

Gefördert durch

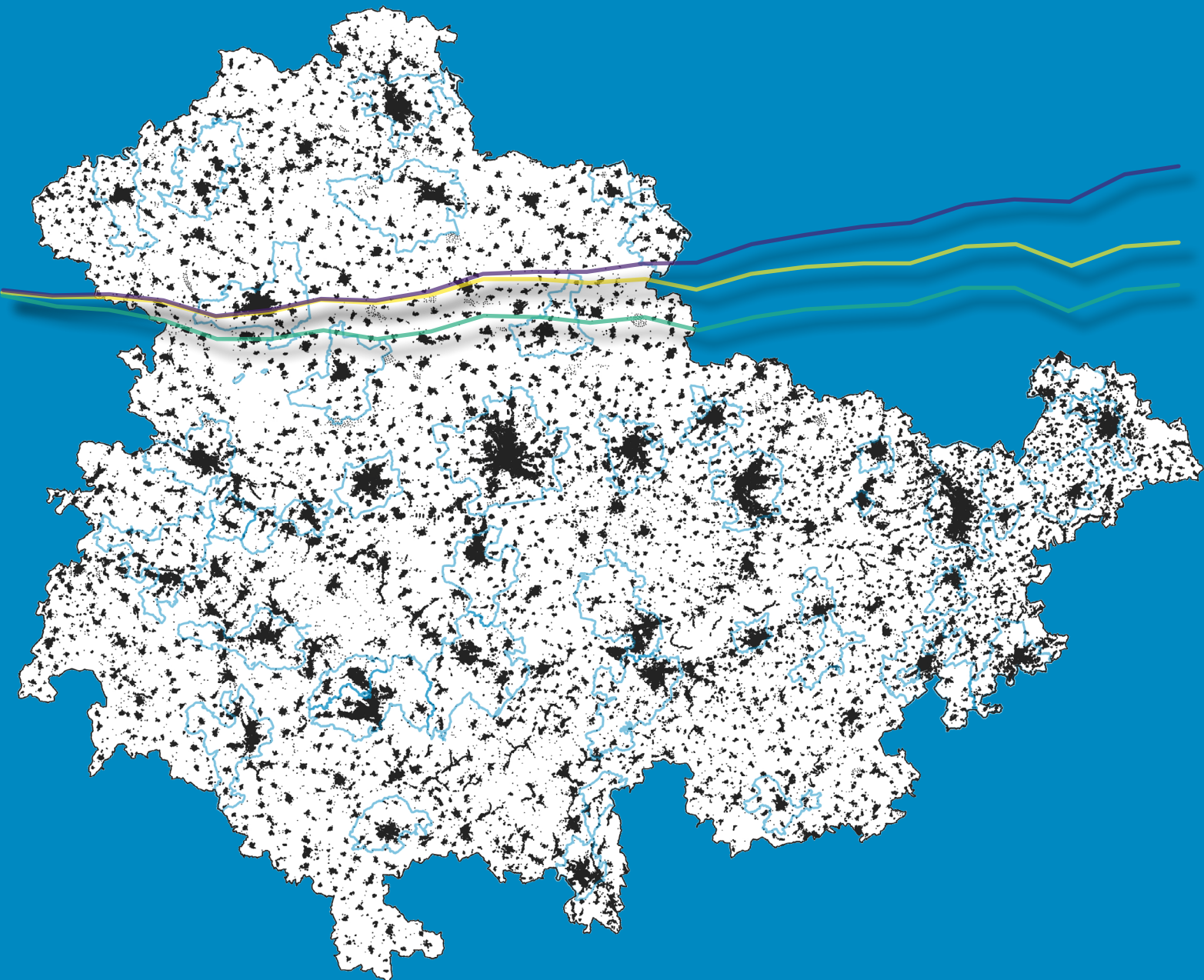
Freistaat
Thüringen

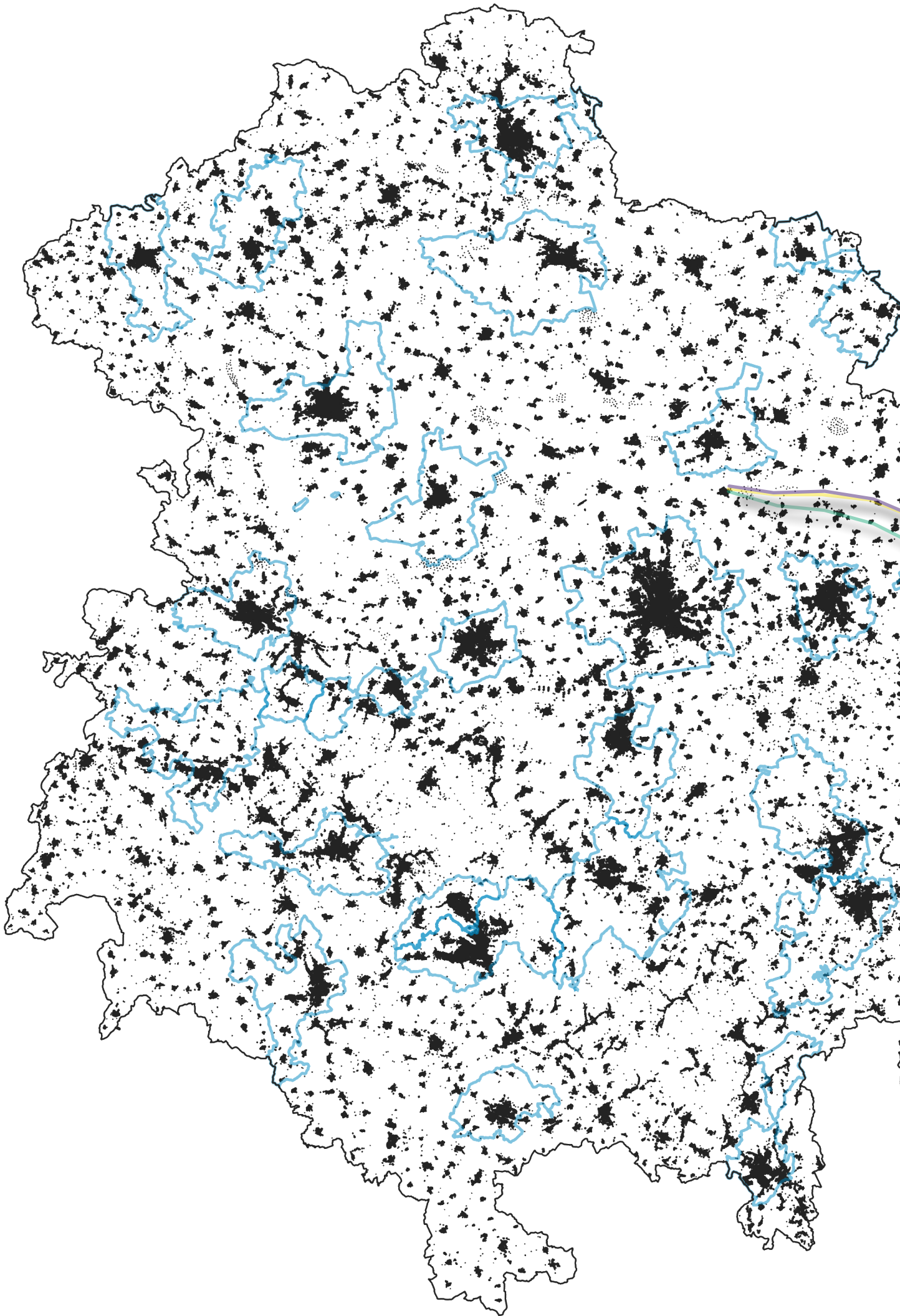


Ministerium
für Digitales
und Infrastruktur

mit Mitteln der Städtebauförderung

Erfolge und Herausforderungen der geförderten städtebaulichen Entwicklung in Thüringen





Erfolge und Herausforderungen der geförderten städtebaulichen Entwicklung in Thüringen

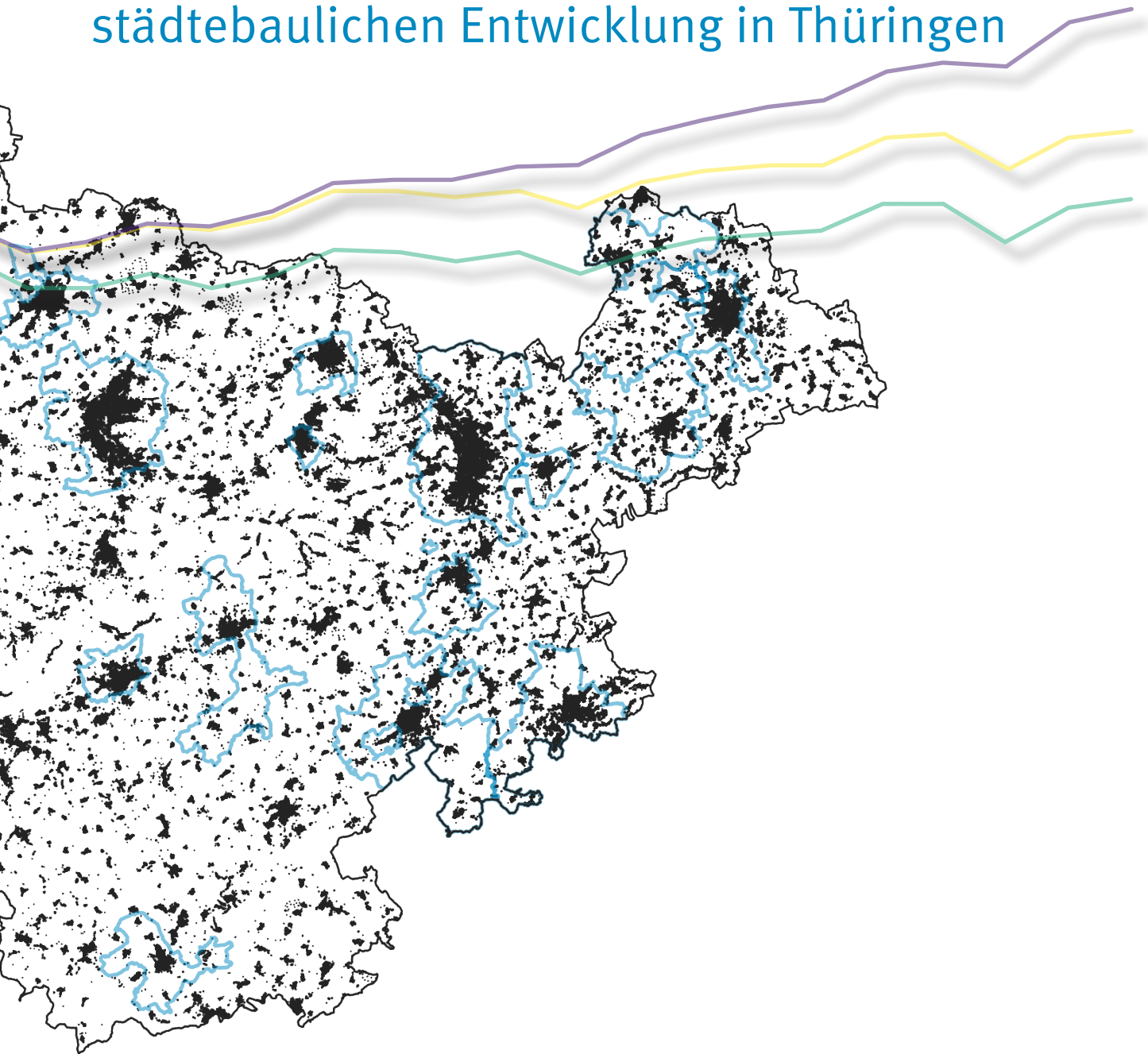
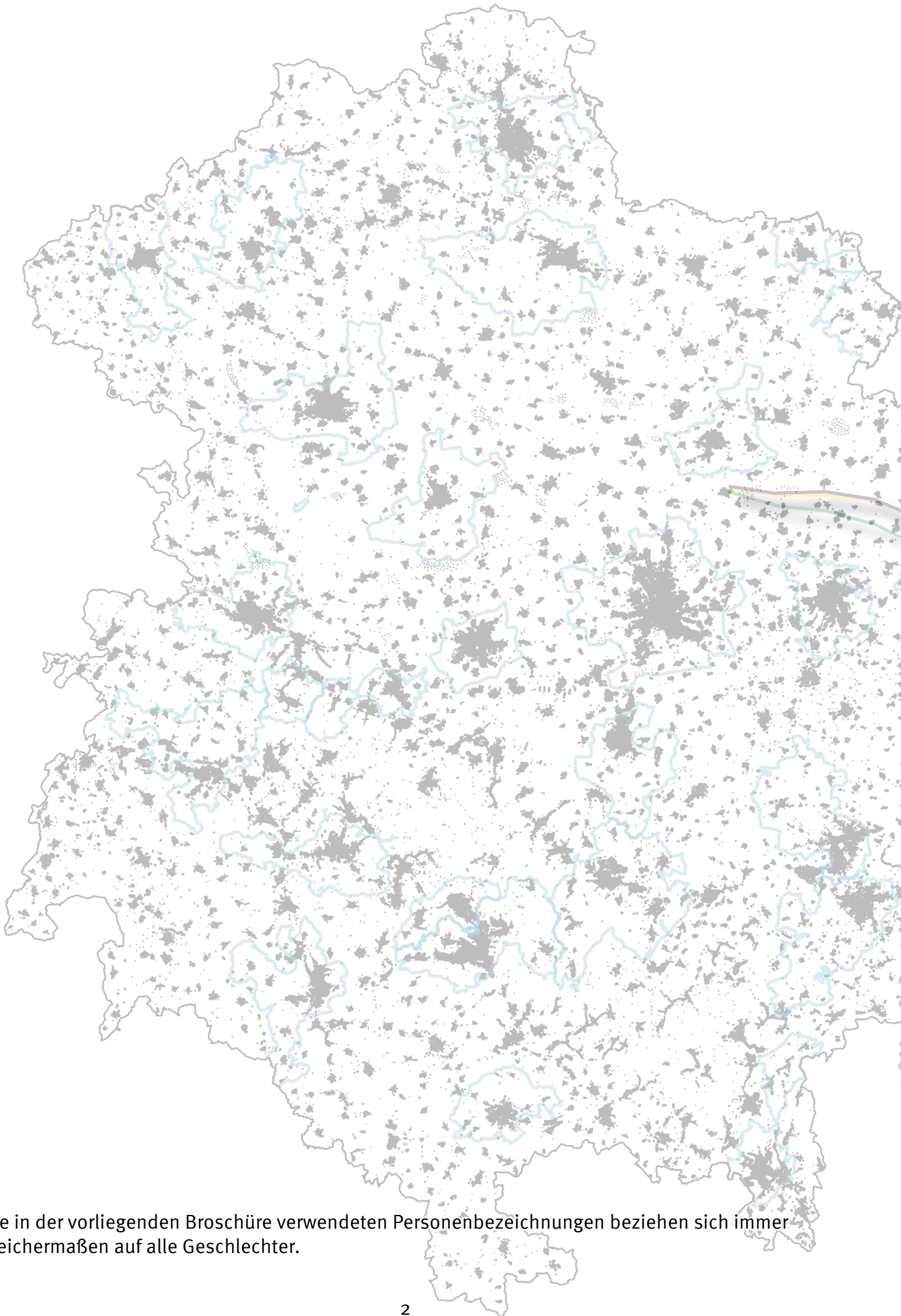


Abb. 1: Gebäudepolygone in Thüringen. Blau markiert sind die 42 Monitoringkommunen.

Datenquelle: Karte auf Grundlage von Daten des Thüringer Landesamtes für Bodenmanagement und Geoinformation (TLBG), www.geoportal-th.de, © GDI-Th; © Begleitforschung, Darstellung: GRAS*



Die in der vorliegenden Broschüre verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich immer gleichermaßen auf alle Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis

Einführung	5
A1 Das Thüringer Landesmonitoring als Beobachtungsinstrument der geförderten Quartiersentwicklung in Thüringen	5
A2 Einordnung dieser Veröffentlichung in die Reihe bisheriger Ergebnisdokumentationen	6
Erfolge von über 30 Jahren Städtebauförderung in Thüringen	7
B1 Beseitigung städtebaulicher Missstände und Aufwertung von Lebensqualitäten in den Thüringer Innenstadtquartieren	7
B2 Kommunale Handlungsschwerpunkte und Schlüsselprojekte für die Quartiersentwicklung	10
B3 Öffentlichkeitswirksame Vermittlung städtebaulicher Erfolge	12
B4 Planungsstand in den Kommunalverwaltungen	14
Ungleiche Entwicklungsvoraussetzungen in den Thüringer Kommunen	21
C1 Verschwimmende Grenzen zwischen Städten und ländlichem Raum	21
C2 Unterschiedliche Betroffenheiten des demografischen Wandels	22
Aktuelle Herausforderungen für die Kommunalverwaltungen	29
D1 Breiter werdendes Aufgabenspektrum (über-)fordert Finanz- und Personalkapazitäten	29
D2 Begleitung des Funktionswandels in den Innenstädten	30
D3 Vorhabenumsetzung und Maßnahmenabschluss	32
Entwicklung von Leerstand und voraussichtlichem Rückbaubedarf	35
E1 Bilanz der bisherigen Leerstandsentwicklung und deren Rahmenbedingungen	35
E2 Gegenwärtige Leerstandsituation in den Monitoringkommunen	37
E3 Künftige Wohnungsnachfrage sowie Rückbaubedarfe von Wohnungen unter Berücksichtigung kommunaler Zielgrößen	41
E4 Zusammenfassung – Rückbaubedarf	46
Fazit und Ausblick	49
F1 Signalisierter Unterstützungsbedarf der Kommunalverwaltungen an Bund und Land	50
F2 Handlungsbedarfe und Erfolge aus Perspektive der Fördermittelgeberebene	52
Methodik	57
G1 Datenbasis und Quellen des Thüringer Landesmonitorings	57
G2 Sonderauswertung der integrierten Stadtentwicklungskonzepte	62
G3 Rückwärtige Bilanz und künftige Vorausberechnung für Leerstandsentwicklung und Rückbaubedarf	62
Anhang	65
Verzeichnisse	73
Abkürzungsverzeichnis	73
Abbildungsverzeichnis	74
Quellenverzeichnis	76
Abbildungsquellen	76
Literaturquellen	76



Abb. 2: Rumpelburg in Bad Langensalza - Spieleparadies im denkmalgeschützten Fachwerkensemble.
Foto: GRAS*

A1 Das Thüringer Landesmonitoring als Beobachtungsinstrument der geförderten Quartiersentwicklung in Thüringen

Rund 200 Stadtquartiere in 42 Kommunen werden in Thüringen seit über 20 Jahren in ihrer städtebaulichen Entwicklung kontinuierlich beobachtet. Dabei wird der Bezug zur gesamtstädtischen Ebene sowie eine vergleichende Einordnung auf Kreis-, Land- oder Bundesebene hergestellt. Der Fokus liegt auf den Anpassungsprozessen im Kontext geförderter städtebaulicher Entwicklung. Zentrale Daueraufgabe bleibt der bedarfsgerechte Umbau städtischer Infrastrukturen hinsichtlich des demografischen Wandels. Hinzu kommen zunehmend spürbare Herausforderungen, insbesondere in Folge des Klimawandels. Darüber hinaus sind die Kommunen gefordert, krisenresiliente Lösungen für temporäre Ereignisse zu entwickeln, beispielsweise für Starkregen- und Hochwasserereignisse, Pandemien oder die Unterbringung geflüchteter ausländischer Bevölkerung, die in veränderter Ausprägung und unregelmäßigen Abständen erneut auftreten können.

Für das Thüringer Landesmonitoring werden jährlich Daten durch die Monitoringbeauftragten der beobachteten Kommunen bereitgestellt. Ergänzend fließen Informationen des Thüringer Landesamtes für Statistik (TLS), aus dem Zensus, von der Agentur für Arbeit, dem Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (vtw) sowie vom Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVwA) und weiteren Ressorts auf Fördermittelgeber-ebene ein. Die Auswertung erfolgt durch die Arbeitsgruppe der Begleitforschung in enger Zusammenarbeit mit dem für die Städtebauförderung zuständigen Referat im Thüringer Ministerium für Digitales und

Infrastruktur (TMDI). Das Landesmonitoring ist als lernendes Beobachtungsinstrument konzipiert und nimmt ressortübergreifend die komplexen Wirkungszusammenhänge der Stadtentwicklung in den Blick. Aufgrund der inzwischen langjährig aufgebauten Zeitreihen zu unterschiedlichen Einflussgrößen der geförderten Stadt- und Quartiersentwicklung entfaltet das Thüringer Landesmonitoring mit seinem Umfang und seiner Kontinuität eine bundesweite Vorbildwirkung. Für die Evaluierung eingesetzter Städtebaufördermittel auf Bundesebene wurde und wird die Thüringer Expertise herangezogen, sowohl methodisch, etwa im Rahmen der Einführung der elektronischen Begleitinformation (eBI) beziehungsweise des elektronischen Monitorings (eMo) für die Bund-Länder-Programme im Jahr 2013, als auch fachlich, zum Beispiel im Zuge von Verwaltungsvereinbarungen mit den Ländern oder bei programmspezifischen Sonderevaluierungen des Bundes.

Mit den Daten des Thüringer Landesmonitorings, den Begutachtungen der Fördergebiete und den Ergebnissen der Arbeitsgespräche vor Ort entsteht ein vergleichbarer Gesamtüberblick, unter anderem in Hinblick auf die regional unterschiedlichen Entwicklungsvoraussetzungen. Anhand dieser Ergebnisse lassen sich nicht nur städtebauliche Aufwertungsprozesse mess- und sichtbar machen, sondern auch Hemmnisse und (übertragbare) Erfolgsfaktoren für die Umsetzung zukunftsfähiger Stadtentwicklungsstrategien identifizieren.

A2 Einordnung dieser Veröffentlichung in die Reihe bisheriger Ergebnisdokumentationen

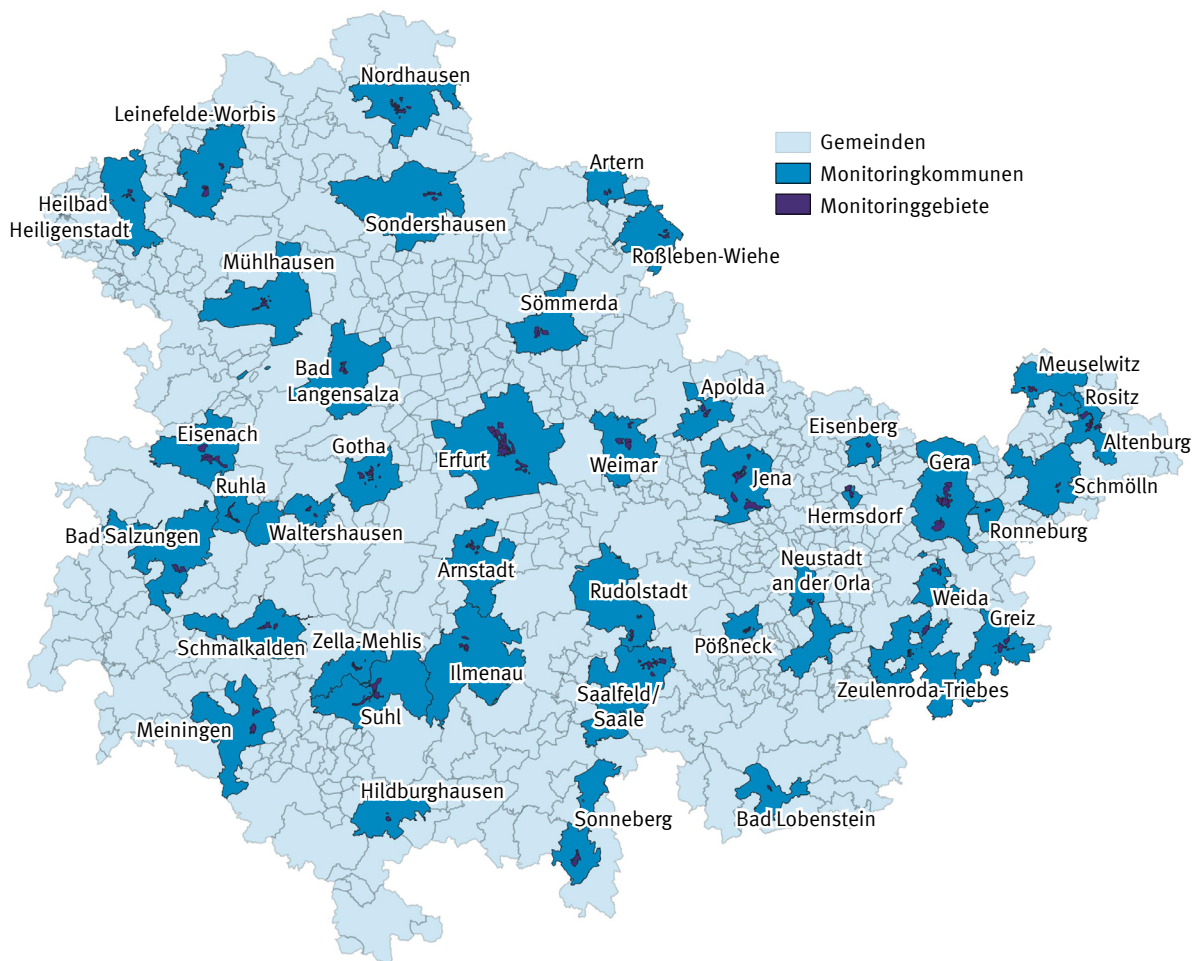
Die regelmäßig erscheinenden Publikationen der Begleitforschung dokumentieren die Ergebnisse aus dem Thüringer Landesmonitoring und aus dem Erfahrungsaustausch mit den Kommunalverwaltungen. Sie stehen Interessierten auf den Internetseiten des TMDI beziehungsweise der Thüringer Stadtentwicklung zur Verfügung.¹ Während bei den Thüringer Monitoringberichten (bis 2021) der vergleichende Überblick über die geförderte Stadtentwicklung in den Monitoringkommunen im Mittelpunkt stand, fokussierten drei Fallbeispielbroschüren (2022 bis 2024) mit unterschiedlichen Themenschwerpunkten den Umsetzungsstand in beispielhaften Förderquartieren. Ausgangspunkt hierfür bildete die zweite Welle der Stadtumbau-

Bereisung von 2016 bis 2021,² in deren Rahmen der Entwicklungsstand in den 42 Monitoringkommunen und den rund 200 Monitoringgebieten begutachtet wurde.

Die vorliegende Veröffentlichung erweitert die Betrachtungsebene wieder. Dabei werden verschiedene Themen der Stadtentwicklung sowie zentrale Herausforderungen für die Kommunalverwaltungen als Hauptzielgruppe aufgegriffen. Auf Basis der kürzlich veröffentlichten Daten des Zensus 2022 auf kleinräumiger Ebene sowie der zweiten gemeindlichen Bevölkerungsvorausberechnung (2. GemBV) des TLS wird in diesem Band unter anderem ein Blick auf die Leerstandsentwicklung und die künftig wieder steigenden Rückbaubedarfe geworfen.

Abb. 3: Gemeinden Thüringen, hervorgehoben sind die 42 Monitoringkommunen und deren Monitoringgebiete.

Datenquelle: Karte auf Grundlage von Daten des TLBG, www.geoportal-th.de, © GDI-Th; © Begleitforschung, Darstellung: GRAS*



¹ TMDI-Publikationen: <https://digitales-infrastruktur.thueringen.de/unsere-themen/bau/staedtebaufoerderung/publikationen>, letzter Aufruf: 12. November 2025 sowie Thüringer Stadtentwicklung-

Ergebnisdokumentationen: <https://stadtentwicklung-thueringen.de/ergebnisdokumentation>, letzter Aufruf: 12. November 2025
² Die erste Welle fand von 2005 bis 2009 statt.

Erfolge von über 30 Jahren Städtebauförderung in Thüringen

B

B1 Beseitigung städtebaulicher Missstände und Aufwertung von Lebensqualitäten in den Thüringer Innenstadtquartieren

Dass die Städtebauförderung ein Erfolgsmodell und eine der größten Impulsgeber für zukunfts-fähige Quartiersentwicklung in den (Thüringer) Städten ist, lässt sich auf vielfache Weise belegen.³ Nach dem strukturellen Einschnitt zur politischen Wende gelang es in den 1990er Jahren sukzessive, die (noch funktionierende) Industrie aus den Innenstädten in entsprechende Gebiete an den Stadträndern zu verlagern. Altindustriell geprägte und nicht selten kontaminierte Brachflächen wurden weitgehend beräumt und revitalisiert. Eine starke Impulswirkung übte dabei die Thüringer Landesinitiative „GENIALzentral“ aus. Durch die Altlastenbeseitigung sowie die Nutzungszuführung der Brachflächen und städtebaulich wertvoller Gebäudesubstanz

entstanden neue Begegnungsorte inmitten der identitätsstiftenden Stadtzentren. Hier vereinten sich qualitativ hochwertige Aufenthaltsqualitäten mit öffentlichen, gewerblichen und wohnbezogenen Nutzungen. Besonders eindrucksvoll werden diese Entwicklungserfolge beim Vergleich alter Fotografien des damaligen Zustands von Straßen und Gebäuden mit heutigen Aufnahmen deutlich. Das Spektrum reicht von der detailgetreuen Sanierung denkmalgeschützter Ensembles, die sich zumeist in baufälligem beziehungsweise ruinösem Zustand befanden, bis hin zur Modernisierung oder zum Umbau bestehender Gebäudesubstanz und umliegenden (halb-)öffentlichen Freiräumen mit architektonisch hochwertigem Anspruch, der nicht selten über Wettbewerbe gesichert wurde.

Abb. 4: Heilbad Heiligenstadt, Wilhelmstraße – gestern und heute. Links: Obere Wilhelmstraße mit abschließenden Bauarbeiten zur Heiztrassenverlegung im Jahr 1989, Blick in Richtung Westen. Rechts: Neugestaltete Wilhelmstraße als zentrale Fußgänger- und Einkaufszone im Jahr 2022, Blick Richtung Osten.



Quelle: Abb. links: Müller, Torsten W. & Beck, Bernd (2020): Heilbad Heiligenstadt – Von 1989 bis heute, Sutton Verlag Erfurt, 2. Auflage, 1. Umschlagseite; Abb. rechts: Stadtverwaltung Heilbad Heiligenstadt

³ Zur Multiplikatorwirkung der Städtebauförderung gibt es zahlreiche Studien wie zuletzt vom Bundesverband DIE STADTENTWICKLER e. V. (Hrsg.) (2025): Städtebauförderung wirkt vielfach: Ein starker Motor für das Investitionsklima, abrufbar unter: https://die-stadtentwickler.info/uploads/Downloads/DIW%20Econ%20-%20St%C3%A4dtebauf%C3%B6rderung%20wirkt%20vielfach_final_.pdf, letzter Aufruf: 24. November 2025, sowie weitere Ausführungen in diesem Kapitel

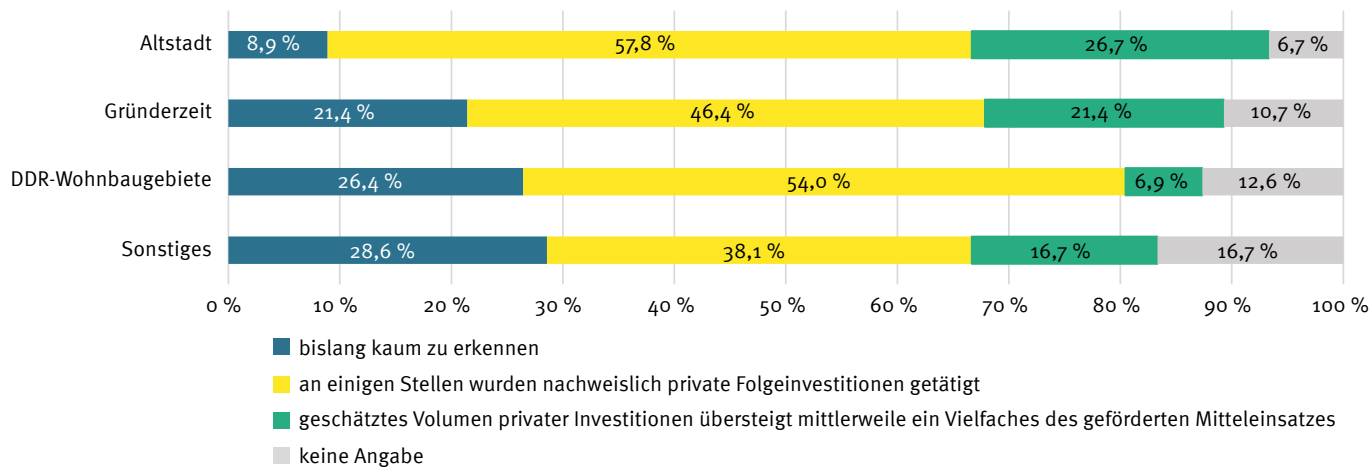


Abb. 5: Gesamtblick auf Heilbad Heiligenstadt, im Vordergrund die Wohnbebauung des Heimsteins. Links: 1991, rechts: 2000. Quelle: Müller, Torsten W. & Beck, Bernd (2020): Heilbad Heiligenstadt – Von 1989 bis heute, Sutton Verlag Erfurt, 2. Auflage, Cover

Messbar und quantitativ erfassbar werden die Aufwertungsprozesse mithilfe regelmäßiger Erhebungen von absoluten Größen, wie zum Beispiel der Zahl sanierter Gebäude, der entsiegelten Fläche in Quadratmetern oder der Einwohnerentwicklung. Die komplexe Struktur von Einflussfaktoren lässt dabei jedoch keine

eindimensionalen Wirkungszusammenhänge zu.⁴ Die Frage, inwieweit geförderte Vorhaben im Monitoringgebiet private Folgeinvestitionen auslösten, ist für 2024 von den Monitoringkommunen wie folgt beantwortet worden (vgl. Abb. 6).

Abb. 6: Einschätzung der Monitoringkommunen für 202 Monitoringgebiete, inwieweit geförderte Vorhaben in den Gebieten dazu beigetragen haben, dass private Folgeinvestitionen getätigt worden.



Datenquelle: Kommunen; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS*, Altstadt n = 45, Gründerzeit n = 28, DDR-Wohnbaugebiete n = 87, sonstiges n = 42

Beobachtungen des Thüringer Landesmonitorings belegen unter anderem eine Stabilisierung der Wohnfunktion in den Innenstädten, die den zunehmenden Wegfall der kleinteiligen Einzelhandelsnutzung von Gebäuden zumindest teilweise kompensieren konnte. Dies zeigt sich darin, dass sich die Einwohnerzahlen der altstädtisch und gründerzeitlich geprägten Fördergebiete in

den Stadtzentren vergleichsweise positiver entwickelten als auf Gesamtstadtebene oder in den größeren (innenstadtferner gelegenen) Wohnsiedlungen in DDR-Bauweise. Im zeitlichen Verlauf lassen sich zudem die Einflüsse maßgeblicher Ereignisse im Betrachtungszeitraum ablesen, wie die Pandemie oder die Flüchtlingswellen, die in den folgenden Kapiteln näher betrachtet werden.

⁴ Im fachöffentlichen Bewusstsein ist verankert, dass 1 Euro Städtebaufördermittel im Durchschnitt rund 7 Euro private und öffentliche Bauinvestitionen generiert, vgl.: Bundesministerium des

Innern, für Bau und Heimat (2020): 50 Jahre Städtebauförderung – ganzheitlich, nachhaltig, kooperativ, Berlin, Seite 7

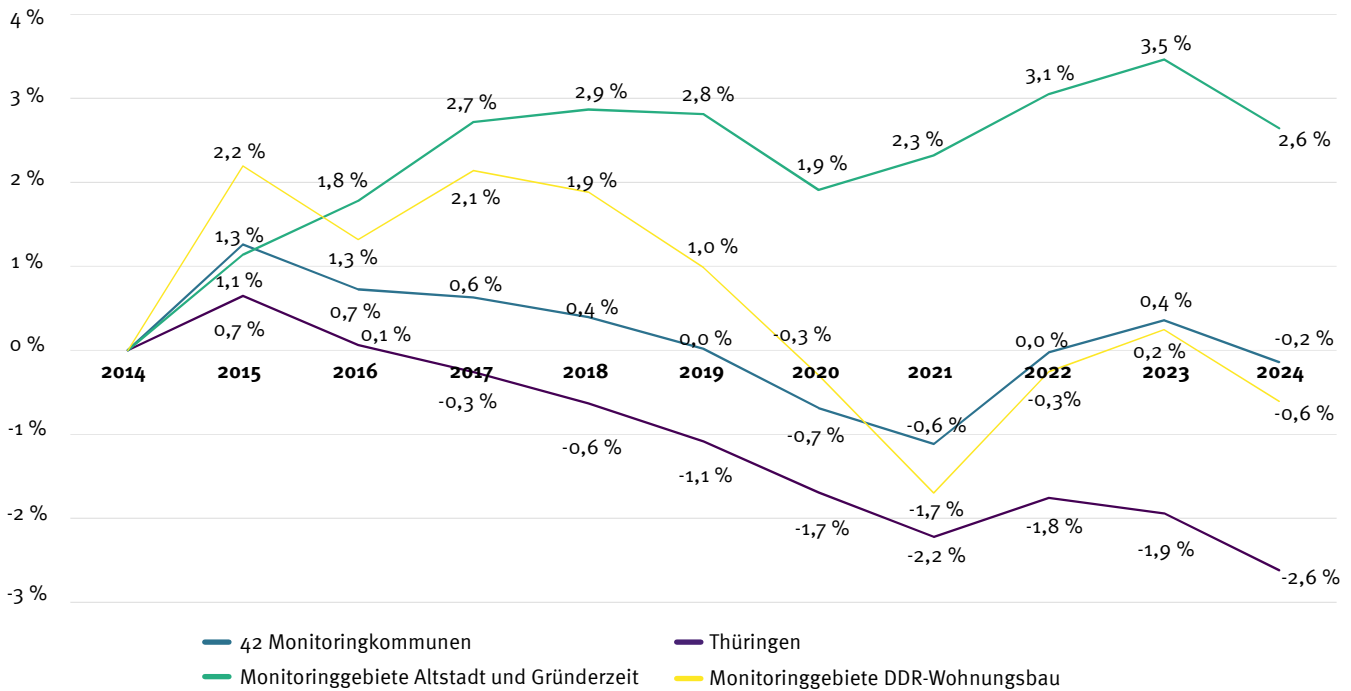


Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung nach Monitoringgebietstypen im Vergleich zur Ebene Gesamtstadt und Thüringen im Zeitraum von 2014 bis 2024. Bei den Monitoringgebieten wurden nur Gebiete einbezogen, die weitestgehend durchgängige Werte aufweisen und keine Gebietsveränderungen hatten.

Datenquelle: TLS und Kommunen; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS*, Monitoringkommunen n = 42, Monitoringgebiete Altstadt und Gründerzeit n = 35, Monitoringgebiete DDR-Wohnungsbau n = 56

Meist gingen die Kommunalverwaltungen mit der Instandsetzung von Straßen und Wegen in Vorleistung, während die Privateigentümer mit Sanierungen im angrenzenden Gebäudebestand nachzogen (in den Sanierungsgebieten steuerlich begünstigt). Ein anschauliches Beispiel bietet die Quartiersentwicklung in der Arnstädter Altstadt: Seit Beginn der

geförderten Sanierungsprozesse konnten hier rund 400 Gebäude in ihrer städtebaulichen Funktion erhalten beziehungsweise einer neuen Nutzung zugeführt werden. Dazu trugen neben Privateigentümern und zahlreichen Vereinen auch die Wohnungsunternehmen als zentrale Partner der Thüringer Kommunen bei.

Abb. 8: Links: Alt trifft neu – städtebaulicher Kontrast zwischen Wohnen im Kloster (rechts) und neugebauten Brunnenhöfen (links) in Arnstadt. Rechts: Sanierter Block an der Töpfergasse/An der Weiße in Arnstadt.



Fotos: GRAS* im Rahmen des geführten Stadtrundgangs zur 7. Transferveranstaltung „Städte- und Wohnungsbauförderung und ihr Beitrag zur Quartiersaufwertung“ am 25. September 2024 in Arnstadt, Ergebnisdokumentation unter: <https://stadentwicklung-thueringen.de/transferveranstaltung-arnstadt>, letzter Aufruf: 14. November 2025

Mit der Gestaltung zentraler Plätze beziehungsweise (Fußgänger-)Zonen und Maßnahmen für verschattete Sitzplätze, Begrünung, Abkühlung durch Bäume und Wasserflächen sowie Barrierereduzierung im öffentlichen Raum wurden allein im Jahr 2024 rund 2,5 Hektar öffentlicher Freiraum aufgewertet und entsprechende Aufenthalts- und Begegnungsqualitäten geschaffen. Dass Arnstadt – sowohl innerhalb der Stadtgrößenklasse (> 20.000 bis 50.000 Einwohner) als auch absolut – eine vergleichsweise positive

Einwohnerentwicklungsbilanz verzeichnen kann⁵ und ein niedriges Durchschnittsalter aufweist, ist demnach nicht nur auf die verkehrsbegünstigte Lage nahe der Landeshauptstadt Erfurt zurückzuführen, sondern auch auf das langjährige Engagement und das konzertierte Vorgehen der kommunalen Akteure. Im Ergebnis wirken hier das typische Thüringer Kleinstadtfleur, der modernisierte (Fachwerk-)Bestand, kurze Wege zur vorhandenen Infrastruktur und insgesamt attraktive Lebensqualitäten besonders anziehend.

B2 Kommunale Handlungsschwerpunkte und Schlüsselprojekte für die Quartiersentwicklung

Die zahlreich umgesetzten Maßnahmen lassen sich den kommunalen Handlungsfeldern und -schwerpunkten zuordnen, für die kontinuierlich wegweisende Förderprojekte in der sogenannten „Tatenbank“ auf der Thüringer Stadtentwicklungsseite eingepflegt werden.⁶ Beispiele hierfür sind die Bündelung von Verwaltungsfunktionen und öffentlichen Nutzungen im Stadtzentrum im Zuge der Sanierung oder des Umbaus öffentlicher Gebäude sowie die gezielte Verbesserung von

Aufenthalts- und Begegnungsqualitäten im öffentlichen Freiraum.⁷

Ausschlaggebende Impulswirkungen für die gesamte Quartiersaufwertung entfalten meist größere Projekte, die die Lebensqualität für die Bürgerschaft spürbar erhöhen. In diesem Zusammenhang sind auch die Landesgartenschauen zu erwähnen, die im besten Fall einen nachhaltigen Beitrag zur Stadtentwicklung beziehungsweise Quartiersaufwertung leisten.

Abb. 9: Aufwertung von Wegeverbindungen und verbindenden Stadtgrünqualitäten zwischen der historischen Altstadt und dem Petersberg in Nordhausen im Rahmen der Landesgartenschau 2004.⁸ Die vor über 20 Jahren geschaffenen Naherholungsqualitäten leisten noch heute ihren Beitrag zur Attraktivität des Stadtzentrums.



Foto: GRAS*

⁵ Sowohl in der Vergangenheit als auch für die Zukunft vorausberechnet nach 2. GemBV des TLS.

⁶ <https://stadtentwicklung-thueringen.de/handlungsfelduebersicht>, letzter Aufruf: 24. November 2025

⁷ <https://stadtentwicklung-thueringen.de/buendelung-von->

[verwaltungsfunktionen-und-oeffentlichen-nutzungen](https://stadtentwicklung-thueringen.de/verwaltungsfunktionen-und-oeffentlichen-nutzungen), letzter Aufruf: 24. November 2025

⁸ Weitere Beispiele unter: <https://stadtentwicklung-thueringen.de/gartenschauen-mit-nachhaltigen-beitraegen-zur-stadtentwicklung>, letzter Aufruf: 20. November 2025

Aus Sicht der Kommunen zählen vor allem größere Schlüsselprojekte zu den bedeutendsten Vorhaben, da sie Impulse für die Aufwertung des Quartiers, des Stadtteils oder sogar der gesamten Stadtentwicklung setzen. Mit abgestimmter Vorbereitung über Rahmenpläne und Stadtteilkonzepte wurden Gebiete durch koordinierten Zwischenerwerb und

Grundstücksankäufe oder Grundstücksverkäufe neu geordnet und Flächenfunktionen gezielt angepasst. Dies erforderte oft viel Geduld und langjährige Ausdauer. Im Mittelpunkt standen dabei zumeist die Sanierung städtebaulich bedeutender (denkmalgeschützter) Gebäudeensembles sowie funktional wertvoller Stadträume, wie zentral gelegene Marktplätze.

Abb. 10: Eisenberger Marktplatz mit saniertem Rathaus und Mohrenbrunnen sowie Stadtkirche und Stadtmuseum mit Tourist-Information, der besonders zu Festtagen gemeinsam mit der zentralen Einkaufszone am Steinweg zum überregional bekannten Begegnungsort wird.



Foto: GRAS*



Abb. 11: Saniertes Bahnhofsgebäude mit gestaltetem Übergang zur Altstadt in Ilmenau.

Foto: GRAS*

Nicht selten sind es aber auch baufällige Problemimmobilien mit ungeklärten Eigentümerverhältnissen oder Bahnhofsgebäude, die zunächst (über Vorkaufsrechte oder Zwangsversteigerungen) ins kommunale Eigentum überführt und anschließend (mit entsprechender Umfeldgestaltung) als Mobilitätszentralen einer zukunftsfähigen Nutzung zugeführt wurden.⁹

⁹ Beispiele unter: <https://stadtentwicklung-thueringen.de/handlungsschwerpunkt-bahnhofsgebäude-und-umfelder-reaktivieren>, letzter Aufruf: 20. November 2025



Abb. 12: Dorfgemeinschaftshaus im Schmöllner Ortsteil Wildenbörthen.¹⁰

Foto: GRAS*

Entscheidend für den Erfolg war dabei die Kooperation mit (lokalen) Akteuren wie Wohnungsunternehmen, Stadtwerken, ÖPNV- oder sozialen Trägern sowie Privatinvestoren

und gemeinnützigen Vereinen. In Bezug auf die aufgewerteten Freiraumqualitäten sind neben konsequent umgesetzten Stadtbodenkonzepten in den zentralen Fußgängerzonen vor allem die Vernetzung grüner und blauer Infrastruktur hervorzuheben. Diese machen als erlebbare Erholungsqualitäten das grüne und ruhige Flair Thüringer Kleinstädte als Wohnorte attraktiv. Zahlreiche innerstädtische Parkanlagen, verschattete Sitzbereiche mit oberflächigen Wasserspielen sowie Fuß- und Radwegeverbindungen wurden entsprechend gestaltet, aufgewertet und miteinander vernetzt.

Schließlich schaffen zentrale und flexibel nutzbare Begegnungsorte auch in den eher dörflich geprägten (neuen) Ortsteilen (eingemeindeter Umlandgemeinden) identitätsstiftende Funktionen für die Stadtgesellschaft.

B3 Öffentlichkeitswirksame Vermittlung städtebaulicher Erfolge

Die geförderte städtebauliche Entwicklung war – wie in den vorherigen Betrachtungen gezeigt – sehr erfolgreich. Dennoch berichten Kommunalverwaltungen während der Austauschformate immer wieder, dass dieser Erfolg der Bürgerschaft nur wenig bewusst ist beziehungsweise als selbstverständlich wahrgenommen wird. Ausdruck findet dies darin, dass vor Ort wohnende Menschen tendenziell eher zu Beschwerden über kommunales Handeln neigen als zu Anerkennung, insbesondere bei Baustellen „vor der eigenen Haustür“.

Vor diesem Hintergrund ist es essentiell, auf den beträchtlichen Gewinn an Lebensqualität im Zuge von über 30 Jahren Städtebauförderung in Thüringen hinzuweisen. Da sich viele Menschen kaum noch vorstellen können, wie es in den 1990er Jahren in den Innenstädten aussah, sind eindrucksvolle Vorher-Nachher-Vergleiche besonders hilfreich. Sie zeigen, in welchem

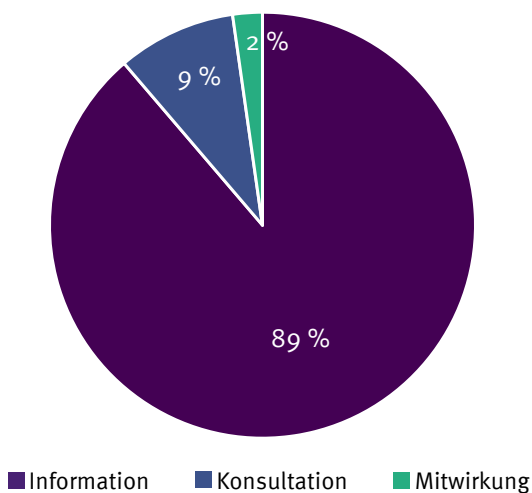
schlechten Zustand sich Straßen, Plätze und Gebäudesubstanz in den Stadtzentren befanden und in welchem neuen Glanz die meisten davon heute erstrahlen. Gelegenheiten dafür ergeben sich insbesondere bei einer hohen Frequentierung der aufgewerteten Stadtzentren durch die Bürgerschaft, etwa während lokaler Stadt(teil-)feste oder fester Thementage wie dem landesweiten „Tag des Denkmals“ oder dem bundesweit geförderten „Tag der Städtebauförderung“. Letzterer findet jährlich im Mai statt. Seit dem deutschlandweiten Start im Jahr 2015 nahmen auch Thüringer Kommunen zahlreich daran teil. Die höchste Beteiligung verzeichnete das Startjahr mit 38 Kommunen, die niedrigste mit 11 Kommunen im Jahr 2021 (pandemiebedingt fiel das Event 2020 aus). Besonders größere Städte beziehungsweise Monitoringkommunen beteiligten sich regelmäßig. Aber auch kleinere Gemeinden nutzten die Gelegenheit, sich zu präsentieren.

¹⁰ Nähere Informationen unter: [https://stadtentwicklung-thueringen.de/ eingliederung-von-umlandgemeinden-mehr-als-nur-neue-ortsteile](https://stadtentwicklung-thueringen.de/eingliederung-von-umlandgemeinden-mehr-als-nur-neue-ortsteile), letzter Aufruf: 20. November 2025

In den zehn Jahren „Tag der Städtebauförderung“ haben insbesondere folgende Kommunen mehrfach mitgewirkt: Arnstadt, Eisenach, Erfurt, Gera, Mühlhausen, Rudolstadt, Sömmerda, Bad Frankenhausen, Bad Langensalza, Gotha, Jena, Pößneck, Schmalkalden, Bad Salzungen, Greiz, Weimar, Apolda, Bleicherode, Neustadt an der Orla, Nordhausen und Zella-Mehlis.¹¹

Dennoch besteht weiterhin Bedarf an aktiveren Beteiligungsformaten, bei denen die Teilnehmenden selbst zur Mitwirkung eingeladen werden. Dies zeigt sich bei der Analyse der beim „Tag der Städtebauförderung“ eingesetzten Formate in den letzten Jahren.

Abb. 13: Prozentualer Anteil nach Art der Beteiligung beim „Tag der Städtebauförderung“ in Thüringen.



Datenquelle: Begleitagentur für den „Tag der Städtebauförderung“ über <https://www.tag-der-staedtebaufoerderung.de/startseite>, letzter Aufruf: 24. November 2025; © Begleitforschung, Kategorisierung, Berechnung und Darstellung: GRAS*

Bei den meisten der zugeordneten 222 Fälle (89 %) war die Beteiligung rein informativ beziehungsweise auf Präsentation ausgerichtet. Neben klassischen Infoständen gehörten hierzu vorhabens- oder objektbezogene Baustellenbesichtigungen, geführte Quartiersrundgänge oder die feierliche Eröffnung und Übergabe von im Bund-Länder-Programm geförderten Baumaßnahmen. Ergänzend kamen Kalender mit Stadtansichten

zum Einsatz, zum beispielsweise zur Darstellung von Grün- und Wasserflächen und deren Vernetzung in der Stadt.

Bei Konsultationen werden zudem die Meinungen der Nutzenden als Experten eingeholt, um die künftige Stadtgestaltung zu optimieren. Diese Beteiligungsform wurde in lediglich 9 % der Fälle praktiziert. Beispiele hierfür sind die Integration des „Tags der Städtebauförderung“ in Stadtteil- oder Straßenfeste mit diversen Mitmachaktionen (auch für Kinder), allgemeine Umfragen oder konkrete Anfragen. Auch Bürgerversammlungen mit Fragerunden, Fotorätsel und Fotowettbewerbe mit Bezug zur Städtebauförderung oder Memory-Spiele mit (Vorher-Nachher-)Motiven sanierter Objekte zählen hierzu. Darüber hinaus werden die vielerorts regelmäßig einberufenen Bürgermeisterstunden integriert oder Stadt-Apps mit Online-Karten zum Eintragen von Wohlfühlorten und Angsträumen.

Die dritte Gruppe mit der höchsten Beteiligungsintensität, die nur bei gut 2 % der Aktionen beim „Tag der Städtebauförderung“ genutzt wurde, ist die aktive Mitwirkung. Hier stehen die gemeinsame Erarbeitung von Lösungsvorschlägen, Zukunftsvisionen und Leitbildprozesse im Mittelpunkt. Werkstätten mit verschiedenen Zielgruppen und moderierte Diskussionen sind typische Formate, zum Beispiel, wenn es um Nutzeransprüche im Zuge einer geförderten Quartiersgestaltung geht.

Der Einsatz mitwirkender Beteiligungsformate bietet großes Potenzial: Wenn städtebauliche Erfolge bewusster wahrgenommen werden und die Bürgerschaft aktiv in die Gestaltung einbezogen wird, steigt die Akzeptanz für kommunale Bauprojekte. Im Idealfall entstehen daraus Mitwirkungsbereitschaft sowie identitäts-/sinnstiftende Projekte, die von der Stadtgesellschaft langfristig getragen werden.

¹¹ Die Aufzählung erfolgt in absteigender Reihenfolge nach der Anzahl der Teilnahmen (neun bis fünf Mal). Unabhängig davon haben die beteiligten Kommunen einen beträchtlichen Erfahrungsschatz

aufgebaut und zahlreiche Beteiligungsformate erprobt, die als Inspirationsquelle für andere Kommunalverwaltungen dienen können.

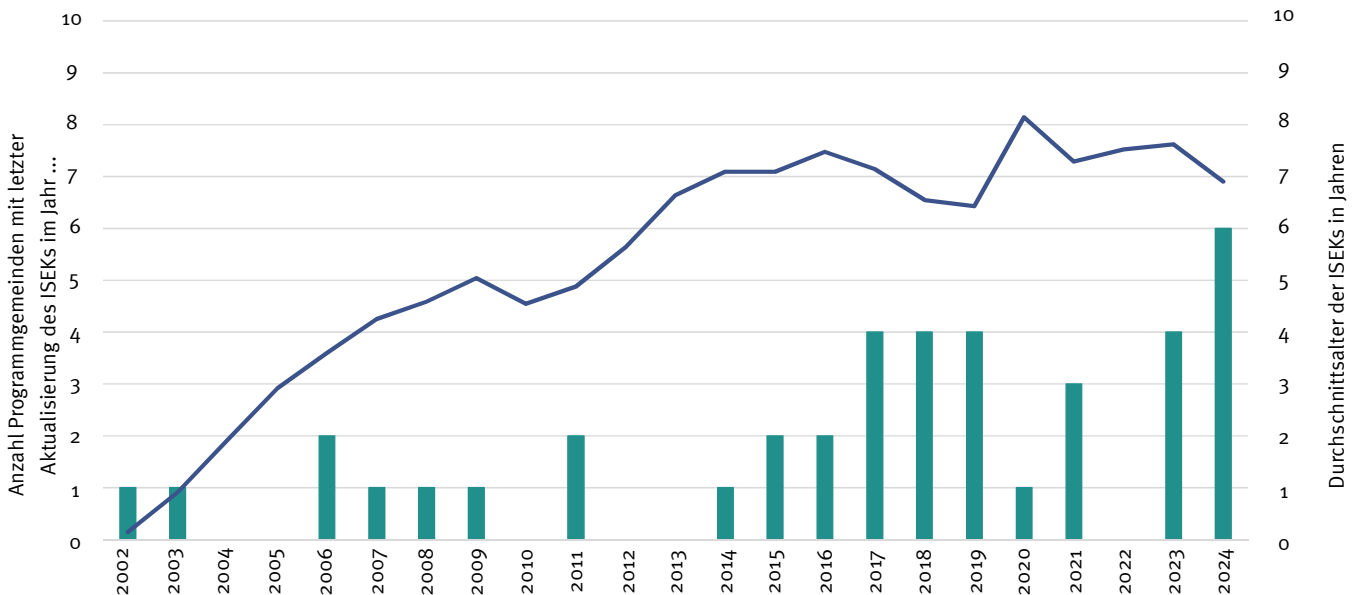
B4 Planungsstand in den Kommunalverwaltungen

ISEKs allgemein auf relativ gutem Stand – Defizite für einige Handlungsfelder ersichtlich

Eine informelle Planungs- und gemeinsame Orientierungsgrundlage bilden die integrierten Stadtentwicklungskonzepte (ISEKs),¹² die mit Beginn des Stadtumbau-Ost-Programms in allen 42 Monitoringkommunen erarbeitet wurden. Dabei hat sich eine intensive Beteiligungskultur mit wichtigen Kooperationen etabliert, sowohl mit den lokal wirksamen Akteurs- und Interessenvertretungen als auch mit der Stadtgesellschaft. Der Planungshorizont von ISEKs sollte etwa 10 bis 15 Jahre betragen und die darin vorgesehenen Ziele und Maßnahmen in Abständen anhand des Umsetzungsstands

oder veränderter Rahmenbedingungen evaluiert werden. Die meisten Monitoringkommunen aktualisieren ihr ISEK nach eigener Aussage in gewisser Regelmäßigkeit. Das Durchschnittsalter aller 42 ISEKs lag im Jahr 2024 bei rund sieben Jahren. Zudem wurden im Jahr 2025 sechs ISEKs fortgeschrieben. Hauptanlass für Aktualisierungen ist die Integration von Fachkonzepten, gefolgt von Gebietsveränderungen (großflächige Eingemeindungen) und veränderten Planungsgrundlagen.

Abb. 14: Aktualisierung integrierter Stadtentwicklungskonzepte. Die blaue Linie entspricht dem Durchschnittsalter in Jahren.



Quelle: TLS, Kommunalangaben und weitere Recherchen; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS*, n = 42

Im Zuge der geplanten Erstellung einer aktualisierten ISEK-Arbeitshilfe für erfahrene Kommunalverwaltungen als Hauptzielgruppe wurden die gültigen ISEK-Dokumente der 42 Monitoringkommunen untersucht. Das Ergebnis der Auswertung zeigt Handlungsbedarfe hinsichtlich noch nicht oder nur oberflächlich behandelte kommunaler Handlungsfelder auf. Die nachfolgende Tabelle (Abb. 15) veranschaulicht, wie viele Kommunen relativ neue kommunale Handlungsfelder in

ihrem ISEK berücksichtigen. Beispielhaft ist hier der Klimaschutz zu nennen, dessen Anforderungen in den letzten Jahren gestiegen sind und durch die neue Verpflichtung zur Erstellung kommunaler Wärmepläne verstärkt wurden. Das führt dazu, dass ein zunehmender Anteil der Monitoringkommunen verschiedene Handlungsschwerpunkte des Klimaschutzes in ihre ISEKs integriert hat. Dennoch gibt es einige Kommunen, die sich diesen Themen bislang noch nicht gewidmet haben.

¹² Weitere Informationen zur Thematik enthält die Ergebnisdokumentation der 9. Transferveranstaltung vom 20. Mai

2025 in Bad Lobenstein: <https://stadtentwicklung-thueringen.de/transferveranstaltung-bad-lobenstein>, letzter Aufruf: 13. November 2025

Abb. 15: Sonderauswertung der ISEKs der 42 Monitoringkommunen. Es wurde jeweils geprüft, ob die Themen in der Analyse und im jeweiligen Handlungsfeld vorhanden sind und das Ergebnis anschließend in einer Bilanz erfasst (nein/nein; ja/nein; nein/ja; ja/ja). Beim Thema „explizit ausländische Fachkräfte integrieren“ wurde ausschließlich im Handlungsbedarf berücksichtigt, ob eine Nennung erfolgte oder nicht. Eine Differenzierung, ob ein Thema im jeweiligen ISEK lediglich oberflächlich erwähnt oder detailliert behandelt wurde, fand nicht statt. Die Methodik zur Auswertung wird im Kapitel Methodik ab Seite 60 beschrieben.

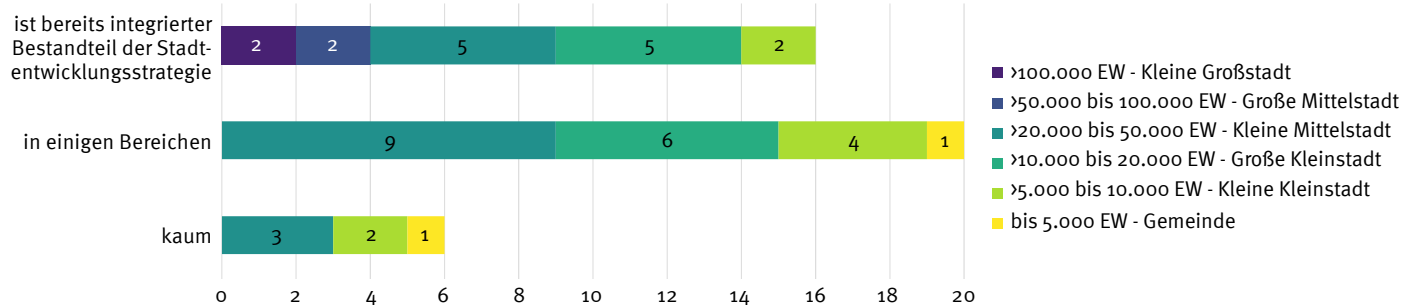
Thema		ISEK-Teil	Erwähnt in ISEK-Teil?			
Klimaschutz	(nachhaltige) Mobilität (Radverkehr, ÖPNV, E-Mobilität)	Analyse	nein	ja	nein	ja
		Handlungsfeld	nein	nein	ja	ja
		Bilanz	8	1	3	30
	Reduzierung Energieverbrauch/Energetische Sanierung oder sonstige Anpassung (Gebäude, Verwaltung, Infrastruktur)	Analyse	nein	ja	nein	ja
		Handlungsfeld	nein	nein	ja	ja
		Bilanz	11	0	7	24
	Regenerative/CO ₂ -neutrale Energieerzeugung	Analyse	nein	ja	nein	ja
		Handlungsfeld	nein	nein	ja	ja
		Bilanz	11	1	2	28
Klimaanpassung	Schwammstadt/Trockenheit/Rigolen/Retention/Wasserrückhalt/-speicherung	Analyse	nein	ja	nein	ja
		Handlungsfeld	nein	nein	ja	ja
		Bilanz	18	14	1	9
	Hitze/Überwärmung/Wärmebelastung (Analyse) – Grünräume/Entsiegelung/Gebäudeanpassung (Handlungsfeld)	Analyse	nein	ja	nein	ja
		Handlungsfeld	nein	nein	ja	ja
		Bilanz	12	6	6	18
	Hochwasserschutz/Überschwemmung/Starkregen	Analyse	nein	ja	nein	ja
		Handlungsfeld	nein	nein	ja	ja
		Bilanz	13	2	4	23
regionale/interkommunale Vernetzung	Analyse	nein	ja	nein	ja	
	Handlungsfeld	nein	nein	ja	ja	
	Bilanz	10	3	5	24	
Berücksichtigung der Ortsteile	Analyse	nein	ja	nein	ja	
	Handlungsfeld	nein	nein	ja	ja	
	Bilanz	2	7	0	33	
Fachkräfte(-mangel) (Analyse) – Fachkräfteausbildung/Akquisestrategien bzw. Angebotsschaffung für Zuzug/Verbleib von Familien und Arbeitskräften (Handlungsfeld)	Analyse	nein	ja	nein	ja	
	Handlungsfeld	nein	nein	ja	ja	
	Bilanz	9	1	3	29	
explizit ausländische Fachkräfte integrieren	Handlungsfeld	31			11	
Menschen mit Migrationshintergrund (Analyse) – Willkommenskultur und Integration (Handlungsfeld)	Analyse	nein	ja	nein	ja	
	Handlungsfeld	nein	nein	ja	ja	
	Bilanz	15	13	2	12	
Zielkontrolle/Umsetzungsstand vorheriges ISEK (Analyse) – Monitoringstrategie für Zukunft (Handlungsfeld)	Analyse	nein	ja	nein	ja	
	Handlungsfeld	nein	nein	ja	ja	
	Bilanz	11	9	11	11	

Quelle: aktuell gültige ISEKs der 42 Monitoringkommunen (Stand: 11/2025); © Begleitforschung, Auswertung und Darstellung: GRAS*

Besonders die ältesten ISEKs weisen dieses Defizit auf, jedoch auch einige mit Aktualisierungen in den Jahren 2017 bis 2021. Bei der Frage im jährlich auszufüllenden Erhebungsbogen zum Landesmonitoring „Inwieweit bestimmt Klimaschutz kommunales Handeln?“ gaben 36 % der Monitoringkommunen an,

dass dieser bereits integrierter Bestandteil der Stadtentwicklungsstrategie sei. Knapp die Hälfte der Kommunen (49 %) berücksichtigten den Klimaschutz in einigen Bereichen, wobei das – entgegen der Erwartung – nicht in erster Linie von der Stadtgrößenklasse abzuhängen scheint (vgl. Abb. 16).

Abb. 16: Inwieweit bestimmt der Klimaschutz kommunales Handeln? [Anzahl der Nennungen]



Datenquelle: Kommunen; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS*, n = 42

Spürbarer für die Bevölkerung als die Ursachenbekämpfung sind die Folgen des Klimawandels, unter anderem deutlich wahrnehmbar durch Trockenheit, Hitzebelastung oder Starkregen- und Hochwasserereignisse. Da die bundesweiten Vorgaben zu diesen Themen erst später als Anforderungen an die Kommunen herangetragen wurden, sind sie in vielen ISEKs (noch) nicht (mit gleicher Intensität wie der Klimaschutz) bearbeitet worden (vgl. Abb. 15).

Der zunehmenden Trockenheit begegnen die wenigsten Kommunen: 18 Kommunen benennen das Problem gar nicht, 15 Kommunen erwähnen es in der Analyse, leiten jedoch keinen Handlungsbedarf ab. Lediglich neun Kommunen entwickelten einzelne Maßnahmen wie Entsiegelung beziehungsweise Rückhaltung/ Speicherung von Regenwasser ab und gerade einmal zwei davon benennen explizit das „Schwammstadt-Konzept“. Angesichts der spürbaren Klimaentwicklungstendenzen sollte das Prinzip der wassersensiblen Stadtentwicklung künftig überall mitgedacht werden.¹³

Abkühlungsbedarf in öffentlichen Räumen, um beispielsweise der Hitze im Sommer entgegenzuwirken, wird von über der Hälfte der Monitoringkommunen im ISEK als Handlungsbedarf ausgewiesen. Dennoch berücksichtigen 18 von 42 Kommunen dieses Thema bislang nicht. Das gesundheitliche Risiko betrifft insbesondere ältere Menschen an hitzeintensiven Sommertagen mit tropischen Nächten. Vertrockneten Grünflächen fehlt der Kühlungseffekt, sodass Maßnahmen zu

Trockenheit und Hitzebelastung in Bezug auf Wasserspeicherung für Grünflächen und Entsiegelung bestenfalls gleich zusammen gedacht werden sollten.

Ein weiteres Handlungsfeld, das in den ISEKs bislang wenig bis kaum behandelt wird, ist die Integration ausländischer Fachkräfte. Der Fachkräftemangel wird zwar in den meisten Monitoringkommunen analysiert und auch als Handlungsbedarf konkretisiert, bezieht sich jedoch überwiegend auf die inländische Bevölkerung. Das Anwerben oder die Integration ausländischer Arbeitskräfte wird nur in 12 der 32 ISEKs mit ausgewiesenem Handlungsbedarf in Bezug auf Fachkräftemangel thematisiert. Um dem demografischen Wandel und dem damit einhergehenden Rückgang der jüngeren Bevölkerung entgegenzutreten (vgl. Ausführungen dazu in Kapitel C2 und Abb. 23), sollte die Integration von Menschen mit Migrationshintergrund in die Planung einbezogen werden, nicht nur auf dem Arbeitsmarkt, sondern auch in der sozialen und kulturellen Integration. Denn auch hier weisen die ISEKs (selbst die nach den Flüchtlingswellen aktualisierten) nur in wenigen Kommunen wirklichen Handlungsbedarf oder konkrete Leitziele wie eine „Willkommenskultur“ aus (vgl. Abb. 15, „Menschen mit Migrationshintergrund“). Während einige Unternehmen nachweislich Anstrengungen unternehmen, fehlende Pflegefachkräfte aus dem Ausland zu akquirieren, fehlt der Schulterschluss mit den Kommunalverwaltungen für eine konzertierte Vorgehensweise und dringend notwendige Kooperationen (auch in Hinblick auf Kita- und

13 Stokman, A. (2025): Stadt als Schwammstadt – Anforderungen und Herausforderungen der wasserbewussten Zukunftsstadt im

Klimawandel. In: BBSR (2025): Informationen zur Raumentwicklung Heft 4/2024 Wasser im Fokus, Seite 10 ff.

Schulangebote für geflüchtete Familien aus der Ukraine, deren Fachabschlüsse bislang noch nicht anerkannt wurden beziehungsweise die noch nicht in den Arbeitsmarkt integriert werden konnten).

Wenn ein ISEK fortgeschrieben wird, sollte im Zuge der Analyse auch eine Erfolgskontrolle der umgesetzten Maßnahmen beziehungsweise der Zielerreichung aus dem vorangegangenen ISEK erfolgen. Fast alle ISEKs wurden mindestens einmal aktualisiert, bei der Hälfte fand jedoch kein Abgleich bereits erreichter Ziele oder umgesetzter Maßnahmen statt (vgl. Abb. 15), was einen eklatanten Mangel darstellt. Die Einrichtung oder Verstetigung eines kommunalen Monitorings wurde ebenfalls nur etwa bei der Hälfte der Kommunen als Handlungserfordernis in das ISEK integriert. Doch die Wirkungsbeobachtung und Erfolgskontrolle gewinnen zunehmend an Bedeutung – zum einen für die Fördermittelgebenden, um die Vergabe der (Steuer-) Mittel zu rechtfertigen, zum anderen auf kommunaler Ebene, zum Beispiel, um den Einsatz von Mitleistungsanteilen zu begründen, die Sichtbarkeit von Projekten zu erhöhen und Bürgern, Stadträten sowie Entscheidungsgremien bewusst(er) zu machen, welche Erfolge bereits erzielt wurden. Die Berücksichtigung dieses Aspektes stärkt zudem die Akzeptanz von Stadtentwicklungsmaßnahmen und sollte in ISEK-Aktualisierungen sowie regelmäßigen Stadtentwicklungsberichten intensiver aufgegriffen werden.

Wie bereits im vorigen Kapitel » Öffentlichkeitswirksame Vermittlung städtebaulicher Erfolge « beschrieben, bieten sich diverse (Bürger-)Beteiligungsformate an. In einem Viertel der ISEKs wurde die Bürgerschaft (auf verschiedenen Wegen) lediglich über die Entwicklungsstände informiert, ohne Möglichkeit, direkt auf Entscheidungsprozesse Einfluss zu nehmen oder bei der Gestaltung mitzuwirken. In drei Viertel der ISEK hingegen wurden Elemente aktiver Bürgerbeteiligung

integriert, zumeist in Form von Bürgerwerkstätten oder Umfragen. Ausbaufähig bleibt hierbei insbesondere die Einbeziehung bestimmter Zielgruppen, wie „Kinder und Jugendliche“, die als künftige Nutzer möglichst in der Stadt gehalten werden sollen und bei denen durch lokale Identitätsbildung für die eigene Heimat Anreize für eine spätere Rückkehr geschaffen werden können.¹⁴ In den 42 ISEKs wurde diese Zielgruppe nur fünfmal direkt beziehungsweise aktiv einbezogen.

Im Zusammenhang mit den aufgezeigten defizitär behandelten Themen innerhalb der analysierten Dokumente ist zu erwähnen, dass nicht jedes Thema vollumfänglich in einem ISEK integriert sein muss. Oftmals liegen eigenständige Konzepte für verschiedene Fachthemen vor. In manchen Kommunen sind bestimmte Themenfelder weniger stark präsent (zum Beispiel Hochwasserrisiko) und erfordern daher keine umfängliche Analyse. Zudem sind die Erstellungsjahre der ISEK stark gestreut, sodass Themen, die zu früheren Aktualisierungszeitpunkten noch nicht im Fokus standen, auch deshalb in einigen ISEKs nicht berücksichtigt werden. Auffällig ist jedoch, dass selbst in sehr jungen ISEK teilweise Handlungsbedarfe nicht ausgewiesen wurden, die derzeit besonderer Aufmerksamkeit bedürfen. Dies verdeutlicht die unterschiedlichen Planungsstände in den Monitoringkommunen, welche nicht zwingend von strukturellen Entwicklungsvoraussetzungen abhängig sind.

Zusammenfassend muss jede Kommune eigenständig entscheiden und im Rahmen ihres lokalpolitischen Gremiums aushandeln, welche Themen in die Handlungsstrategien überführt oder in speziellen Fachkonzepten bearbeitet werden. Dennoch ist es sinnvoll, die in Abb. 15 benannten Handlungsfelder für zukünftige Planungen mitzudenken und ihnen eine neue (politische) Gewichtung zuzugestehen, nicht zuletzt, weil deren Berücksichtigung als Fördervoraussetzungen gelten.

¹⁴ Weitere Informationen zu geeigneten Beteiligungsansätzen finden sich unter: <https://stadtentwicklung-thueringen.de/handlungsfeld->

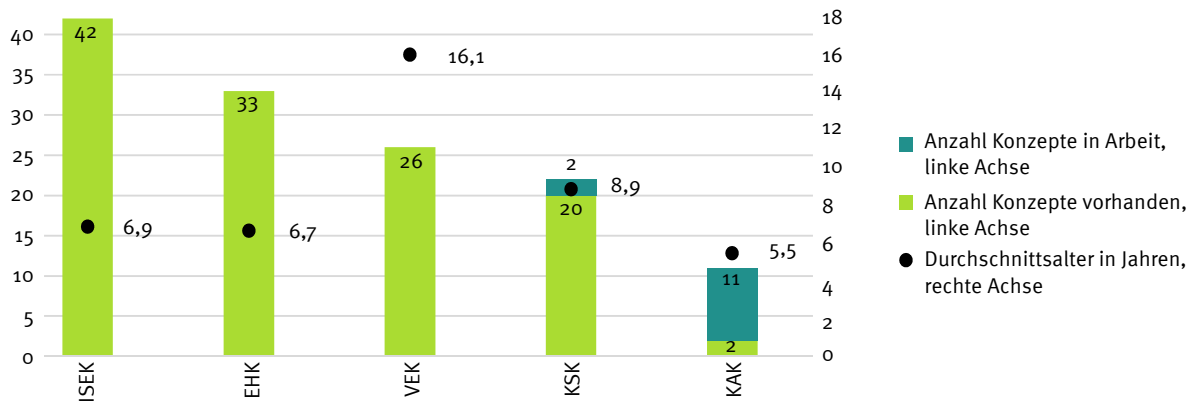
4-kinder-und-jugendliche-als-besonders-wichtige-zielgruppen-wahrnehmen/, letzter Aufruf: 28. November 2025

Weitere Fachkonzepte

Wie bereits zuvor erwähnt, liegen in den Kommunen in vielen Fällen eigenständige Fachkonzepte vor. In Abb. 17 sind die im Monitoring

abgefragten gängigsten Fachkonzepte in ihrer Häufigkeit und ihrem Durchschnittsalter dargestellt.

Abb. 17: Anzahl der vorhandenen Konzepte (grün) und der Konzepte, die gerade in Arbeit sind (blau) (beides linke Achse) und Durchschnittsalter der vorhandenen Konzepte in Jahren (rechte Achse). ISEK = Integriertes Stadtentwicklungskonzept, EHK = Einzelhandelsentwicklungskonzept, VEK = Verkehrsentwicklungskonzept, KSK = Klimaschutzkonzept, KAK = Klimaanpassungskonzept.



Datenquelle: Kommunen; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS*

ISEKs liegen aufgrund der Fördermittelvoraussetzung in allen Kommunen vor. Zudem verfügen 33 von 42 Kommunen über ein eigenständiges Einzelhandelskonzept (EHK), das im Durchschnitt sogar noch etwas jünger ist als die ISEKs. Beim Vergleich der Erstellungsjahre mit Stand 2018 zu 2024 wurden zwölf bestehende EHK aktualisiert und zwei Konzepte erstmalig erstellt. Grund dafür ist vermutlich der strukturelle Wandel im Einzelhandelssektor, der durch die Coronakrise und die damit verbundenen pandemiebedingten Kontakt- und Nutzungseinschränkungen in den Innenstädten zusätzlich beschleunigt wurde. Weitere Ausführungen dazu folgen in Kapitel D2 » Begleitung des Funktionswandels in den Innenstädten « ab Seite 30. Auf den weiteren Plätzen erscheinen entsprechend (bundes-)politischer Relevanz die Themen „Nachhaltige Mobilität“, „Klimaschutz“ und „Klimaanpassung“. So verfügen 26 Kommunen über ein Verkehrsentwicklungskonzept;

dessen Durchschnittsalter liegt hierbei jedoch bei 16 Jahren und ist damit zumeist nicht mehr zeitgemäß.¹⁵ Klimaschutzkonzepte sind in 20 Kommunen existent, zwei weitere befinden sich derzeit in der Erarbeitung. Gesonderte Klimaanpassungskonzepte gibt es bislang nur in zwei Kommunen, allerdings werden neun weitere gegenwärtig erstellt. Die Kommunen weisen zudem eine große Bandbreite weiterer thematischer Konzeptarten auf, darunter Kulturentwicklungskonzepte, Radverkehrskonzepte, Wohnungsmarktkonzepte, Sportstättenleitplanungen sowie weitere fachbezogene Planungen. Neben Finanzierbarkeit und verfügbaren Personalkapazitäten ist hier oft der politische Wille entscheidend. In jedem Fall ist es zukunftsfähig, sich auch mit den vergleichsweise neuen Themenfeldern auseinanderzusetzen. Dazu gehören konzeptübergreifende Querschnittsthemen wie Barrierereduzierung, Digitalisierung und Krisenresilienz.

¹⁵ Nicht geprüft wurde, ob die genannten Themen in einzelnen aktuellen ISEKs bereits ausreichend und spezifisch integriert sind, sodass

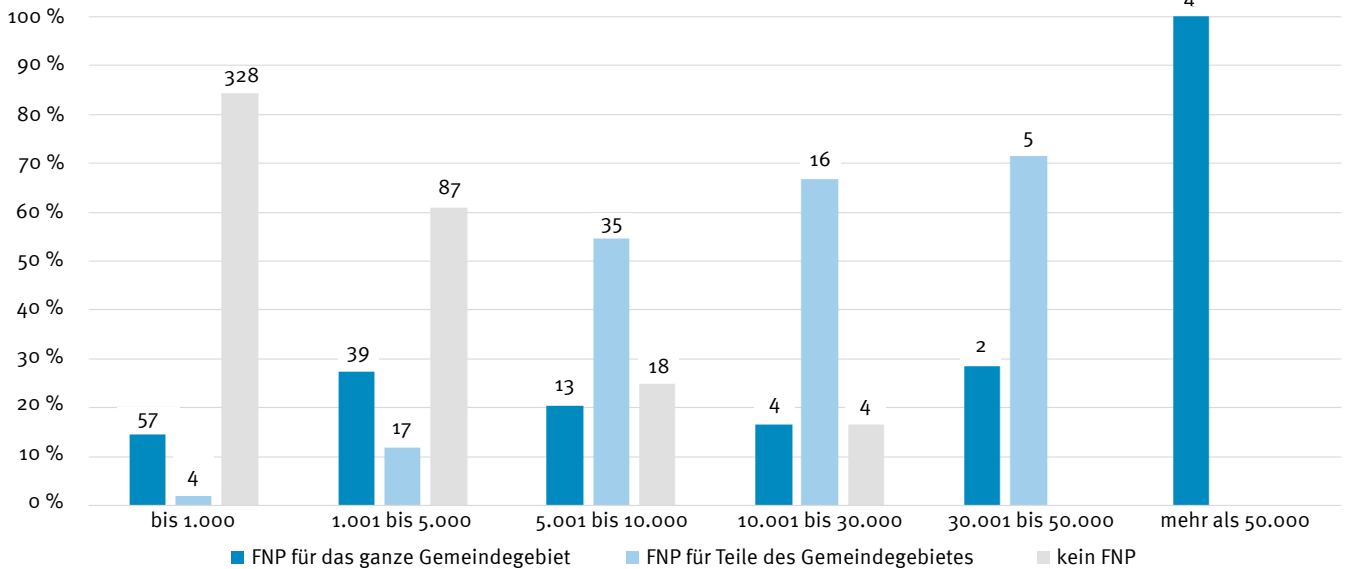
eigenständige Konzepte gegebenenfalls entbehrlich wären oder ergänzende Fachkonzepte bereits vorliegen.

Handlungsbedarf bei der Flächennutzungsplanung

Formelle Voraussetzung für eine zu genehmigende Bauleitplanung sind die Flächennutzungspläne (FNP). Sie legen verbindlich die Art der Bodennutzung im gesamten Stadtgebiet (einschließlich aller Ortschaften) fest und dienen bei künftigen Planungen als Entscheidungsgrundlage. Eine Statistik des

Thüringer Landesverwaltungsamtes (TLVwA) zeigt jedoch, dass für einen Großteil der Thüringer Kommunen, vor allem kleinerer Gemeinden, nach wie vor kein (flächendeckender) FNP vorliegt (vgl. Abb. 18).¹⁶ Dies wird insbesondere im Zuge der anspruchsvollen Genehmigungsverfahren auch zunehmend kritisiert.

Abb. 18: Flächennutzungsplanung in Thüringer Gemeinden nach der Bevölkerungszahl in Prozent. Am Balken selbst steht die absolute Anzahl der Kommunen.



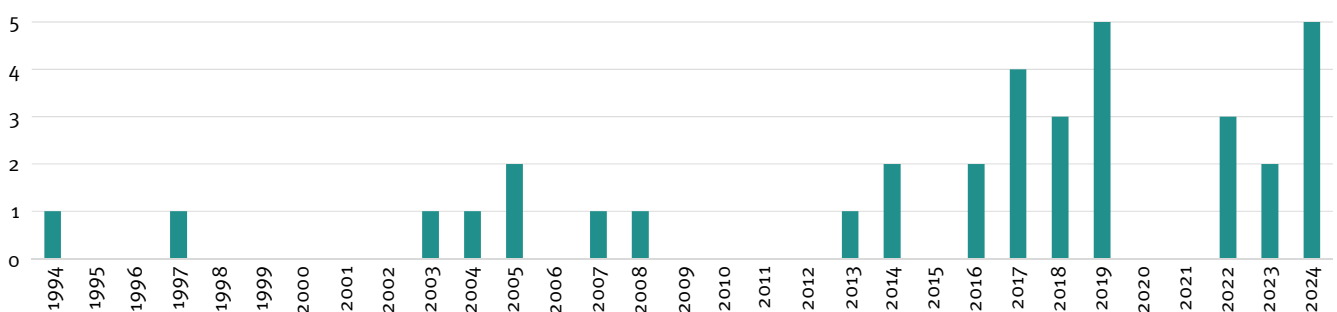
Quelle: Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVwA) (2022): Flächennutzungsplanung in Thüringen, Seite 18, abrufbar unter: https://landesverwaltungsamt.thueringen.de/fileadmin/TLVwA/Bauwesen_und_Raumordnung/Bauleitplanung/Flaechennutzungsplaene_interaktiv.pdf, letzter Aufruf: 15. Mai 2025

Darunter befinden sich auch sieben der Monitoringkommunen. Hier gibt es teilweise nur nicht beschlossene Entwurfs- beziehungsweise Überplanungen.

Nach Baugesetzbuch (BauGB) sind alle Städte und Gemeinden dazu verpflichtet, einen FNP für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Ausnahmen bestehen nur bei sehr kleinen

Gemeinden, in denen die Siedlungsentwicklung weitgehend abgeschlossen ist und ein Bebauungsplan für das gesamte Gemeindegebiet ausreicht. Zwar gibt es viele kleine Gemeinden in Thüringen, jedoch greift diese Ausnahmeregelung durch die Gebietszusammenschlüsse zumeist nicht und rechtfertigt nicht die hohe Zahl fehlender FNP.

Abb. 19: Letzte (Teil-)Aktualisierungen der FNP der Monitoringkommunen. [Anzahl]



Datenquelle: Kommunen; © Begleitforschung, Darstellung: GRAS*, n = 35

¹⁶ TLVwA (2022): Flächennutzungsplanung in Thüringen, abrufbar unter: <https://landesverwaltungsamt.thueringen.de/>

fileadmin/TLVwA/Bauwesen_und_Raumordnung/Bauleitplanung/Flaechennutzungsplaene_interaktiv.pdf, letzter Aufruf: 15. Mai 2025

Als Planungshorizont eines FNP werden etwa 15 Jahre angegeben. Bei Betrachtung der Planungsstände der vorhandenen FNP in den Monitoringkommunen (vgl. Abb. 19) wird ersichtlich, dass einige Pläne stark überaltert sind. Teilweise werden sie aktuell fortgeschrieben. Viele der letzten Aktualisierungen sind gemäß Abb. 19 lediglich Teilfortschreibungen für bestimmte Planungsgebiete. Dieses Vorgehen hat sich offenbar als gängige Methode etabliert, bestehende FNP an den Entwicklungsbedarf anzupassen. Ein wesentlicher Grund dafür ist, dass eine vollständige Neuaufstellung mit sehr hohen Kosten und erheblichem

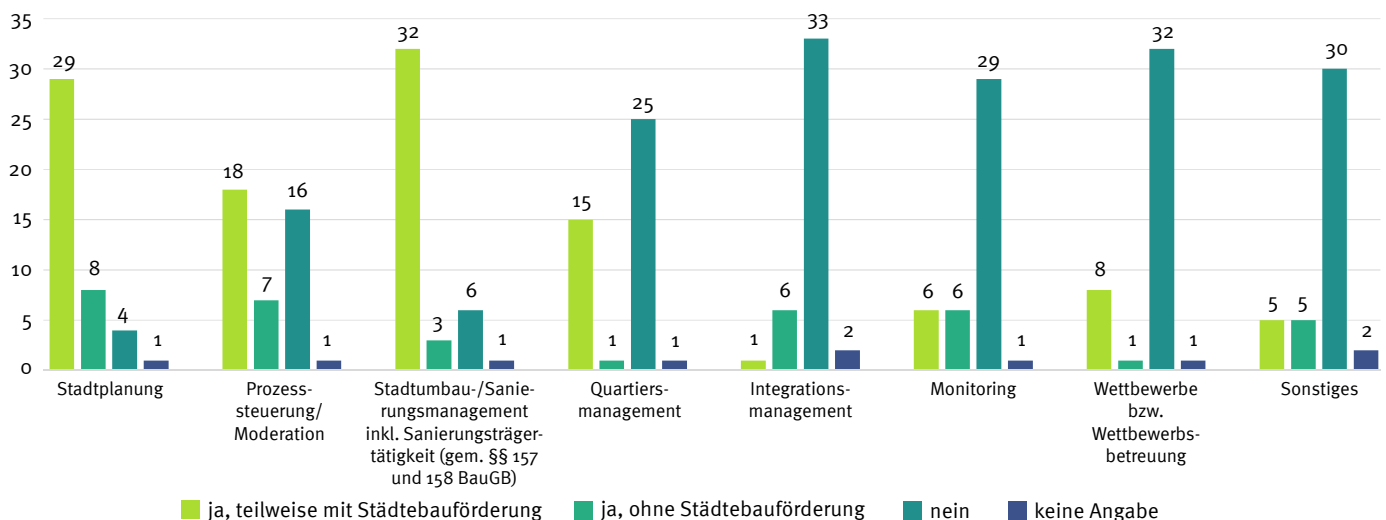
(Ausschreibungs-)Aufwand verbunden ist und im Vergleich zur Dynamik des Baugeschehens langwierige Abstimmungsprozesse erfordert. Die Vorschriften für die Aufstellung – mehrstufiges Verfahren mit Bürgerbeteiligung und abschließender Genehmigung durch das TLVwA nach BauGB §§ 2 ff. – gelten zwar auch bei Änderungen, Ergänzungen und Aufhebungen, lassen sich jedoch bei kleinteiligen Aktualisierungen deutlich schneller umsetzen. Für eine komplette Neuaufstellung werden personelle und finanzielle Ressourcen benötigt, die vor allem in kleineren Gemeinden in der Regel nicht ausreichend verfügbar sind.¹⁷

Nutzung externer Planungskompetenz

Um den zuvor beschriebenen Ressourcenmangel auszugleichen, der nicht nur bei der Bearbeitung formeller oder informeller Konzepte auftritt, stehen den Kommunen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung.

Bei personellen Engpässen oder fehlender Expertise können externe Planungskompetenzen herangezogen werden, die von den Monitoringkommunen in unterschiedlichem Umfang in Anspruch genommen wurden (vgl. Abb. 20).

Abb. 20: Inanspruchnahme von externen Dienstleistungen der Monitoringkommunen im Jahr 2024. [Anzahl]



Datenquelle: Kommunen; © Begleitforschung, Darstellung: GRAS*, n = 42

Besonders bei komplexen Planungsaufgaben neben dem regulären Alltagsgeschäft oder bei festgefahrenen Meinungsbildern zwischen lokalen Akteuren kann eine externe Moderation mit unvoreingenommenem Blick hilfreich sein, Zielkonflikte konstruktiv zu lösen.

Bleiben finanzielle Ressourcen für die Projektumsetzung begrenzt, können Fördermittel beantragt

werden, welche die Kosten (zumindest teilweise) abdecken. Neben der Städtebauförderung bestehen zahlreiche ressortspezifische Fördermöglichkeiten, die auf der Förderdatenbank des Bundes zusammengetragen sind.¹⁸ Für Programmgemeinden der Städtebauförderung sind, abhängig von der jeweiligen Programmkulisse, neben den externen Planungskompetenzen auch weitere Unterstützungsleistungen zuwendungsfähig.

¹⁷ TLVwA (2022): Flächennutzungsplanung in Thüringen, Seite 4, abrufbar unter: https://landesverwaltungsamt.thueringen.de/fileadmin/TLVwA/Bauwesen_und_Raumordnung/Bauleitplanung/

Flaechennutzungsplaene_interaktiv.pdf, letzter Aufruf: 15. Mai 2025
¹⁸ <https://www.foerderdatenbank.de/FDB/DE/Home/home.html>, letzter Aufruf: 28. November 2025

Ungleiche Entwicklungsvoraussetzungen in den Thüringer Kommunen

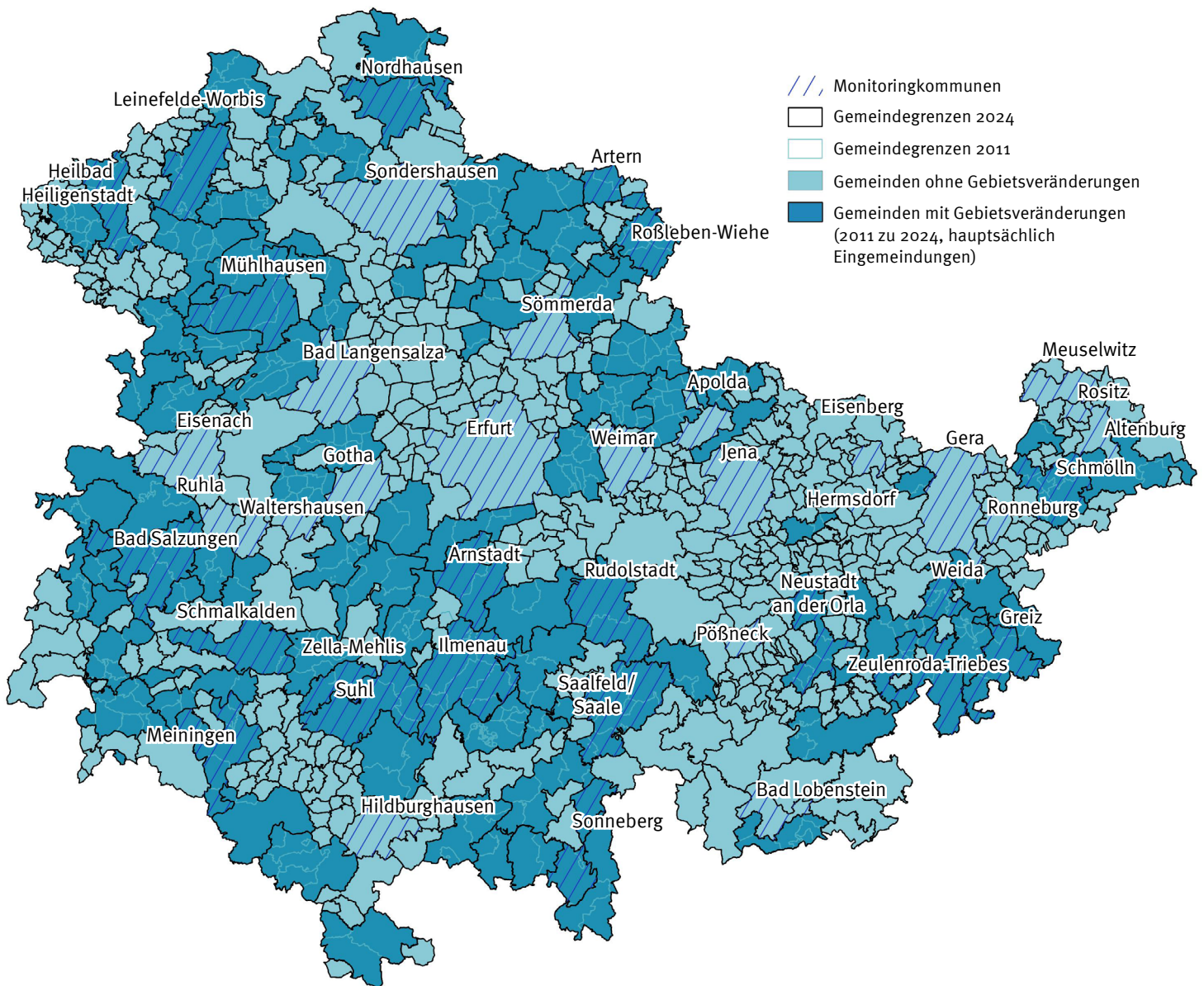


C1 Verschwimmende Grenzen zwischen Städten und ländlichem Raum

Thüringen ist siedlungsstrukturell stark ländlich geprägt.¹⁹ Die einzige (kleine) Großstadt nach BBSR-Klassifikation ist die Landeshauptstadt Erfurt mit etwas über 200.000 Einwohnerinnen und Einwohnern (EW). Die administrativen Grenzen zwischen Städten und ihren umliegenden ländlichen

Räumen verschwimmen zunehmend. Zum einen entwickeln sich fortlaufend siedlungsstrukturelle Verflechtungen, zum anderen erfolgten zahlreiche Eingemeindungen, bei denen ehemalige Umlandgemeinden zu neuen Ortsteilen wurden.

Abb. 21: Gemeindegrenzen Thüringen mit Stand 2024.



Datenquelle: Karte auf Grundlage von Daten des TLBG, www.geoportal-th.de, © GDI-Th; © Begleitforschung, Darstellung: GRAS*

¹⁹ Vgl. Thüringenkarte auf dem Deckblatt dieser Veröffentlichung sowie Abb. 1. Dargestellt sind die aktuellen Monitoringkommunen, die

sämtliche größeren Städte (über 10.000 Einwohner im kompakten Siedlungskörper) umfassen.

Zum Jahresende 2011 gab es noch 942 Gemeinden im Freistaat (Ø Flächengröße: 17,2 km²). Bis Ende 2024 reduzierte sich diese Zahl auf 605 Gemeinden (Ø Flächengröße: 26,8 km²). Im Zuge freiwilliger Gebietszusammenschlüsse beziehungsweise Eingliederungen wurden 429 zu 92 Gemeinden zusammengefasst, wobei die durchschnittliche Flächengröße aktuell 84,2 km² beträgt. In 513 kleineren Gemeinden kam es bisher zu keiner Gebietsveränderung (Ø Flächengröße: 16,5 km²). Die meisten Eingemeindungen waren flächenintensiv und führten zu einer Vervielfachung der Gebietsgröße. Einwohnerstarke Eingliederungen waren hingegen selten (ein Beispiel hierfür ist Ilmenau).

Aufgrund der tendenziellen Bevölkerungsabnahme bestanden bereits zuvor Formen interkommunaler Kooperation, beispielsweise im Rahmen gemeinsamer touristischer Vermarktung der Region oder zur (gegenseitigen) Aufgabenübernahme, deren Notwendigkeit auch in Zukunft steigen wird. In gleichem Maße nehmen auf Fördermittelgeberebene ressortübergreifende Abstimmungsbedarfe zu.²⁰ Ein Abgleich zwischen Städtebauförderung, integrierter

ländlicher Entwicklungsförderung und Projekten der Regionalentwicklung ist daher wichtig, um den Städte- und Gemeindeverbänden eine abgestimmte Unterstützung für zukunftsfähige Siedlungsstrukturen in funktionalen Zusammenhängen ermöglichen zu können. Bestenfalls erfolgt die Planung grenzübergreifend und koordiniert. Einige Thüringer Kommunen setzten dies bereits zu Beginn der 1990er Jahre um. So entwickelten Ruhla und Farnroda Mitte der 1990er Jahre den ersten gemeinsamen Flächennutzungsplan Thüringens, unter anderem, um konkurrierenden Flächennutzungen (zum Beispiel bei der Ausweisung von Eigenheimen) vorzubeugen. Aktuell bestehen für die Städtekette Erfurt-Weimar-Jena Siedlungsbeziehungsweise Stadt-Umland-Konzeptionen, die versuchen, Wachstumsdruck auf mobilitätstechnisch gut erreichbare Orte im Umland auszulagern. Für die Umlandgemeinden und die zahlreichen eingemeindeten Ortsteile sind gute Verbindungswege in die Ankerzentren von zentraler Bedeutung. Viele Kommunen forcieren daher regional übergreifend den Radwegebau. Dieses Netz, in Verbindung mit Wanderwegen, wirkt zugleich als touristischer Attraktivitätsfaktor.

C2 Unterschiedliche Betroffenheiten des demografischen Wandels

Mit Blick auf Gesamtthüringen wird die Bevölkerung älter und die Einwohnerzahl nimmt ab. Hauptursache dafür ist der Sterbeüberschuss, der durch wanderungsbedingte Zuwächse (vor allem durch die Aufnahme Geflüchteter) nicht ausgeglichen werden konnte. 2015 und 2022 waren die einzigen beiden Jahre mit Bevölkerungswachstum in Thüringen, denn in diesen überstieg der positive Wanderungssaldo das negative Geburtendefizit. Von der nach der Wende deutschlandweit wieder ansteigenden Fruchtbarkeitsrate²¹ konnte Thüringen aufgrund der Abwanderung junger Frauen nicht profitieren. In den letzten Jahren sinkt die Geburtenrate

infolge des demografischen Echos wieder relativ stark.²²

Dabei sind die Kommunen sehr unterschiedlich vom demografischen Wandel betroffen. Es zeigt sich eine Abhängigkeit von der Stadtgrößenklasse: Ländlich geprägte Räume weisen anteilig mehr ältere Menschen auf, da junge Erwachsene für Ausbildung und Arbeitssuche tendenziell in größere Städte abwandern, wo bessere infrastrukturelle Voraussetzungen für die Familiengründungsphase bestehen. Das Durchschnittsalter in den 42 Monitoringkommunen ist in den größeren Städten mit Abstand am niedrigsten.

²⁰ Weitere Informationen zur Thematik enthält die Ergebnisdokumentation der 5. Transferveranstaltung vom 8. November 2023 in Saalfeld/Saale: <https://stadtentwicklung-thueringen.de/transferveranstaltung-saalfeld>, letzter Aufruf: 1. Dezember 2025

²¹ Gemeint ist die Total Fertility Rate, die angibt, wie viele Kinder eine Frau im Durchschnitt während ihres gebärfähigen Alters zur Welt bringt.

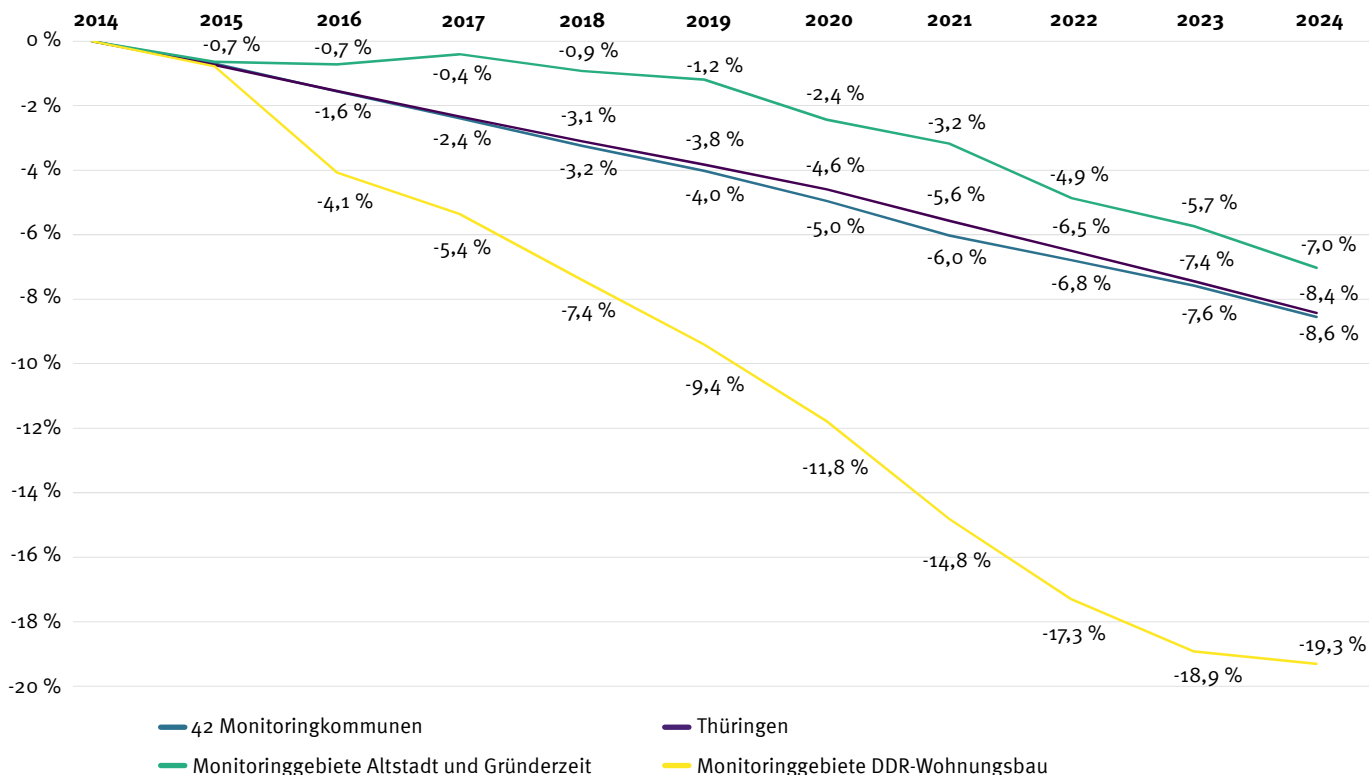
²² Mit dem demografischen Echo wird der in vielen Kindertageseinrichtungen spürbare Rückgang der Anmeldezahlen bezeichnet, der auf den Geburtenrückgang Anfang der 1990er zurückgeht. Da die damals vergleichsweise wenigen geborenen Frauen nun selbst Kinder bekommen, wiederholt sich dieser Effekt zeitverzögert. Auch künftig wird die Zahl der unter 20-Jährigen und der 20 bis 65-Jährigen weiter sinken, während die Zahl der ab 65-Jährigen zunimmt.

Bisherige und zu erwartende Bevölkerungsentwicklung

Eine aufschlussreiche Betrachtung ergibt sich beim Herausrechnen der ausländischen Wanderungsströme. Ohne Zu- und Abwanderung von Geflüchteten – aber auch

von ausländischen Arbeitskräften²³ – wäre die in Kapitel B auf Seite 9 dargestellte Einwohnerentwicklung auf allen betrachteten räumlichen Ebenen rückläufig gewesen.

Abb. 22: Bevölkerungsentwicklung ohne den Anteil ausländischer Bevölkerung nach Monitoringgebietstypen im Vergleich zur Ebene Gesamtstadt und Thüringen im Zeitraum von 2014 bis 2024. Bei den Monitoringgebieten wurden nur Gebiete einbezogen, die weitestgehend durchgängige Werte aufweisen und keine Gebietsveränderungen erfahren haben.



Datenquelle: TLS und Kommunen; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS*, Monitoringkommunen n = 42, Monitoringgebiete Altstadt und Gründerzeit n = 35, Monitoringgebiete DDR-Wohnungsbau n = 56

Am stärksten betroffen wären die von DDR-Wohnungsbau geprägten Monitoringgebiete. Dieses Ergebnis erscheint plausibel, da die Eindrücke der Städtebereisungen gezeigt haben, dass Geflüchtete überwiegend durch Wohnungsunternehmen über Anmietungen der Landkreise in unsanierten Wohnblöcken an den Rändern der Plattenbausiedlungen untergebracht wurden. Da es sich hierbei häufig um jene Gebäude handelt, die in den ISEKs für einen Rückbau vorgesehen sind, wird die bislang geringe kommunale Zielerreichung in diesem Handlungsfeld nachvollziehbar. Festzuhalten ist, dass ohne die Aufnahme von Geflüchteten die Leerstandsquoten in vielen dieser Monitoringgebiete bereits heute wieder ein wohnungswirtschaftlich kritisches Niveau erreicht hätten und entsprechenden

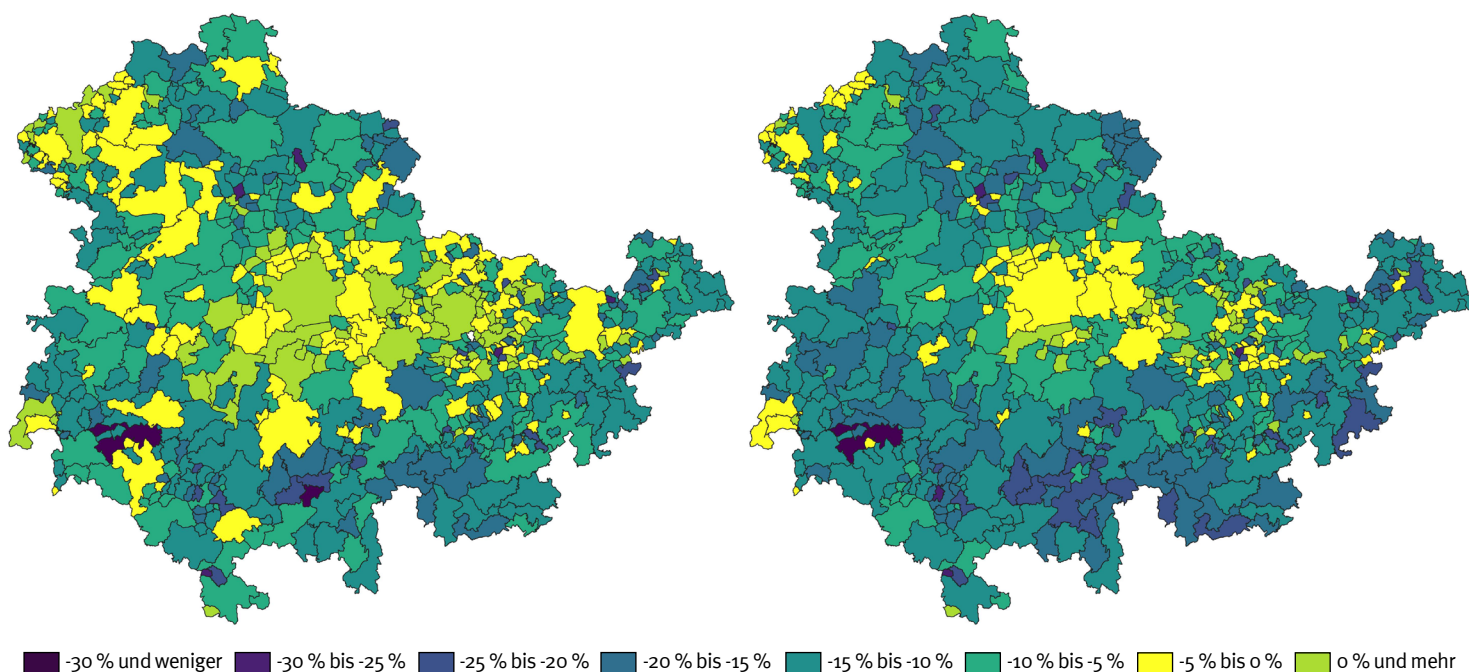
Rückbaubedarf anzeigen würden. Neben der Abhängigkeit von Stadtgrößenklasse und Gebietstyp zeigen sich in Thüringen regional sehr unterschiedliche Ausprägungen des demografischen Wandels, der eine maßgebliche Bestimmungsgröße für die wirtschaftliche Entwicklung darstellt. Hier spielt die Lage im ländlichen Raum beziehungsweise die Nähe zu größeren Städten eine zentrale Rolle, vor allem in Bezug auf Erreichbarkeit und die damit verbundene Pendelmöglichkeit zwischen Wohn- und Arbeitsort. Die räumliche Visualisierung der kommunalen Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum von 2011 bis 2024 verdeutlicht überwiegend persistente Muster, die Thüringenkennern mit ihren Kontrasten vertraut sind. Als einzige Region kann die Städteregion

²³ Eine Unterscheidung lässt sich in der Sekundärstatistik dafür nicht eindeutig treffen.

Erfurt-Weimar-Jena eine leicht positive Bilanz verbuchen. Besonders stark von Einwohnerrückgängen betroffen sind hingegen der Kyffhäuserkreis und das Altenburger Land, die bereits seit den 1990er Jahren durch Wachstumsinitiativen und entsprechend priorisierte Förderung seitens des Freistaates stabilisiert werden sollten. Relativ neu ist die Entwicklung, dass sich das Band von Gemeinden mit den höchsten Einwohnerrückgängen inzwischen vom Südosten Thüringens bis in den Westen erstreckt. Werden migrationsbedingte Einflüsse ausgeblendet, verzeichnen nicht einmal mehr die größeren Städte, sondern lediglich einzelne suburbane Umlandgemeinden

Bevölkerungsgewinne (vgl. Abb. 23). Dementsprechend besteht in den Monitoringgebieten der Städte weiterhin ein relevanter Anteil unsanierten Gebäudebestands, der häufig in Form von Problemimmobilien²⁴ als städtebaulicher Missstand in Erscheinung tritt und sich damit negativ auf ihr unmittelbares Umfeld auswirkt. Da sich der bauliche Zustand dieser Häuser im Zeitverlauf weiter verschlechtert, konnten zahlreiche Objekte nicht erhalten werden. Weil sie vielfach unter Denkmalschutz stehen oder eine städtebaulich bedeutende Funktion innehaben, wird der Bedarf an geförderten Sicherungsmaßnahmen auch künftig fortbestehen.²⁵

Abb. 23: Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen von 2011 zu 2024. Links: Gesamtbevölkerung, rechts: ohne den Anteil ausländischer Bevölkerung.



Datenquelle: Karte auf Grundlage von Daten des TLBG, www.geoportal-th.de, © GDI-Th; Daten: TLS; © Begleitforschung, Darstellung: GRAS*

Wie eng Bevölkerungsentwicklung und Wohnungsleerstand miteinander verknüpft sind, verdeutlicht die Karte in Abb. 24. Die zum Zensusstichtag 2022 beobachteten räumlichen Disparitäten in der Verteilung des Wohnungsleerstands spiegeln sich weitgehend in der räumlichen Struktur der Bevölkerungsentwicklung seit dem Zensus

2011 wider. Diese Struktur ist durch eine zunehmende Ausdifferenzierung Thüringens in einen wachsenden Kernraum sowie ein stagnierendes oder schrumpfendes Umland geprägt, in dem lediglich einige wenige Anker- und Versorgungszentren eine stabile Bevölkerungsentwicklung aufweisen. Dementsprechend lassen sich die

²⁴ In der Regel handelt es sich um baufällige oder dringend sanierungsbedürftige Gebäude, die sich häufig in (stark fluktuierendem) Besitz nicht handlungsbereiter Eigentümer befinden und zu den schwer aktivierbaren Problemimmobilien zählen. Aus den Angaben der Monitoringbeauftragten wurden in über 100 Monitoringgebieten mehr als 1.000 solcher Gebäude gemeldet. Spitzenreiter ist hier die Greizer Innenstadt mit 120 leerstehenden/baufälligen Gebäuden, die noch nicht gesichert/saniert bzw. noch keiner Nutzung

zugeführt werden konnten. Zu dieser Thematik gab es bereits 2019 eine Stadtumbaukonferenz vom damaligen Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL), jetzt TMDI.

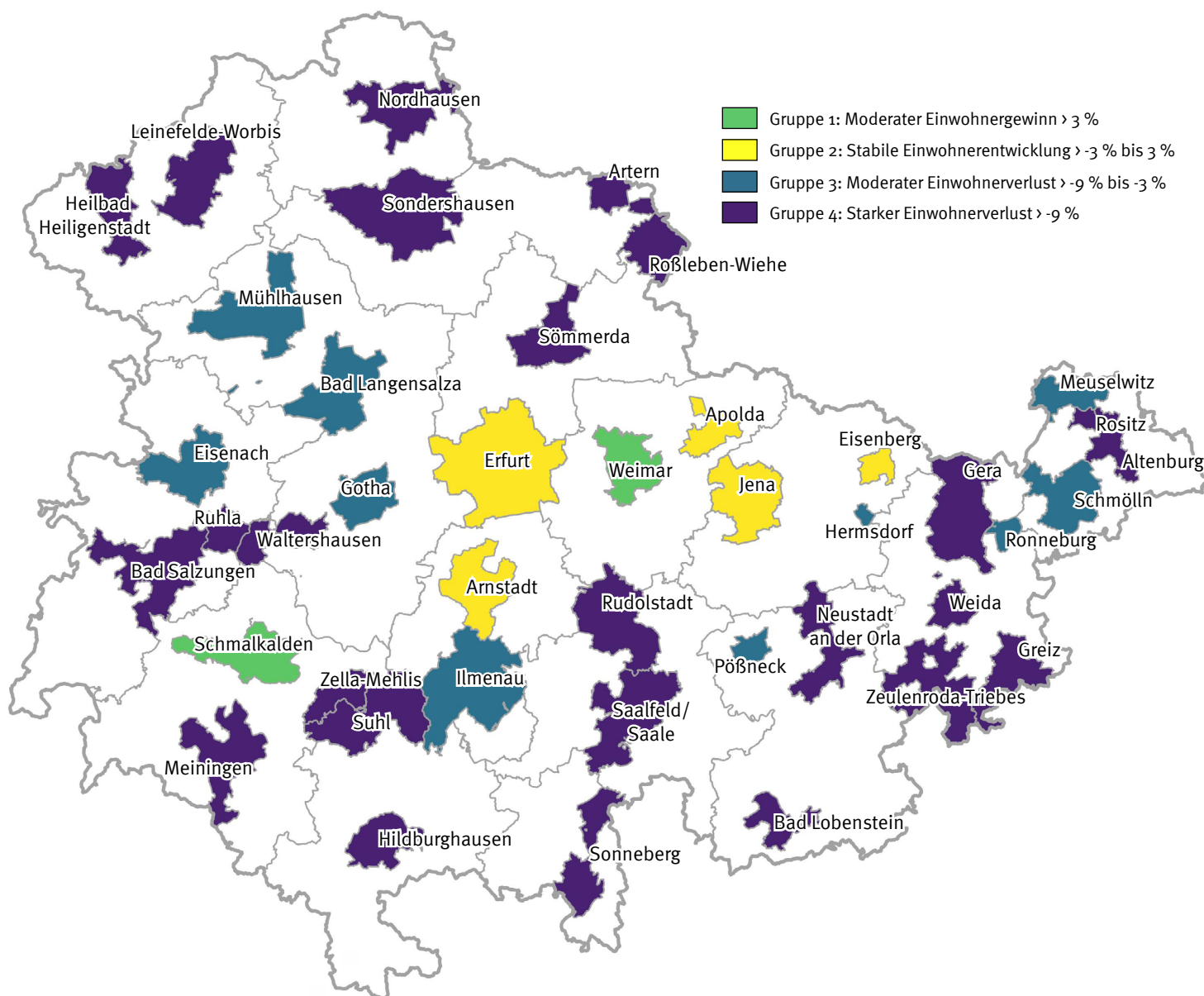
²⁵ Ein Verzeichnis mit baukulturell wertvollen Gebäuden bzw. „verlorengegangener Geschichte“ enthält das *Schwarzbuch der Denkmalpflege* auf: <https://www.denkmalschutz.de/denkmal-erhalten/schwarzbuch-der-denkmalpflege.html>, letzter Aufruf: 27. November 2025

Kamm des Thüringer Waldes und besonders von Schrumpfung betroffene Gemeinden im Vogtland, etwa Greiz, Zeulenroda-Triebes oder Weida.

Die vier Gruppen wurden auch für die Betrachtung der Bevölkerungsentwicklung bis 2040 herangezogen (vgl. Abb. 25), um aufzuzeigen, dass künftig deutlich mehr Kommunen den Gruppen 3 und 4 zuzuordnen wären. Für den Ausblick

auf die weitere Bevölkerungsentwicklung dienen sowohl die Bevölkerungsfortschreibung auf Grundlage des Zensus 2022 als auch die (darauf aufbauende) zweite gemeindliche Bevölkerungsvorausberechnung des TLS bis 2045. Nach diesen Prognosen verstetigen sich die bislang beobachteten Tendenzen weitgehend. Einwohnergewinne sind demnach nur noch in den Städten Erfurt, Weimar, Jena, Arnstadt und Schmalkalden zu erwarten.

Abb. 25: Bevölkerungsprognose in den Thüringer Städten und Gemeinden bis 2040. Da die 2. GemBV (Basisjahr 2024) keine Werte für die kreisfreien Städte beinhaltet, wurde hierfür die 3. rBV (Basisjahr 2021) verwendet. Die Prognosewerte der 3. rBV wurden für das Jahr 2024 an die tatsächlichen Werte angepasst und die Abweichung als Korrekturfaktor im Prognosezeitraum berücksichtigt.



Datenquelle: Karte auf Grundlage von Daten des TLBG, www.geoportal-th.de, © GDI-Th; Daten: TLS; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: P & P

Schmalkalden stellt in diesem Zusammenhang einen eher unplausiblen Ausreißer dar. In der 1. GemBV wurde dort für den Zeitraum von 2021 bis 2042 ein Bevölkerungsverlust von

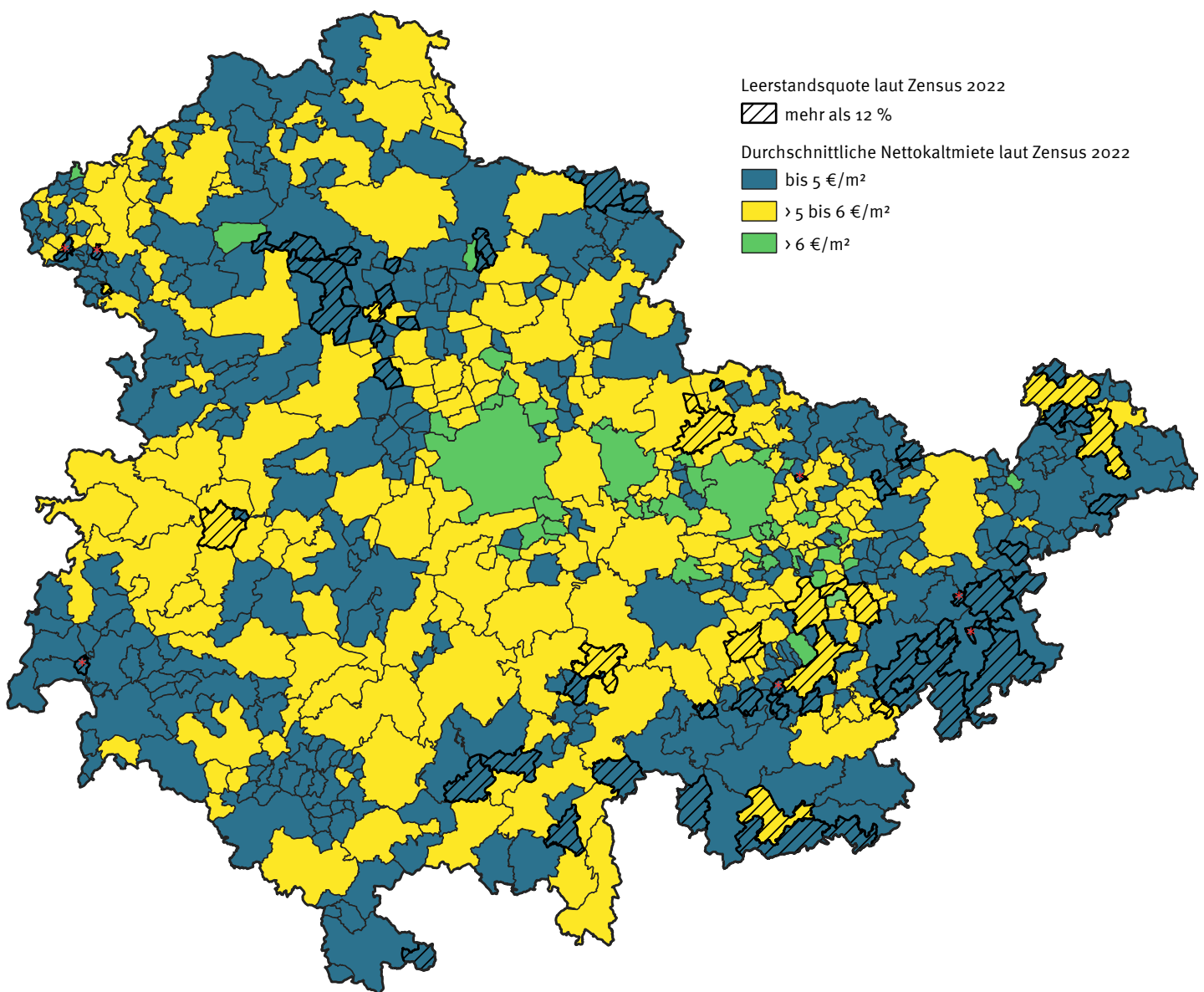
13,8 % prognostiziert. Nach den aktuellen Berechnungen steigt Schmalkalden jedoch von Gruppe 3 in Gruppe 1 auf. Als mögliche Ursache ist hier ein Anstieg der Studierendenzahl von

2023 auf 2024 anzunehmen. Vergleichbare Effekte zeigten sich beispielsweise bei der zwölften kommunalen Bevölkerungsvorausberechnung für Nordhausen, bei der ein temporärer Studierendenzuwachs als Fortschreibungsgrundlage diente und bis 2030 zu einer viel zu hohen Einwohnerzahl führte, die sich letztlich nicht bestätigte. An diesem Beispiel werden die Grenzen solcher Vorausberechnungen deutlich, da sie auf automatisierte Annahmen beruhen, zum Beispiel einer

Entwicklungsfortschreibung der letzten drei Jahre und individuelle Entwicklungen nur unzureichend abbilden können. Die meisten Monitoringkommunen der Gruppe 2 rutschen folglich in schlechtere Gruppen ab beziehungsweise verlieren bis zum Jahr 2040 deutlich mehr als neun Prozent ihrer Bevölkerung. Bis zum Jahr 2045 liegt der durchschnittliche Bevölkerungsrückgang bei rund 15 % für alle kreisangehörigen Städte, wobei die Mehrzahl der Gemeinden Einbußen zwischen 10 und 30 % ihrer Bevölkerung verzeichnen wird.

Zensusbasierter Vergleich von Leerstandsquoten und Mietniveaus

Abb. 26: Leerstandsquoten und durchschnittliche Nettokaltmiete zum Zensusstichtag 15. Mai 2022.



Datenquelle: Karte auf Grundlage von Daten des TLBG, www.geoportal-th.de, © GDI-Th; Daten: TLS, DESTATIS; © Begleitforschung, Darstellung: GRAS*, bei den Polygonen mit den roten Sternen ist der Aussagewert eingeschränkt

Sowohl die Leerstandsquote als auch das Mietniveau gelten als aussagekräftige Strukturmerkmale des Wohnungsmarktes. Im Rahmen des

Zensus wurden beide Kennwerte einheitlich erhoben und lassen dadurch einen belastbaren Vergleich dieser für Kommunen ansonsten nur

schwer zu erfassenden Größen zu. Analog zum anhaltenden Einwohnerrückgang sowie zum positiven Saldo aus Baufertigstellungen und -abgängen ist die Leerstandsquote im Freistaat von 6,8 % im Jahr 2011 auf 7,8 % im Jahr 2022 angestiegen.²⁶

Für die 42 Monitoringkommunen lagen die entsprechenden Vergleichswerte bei 7,4 % (2011) und 8,0 % (2022), was auf eine vergleichsweise positivere Einwohnerentwicklung (weitere Ausführungen in Kapitel B ab Seite 37) spricht. Zwar entfiel ein Großteil der rückgebauten Wohneinheiten in abgerissenen Wohngebäuden auch auf die Monitoringkommunen, die Rückbauwerte stagnierten jedoch in den vergangenen 10 Jahren auf einem insgesamt marginalen Niveau. Die räumliche Verteilung der Leerstandsquoten in Thüringen deckt sich dabei weitgehend mit dem der im letzten Punkt aufgezeigten Bevölkerungsentwicklung.

Auf Ebene der Baustrukturtypen innerhalb der Monitoringgebiete zeigt sich eine Annäherung der Leerstandsquoten zwischen den durch DDR-Wohnungsbau geprägten Gebieten (9,4 %) und den altstädtisch- sowie gründerzeitlich

geprägten Quartieren (10,5 %) im Vergleich zu 2011. Während die durchschnittliche Leerstandsquote der DDR-Wohnungsbaugebiete von 8,8 % (Zensus 2011) auf 9,4 % (Zensus 2022) anstieg, ging die Quote für die Altstadt- und Gründerzeitgebiete leicht zurück (von 10,7 % auf 10,5 %). Die stadtzentralen Altbauquartiere konnten sich damit insgesamt stabilisieren, wohingegen die tendenziell an den (Innen-) Stadträndern gelegenen Großwohnsiedlungsgebiete weiterhin mit einem stärkeren Bewohnerrückgang konfrontiert sind. Auch hier ist in diesem Zusammenhang davon auszugehen, dass der Leerstandsanstieg ohne die Unterbringung Geflüchteter (überwiegend in unsanierten Wohnblöcken an den Plattenbaurändern) beziehungsweise der damit verbundene Rückbaubedarf noch deutlich höher ausgefallen wäre (vgl. nähere Betrachtungen dazu in Kapitel E ab Seite 35).

Das sehr breite Spektrum von Leerstandsquoten und Mietniveaus verdeutlicht die erheblichen strukturellen Unterschiede zwischen größeren Städten mit Lagevorteilen und kleineren Kommunen mit ungünstigeren Entwicklungsvoraussetzungen.

Abb. 27: Mindest- und Höchstwerte der Leerstandsquoten und durchschnittliche Nettokaltmieten zum Zensusstichtag 15. Mai 2022. Dargestellt sind ausschließlich Monitoringgebiete mit zuverlässigen Kennwerten im Zuge des Zensus-Geheimhaltungsverfahrens und mit mehr als 200 (obere Tabelle) bzw. mehr als 100 (untere Tabelle) leerstehenden WE. Kleinere Monitoringgebiete beispielsweise mit noch höheren Leerstandsquoten oder geringeren Mietniveaus, werden aufgrund der geringen Wohnungsanzahl bzw. der eingeschränkten Aussagekraft der ermittelten Werte nicht abgebildet. Dazu zählen zum Beispiel mehrere (Rückbau-)Standorte in Greiz (Fritz-Ebert- und Liebigstraße).²⁷

Monitoringgebiete mit den höchsten Nettokaltmieten pro m ² in Euro laut Zensusstichtag 15. Mai 2022		Monitoringgebiete mit den geringsten Leerstandsquoten in Prozent laut Zensusstichtag 15. Mai 2022	
Erfurt: Brühl	9,80	Erfurt: Drosselberg	1,3
Jena: Unteraue	8,83	Jena: Winzerla	1,5
Jena: Westliche Innenstadt	8,71	Sömmerda: Müntzersiedlung	2,0
Jena: Innenstadt	8,60	Arnstadt: Ostviertel	2,1
Erfurt: Äußere Oststadt	8,57	Erfurt: Herrenberg	2,2

Monitoringgebiete mit den geringsten Nettokaltmieten pro m ² in Euro laut Zensusstichtag 15. Mai 2022		Monitoringgebiete mit den höchsten Leerstandsquoten in Prozent laut Zensusstichtag 15. Mai 2022	
Artern: Königstuhl	4,03	Arnstadt: Rabenhold	42,7
Greiz: PohlitZ/Zaschberg	4,40	Neustadt an der Orla: Bahnstabsstraße	40,7
Schmalkalden: Walperloh	4,43	Pößneck: Turmstraße	31,2
Zeulenroda-Triebes: Sanierungsgebiet Triebes	4,53	Erfurt: Bahnstabsquartier	29,5
Weida: Monitoringgebiet Stadtbau Ost	4,60	Altenburg: Nord	29,4

Datenquelle: TLS, DESTATIS; © Begleitforschung, Darstellung: GRAS*

Dass Monitoringgebiete in Arnstadt und Erfurt in der Gruppe mit den höchsten Leerstandsquoten erscheinen, zeigt aber auch, dass ausgeprägte innerstädtische Unterschiede

zum Beispiel hinsichtlich benachteiligter Lagen und Quartiersentwicklungen bestehen, die unabhängig vom Baustrukturtyp oder der Strukturstärke der Gesamtstadt sind.

²⁶ Die Werte wurden jeweils zu den Stichtagen im Mai ermittelt. Beim Wert für 2022er ist bereits der Einfluss der Geflüchteten aus dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine berücksichtigt, der im Februar 2022 begann.

²⁷ Wichtige Kennwerte aus dem Zensus 2022 sind sowohl für die 42 Monitoringkommunen als auch für die über 200 Monitoringgebiete im Anhang 1 aufgelistet.

Aktuelle Herausforderungen für die Kommunalverwaltungen



D1 Breiter werdendes Aufgabenspektrum (über-)fordert Finanz- und Personalkapazitäten

Probleme bei der Aufbringung kommunaler Miteleistungsanteile für Förderprogramme

Rund die Hälfte der Monitoringkommunen hat Schwierigkeiten beim Aufbringen der erforderlichen kommunalen Miteleistungsanteile. Die Gründe hierfür sind vielfältig und reichen von kurzfristigen Einbrüchen bei den Gewerbesteuer-einnahmen infolge von Unternehmenssitzverlagerungen bis hin zu strukturell bedingten Haushaltsengpässen beziehungsweise der Pflicht zur Haushaltssicherung. Meist betrifft das die ohnehin schon benachteiligten Kommunen mit vergleichsweise schwierigeren Entwicklungsvoraussetzungen. In der Konsequenz bedeutet dies, dass gerade die Programmgemeinden, die auf (Städtebau-)Fördermittel im besonderen Maße angewiesen wären, diese nicht in Anspruch nehmen, weil selbst der vergleichsweise geringe kommunale Miteleistungsanteil von zehn Prozent nicht finanzierbar ist. Für Kommunen, die zur Erstellung beziehungsweise Fortschreibung eines Haushaltssicherungskonzeptes verpflichtet sind, beschränkt sich der Handlungsspielraum zudem weitgehend auf Pflichtaufgaben, zu denen Städtebaufördermaßnahmen in der Regel

nicht zählen. Dabei stellt sich zunehmend die Frage nach der Abgrenzung zwischen freiwilligen Leistungen und Pflichtaufgaben einer Kommune. Denn auch investive Fördermaßnahmen – wie zum Beispiel zur Energieeinsparung – führen langfristig zu Kosteneinsparungen und damit zur Reduzierung laufender Ausgaben. Da der monetäre Gewinn oder die Vermeidung von Folgekosten durch Städtebaufördervorhaben mit ihren komplexen Wirkungsmustern jedoch nicht eindeutig messbar sind oder mit eindimensionalen Kausalzusammenhängen beschrieben werden können, findet diese Argumentation bislang keine Anerkennung als Pflichtaufgabe.

Im Ergebnis nehmen sowohl der Kassenmittelabflussstau als auch die Höhe der Ausgabereste zu. Das darf jedoch nicht zu dem Fehlschluss führen, dass die Kommunen keinen Bedarf mehr an Fördermitteln hätten. Vielmehr existieren (auch weitere) plausible Gründe für die Verzögerung, an deren Ursachen gearbeitet werden sollte (vgl. Kapitel D ab Seite 33).

Fehlende Personalkapazitäten und ungesicherter Generationenwechsel

Unabhängig von den finanziellen Engpässen beklagen viele, insbesondere kleinere Verwaltungen einen zunehmenden Personalmangel. Hohe Krankenstände und langfristige Mitarbeiterausfälle verzögern die Projektumsetzung. Häufig liegt die Ursache darin, dass langjährige Mitarbeiter in den Ruhestand eintreten und aufgrund fehlender Arbeitsübergaben beziehungsweise ausbleibender Stellenachbesetzung wertvolles Erfahrungswissen verloren geht. Gerade die für Stadtentwicklung zuständigen Fachämter kleinerer Städte stehen vor der

Herausforderung, auf Stellenausschreibungen nur wenige oder nicht ausreichend planungskompetente Bewerbungen zu erhalten. Gleichzeitig gelingt es einigen Städten, gezielt junge Fachkräfte zu akquirieren, die sich dort – wertgeschätzt – einbringen und verwirklichen können. Diejenigen, die bleiben, erkennen zumeist, dass sie im kleinstädtisch geprägten Vernetzungskontext vergleichsweise viel mit ihrem Engagement bewirken können und lehnen deshalb häufig die Vorzüge angebotener Anstellungen in Großstädten – gegebenenfalls auch mit höheren Dotierungen – bewusst ab.

Zunehmende Aufgabenvielfalt für Kommunalverwaltungen

Obwohl viele der bisherigen Aufgaben noch nicht vollständig bearbeitet sind, werden die Kommunalverwaltungen jährlich mit neuen Herausforderungen konfrontiert. Nach der pandemiebedingten Krise erforderte der Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine erneut eine enorme Aufnahmekoordination für Geflüchtete, deren Umfang die Flüchtlingswelle von 2015/16 überstieg. Parallel dazu mussten die Kommunalverwaltungen ihre Fördergebiete auf die neue Bund-Länder-Programmatik der Städtebauförderung umstellen, während gleichzeitig die kommunale Wärmeplanung mit den damit verbundenen Pflichten eingeführt wurde. Kurz darauf trat das Klimaanpassungsgesetz mit zusätzlichen Anforderungen in Kraft. Die wachsende Komplexität der Aufgaben bindet nicht nur auf kommunaler Ebene erhebliche zeitliche Kapazitäten der Mitarbeitenden für ämterübergreifende Abstimmungen, sondern betrifft auch die beteiligten Ressorts. Zudem müssen Querschnittsthemen wie Digitalisierung, Barrierereduzierung oder auch Krisenresilienz in jedem Fachbereich unter Berücksichtigung der aktualisierten Vorgaben bearbeitet werden.

Angesichts aktuell (wendebedingt) sinkender Geburtenraten und des steigenden

Fachkräftemangels – insbesondere für die angemessene Betreuung der zunehmenden älteren und pflegebedürftigen Bevölkerungsgruppe – stellt sich die Frage, wie Einrichtungen der sozialen Infrastruktur künftig flexibel genutzt beziehungsweise multifunktional ausgestaltet werden können, um eine nahezu flächendeckend schrumpfende Bevölkerung und verschiedene Nutzergruppen bestmöglich zu versorgen.

Die zunehmende Überforderung der Verwaltungen wird nicht nur von den Kommunalvertretenden in Thüringen gespiegelt. Im Jahr 2025 veröffentlichte der Deutsche Städte- und Gemeindebund eine Studie, die angesichts des Aufgabenaufwuchses und der finanziellen Belastung eine klare rechtliche Absicherung der kommunalen Selbstverwaltung fordert. Darin wird unter anderem resümiert, dass die Kommunen in Deutschland aktuell rund 70 % der Aufgaben übernehmen, jedoch nur knapp 15 % der Einnahmen erhalten.²⁸ Diese Rahmenbedingungen stehen dementsprechend in einem eklatanten Missverhältnis zu einer grundgesetzlich verbrieften auskömmlichen Finanzausstattung.

D2 Begleitung des Funktionswandels in den Innenstädten

Auf den Sanierungsstau kommunaler Infrastrukturen haben sowohl der Bund als auch der Freistaat mit entsprechenden Förderprogrammen im Jahr 2025 reagiert. Für den Funktionswandel in den Innenstädten müssen die Kommunen jedoch individuelle Lösungswege entwickeln.

Ob erprobte Maßnahmen zur Belegung aufgewerteter öffentlicher Räume oder leerstehender Gewerbeflächen des kleinteiligen Einzelhandels erfolgreich sind, hängt nicht nur von der Stadtgröße, sondern auch von zahlreichen lokalen Einflussgrößen ab.

Innenstadtmanagements als Erfolgsfaktor für eine kooperative Akteursvernetzung

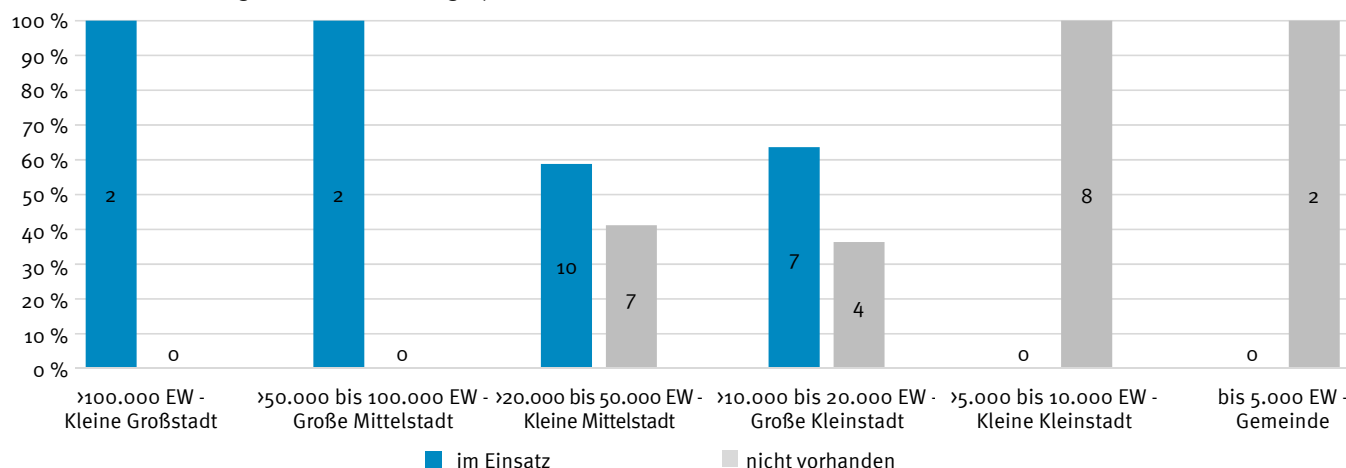
Erfolgversprechend erweist sich in jedem Fall die Einrichtung eines (zuwendungsfähigen) Innenstadt- oder Gewerbestandortsbeziehungsweise die Anstellung eines „Kümmerers“. Letzterer vernetzt alle Schlüsselakteure miteinander und fungiert

zugleich als Vermittler zwischen ihnen und der Stadt. Ziel ist eine konzertierte Mitwirkung, bei der alle Beteiligten mit nachweisbaren Win-Win-Effekten von der Zusammenarbeit überzeugt werden.

²⁸ Deutscher Gemeinde- und Städtebund (2025): Pressemitteilung: <https://www.dstgb.de/publikationen/pressemitteilungen/>

kommunen-brauchen-verlaesslichen-ueberforderungsschutz/newsletter/, letzter Aufruf: 11. November 2025

Abb. 28: Einsatz eines Innenstadt-/Gewerbemanagements/Kümmers für die Akteursvernetzung im Jahr 2024 in den 42 Monitoringkommunen in Prozent geordnet nach Stadtgrößenklassen. Am Balken selbst steht die absolute Anzahl der Kommunen.



Datenquelle: Kommunen; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS*

Aus Abb. 28 geht hervor, dass sich ein solches Management tendenziell größere Kommunen leisten können, obgleich kleinere Städte aufgrund ihrer stärkeren Betroffenheit dringender davon profitieren würden. Ausnahmen bestätigen die Regel. So konnten die kleinen Städte Eisenberg oder auch Bad Langensalza entsprechende Stadt- oder Citymanager gewinnen, welche die Entwicklung in wegweisende Bahnen lenkten und die Stadtbilder dieser Kommunen in vergleichsweise sehr belebte zentrale und vielfältig genutzte Innenstadtzonen in ihrer Stadtgrößenklasse verwandelten.²⁹

Zur Unterstützung stellt das TMDI allen Thüringer Kommunen die Ergebnisse landesweiter Einzelhandelserfassungen zur Verfügung und arbeitet auf Ebene thematischer Arbeitsgruppen mit zahlreichen Verbänden, Initiativen und Kommunalvertretenden im Thüringer Aktionsbündnis „Innenstädte mit Zukunft“ zusammen.³⁰ Als starke Partner der Kommunen wirken auch hier wieder die Wohnungsunternehmen, in dem sie sich sanierungsbedürftiger Gebäudesubstanz annehmen, deren Nutzung verloren gegangen ist. In rückwärtiger Bilanz konnte die

Wohnfunktion in den zentralen Altstadt- und Gründerzeitgebieten nachweislich aufgewertet werden und einen Teil der Nutzungsausfälle des kleinteiligen Einzelhandels ausgleichen. Trotzdem wirken globalisierte Konsumtrends und die Auswirkungen des zunehmenden Onlinehandels massiv auf den inhabergeführten Ladenbestand, für den sich zunehmend keine Nachfolge mehr findet. Die pandemiebedingten Kontaktbeschränkungen im Stadtzentrum verstärkten diese bereits zuvor bestehende Negativentwicklung. Während öffentliche Freiräume mit Unterstützung der Städtebauförderung aufgewertet und zahlreiche Aufenthalts- und Begegnungsqualitäten geschaffen wurden, machen sich Funktionsverluste in zunehmender Größenordnung bemerkbar, und die Zahl der Problemimmobilien droht in diesem Sinne erneut zu steigen. Den Erfahrungen lokaler Experten zufolge kann diesen Herausforderungen nur mit Mut zur Veränderung und kreativem Gestaltungswillen konstruktiv begegnet werden. Leerstand stellt dabei eine Chance dar und eröffnet Handlungsspielräume, welche über neuartige Zwischennutzungen der gesamten Stadtgesellschaft wieder zugutekommen können.³¹

²⁹ Nähere Informationen zu Eisenberg gibt es in TMIL (2023): *Fallbeispiele zukunftsfähiger Stadtentwicklung – Ausgewählte Ergebnisse aus dem Landesmonitoring und dem Erfahrungsaustausch im Freistaat Thüringen Stand 2023*, Seiten 9 bis 32. Online: <https://stadtentwicklung-thueringen.de/downloads/fallbeispiele-zukunftsfaehiger-stadtentwicklung-2024/?tmstv=1744289882>, letzter Aufruf: 14. November 2024 und zu Bad Langensalza in der Ergebnisdokumentation der TMDI-Transferveranstaltung vom 30. September 2025 unter: <https://stadtentwicklung-thueringen.de/transfervorstellung-bad-langensalza>, letzter Aufruf: 14. November 2025

³⁰ <https://sre.leg-thueringen.de/thueringer-aktionsbueundnis-innenstaedte-mit-zukunft/>, letzter Aufruf: 23. November 2025

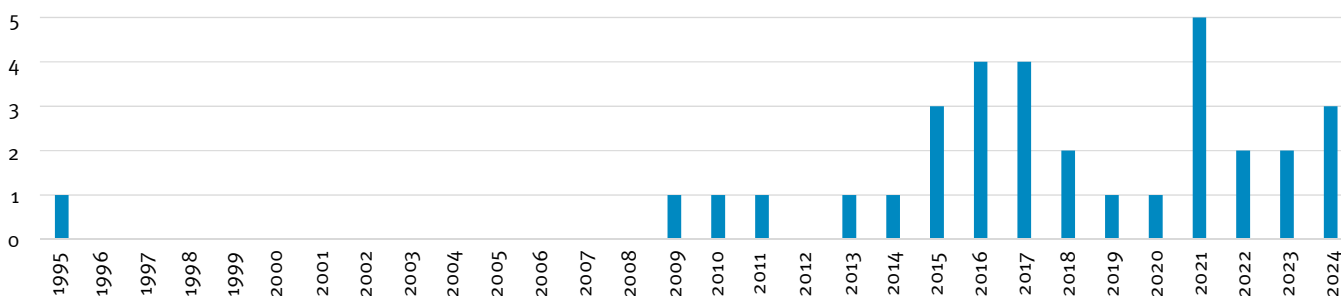
³¹ Bei der Erarbeitung von Entwicklungsimpulsen unterstützen zum Beispiel die Netzwerke der LeerGut-Agenten: <https://www.leergut-agenten.de/> oder des Quartiere für Alle e. V.: <https://quartiere-fuer-alle.de/>, jeweils letzter Aufruf: 1. Dezember 2025

Einzelhandelsentwicklungskonzepte (EHK) auf dem Prüfstand

Diese lösungsorientierten Strategien spielen auch beim Aktualisieren der Einzelhandelsentwicklungskonzepte eine wichtige Rolle. Im Jahr 2024 verfügten 33 der 42 Monitoringkommunen über ein EHK, davon waren 12 Aktualisierungen bereits

vorhandener Konzepte, vermutlich angepasst an die veränderten Rahmenbedingungen. Das Durchschnittsalter der Konzepte lag 2024 bei 6,1 Jahren und damit unter dem der ISEK. In Abb. 29 wird die Aktualisierungswelle der letzten Jahre deutlich.

Abb. 29: Anzahl von Einzelhandelsentwicklungskonzepten nach Erstellungsjahr innerhalb der 42 Monitoringkommunen mit Erfassungsstand 2024.



Datenquelle: Kommunen; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS*

Analog zu den Innenstadtmanagements korreliert das Vorhandensein eines EHK mit der Stadtgrößenklasse. Alle Kommunen mit weniger

als 10.000 Einwohnern (bis auf eine Ausnahme) verfügen über kein Konzept.

D3 Vorhabenumsetzung und Maßnahmenabschluss

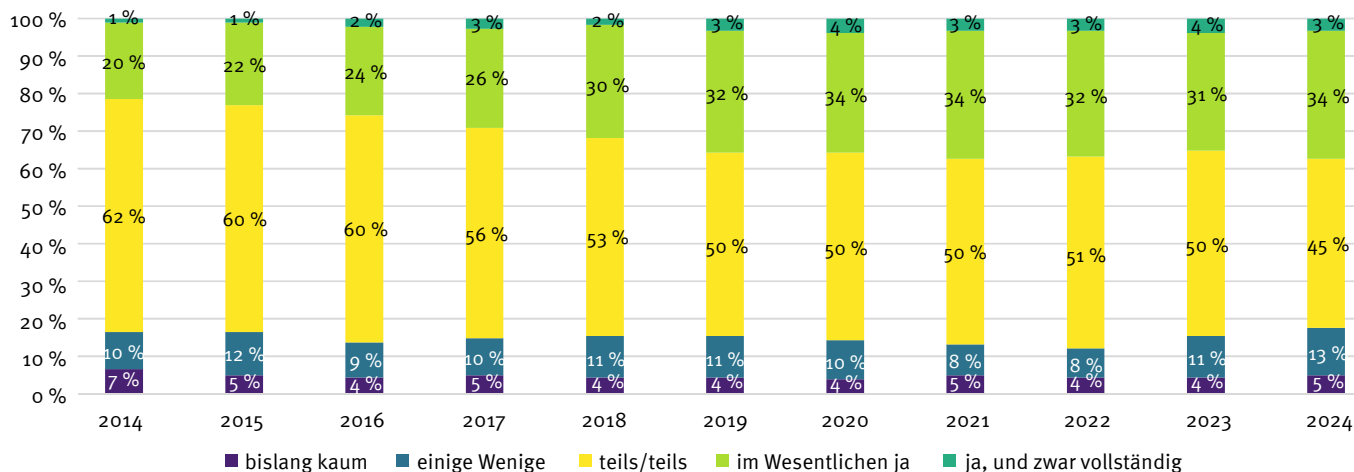
Zielerreichung aus Sicht der Kommunen

Eine der Herausforderungen, mit denen die Programmgemeinden im Alltagsgeschäft konfrontiert werden, ist die Umsetzung und der Abschluss von Fördermaßnahmen. Hierbei liefert ein Blick auf die von den Kommunen eingeschätzte Zielerreichung wertvolle Einblicke in die Vor-Ort-Perspektive. Einige Kommunen haben Beobachtungsgebiete in vorbildlicher Weise langfristig angelegt, wohlwissend, dass diese erst später mit entsprechenden Satzungen in passende Förderkulissen aufgenommen werden. Den besten Nachweis für Förderbedürftigkeit und zugleich für die Wirkungskontrolle umgesetzter Fördervorhaben sind die langjährig aufgebauten Zeitreihen. Im Rahmen des Landesmonitorings wird damit die große Zeitspanne zwischen

Maßnahmenplanung, Maßnahmenumsetzung und Sichtbarkeit der Erfolge verdeutlicht, die bei der Quartiersaufwertung beträchtlich sein kann.

Die bewertete Zielerreichung steigt nur langsam an oder stagnierte zwischenzeitlich. Im zurückliegenden 10-jährigen Zeitverlauf ist zu erkennen, dass die Zahl der Gebiete mit den Einschätzungen „im Wesentlichen ja“ und „ja, und zwar vollständig“ in Hinblick auf die Erreichung der ursprünglichen Ziele tendenziell zugenommen hat. Dennoch wurde für das Erfassungsjahr 2024 die Einschätzung „teils/teils“ nach wie vor am häufigsten genannt, vgl. Abb. 30.

Abb. 30: Einschätzung zur Erreichung der ursprünglichen Ziele in den Monitoringgebieten (kurz: Zielerreichungsgrad) mit Stand 2024.

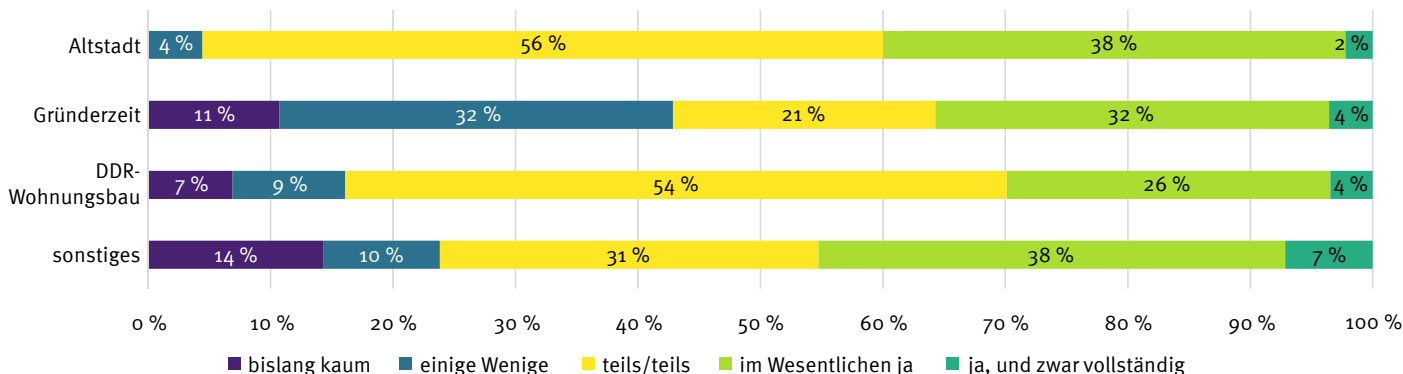


Datenquelle: Kommunen; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS*, n = 182 – nur Monitoringgebiete mit durchgängigen Angaben, teilweise wurden einzelne Jahre interpoliert

In Abb. 31 werden die Tendenzen innerhalb der Gebietstypen ablesbar. Grundlegend zeigt sich, dass ein relativ großer Anteil der Förderquartiere existiert, in dem die Ziele noch

nicht als ausreichend erreicht beurteilt werden, was auch mit dem wieder zunehmenden Leerstand korrelieren könnte.

Abb. 31: Einschätzung zum Zielerreichungsgrad in den Monitoringgebieten geordnet nach Gebietstyp mit Stand 2024.



Datenquelle: Kommunen; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS*, Altstadt n = 45, Gründerzeit n = 28, DDR-Wohnungsbau n = 87, sonstiges n = 42; wenn keine Angabe gemacht wurde, wurde der Wert vom Vorjahr angenommen

Die Entwicklungen innerhalb der Gebietskategorisierung lassen sich auf verschiedene Ursachen zurückführen. In den Altstädten liegen sie häufig in der Größe und Komplexität der Sanierungsgebiete. Durch die Konzentration auf die altstädtischen Zentren geraten die gründerzeitlichen Wohngebiete vermutlich in

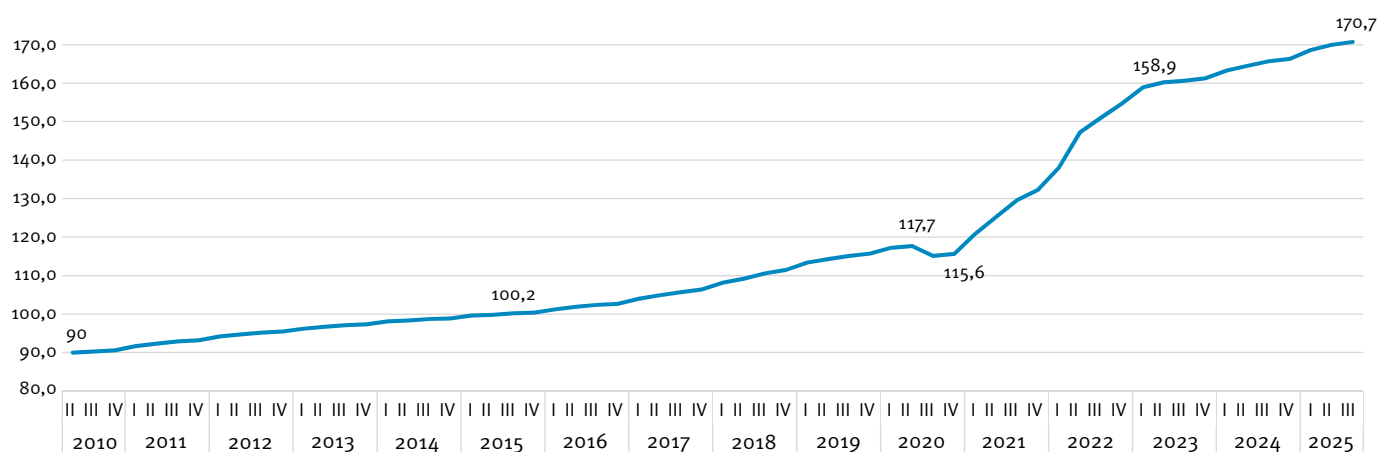
der Priorisierung nach hinten. Beim Gebietstyp „DDR-Wohnungsbau“ zeigt sich sogar eine leichte Rückentwicklung der Zielerreichung, was mit der Flüchtlingswelle zu erklären ist. Die ursprünglichen Rückbauziele konnten nicht umgesetzt werden, da Wohnungen zur Unterbringung belegt werden mussten.

Verzögerungen bei der Umsetzung von Maßnahmen

Der mit Abstand am häufigsten genannte Grund für die Verzögerung bei der Umsetzung geförderter Vorhaben (vgl. Abb. 33) war die Kostensteigerung infolge von Inflation und

Zinssteigerungen, wie die Abbildung 32 des Baupreisindex mit Basisjahr 2015 anschaulich untermauert.

Abb. 32: Entwicklung des Baukostenindex von 2010 bis 2025, mit dem Basisjahr 2015 (100).



Datenquelle: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammer GmbH; © Begleitforschung, Darstellung: GRAS*

In der Häufigkeit der Nennungen folgt der Mangel an Handwerksfirmen, die nicht selten mit den bürokratischen Anforderungen öffentlicher Auftraggeber in Verbindung gebracht wird. Wie in Kapitel D an Seite 29 dargestellt, schränken angespannte Haushaltslagen die Handlungsspielräume der Kommunen

für eine städtebaulichen Weiterentwicklung zusätzlich ein. Erschwerend kommen fehlende Personalkapazitäten sowie weitere Verzögerungsursachen hinzu, wie die Altlastenbeseitigung oder die Bergung archäologischer Funde, die teilweise Bauverzögerungen von mehreren Monaten nach sich ziehen können.

Abb. 33: (Unvorhergesehene) Verzögerungsgründe für Bauprozesse bzw. die fördermittelkonforme Umsetzung von Projekten im Erfassungsjahr 2024 sowie seit Projektbeginn bei mehrjährigen Einzelmaßnahmen. Erhoben wurde zudem die Dauer der Verzögerungen in Monaten auf Ebene der Monitoringgebiete für die farblich hinterlegten Kategorien. Die nicht blau markierten Verzögerungsgründe wurden unter „Sonstige Gründe“ genannt und im Nachgang kategorisiert.

Verzögerungsgrund	Anzahl der Nennung
Baukostensteigerungen	31
Mangel handlungsbereiter Handwerksfirmen bzw. nicht ausreichende Zahl von Angeboten im Zuge vorgegebener Ausschreibung entsprechend gültiger Vergabevorschriften	26
Finanzlage der Stadt bzw. Aufbringung Eigenanteil	16
Planungskapazitäten (z. B. Personalmangel)	13
Bedarf für Altlastenbeseitigung	12
Bergung archäologische Funde	10
Fördermittelabwicklung/Vergaberichtlinien oder fehlende/nicht ausreichende Zuteilungsrahmen	10
Eigentumsverhältnisse	3
Kostensteigerungen ohne Erhöhung Fördermittel	2
Planerische Neuausrichtung im Gebiet	2
EFRE-Modalitäten	2
Neuausschreibung	1
Planerwechsel	1
Fehlender Investor	1
Denkmalschutzbehörde	1

Datenquelle: Kommunen; © Begleitforschung, Kategorisierung und Darstellung: GRAS*

Entwicklung von Leerstand und voraussichtlichem Rückbaubedarf



Der Wohnungsmarkt in Thüringen ist von gegenläufigen Trends geprägt. Einerseits sinken langfristig sowohl die Gesamtbevölkerung als auch die Zahl der Mehrpersonenhaushalte, andererseits wächst die Gruppe der Einpersonenhaushalte weiter. Diese Singularisierung führt zu einem anhaltenden Wandel des Wohnungsnachfrageverhaltens der Bevölkerung, wodurch künftig kleinere, barrierearme und innerstädtisch gut angebundene Wohnungen an Bedeutung gewinnen dürften. Räumlich entfalten insbesondere Erfurt, Jena und Weimar eine starke Sogwirkung, während kleinere und peripher gelegene Kommunen eher von Schrumpfungprozessen betroffen sind. Hohe Baulandpreise in den drei prosperierenden Zentren verstärken zudem die Abwanderung in das vergleichsweise preisgünstigere Umland. Seit dem Jahr 2022 haben zusätzliche Faktoren die Dynamik verschärft: Die Fluchtmigration infolge des Ukrainekriegs erhöhte die Nachfrage im preisgünstigen Segment der städtischen Zentren, während Inflation und gestiegene Zinsen das Bauen verteuern und weiterhin Nachfrage vom Eigentum in den Mietmarkt verlagern oder Suburbanisierungsprozesse beschleunigen.³²

Als Reaktion auf die veränderte Nachfragesituation ist der Wohnungsbestand in Thüringen seit 2011 wieder angestiegen. Ausschlaggebend

hierfür sind Neubauimpulse vor allem in den Wachstumsstädten sowie eine Wohnungsabgangsdynamik, die deutlich unter dem Niveau der frühen 2000er Jahre liegt. Gleichwohl bestehen weiterhin Diskrepanzen zwischen Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage. Bestände in DDR-Großwohnsiedlungen und Altstädten entsprechen häufig weder in Hinsicht auf Wohnungszuschnitt und Wohnungsgröße noch in Bezug auf die Energieeffizienz heutigen Wohnansprüchen und weisen daher oftmals erhöhte Leerstände auf. Zudem sind die Wohnungsleerstände stark räumlich differenziert und verschärfen die Polarisierung zwischen Wachstumsinseln und strukturschwachen Räumen. Während Leerstandsquoten in Erfurt, Jena und Weimar sowie einigen Mittelstädten vergleichsweise gering ausfallen, erreichen sie in zahlreichen kleineren, eher ländlich geprägten Kommunen zweistellige Werte.³³

Wenn Sterbeüberschüsse anhalten, Zuzüge vielerorts nicht ausreichen, die Altersstruktur die Nachfrage in bestimmten Quartieren weiter ausdünn, Bestände nicht mehr bedarfsgerecht sind und zu wenige Wohnungsabgänge erfolgen, während der Neubau den Bestand weiter erhöht, stellt sich daher die Frage, ob Thüringen vor einer erneuten Phase des Leerstandsbaus steht – mit Konzentration in den peripheren ländlichen Räumen des Freistaats.

E1 Bilanz der bisherigen Leerstandsentwicklung und deren Rahmenbedingungen

Über die vergangenen Jahrzehnte konnte durch geförderten Rückbau ein erheblicher Leerstand in Thüringen vermieden werden. Dieser Rückbau erfolgte nicht erst mit Beginn des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau Ost“, sondern wurde bereits seit den 1990er Jahren aktiv durch landeseigene Programme unterstützt. So wurden rund 4.300 Wohneinheiten mithilfe der Landesprogramme „Wohnumfeld Block/

Platte“ sowie „Wohnungsmarktstabilisierung“ zurückgebaut. Ab 2002 kam das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau Ost“ hinzu, das seit 2020 im neuen Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ fortgeführt wird. Auf dieser Grundlage konnten bis Ende 2024 insgesamt rund 53.800 nicht mehr marktgängige Wohnungen abgerissen werden.³⁴

³² TMIL (2022): Monitoringbericht 2021, Seite 66 ff.; TLS (2025): 2. GemBV; TLS (2023): 3. rBV

³³ TMIL (2022): Monitoringbericht 2021, Seite 66 ff.; DESTATIS (2024):

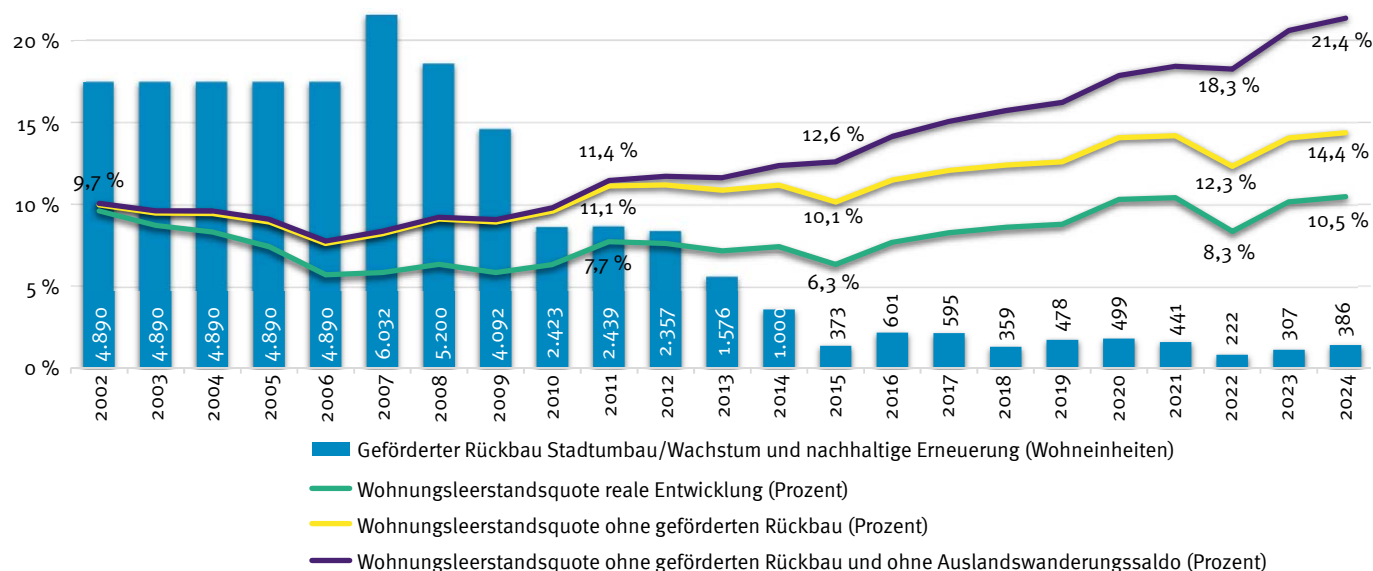
Zensus 2022

³⁴ Rückbaustatistik des TMDI zum Förderprogramm

Die (kommunale) Wohnungswirtschaft in Thüringen ist nach wie vor ein zentraler Partner der Gemeinden bei der Umsetzung der Rückbauprogramme. Die Bestände der kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften sind überwiegend durch DDR-Wohnungsbau geprägt und weisen in

besonderem Maße Leerstände auf. Dies ermöglicht eine effiziente Steuerung des staatlich geförderten Rückbaus, da in Zusammenarbeit mit wenigen Akteuren großflächig Überkapazitäten vom Markt genommen werden können.

Abb. 34: Wohnungsleerstandsentwicklung in Thüringen seit 2001, verschiedene Varianten.



Datenquelle: DESTATIS, TLS, TMDI und eigene Berechnungen; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: P & P, Annahme: konstante Rückbauzahlen 2002 bis 2006³⁵

Den marktstabilisierenden Einfluss des Bundesländer-Programms verdeutlicht Abb. 34. Zwischen 2001 und 2011 sank die Wohnungsleerstandsquote zunächst von 9,7 % zu Beginn der Dekade auf etwas mehr als 5 % zur Mitte des Jahrzehnts, bevor sie bis 2011 wieder auf 7,7 % anstieg. Wesentliche Ursache dieser Entwicklung ist zum einen die kontinuierlich sinkende durchschnittliche Haushaltsgröße von etwa 2,2 Personen je Haushalt im Jahr 2001 auf knapp unter 2,0 Personen im Jahr 2011, was die Wohnungsnachfrage pro Kopf trotz anhaltender Bevölkerungsschrumpfung erhöhte.³⁶ Zum anderen spielte der im Rahmen des Stadtumbauprogramms geförderte Rückbau eine erhebliche Rolle. Die programmbedingten Wohnungsabgänge weisen insbesondere in den Anfangsjahren eine hohe Dynamik auf, sodass auf den Zeitraum 2001 bis 2011 über 80 % (rund 44.600 Wohnungen) des gesamten geförderten Abrissvolumens entfallen.³⁷

Der leerstandsmindernde Effekt dieser Wohnungsbestandsreduktion lässt sich anhand eines Vergleichsszenarios quantifizieren: Ohne Rückbau läge die Leerstandsquote 2011 bei über 11,1 % und damit mehr als drei Prozentpunkte über der tatsächlichen Entwicklung. Die Wanderungsverflechtungen mit dem Ausland stellen in dieser Phase einen weiteren, wenngleich schwachen Einflussfaktor dar – teilweise traten sogar Wanderungsverluste auf, etwa in den Jahren 2006 und 2008.³⁸ Insgesamt ist für den Zeitraum bis 2011 dennoch ein leichter Wanderungsgewinn von rund 8.000 Personen zu verzeichnen, der eine zusätzliche Leerstandsminderung von etwa 0,3 Prozentpunkten bewirkte. Ohne die aggregierten Effekte aus gefördertem Rückbau, Bestandsreduktion und Wanderungsgewinnen aus dem Ausland würde die Leerstandsquote im Jahr 2011 somit bei rund 11,4 % statt bei 7,7 % liegen.

³⁵ Rückbauzahlen für den Zeitraum 2002 bis 2006 nur aggregiert verfügbar, daher gleichmäßige Aufteilung auf die einzelnen Jahresscheiben
³⁶ TLS (2025): Mikrozensus
³⁷ Rückbaustatistik des TMDI zum Förderprogramm
³⁸ TLS (2025): Wanderungsstatistik

Ab 2011 blieb die reale Leerstandsquote Thüringens zunächst weitgehend konstant, bevor sie ab 2015 wieder anstieg. Die durchschnittliche Haushaltsgröße nähert sich in diesem Zeitraum einem Plateau von etwa 1,93 bis 1,95 Personen.³⁹ Damit verliert dieser leerstandsreduzierende Nachfragemechanismus zunehmend an Wirkung. Gleichzeitig nahmen die Zuwanderungsgewinne aus dem Ausland ab etwa 2011 deutlich zu, getragen sowohl von der EU-Binnenwanderung – insbesondere aus östlichen EU-Staaten – als auch von Flucht-migration aus Kriegsgebieten wie Syrien und der Ukraine. Aggregiert über den Zeitraum 2012 bis 2024 beliefen sich die Wanderungsgewinne aus dem Ausland auf rund 164.000 Personen und sind damit mehr als 20-mal so hoch wie im Zeitraum davor.⁴⁰ Die starken Zuwanderungsströme von Asylsuchenden aus Syrien im Jahr 2015 und aus der Ukraine im Jahr 2022 schlagen sich sogar als deutlich sichtbare „Dellen“ in der Entwicklung der Thüringer Leerstandsquote nieder: Kurzzeitig sinkt die Quote in 2015 auf rund 6 % und in 2022 auf rund 8 %. Der geförderte Rückbau setzte sich fort, allerdings auf deutlich niedrigerem Niveau als vor 2011. Gleichzeitig überstiegen die Baufertigstellungen wieder die Wohnungsabgänge, sodass der gesamte Wohnungsbestand wuchs.⁴¹ Bei anhaltendem Bevölkerungsrückgang und stagnierenden Haushaltsgrößen steigt der Wohnungsleerstand daher zwangsläufig und erreichte 2024 mit 10,5 % ungefähr wieder das Niveau zu Beginn der 2000er Jahre. In einem Szenario ohne Auslandszuwanderung und ohne Angebotsanpassung durch geförderten Rückbau läge die Leerstandsquote mit 21,4 % jedoch deutlich

höher. Anders als 2011 tragen mittlerweile vor allem die Wanderungsgewinne aus dem Ausland zur Reduktion des Leerstands bei, denn von den elf Prozentpunkten Leerstands-minderung entfallen rund sieben Punkte auf die Auslandszuwanderung und etwa vier Punkte auf den geförderten Rückbau. In absoluten Zahlen entspricht dies einem vermiedenen Wohnungsleerstand von rund 140.000 Wohneinheiten seit 2001 – davon etwa 85.000 infolge der Zuwanderung aus dem Ausland und rund 55.000 durch staatlich geförderte Reduktion des Wohnungsbestands.⁴² Im Hinblick auf die Gründe und die Dauer des Wohnungsleerstandes in Thüringen ermöglicht der Zensus 2022 einen vertiefenden Einblick. Von den rund 94.000 leerstehenden Wohnungen zum Zensusstichtag gilt lediglich ein Drittel gemäß Zensusdefinition als marktaktiver Leerstand, das heißt diese Wohnungen waren innerhalb von drei Monaten für den Bezug verfügbar.⁴³ Werden zusätzlich Wohnungen berücksichtigt, die mittelfristig zur Verfügung stehen, etwa aufgrund laufender oder geplanter Baumaßnahmen nur vorübergehend leer sind, erhöht sich der marktrelevante Leerwohnungsbestand auf über 50 %. Der Anteil der leerstehenden Wohnungen, die für Abriss oder Rückbau vorgesehen sind, ist mit rund 5.000 Wohnungen sehr gering und spiegelt die aktuell niedrige Wohnungsabgangsdynamik wider. Dass der Leerstand von Wohnungen ein strukturelles und längerfristiges Nachfrageproblem darstellt, wird durch die Betrachtung der Leerstandsdauer deutlich: Über zwei Drittel des gesamten Thüringer Wohnungsleerstandes waren zum Zensusstichtag bereits seit 12 Monaten oder länger ungenutzt.⁴⁴

E2 Gegenwärtige Leerstandssituation in den Monitoringkommunen

Die Einflussgrößen der Leerstandsentwicklung auf Ebene Thüringens wirken zugleich in dessen Teilräumen. Trends der Wohnungsnachfrage und

der Angebotsentwicklung ähnlich sich teilweise, können sich jedoch je nach Region deutlich unterscheiden. Eine kleinräumige

39 TLS (2025): Mikrozensus

40 TLS (2025): Wanderungsstatistik

41 Hinweis: Der Wohnungsbestand Thüringens wurde im Rahmen des Zensus 2022 um mehr als 30.000 Wohneinheiten nach unten korrigiert. Neben der Fluchtmigration aus der Ukraine trägt diese Bestandskorrektur zusätzlich zum Rückgang der Leerstandsquote in 2022 bei. Entsprechend wird auch die Entwicklung in den Jahren vor dem Zensus 2022 tendenziell überschätzt. Der weitere Verlauf

nach dem Zensus 2022 bestätigt jedoch den Trend zunehmender Leerstandsquoten. Zudem hat sich der Wohnungsbestand Thüringens auch unter Berücksichtigung der Zensuskorrektur zwischen dem Zensus 2011 und Zensus 2022 um mehr als 5.000 Wohneinheiten erhöht, während die Zahl der Haushalte rückläufig war.

42 Eigene Berechnungen

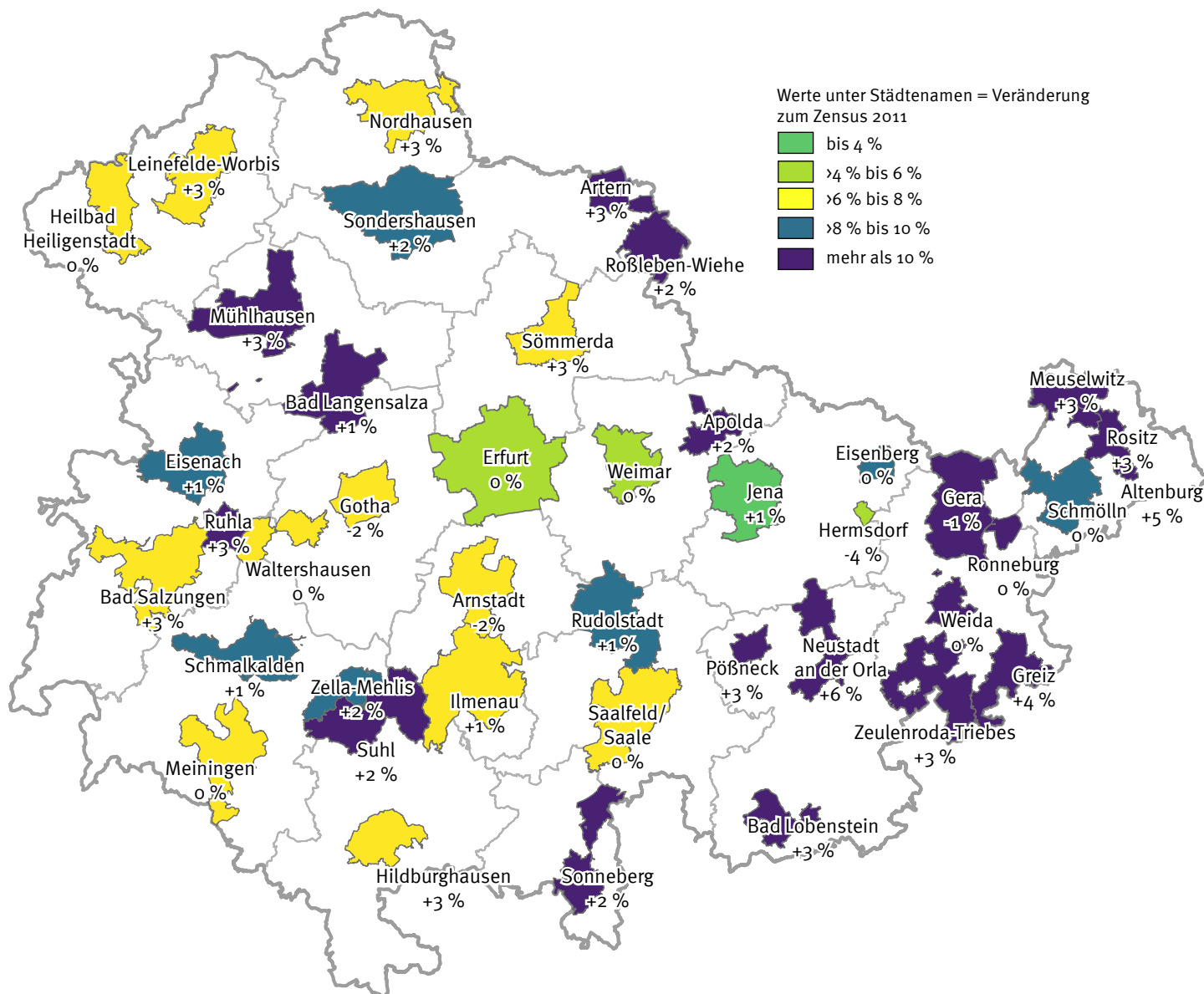
43 DESTATIS (2024): Zensus 2022

44 DESTATIS (2024): Zensus 2022

Betrachtung der Leerstandsentwicklung auf Ebene der Monitoringkommunen macht diese Unterschiede sichtbar, da diese Gemeinden ein breites Spektrum an Gemeindegrößenklassen und Lagetypen innerhalb des Freistaats abdecken. Aggregiert folgt die Leerstandsquote aller Monitoringkommunen dem thüringischen Trend: Zum Zensus 2011 lag

sie bei etwas mehr als 7 % und stieg bis zum Zensus 2022 auf rund 8 %.⁴⁵ Wie Abb. 35 zeigt, sind die räumlichen Disparitäten jedoch erheblich. Die Karte visualisiert die Verteilung der Wohnungsleerstandsquoten auf Basis des Zensus 2022 sowie deren Veränderung im Vergleich zum Zensus 2011.

Abb. 35: Wohnungsleerstandsquote der 42 Monitoringkommunen zum Zensus 2022 sowie Veränderung seit dem Zensus 2011.



Datenquelle: Karte auf Grundlage von Daten des TLBG, www.geoportal-th.de, © GDI-Th; Daten: DESTATIS und eigene Berechnungen; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: P & P

Auffällig ist zunächst ein Band von Kommunen mit vergleichsweise niedrigen Leerständen von bis zu 6 %, das sich entlang der zentralen Thüringer Entwicklungsachse, der A4, erstreckt. Insbesondere die Ober- und Mittelzentren Erfurt, Weimar und vor allem Jena – mit einer

Leerstandsquote von unter 4 % – bilden die Ankerpunkte dieses Teilraums. Ergänzt wird dieses Rückgrat durch die kleine Gemeinde Hermsdorf mit einer Wohnungsleerstandsquote von unter 6 %. Im Vergleich zum Zensus 2011 hat sich der Wohnungsleerstand insgesamt

45 DESTATIS (2014 & 2024): Zensus 2011 & Zensus 2022

kaum verändert. In den Städten Erfurt und Weimar entspricht die aktuelle Quote weitestgehend dem Niveau zum Zensusstichtag 2011, in Jena ist sie bei sehr niedrigem Niveau nur um rund 1 % gestiegen, während sie in Hermsdorf um etwa 4 % sank. Die vier Monitoringkommunen profitieren von ihrer zentralen Lage und der guten verkehrlichen Anbindung an Autobahnknotenpunkte wie das Erfurter und das Hermsdorfer Kreuz. Zudem bilden die drei Verwaltungs- und Universitätsstädte Erfurt, Weimar und Jena das Zentrum des wirtschaftsstärksten Raums in Thüringen mit umfangreichen Arbeitsmarkt- und Bildungsangeboten. Dies spiegelt sich auch in einer positiven Zuzugs- und Bevölkerungsdynamik wider, die die Wohnungsnachfrage stützt und trotz eines intensiven Wohnungsneubaus Leerstände begrenzt.

Die nächste Gruppe umfasst Kommunen mit moderatem Leerstand zwischen 6 % und 8 %. Hierbei handelt es sich überwiegend um kleinere und mittlere Mittelstädte, die zum Teil im Einzugs- und Suburbanisierungsbereich der Wachstumsachse liegen, darunter Arnstadt, Ilmenau, Gotha und Sömmerda. Teilweise fungieren diese Orte jedoch auch als Stabilisierungs- und Versorgungszentren in ansonsten von Schrumpfung betroffenen ländlichen Räumen, etwa Bad Salzungen, Meiningen oder Hildburghausen entlang des Thüringer Waldes. Auch das Eichsfeld mit den Städten Heilbad Heiligenstadt und Leinefelde-Worbis zählt zur Kategorie der Gebiete mit moderatem Leerstand. Die beiden Mittelzentren nehmen dabei eine gewisse Sonderstellung ein: Die konservativ-katholische Prägung spiegelt sich – im Vergleich zum restlichen Thüringen – in größeren, stärker familiär orientierten, Haushalten wider.⁴⁶ Zudem sind beide Kommunen Teil der wirtschaftsstarken Wohnungsmarktregion Kassel–Göttingen und entwickeln sich daher tendenziell positiver als der übrige ländliche Raum Thüringens. Seit dem Zensus 2011 verzeichnen die Kommunen dieser Gruppe eine Zunahme des Wohnungsleerstands von 0 bis zu 3 Prozentpunkten. Eine Ausnahme bilden Gotha und Arnstadt, wo

die Wohnungsleerstandsquote zwischen den beiden Zensen um rund 2 Prozentpunkte zurückging.

Monitoringkommunen mit hohen Leerständen von mehr als 8 % konzentrieren sich vor allem im nördlichen Thüringer Becken, etwa in Mühlhausen, Bad Langensalza, Artern und Roßleben-Wiehe. Ein zweiter Schwerpunkt liegt im ostthüringisch vogtländischen Raum mit Gera, Greiz, Weida, Zeulenroda-Triebes, Ronneburg und weiteren Städten, in denen teilweise sehr hohe Leerstandsquoten von über 10 % auftreten. Ergänzt werden diese Cluster durch einzelne Kommunen im Thüringer Wald, wie Suhl, Sonneberg und Schmalkalden. Die im Vergleich zu den übrigen Monitoringkommunen hohen Leerstände sind unter anderem auf langfristige Abwanderungsprozesse, eine ausgeprägte Überalterung der Bevölkerung, die periphere Lage abseits wirtschaftlicher Zentren sowie ein entsprechend geringes Arbeits- und Ausbildungsangebot zurückzuführen. Zwischen den Zensen 2011 und 2022 stieg die Leerstandsquote in einigen Kommunen um bis zu 6 Prozentpunkte. Besonders betroffen sind Gemeinden im Vogtland oder in dessen unmittelbarer Nähe, etwa Altenburg mit einem Anstieg der Leerstandsquote um 5 Prozentpunkte und Neustadt an der Orla mit 6 Prozentpunkten. Gera als größte Stadt dieser Gruppe verzeichnet hingegen einen leichten Rückgang der Leerstandsquote um einen Prozentpunkt.

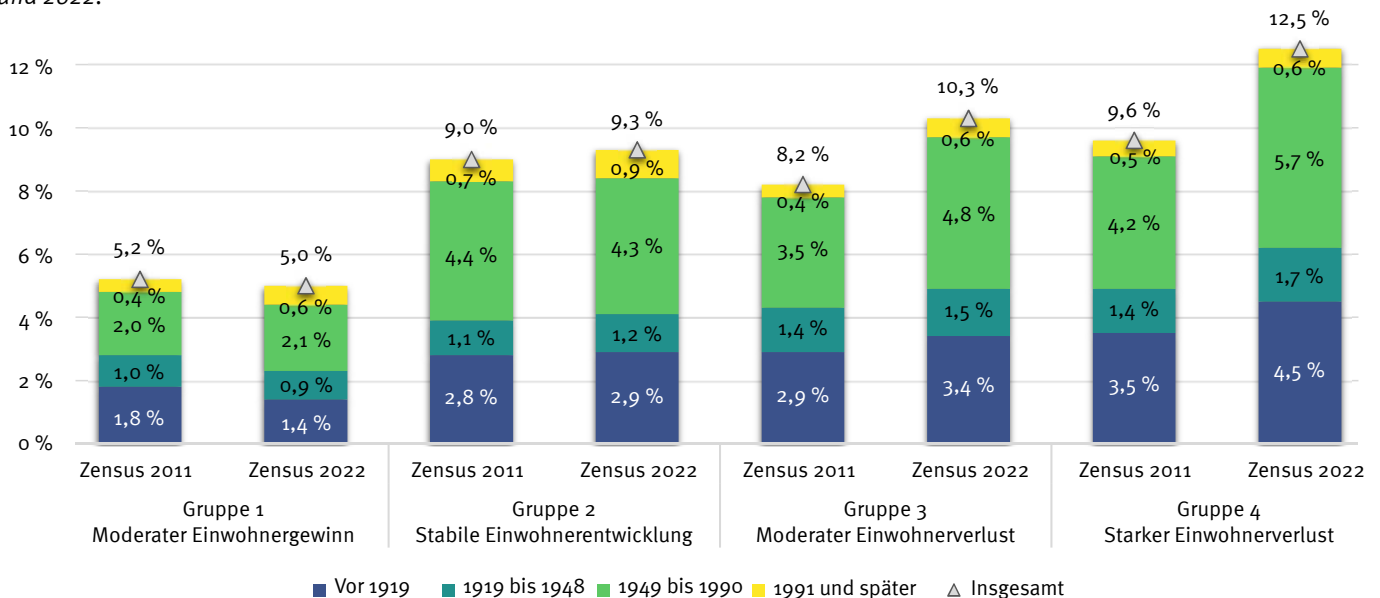
Da die durchschnittliche Haushaltsgröße in Thüringen bereits sehr niedrig ist, wird die Entwicklung des Wohnungsleerstands auf der Nachfrageseite vor allem durch die Bevölkerungsentwicklung bestimmt. Dabei kommt der Zuwanderung eine Schlüsselrolle zu. Monitoringkommunen, denen es in der vergangenen Dekade gelang, den landesweit festgestellten Sterbeüberschuss durch ausreichende Zuzüge auszugleichen, konnten den Wohnungsleerstand – trotz eines verstärkten Wohnungsneubaus – stabilisieren oder sogar verringern.

⁴⁶ DESTATIS (2024): Zensus 2022

Entsprechend der in Kapitel C2 gebildeten vier Gruppen der Bevölkerungsentwicklung differenziert Abb. 36 die gruppenspezifischen Wohnungsleerstandsquoten weiter nach dem Baualter der Gebäude, in denen sich die leerstehenden Wohnungen befinden und vergleicht

deren Entwicklung mithilfe der beiden Zensen. Daraus lassen sich Rückschlüsse ziehen, welche Baustrukturtypen besonders stark unter Druck stehen beziehungsweise im Zeitraum zwischen den beiden Zensen eine zunehmende Erosion der Nachfrage erfahren haben.

Abb. 36: Gruppenspezifische Wohnungsleerstandsquoten nach Baualter der leerstehenden Wohnungen zum Zensusstichtag 2011 und 2022.



Datenquelle: DESTATIS und eigene Berechnungen; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: P & P

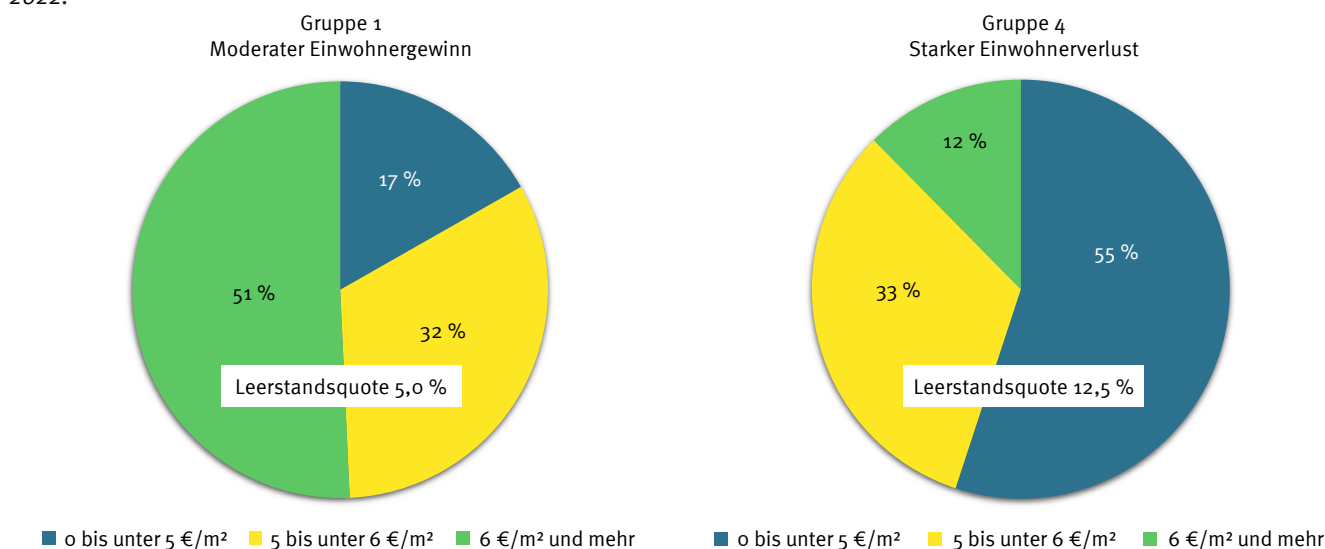
Über alle Gruppen hinweg zeigt sich für 2022 eine Spannweite der Gesamtleerstandsquote von 5,0 % in Gruppe 1 über 9,3 % in Gruppe 2 und 10,3 % in Gruppe 3 bis hin zu 12,5 % in Gruppe 4. Gruppenübergreifend stellt der DDR-Wohnungsbestand der Baujahre 1949 bis 1990 den jeweils größten Leerstandsanteil, gefolgt von der Altbausubstanz in den Kernstädten, Gründerzeitquartieren und ländlichen Ortsteilen vor 1919. Mit zunehmendem Einwohnerverlust steigen die Leerstandsanteile dieser beiden Baualtersklassen sukzessive an, zugleich verstärkt sich die Dynamik der Zunahme zwischen den beiden Zensusstichtagen. Unproblematisch erscheinen hingegen Gebäude jüngerer Datums: Die Leerstandsquoten der Baualtersklasse ab 1991 liegen in allen Gruppen und Jahren bei unter einem Prozent, auch wenn zwischen 2011 und 2022 minimale Zunahmen zu verzeichnen sind.

Hohe Wohnungsleerstände wirken sich nicht nur auf die Stabilität des Wohnungsmarktes insgesamt aus, sondern beeinträchtigen auch die Wirtschaftlichkeit einzelner Mietobjekte.

Leerstände und niedrige Mieten hängen dabei eng zusammen. Wird ein bestimmtes Leerstandsniveau überschritten und zugleich ein bestimmtes Mietniveau unterschritten, ist die Vermietung für Eigentümer nicht mehr rentabel, da laufende Kosten sowie Rücklagen für notwendige Sanierungen und Reparaturen nicht mehr gedeckt werden können. Diesen Zusammenhang verdeutlicht Abb. 37.

Dargestellt ist die Preisstruktur vermieteter Wohnungen zum Zensusstichtag 2022 in wachsenden (Gruppe 1) und stark schrumpfenden Monitoringkommunen (Gruppe 4). Die beiden Gruppen unterscheiden sich deutlich im Mietpreisniveau. In Gruppe 1 entfallen lediglich 17 % des Mietwohnungsbestands auf das untere Segment bis 5 €/m² Nettokaltmiete. Rund ein Drittel (32 %) liegt im mittleren Band von 5 bis unter 6 €/m², während mehr als die Hälfte (51 %) bereits 6 €/m² oder mehr erzielt. Die höchsten Mieten finden sich nach wie vor in Jena und Weimar. Dort werden fast zwei Drittel der vermieteten Wohnungen für 6 €/m² oder mehr angeboten. In Gruppe 4 hingegen

Abb. 37: Gruppenspezifischer Mietwohnungsbestand nach drei Mietpreiskategorien (Nettokaltmiete pro m²) zum Zensusstichtag 2022.



Datenquelle: DESTATIS und eigene Berechnungen; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: P & P

dominiert das niedrigste Preissegment. Hier werden 55 % der Mietwohnungen für weniger als 5 €/m² vermietet, 33 % liegen im mittleren Band, und nur 12 % überschreiten die Schwelle von 6 €/m². In den Kleinstädten Arten und Weida werden sogar rund 80 % des Mietwohnungsbestands für weniger als 5 €/m² angeboten. Diese gegenläufige Preisstruktur korrespondiert deutlich mit den Leerstandswerten. Gruppe 1 weist eine vergleichsweise niedrige Leerstandsquote von 5,0 % auf, wohingegen Gruppe 4 mit 12,5 % einen mehr als doppelt

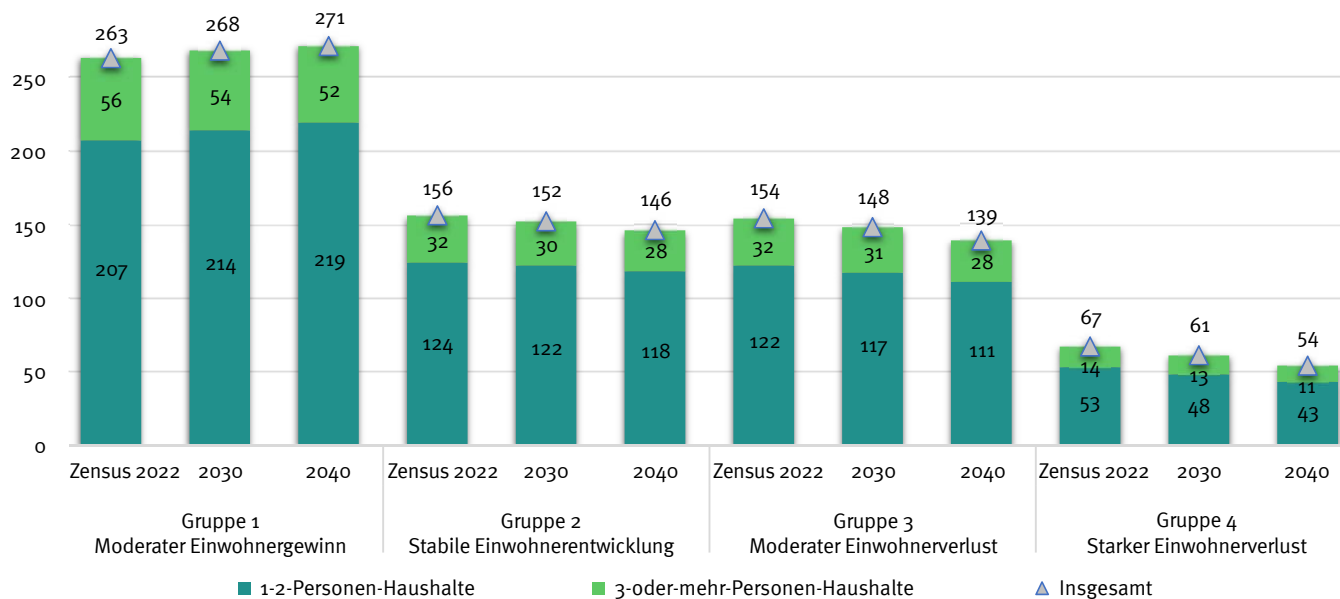
so hohen Anteil leerstehender Wohnungen verzeichnet. Die hohe Wohnraumnachfrage in den wachsenden Monitoringkommunen verschiebt die Preisverteilung nach oben und reduziert zugleich den Leerstand. Demgegenüber sehen sich die Städte und Gemeinden im Schrumpfungsgürtel tendenziell mit sinkenden Immobilienwerten, gedämpften Mieten und erhöhten Leerständen konfrontiert, während der Kostendruck im Hinblick auf Bewirtschaftung und Abschreibung der Mietobjekte unverändert hoch bleibt.

E3 Künftige Wohnungsnachfrage sowie Rückbaubedarfe von Wohnungen unter Berücksichtigung kommunaler Zielgrößen

Das derzeitige Niveau des geförderten Rückbaus ist so gering, dass die langfristigen Folgen des demografischen Wandels für den Thüringer Wohnungsmarkt kaum kompensiert werden können. Zugleich ist davon auszugehen, dass sich die beschriebenen Trends der Wohnungsleerstandsentwicklung sowohl qualitativ als auch quantitativ verschärfen und die Polarisierung zwischen Wachstumsinseln und Schrumpfungsräumen weiter zunimmt. Ein vorausschauender Blick verdeutlicht, welche Anpassungen der Rückbauziele in den Monitoringkommunen erforderlich sind, um die zu erwartenden Leerstände auf einem wohnungswirtschaftlich vertretbaren Niveau zu halten.

Abb. 38 zeigt, dass sich nachfrageseitig die demografischen Rahmenbedingungen der vergangenen Jahre verfestigen. Dargestellt ist die prognostizierte Zahl der Haushalte in den Monitoringkommunen, aggregiert nach den vier räumlichen Gruppen sowie differenziert nach zwei Haushaltstypen (1-2-Personen-Haushalte und Haushalte mit drei oder mehr Personen) für die Zeitpunkte Zensus 2022, 2030 und 2040. Gruppenübergreifend setzt sich die zunehmende Dominanz kleinerer Haushalte fort, jedoch vor dem Hintergrund sehr unterschiedlicher Gesamtdynamiken – von leichtem Wachstum über stabile bis hin zu rückläufigen Haushaltsentwicklungen.

Abb. 38: Gruppenspezifische Haushaltsentwicklung der 1-2-Personen-Haushalte sowie 3-oder-mehr-Personen-Haushalte (in Tausend) vom Zensusstichtag 2022 bis 2040.



Datenquelle: TLS und eigene Berechnungen; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: P & P

In den Gemeinden der ersten Gruppe, dem wirtschaftlich prosperierenden Kernraum Thüringens, steigt die Gesamtzahl der Haushalte von 263.000 zum Zensusstichtag 2022 auf 268.000 im Jahr 2030 und 271.000 im Jahr 2040. Der Zuwachs bleibt damit moderat und verläuft weitgehend linear. Innerhalb der Haushaltsstruktur zeigt sich jedoch eine deutliche Verschiebung zugunsten kleinerer Haushalte: Die 1-2-Personen-Haushalte nehmen von 207.000 im Jahr 2022 auf 219.000 im Jahr 2040 zu. Parallel dazu sinkt die Zahl der 3-oder-mehr-Personen-Haushalte von 56.000 auf 52.000, was auf langfristige demografische und soziale Trends wie steigende Single-Anteile, kleinere Familiengrößen oder höhere Lebenserwartung hindeutet.

Die Monitoringkommunen der Gruppen 2 und 3 mit stabiler beziehungsweise leicht rückläufiger Einwohnerentwicklung weisen insgesamt ähnliche Haushaltszahlen auf. In Gruppe 2 sinkt die Gesamtzahl der Haushalte von 156.000 zum Zensusstichtag 2022 auf 152.000 im Jahr 2030 und auf 146.000 im Jahr 2040. In Gruppe 3 fällt der Rückgang deutlicher aus: Hier verringert sich die Haushaltszahl im gleichen Zeitraum von 154.000 auf 148.000 und schließlich auf 139.000. Die Strukturveränderungen innerhalb der Haushaltstypen entsprechen in ihrer Tendenz denen von Gruppe 1, verlaufen jedoch auf sinkendem Gesamtniveau. In beiden

Gruppen gehen die Mehrpersonenhaushalte relativ stärker zurück, sodass sich der ohnehin schon hohe Anteil der 1-2-Personen-Haushalte weiter verfestigt. In Gruppe 2 reduziert sich deren Zahl von 124.000 in 2022 auf 118.000 in 2040, während die 3-oder-mehr-Personen-Haushalte von 32.0100 auf 28.000 sinken. Gruppe 3 zeigt ein vergleichbares Bild: Die kleinen Haushalte nehmen von 122.000 in 2022 auf 111.000 in 2040 ab, die größeren von 32.000 auf 28.000.

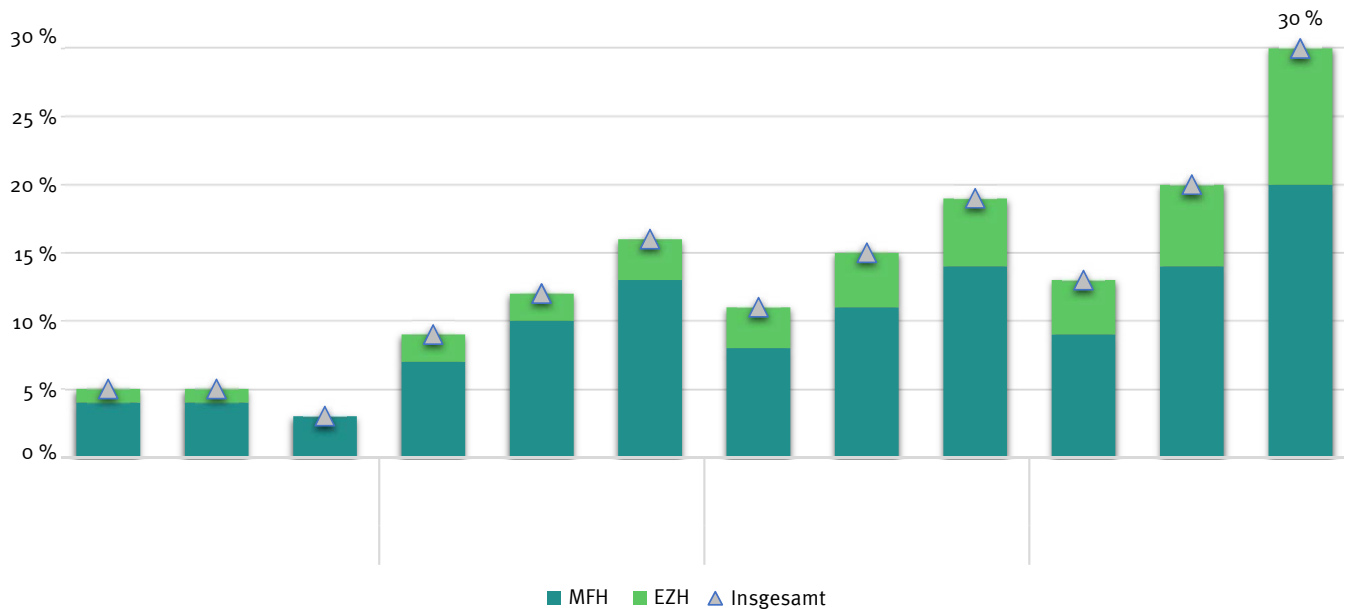
In den Kommunen der Gruppe 4 im Schrumpfungsgürtel Thüringens ist ein ausgeprägter Rückgang der Haushaltszahlen zu beobachten. Die Gesamtzahl sinkt von 67.000 im Jahr 2022 auf 61.000 in 2030 und 54.000 in 2040. Dies entspricht einem Rückgang um nahezu ein Fünftel über den Betrachtungszeitraum. Die 1-2-Personen-Haushalte verringern sich von 53.000 in 2022 auf 43.000 in 2040, die 3-oder-mehr-Personen-Haushalte von 14.000 auf 11.000. Das Mengenverhältnis beider Haushaltstypen bleibt damit im Gegensatz zu den anderen Gruppen weitgehend konstant, wobei die Struktur auch hier klar von kleineren Haushalten geprägt ist.

Die künftig zu erwartende Entwicklung der Wohnungsleerstände folgt der jeweiligen Haushalts- und damit Wohnungsnachfrageentwicklung. Abb. 39 zeigt, dass der

Wohnungsleerstand mit zunehmender demografischer Schiefelage deutlich ansteigen wird. Besonders stark betroffen sind Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (MFH),

während Ein- und Zweifamilienhäuser (EZH) zwar ebenfalls steigende, im Gesamtbild jedoch moderatere Leerstandsquoten aufweisen.

Abb. 39: Gruppenspezifische Wohnungsleerstandsentwicklung in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZH) und Mehrfamilienhäusern (MFH) vom Zensusstichtag 2022 bis 2040.



Datenquelle: TLS und eigene Berechnungen; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: P & P

In den Mittel- und Oberzentren der ersten Gruppe mit leichten Haushaltszuwächsen bleibt der Wohnungsleerstand insgesamt auf niedrigem Niveau und nimmt langfristig sogar ab. Der gesamte Leerstand liegt sowohl im Zensusjahr 2022 als auch im Jahr 2030 bei 5 % und sinkt bis 2040 auf 3 %. Innerhalb der Gebäudetypen reduziert sich der Leerstand in MFH-Wohnungen von 4 % auf 3 %, während EZH bereits im Ausgangsjahr eine Leerstandsquote von nur 1 % aufweisen und bis 2040 faktisch leerstandsfrei werden.

Die Klein- und Mittelstädte der zweiten Gruppe verzeichnen im Prognosezeitraum leichte Haushaltsverluste. Entsprechend erhöht sich der gesamte Wohnungsleerstand von 9 % zum Zensusstichtag im Jahr 2022 auf 12 % bis 2030 und weiter auf 16 % bis 2040. Verursacht wird dieser Zuwachs vor allem durch den MFH-Bestand, dessen Leerstandsquote im gleichen Zeitraum von 7 % auf 13 % wächst. EZH-Wohnungen verzeichnen demgegenüber nur einen leichten Anstieg von 2 % auf 3 % bis 2040. Die Wohnungsleerstände in den Kommunen der dritten Gruppe folgen einem ähnlichen Muster, liegen aufgrund der stärkeren

Haushaltsverluste jedoch durchgängig auf höherem Niveau. Der gesamte Leerstand steigt von 11 % im Zensusjahr 2022 auf 15 % bis 2030 und weiter auf 19 % bis 2040. Auch hier konzentriert sich der Anstieg auf das MFH-Segment, dessen Leerstandsquote von 8 % im Jahr 2022 auf 14 % bis 2040 wächst. Gleichzeitig wirken sich die deutlich sinkenden Haushaltszahlen in dieser Gruppe zunehmend auch auf EZH aus, deren Leerstandsquote sich von 3 % im Jahr 2022 auf 5 % bis 2040 erhöht.

Am deutlichsten ausgeprägt ist die Leerstandsproblematik in den stark schrumpfenden Kommunen der vierten Gruppe. Dort steigt der gesamte Wohnungsleerstand von 13 % im Zensusjahr 2022 auf 20 % bis 2030 und erreicht bis 2040 sehr hohe 30 %. Besonders betroffen ist der Leerstand in MFH, der sich von 9 % auf 20 % mehr als verdoppelt wird. Damit wird der Geschosswohnungsbau in diesen Monitoringkommunen zum zentralen Risikosegment. Die Überalterung der Bewohner und ausbleibende Zuzüge lassen DDR-Großwohnsiedlungen weiter veröden, Gründerzeitbestände in unattraktiven Lagen – etwa entlang stark befahrener

Verkehrsachsen oder mit schlechter Anbindung an das Stadtzentrum – werden noch stärker mit Leerständen konfrontiert. Auch EZH-Bestände geraten zunehmend unter Druck und weisen einen bislang untypischen Anstieg der Leerstandsquote von 4 % in 2022 auf 10 % bis 2040 auf. Hierbei handelt es sich unter anderem um aufgegebene Höfe in ländlichen Regionen Thüringens oder DDR-Eigenheimbestände, deren Nachnutzung aufgrund der peripheren Lage oder hoher Sanierungskosten nicht angestrebt wird. Zudem setzt gegen Ende des Prognosezeitraums der Generationenwechsel bei EZH jüngeren Datums (Baujahr ab 1990) in vollem Umfang ein, wobei auch hier die Nachnutzung vermutlich angesichts der Lage abseits wirtschaftlicher Zentren und des Investitionsbedarfs in vielen Fällen erschwert bleiben wird.

Vor dem Hintergrund der zu erwartenden hohen Leerstände in den Schrumpfungsbereichen Thüringens stellt sich für die betroffenen Monitoringkommunen die Frage nach geeigneten Anpassungsstrategien. Der geförderte Rückbau leerstehender Wohnungen ist dabei ein zentrales Instrument, das mit konkreten Rückbauzielen unterlegt werden muss. Ein mögliches Szenario besteht darin, den künftig zu erwartenden Leerstand durch Rückbaumaßnahmen so weit zu verringern, dass das derzeitige Leerstandsniveau gehalten werden kann. Welche Rückbaubedarfe sich hieraus bis 2030 ergeben und wie diese im Vergleich zu den aktuellen Rückbauzielen der Monitoringkommunen ausfallen, zeigt die Tabelle in Abb. 40.

Innerhalb des wirtschaftlichen Kernraums Thüringens (Gruppe 1) fällt der aggregierte Rückbaubedarf bis 2030 mit rund 400 Wohneinheiten (WE) vergleichsweise moderat aus; dem stehen kommunale Rückbauziele von insgesamt 1.100 WE gegenüber. Die größte Diskrepanz zeigt sich in Arnstadt. Rechnerisch besteht dort kein Rückbaubedarf, dennoch wird ein Rückbauziel von 700 WE verfolgt. Entscheidend ist hier eine kontinuierliche Beobachtung der kurz- bis mittelfristigen Entwicklung der Wohnungsnachfrage, um nicht unnötig Bestände vom Wohnungsmarkt zu nehmen. Gotha bildet dazu den Gegenpol:

Dort müssten laut Prognose etwa 200 WE zurückgebaut werden, um das Leerstandsniveau von 2025 zu halten; aktuell existiert jedoch kein kommunales Rückbauziel. In Eisenberg decken die geplanten Maßnahmen den prognostizierten Reduzierungsbedarf von 100 WE genau ab. In Erfurt, Jena und Weimar ergibt sich rechnerisch kein zusätzlicher Bedarf, entsprechend ist dort folgerichtig kein weiterer Rückbau geplant.

In den demografisch stabilen Klein- und Mittelstädten der zweiten Gruppe zeigt sich dagegen bis 2030 ein deutliches Rückbaufizit, sofern lediglich die bestehenden Zielsetzungen umgesetzt werden. Für die Gruppe insgesamt steht einem Rückbaubedarf von 4.900 WE ein kommunales Zielvolumen von nur 2.100 WE gegenüber. Besonders ins Gewicht fällt Gera. Dort werden 2.600 WE Rückbau benötigt, es sind jedoch lediglich 800 WE geplant. Ohne eine Anpassung der Zielgrößen dürfte eine Stabilisierung des Leerstands auf dem Niveau von 2024 kaum zu erreichen sein. Auch Meiningen sowie Mühlhausen/Thüringen tragen mit Unterdeckungen von 300 WE bis 400 WE zum erhöhten Gesamtbedarf bei. Daneben gibt es Kommunen mit einer relativ guten Übereinstimmung von Bedarf und Ziel. In Leinefelde-Worbis entspricht der ausgewiesene Rückbaubedarf von 200 WE exakt den Rückbauplanungen. In Städten wie Eisenach, Heilbad Heiligenstadt und Ilmenau betragen die Abweichungen nur rund 100 WE.

In den moderat schrumpfenden Kommunen der Gruppe 3 liegen Bedarf und Ziele näher beieinander, dennoch verbleibt bis 2030 ein Rückbaufizit. Prognostiziert werden 5.700 notwendige Rückbauwohnungen, denen kommunale Zielwerte von 3.800 WE gegenüberstehen. Die größten Abweichungen finden sich in Saalfeld/Saale und Sonneberg. Bei einem rechnerischen Bedarf von 500 WE beziehungsweise 700 WE sind bislang entweder keine Rückbauziele (Saalfeld/Saale) formuliert oder lediglich Wohnungsabriss von nur 200 WE (Sonneberg) vorgesehen. Auch Bad Salzungen und Waltershausen bleiben mit ihren Zielsetzungen klar hinter dem prognostizierten Bedarf zurück. Ein gegenteiliges Bild bietet Sondershausen, wo 1.000 geplante Abrisse

Abb. 40: Rückbaubedarfe und Rückbauziele der Monitoringkommunen bis 2030 im Vergleich (gerundete Werte), Szenario Erhalt des Leerstands-niveaus von 2024. Die Werte der Vorausberechnung der Leerstands-niveaus und Rückbaubedarfe bis 2040 vgl. Anhang 2.

Gruppe	Monitoringkommune	Wohnungs-leerstand (WE)		Rückbaubedarf bis 2030 (WE)	
		Ist-Wert 2024	Prognose 2030	Ziel Erhalt Leerstands-niveau 2024	Kommunalziel (Maximalwert)
Gruppe 1: Moderater Einwohnergewinn	Apolda	1.800	1.900	100	300
	Arnstadt	1.000	600	0	700
	Eisenberg	400	500	100	100
	Erfurt	5.900	4.800	0	0
	Gotha	2.000	2.200	200	0
	Jena	2.600	1.800	0	0
	Weimar	1.800	700	0	0
	Insgesamt			400	1.100
Gruppe 2: Stabile Einwohner-entwicklung	Eisenach	2.200	2.500	300	200
	Gera	6.300	8.900	2.600	800
	Heilbad Heiligenstadt	500	700	200	100
	Hermsdorf	200	300	100	200
	Hildburghausen	600	800	200	0
	Ilmenau	1.700	2.100	400	500
	Leinefelde-Worbis	1.000	1.200	200	200
	Meiningen	1.500	1.900	400	0
	Mühlhausen/Thüringen	2.300	2.700	400	100
	Ronneburg	400	500	100	0
	Insgesamt			4.900	2.100
Gruppe 3: Moderater Einwohnerverlust	Altenburg	4.300	4.900	600	600
	Bad Langensalza	1.200	1.300	100	400
	Bad Salzungen	1.300	1.900	600	200
	Meuselwitz	1.000	1.100	100	0
	Nordhausen	1.900	3.000	1.100	1.000
	Pößneck	1.200	1.400	200	0
	Rudolstadt	1.300	1.700	400	100
	Saalfeld/Saale	1.200	1.700	500	0
	Schmalkalden	1.000	700	0	100
	Schmölln	900	1.000	100	0
	Sömmerda	800	1.000	200	100
	Sondershausen	1.400	2.000	600	1.000
	Sonneberg	1.800	2.500	700	200
	Waltershausen	600	1.100	500	100
Insgesamt			5.700	3.800	
Gruppe 4: Starker Einwohnerverlust	Artern	600	700	100	200
	Bad Lobenstein	400	600	200	0
	Greiz	2.400	3.100	700	2.500
	Neustadt an der Orla	1.000	1.300	300	200
	Rositz	300	300	0	0
	Roßleben-Wiehe	600	800	200	300
	Ruhla	600	800	200	0
	Suhl	2.900	4.900	2.000	1.400
	Weida	700	900	200	0
	Zella-Mehlis	800	1.000	200	0
	Zeulenroda-Triebes	1.500	1.900	400	200
Insgesamt			4.500	4.800	

Datenquelle: Kommunen, TLS und eigene Berechnungen; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: P & P

den Bedarf von 600 WE deutlich übersteigen. Ähnlich setzt Bad Langensalza mit einem Ziel von 400 WE einen höheren Wert an, als nach der Prognose erforderlich wäre. Eine weitgehende Deckung von Bedarf und Ziel findet sich unter anderem in Altenburg mit 600 geplanten Wohnungsabrissen sowie in Nordhausen, Schmalkalden⁴⁷ und Schmölln mit einer Differenz von jeweils 100 WE.

Im Gegensatz zu den beiden zuvor betrachteten Gruppen reichen die Ziele der besonders stark schrumpfenden Monitoringkommunen der Gruppe 4 insgesamt aus, um den rechnerisch

ermittelten Rückbaubedarf zu kompensieren. Den geplanten Abrissen von 4.800 WE steht ein Leerstandsanstieg von 4.500 WE gegenüber. Besonders hervorzuheben ist dabei die Stadt Greiz. Bei einem prognostizierten Rückbaubedarf von 700 WE bis 2030 wurde hier ein Abrissziel von 2.500 WE festgelegt. Die Stadt Suhl müsste ihre Planungen hingegen von derzeit 1.400 WE auf 2.000 WE erhöhen, um das heutige Leerstandsniveau zu halten. Die übrigen kleineren Kommunen wie Artern, Rositz oder Weida bilden die erwarteten Rückbaubedarfe mit vergleichsweise geringen Zielabweichungen von bis zu 200 WE weitgehend ab.

E4 Zusammenfassung – Rückbaubedarf

Der Thüringer Wohnungsmarkt wird künftig von wieder ansteigenden, räumlich wie bestandsbezogen stark ausdifferenzierten Leerständen geprägt sein. Entlang der A4 mit Städten wie Erfurt, Jena und Weimar bleiben die Leerstände relativ gering; hier wächst die Zahl der Haushalte moderat, und insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser dürften langfristig nahezu leerstandsfrei bleiben. Dem stehen stagnierende und schrumpfende Räume mit deutlich zunehmenden Leerständen gegenüber. Besonders betroffen sind stark schrumpfende Kommunen im nördlichen Thüringer Becken, im Vogtland und im Thüringer Wald. Dabei handelt es sich durchweg um Monitoringkommunen mit prognostizierten Wohnungsleerständen von bis zu 30 % und mehr. Am stärksten betroffen sind DDR-Großwohnsiedlungen, die bereits heute den größten Anteil am Leerstand aufweisen und in den Schrumpfungsräumen erneut zu einem zentralen Risikosegment werden. Zusätzlich leisten unsanierte Altbauten in Altstädten und Gründerzeitquartieren nach wie vor einen erheblichen Beitrag zum Gesamt leerstand. Als vergleichsweise neues Phänomen sind zunehmende Leerstände im Eigenheimsegment zu beobachten. Insbesondere in stark schrumpfenden Regionen Thüringens ist künftig mit einem deutlichen Anstieg ungenutzter Immobilien zu rechnen, etwa bei aufgegebenen Höfen oder DDR-Einfamilienhäusern.

Vor dem Hintergrund der räumlichen Polarisierung des Wohnungsleerstands bestehen im wirtschaftlichen Kernraum Thüringens kaum zusätzliche Rückbaubedarfe; die aktuellen kommunalen Rückbauziele sind hier tendenziell eher zu hoch angesetzt. Vorrangig ist daher sicherzustellen, dass in ohnehin angespannten Wohnungsmärkten keine nutzbaren Bestände vorschnell vom Markt genommen werden. Besonders deutlich wird dies in Arnstadt, wo rechnerisch laut der Szenariobetrachtung kein Rückbaubedarf besteht, gleichwohl aber ein Rückbauziel von 700 WE bis 2030 verfolgt wird. Demgegenüber weisen demografisch stagnierende beziehungsweise schrumpfende Monitoringkommunen einen deutlich höheren prognostizierten Rückbaubedarf auf, sofern das Leerstandsniveau von 2024 gehalten werden soll. Die derzeit formulierten Rückbauziele erscheinen hierfür vielfach zu niedrig. Besonders augenfällig ist dies in Gera, wo einem Bedarf von rund 2.600 WE lediglich 800 geplante Abrisse gegenüberstehen. Auffällig ist zugleich, dass die besonders stark von Bevölkerungsverlusten geprägten Monitoringkommunen ihre mittelfristigen Rückbauaufgaben offenbar besser antizipieren. Mit Ausnahme von Suhl decken deren Abrissziele den Rückbaubedarf bis 2030 meist ab. Exemplarisch verdeutlicht dies Greiz: Einem prognostizierten Rückbaubedarf von 700 WE steht ein Abrissziel von 2.500 WE gegenüber.

⁴⁷ Aufgrund der vermutlich zu optimistischen Bevölkerungsvoraberechnung für Schmalkalden (vgl. Kapitel C ab Seite 23) ist abweichend

von den Tabellenwerten von einem (deutlich) höheren Rückbaubedarf auszugehen.

In langfristiger Perspektive werden die Folgen des demografischen Wandels, kombiniert mit ausbleibenden Zuzügen und weiter sinkenden Haushaltszahlen, den Rückbaubedarf weiter deutlich ansteigen lassen. Unter diesen Rahmenbedingungen dürften die aktuellen Rückbauziele nahezu aller Monitoringkommunen einer Nachjustierung erfordern, um die Miet- und Preisstabilität der Bestände langfristig zu gewährleisten. Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich die Analyse des Rückbaubedarfs ausschließlich am Erhalt des gegenwärtigen Leerstandslevels orientiert. Vor dem Hintergrund, dass die aktuelle Leerstandsquote Thüringens bereits über dem Niveau von 2002 liegt – also vor Beginn der umfangreichen geförderten Rückbaumaßnahmen – wird deutlich, dass Wohnungsabriss wesentlich intensiver ausfallen müssten, um die Leerstandsquote nachhaltig zu senken.

Ein rechnerischer Abgleich der aggregierten Werte aus der Tabelle in Abb. 40 verdeutlicht den strukturellen Rückbaubedarf in den 42 Monitoringkommunen, auf die weiterhin über 90 Prozent des geförderten Rückbauvolumens entfallen.⁴⁸ Um das Leerstandslevel dieser Kommunen bis 2030 auf dem Stand von 2024 zu stabilisieren, wären insgesamt rund 15.500 WE zurückzubauen, was einem durchschnittlichen jährlichen Rückbaubedarf von etwa 2.600 WE entspricht.⁴⁹ Bis 2040 müssten kumuliert sogar etwa 39.100 WE vom Markt genommen werden, also im Mittel rund 2.400 WE pro Jahr, um das heutige Leerstandslevel zu halten.⁵⁰ Demgegenüber steht derzeit ein geförderter

Wohnungsabriss von lediglich rund 400 WE jährlich.⁵¹ In der intensivsten Phase des geförderten Rückbaus zu Beginn der 2000er Jahre wurden hingegen Spitzenwerte von bis zu 6.000 abgerissenen WE pro Jahr erreicht. Vor diesem Hintergrund wird deutlich, dass mittelfristig ein viel höheres Rückbauniveau von etwa 8.000 bis 9.000 WE pro Jahr notwendig wäre, um den Leerstand nicht nur zu stabilisieren, sondern ihn substanziell und dauerhaft zu verringern.

Die aktuell geringe Zahl der rückgebauten Wohnungen in den Monitoringkommunen wirft die Frage nach den Ursachen der zurückhaltenden Reaktionen der Wohnungsmarktteilnehmer auf. Hierfür lassen sich mehrere Erklärungsansätze identifizieren. Zum einen sind viele der eigentlich leerstehenden Wohnungen in unsanierten Blöcken des DDR-Wohnungsbausegments derzeit mit Geflüchteten belegt. Diese Nutzung reduziert nicht nur den sichtbaren Leerstand, sondern trägt zugleich zur Rendite der Eigentümer bei. Zudem verteilt sich der verbleibende Leerstand deutlich disperser als Anfang der 2000er Jahre, wodurch ein gezieltes Umzugsmanagement mit Bündelung von Leerständen erheblich erschwert wird.

Darüber hinaus ist ein wesentlich größerer Teil der Bestände im Vergleich zu früheren Phasen bereits (teil-)sanziert. Damit haben sich die Spielräume für Abrissentscheidungen verengt, da auf diesen Gebäuden Abschreibungen und Verbindlichkeiten lasten, die einen Rückbau wirtschaftlich unattraktiv machen. Parallel

Abb. 41: Unsaniertes neben umgebautem und modernisiertem Plattenbaublock in Quartier Schmalkalden-Walperloh.



Fotos: GRAS*



48 Rückbaustatistik des TLVwA bis zum 31. Dezember 2024
49 Addition aller Rückbaubedarfe in Anhang 2 geteilt durch 6 Jahre

50 Addition aller Rückbaubedarfe in Anhang 2 geteilt durch 16 Jahre
51 Rückbaustatistik des TLVwA bis zum 31. Dezember 2024

dazu haben diverse Wohnungsunternehmen begonnen, problematische Bestände zu veräußern. Zwar lassen sich aus den vtw-Daten keine eindeutigen Trends ableiten, gleichwohl deutet vieles darauf hin, dass Rückbaupotenziale zunehmend an neue, zum Teil weniger investitionsbereite Eigentümer übergehen.

Auch die bestehende Förderkulisse setzt bislang nur begrenzt Anreize. Der zwischenzeitlich erhöhte Fördersatz von 110 €/m² reicht angesichts gestiegener Kosten häufig nicht aus, um Abriss, Teilrückbau oder qualitative Umbauten wirtschaftlich darzustellen. Zugleich haben sich zahlreiche Wohnungseigentümer konsolidiert und ihre Bestände erweitert – insbesondere durch Investitionen in stadtzentral gelegene Altbauten, durch Ersatzneubauten sowie durch Angebote

mit vergleichsweise hoher Wohnqualität im mittleren bis höheren Preissegment. Auf diese Weise konnten Leerstandskosten bislang vielfach kompensiert oder zumindest abgefedert werden, was den unmittelbaren Handlungsdruck zum Rückbau weiter reduziert.

Vor dem Hintergrund des derzeit gebremsten Abrissgeschehens machen die künftig zu erwartenden erheblichen Rückbaubedarfe deutlich, dass eine vorausschauende, staatlich geförderte Rückbaustrategie wieder stärker in den wohnungspolitischen Fokus rücken muss. Eine solche Strategie sollte durch Maßnahmen der Aufwertung, Umnutzung und bedarfsgerechten Modernisierung flankiert werden, um städtebauliche Problemlagen zu entschärfen und kommunale Folgekosten langfristig zu begrenzen.

Abb. 42: Nicht mehr aktivierbare Problemimmobilie in Ronneburg.



Foto: GRAS*

Die Thüringer Innenstädte wurden mithilfe von über drei Jahrzehnten Städtebauförderung in bemerkenswerter Weise umfassend saniert und zu attraktiven Wohnorten mit hoher Lebensqualität aufgewertet. Öffentliche Bauvorhaben haben dabei erhebliche Privatinvestitionen nach sich gezogen und damit die Impulswirkung sowie den Multiplikatoreffekt des gemeinsam von Bund, Land und Kommune getragenen Fördermitteleinsatzes eindrucksvoll belegt. Schlüsselprojekte für eine zukunftsfähige Quartiersaufwertung waren und sind die denkmalgerechte, nutzerorientierte und zunehmend auch klimaresiliente Gestaltung zentraler Plätze sowie stark frequentierter Einrichtungen mit ausgeprägten Aufenthalts- und Begegnungsqualitäten. Im übergreifenden Quartierskontext gewinnt zudem die Vernetzung blauer und grüner Infrastrukturen mit entsprechenden Wegeverbindungen kontinuierlich an Bedeutung. Diese Entwicklung wurde und wird durch den Freistaat mit städtebaulichen Begleitmaßnahmen im Rahmen der Landesgartenschauen unterstützt. Vorher-Nachher-Darstellungen machen die erzielten Erfolge sichtbar und sollten der Stadtgesellschaft regelmäßig und öffentlichkeitswirksam vermittelt werden, nicht nur beim „Tag der Städtebauförderung“. Ergänzend tragen aktive und

dialogorientierte Formate der Bürgerbeteiligung dazu bei, Akzeptanz für kommunales Handeln zu stärken und Mitwirkungsbereitschaft zu fördern.

Gleichzeitig hat sich das Aufgabenspektrum der Kommunalverwaltungen deutlich erweitert. Neben klassischen städtebaulichen Fragestellungen sind zunehmend Querschnittsthemen wie Digitalisierung, Barrierereduzierung und Krisenresilienz zu bewältigen. Die finanzielle Ausstattung und die verfügbaren Personalressourcen halten mit dieser Ausweitung der Anforderungen jedoch nicht Schritt. Prozessbegleitende Innenstadt- und Quartiersmanagements entfalten hier nachweislich Wirkung, da sie unterschiedliche Akteure vernetzen und für abgestimmte Vorgehensweisen sensibilisieren, von denen alle Beteiligten profitieren. Als besonderer Erfolg ist zudem hervorzuheben, dass die sich etablierende Wohnfunktion in vielen Innenstädten den Funktionsverlust durch den Rückgang des kleinteiligen Einzelhandels weitgehend kompensieren konnte. Entsprechend positiv hat sich die Bewohnerschaft in altstädtisch und gründerzeitlich geprägten Quartieren entwickelt, insbesondere im Vergleich zu Gebieten mit dominierendem DDR-Wohnungsbau.

Anstieg der Leerstandsquoten und Rückbaubedarfe

In Kapitel C wurden die ungleichen Entwicklungsvoraussetzungen sowie die regionalen Unterschiede innerhalb Thüringens herausgearbeitet. Die Auswertung wesentlicher Strukturmerkmale auf Basis des Zensus 2022 liefert hierfür eine flächendeckend vergleichbare Datengrundlage. Demnach weisen Erfurt und Jena die höchsten Mieten bei zugleich geringsten Leerständen auf, währenddessen sich die Situation in einzelnen Monitoringgebieten (beispielsweise in Greiz oder Artern) gegenteilig darstellt. Dort reicht das Mietniveau vielfach nicht aus, um den qualitativ notwendigen Umbau zu refinanzieren. Hohe Leerstände verursachen zusätzliche Kosten und mindern damit die Investitionsbereitschaft

der Wohnungseigentümer, insbesondere der kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsunternehmen als starke Partner der Kommunen. In Kapitel E zeigt, dass das Leerstandsniveau seit dem Ende der letzten intensiven Rückbauphase bis 2024 wieder deutlich angestiegen ist und in etwa dem Stand zu Beginn des Stadtumbauprogramms im Jahre 2002 entspricht.

Ein dämpfender Einflussfaktor auf die (insgesamt und kleinräumig) wieder gestiegenen Leerstände ist die ausländische Zuwanderung, zuletzt mit besonders starker Wirkung aufgrund der Unterbringung Geflüchteter aus der Ukraine.

Infolgedessen hat sich der geplante Rückbau an den im ISEK avisierten Standorten bereits seit der Flüchtlingswelle 2015 verzögert. Im Jahr 2024 erreichte der gesamte Wohnungsleerstand in Thüringen mit rund 10 % erneut das Niveau von 2002.⁵² Ohne den geförderten Rückbau im Rahmen von Stadtumbau Ost würde die Leerstandsquote jedoch 14,4 % und zusätzlich ohne das positive Wanderungssaldo mit dem Ausland 21,4 % betragen.

Des Weiteren wurden auf Grundlage der Zensusdaten 2022 sowie der amtlichen Bevölkerungsvorausrechnungen die künftige Entwicklung der Haushalte und des voraussichtlichen Leerstandes bis 2040 in den 42 Monitoringkommunen abgeleitet. Die Ergebnisse zeigen deutliche Unterschiede je nach Betroffenheit durch den demografischen Wandel und variieren entsprechend

von Gruppe zu Gruppe/Kommune zu Kommune, wobei ein mehr oder weniger stark ausgeprägter Anstieg der Leerstände im Eigenheimsegment erkennbar ist. Bis 2023 bewegen sich die prognostizierten Leerstandsquoten in einer Spannweite von 2 % bis 24 %, bis 2040 von 0 % bis 35 %. Im Ergebnis wird deutlich, dass sich – selbst unter der Annahme eines dauerhaften Verbleibs aller derzeit aufgenommenen Kriegsflüchtlinge – der Rückbaubedarf in den 42 Monitoringkommunen auf insgesamt 15.500 WE bis 2030 beziehungsweise 39.100 WE bis 2040 beläuft, allein um das Leerstandsniveau von 2024 zu halten. Das entspricht einem jährlichen Rückbaubedarf von jeweils etwa 2.600 WE bis 2030 beziehungsweise rund 2.400 WE bis 2040. Demgegenüber stagnieren die geförderten Rückbauzahlen seit mehreren Jahren auf einem sehr niedrigen Niveau von rund 400 WE pro Jahr.

F1 Signalisierter Unterstützungsbedarf der Kommunalverwaltungen an Bund und Land

Die vom demografischen Wandel besonders stark betroffenen und zugleich förderbedürftigsten Kommunen sind tendenziell die kleineren Programmgemeinden. Aber auch größere Kommunen in strukturell benachteiligten Regionen beziehungsweise mit ungünstigen Entwicklungsvoraussetzungen gehören dazu. Dementsprechend signalisieren die Kommunen mehr beratenden Unterstützungsbedarf und Flexibilität beim Fördermitteleinsatz. Gerade jene Kommunen, die eine Förderung am dringendsten benötigen, sind aufgrund bestehender Haushaltssicherungsaufgaben oftmals faktisch nicht in der Lage, diese in Anspruch zu nehmen. In diesem Zusammenhang erscheint es geboten, die Abgrenzung zwischen Pflichtaufgaben und freiwilligen Leistungen stärker in den Verantwortungsbereich der Kommune zu verlagern. Können kommunale Mitleistungsanteile infolge angespannter Haushaltslagen nicht aufgebracht werden, sollte es möglich sein, diese durch engagierte Dritte beziehungsweise bürgerschaftliches Investment zu ersetzen, zum

Beispiel durch lokale wirksame, gemeinnützige Vereine. Ziel ist dabei ausdrücklich nicht die wirtschaftliche Bereicherung gewinnorientierter Akteure, sondern die Stärkung lokaler Identität sowie die Aktivierung privaten Engagements als Antriebsfeder für Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft im Zuge einer zukunftsfähigen Quartiersentwicklung, nicht zuletzt auch im Sinne der Demokratiestärkung.

Darüber hinaus wünschen sich die Kommunalverwaltungen einen deutlichen Abbau bürokratischer Anforderungen, einen flexibler ausgestalteten Fördermittelrahmen (idealerweise Weise gebündelt in Form eines einzigen, integrierten Förderprogramms), ausreichend Zeit für die Antragstellung sowie nach größerer Verlässlichkeit und Transparenz im Fördermittelvergabeprozess.

Vor dem Hintergrund des aufgezeigten Rückbaubedarfs sollten die Sonderkonditionen des Programms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“

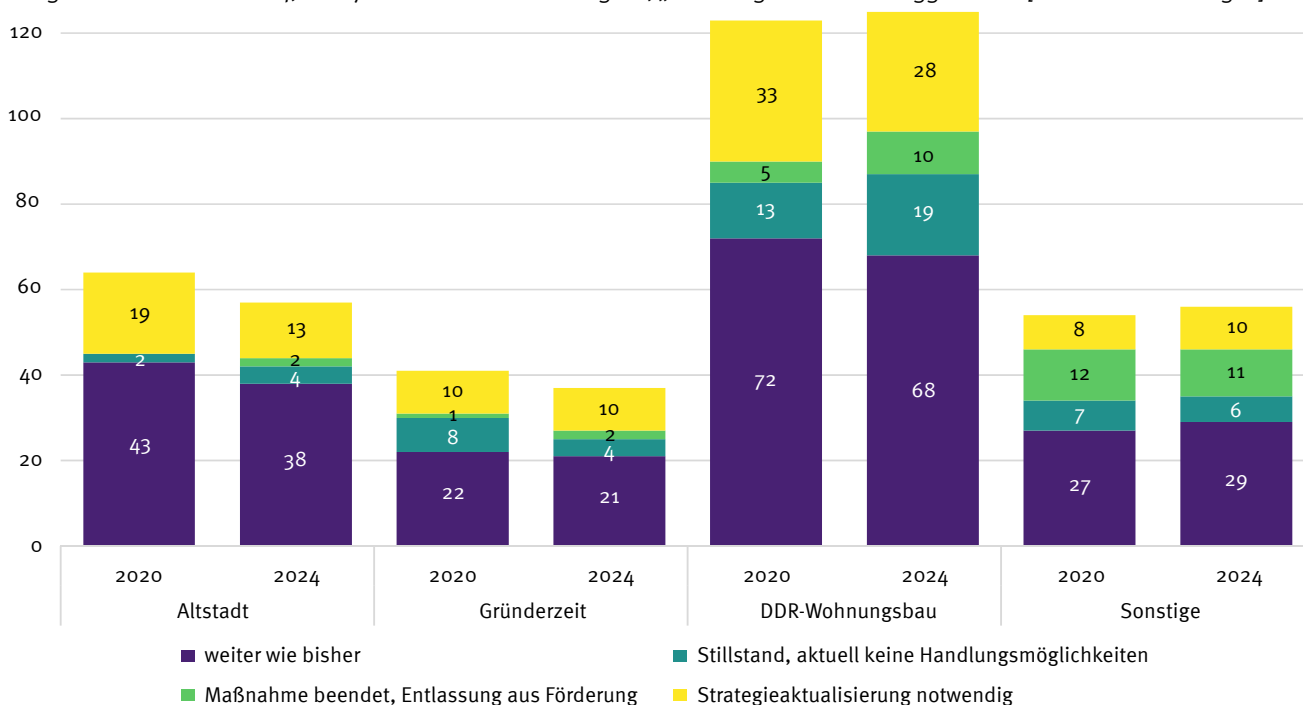
⁵² Die Wohnungsbedarfsprognose des BBSR spiegelt geringe Wohnungsneubaubedarfe in Höhe von bis 15 WE je 10.000 EW pro Jahr im Zeitraum von 2023 bis 2030 mit Ausnahme von Erfurt, Weimar und Jena (in Höhe von 15 bis unter 30 WE pro Jahr): <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2025/ak-05-2025.html>, letzter Aufruf: 27. November 2025. Im 2. Thüringer Wohnungsmarktbericht von 2018 war ein Wert

für den vorausgerechneten Leerstand im Jahr 2030 von 44.000 WE angegeben. Der Zensus 2022 weist bereits einen deutlich höheren Wert von ca. 95.000 WE aus: https://digitales-infrastruktur.thueringen.de/fileadmin/z_th9/tmbly/zweiter_thueringer_wohnungsmarktbericht.pdf, letzter Aufruf: 27. November 2025. Der dritte Wohnungsmarktbericht ist noch nicht veröffentlicht.

(WnE) für die neuen Bundesländer dauerhaft erhalten bleiben. Der derzeitige Pauschalbetrag von 140 Euro/m² sollte bei Bedarf überprüft und gegebenenfalls angehoben sowie programmübergreifend in allen drei Programmen integriert werden. Dazu zählen auch die zu 100 % zuwendungsfähigen Sicherungsmaßnahmen, da weiterhin zahlreiche baufällige Gebäude existieren, die denkmalgeschützt sind, eine baukulturelle Bedeutung besitzen oder an städtebaulich wichti-

gen Standorten liegen und daher erhalten werden sollten – insbesondere in Quartieren strukturell benachteiligter Städte. Das Teilprogramm „WnE-Sicherung“ ist vielfach überzeichnet; die bestehende Deckelung sollte daher im Ermessensspielraum der Fördermittelkoordinierungsstelle des Freistaats liegen, die diese auf Basis ihres fachlichen Überblicks über die kommunenspezifischen Bedarfe in Abstimmung mit der Vergabestelle auf Landesebene berücksichtigen kann.

Abb. 43: Zukunftsperspektive der geförderten Quartiersentwicklung in den Monitoringgebieten, gegliedert nach Gebietstyp, im Vergleich der Angaben von 2020 zu 2024, Mehrfachantworten waren möglich, „keine Angabe“ wurde weggelassen. [Anzahl der Nennungen]



Datenquelle: TLS und eigene Berechnungen; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS*

Aus kommunaler Sicht hält die Zukunftsperspektive der geförderten Quartiersentwicklung überwiegend an der bisherigen Strategie fest. Für einige Monitoringgebiete wird jedoch eine Aktualisierung der strategischen Ausrichtung als erforderlich angesehen.

Ein Stillstand der Entwicklung ist nur in wenigen Quartieren zu beobachten, tritt jedoch tendenziell häufiger bei den DDR-Wohnungsbau-Standorten auf (vgl. Abb. 43). Ursächlich hierfür sind zum einen die nach der pandemiebedingten Krise verstärkte Priorisierung der Innenstädte, zum anderen nicht erreichte Rückbauzielwerte aufgrund der Aufnahme Geflüchteter. Die von den Kommunalverwaltungen insgesamt noch relativ zurückhaltend eingeschätzte Zielerreichung

steht zudem im Zusammenhang mit Hemmnissen bei der Vorhabenumsetzung. Dazu zählen einerseits kaum beeinflussbare Faktoren wie gestiegene Baupreise, Handwerker-mangel, Altlastensanierungen oder archäologische Funde. Andererseits wirken sich auch die bereits beschriebenen Defizite bei finanziellen Mitteln und Personalkapazitäten aus. Vor diesem Hintergrund gilt es, die Verwaltungen aufgabengerecht und personell zu stärken, entsprechende Fachkompetenzen aufzubauen oder ergänzend zuwendungsfähige externe Expertise, etwa über erfahrene Planungsbüros, einzubeziehen. Im Ergebnis sprechen sich die meisten Kommunalverwaltungen für eine Verlängerung der bestehenden Fördergebietskulissen aus.

F2 Handlungsbedarfe und Erfolge aus Perspektive der Fördermittelgeberebene

Forcierter Abschluss für ausgelaufene Programme und letzte Verlängerung der Sanierungsgebiete

Dem kommunalen Wunsch nach Flexibilität steht jedoch ein auf Fördermittelgeberebene zunehmend eingeforderter Maßnahmenabschluss gegenüber. Dieser Anspruch wird nicht nur seitens des Bundes verstärkt verlangt, sondern ist auch auf Landesebene von Bedeutung, um Aufnahmekapazitäten für neue Quartiere mit höherem Förderbedarf zu schaffen. Ein Blick auf einschlägige Statistiken des TLVwA lässt jedoch eher einen Umsetzungsstau erkennen, der sich programmübergreifend in erheblichen Verzögerungen bei der Realisierung der Fördervorhaben äußert. Damit verbunden sind ein verzögerter Kassenmittelabfluss, erhöhter Koordinationsaufwand bei Mittelumschichtungen sowie im ungünstigsten Fall Rückzahlungspflichten für nicht abgerufene Auszahlungsreste.⁵³

Teilweise Nachholbedarf bei FNP und ISEK

Die konzeptionellen Planungsgrundlagen zur Ableitung möglichst handlungsfeldübergreifender Stadtentwicklungsmaßnahmen werden im Zuge der ISEK-Aktualisierungen im Durchschnitt circa alle sieben Jahre fortgeschrieben und an sich verändernde Rahmenbedingungen angepasst. Die etablierte Beteiligungskultur bietet dabei gute Voraussetzungen, um bislang nicht überall ausreichend berücksichtigte kommunale Handlungsfelder, wie zum Beispiel Klimaschutz, Klimaanpassung sowie Wirkungsbeobachtung und Zielkontrolle, künftig stärker einzubeziehen. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels und des Fachkräftebedarfs ist Thüringen zudem auf Zuwanderung aus dem Ausland angewiesen. Entsprechend sollten Willkommenskultur sowie Integrationsmöglichkeiten (in den Arbeitsmarkt) – unter anderem für geflüchtete Ukrainer – weiter ausgebaut werden.⁵⁴

Eine der größten Herausforderungen ist demnach der zeitnahe Abschluss beziehungsweise die ordnungsgemäße Abrechnung ausgelaufener Fördergebietskulissen. Dazu zählen neben dem bereits abgeschlossenen BL-SE-Programm auch die ehemaligen Bund-Länder-Programmgebiete, die nicht in eines der drei neuen Programme überführt wurden. Auch die überwiegend stadtzentral gelegenen Sanierungsgebiete unterliegen gemäß BauGB einer maximalen Laufzeit von 15 Jahren. Diese konnte aufgrund von Größe und Komplexität der Gebiete zwar über ausgehandelte Überleitungsfristen letztmalig verlängert werden, die zuletzt genehmigten Fristen (meist bis 2030) sind jedoch endgültig. Sanierungsbedingte Einnahmen sollten daher in Gebieten mit umfassenden Verfahren konsequent bis zum Laufzeitende wieder eingesetzt werden, um die ursprünglichen Zielsetzungen zumindest überwiegend zu erreichen.

Im Bereich der formellen Bauleitplanung besteht insbesondere bei den FNPs Nachholbedarf, da diese vor allem in kleineren Städten und Gemeinden noch nicht oder nicht vollständig vorliegen. Eine beschleunigte Bearbeitung erscheint geboten, um Gestaltungsspielräume abgestimmt festzulegen und Fehlentwicklungen vorzubeugen, wie sie etwa in Form heute leerstehender Objekte aus den 1990er Jahren sichtbar werden, die nachweislich hohe Folgekosten verursachen und zu unnötiger Flächenversiegelung führen, insbesondere in stark vom demografischen Wandel betroffenen Regionen. Da die Aufstellung von FNPs vor allem für kleinere Kommunen mit flächenintensiven Eingemeindungen häufig mit hohen organisatorischen und vergaberechtlichen Anforderungen verbunden ist (aufgrund des Schwellenwertes zumeist eine EU-weite Ausschreibung erfordert), wird die Einrichtung einer Fördermöglichkeit beziehungsweise einer zentralen Beratungsstelle auf Landesebene (analog zu anderen Bundesländern) empfohlen.

⁵³ Auf der Infoveranstaltung des für Städtebauförderung zuständigen Referates im TMDI wurden in Abstimmung mit dem TLVwA am 28. August 2025 in Erfurt folgende Informationen gegeben https://digitales-infrastruktur.thueringen.de/fileadmin/Bau/Staedtebauforderung/Abrechnung_Massnahmen/Praesi_Info-Veranstaltung_25_08_28_GAR.pdf, letzter Aufruf: 17. November 2025

⁵⁴ Eine bundesweite Perspektive sowie Thüringer Beispiele in BBSR (Hrsg.), IZR-Heft 2/2024 „Wann kommst Du (zurück)? Willkommenskultur in Deutschland“ sowie unter <https://stadtentwicklung-thueringen.de/handlungsfeld-11-willkommenskultur-und-soziale-integration>, letzter Aufruf: 25. November 2025

Aufstockung des Städtebaufördervolumens auf Bundesebene

Seitens des Bundes ist eine künftige Aufstockung der Städtebauförderung vorgesehen, wobei das Fördervolumen bis zum Jahr 2029 stufenweise verdoppelt werden soll. Das würde den Thüringer Kommunen sehr entgegenkommen, da die drei Bund-Länder-Programme vielfach überzeichnet sind. Voraussetzung hierfür ist jedoch die Bereitstellung entsprechender Miteleistungsanteile auf Landes- und Kommunalebene. Ohne einen Abbau der beschriebenen Umsetzungsverzögerungen werden zudem kaum Bearbeitungskapazitäten frei. Nach Ankündigung des Bundes soll die Städtebauförderung darüber hinaus modernisiert und vereinfacht sowie innovationsfreundlicher ausgestaltet werden. Ergänzend ist eine Stärkung des kommunalen Vorkaufsrechts bei „Schrottimmobilien“ vorgesehen. Mit dem sogenannten „Bauturbo“ sollen Genehmigungsverfahren beschleunigt werden, um besonders angespannte Immobilienmärkte zu entlasten.

Bleiben Rückbau- und Baufertigstellungen auf dem derzeitigen konstanten Niveau, geraten besonders kleinere Wohnungsunternehmen beziehungsweise solche in strukturell benachteiligten Kommunen zunehmend unter wirtschaftlichen Druck. Im ungünstigsten Fall drohen Insolvenzen oder der Verkauf an private Eigentümer, wodurch diese Bestände dem kommunalen Einfluss entzogen werden und nicht selten als Problemimmobilien neue städtebauliche Missstände verursachen.⁵⁵ Dies gilt es im Interesse aller Beteiligten (Bewohnerschaft, Kommune und Freistaat) zu vermeiden. Entsprechend sind Anreize zu schaffen, um den Rückbau nicht nachgefragter Wohneinheiten

im Sinne einer gesamtstädtischen Wohnungsmarktstabilisierung wieder anzuschieben. Die in die ab 2026 geltende Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung integrierte Erhöhung der geförderten Pauschale auf 140 Euro/m² (zuvor 110 Euro/m²) stellt hierfür einen zusätzlichen Anreiz dar. Darüber hinaus bedarf es erneut einer stärkeren Sensibilisierung für die Notwendigkeit von Rückbaumaßnahmen, da insbesondere private Kleineigentümer – wie bereits in der ersten Rückbauwelle in den 2000er Jahren – nur schwer zum Abriss leerstehender und baufälliger Einzelgebäude zu bewegen sein werden, sofern kein Ausgleich innerhalb eines Gesamtportfolios möglich ist. Über diesen Vorteil verfügen vor allem größere Wohnungsunternehmen, die in den letzten zwei Jahrzehnten ihren Bestand nachfragegerecht umgestaltet,⁵⁶ ihr Portfolio im zentralen Altbaubestand erweitert und dieses auch mit qualitativ hochwertigem sowie bedarfsgerichtetem Wohnraum ergänzt haben.⁵⁷ Zusätzlich zu den Bund-Länder-Programmen können mit Städtebaufördermitteln auf Landesebene städtebaulich begründete Rückbaumaßnahmen von dauerhaft nicht mehr nutzungsfähigen Gebäuden gefördert werden, beispielsweise im Rahmen des Thüringer Landesprogramms zur Anpassung an die besonders schwierigen Prozesse des demografischen Wandels im ländlichen Raum (TL-AdW). Außerdem wird ab 2026 zum Zwecke der Brachflächenrevitalisierung im ländlichen Raum (Richtlinie des Thüringer Landesamtes für Landwirtschaft und Ländlichen Raum (TLLLR)) der Abriss ungenutzter Bausubstanz gefördert.

Thüringer Baupaket, neue Wohnungsbauförderrichtlinie und Arbeitshilfen zur Städtebauförderung

Parallel zum Sondervermögen des Bundes hat die neue Thüringer Landesregierung das Infrastrukturprogramm beschlossen, mit dem der Sanierungsstau der städtischen Infrastruktur angegangen werden soll. Erste Schritte zum

Bürokratieabbau sowie zur Beschleunigung von Verfahren und Bauprozessen wurden mit dem im November 2025 beschlossenen Baupaket des TMDI eingeleitet.⁵⁸ Außerdem soll eine neue Wohnungsbauförderrichtlinie veröffentlicht

⁵⁵ Wie zum Beispiel im Monitoringgebiet Roßleben-Dichterviertel beschrieben in: https://stadtentwicklung-thueringen.de/wp-content/uploads/2022/09/Stadtumbau_Monitoringbericht_Thuringen_2019.pdf, Seite 56 ff., letzter Aufruf: 27. November 2025

⁵⁶ Beispiele aus den Thüringer Monitoringkommunen sind unter folgendem Link dokumentiert: <https://stadtentwicklung-thueringen.de/handlungsfeld-7-wohnquartiere-aus-der-ddr-zeit-weiter-nachfragegerecht-umbauen>, letzter Aufruf: 27. November 2025

⁵⁷ Die Wohnungsunternehmen investieren dabei insbesondere in den Innenstädten durch Bestandssanierungen und Ersatzneubauten auf Baulücken in vielfältige Wohnqualitäten, was zugleich eine städtebaulich und funktional stabilisierende Wirkung entfaltete.

⁵⁸ Weitere Informationen zum Thüringer Baupaket: <https://digitalesinfrastruktur.thueringen.de/unsere-themen/bau/baurecht/baupaket>, letzter Aufruf: 27. November 2025

werden, die den sozialen Wohnungsbau stärken und zugleich die geförderte Sanierung im Bestand attraktiv gestalten soll. Es bleibt zu hoffen, dass im Rahmen dieser Förderung auch innerstädtische Bestandsgebäude verstärkt einer Nutzung zugeführt werden können. Ergänzend wurden und werden auf Grundlage eines intensiven Erfahrungsaustausches mit lokalen

Akteursvernetzung für Innenstadtstärkung

Um den fortschreitenden Funktionsverlusten der größtenteils sanierten Altstadtzentren wirksamer begegnen zu können, bedarf es Mut und kreativer Lösungsansätze, die durch Netzwerke engagierter Akteure vor Ort getragen werden. Eine Schlüsselrolle nimmt dabei die Funktion eines Innenstadtmanagements ein, wobei die Möglichkeiten von Verfügungsfonds noch nicht ausgeschöpft sind. Die Thüringer LeerGut-Agenten⁵⁹ und das Thüringer Aktionsbündnis „Innenstädte mit Zukunft“⁶⁰ vernetzen Akteure auf unterschiedlichen Ebenen und vermitteln übertragbare Erfolgsfaktoren. Ziel sollte es sein, sichtbare Erfolge zu verstetigen und innovative Projekte langfristig über entsprechende Wettbewerbe und einen Finanzpool auf Landesebene fördern zu können. Mit der im Jahre 2025 in Wittenberge eröffneten Kleinstadt-Akademie erhalten Kleinstädte auch auf Bundesebene mehr Aufmerksamkeit und

Akteuren seitens des für Städtebauförderung zuständigen Referates (im TMDI), in Abstimmung mit der Bewilligungsbehörde (TLVwA), zahlreiche Anwendungshinweise zur Städtebauförderungsrichtlinie aktualisiert, Arbeitshilfen für die Kommunalverwaltungen erarbeitet und die Programmbekanntmachungen mit transparenten Förderprioritäten versehen.

eine stärkere Lobby.⁶¹ Die Akademie verfolgt das Ziel, vielfältige Kleinstadtkonstellationen kennenzulernen, gute Praxisbeispiele über die eigene Informationsplattform publik zu machen und den direkten Erfahrungsaustausch mit lokalen Akteuren zu suchen. Im September 2025 war sie zu Gast in Thüringen und richtete gemeinsam mit dem TMDI die 10. Transferveranstaltung »Zusammen denken - gemeinsam handeln« mit dem Themenschwerpunkt „Kleinstädte im Wandel: zwischen Brachflächen, Bauen und Begegnung“ in Bad Langensalza aus, weitere Bündländer sollen folgen.⁶² Erfolgreiche Umsetzungen sollten stärker öffentlichkeitswirksam vermittelt werden, zum Beispiel beim Tag der Städtebauförderung. Hierbei wurden auch von den Thüringer Kommunen bereits einige Beteiligungsformate erprobt, bei denen das bürgerschaftliche Mitwirkungspotenzial stärker einbezogen wird.

Ressort- und ebenenübergreifender Abstimmungsbedarf

Eine weitere zentrale Herausforderung besteht im ressort- und ebenenübergreifenden Abstimmungsbedarf, der auf mehreren Faktoren beruht:

- zunehmender Umfang und steigende Komplexität kommunaler Aufgaben;
- begrenzte finanzielle und personelle Ressourcen in den jeweils einzelnen Zuständigkeitsbereichen;
- verschwimmende Grenzen zwischen städtischen und ländlichen Raum infolge von Gebietsreformen und -zusammenschlüssen

Insbesondere in kleineren Gemeinden oder bei städtebaulichen Großprojekten mit multifunktionaler Nutzung wird eine erfolgreiche Umsetzung künftig nur im kooperativen Zusammenwirken möglich sein, sowohl auf kommunaler Ebene durch eine stärkere Einbindung der Stadtgesellschaft als auch auf Fördermittelgeberebene angesichts der Überzeichnung der Förderprogrammteile. Als Vorbild können die Landesgartenschauen dienen, bei denen kommunenweit eigens gebildete Projektteams durch eine interministerielle Arbeitsgruppe auf Landesebene begleitet werden.

59 <https://leergut-agenten.de>, letzter Aufruf: 27. November 2025

60 <https://sre.leg-thueringen.de/thueringer-aktionsbueundnis-innenstaedte-mit-zukunft>, letzter Aufruf: 27. November 2025

61 Weitere Informationen zur Kleinstadt-Akademie unter: <https://kleinstadtakademie.de>, letzter Aufruf: 13. November 2025

62 Im Rahmen der 10. Transferveranstaltung „Kleinstädte im Wandel“ am

30. September 2025 in Bad Langensalza tauschten sich das TMDI und die Kleinstadt-Akademie mit den Vertretenden der Kommunalverwaltungen aus (vgl. Ergebnisdokumentation unter: <https://stadtentwicklung-thueringen.de/transferveranstaltung-bad-langensalza>, jeweils letzter Aufruf: 13. November 2025).

Ämterübergreifende Zusammenarbeit gewinnt damit ebenso an Bedeutung wie die Kooperation mit Bürgerschaft und Vereinsstrukturen. Dies ist nicht zuletzt erforderlich, um unter Bedingungen schrumpfender Bevölkerung und Einnahmen bei gleichzeitig steigenden Ausgaben und komplexer werdenden Aufgabenstellungen ein Mindestmaß gleichartiger, wenn auch nicht zwingend gleichwertigen Lebensbedingungen zukunftsfähig zu sichern – gerade im ländlichen Raum.

Abschließend lässt sich festhalten, dass der Stadtumbau eine dauerhafte Aufgabe zukunftsfähiger Stadtentwicklung bleibt und die beteiligten Akteure auf allen Ebenen

fortwährend vor neue Herausforderungen stellt. Die bedarfsgerechte Anpassung des Gebäudebestandes und der städtischen Infrastrukturen ist dabei nicht mehr allein auf quantitative Reduzierung ausgerichtet, sondern zunehmend auf qualitativen Umbau und multifunktionale Nutzung. In den Thüringer Kommunen gibt es für alle neuen Handlungsfelder bereits zahlreiche gute Beispiele mit übertragbaren Erfolgsfaktoren. Gleichzeitig bestehen weiterhin strukturelle Hemmnisse und ausgeprägte regionale Unterschiede, die künftig noch stärker fördererspezifisch zu berücksichtigen sind.

Abb. 44: Das Citymanagement in Bad Langensalza, 2025.



Foto: GRAS*



Abb. 45: Karte mit Markierung von Kommunen, die bei verschiedenen Transferveranstaltungen teilnahmen (November Stand 2022).
Foto: GRAS*

G1 Datenbasis und Quellen des Thüringer Landesmonitorings

Die Datenerhebung des Thüringer Landesmonitorings ist gezielt auf die spezifischen Informationsbedürfnisse der Kommunen und des TMDI ausgerichtet. Sie ermöglicht vergleichbare Analysen sowohl auf Gesamtstadtebene als auch innerhalb der einzelnen Monitoringgebiete und liefert belastbare, zeitreihenbasierte Erkenntnisse. Diese bilden eine wesentliche Grundlage für die Wirkungsbeobachtung und die Erfolgskontrolle umgesetzter Fördervorhaben.

Die Begleitforschung zum Stadtumbau sowie das Thüringer Landesmonitoring zur Städtebauförderung bestehen seit inzwischen mehr als 20 Jahren. Der Begriff „Stadtumbau“ geht ursprünglich auf das gleichnamige Städtebauförderungsprogramm zurück, das Ende 2019 auslief. In Thüringen wurde der Stadtumbau jedoch von Beginn an als Daueraufgabe einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtentwicklung verstanden und entsprechend verankert. Ziel ist die Etablierung eines lernenden Programms mit langfristiger Beobachtungsperspektive.

Die Arbeitsgruppe „Begleitforschung“, die sich aus verschiedenen Fachbereichen zusammensetzt, ordnet die Ergebnisse des Monitorings in den komplexen Zusammenhang der Stadtentwicklungsprozesse ein. Sie agiert dabei als unabhängige Beraterinstanz, als fachliche Informationsquelle sowie als Organisations- und Moderationseinheit für das für Städtebauförderung, Quartiersentwicklung und Schulbauförderung zuständige Referat im TMDI. Darüber hinaus übernimmt sie eine vermittelnde Rolle zwischen dem Freistaat und den Kommunen. Der besondere Mehrwert

dieses interdisziplinären Ansatzes liegt im ressortübergreifenden Blick, durch den – themenabhängig – auch Handlungsbedarfe für die Zusammenarbeit verschiedener Referate, Abteilungen und Ministerien aufgezeigt werden.

Hauptdatenlieferanten des Thüringer Landesmonitorings sind die 42 Monitoringkommunen, die als ehemalige Pilotkommunen mit der Teilnahme am Stadtumbau-Ost-Wettbewerb im Jahr 2002 erstmals integrierte Stadtentwicklungskonzepte für ihre Stadtgebiete erarbeiteten. Seitdem stellen sie jährlich kommunale Daten aus unterschiedlichen Quellen bereit, darunter aus der Stadtverwaltung, von Wohnungsunternehmen oder Stadtwerken. Die aktuellsten Erhebungen beziehen sich auf das Erfassungsjahr 2024 und umfassen sowohl die Gesamtstadt als auch mehr als 200 Monitoringgebiete. Auf dieser Grundlage sind differenzierte, gruppenbasierte Auswertungen möglich, beispielsweise nach Stadtgrößenklassen oder Gebietstypen wie Altstadt, Gründerzeit, DDR-Wohnungsbau oder sonstigen Gebieten.

Ein wesentliches Alleinstellungsmerkmal des Thüringer Landesmonitorings besteht in der Verfügbarkeit langjähriger Zeitreihen und in der parallelen Betrachtung verschiedener räumlicher Ebenen – von einzelnen Monitoringgebieten über die Gesamtstadt bis hin zu kreis-, landes- und bundesweiten Vergleichsebenen. Ergänzend zu den kommunalen Angaben fließen weitere Informationen aus unterschiedlichen Quellen in den Stadtumbau-Datenpool, der vom TLS kontinuierlich aktualisiert wird.

Der vorliegende Bericht stützt sich auf folgende Datenquellen:

- Die 42 Monitoringkommunen erfassten die Daten für das Erfassungsjahr 2024 auf Grundlage des aktualisierten Indikatorenkatalogs, jeweils für die Gesamtstadt und die Monitoringgebiete.
- Das TLS schrieb die Zeitreihen bestehender Indikatoren bis 2024 fort. Zur Vermeidung von Brüchen wurden die Daten der Monitoringkommunen mit Gebietseingliederungen auf den neuen Gebietsstand zurückgerechnet. Die letzten relevanten Gebietsveränderungen erfolgten zum 1. Januar 2024 mit Eingliederungen in Mühlhausen (Ortsteil Eigenrieden), Meiningen (Ortsteil Sülzfeld) sowie Heilbad Heiligenstadt (Ortsteile Siemerode, Mengelrode, Bischhagen, Streitholz und Glasehausen).
- Die Bundesagentur für Arbeit stellte jährlich Daten zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten mit Pendlerstatus, Arbeitslosen und SGB-II-Empfängern für die 42 Monitoringkommunen bereit.
- Programmspezifische Angaben aus dem Abfragesystem des Bundes (eBI und eMo) zu den jeweils beantragten Gesamtmaßnahmen im Städtebaufördergebieten wurden berücksichtigt.
- Informationen zu Fördermitteln der Städtebau-, Wohnungsbau- und Schulbauförderung stammen vom TMDI und dem TLVwA.
- Ergänzend wurden aggregierte Befragungsdaten sowie betriebswirtschaftliche Auswertungen der Wohnungsunternehmen des Verbandes der Thüringer Wohnungsunternehmen e. V. (vtw) einbezogen, die dem für Wohnungsbauförderung zuständigen Referat des TMDI regelmäßig zur Verfügung gestellt werden.
- Schließlich flossen die Daten des Zensus von DESTATIS sowohl auf kleinräumiger Gebietsgliederungsebene als auch auf Ebene der Monitoringgebiete über eine Sonderauswertung des TLS in die Analyse ein. Die kleinräumigen Daten des Zensus 2022 wurden mit den Ergebnissen von 2011 verglichen.

Neu hinzukommende Monitoringgebiete werden bereits vor Maßnahmenbeginn in das Landesmonitoring integriert und bis mehrere Jahre nach Abschluss der Maßnahmen weiter beobachtet. Dadurch wird eine fundierte Bewertung der Wirkungen umgesetzter Förderprojekte ermöglicht, beispielsweise im Hinblick auf Veränderungen der Einwohnerstruktur.

Der zugrundeliegende Indikatorenkatalog wird kontinuierlich bedarfsgerecht angepasst, sowohl an veränderte Förderprogrammatiken als auch neue kommunale Herausforderungen. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf der Harmonisierung der Datenquellen, um Mehrfacherhebungen zu vermeiden und die Datenqualität langfristig zu sichern. Mit der Einführung des elektronischen Monitorings des

Kommunale Datenerfassung und Datenrücklauf

Die kommunale Datenerfassung für das Thüringer Landesmonitoring erfolgte – wie in den Vorjahren – über einen standardisierten Excel-Erfassungsbogen, der integrierte Prüf-

Bundes (eMo) im Jahr 2013 konnte die Thüringer Arbeitsgruppe Begleitforschung ihre langjährigen Erfahrungen als Expertengremium aktiv in die Weiterentwicklung des Systems einbringen. Seit 2014 werden die im eMo erfassten Kommunaldaten über das Bundesportal (<https://stbauf.bund.de/stbaufbi/>) bereitgestellt.

Thüringen nimmt im Bereich Monitoring damit eine Vorreiterrolle ein und verfügt über fundierte Argumentationsgrundlagen sowohl auf Landes- als auch auf Bundesebene. Auch die Kommunen erkennen zunehmend den Mehrwert des Landesmonitorings, insbesondere für die Fortschreibung ihrer integrierten Stadtentwicklungskonzepte, die Erstellung von Förderanträgen und die Evaluierung der Städtebauförderung.

spalten zur Plausibilitätsprüfung enthielt. Alternativ kam in einzelnen Kommunen eine elektronische Datenerhebung über Datenbanksysteme zum Einsatz, in die das jeweils

aktualisierte Indikatorenset implementiert war.⁶³ Im Zuge der Überarbeitung des Indikatorenkatalogs für das Erfassungsjahr 2023 wurden in Abstimmung mit dem TMDI zusätzliche Abfragen aufgenommen. Diese beziehen sich insbesondere auf die Zielerreichung und die künftigen Entwicklungsperspektiven in den Fördergebieten, den verbleibenden Handlungsbedarf sowie die Wirkungskontrolle in Hinblick auf die Maßnahmenumsetzung. Für das Erfassungsjahr 2024 wurden diese Abfragen auf eine jährliche Erhebung umgestellt. Die zunehmende Bedeutung dieser Aspekte spiegelt sich auch in den erhöhten Anforderungen des Fördermittelgebers wider, der entsprechende Angaben unter anderem im Rahmen der Verwendungsnachweise ausgelauener Förderprogramme einfordert.

Vor der Überführung in den zentralen Datenpool beim TLS wurden sämtliche Datensätze einer Plausibilitätsprüfung unterzogen und bei Bedarf in Abstimmung mit den jeweiligen Kommunen korrigiert. Die inhaltliche Verantwortung für die gelieferten Daten verbleibt dabei weiterhin bei den Kommunen. Unverändert bestehen Herausforderungen bei der Erfassung von Haushaltszahlen und -größen sowie bei der verlässlichen Ermittlung des (marktaktiven) Leerstands, vor allem in Bezug auf private Gebäudebestände. Letztere konnten im Jahr 2025 durch die Ergebnisse des Zensus 2022 erneut auf einen einheitlichen Erfassungsstand gebracht werden. Der vom TLS aufgebaute Datenpool bietet allen am Monitoring beteiligten Akteuren umfangreiche Auswertungsmöglichkeiten. Der Zugriff ist durch passwortgeschützte Zugänge und abgestufte Nutzungsrechte datenschutzkonform geregelt.

In den zurückliegenden Auswertungsjahren wurde festgestellt, dass die vom TLS fortgeschriebenen Daten in einigen Fällen von den kommunalen Daten abweichen, was auf unterschiedliche Erfassungsmethoden zurückzuführen ist. Daher werden für gesamtstädtische Vergleiche vorrangig die TLS-Daten heran-

gezogen. Sollen hingegen Monitoringgebiete im Verhältnis zur jeweiligen Gesamtstadt betrachtet werden, kommen die kommunalen Daten zur Anwendung, um eine konsistente und kohärente Datengrundlage zu gewährleisten.

Alle 42 Monitoringkommunen beteiligen sich jährlich an der Datenerhebung. Den aktiven Monitoringbeauftragten gilt an dieser Stelle ein ausdrücklicher Dank für ihr kontinuierliches Engagement. Im Erfassungsjahr 2024 wurden zwei Monitoringgebiete aus dem Landesmonitoring entlassen: „Lache/Baugesa“ in Saalfeld/Saale sowie das Monitoringgebiet in Rositz. Damit lagen für das Jahr 2024 kommunale Daten für insgesamt 202 Monitoringgebiete in den 42 Monitoringkommunen vor. Die beiden abgegangenen Monitoringgebiete fließen jedoch teilweise weiterhin in den Zensusauswertungen für das Jahr 2022 ein (beziehungsweise, sofern möglich, im Vergleich zum Zensus 2011).

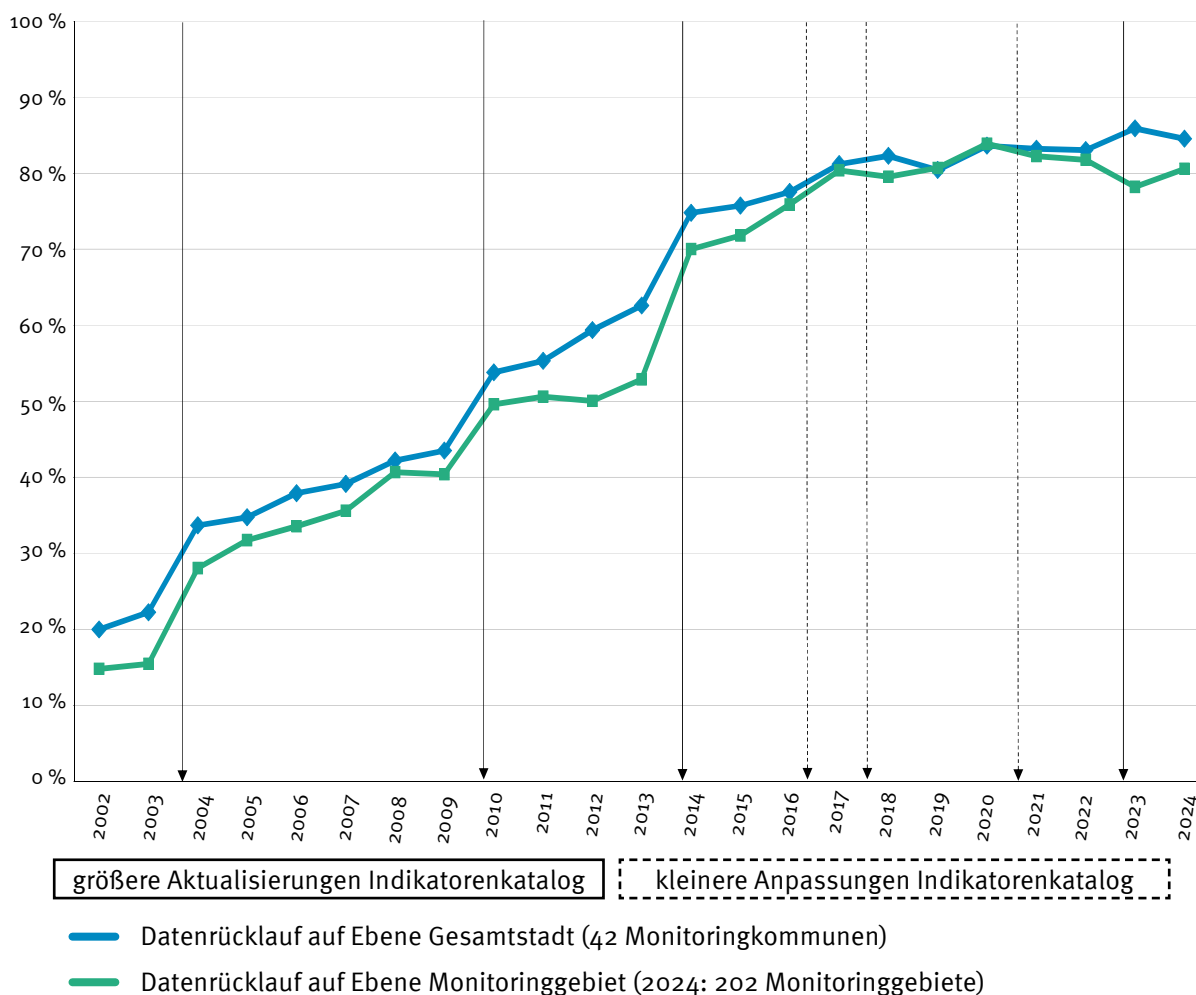
Die langfristige Betrachtung des Datenrücklaufs verdeutlicht eine signifikante Steigerung der indikatorenbasierten Datenerfassung seit Beginn des Landesmonitorings im Jahr 2002 (vgl. Abb. 46). Während die Datenbefüllung damals lediglich 20 % auf Ebene der Gesamtstadt und 15 % auf Ebene der Monitoringgebiete erreichte, konnte dieser Wert bis zum Jahr 2017 auf rund 80 % gesteigert werden. Dieses Niveau wurde in den Folgejahren weitgehend gehalten oder leicht erhöht.⁶⁴ Im Zuge der Anpassungen im Indikatorenset erreichte die Rücklaufquote auf Gesamtstadtebene im Erfassungsjahr 2023 einen Höchstwert von 85,9 %, während sie auf Ebene der Monitoringgebiete auf 78,2 % zurückging. Dieser Unterschied ist maßgeblich auf komplexere, bilanzierende Abfragen zurückzuführen, die einzelne Kommunen vor erhebliche Herausforderungen stellten. Durch die Umstellung auf eine jährliche Erfassung im Jahr 2024 näherte sich die Rücklaufquote wieder dem Niveau der Vorjahre an.

⁶³ Ursprünglich wurde den Kommunen die Software „KOMSTAT“ bereitgestellt, die in enger Abstimmung mit dem Ministerium und der Begleitforschung von der damaligen Firma IAC entwickelt wurde. Trotz zwischenzeitlicher Firmenneugründungen und diverser Softwareneuentwicklungen bestand weiterhin die Möglichkeit, Aktualisierungen durch die jeweiligen Softwareanbieter zu integrieren. Ein wesentlicher Vorteil dieses Vorgehens liegt darin, dass die Daten als CSV-Dateien direkt aus dem kommunalinternen, häufig GIS-gestützten Monitoringsystem exportiert werden können. In den vergangenen Jahren unterstützte das Unternehmen

„Kompetenzteam-GIS“ zahlreiche Kommunen bei der Datenerfassung unter Nutzung der Software „Stadtanalyst“.

⁶⁴ Mit einer indikatorenbasierten Rücklaufquote von über 80 % als jährlicher Datenbasis für 42 Monitoringkommunen und über 200 Monitoringgebieten entfaltet das Thüringer Landesmonitoring (mit dem themenbreiten Erfassungsansatz) bundesweit Vorbildwirkung. Gleichzeitig belegen persönliche Gespräche mit den Monitoringbeauftragten, dass mit dem aktuellen Indikatorenset ein faktisches Maximalniveau der Rücklaufquote erreicht sein dürfte.

Abb. 46: Entwicklung der indikatorenbasierten Rücklaufquote auf Ebene der Monitoringkommunen und Monitoringgebiete von 2002 bis 2024 in Prozent.



Datenquelle: TLS; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS*

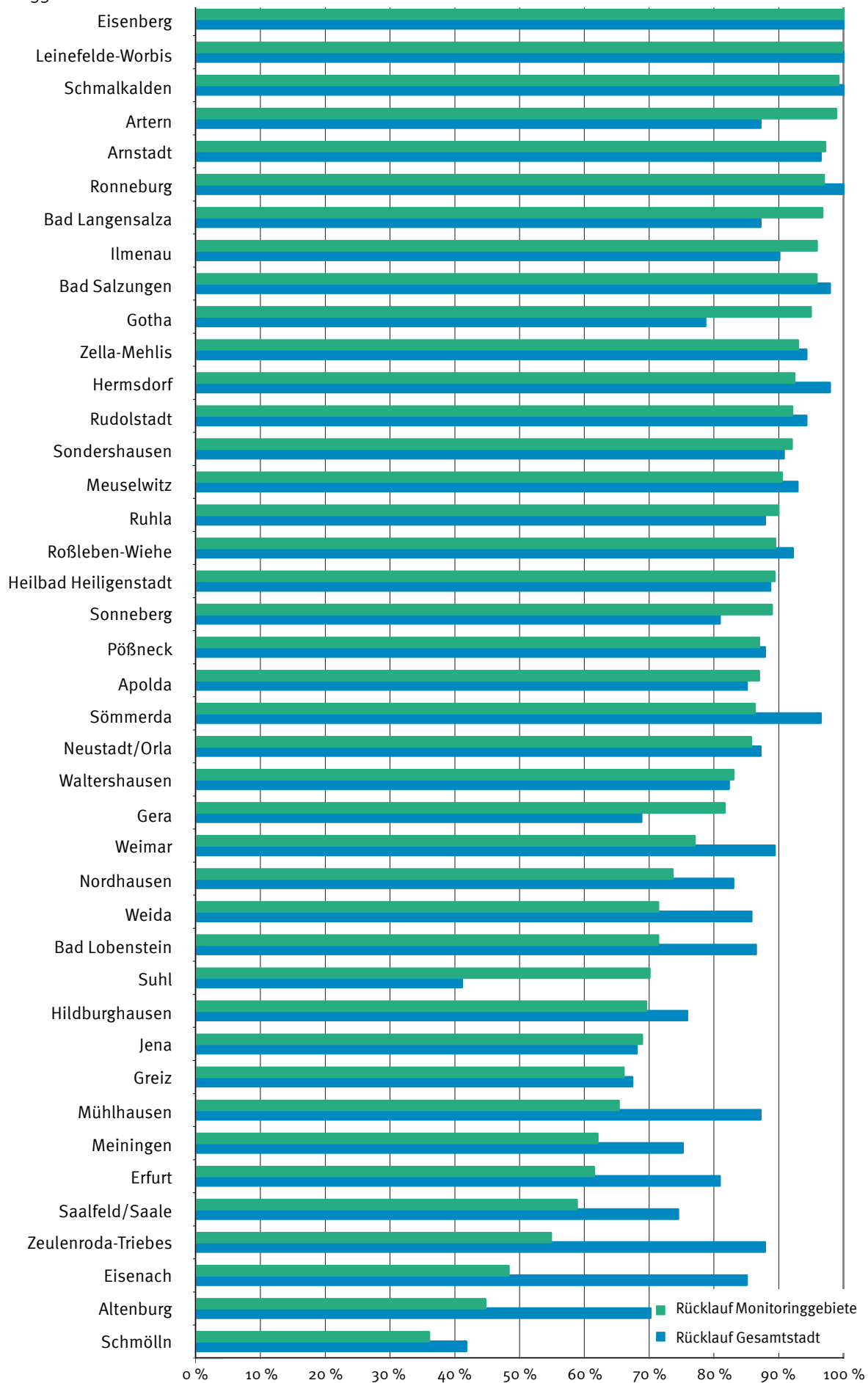
Trotz der Reduzierung rücklaufschwacher Indikatoren durch die Aktualisierung des Datenerfassungsbogens bestehen weiterhin strukturell bedingte Lücken in bestimmten Themenfeldern. Diese betreffen insbesondere Datenabfragen bei externen Akteuren, die in wenigen Kommunen organisatorisch nicht implementiert werden konnten und perspektivisch nur mit unverhältnismäßigem Aufwand realisierbar wären. In Fällen, in denen die Monitoringanforderungen neben den Kernaufgaben der Verwaltung nicht mehr vollständig abgedeckt werden konnten, wurde daher vereinzelt auf zuwendungsfähige externe Unterstützung für die Datenerhebung zurückgegriffen.

Das Engagement der Kommunen zeigt sich nicht nur im kontinuierlichen Datenrücklauf, sondern auch in den qualifizierten Rückmeldungen während der Erhebungsphase sowie im Rahmen der Plausibilitätskontrolle. Der fachliche

Austausch mit Monitoringbeauftragten anderer Kommunen trug wesentlich dazu bei, systematische Fehlerquellen zu identifizieren und praxisnahe Lösungsansätze zu entwickeln. Es wird daher ausdrücklich empfohlen, diesen Dialog dauerhaft fortzuführen und weiter zu intensivieren, da viele Kommunen vor vergleichbaren Herausforderungen stehen – etwa bei der Aggregation von Gesamtstadtdate nach Gebietsveränderungen. Mehrere Kommunen haben hierfür bereits übertragbare Methodiken entwickelt, die anderen als Orientierung dienen können. In der Praxis erwiesen sich in der Vergangenheit zudem direkte telefonische Abstimmungen mit den zuständigen Ansprechpersonen als besonders effizient.

Die höchsten Rücklaufquoten im Erfassungsjahr 2024 erreichten – wie bereits im Vorjahr – die Monitoringkommunen Eisenberg, Schmalkalden und Leinefelde-Worbis (vgl. Abb. 47).

Abb. 47: Datenrücklauf der Monitoringkommunen für das Erfassungsjahr 2024 [%], absteigend sortiert nach der Rücklaufquote auf Monitoringgebietsebene.



Datenquelle: TLS; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS*

Leinefelde-Worbis nimmt insofern eine Sonderstellung ein, da die Kommune seit Beginn des Landesmonitorings eine federführende Rolle einnimmt und zugleich eine Vorbildfunktion in der städtebaulichen Entwicklung ausübt. Auffällig ist zudem, dass sich unter den rücklaufstarken Kommunen auch zahlreiche kleinere Monitoringkommunen befinden. Dies unterstreicht, dass eine hohe Datenverfügbarkeit und eine kontinuierliche Zielkontrolle weniger von der Stadtgröße abhängen als vielmehr von der Prioritätensetzung auf kommunaler Führungsebene. Entscheidend ist, dass das Monitoring als strategisch bedeutsame Aufgabe verstanden und von engagierten sowie fachlich qualifizierten Mitarbeitern getragen wird. In den meisten Kommunen mit hohen Rücklaufquoten wird

diese Aufgabe seit vielen Jahren von langjährig zuständigen Fachkräften wahrgenommen, die sowohl über stadtplanerische als auch statistische Kompetenzen verfügen.

Gemäß der Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie (ThStBauFR) sind alle Monitoringkommunen verpflichtet, am Landesmonitoring zur Wirkungsbeobachtung teilzunehmen und die erforderlichen Daten dem Bund sowie dem Freistaat Thüringen als Fördermittelgeber bereitzustellen.⁶⁵ Kommunen mit (temporär) eingeschränkten Personalkapazitäten wird daher empfohlen, bestehende Fördermöglichkeiten für Monitoringaufgaben zu prüfen oder den Erfahrungsaustausch mit den anderen Monitoringkommunen gezielt zu intensivieren.

G2 Sonderauswertung der integrierten Stadtentwicklungskonzepte

Die aktuell gültigen ISEK-Versionen der 42 Monitoringkommunen wurden in Hinblick auf ihren Aktualisierungsgrad und die Berücksichtigung relevanter kommunaler Handlungsfelder systematisch untersucht.

Ziel war es, einen Überblick darüber zu gewinnen, inwieweit vergleichsweise neue kommunale Handlungsfelder in den ISEKs bereits berücksichtigt wurden, um daraus Empfehlungen für eine geplante ISEK-Arbeitshilfe für die Kommunalverwaltungen auf Landesebene abzuleiten.

Anhand gezielter Suchbegriffe und Sichtung relevanter themenbezogener Textpassagen wurden der Analyseteil und die Handlungsfelder der ISEKs geprüft. Dabei zeigte sich, dass bestimmte Themenbereiche, wie in der Abb. 15 dargestellt, noch unterrepräsentiert sind. Dies betrifft insbesondere Themen, die aufgrund ihres Einflusses auf die Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung, gesetzlicher Vorgaben oder als Fördervoraussetzung von Bedeutung sind. Aufgrund der Vielzahl und Länge der ISEKs begrenzte sich die Betrachtungstiefe in Bezug auf die Bearbeitung und Integration der ausgewählten Themen.

G3 Rückwärtige Bilanz und künftige Vorausberechnung für Leerstandsentwicklung und Rückbaubedarf

Die demografische Grundlage für die Leerstandsprognosen der 42 Monitoringkommunen bildete die 2. GemBV des TLS für die kreisangehörigen Gemeinden Thüringens sowie die 3. rBV für die fünf kreisfreien Städte. Die amtlichen Vorausberechnungen unterscheiden nach Altersklassen, welche für die Prognose zu 18 Altersgruppen zusammengefasst wurden

(0 bis unter 5 Jahre ... 85 Jahre und älter). Während das Basisjahr der 2. GemBV auf 2024 datiert, bezieht sich die 3. rBV auf das Jahr 2021. Da Letztere bereits einige Jahre zurückliegt, wurden die Prognosewerte für 2024 an die tatsächlichen Bevölkerungszahlen angepasst und die Abweichungen als Korrekturfaktor für den Prognosezeitraum

⁶⁵ TMIL (Hrsg.) (2023): ThStBauFR – Richtlinie zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen, Punkt 7 – Wirkungsbeobachtung/Controlling. Online: <https://digitales-infrastruktur.thueringen.de/>

fileadmin/Bau/Staedtebaufoerderung/Foerderrichtlinien_Formulare_TH/Thueringer_Staedtebaufoerderichtlinie_2023-2027.pdf, letzter Aufruf: 27. November 2025

fortgeschrieben. Somit bilden beide amtlichen Vorausberechnungen zum Stichtag 31. Dezember 2024 den Bevölkerungsstand realitätsnah ab. Die 3. rBV berücksichtigt zudem die hohe Zuwanderung von Schutzsuchenden aus der Ukraine in 2022, sodass die Wanderungsannahmen trotz des Basisjahres 2021 der aktuellen Entwicklung folgen. Die Prognosehorizonte basieren auf einem 5-Jahres-Schema, das heißt, die vorausberechnete Bevölkerung jeder Monitoringkommune wurde für die Prognosehorizonte 2029, 2034 und 2039 aufbereitet. Die Ergebnisdarstellung stellt allerdings auf die Prognosejahre 2025, 2030, 2035 sowie 2040 ab, sodass die Zwischenjahre linear interpoliert wurden.

Auf Grundlage dieser Daten wurde anschließend eine Haushaltsprognose erstellt, da nicht einzelne Personen, sondern Haushalte als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten. Dabei wurden ausschließlich Personen in Privathaushalten berücksichtigt, während Personen in Gemeinschafts- oder Anstaltsunterkünften (GU/AU) vorab ausgeschlossen wurden. Altersgruppenspezifische GU/AU-Quoten wurden aus Zensusdaten abgeleitet und mit der prognostizierten Bevölkerung multipliziert. Die Subtraktion der resultierenden GU/AU-Bevölkerung von der prognostizierten Bevölkerung ergab die Zahl der Personen in Privathaushalten, die als zentrales Mengengerüst für die Haushaltsprognose diente.

Die eigentliche Vorausberechnung der Haushalte erfolgte in einem zweistufigen Verfahren. Zunächst wurde die Gesamthaushaltszahl für die Prognosejahre ermittelt. Dazu wurden altersgruppenspezifische Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten herangezogen, die angeben, wie wahrscheinlich es ist, dass eine Person einer bestimmten Altersgruppe Haupteinkommensperson eines eigenen Haushalts ist. Diese Wahrscheinlichkeiten wurden aus Mikrozensus-Sonderauswertungen für Thüringen gewonnen, in denen sowohl die Bevölkerung in Privathaushalten als auch die Zahl der Privathaushalte nach 18 Altersgruppen aufgeführt ist. Anschließend wurde die Zahl der Haushalte für jede Altersgruppe durch Multiplikation der Haushaltsbildungswahrscheinlichkeiten

mit der prognostizierten Zahl an Personen in Privathaushalten ermittelt. Die resultierende Gesamthaushaltszahl reagiert somit dynamisch auf Veränderungen der Altersstruktur, etwa auf das Anwachsen älterer Jahrgänge.

Im zweiten Schritt erfolgte die Aufteilung der Haushalte nach Größe in 1-2-Personen-Haushalte sowie 3-und-mehr-Personen. Die Anteile wurden mithilfe einer Regressionsgleichung ermittelt, die den prozentualen Anteil kleiner Haushalte in Abhängigkeit von der durchschnittlichen Haushaltsgröße beschreibt. Die dafür verwendeten Parameter wurden aus Zensusdaten und den Beobachtungen aller thüringischen Gemeinden abgeleitet. Aus der prognostizierten Bevölkerung in Privathaushalten und der prognostizierten Gesamthaushaltszahl konnte für jedes Prognosejahr und jede Monitoringkommune die durchschnittliche Haushaltsgröße berechnet werden. Durch Einsetzen in die Regressionsgleichung wurde der Anteil der 1-2-Personen-Haushalte bestimmt, und durch Differenzbildung ergab sich die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Personen. Die Differenzierung nach Haushaltstypen ist wichtig, weil verschiedene Haushaltstypen unterschiedliche Wohnformen nachfragen und damit präzisere Aussagen für die Wohnungsmarktsegmente ermöglichen.

Die prognostizierte Entwicklung und Struktur der Haushalte ging als zentrale Einflussgröße in die Analyse des zukünftigen Wohnungsleerstands ein. Ausgehend von der Wohnungsnachfrage der beiden Haushaltstypen wurde im Rahmen eines Marktmodells das zukünftige Wohnungsmarktgeschehen simuliert. Das Modell differenziert dabei zwischen Ein- und Zweifamilienhäusern (EZH) sowie Mehrfamilienhäusern (MFH). Die Zuordnung der Haushalte auf diese beiden Marktsegmente erfolgte über EZH-Quoten, die auf Basis der beiden Zensen für jeden Haushaltstyp und jede Monitoringkommune ermittelt wurden. Veränderungen dieser Quoten im Zeitraum 2011 bis 2022 wurden für die Zukunft fortgeschrieben. Dynamische Entwicklungen der Wohnungsnachfrage ergeben sich im Modell somit vor allem über Verschiebungen in der Haushaltsstruktur. So führt beispielsweise die Zunahme von 1-2-Personen-Haushalten

typischerweise zu einer stärkeren Nachfrage nach Wohnungen in MFH, was aggregiert über beide Haushaltstypen zu einer wachsenden Dominanz des MFH-Segments führt.

Die Differenzierung des Wohnungsbestands nach EZH und MFH im Basisjahr 2024 stützte sich auf die Wohnungsbestandsstatistik des TLS. Für die Prognosejahre 2024, 2029, 2034 und 2039 wurde anschließend die Haushaltsnachfrage in einem periodischen Marktabgleich jeweils dem verfügbaren Wohnungsangebot gegenübergestellt. Überstieg der Bestand die Nachfrage, wurde entsprechender Wohnungsleerstand ausgewiesen; war der Bestand geringer, flossen Bauvollendungen als Angebot in die nächste Periode ein. Aufgrund des vereinfachten Prognosemodells bleiben einige qualitative Aspekte unberücksichtigt, was in den Monitoringkommunen zu einer leichten Unterschätzung des künftigen Wohnungsleerstands führt. Jede zusätzliche Baufertigstellung reduziert in wachsenden Kommunen den prognostizierten Wohnungsleerstand, während sie in stagnierenden oder schrumpfenden Kommunen zu einem höheren prognostizierten Wohnungsleerstand führen kann.

Ein zentraler Modellparameter ist die sogenannte Fluktuationsreserve, also der nicht unmittelbar nutzbare Anteil des Wohnungsangebots. Sie wurde über den Zensus ermittelt, indem die Zahl der bewohnten Wohnungen mit der Zahl der Privathaushalte verglichen wurde. Da die Zahl der bewohnten Wohnungen regelmäßig höher ist als die der Privathaushalte,

dient diese Differenz als Schätzer für die Fluktuationsreserve. Wohnungsabgänge wurden als zusätzlicher Parameter im Prognosemodell berücksichtigt, für die Leerstandsanalyse jedoch auf null gesetzt. Auf diese Weise wird der Leerstand ausgewiesen, der sich ergibt, wenn die Monitoringkommunen keine Wohnungsabrisse vornehmen. Dadurch lassen sich die tatsächlichen Rückbaubedarfe unter verschiedenen Rückbauzielszenarien präzise bestimmen.

Die rückwertige Leerstandsanalyse im Zeitraum von 2001 bis 2024 erfolgte nach derselben Methodik, jedoch auf Basis einer einfachen Überschlagsrechnung. Mittels Mikrozensus wurde für eine lange Zeitreihe die durchschnittliche Haushaltsgröße in Thüringen ermittelt und aus der Zahl der Personen in Privathaushalten die entsprechende Zahl an Privathaushalten abgeleitet. Zuvor wurde die Anstaltsbevölkerung über eine aus dem Zensus berechnete AU/GU-Quote von der Gesamtbevölkerung abgezogen. Ein anschließender Marktabgleich zwischen der ermittelten Haushaltszahl auf der Nachfrageseite und dem Thüringer Wohnungsbestand auf der Angebotsseite lieferte schließlich die Zahl der leerstehenden Wohnungen. Die Varianten verdeutlichen den Einfluss der Wanderungsgewinne aus dem Ausland auf die Leerstandsquote, indem der jeweilige Auslandswanderungssaldo im betreffenden Jahr von der Gesamtbevölkerung Thüringens abgezogen wurde. Durch die Berücksichtigung geförderter Rückbaumaßnahmen konnte die Wirkung der Förderpolitik auf den Wohnungsleerstand analysiert werden.

Anhang 1: Zensuskennwerte für die Kommunen und Gebiete des Thüringer Landesmonitorings

Hinweis: „-“ Genau Null oder auf Null geändert; „[]“ Aussagewert eingeschränkt, da der Zahlenwert durch das Geheimhaltungsverfahren relativ stark verändert wurde; Anmerkung: Abweichungen in den Summen durch das angewandte Geheimhaltungsverfahren.

Gesamtstadt und Monitoringgebiete	Gesamtbevölkerung	Durchschnittsalter	Haushalte insgesamt	Gebäude mit Wohnraum	WE in Gebäuden mit Wohnraum insgesamt	Davon WE in Wohngebäuden	Leerstandsquote		Eigentumsquote	Durchschnittliche Nettokaltmiete
	Anzahl	Jahre	Anzahl			Prozent		Euro/m²		
Altenburg	30.224	50,6	16.743	5.734	21.869	21.396	19,7	77,8	19,3	5,16
Sanierungsgebiet Altstadt	2.118	44,3	1.219	508	1.853	1.691	27,5	81,5	13,4	5,25
Schmöllnsche Vorstadt/Johannisvorstadt	414	46,6	230	89	402	378	28,9	86,2	10,5	5,55
Rote Spitzen/Teichvorstadt	1.073	46,4	607	287	785	751	15,8	86,4	27,0	5,10
Untere Stadt/Neue Sorge	1.312	38,7	681	222	985	950	23,8	75,9	9,5	4,97
Nord	4.743	51,6	2.672	344	3.900	3.900	29,4	84,7	-	5,16
Süd-Ost	3.264	53,2	1.961	282	2.749	2.746	27,3	72,6	2,1	5,06
Kauerndorf	221	41,4	117	51	169	135	12,6	[23,8]	27,0	4,69
Großer Teich	96	44,3	56	27	73	73	[11,4]	[60,0]	18,3	4,84
Apolda	22.606	46,7	11.354	5.302	13.298	12.955	12,9	74,8	33,6	5,39
Nord	3.582	51,8	2.140	345	2.781	2.776	22,7	77,7	2,3	5,12
Innenstadt	2.303	41,3	1.182	482	1.379	1.300	9,9	70,5	19,6	5,69
Nördliche Bahnhofstraße	1.789	42,5	857	276	969	897	10,3	71,7	18,7	5,60
Arnstadt	27.869	46,4	14.477	5.706	15.791	15.153	7,1	69,5	29,6	5,87
Altstadt	4.192	41,5	2.313	734	2.679	2.506	11,8	72,9	14,9	5,93
Ostviertel	2.326	50,9	1.557	180	1.588	1.492	2,1	[28,1]	[0,3]	5,66
Rabenhold	412	44,1	263	51	422	375	42,7	81,9	5,6	6,07
Westviertel	1.716	51,8	1.128	105	1.179	1.090	5,0	38,9	2,3	6,03
Gründerzeitviertel	3.457	41,8	1.837	366	2.061	2.027	10,2	79,0	7,8	5,76
Artern	6.490	48,9	3.232	2.141	3.882	3.743	13,4	79,8	48,7	4,55
Altstadt	1.509	45,1	789	510	1.009	943	17,5	82,9	38,4	4,73
Königstuhl	678	38,0	341	67	461	459	24,1	82,7	6,0	4,03
Bad Langensalza	16.717	47,8	8.500	4.771	9.807	9.519	10,1	52,8	44,7	5,25
Historische Altstadt	2.646	44,3	1.303	827	1.702	1.541	17,2	55,1	37,7	5,36
Nord	2.358	50,7	1.487	260	1.641	1.635	8,3	21,5	4,8	5,48
Süd	1.968	48,4	1.196	168	1.482	1.474	17,2	40,6	5,2	4,92
Bad Lobenstein	5.606	49,3	2.813	1.584	3.351	3.258	12,1	77,0	48,6	5,34
Monitoringgebiet	1.271	46,1	697	131	900	887	17,6	73,7	12,4	5,13
Bad Salzungen	22.806	47,6	11.358	6.109	12.723	12.521	7,8	65,4	45,5	5,39
Sanierungsgebiet Innenstadt	1.593	47,3	904	448	1.105	1.029	12,3	75,8	26,1	6,22
Bad Salzungen: Allendorf	3.303	41,5	1.756	304	2.022	2.010	10,8	53,2	9,3	4,81
Eisenach	39.931	47,2	21.519	8.046	24.457	23.820	9,6	63,8	27,3	5,72
Nord-West	6.110	48,1	3.500	455	4.113	4.109	13,2	62,7	1,9	5,56
Innenstadt-Georgenvorstadt	7.731	45,2	4.476	1.299	5.242	4.821	11,7	63,5	15,5	5,85
Oppenheimstraße	2.430	41,2	1.378	360	1.603	1.564	11,5	63,3	10,2	5,59
Oststadt	2.027	44,8	1.056	402	1.260	1.233	13,0	83,1	23,4	5,49
Eisenberg	10.612	47,6	5.601	2.394	6.183	6.030	8,0	68,1	35,6	4,93
Sanierungsgebiet Altstadt	2.390	42,5	1.270	618	1.527	1.477	14,9	74,1	29,9	5,04

Gesamtstadt und Monitoringgebiete	Gesamtbevölkerung	Durchschnittsalter	Haushalte insgesamt	Gebäude mit Wohnraum	WE in Gebäuden mit Wohnraum insgesamt	Davon WE in Wohngebäuden	Leerstandsquote		Eigentumsquote	Durchschnittliche Nettokaltmiete
							bezogen auf WE in Wohngebäuden	Anteil davon, seit 12 Monaten oder länger leerstehend		
	Anzahl	Jahre	Anzahl				Prozent		Euro/m²	
Erfurt	218.200	44,1	113.859	31.283	120.849	118.759	4,3	45,8	22,2	6,48
Altstadt/Andreasviertel	11.191	41,8	6.058	1.653	6.630	5.934	5,2	65,5	16,5	7,62
Auenstraße/Nordhäuser Str.	5.649	36,3	3.267	488	3.498	3.450	4,6	57,0	6,0	7,05
Bahnhofsquartier	769	33,6	444	68	636	600	29,5	84,2	3,3	7,50
Brühl	1.377	54,8	633	75	645	645	[1,4]	[50,0]	19,7	9,80
Platte Innenstadt	7.302	42,9	4.267	279	4.556	4.542	5,7	22,6	2,6	6,08
Innere Oststadt	11.667	37,7	6.269	754	6.570	6.470	3,8	48,6	6,7	7,01
Magdeburger Allee (Soziale Stadt)	17.265	36,0	9.626	1.560	10.403	10.191	6,3	49,1	7,8	7,04
Äußere Oststadt	911	35,0	480	93	656	643	26,3	22,8	7,2	8,57
Johannesplatz	5.377	46,2	3.408	216	3.623	3.623	5,7	31,4	1,6	5,81
Berliner Platz	5.994	45,9	3.604	156	3.778	3.778	4,2	30,8	2,3	5,40
Rieth	6.411	45,0	3.495	172	3.681	3.624	4,8	23,1	-	5,74
Moskauer Platz	7.693	48,1	4.789	305	4.977	4.973	3,4	32,4	0,7	5,36
Roter Berg	6.039	44,0	3.187	223	3.415	3.415	4,5	18,3	3,9	5,58
Herrenberg	7.806	44,6	4.574	334	4.714	4.711	2,2	[3,9]	1,1	5,35
Wiesenhügel	5.457	46,4	3.138	247	3.254	3.253	3,0	-	0,7	5,54
Drosselberg	7.049	44,5	3.926	342	3.990	3.990	1,3	26,4	1,6	5,33
Gera	93.120	48,1	51.268	15.618	59.423	58.377	11,3	63,0	23,1	5,13
Sanierungsgebiet Alt-Untermhaus	972	43,0	548	179	610	589	6,5	57,9	24,5	5,44
Sanierungsgebiet Ostviertel/Südl. Innenstadt	4.953	42,7	2.958	826	3.515	3.422	12,4	64,9	19,1	5,25
Sanierungsgebiet Parkstraße	154	42,0	67	19	87	84	17,9	82,4	17,9	5,66
Sanierungsgebiet Elsteraue-Hofwiesen	592	42,3	296	74	409	406	25,7	82,7	16,1	5,16
Sanierungsgebiet Stadtzentrum	6.247	45,4	3.647	599	4.397	4.064	14,2	73,2	2,9	5,25
Bieblacher Hang	3.089	55,7	1.916	376	2.664	2.661	27,1	81,1	4,4	5,14
Bieblach Ost	3.526	43,0	2.011	211	2.606	2.606	21,0	81,4	8,5	4,73
Rahmenplan Lusan	18.624	51,6	10.624	964	11.626	11.586	7,4	38,8	5,0	4,93
Nordviertel	5.038	41,5	2.699	483	3.313	3.269	16,0	67,7	8,8	5,12
Platanengarten	591	45,0	307	45	335	329	[2,7]	-	17,6	5,01
Gotha	45.832	46,0	24.462	8.099	26.643	25.925	6,9	59,3	23,8	5,50
West	8.752	44,1	4.955	548	5.315	5.315	6,5	54,1	2,1	5,49
Innenstadt	853	56,5	601	62	627	627	3,3	-	-	5,06
Nord	1.904	41,8	1.038	318	1.180	1.127	10,8	82,0	20,9	5,57
Ost	43	42,8	27	8	32	32	[21,9]	-	[11,1]	5,75
Südost	1.617	42,3	959	83	989	989	2,7	[37,0]	-	5,07
Süd	242	42,0	142	17	143	132	[2,3]	-	-	5,10
Sanierungsgebiet Altstadt	3.951	47,0	2.364	566	2.841	2.607	14,9	65,2	10,4	6,03
Schmaler Rain	361	49,6	197	95	215	215	7,0	[76,9]	-	5,09
Parkstraße	-	-	3	-	3	3	-	-	[100,0]	-
Greiz	19.883	51,2	10.819	5.440	13.427	12.934	16,0	75,6	37,4	4,62
Stadtumbau-Aufwertung Innenstadt	3.300	47,7	1.852	685	2.576	2.328	23,4	81,7	13,8	4,77
Neubaugebiet Pohlitz/Zaschberg	2.360	59,7	1.577	214	1.940	1.929	18,0	73,8	[0,2]	4,40
Rückbau Liebigstraße	9	50,8	5	4	16	16	70,6	[72,7]	-	[4,55]
Rückbau Zeulenrodaer Straße	49	48,8	28	24	48	48	40,0	100,0	71,4	3,31
Rückbau Hasental	179	56,4	114	21	130	130	14,6	[61,1]	[2,6]	4,56
Rückbau Schmidtstr./Wettengelstraße	142	58,5	84	19	128	128	33,6	86,0	[3,7]	4,51
Rückbau Raunerstraße	281	58,0	138	35	162	162	11,7	71,4	27,0	5,12
Rückbau Reichenbacher Str./Kemannstraße	361	41,2	181	90	228	220	16,1	92,1	27,1	4,50
Rückbau Fritz-Ebert-Straße	41	68,4	29	5	45	45	31,1	[27,3]	-	3,78
Stadtumbau-Aufwertung August-Bebel-Str.	113	38,8	66	27	108	108	37,0	88,4	[8,6]	4,07

Gesamtstadt und Monitoringgebiete	Gesamtbevölkerung	Durchschnittsalter	Haushalte insgesamt	Gebäude mit Wohnraum	WE in Gebäuden mit Wohnraum insgesamt	Davon WE in Wohngebäuden	Leerstandsquote		Eigentumsquote	Durchschnittliche Nettokaltmiete
							bezogen auf WE in Wohngebäuden	Anteil davon, seit 12 Monaten oder länger leerstehend		
	Anzahl	Jahre	Anzahl				Prozent		Euro/m²	
Heilbad Heiligenstadt	16.586	46,5	8.227	3.894	9.196	8.831	6,8	67,3	38,1	5,69
Historische Altstadt	1.999	45,5	1.106	540	1.289	1.129	9,7	77,1	31,3	6,42
Auf den Liethen	2.764	43,9	1.655	205	1.844	1.844	6,5	57,1	[0,4]	5,26
Auf der Rinne	1.105	50,5	581	105	752	745	21,3	82,4	6,5	5,29
Iberg-/Petristr./Holzweg	209	42,6	92	42	108	83	[4,9]	[62,5]	42,1	6,43
Gewerbegebiet Süd II	9	74,2	7	3	9	9	-	-	-	6,06
Bahnhofsareal	63	46,4	42	9	47	47	[8,5]	-	-	5,70
Hermsdorf	8.177	48,9	4.499	1.566	4.761	4.684	4,5	33,8	26,9	5,32
Altstadt	1.295	47,0	678	354	726	672	4,3	51,7	43,8	5,64
Waldsiedlung	4.502	49,4	2.733	401	2.878	2.874	4,1	28,0	7,6	5,24
Hildburghausen	11.684	46,3	5.624	2.756	6.248	6.037	7,1	56,1	39,1	5,16
Sanierungsgebiet	2.015	41,8	988	348	1.206	1.085	13,2	66,7	16,0	5,25
Umbaugebiet Nord	596	48,4	365	57	381	381	3,9	[17,6]	-	4,75
Ilmenau	38.574	46,6	20.779	9.811	22.936	22.448	6,9	57,5	40,7	5,53
Pörlitzer Höhe	2.968	43,0	1.795	173	1.926	1.926	5,9	38,6	1,0	4,63
Langwiesener Straße	514	33,4	497	76	534	529	4,2	[27,3]	7,0	7,71
Historischer Stadtkern	2.020	41,6	1.138	454	1.272	1.139	8,6	56,3	23,3	6,21
Bahnhofsvorstadt	404	37,2	227	60	254	224	4,5	[66,7]	13,1	6,46
Am Stollen	2.962	48,8	1.994	163	2.198	2.198	8,6	54,2	-	4,80
Jena	110.369	42,7	60.055	15.904	62.510	61.510	2,9	36,9	21,4	7,04
Innenstadt	4.214	35,3	2.905	462	3.072	2.602	3,3	29,8	5,7	8,60
Winzerla	10.159	46,1	6.311	546	6.413	6.367	1,5	[7,5]	4,5	5,70
Lobeda	21.518	44,2	12.624	657	13.233	13.218	4,0	25,8	2,2	5,85
Karl-Liebnecht-Str.	3.936	38,6	2.220	516	2.309	2.282	2,5	33,9	14,8	8,31
Unteraue	467	30,5	279	55	292	282	[1,4]	-	5,0	8,83
Lobeda Altstadt	426	43,5	224	100	251	241	8,3	87,0	36,0	7,87
Sophienstraße	2.950	33,7	1.486	264	1.539	1.505	2,6	69,4	13,1	8,10
Zwätzen	1.225	45,6	673	191	689	660	[1,4]	[33,3]	33,6	7,73
Westliche Innenstadt	880	42,3	412	88	440	420	3,6	[75,0]	18,3	8,71
Leinefelde-Worbis	20.066	46,5	9.403	4.608	10.420	10.216	7,7	62,7	40,7	5,21
Sanierungsgebiet Leinefelde	1.098	43,2	476	291	519	490	6,1	65,5	48,4	5,77
Sanierungsgebiet Worbis	948	43,4	457	276	534	478	8,2	74,4	44,1	5,66
Rahmenplangebiet Südstadt	4.643	49,2	2.627	346	3.046	3.046	12,7	71,0	2,1	4,97
Erweiterung Rahmenplangebiet Südstadt	792	53,3	491	88	520	514	3,5	-	14,4	5,57
Elisabeth-Jägerstraße	436	46,5	260	29	284	284	6,7	[41,2]	11,6	5,02
Nordhäuser Straße	1.021	46,7	631	95	683	683	4,7	40,6	2,5	5,00
Meiningen	24.133	47,5	12.800	5.736	14.237	13.780	6,4	57,7	35,7	5,35
Historische Altstadt	4.477	43,7	2.582	734	3.020	2.755	10,3	63,9	15,6	5,53
Kiliansberg/Jerusalem	3.089	47,8	1.775	247	1.928	1.922	5,2	52,5	4,8	4,87
Meuselwitz	10.121	50,6	5.416	3.066	6.407	6.301	13,4	77,2	44,8	5,01
Sanierungsgebiet	1.462	49,0	778	355	1.059	1.037	24,2	92,4	25,2	4,90
Stadtumbaugebiet	1.983	51,8	1.178	415	1.374	1.375	13,6	67,2	22,5	5,03
Zipsendorf Süd	259	49,2	141	96	203	203	31,2	84,4	50,0	4,95
Mühlhausen	35.337	47,2	18.247	8.984	21.315	20.772	10,1	61,5	35,8	5,14
Historische Altstadt	3.674	40,0	2.037	845	2.594	2.349	14,1	59,0	15,2	5,29
Feldstraße	3.077	49,7	1.909	215	2.210	2.201	11,2	63,6	1,8	4,99
Damaschkestraße	60	45,5	12	3	12	12	-	-	[18,8]	6,09
Gartenstraße	41	47,1	21	19	24	24	-	-	78,3	6,08
Wendeweher I	71	41,8	44	13	46	46	-	-	[13,0]	5,01

Gesamtstadt und Monitoringgebiete	Gesamtbevölkerung	Durchschnittsalter	Haushalte insgesamt	Gebäude mit Wohnraum	WE in Gebäuden mit Wohnraum insgesamt	Davon WE in Wohngebäuden	Leerstandsquote		Eigentumsquote	Durchschnittliche Nettokaltmiete
							bezogen auf WE in Wohngebäuden	Anteil davon, seit 12 Monaten oder länger leerstehend		
	Anzahl	Jahre	Anzahl				Prozent		Euro/m ²	
Wendewehr II	134	46,8	79	18	87	87	[6,9]	[50,0]	[11,4]	5,42
Ballongasse	1.460	34,9	727	137	940	938	20,5	77,1	4,8	4,75
Grüner Korridor	687	44,3	350	197	444	427	17,1	68,5	36,8	5,47
Neustadt an der Orla	8.935	48,1	4.480	2.573	5.470	5.179	15,5	81,0	44,9	5,33
Altstadt	1.400	42,6	770	351	950	856	15,1	78,3	23,5	5,40
Süd	8	47,6	4	3	6	3	-	-	[100,0]	-
Bahnhofstraße	1.013	52,7	617	107	1.043	1.029	40,7	86,4	[1,0]	5,02
Nordhausen	40.732	47,2	21.758	8.404	23.981	23.525	6,9	46,5	29,2	5,31
Sanierungsgebiet Altstadt	1.652	41,5	918	283	1.006	959	7,0	29,9	15,9	5,79
Sanierungsgebiet Innenstadt	2.303	48,6	1.385	165	1.460	1.408	3,4	20,8	1,0	5,33
Grimmelallee/Zorge	695	48,0	375	105	424	398	8,4	36,4	15,2	6,01
Ost	2.005	41,3	1.044	97	1.117	1.117	5,6	22,6	[0,4]	4,94
Nord	1.882	56,2	1.201	118	1.338	1.338	7,6	52,0	[0,4]	5,56
Salza/Bochumer Straße	3.455	47,8	2.093	253	2.322	2.299	8,8	31,5	1,3	4,72
Sangerhäuser Str.	973	52,5	643	85	664	665	3,0	[15,0]	1,6	5,22
Ammerberg	658	54,7	380	89	396	391	[2,3]	-	12,6	5,38
Welfenweg	196	60,3	136	21	141	141	[2,1]	-	-	5,67
Hallesche Straße	1.848	40,3	1.130	150	1.353	1.338	11,1	43,8	2,3	5,60
Friedrich-List-Straße	121	33,9	37	9	81	81	[11,1]	[100,0]	[4,4]	4,66
Hagen/Baltzerstr.	310	57,0	197	28	201	201	[2,5]	-	-	5,73
Predigerstr.	275	45,3	210	24	217	217	[4,1]	-	-	5,05
Auf dem Sand	205	41,5	151	14	161	161	[3,7]	-	-	5,24
Pößneck	11.832	48,1	6.349	3.173	7.775	7.166	14,4	70,8	36,1	5,40
Innenstadt	777	40,7	496	204	738	467	28,8	86,6	10,9	5,28
Westliche Altstadt	195	36,9	102	41	137	92	19,6	[62,5]	[11,8]	5,25
Turmstraße	790	42,5	456	240	694	630	31,2	87,2	23,3	5,18
Hohes Gäßchen/Viehmarkt	153	35,3	40	20	53	53	23,1	[100,0]	24,4	5,19
Jüdewein	102	41,5	60	19	70	69	[9,2]	[100,0]	24,1	5,96
Plattenbau-Ost	1.107	47,6	634	67	849	836	23,2	72,2	-	5,54
Ronneburg	4.957	48,9	2.659	1.201	3.082	3.030	11,3	67,3	34,2	4,77
Altstadt	1.411	48,7	732	513	921	888	17,9	82,3	47,2	4,84
Rositz	2.733	49,2	1.361	760	1.612	1.586	14,4	88,6	44,8	4,71
Monitoringgebiet	136	40,0	66	41	89	81	25,0	84,0	57,4	4,76
Roßleben-Wiehe	7.125	50,9	3.497	2.802	4.145	4.045	11,2	67,5	65,6	4,68
Roßleben Dichterviertel	729	57,7	510	144	627	611	14,2	62,4	16,1	4,90
Roßleben Erweiterter Ortskern	1.098	50,2	518	360	610	589	12,7	54,1	53,5	4,52
Rudolstadt	24.684	49,8	13.096	6.104	14.590	14.330	8,4	63,2	40,6	5,57
Altstadt	2.159	45,4	1.329	491	1.546	1.463	11,6	74,7	21,0	6,05
Ortskern Schwarza	575	48,8	279	186	306	288	7,7	82,6	60,5	5,24
Schwarza Nord	2.029	54,2	1.286	225	1.398	1.392	7,0	25,5	12,0	5,25
Volkstedt West	1.394	54,3	875	73	1.166	1.166	22,5	63,4	[0,7]	5,06
Ruhla	5.258	50,8	2.769	1.898	3.347	3.274	13,8	76,5	54,6	5,06
Historische Kernstadt	1.368	49,4	699	604	925	884	19,8	85,3	66,5	4,74
Liesenberg	330	49,3	184	74	211	211	9,0	[64,7]	22,0	5,45
Bahnhofsvorstadt	186	47,2	121	47	140	136	16,1	75,0	23,7	4,56
Saalfeld/Saale	29.106	48,6	15.326	7.209	16.888	16.534	6,1	65,7	37,8	5,27
Gorndorf	4.966	51,7	3.236	502	3.576	3.571	7,6	54,6	4,2	4,89
Pestalozzistraße	258	50,7	177	31	184	184	[4,9]	[37,5]	6,2	5,41
Rainweg	914	49,0	619	61	687	687	6,1	76,2	2,6	4,80

Gesamtstadt und Monitoringgebiete	Gesamtbevölkerung	Durchschnittsalter	Haushalte insgesamt	Gebäude mit Wohnraum	WE in Gebäuden mit Wohnraum insgesamt	Davon WE in Wohngebäuden	Leerstandsquote		Eigentumsquote	Durchschnittliche Nettokaltmiete
							bezogen auf WE in Wohngebäuden	Anteil davon, seit 12 Monaten oder länger leerstehend		
	Anzahl	Jahre	Anzahl				Prozent			Euro/m²
Kaserne Beulwitz	779	30,0	276	30	334	334	14,4	60,4	3,5	5,15
Bohnstraße/Kelzstraße	71	44,3	25	13	28	27	-	-	[24,0]	6,27
Bahnhofsareal	50	40,1	27	14	30	27	-	-	[28,0]	5,36
Historische Altstadt	3.246	43,4	1.814	700	2.027	1.913	7,5	67,4	23,7	5,81
Verpackungsmittelwerk	508	57,9	264	53	260	257	-	-	12,8	4,95
Bergfried	83	76,5	11	5	12	10	-	-	[27,3]	6,29
Siechenbachtal	253	48,1	122	96	127	122	[3,3]	[100,0]	75,8	6,31
Lache/Baugesa	43	39,8	25	12	30	21	[14,3]	[50,0]	[19,2]	5,23
Schmalkalden	18.968	46,6	9.384	5.516	10.856	10.582	9,9	68,5	49,8	5,15
Innenstadt	2.674	45,3	1.444	704	1.766	1.651	13,9	71,9	25,9	5,66
Walperloh	2.346	36,1	1.303	144	1.680	1.654	20,1	71,0	0,9	4,43
Kasseler-Straße	188	55,2	57	28	74	70	[9,1]	[62,5]	39,1	6,53
Schmölln	13.700	49,0	6.953	4.013	7.876	7.679	8,6	60,2	45,7	4,96
Altstadt	1.625	47,0	925	410	1.096	1.048	11,4	53,8	25,5	5,14
Heimstätte	1.315	39,8	686	70	750	750	8,4	68,3	[0,4]	4,48
Sömmerda	18.355	48,6	9.735	4.452	10.654	10.481	6,6	41,0	41,6	5,42
Altstadt	2.126	45,8	1.049	748	1.185	1.104	7,0	53,2	52,7	5,73
Neue Zeit/Offenhain	4.295	51,8	2.687	297	3.050	3.047	9,5	21,2	2,0	5,30
Salzmannstraße	1.229	43,2	731	72	763	763	3,0	[26,1]	26,3	4,67
Müntzersiedlung	2.012	50,3	1.226	366	1.273	1.271	2,0	[11,5]	30,8	5,96
Sondershausen	20.971	48,9	10.553	6.049	12.112	11.919	9,7	67,9	45,5	5,19
Hasenholz-Östertal	1.078	44,0	623	83	810	810	20,3	73,8	[0,8]	4,91
Wippertor	998	49,9	583	75	744	734	17,4	58,6	[0,8]	4,63
Borntal	2.178	47,7	1.306	182	1.471	1.471	10,0	62,6	1,8	5,32
Altstadt	1.151	47,2	723	185	954	929	18,0	83,8	9,5	5,63
August-Bebel-Str./Talstraße	1.082	41,5	560	199	660	644	12,7	64,6	21,8	5,18
Sonneberg	23.064	47,9	11.984	5.884	13.841	13.510	10,4	77,2	42,8	5,33
Wolkenrasen	4.023	51,3	2.413	404	3.008	2.998	17,6	86,5	10,2	5,11
Innenstadt	4.861	42,0	2.671	654	3.010	2.867	7,8	65,8	15,0	5,49
Altstadt	697	43,4	376	204	483	465	18,1	68,7	37,0	5,13
Suhl	35.410	50,9	18.968	8.423	21.981	21.429	9,9	71,4	35,8	5,29
Nord	1.813	45,2	988	131	1.367	1.357	26,5	82,2	3,1	4,60
Ilmenauer Straße	4.792	52,6	3.065	393	3.651	3.650	11,2	69,3	2,2	5,04
Aue	3.592	54,2	2.126	259	2.339	2.331	7,6	62,4	5,1	5,38
August-Bebel-Straße	168	54,3	102	23	107	102	-	-	24,0	5,40
Theodor-Körner-Straße	115	61,1	71	15	76	76	[4,1]	-	[9,7]	6,62
Reuetal/Straße der Einheit	9	48,8	7	3	9	9	-	-	[70,0]	-
Sanierungsgebiet Steinweg/Innenstadt	1.412	52,6	929	226	1.089	1.001	9,2	53,3	13,0	5,71
Sanierungsgebiet Heinrichs	476	47,9	236	182	303	294	17,7	83,3	60,7	5,59
Sanierungsg.Schlauchgarten/Schillingschmiede	86	42,6	38	24	49	45	[17,8]	[100,0]	66,7	5,91
Neuer Friedberg	24	46,1	11	8	24	24	[16,7]	[62,5]	[38,1]	4,61
Ernst-Heß-Str.	47	37,1	18	12	23	23	[13,0]	[100,0]	71,4	5,79
Waltershausen	13.192	48,5	6.547	3.948	7.176	6.963	6,9	67,8	52,8	5,25
Altstadt	1.781	43,3	903	499	1.022	969	9,3	66,7	36,2	5,15
Ibenhain	2.129	50,0	1.302	164	1.448	1.448	9,8	70,4	1,7	5,34
Weida	8.084	50,9	4.387	2.284	5.052	4.856	10,3	78,2	43,3	4,63
Monitoringgebiet Stadtbau Ost	3.994	51,8	2.364	760	2.837	2.725	13,5	81,1	21,8	4,60
Weimar	65.494	44,5	33.657	11.548	35.704	35.008	4,2	51,6	25,1	6,52
West	5.349	46,2	2.976	280	3.303	3.300	9,2	53,0	0,5	5,18

Gesamtstadt und Monitoringgebiete	Gesamtbevölkerung	Durchschnittsalter	Haushalte insgesamt	Gebäude mit Wohnraum	WE in Gebäuden mit Wohnraum insgesamt	Davon WE in Wohngebäuden	Leerstandsquote		Eigentumsquote	Durchschnittliche Nettokaltmiete
	Anzahl	Jahre	Anzahl			Prozent		Euro/m²		
			bezogen auf WE in Wohngebäuden	Anteil davon, seit 12 Monaten oder länger leerstehend						
Innenstadt	5.238	37,6	2.966	699	3.173	2.931	5,5	68,3	9,5	7,45
nördliche Innenstadt	6.459	36,7	3.337	823	3.481	3.405	3,2	41,1	9,5	6,96
Schöndorf-Waldstadt	2.782	46,2	1.328	176	1.473	1.473	9,2	71,1	5,9	5,77
Zella-Mehlis	12.323	50,2	6.246	4.194	7.040	6.899	8,2	66,0	56,4	5,33
Erweiterter Stadtkern	1.711	43,9	886	511	1.019	970	9,7	76,6	43,0	5,40
Nördlicher Stadteingang/Hollandsmühle	6	56,5	3	-	3	3	-	-	[50,0]	[4,56]
Stadtteil Talstraße	371	50,1	192	152	229	225	11,1	58,3	70,4	5,07
Zeulenroda-Triebes	15.916	50,0	8.178	4.900	9.591	9.125	13,0	77,2	49,8	4,78
Sanierungsgebiet Zeulenroda	1.195	46,4	665	343	768	713	10,8	69,7	35,0	5,03
Einzelstandorte	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Plattenbaugebiete	1.011	59,9	629	75	858	807	27,3	82,7	[1,2]	4,82
Industriebrachen	98	45,6	47	27	55	52	[7,7]	-	44,0	5,17
Sanierungsgebiet Triebes	2.547	50,2	1.386	832	1.651	1.611	14,3	76,0	49,6	4,53

Datenquelle: © TLS, Erfurt, 2025; Darstellung: GRAS*

Anhang 2: Übersicht künftige Leerstandsentwicklung und Rückbaubedarfe für die Monitoringkommunen

Gruppe	Monitoringkommune	Wohnungsleerstand (WE)			Rückbaubedarf (WE): Ziel Erhalt Leerstandsniveau 2024		
		Ist-Wert 2024	Prognose 2030	Prognose 2040	Kommunalziel (Maximalwert bis 2030)	bis 2030	bis 2040
Gruppe 1: Moderater Einwohnergewinn	Apolda	1.800	1.900	1.900	300	100	100
	Arnstadt	1.000	600	400	700	0	0
	Eisenberg	400	500	400	100	100	0
	Erfurt	5.900	4.800	3.700	0	0	0
	Gotha	2.000	2.200	2.700	0	200	700
	Jena	2.600	1.800	1.000	0	0	0
	Weimar	1.800	700	0	0	0	0
	Insgesamt				1.100	400	800
Gruppe 2: Stabile Einwohner- entwicklung	Eisenach	2.200	2.500	2.900	200	300	700
	Gera	6.300	8.900	12.000	800	2.600	5.700
	Heilbad Heiligenstadt	500	700	1.100	100	200	600
	Hermisdorf	200	300	400	200	100	200
	Hildburghausen	600	800	1.100	0	200	500
	Ilmenau	1.700	2.100	2.700	500	400	1.000
	Leinefelde-Worbis	1.000	1.200	1.800	200	200	800
	Meiningen	1.500	1.900	2.700	0	400	1.200
	Mühlhausen	2.300	2.700	3.300	100	400	1.000
	Ronneburg	400	500	500	0	100	100
	Insgesamt				2.100	4.900	11.800
Gruppe 3: Moderater Einwohnerverlust	Altenburg	4.300	4.900	5.900	600	600	1.600
	Bad Langensalza	1.200	1.300	1.600	400	100	400
	Bad Salzungen	1.300	1.900	2.800	200	600	1.500
	Meuselwitz	1.000	1.100	1.200	0	100	200
	Nordhausen	1.900	3.000	4.800	1.000	1.100	2.900
	Pößneck	1.200	1.400	1.600	0	200	400
	Rudolstadt	1.300	1.700	2.400	100	400	1.100
	Saalfeld/Saale	1.200	1.700	2.500	0	500	1.300
	Schmalkalden	1.000	700	500	100	0	0
	Schmölln	900	1.000	1.300	0	100	400
	Sömmerda	800	1.000	1.500	100	200	700
	Sondershausen	1.400	2.000	3.000	1.000	600	1.600
	Sonneberg	1.800	2.500	3.600	200	700	1.800
	Waltershausen	600	1.100	1.700	100	500	1.100
Insgesamt				3.800	5.700	15.000	
Gruppe 4: Starker Einwohnerverlust	Artern	600	700	1.000	200	100	400
	Bad Lobenstein	400	600	800	0	200	400
	Greiz	2.400	3.100	4.000	2.500	700	1.600
	Neustadt an der Orla	1.000	1.300	1.800	200	300	800
	Rositz	300	300	500	0	0	200
	Roßleben-Wiehe	600	800	1.200	300	200	600
	Ruhla	600	800	1.000	0	200	400
	Suhl	2.900	4.900	7.700	1.400	2.000	4.800
	Weida	700	900	1.400	0	200	700
	Zella-Mehlis	800	1.000	1.500	0	200	700
	Zeulenroda-Triebes	1.500	1.900	2.400	200	400	900
Insgesamt				4.800	4.500	11.500	

Datenquelle: Kommunen, TLS und eigene Berechnungen; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: P & P

Abkürzungsverzeichnis

Abb.	Abbildung
AU	Anstaltsunterkünfte
BauGB	Baugesetzbuch
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BL-SE	Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“
DDR	Deutsche Demokratische Republik
DESTATIS	Statistisches Bundesamt
€	Euro
eBI	elektronische Begleitinformation des Bundes
EHK	Einzelhandelskonzept
eMo	elektronisches Monitoring des Bundes
EW	Einwohnerinnen und Einwohner
EZH	Ein- und Zweifamilienhaus
FNP	Flächennutzungsplan
GDI-Th	Thüringer Landesamt für Bodenmanagement und Geoinformation
GemBV	Gemeindebevölkerungsvorausberechnung
GRAS*	Gruppe Architektur und Stadtplanung
GU	Gemeinschaftsunterkünfte
Hrsg.	Herausgeber
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
m ²	Quadratmeter
max.	maximal
MFH	Mehrfamilienhaus
min.	minimal
P & P	Prognose & Planung
rBV	regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung nach Kreisen
SEK	Stadtentwicklungskonzept
ThStBauFR	Thüringer Städtebauförderungsrichtlinie
TLLLR	Thüringer Landesamt für Landwirtschaft und Ländlichen Raum
TLS	Thüringer Landesamt für Statistik
TLVwA	Thüringer Landesverwaltungsamt
TMDI	Thüringer Ministerium für Digitales und Infrastruktur (bis 11/2024 TMIL)
TMIL	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (seit 12/2024 TMDI)
VEK	Verkehrsentwicklungskonzept
vgl.	vergleiche
vtw	Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.
WE	Wohneinheiten
WnE/WnE-Si	Bund-Länder-Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“/Programmteil Sicherung

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Gebäudepolygone in Thüringen. Blau markiert sind die 42 Monitoringkommunen.	3
Abb. 2: Rumpelburg in Bad Langensalza - Spieleparadies im denkmalgeschützten Fachwerkensemble.	4
Abb. 3: Gemeinden Thüringen, hervorgehoben sind die 42 Monitoringkommunen und deren Monitoringgebiete.....	6
Abb. 4: Heilbad Heiligenstadt, Wilhelmstraße – gestern und heute. Links: Obere Wilhelmstraße mit abschließenden Bauarbeiten zur Heiztrassenverlegung im Jahr 1989, Blick in Richtung Westen. Rechts: Neugestaltete Wilhelmstraße als zentrale Fußgänger- und Einkaufszone im Jahr 2022, Blick Richtung Osten.	7
Abb. 5: Gesamtblick auf Heilbad Heiligenstadt, im Vordergrund die Wohnbebauung des Heimsteins. Links: 1991, rechts: 2000.....	8
Abb. 6: Einschätzung der Monitoringkommunen für 202 Monitoringgebiete, inwieweit geförderte Vorhaben in den Gebieten dazu beigetragen haben, dass private Folgeinvestitionen getätigt worden.	8
Abb. 7: Bevölkerungsentwicklung nach Monitoringgebietstypen im Vergleich zur Ebene Gesamtstadt und Thüringen im Zeitraum von 2014 bis 2024. Bei den Monitoringgebieten wurden nur Gebiete einbezogen, die weitestgehend durchgängige Werte aufweisen und keine Gebietsveränderungen hatten.	9
Abb. 8: Links: Alt trifft neu – städtebaulicher Kontrast zwischen Wohnen im Kloster (rechts) und neugebauten Brunnenhöfen (links) in Arnstadt. Rechts: Sanierter Block an der Töpfengasse/An der Weiße in Arnstadt.....	9
Abb. 9: Aufwertung von Wegeverbindungen und verbindenden Stadtgrünqualitäten zwischen der historischen Altstadt und dem Petersberg in Nordhausen im Rahmen der Landesgartenschau 2004 ⁸ . Die vor über 20 Jahren geschaffenen Naherholungsqualitäten leisten noch heute ihren Beitrag zur Attraktivität des Stadtzentrums.....	10
Abb. 10: Eisenberger Marktplatz mit saniertem Rathaus und Mohrenbrunnen sowie Stadtkirche und Stadtmuseum mit Tourist-Information, der besonders zu Festtagen gemeinsam mit der zentralen Einkaufszone am Steinweg zum überregional bekannten Begegnungsort wird.	11
Abb. 11: Saniertes Bahnhofsgebäude mit gestaltetem Übergang zur Altstadt in Ilmenau.....	11
Abb. 12: Dorfgemeinschaftshaus im Schmöllner Ortsteil Wildenbörthen. ¹⁰	12
Abb. 13: Prozentualer Anteil nach Art der Beteiligung beim „Tag der Städtebauförderung“ in Thüringen.	13
Abb. 14: Aktualisierung integrierter Stadtentwicklungskonzepte. Die blaue Linie entspricht dem Durchschnittsalter in Jahren.....	14
Abb. 15: Sonderauswertung der ISEKs der 42 Monitoringkommunen. Es wurde jeweils geprüft, ob die Themen in der Analyse und im jeweiligen Handlungsfeld vorhanden sind und das Ergebnis anschließend in einer Bilanz erfasst (nein/nein; ja/nein; nein/ja; ja/ja). Beim Thema „explizit ausländische Fachkräfte integrieren“ wurde ausschließlich im Handlungsbedarf berücksichtigt, ob eine Nennung erfolgte oder nicht. Eine Differenzierung, ob ein Thema im jeweiligen ISEK lediglich oberflächlich erwähnt oder detailliert behandelt wurde, fand nicht statt. Die Methodik zur Auswertung wird im Kapitel Methodik ab Seite 60 beschrieben.	15
Abb. 16: Inwieweit bestimmt der Klimaschutz kommunales Handeln? [Anzahl der Nennungen].....	16
Abb. 17: Anzahl der vorhandenen Konzepte (grün) und der Konzepte, die gerade in Arbeit sind (blau) (beides linke Achse) und Durchschnittsalter der vorhandenen Konzepte in Jahren (rechte Achse). ISEK = Integriertes Stadtentwicklungskonzept, EHK = Einzelhandelsentwicklungskonzept, VEK = Verkehrsentwicklungskonzept, KSK = Klimaschutzkonzept, KAK = Klimaanpassungskonzept.....	18
Abb. 18: Flächennutzungsplanung in Thüringer Gemeinden nach der Bevölkerungszahl in Prozent. Am Balken selbst steht die absolute Anzahl der Kommunen.....	19
Abb. 19: Letzte (Teil-)Aktualisierungen der FNP der Monitoringkommunen. [Anzahl].....	19
Abb. 20: Inanspruchnahme von externen Dienstleistungen der Monitoringkommunen im Jahr 2024. [Anzahl]	20
Abb. 21: Gemeindegrenzen Thüringen mit Stand 2024.	21
Abb. 22: Bevölkerungsentwicklung ohne den Anteil ausländischer Bevölkerung nach Monitoringgebietstypen im Vergleich zur Ebene Gesamtstadt und Thüringen im Zeitraum von 2014 bis 2024. Bei den Monitoringgebieten wurden nur Gebiete einbezogen, die weitestgehend durchgängige Werte aufweisen und keine Gebietsveränderungen erfahren haben.....	23
Abb. 23: Bevölkerungsentwicklung in den Kommunen von 2011 zu 2024. Links: Gesamtbevölkerung, rechts: ohne den Anteil ausländischer Bevölkerung.	24
Abb. 24: Bevölkerungsentwicklung der 42 Monitoringkommunen vom Zensusstichtag 2011 bis zum 31. Dezember 2024 in Prozent.	25

Abb. 25: Bevölkerungsprognose in den Thüringer Städten und Gemeinden bis 2040. Da die 2. GemBV (Basisjahr 2024) keine Werte für die kreisfreien Städte beinhaltet, wurde hierfür die 3. rBV (Basisjahr 2021) verwendet. Die Prognosewerte der 3. rBV wurden für das Jahr 2024 an die tatsächlichen Werte angepasst und die Abweichung als Korrekturfaktor im Prognosezeitraum berücksichtigt.	26
Abb. 26: Leerstandsquoten und durchschnittliche Nettokaltmiete zum Zensusstichtag 15. Mai 2022.	27
Abb. 27: Mindest- und Höchstwerte der Leerstandsquoten und durchschnittliche Nettokaltmieten zum Zensusstichtag 15. Mai 2022. Dargestellt sind ausschließlich Monitoringgebiete mit zuverlässigen Kennwerten im Zuge des Zensus-Geheimhaltungsverfahrens und mit mehr als 200 (obere Tabelle) bzw. mehr als 100 (untere Tabelle) leerstehenden WE. Kleinere Monitoringgebiete beispielsweise mit noch höheren Leerstandsquoten oder geringeren Mietniveaus, werden aufgrund der geringen Wohnungsanzahl bzw. der eingeschränkten Aussagekraft der ermittelten Werte nicht abgebildet. Dazu zählen zum Beispiel mehrere (Rückbau-)Standorte in Greiz (Fritz-Ebert- und Liebigstraße). ²⁷	28
Abb. 28: Einsatz eines Innenstadt-/Gewerbemanagements/Kümmers für die Akteursvernetzung im Jahr 2024 in den 42 Monitoringkommunen in Prozent geordnet nach Stadtgrößenklassen. Am Balken selbst steht die absolute Anzahl der Kommunen.	31
Abb. 29: Anzahl von Einzelhandelsentwicklungskonzepten nach Erstellungsjahr innerhalb der 42 Monitoringkommunen mit Erfassungsstand 2024.	32
Abb. 30: Einschätzung zur Erreichung der ursprünglichen Ziele in den Monitoringgebieten (kurz: Zielerreichungsgrad) mit Stand 2024.	33
Abb. 31: Einschätzung zum Zielerreichungsgrad in den Monitoringgebieten geordnet nach Gebietstyp mit Stand 2024.	33
Abb. 32: Entwicklung des Baukostenindex von 2010 bis 2025, mit dem Basisjahr 2015 (100).	34
Abb. 33: (Unvorhergesehene) Verzögerungsgründe für Bauprojekte bzw. die fördermittelkonforme Umsetzung von Projekten im Erfassungsjahr 2024 sowie seit Projektbeginn bei mehrjährigen Einzelmaßnahmen. Erhoben wurde zudem die Dauer der Verzögerungen in Monaten auf Ebene der Monitoringgebiete für die farblich hinterlegten Kategorien. Die nicht blau markierten Verzögerungsgründe wurden unter „Sonstige Gründe“ genannt und im Nachgang kategorisiert.....	34
Abb. 34: Wohnungsleerstandsentwicklung in Thüringen seit 2001, verschiedene Varianten.....	36
Abb. 35: Wohnungsleerstandsquote der 42 Monitoringkommunen zum Zensus 2022 sowie Veränderung seit dem Zensus 2011.....	38
Abb. 36: Gruppenspezifische Wohnungsleerstandsquoten nach Baualter der leerstehenden Wohnungen zum Zensusstichtag 2011 und 2022.	40
Abb. 37: Gruppenspezifischer Mietwohnungsbestand nach drei Mietpreiskategorien (Nettokaltmiete pro m ²) zum Zensusstichtag 2022.	41
Abb. 38: Gruppenspezifische Haushaltsentwicklung der 1-2-Personen-Haushalte sowie 3-oder-mehr-Personen-Haushalte (in Tausend) vom Zensusstichtag 2022 bis 2040.	42
Abb. 39: Gruppenspezifische Wohnungsleerstandsentwicklung in Ein- und Zweifamilienhäusern (EZH) und Mehrfamilienhäusern (MFH) vom Zensusstichtag 2022 bis 2040.	43
Abb. 40: Rückbaubedarfe und Rückbauziele der Monitoringkommunen bis 2030 im Vergleich (gerundete Werte), Szenario Erhalt des Leerstandsniveaus von 2024. Die Werte der Vorausberechnung der Leerstandsniveaus und Rückbaubedarfe bis 2040 vgl. Anhang 2.	45
Abb. 41: Unsaniertes neben umgebautem und modernisiertem Plattenbaublock in Quartier Schmalkalden-Walperloh.	47
Abb. 42: Nicht mehr aktivierbare Problemimmobilie in Ronneburg.....	48
Abb. 43: Zukunftsperspektive der geförderten Quartiersentwicklung in den Monitoringgebieten, gegliedert nach Gebietstyp, im Vergleich der Angaben von 2020 zu 2024, Mehrfachantworten waren möglich, „keine Angabe“ wurde weggelassen. [Anzahl der Nennungen].....	51
Abb. 44: Das Citymanagement in Bad Langensalza, 2025.....	55
Abb. 45: Karte mit Markierung von Kommunen, die bei verschiedenen Transferveranstaltungen teilnahmen (November Stand 2022).	56
Abb. 46: Entwicklung der indikatorenbasierten Rücklaufquote auf Ebene der Monitoringkommunen und Monitoringgebiete von 2002 bis 2024 in Prozent.	60
Abb. 47: Datenrücklauf der Monitoringkommunen für das Erfassungsjahr 2024 [%], absteigend sortiert nach der Rücklaufquote auf Monitoringgebietsebene.....	61

Quellenverzeichnis

Abbildungsquellen

Die Quellen der Abbildungen werden jeweils direkt und vollständig unmittelbar bei den Abbildungen selbst angegeben. Sofern die Fotos und Abbildungen nicht von der Arbeitsgruppe der Begleitforschung erstellt wurden,

wurden die Nutzungsrechte von den jeweiligen Verfassenden der einzelnen Fallbeispielkapitel, die Mitglieder der Arbeitsgruppe sind, bei den Urheberinnen und Urhebern beziehungsweise Rechteinhabenden eingeholt.

Literaturquellen

Bundesministerium für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2024): Informationen zur Raumentwicklung Heft 2/2024 „Wann kommst Du (zurück)? Willkommenskultur in Deutschland“

Bundesministerium für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2025): Zentrale Ergebnisse der BBSR-Wohnbedarfsprognose, abrufbar unter: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/analysen-kompakt/2025/ak-05-2025.html>, letzter Aufruf: 4. Dezember 2025

Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (2020): 50 Jahre Städtebauförderung – ganzheitlich, nachhaltig, kooperativ, Berlin

Deutscher Gemeinde- und Städtebund (DGStB) (2025): Pressemitteilung: <https://www.dstgb.de/publikationen/pressemitteilungen/kommunen-brauchen-verlaesslichen-ueberforderungsschutz/newsletter/>, letzter Aufruf: 11. November 2025

DIE STADTENTWICKLER e. V. (Hrsg.) (2025): Städtebauförderung wirkt vielfach: Ein starker Motor für das Investitionsklima, abrufbar unter: https://die-stadtentwickler.info/uploads/Downloads/DIW%20Econ%20-%20St%C3%A4dtebauf%C3%B6rderung%20wirkt%20vielfach_final_.pdf, letzter Aufruf: 24. November 2025

Stokman, A. (2025): Stadt als Schwammstadt – Anforderungen und Herausforderungen der wasserbewussten Zukunftsstadt im Klimawandel. In: BBSR (2025): Informationen zur Raumentwicklung Heft 4/2024 Wasser im Fokus

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) (Hrsg.) (2018): 2. Wohnungsmarktbericht, abrufbar unter: https://digitales-infrastruktur.thueringen.de/fileadmin/z_th9/tmb/v/zweiter_thueringer_wohnungsmarktbericht.pdf, letzter Aufruf: 4. Dezember 2025

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) (Hrsg.) (2022): Monitoringbericht 2021

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) (Hrsg.) (2023a): ThStBauFR – Richtlinie zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen, Punkt 7 – Wirkungsbeobachtung/Controlling, abrufbar unter: https://digitales-infrastruktur.thueringen.de/fileadmin/Bau/Staedtebaufoerderung/Foerderrichtlinien_Formulare_TH/Thueringer_Staedtebaufoerderichtlinie_2023-2027.pdf, letzter Aufruf: 27. November 2025

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) (Hrsg.) (2023b): Fallbeispiele zukunftsfähiger Stadtentwicklung – Ausgewählte Ergebnisse aus dem Landesmonitoring und dem Erfahrungsaustausch im Freistaat Thüringen Stand 2023, abrufbar unter: <https://stadtentwicklung-thueringen.de/downloads/fallbeispiele-zukunftsfaehiger-stadtentwicklung-2024/?tmstv=1744289882>, letzter Aufruf: 14. November 2024

Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVwA) (2022): Flächennutzungsplanung in Thüringen, abrufbar unter: https://landesverwaltungsamt.thueringen.de/fileadmin/TLVwA/Bauwesen_und_Raumordnung/Bauleitplanung/Flaechennutzungsplaene_interaktiv.pdf, letzter Aufruf: 15. Mai 2025

Begleitforschung zum Stadtumbau im Freistaat Thüringen

Auftraggeber

Ministerium für Digitales und Infrastruktur
Referat 55 „Städtebauförderung; Quartiersentwicklung und
Schulbauförderung“

Anja Maruschky
Kerstin Ackermann
Antje Thiel
Diana Thein

Werner-Seelenbinder-Straße 8
99096 Erfurt
staedtebaufoerderung@tmdi.thueringen.de
www.digitales-infrastruktur.thueringen.de

Referat M3 „Presse, Öffentlichkeitsarbeit“
presse@tmdi.thueringen.de

Federführende Gemeinde

Stadt Leinefelde-Worbis
Bürgermeister Christian Zwingmann
Koordination Karola Ziegenfuß

Bahnhofstraße 43
37327 Leinefelde-Worbis
k.ziegenfuss@leinefelde-worbis.de
www.leinefelde-worbis.de

Arbeitsgruppe mit verfassendem Autorenteam

Auftragnehmer und Gesamtkoordination
Fachbereich: Städtebau, Landschaftsplanung, Architektur
GRAS * Gruppe Architektur & Stadtplanung GbR

Steffen Groß
Lisa Maul

Unterer Kreuzweg 6
01097 Dresden
Tel. 0351 - 804 7670
gross@gras-dresden.de
www.gras-dresden.de

Fachbereich: Wohnungsmarkt und Vorausberechnung
P & P – Prognose & Planung
Robin Gutting
info@prognose-und-planung.de

Stand: Dezember 2025