen. Die Großgemeinden sollten dann selbst die Entscheidungen darüber treffen, wo innerhalb ihrer Grenzen Infrastruktur vorgehalten, wo Baugenehmigungen erteilt und wo nicht mehr investiert wird. Diese Verantwortung erleichtert eine Konzentration von Investitionen auf zukunftsfähige Dörfer und Projekte, wobei gleichzeitig das Mitspracherecht der Bürger vor Ort und deren Vertreter in der Großgemeinde gestärkt wird.

## Ländlichen Regionen Handlungsautonomie gewähren

Viele Entscheidungen und Investitionen im ländlichen Raum gehen selbst über den Fokus von Großgemeinden hinaus, weil sie ganze Regionen betreffen. Über die ländlichen Regionen ergießt sich eine Vielzahl von Programmen unterschiedlichster Geldgeber zur Förderung von Bildung, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Kultur oder von Bauprojekten.

Diese Programme sind in der Regel nicht aufeinander abgestimmt, sie treffen nicht überall auf einen realen Bedarf, sind bürokratisch, und die Bedingungen für die Verwendung der Gelder werden von außen diktiert.

Diese Mittel sollten in Regionalkontingenten gebündelt werden – in finanziellen Budgets, die den Regionen ohne detaillierte Zweckbindung zur Verfügung stehen. Über die Verwendung der Mittel sollte ein Beirat entscheiden, in dem neben Vertretern der Gemeinden auch Vertreter der Bürgergesellschaft sitzen. Voraussetzung für die Bereitstellung eines solchen Regionalkontingents sollte die Vorlage eines realistischen und zukunftsfähigen Gesamtkonzepts zur Entwicklung der Region sein, in dem sich die Gemeinden bereits über die künftige Siedlungs- und Versorgungsstruktur des Gebietes geeinigt haben. Auf diese Weise können übergeordnete Infrastrukturen wie Schulen, der öffentliche Nahverkehr oder Gesundheitszentren interkommunal geplant werden.

## Gegen die Verunstaltung von Dörfern vorgehen

Leer stehende oder gar verfallene Gebäude entwerten das Ortsbild vieler Dörfer im ländlichen Raum. Manche Eigentümer leben nicht vor Ort und bleiben untätig, weil ihnen die Mittel für die Renovierung fehlen oder weil der Verkauf der Immobilie finanziell unattraktiv ist. Zwar existieren in den Bauordnungen der Länder in der Regel Vorschriften, die eine „Verunstaltung“ des Ortsbildes verbieten, diese kommen jedoch nur zur Anwendung, um etwa den Neubau ungewollter Gebäude oder das Anbringen von Werbung zu verhindern.

Zum Erhalt der Attraktivität kleiner Dörfer, aber auch von Städten im ländlichen Raum sollte das Verunstaltungsverbot auch auf längerfristig leer stehende und beschädigte



Gebäude, sogenannte Schrottimobilien, angewendet werden. Damit könnte der Gesetzgeber die Eigentümer dazu veranlassen, die Gebäude in einen normalen Zustand zu versetzen, sie abzureißen oder, sofern die erforderlichen Mittel fehlen, an die Kommune abzutreten.

### **Wegzüge aus verfallenden Dörfern unterstützen**

In manchen Dörfern werden in absehbarer Zeit nur noch wenige hochbetagte Bewohner zurückbleiben. Eines Tages werden diese Menschen ihre Bedürfnisse nach medizinischer Versorgung, sozialen Kontakten, Mobilität und Versorgung aufgrund körperlicher und finanzieller Einschränkungen nicht mehr befriedigen können. Es sollten Programme entwickelt werden, die umzugswillige Menschen finanziell dabei unterstützen, ihren Wohnort rechtzeitig in stadtnähere und/oder infrastrukturell besser versorgte Gebiete zu verlegen.

### **Fonds für Rückbau von Dörfern einrichten**

In Zukunft werden in peripheren ländlichen Gebieten immer mehr Wohnhäuser, Wirtschaftsgebäude und irgendwann ganze Dörfer leer stehen. Diese Gebäude werden vermutlich nie wieder genutzt, und ihre Eigentümer verfügen kaum über ausreichende Mittel, um sie abzureißen. Hier könnte ein Fonds gegründet werden, der den Rückbau solcher Gebäude und die Rückgabe der Flächen an die Natur finanziert. Mit ähnlichen Mitteln sind im Rahmen des „Stadtumbaus Ost“ seit der Wende Hunderttausende von Wohnungen, vorwiegend obsolet gewordene Plattenbauten, abgerissen worden. So wurden zwar Wohnungsbauunternehmen entlastet, doch private Immobilienbesitzer konnten keinerlei Unterstützung erwarten.

### **Selbstverantwortungsräume zulassen**

In Einzugsgebieten zentraler Orte wird auch künftig eine Daseinsvorsorge von hohem Standard verfügbar bleiben. Neben diesen „Garantiegebieten“ wären sogenannte Selbstverantwortungsräume<sup>52</sup> denkbar, in denen bestimmte Versorgungsstandards (etwa die rasche Erreichbarkeit eines Arztes oder einer Schule) nicht mehr in gewohntem Umfang aufrechterhalten werden. Menschen, die in diesen Regionen wohnen, müssten sich mit diesen geringeren Standards abfinden oder umziehen. Zugleich können solche Räume aber auch neue Nutzer, sogenannte Raumpioniere, anziehen, die gerade diesen größeren Freiraum suchen und für sich zu nutzen wissen.

### **Kreative Ideen ermöglichen – die „Macher“ fördern**

Im entlegenen ländlichen Raum werden sich in Zukunft nur jene Dörfer stabilisieren, in denen eine aktive Bürgerschaft für attraktive Lebensbedingungen sorgt. Wo kein Gemeinschaftsgefühl entsteht, wo keine Innovation stattfindet, wird der demografische Niedergang nicht aufzuhalten sein. Bürgerschaftliches Engagement kann bei geringen Kosten erheblich zur Daseinsvorsorge beitragen und den sozialen Zusammenhalt stärken. Dennoch scheitern gute Ideen häufig, weil geringe Geldbeträge fehlen oder die Beantragung von Fördermitteln zu aufwändig ist. Der ländliche Raum braucht jedoch niedrigschwellige und unbürokratische Fördermöglichkeiten,

sowohl als „Risikokapital“ für innovative Ideen, wie auch als dauerhafte Unterstützung bürgerschaftlichen Engagements zur Daseinsvorsorge der verbleibenden Bevölkerung. Entstehen könnten auf diese Weise soziale Innovationen, welche die Lebensqualität der Bürger vor Ort erheblich verbessern können. Das Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung schlägt darüber hinaus die Errichtung einer „Stiftung Ländlicher Raum“ vor.<sup>53</sup> Diese könnte sowohl staatliche Mittel als auch Mittel privater Stiftungen bündeln, um kreative Ideen „von unten“ zu fördern, statt sie „von oben“ vorzugeben. Generell wäre es sinnvoll, einen bestimmten Prozentsatz sämtlicher Förderprogramme für den ländlichen Raum in eine solche Stiftung zu leiten.

### **Energiewende für die wirtschaftliche Erneuerung des ländlichen Raumes nutzen**

Die Nutzung von Biomasse, Erdwärme, Wind- und Sonnenenergie bietet heute Möglichkeiten, die Wertschöpfung im ländlichen Raum auf eine neue Basis zu stellen. Nur dort gibt es die notwendigen Flächen, um regenerative Energien in großem Umfang zu nutzen. Diese Modelle sind auch global gefragt, nicht nur in den Industrienationen und Schwellenländern, sondern vor allem in Entwicklungsländern, die überhaupt erst eine eigene Energieversorgung für den ländlichen Raum aufbauen müssen. Die ländlichen Gebiete können so zu einem Zukunftslabor werden, dessen wirtschaftliche Basis die Entwicklung zukunfts- und exportfähiger Modelle einer nachhaltigen Energieversorgung ist.

# QUELLEN UND ANMERKUNGEN

<sup>1</sup> Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hg.) (2011): Erwerbstätige in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland. Reihe 2, Band 1. Wiesbaden.

<sup>2</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (Hg.) (2010): INKAR 2010. Bonn.

<sup>3</sup> Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder (Hg.) (2010): Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Deutschlands. Reihe 2, Band 1. Stuttgart.

<sup>4</sup> Landkreis Greiz 2011: Textilindustrie. <http://www.landkreis-greiz.de/interessen/unternehmer/wirtschaftsstandort/kernkompetenzen/textilindustrie/index.html> (abgerufen am 02.05.2011).

<sup>5</sup> Vgl. Endnote 1.

<sup>6</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010): INKAR 2010. Bonn; eigene Berechnungen, zugrunde gelegt wurde der Indikator „Ländlichkeit“.

<sup>7</sup> Statistisches Bundesamt (2009): Bevölkerung Deutschlands bis 2060. Zwölfte koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung. Wiesbaden.

<sup>8</sup> Datengrundlage: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2010): INKAR 2010. Bonn. Für 108 Gemeinden, vorwiegend ländliche Gemeinden in Niedersachsen und Bayern, liegen in der BBSR-Datenbank keine Daten zur Bevölkerungsentwicklung vor. Diese werden bei den folgenden Analysen ausgeklammert.

<sup>9</sup> Vgl. Endnote 2.

<sup>10</sup> Im Folgenden wird die Entwicklung der 413 Kreise Deutschlands anhand von zusammengefassten Kreistypen der amtlichen Statistik untersucht, die zwischen „Kernstadt“, „Verdichtetes Umland“, „Ländliches Umland“ und „Ländlicher Raum“ unterscheidet. Kriterium für die Zuordnung zu diesen Kreistypen ist neben der Bevölkerungsdichte auch die Nähe zu städtischen Zentren. Als Kernstädte gelten dabei kreisfreie Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern. [http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raubeobachtung/Werkzeuge/Raumabgrenzungen/SiedlungsstrukturelleGebietstypen/Kreistypen\\_\\_zus/Kreistypen\\_\\_Zusamm.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Raubeobachtung/Werkzeuge/Raumabgrenzungen/SiedlungsstrukturelleGebietstypen/Kreistypen__zus/Kreistypen__Zusamm.html) (abgerufen am 28.10.2011).

<sup>11</sup> Eigene Berechnungen, Datengrundlage: Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder (Hg.) (2010): Bruttoinlandsprodukt, Bruttowertschöpfung in den kreisfreien Städten und Landkreisen Deutschlands. Reihe 2, Band 1. Stuttgart; Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder (Hg.) (2010): Einkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen Deutschlands, Reihe 2, Band 3. Stuttgart; Arbeitskreis Erwerbstätigenrechnung des Bundes und der Länder (Hg.) (2010): Erwerbstätige in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland, Reihe 2, Band 1. Wiesbaden.

<sup>12</sup> Sütterlin, Sabine/Hossmann, Iris/Klingholz, Reiner (2011): Demenz-Report. Wie sich die Regionen in Deutschland, Österreich und der Schweiz auf die Alterung der Gesellschaft vorbereiten können. Berlin.

<sup>13</sup> Daten zur Beschäftigungsentwicklung wurden vom Hessischen Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung, Referat Planungsinformationen, Prognosen und Statistik zur Verfügung gestellt.

<sup>14</sup> Quelle für die Beispielrechnung: Stiftung Schloss Ettersburg, basierend auf Angaben des Landratsamtes des Saale-Orla-Kreises.

<sup>15</sup> Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches, Technisches Merkblatt W 403.

<sup>16</sup> Vgl. ROG §2, Abs. 1 und 3.

<sup>17</sup> Vgl. die Gemeindeordnungen der Bundesländer.

<sup>18</sup> Statistisches Bundesamt Deutschland (2010): Zahl der Woche 003 vom 19.01.2010. Korrektur: Die kleinste Gemeinde Deutschlands liegt in Schleswig-Holstein. <http://www.destatis.de> (abgerufen am 18.08.2011).

<sup>19</sup> Reidenbach, Martin/Bracher, Tilman/Grabow, Busso/Schneider, Stefan/Seidel-Schulze, Antje (2008): Investitionsrückstand und Investitionsbedarf der Kommunen. Ausmaß, Ursachen, Folgen, Strategien. Edition difu – Stadt – Forschung – Praxis Bd. 4. Deutsches Institut für Urbanistik. Berlin. S. 127-136.

<sup>20</sup> Ein „Einwohnerwert“ ist eine spezifische biologische Größe, die sich wie folgt zusammensetzt: „1 EW (Einwohnerwert)“ = organisch-biologisch abbaubare Belastung mit einem biochemischen Sauerstoffbedarf in fünf Tagen von 60 Gramm Sauerstoff pro Tag. Kommunale Abwasserrichtlinie Nr. 91/271/EWG. S. 3.

<sup>21</sup> Kommunale Abwasserrichtlinie Nr. 91/271/EWG. S. 4

<sup>22</sup> Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Forsten, Umwelt und Naturschutz (2011): Beseitigung von kommunalem Abwasser im Freistaat Thüringen. Lagebericht 2011 nach Artikel 16 der EG-Richtlinie über die Behandlung von kommunalem Abwasser (91/271/EWG). Erfurt. S. 26.

<sup>23</sup> Schneider, Stefan/Grabow, Busso/Hollbach-Grömig, Beate/ Libbe, Jens (2011): Finanzierung neu denken – Kommunale Daseinsvorsorge unter dem Einfluss von Haushaltsengpässen und demografischem Wandel. Das Beispiel der Neuen Bundesländer. Studie im Auftrag des Beauftragten der Bundesregierung für die Neuen Bundesländer. Difu-Impulse 4/2011. S. 5.

<sup>24</sup> Kloß, Christian/Bieber, Daniel (2008): Demografischer Wandel und Infrastruktur – zentrale Herausforderungen. Saarbrücken. S. 21.

<sup>25</sup> Müller, Bernhard (2006): Auswirkungen des demographischen Wandels auf den ländlichen Raum und seine Bewohner. Hat der ländliche Raum eine Zukunft? Schriftreihe des Bundesverbandes zur Verbraucherpolitik 9. Berlin. S. 17-26.

<sup>26</sup> Naumann, Matthias (2009): Neue Disparitäten durch Infrastruktur. München 2009. S. 94.

<sup>27</sup> Junge, Bernward Karl/Körner, Horst: Die Dimension des demografischen Wandels erfordert eine Neubestimmung von Werten. In: BBSR-Online-Publikation 34/2009. S. 82-89. S. 84.

<sup>28</sup> Siedentop, Stefan/Koziol, Matthias/Walther, Jörg/Gutsche, Jens-Martin (2006): Siedlungsentwicklung und Infrastrukturfolgekosten – Bilanzierung und Strategieentwicklung, BBR-Online-Publikation Nr. 3/2006. S. XVI f.

<sup>29</sup> Vgl. Endnote 28. S. 353f.

<sup>30</sup> Vgl. Endnote 28. S. 7.

<sup>31</sup> Vgl. Weidemann, Tobias et al. (2009): Analyse kommunaler Haushaltspläne. Eppingen. <http://www.eppingen.de/de/lokalpolitik/dokumente/analyse-kommunaler-haushaltsplaene.pdf> (abgerufen am 18.08.2011).

<sup>32</sup> Libbe, Jens/Köhler, Hadia/Beckmann, Klaus J. (2010): Infrastruktur und Stadtentwicklung. Technische und soziale Infrastrukturen – Herausforderungen und Handlungsoptionen für Infrastruktur- und Stadtplanung. Edition difu – Stadt – Forschung – Praxis Bd. 10. Deutsches Institut für Urbanistik. Berlin.

<sup>33</sup> Libbe, Jens/Scheele, Ulrich (2008): Räumliche Aspekte von Qualitäts- und Versorgungsstandards in der deutschen Wasserwirtschaft. In: Informationen zur Raumentwicklung 1/2. S. 101-112. S. 110.

<sup>34</sup> Vgl. Endnote 28. S. IX.

<sup>35</sup> Vgl. Endnote 28. S. XVI-XVIII.

<sup>36</sup> Vgl. Endnote 28. S. 220.

<sup>37</sup> Vgl. Endnote 28. S. 357.

<sup>38</sup> Ohne Investitionen zu berücksichtigen.

<sup>39</sup> Ohne Investitionen zu berücksichtigen.

<sup>40</sup> Wirtschaftswoche Global 1/2011. S. 53.

<sup>41</sup> Tagung „Ländliche Strukturentwicklung – ein Kulturereignis?“, 24./25. Juni 2010 in Stendal.

<sup>42</sup> Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der Fachhochschule Erfurt (Hg.) (2009): Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl. Erfurt.

<sup>43</sup> Just, Tobias (2011): Regionale Bevölkerungsprognosen: unsicher, instabil, dennoch wertvoll. In: Deutsche Bank Research. Aktuelle Themen 509. Frankfurt am Main.

<sup>44</sup> Scharold, L./Peter, R. (2011): Methodik zur Berücksichtigung des Einflusses des demografischen Wandels bei der Wertermittlung gemäß §3 ImmoWertV, [www.demografie-wertgutachten.de](http://www.demografie-wertgutachten.de) (abgerufen am 19.10.2011).

<sup>45</sup> Rolf Benders: „Cleveland gegen die Deutsche Bank“. In: Zeit Online, 26.8.2010, Datenquelle: Neighborhood Progress Inc., Cleveland/Ohio und Cleveland State University/Ohio.

<sup>46</sup> Zukunft der Dörfer/Zukunft des ländlichen Raumes (2011), Workshop und Austauschforum des Amtes für den ländlichen Raum – Vogelsbergkreis – in Romrod am 17.05.2011.

<sup>47</sup> Institut für Stadtforschung, Planung und Kommunikation der Fachhochschule Erfurt (2009): Kommunikation zur Kostenwahrheit bei der Wohnstandortwahl. Erfurt.

<sup>48</sup> <http://mars.wiwi.hu-berlin.de/mediawiki/statwiki/index.php/Cohort-Survival-Verfahren> (zuletzt abgerufen am 19.10.2011).

<sup>49</sup> Landesamt für Vermessung und Geoinformation Thüringen. [www.bodenrichtwerte-th.de](http://www.bodenrichtwerte-th.de) (abgerufen am 19.10.2011).

<sup>50</sup> Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Hessen (2010): Immobilienmarktbericht des Landes Hessen. 2010.

<sup>51</sup> Schmitz, Heinz/Krings, Edgar/Dahlhaus, Ulrich J./Meisel, Ulli (2011): Baukosten 2010/2011 – Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/Umnutzung. Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen. Essen.

<sup>52</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (Hg.) (2009): Demografischer Wandel. Ein Politikvorschlag unter besonderer Berücksichtigung der Neuen Länder. Berlin; Aring, Jürgen (2010): Gleichwertige Lebensverhältnisse – Inverse Frontiers – Selbstverantwortungsräume. In: Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr Sachsen-Anhalt (Hg.): Internationale Bauausstellung Stadtumbau Sachsen-Anhalt 2010. S. 764-777.

<sup>53</sup> Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung (2011): Die demografische Lage der Nation. Was freiwilliges Engagement für die Regionen leistet. Berlin.

**Berlin-Institut**

für Bevölkerung und Entwicklung  
Schillerstraße 59  
10627 Berlin

[www.berlin-institut.org](http://www.berlin-institut.org)

Gefördert von



**STIFTUNG  
SCHLOSS  
ETTERSBURG**

GESTALTUNG DES  
DEMOGRAFISCHEN  
WANDELS

ISBN 978-3-9814679-2-5

++ viele Häuser in kleinen Dörfern stehen leer +++ junge Menschen zieht es in die Städte +++ Geburtenmangel und Überalterung auf dem Land  
abilisiert kleine Orte +++ Kommunen kaum noch handlungsfähig +++ Verfall der Immobilienwerte +++ Energiewende bietet neue Chancen ++