

Begleitforschung Stadtumbau in Thüringen

Monitoringbericht 2020



Gefördert durch

Freistaat
Thüringen



Ministerium
für Infrastruktur
und Landwirtschaft

Begleitforschung Stadtumbau in Thüringen

www.begleitforschung-stadtumbau-thueringen.de

Auftraggeber

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und
Landwirtschaft

Abteilung Städte- und Wohnungsbau,
Staatlicher Hochbau

Prof. Olaf Langlotz

Referat 25 Städtebau, Städtebau- und
Schulbauförderung

Anja Maruschky

Kerstin Ackermann

Antje Thiel

Werner-Seelenbinder-Straße 8

99096 Erfurt

Tel. 0361 - 574 111 251

Fax 0361 - 574 111 299

Kerstin.Ackermann@tmil.thueringen.de

www.thueringen.de/de/tmil

Federführende Gemeinde

Stadt Leinefelde-Worbis

Bürgermeister Marko Grosa

SG Stadtplanung:

Roland Senft

Karola Ziegenfuß

Bahnhofstraße 43

37327 Leinefelde-Worbis

Tel. 03605 - 200 430

Fax 03605 - 200 111

m.grosa@leinefelde-worbis.de

www.leinefelde-worbis.de

Arbeitsgruppe

Auftragnehmer und Gesamtkoordination

Fachbereich: Städtebau,

Landschaftsplanung, Architektur

GRAS * Gruppe Architektur & Stadtplanung GbR

Steffen Groß

Tilli Sträß

Unterer Kreuzweg 6

01097 Dresden

Tel. 0351 - 804 7670

Fax 0351 - 25 23 257

gross@gras-dresden.de

www.gras-dresden.de

Fachbereich: Wohnungsmarkt- und
Wohnungswirtschaft

InWIS Forschung & Beratung GmbH

Michael Neitzel

Simon Austrup

Springorumallee 5

44795 Bochum

Tel. 0234 - 89034 17

Fax 0234 - 89034 49

michael.neitzel@inwis.de

www.inwis.de

Fachbereich: Sozialplanung

Weeber + Partner/W+P GmbH

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung

Stephanie Marsch

Teresa Winter

Emser Straße 18

10719 Berlin

Tel. 030 - 861 64 24

Fax 030 - 861 66 30

wpberlin@weeberpartner.de

www.weeberpartner.de

Fachbereich: Infrastrukturplanung
GWT-TUD GmbH

Technische Universität Dresden

Fakultät Maschinenwesen

Institut für Verfahrenstechnik und Umwelttechnik

Professur für Energieverfahrenstechnik

Prof. Michael Beckmann

Dr. Martin Pohl

George-Bähr-Straße 3b

01069 Dresden

Tel. 0351 - 463 344 93

Fax 0351 - 463 377 53

evt@mailbox.tu-dresden.de

<https://tu-dresden.de/ing/maschinenwesen/ifvu/evt>

Stand: Januar 2021

Für die bessere Lesbarkeit wird in diesem Bericht auf die
gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher

Sprachformen verzichtet.

Personenbezogene Begriffe gelten für alle Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis Monitoringbericht 2020

Landesmonitoring zum Stadtumbau in Thüringen – Einleitung 1

A	Rahmenbedingungen für den Stadtumbau.....	3
1.	Demografie.....	3
2.	Sozialstruktur.....	19
3.	Wirtschaftsentwicklung und kommunale Haushaltssituation	24
4.	Technische Infrastruktur.....	31
B	Steuerungsinstrumente für den Stadtumbau	36
1.	Finanzielle Unterstützung.....	36
2.	Planungsinstrumente	41
3.	Beteiligung der Akteure	47
C	Ergebnisse und Wirkungen im Stadtumbau.....	54
1.	Städtebauliche Aufwertung	54
2.	Wohnungsmarkt.....	59
3.	Anpassung städtischer Infrastrukturen	79
4.	Perspektiven für die weitere Umsetzung.....	86

D	Vorstellung der Programmgemeinden aus der Bereisung	91
1.	Bad Salzungen (2020).....	93
2.	Gotha (2020).....	95
3.	Jena (2020)	97
4.	Neustadt an der Orla (2020).....	99
5.	Waltershausen (2020).....	101

Ausblick und Empfehlungen für den Stadtumbau in Thüringen 103

Anhang..... 106

A	Methodik und Datenbasis	107
1.	Entwicklung des Datenrücklaufes.....	108
2.	Datenrücklauf nach Programmgemeinden	109
3.	Kennzahlenanalyse Wohnungswirtschaft.....	110
4.	Ergänzende Abbildungen.....	115
B	Verzeichnisse	117

Landesmonitoring zum Stadtumbau in Thüringen – Einleitung

Im Erfassungsjahr 2019 gab es erneut zahlreiche Eingemeindungen im Zuge der Thüringer Gebietsreform. In den Jahren 2018 und 2019 gab es somit bei 18 der 42 Monitoringgemeinden Gebietsveränderungen, davon haben 5 Gemeinden Eingliederungen vorgenommen¹. Auf diese Weise wurden 40 Ortsteile (insgesamt seit 2004: 65 Ortsteile) eingegliedert, was häufig zu erheblichen Vergrößerungen von Gebietsfläche und teilweise der Einwohnerzahl der Monitoringgemeinden geführt hat. Ein extremes Beispiel ist Ilmenau, das seine Gemarkungsfläche im Vergleich zu 2015 mehr als verdreifacht und 50 % an Einwohnern dazugewonnen hat. Auch in anderen Programmgemeinden führten die Eingemeindungen zu einer Verdopplung der Gemarkungsfläche (Saalfeld, Bad Salzungen, Rudolstadt, Neustadt an der Orla, Schmölln und Roßleben-Wiehe) oder waren einwohnerintensiv (Roßleben-Wiehe). Insgesamt hat sich der Anteil der Einwohner in den 42 Monitoringkommunen auf 57,3 % erhöht (2015: 54,6 %) und der Flächenanteil auf 23,6 % (2015: 18,7 %).

In den Gemeinden Greiz, Nordhausen und Bad Langensalza konnten die absoluten Einwohnerzahlen von 2015 trotz Eingemeindungen nicht gehalten werden.

Um aussagefähig zu bleiben, wurden vom TLS Einwohnerzahlen und Wohnungsbestandszahlen jeweils auf den neuen Gebietsstand für die vorherigen Jahre rückgerechnet, so dass bei Zeitreihen keine Sprünge durch Eingliederungen vorhanden sind. Die Bevölkerungsvorausrechnungen der 1. rBv beziehen sich jedoch auf den alten Gebietsstand und haben damit für die „Eingemeindungskommunen“ einen eingeschränkten Aussagewert.

Durch die Eingemeindungen werden die Grenzen zwischen Stadt und Land immer fließender; es entstehen Regionen, in denen die Gemeinden direkt aneinandergrenzen, wie bspw. bei Arnstadt, Ilmenau, Suhl und Zella-Mehlis. Die Thüringer Städte stehen also zunehmend vor der Herausforderung, ihre Kernstadtgebiete mit ihren umliegenden ländlichen Räumen gemeinsam zu betrachten, verstärkt interkommunal zu kooperieren und praktikable Entwicklungsstrategien aufzustellen.

Gerade mit Fokus auf die Stadt-Umland-Beziehungen ist die Kombination von indikatorengestütztem Monitoring mit jährlichen Berichten sowie Arbeitsgesprächen zwischen dem TMIL, dem TLVwA, der Begleitforschung und den Akteuren vor Ort im Rahmen der Stadtumbau-Bereisung ein nützliches Instrument, um Problemstellungen und Erfolgsfaktoren zeitnah identifizieren zu können.

Mit der jährlichen Berichterstattung und dem Erfahrungswissen aus den Bereisungen kann das TMIL aktuelle Ergebnisse von Monitoring und Evaluierung in die Verhandlungen mit Bund und Ländern einbringen.

Auch für die Kommunen bringen diese Ergebnisse einen deutlichen Mehrwert. Von den Programmgemeinden wird im Rahmen des kontinuierlichen Erfahrungsaustausches die eigene Entwicklung kleinräumig beobachtet und vergleichend zu anderen Kommunen reflektiert und eingeordnet. Die Einblicke in aktuelle Herausforderungen und Lösungsansätze beinhalten die Chance zu einem schnelleren und effizienteren Handeln. Somit werden wichtige Erkenntnisse zeitnah zugänglich gemacht und eine Übertragbarkeit auf andere Gemeinden kann diskutiert werden.

Das Landesmonitoring und der damit verbundene Erfahrungsaustausch verstehen sich als wichtige Instrumente einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung, welche es integriert zu planen und umzusetzen gilt. Im Monitoring wird der Einfluss unterstützender Förderprogramme auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene untersucht, wobei die Städtebauförderung im Mittelpunkt steht. Von Beginn an wurde im Landesmonitoring ein breites Themenspektrum verschiedener Fachbereiche (Stadtplanung, Demografie und Sozialstruktur, Wohnungswirtschaft sowie technische Infrastruktur) einbezogen und ressortübergreifend betrachtet. Die Ergebnisse werden regelmäßig in Monitoringberichten veröffentlicht.

Der vorliegende Monitoringbericht 2020 bietet eine Kombination aus Analysen auf Datenbasis und den Stadtumbau-Bereisungen. Die Datenauswertungen, Themenexkurse und Fallbeispiele geben Einblicke in Hintergründe und konkrete Rahmenbedingungen, Prozesse und Akteurskonstellationen. Von Mitte 2016 bis Ende 2020 wurden 38 von 42 Programmgemeinden im Rahmen der SUB besucht und insgesamt 177 von 202 Monitoringgebieten begutachtet.² Obwohl der kommunale Datenstand in diesem Bericht bis zum Erfassungsjahr 2019 reicht, wird ein Ausblick auf die im Jahr 2020 angelaufene neue Städtebauförderungsstruktur – mit nunmehr nur noch drei Bund-Länder-Programmen – gegeben. Außerdem werden die im Jahr 2020 besuchten Städte vorgestellt. Wieder aufgenommen wurde auch die betriebswirtschaftliche Betrachtung der Wohnungsunternehmen durch die aktualisierte Auswertung der vtw-Daten. Leider musste die Stadtumbaukonferenz im Jahr 2020 Corona-bedingt ausfallen. Dennoch soll der – nunmehr für das Jahr 2021 geplante – Themenschwerpunkt „Stadtgrün und Klimaanpassung“ in diesem Bericht gewürdigt werden.

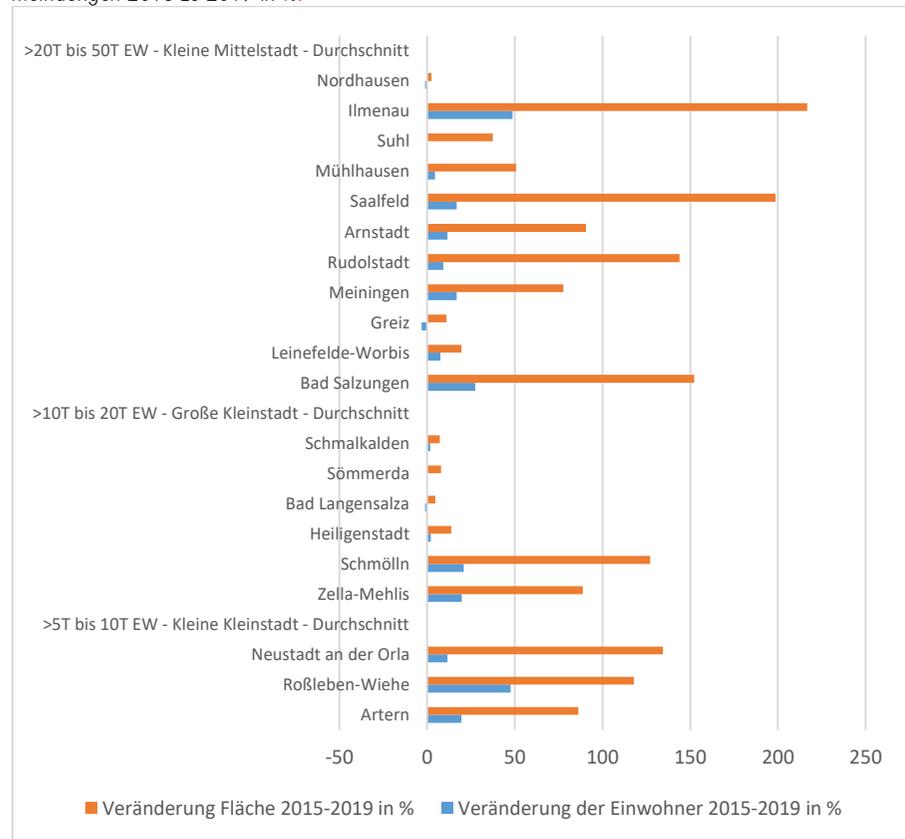
Die Gebietsveränderungen, aber auch die in einigen Programmgemeinden deutlichen Einwohnerverluste seit 2002 haben eine Neuordnung der Einwohnergrößenklassen notwendig gemacht. Um in Zukunft vergleichbare Aussagen auch mit

¹ Letzte Eingliederungen gab es zum 31.12.2019 in Neustadt an der Orla, Meiningen und Greiz.

² Der geplante Abschluss der SUB im Jahr 2020 war Corona-bedingt nicht möglich.

anderen Bundesländern oder Gesamtdeutschland treffen zu können, wurden dabei die BBSR-Strukturtypen verwendet (vgl. Anhang S. 115). Statt bislang vier werden nun die Thüringer Gemeinden in sechs Stadtgrößenklassen betrachtet.

Abb. 1: Veränderung der Gemarkungsfläche und Einwohner in den Programmgemeinden mit Eingemeindungen 2015 zu 2019 in %:



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n=20
 * Programmgemeinden mit Eingemeindungen

Nach wie vor werden alle Thüringer Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern im Landesmonitoring erfasst.³ Rositz steht für eine der vielen ländlichen Gemeinden bis 5.000 Einwohnern.⁴

Abb. 2: Kennzahlen der 42 Programmgemeinden

Programmgemeinde	Einwohnerzahl 2019	Veränderung Einwohnerzahl 2009-2019 in %	Anzahl Monitoringgebiete
>100T EW - Kleine Großstadt - Durchschnitt	162662	5,24	
Erfurt	213981	4,74	16
Jena	111343	6,19	9
>50T bis 100T EW - Große Mittelstadt - Durchschnitt	79177	-4,34	
Gera	93125	-7,37	10
Weimar	65228	-0,01	4
>20T bis 50T EW - Kleine Mittelstadt - Durchschnitt	29807	-6,56	
Gotha	45419	-0,70	9
Eisenach	42250	-1,41	4
Nordhausen	41726	-6,26	14
Ilmenau	38891	-2,59	4
Suhl	36789	-14,15	11
Mühlhausen	36090	-8,75	7
Altenburg	31633	-12,06	7
Saalfeld	29278	-11,31	11
Arnstadt	27314	-2,40	5
Rudolstadt	24943	-8,70	4
Meiningen	24796	-2,98	2
Sonneberg	23516	-6,04	3
Apolda	22184	-4,49	3
Sondershausen	21290	-10,30	5
Greiz	20392	-10,59	10
Leinefelde-Worbis	20115	-7,57	6
Bad Salzungen	20097	-6,73	2
>10T bis 20T EW - Große Kleinstadt - Durchschnitt	14832	-5,74	
Schmalkalden	19647	-6,04	3
Sömmerda	18947	-6,92	4
Bad Langensalza	17271	-6,38	3
Heiligenstadt	17129	0,88	6
Zeulenroda-Triebes	16350	-3,28	5
Schmölln	13724	-10,49	2
Waltershausen	12838	-6,53	2
Zella-Mehlis	12727	-12,31	3
Pößneck	11842	-9,54	6
Hildburghausen	11831	-1,46	2
Eisenberg	10849	-2,19	1
>5T bis 10T EW - Kleine Kleinstadt - Durchschnitt	7337	-11,04	
Meuselwitz	9954	-14,38	3
Neustadt an der Orla	9198	-11,21	3
Weida	8372	-9,87	1
Hermisdorf	8051	-5,32	2
Roßleben-Wiehe	7476	-16,61	2
Artern	6688	-11,09	2
Bad Lobenstein	5825	-11,00	1
Ruhla	5456	-13,82	3
Ronneburg	5011	-4,01	1
bis 5T EW - Gemeinde - Durchschnitt	2760	-11,67	
Rositz	2760	-11,67	1

Quelle: TLS und Kommunen, Berechnung Einwohnerentwicklung 2009-2019 auf Basis rückgerechneter Gebietsstände, Darstellung GRAS

³ Mit Ausnahme der Gemeinden Schleusingen, Bleicherode und Bad Frankenhausen/Kyffhäuser, deren Einwohnerzahl im Rahmen von Eingliederungen auf über 10.000 gestiegen ist.

⁴ Die kleinen Stadtgrößenklassen sind bewusst unterrepräsentiert, weil das Landesmonitoring ursprünglich auf das "Stadtumbau Ost-Programm" und Kommunen mit erarbeitetem ISEK ausgerichtet war.

A Rahmenbedingungen für den Stadtumbau

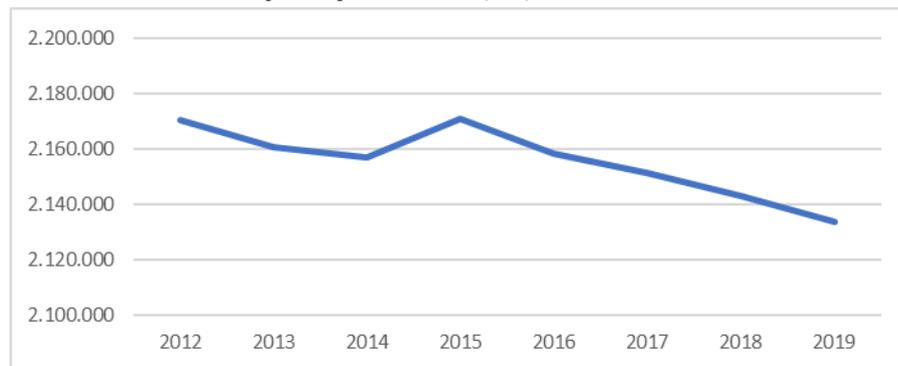
Die den Stadtumbau prägenden Rahmenbedingungen werden in den Themenbereichen „Demografie“, „Sozialstruktur“, „Wirtschaftsentwicklung und kommunale Haushaltssituation“ und „Technische Infrastruktur“ betrachtet.

1. Demografie

a Einwohnerentwicklung

Die Einwohnerentwicklung in Thüringen ist seit einem leichten Anstieg durch die Zuwanderung von Geflüchteten 2015 wieder anhaltend rückläufig. 2.133.378 Einwohner hatte der Freistaat zum Ende 2019, das sind 37.336 Einwohner weniger als noch 2015 und rund 10.000 weniger als im Vorjahr.

Abb. 3: Einwohnerentwicklung Thüringen 2012-2019 (abs.)



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik © Begleitforschung, Darstellung: WEEBER+PARTNER

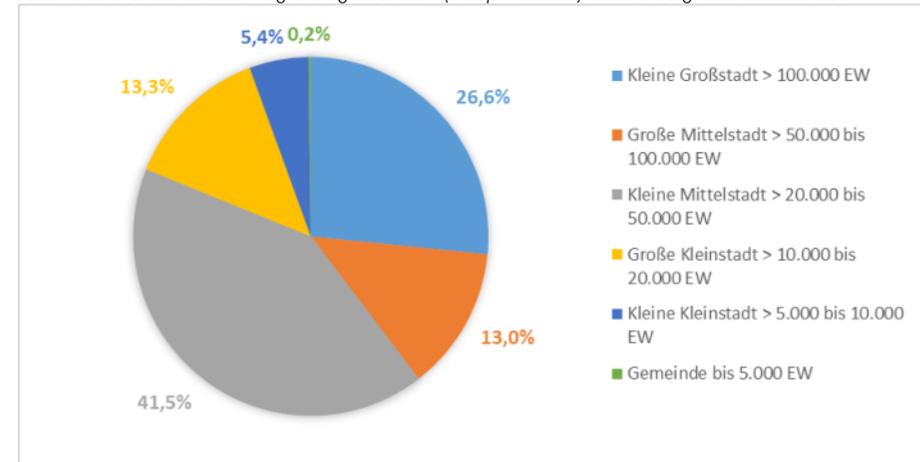
Einwohnerentwicklung in den Programmgemeinden

Über die Hälfte der Thüringer (57 %) lebte 2019, wie auch in den Jahren zuvor, in einer der 42 Programmgemeinden.⁵ Das sind insgesamt 1.222.346 Einwohner (mit Hauptwohnsitz).

Bezogen auf die Stadtgrößenklassen war mit 42 % der Großteil in einer mittelgroßen Gemeinde mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern, etwas mehr als ein Viertel in den Großstädten Erfurt und Jena und wiederum je 13 % in Gera und Weimar als sogenannte große Mittelstädte sowie in den größeren Kleinstädten mit 10.000 bis

20.000 Einwohner beheimatet. Kleine Kleinstädte und Gemeinden bilden im Landesmonitoring nur rund 5% der Einwohner ab.⁶

Abb. 4: Einwohner in den Programmgemeinden (Hauptwohnsitz) nach Stadtgrößenklassen 2019



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: WEEBER+PARTNER, n=42.

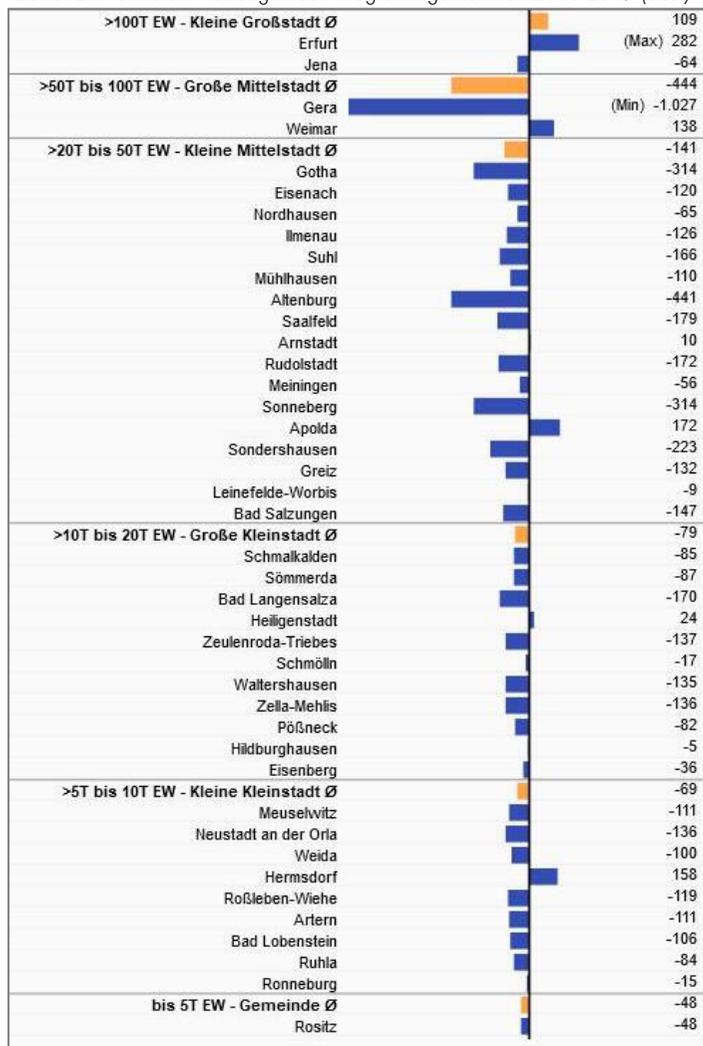
Die Entwicklung auf Landesebene spiegelt sich auch in den Programmgemeinden wider. Im Vergleich zu 2018 gab es 4.600 Einwohner weniger. Damit setzt sich ein Trend fort, der bereits seit 2015 zu beobachten ist. Die Zahl der Einwohner in den Programmgemeinden ist seitdem um 15.254 zurückgegangen.

Nur wenige Gemeinden hatten von 2018 zu 2019 (moderate) Einwohnerzuwächse. Dazu zählen Erfurt (+282), Weimar (+138), Arnstadt (+10), Apolda (+172), Heiligenstadt (+24) und Hermsdorf (+158). Die meisten, darunter das erste Mal seit Langem auch die Stadt Jena, hatten Bevölkerungsverluste zu verzeichnen. Prozentual, gemessen an ihrer Einwohnerzahl 2019, betraf das vor allem die kleineren Gemeinden mit 5.000 bis 10.000 Einwohner (Meuselwitz, Neustadt an der Orla, Weida, Roßleben-Wiehe, Artern, Bad Lobenstein, Ruhla und Rositz). In der längeren Betrachtung ab 2015 hatten auch viele der größeren Kleinstädte (zwischen 10.000 und 20.000 Einwohner) Einwohner verloren.

⁵ Der Gebietsstand für alle Jahre ist 31.12.2019, alle Einwohnerdaten wurden zurückgerechnet.

⁶ Rositz steht dabei als eine von 534 weiteren Thüringer Gemeinden mit bis zu 5.000 Einwohnern, weil die Kommune im Jahr 2002 als einzige erfolgreich am Wettbewerb „Stadtumbau Ost“ teilnahm.

Abb. 5: Einwohnerentwicklung in den Programmgemeinden 2018-2019 (abs.)



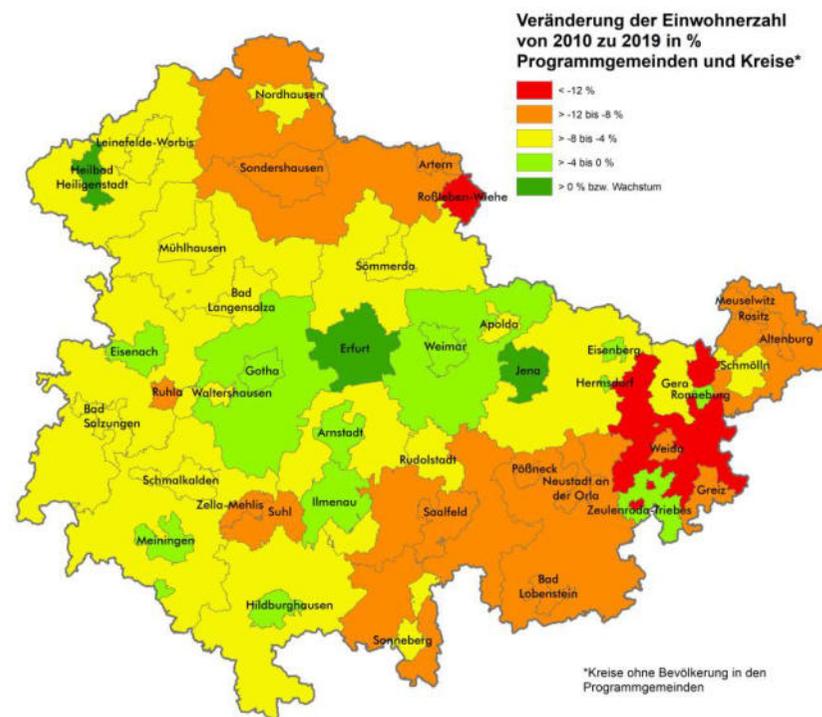
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik © Begleitforschung; n=42

Bei einem guten Drittel der Programmgemeinden (15) haben sich die Einwohnerzahlen in der Langzeitbetrachtung von 2010 zu 2019 positiv bzw. stabil (0 bis -4 %) entwickelt, allen voran die Städte Heiligenstadt, Erfurt und Jena. Für zwei Drittel gilt jedoch, dass sie Rückgänge von -4 % und mehr hatten (12 PG mit -4 %

bis -8 %, 14 PG mit -8 % bis -12 % und eine PG mit mehr als -12 %). Die Gemeinden mit den stärkeren Bevölkerungsverlusten konzentrieren sich in den östlichen, südöstlichen und nördlichen Bereichen Thüringens.

Die Langzeitbetrachtung von 2010 zu 2019 verdeutlicht zudem, dass es zwischen den Programmgemeinden und den sie umgebenden Landkreisen unterschiedliche Entwicklungen gab. Tendenziell entwickelten sich die Programmgemeinden auch weiterhin positiver als bzw. auf gleichem Niveau wie ihr Umland. Bis auf die Gemeinden Roßleben-Wiehe, Ruhla, Zella-Mehlis und Suhl, die auch weiterhin eine schlechtere Entwicklung verzeichneten als ihr Umland, trifft das auf alle Programmgemeinden zu. Das wird auch durch die Wanderungszahlen über die Kreisgrenzen hinweg bestätigt. Seit Jahren liegt der Zuzug aus dem Landkreis in die Programmgemeinden (in der Summe) regelmäßig höher als andersherum.

Abb. 6: Einwohnerentwicklung in den Programmgemeinden von 2010 zu 2019 (%)



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik, Berechnung und Darstellung: © Begleitforschung GRAS, Die Einwohnerzahlen sind auf die neuen Gebietsstände zurückgerechnet.

Einwohnerentwicklung in den Monitoringgebieten

In den mittlerweile 202 Monitoringgebieten des Thüringer Landesmonitoring lebten Ende 2019 insgesamt 463.495 Einwohner⁷. Das entspricht wie auch im Jahr zuvor fast 38 % der Bevölkerung in den Programmgemeinden. Im Vergleich der Monitoringgebiete, für die sowohl für 2019 als auch für 2018 Einwohnerdaten vorlagen (n=181), ist innerhalb eines Jahres ein Einwohnerrückgang von -1.569 festzustellen.

Über die Hälfte der Einwohner in den Monitoringgebieten verteilte sich 2019 auf innerstädtische Gebiete (Innenstadt und innenstadtnah). Zusammen mit den Gebieten "im Ortskern des Hauptortes" lebten somit zwei Drittel der Einwohner in zentral gelegenen Monitoringgebieten. Ein weiteres gutes Drittel wohnt in den Gebieten in Randlage und ein sehr geringer Anteil in Gebieten, die die ganze Gemeinde umfassen oder in sonstigen Gebieten.

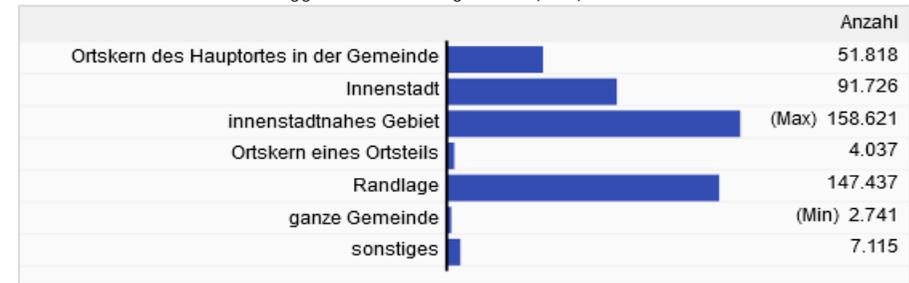
Ein Großteil der Monitoringgebiete (41 %) ist bautypologisch dem DDR-Wohnungsbau zuzuordnen. Entsprechend hoch ist mit 54 % der Anteil der dortigen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung der Monitoringgebiete. 23 % sind Altstadtgebiete, dem entspricht auch der Bevölkerungsanteil mit rund 22 %. 14 % sind Gebiete der Gründerzeit, der Bevölkerungsanteil liegt hier bei 16 %. 2019 waren vor allem die Altstadtquartiere etwas stärker vertreten.

Abb. 7: Einwohner in Monitoringgebieten nach Gebietstypologie 2019 (abs.)



Quelle: Kommune. Darstellung: Thüringer Landesamt für Statistik © Begleitforschung; n=187

Abb. 8: Einwohner in Monitoringgebieten nach Lage 2019 (abs.)



Quelle: Kommune. Darstellung: Thüringer Landesamt für Statistik © Begleitforschung; n=187

Die Monitoringgebiete "Ortskernlage" und "Randlage" hatten von 2018 zu 2019 leichte Zuwächse, während die an das Zentrum angrenzenden Innenstadtlagen in diesem kurzen Betrachtungsraum eher Rückgänge aufwiesen. Langfristig betrachtet entwickelten sich viele der Innenstadt-Gebiete jedoch positiv bzw. stabil. Dazu zählen u.a. die innerstädtischen Bereiche von Leinefelde-Worbis (Sanierungsgebiet Leinefelde), Erfurt (Brühl), Pößneck (Innenstadt), Mühlhausen (Historische Altstadt) sowie Jena's Innenstadt. In der längerfristigen Betrachtung von 2015 zu 2019 sind es vorwiegend randstädtische Monitoringgebiete, die Einwohner verloren haben.⁸ Dazu zählen unter anderem Suhl-Nord, Eisenach Nord-West, Erfurt-Moskauer Platz und Weimar-West.

Wachsende und schrumpfende Quartiere nebeneinander

Innerhalb wachsender oder sich stabil entwickelnder Programmgemeinden gibt es unterschiedliche Quartiersentwicklungen. In Jena werden die bevölkerungsreichsten Stadtteile, die Großwohnsiedlungen Lobeda und Winzerla, weiterhin an Bevölkerung verlieren, während die Einwohnerzahlen in den anderen vier Planungsräumen – und damit in allen anderen Monitoringgebieten – zunehmen werden. Gründe für die Rückgänge in den beiden Großsiedlungen sind die anhaltende Alterung der Bevölkerung, der damit erwartete Sterbeüberschuss, die weitere Verkleinerung der Haushalte sowie negative Binnenwanderungssalden, die durch positive Außenwanderungssalden durch einkommensschwache Haushalte und Studierende (noch) nicht aufgefangen werden können. In Neustadt an der Orla konnte diese konträre Entwicklung ebenso beobachtet werden. Im Monitoringgebiet "Altstadt" haben sich die Einwohnerzahlen stabilisiert und zuletzt auf einem

⁷ 2019 liegen Einwohnerdaten für 187 von 202 Monitoringgebieten vor. 15 Gebiete ohne Angaben (alle 14 Monitoringgebiete in Nordhausen; 1 Monitoringgebiet in Hildburghausen).

⁸ Für die Auswertung der Einwohnerentwicklung von 2015 zu 2019 konnten 159 der 202 Monitoringgebiete zugrunde gelegt werden, bei denen durchgängig Angaben vorhanden waren.

Niveau von ca. 1.300 Einwohnern eingepegelt. Im von DDR-Wohnungsbau geprägten Monitoringgebiet „Süd“ waren die Bewohnerzahlen kontinuierlich rückläufig und lagen 2019 bei 1.167 Einwohnern. Im altstädtisch geprägten Sanierungsgebiet "Innenstadt" in Bad Salzungen konnte die Einwohnerzahl ebenso stabilisiert werden. Zuletzt gab es sogar einen Zuwachs, der auch im Gebiet „Alledorf“ (DDR-Wohnungsbau) zu beobachten war. Während die meisten Gebiete dieses Typs in den letzten Jahren kontinuierlich Einwohner verloren hatten, gab es hier in den letzten Jahren Zuwächse.

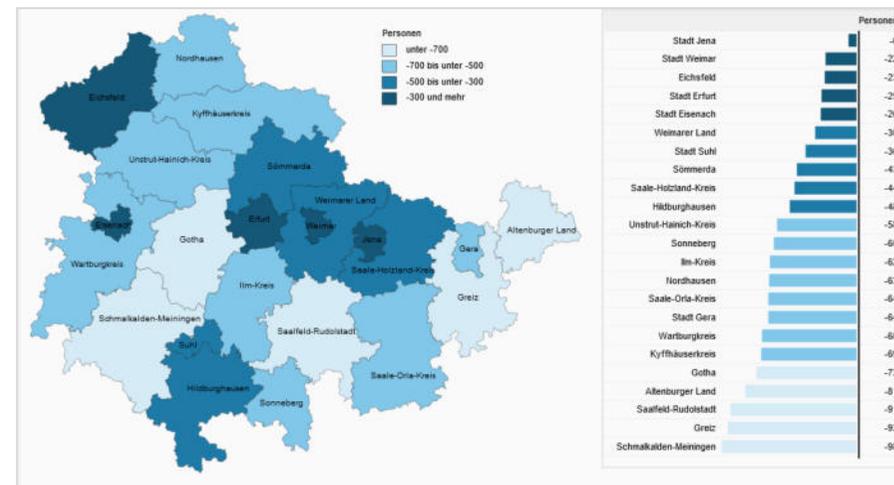
Natürliche Bevölkerungsentwicklung – Geburten und Sterbefälle

Der Trend, dass die Bevölkerungsentwicklung in Thüringen in entscheidendem Maß durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung beeinflusst wird, setzt sich auch im aktuellen Monitoringzeitraum fort.

2019 standen in Thüringen 16.647 Geburten (790 weniger als 2018) 29.196 Sterbefällen (628 weniger als 2018) gegenüber, also ein Negativsaldo von insgesamt -12.549 Einwohnern. Da sowohl die Geburten- als auch die Sterbezahlen in fast gleichem Maß zurückgingen, ist der Saldo genauso hoch wie 2018.

Erstmals seit den letzten Jahren verzeichneten alle kreisfreien Städte (darunter erstmals seit Jahren auch Jena) und Landkreise eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2019.

Abb. 9: Saldo Geborene/Gestorbene Thüringen 2019 (abs.)



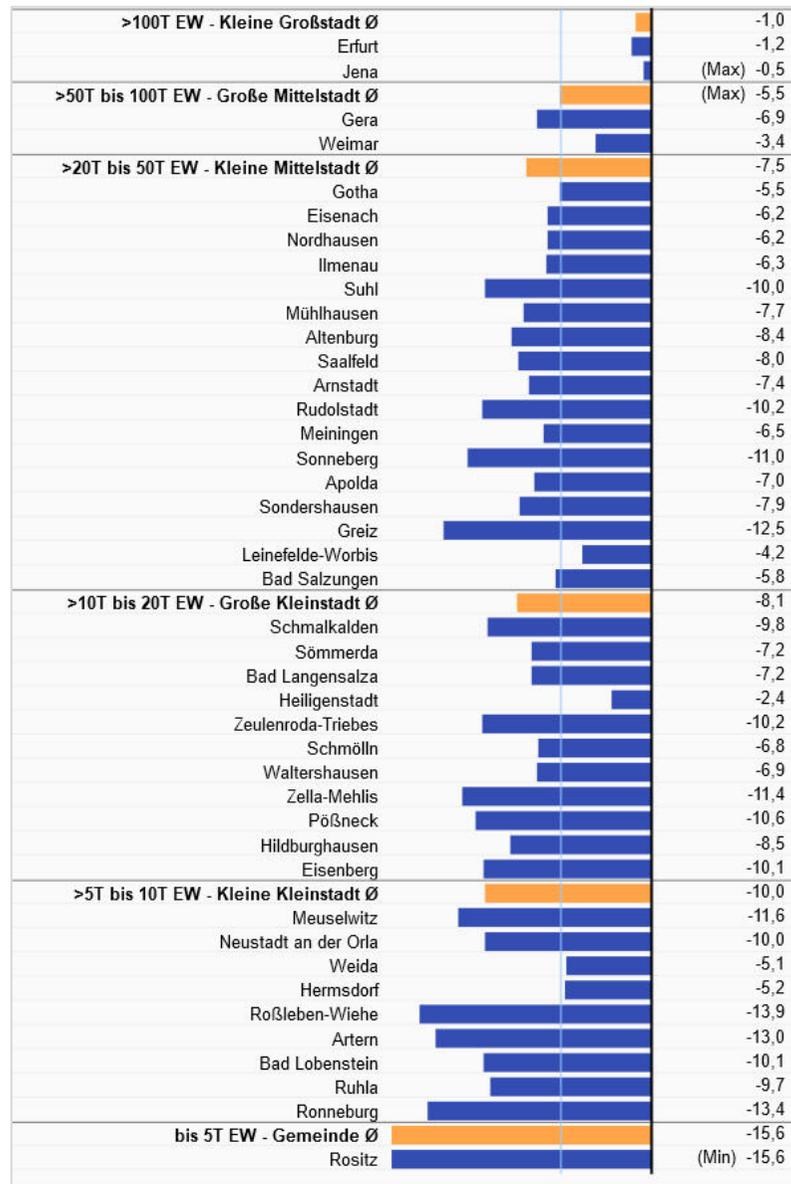
Quelle: TLS, Überschuss der Geborenen bzw. Gestorbenen (<https://www.statistik.thueringen.de/datenbank/TabAnzeige.asp?tabelle=kr000104%7C%7C>)

In den Programmgemeinden wurden 2019 10.125 Kinder geboren und 17.141 Menschen sind gestorben. Im Saldo entspricht das einem Verlust von 7.016 Einwohnern. Auch im Vorjahr 2018 lag der Verlust bei knapp 7.000 Einwohnern.

Von den Geburten entfällt naturgemäß mit knapp 45 % ein Großteil auf die Städte Erfurt, Jena, Gera und Weimar. Weitere fast 40 % sind in den kleineren Mittelstädten zwischen 20.000 und 50.000 Einwohner zu verzeichnen.

Auffällig hinsichtlich der Salden bezogen auf die Einwohnerzahl (Saldo Lebendgeborene/Gestorbene je 1.000 Einwohner) sind die Unterschiede bei den Stadtgrößen. In der Tendenz gilt: Je kleiner die Städte sind, desto höher sind die Negativsalden. Allerdings spiegeln sich hier auch die regional sehr unterschiedlichen Entwicklungen wider. Weida, Hermsdorf, Heilbad Heiligenstadt und Leinefelde-Worbis weichen in den jeweiligen Stadtgrößenklassen vom Durchschnitt ab und haben geringere Salden im Vergleich zu den anderen Städten. Die kleine Gemeinde Rositz, aber auch Ronneburg, Roßleben-Wiehe und Greiz liegen deutlich über dem Durchschnitt aller Programmgemeinden. Sie haben deutliche Verluste durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Verhältnis zu ihrer Einwohnerzahl.

Abb. 10: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Programmgemeinden 2019.
Saldo Lebendgeborene/Gestorbene je 1.000 Einwohner



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik © Begleitforschung; n=42

Räumliche Bevölkerungsentwicklung – Wanderungen

Nach den überdurchschnittlichen Wanderungsgewinnen durch die Zuwanderung Geflüchteter im Zeitraum 2015-2016 hat sich das Wanderungsgeschehen in Thüringen wieder normalisiert. Für 2019 konnte auch wieder ein leichter Wanderungsgewinn konstatiert werden, allerdings weniger stark ausgeprägt als 2018.

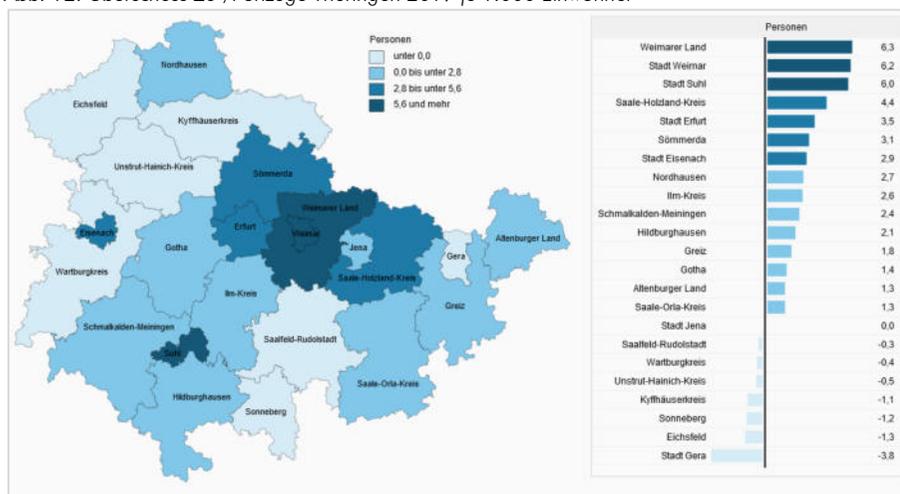
Abb. 11: Zu- und Fortzüge Thüringen 2015-2019

Jahr	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Saldo pro 1.000 EW
2019	84.898	81.526	+3.372	+1,6
2018	87.498	82.939	+4.559	+2,1
2017	89.387	85.395	+3.992	+1,9
2016	100.845	103.100	-2.255	-1,0
2015	129.514	104.881	+24.633	+11,4

Quelle: TLS, Tabelle: Wanderungen nach Geschlecht, Nichtdeutschen und je 1000 Einwohnern nach Kreisen in Thüringen

Von den Wanderungsgewinnen profitieren nicht alle Landkreise und kreisfreien Städte gleichermaßen, zumal sich auch die Gewinnspanne verkleinerte. Das Weimarer Land (6,3) und die Stadt Weimar (6,2) hatten 2019 die höchsten Salden bezogen auf 1.000 Einwohner, wobei die Stadt Weimar im Vorjahr mit 13,3 Personen/1.000 Einwohner sogar einen doppelt so hohen Wert verzeichnete. Erstaunlicherweise hatte auch Suhl mit 6 Personen/1.000 Einwohner (absolut 222 Personen) einen hohen Überschuss durch Zuzüge. Der Saale-Holzland-Kreis, die Städte Erfurt, Sömmerda und Eisenach können auch noch als Gewinner der Wanderungsüberschüsse bezeichnet werden. Jena hatte entgegen der bislang positiven Entwicklung erstmals einen ausgeglichen Wanderungssaldo. Deutliche Verluste aus der Wanderungsbewegung musste die Stadt Gera 2019 mit 3,5 Personen/1.000 Einwohner verzeichnen. Auch die Landkreise Eichsfeld und Sonneberg hatten für ihre Verhältnisse im Betrachtungszeitraum größere Einschnitte 2019 zu verbuchen.

Abb. 12: Überschuss Zu-/Fortzüge Thüringen 2019 je 1.000 Einwohner



Quelle: Wanderungen nach Geschlecht, Nichtdeutschen und je 1.000 Einwohnern nach Kreisen in Thüringen (<https://statistik.thueringen.de/datenbank/TabAnzeige.asp?tabelle=KR000106%7C%7C>)

Im Saldo gab es 2019 in den Programmgemeinden ein Zuwanderungsplus von 2.790 Einwohnern. Das fiel geringer aus als in den Jahren zuvor. Sowohl die absoluten Zahlen der Zuzüge als auch die der Fortzüge haben sich verringert. Die Programmgemeinden spüren, dass die Effekte aus Wanderungsgewinnen immer kleiner werden. Einige Gemeinden verzeichneten 2019 im Verhältnis zu ihrer Einwohnerzahl dennoch positive Effekte aus den Wanderungsbewegungen. Dazu zählten u.a. Hermsdorf, Apolda, Ronneburg, Greiz und Schmalkalden.

Abb. 13: Zu- und Fortzüge in der Summe der Programmgemeinden 2017 bis 2019

Jahr	Zuzüge		Zuzüge Summe	Fortzüge		Fortzüge Summe	SALDO Zu- und Fortzüge
	aus eigenem Kreis	über Kreisgrenzen		in eigenen Kreis	über Kreisgrenzen		
2019	8.931	58.380	67.311	8.057	56.464	64.521	+2.790
2018	9.449	60.595	70.044	8.390	57.321	65.711	+4.333
2017	10.105	63.272	73.377	8.837	59.824	68.661	+4.716

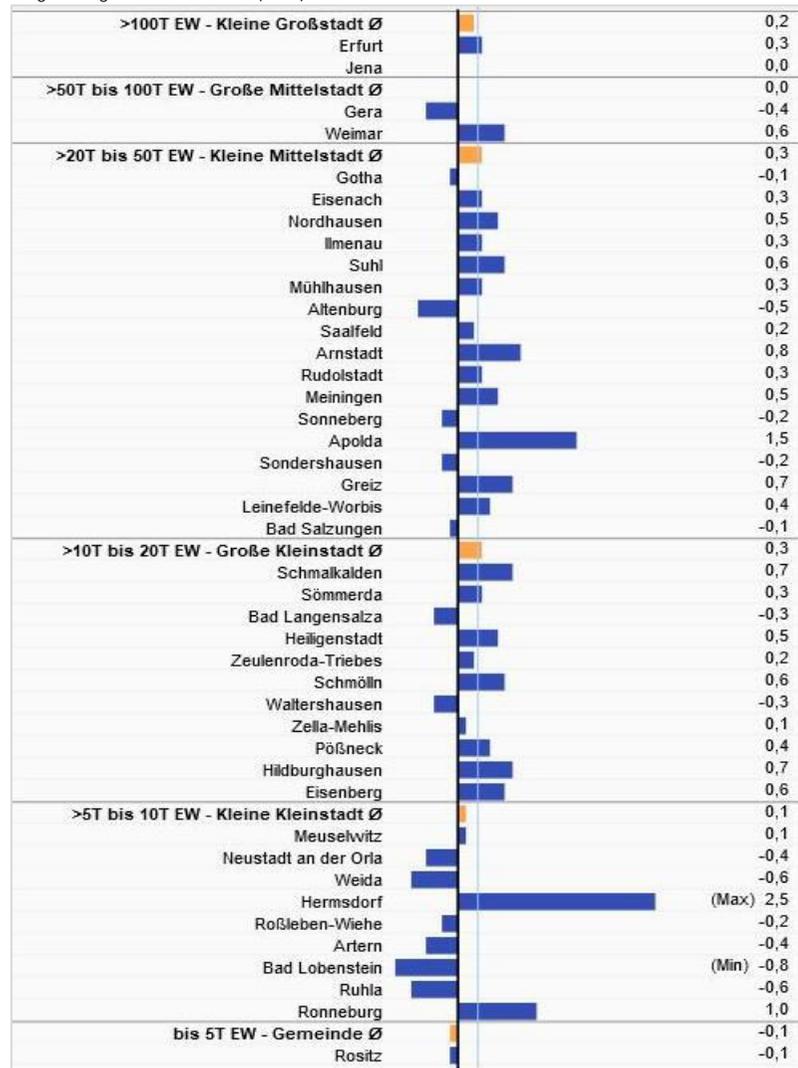
Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik © Begleitforschung, n=42 Programmgemeinden

Nach wie vor gibt es ein erhebliches Wanderungsgeschehen in den Programmgemeinden. 3.793 zugezogene Einwohner standen 1.003 weggezogenen 2019 gegenüber und immerhin 27 der 42 Programmgemeinden verzeichneten 2019 Wanderungsgewinne in unterschiedlichem Maß. Die Spanne reicht von 6 Einwohner in Meuselwitz bis zu 747 in Erfurt.

Der Blick auf die 2019er Wanderungsdaten der 36 landkreisangehörigen Programmgemeinden zeigt, dass sich die Wanderungen zu großen Teilen über die Grenzen des eigenen Landkreises hinweg vollziehen. Das Volumen der Wanderungen zwischen dem eigenen Landkreis und der Programmgemeinde verringerte sich dagegen 2019 weiter. Aus dem eigenen Landkreis zogen 8.931 Einwohner in die Programmgemeinden, 8.057 sind aus den Programmgemeinden in das umliegende Landkreisgebiet gezogen. Das entsprach einem Wanderungsgewinn von 874 Einwohnern alleinig aus dem jeweils eigenen Landkreis. Im Vorjahr lag dieser Wert mit 1.059 noch höher. In 24 kreisangehörige Gemeinden zogen 2019 mehr Einwohner aus dem eigenen Landkreis zu als in diesen fort. Vergleichsweise hohe Anteile Zugezogener aus dem eigenen Landkreis hatten die Gemeinden Rositz (67 %), Neustadt an der Orla (41 %) (nochmals bestätigt bei der Bereisung 2020) und Saalfeld (39 %).⁹ Auch für Bad Salzungen konnten inländische Wanderungsgewinne seit 2012 besonders aus dem umliegenden Landkreis sowie aus den benachbarten Landkreisen Gotha und Schmalkalden verzeichnet werden. Wanderungsverluste gab es für Bad Salzungen hingegen an die Städte Eisenach und Leipzig sowie an die im benachbarten Bundesland Hessen befindlichen Landkreise Fulda und Hersfeld-Rotenburg. Für Rositz ist weiterhin interessant, dass die Hälfte derer, die der Stadt den Rücken gekehrt hatten, in den umliegenden Landkreis gezogen ist. Meuselwitz (45 %) und Schmölln (38 %) verloren ebenso bei den Fortzügen einen erheblichen Anteil in ihr direktes Umland.

⁹ Zuzüge 2019: Rositz: 115 Zuzüge, davon 77 aus dem eigenen Landkreis; Neustadt an der Orla: 362 Zuzüge, davon 149 aus dem eigenen Landkreis; Saalfeld: 1.204 Zuzüge, davon 472 aus dem eigenen Landkreis

Abb. 14: Wanderungssaldo im Verhältnis zur Gesamteinwohnerzahl in den Programmgemeinden 2019 (in %)



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik © Begleitforschung; n=42

Gesamtsaldo aus natürlicher Bevölkerungsentwicklung und räumlichen Wanderungen

Die Gegenüberstellung des Wanderungssaldos zum Saldo der natürlichen Entwicklung innerhalb des Jahres 2019 verdeutlicht, dass einzig ein Überhang aus Zuzügen für die Einwohnergewinne verantwortlich ist, denn der Geburtensaldo war in allen Programmgemeinden durchweg negativ.

Die positiven Effekte der Zuwanderung können die negativen der natürlichen Entwicklung nicht auffangen mit Ausnahme der sechs der 42 Monitoringkommunen Erfurt, Weimar, Arnstadt, Apolda, Heiligenstadt und Hermsdorf.

b Ausländische Bevölkerung – Einwohner mit Migrationshintergrund, Ausländer und Geflüchtete

Einwohner mit Migrationshintergrund

Laut Statistischem Bundesamt gab es 2019 in Thüringen 163.000 Einwohner mit einem Migrationshintergrund im weiteren Sinne.¹⁰ Gemessen an der Gesamtbevölkerung entsprach das einem Anteil von 5,2 %, was zudem einen leichten Anstieg zu 2018 bedeutete (4,9 %). Dennoch gehört der Freistaat, wie die anderen ostdeutschen Bundesländer, zu den Ländern mit den geringsten Anteilen an Einwohnern mit Migrationshintergrund.

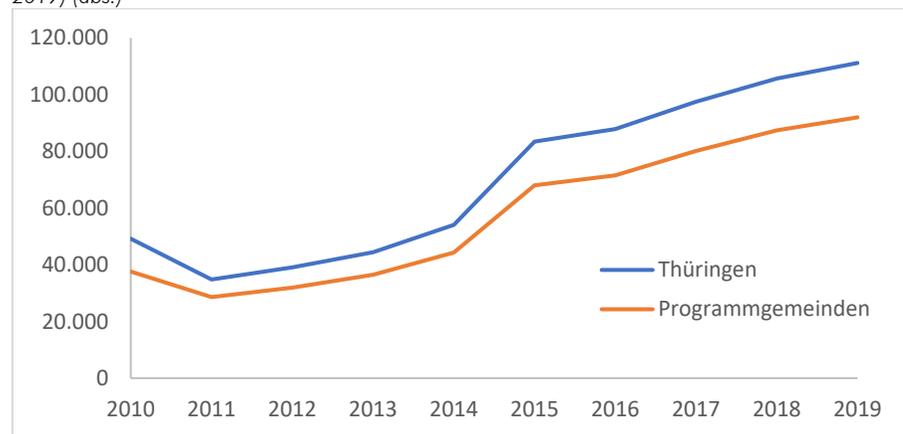
¹⁰ Statistisches Bundesamt, Bevölkerung in Privathaushalten nach Migrationshintergrund und Bundesländern (<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Migration->

[Integration/Tabellen/migrationshintergrund-laender.html](https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Migration-Integration/Tabellen/migrationshintergrund-laender.html); abgerufen am 30.11.2020), dazu zählen auch Deutsche, die eine eigene Migrationserfahrung haben, z. B. Spätaussiedler.

Ausländer

Die größte Gruppe innerhalb der Personen mit Migrationshintergrund in Thüringen stellte 2019 die ausländische Bevölkerung dar. 114.625 Ausländer¹¹ waren laut Ausländerzentralregister für Thüringen zum Jahresende 2019 erfasst. Im Vorjahresvergleich ein erneuter Zuwachs von 5.840 Personen bzw. 5,4 %.¹²

Abb. 15: Entwicklung der Ausländerzahlen in Thüringen und in den Programmgemeinden (2010 bis 2019) (abs.)



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik © Begleitforschung, Darstellung WEEBER+PARTNER

Aus rund 150 Staaten kamen die ausländischen Bewohner. Die Hälfte davon aus einem europäischen Land, größtenteils der EU angehörig. Weitere 38 % (43.535) kamen aus Asien (darunter auch Syrien), 6 % (6.830) aus Afrika, 2,3 % (2.630) kamen aus Nord-, Mittel- oder Südamerika und ein kleiner Teil aus Australien einschließlich Ozeanien (0,1 %). Bei 1,5 % war zum Zeitpunkt der Erhebung die Staatsangehörigkeit ungeklärt oder die Personen gelten als staatenlos.¹³

Die Gruppe der Ausländer speist sich aus der jüngsten Zuwanderung seit 2015 für mehr als drei Viertel der ausländischen Bewohner. Ende 2019 wurde eine Aufenthaltsdauer von weniger als 8 Jahren festgestellt, sowohl für Bürger anderer europäischer Staaten, die hier in Thüringen arbeiten als auch für ausländische Studenten in den Hochschul- und Universitätsstädten. Auch Familienzusammenführungen zählen zu Motiven der Zuwanderung.¹⁴

Ein Großteil der Ausländer Thüringens wohnte 2019 in den Programmgemeinden, absolut waren es 91.974 Personen. Die Ausländerzahl in den Programmgemeinden nahm von 2018 zu 2019 um 4.568 Personen zu, was wiederum der landesweiten Entwicklung entsprach und auch in allen Stadtgrößenklassen zu beobachten war.

Die meisten Ausländer (40 %) lebten 2019 in Programmgemeinden der Stadtgrößenkategorie "Kleine Mittelstadt zwischen 20.000 und 50.000 Einwohner", was die Attraktivität dieser Städte, jedoch auch deren Anforderungen hinsichtlich Integrationsleistungen unterstreicht. Weitere 32 % lebten in den beiden Großstädten Erfurt und Jena. In Gera und Weimar, also Vertreter der Kategorie "große Mittelstadt", lebten 13 % der ausländischen Bewohner, weitere 11 % in Gemeinden zwischen 10.000 und 20.000 Einwohner.

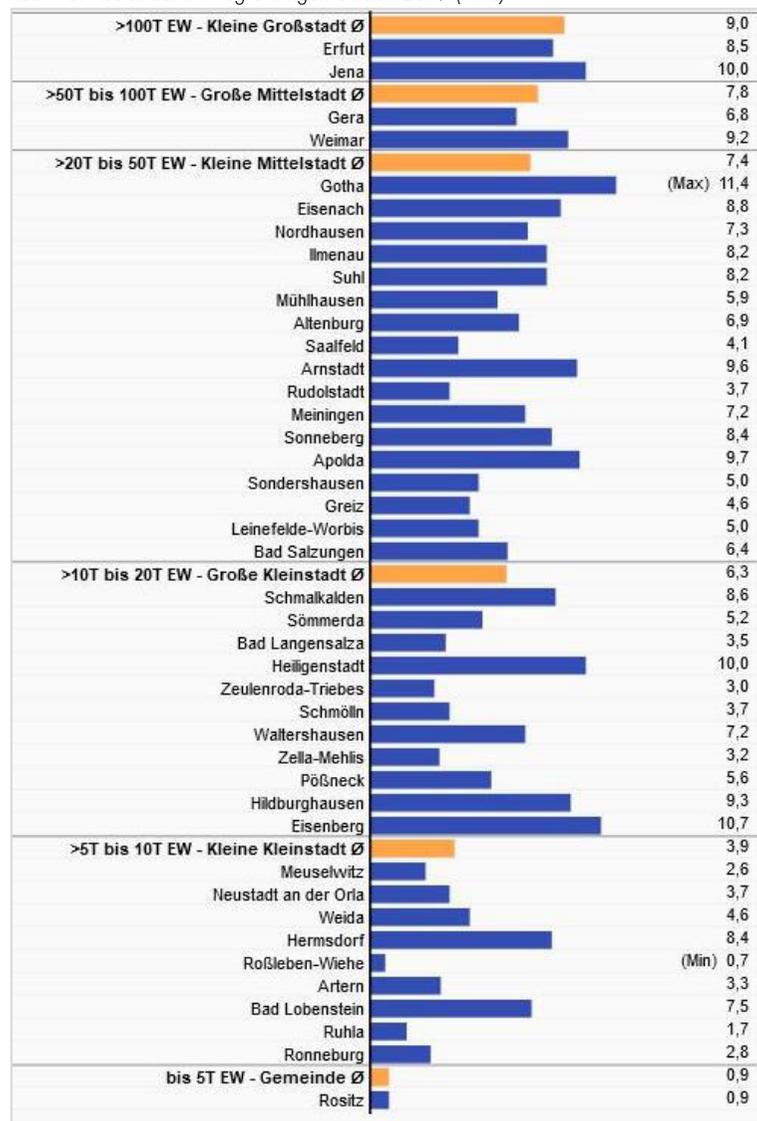
¹¹ „Ausländer/innen sind Personen, die nicht Deutsche im Sinne des Artikels 116 Absatz 1 des Grundgesetzes sind. Dazu zählen auch Staatenlose und Personen mit ungeklärter Staatsangehörigkeit. Ausländer/innen gehören zu den Personen mit Migrationshintergrund.“ (vgl. Statistisches Bundesamt, Fachserie 1 Reihe 2.2, 2018, S. 14)

¹² vgl. Thüringer Landesamt für Statistik, Pressemitteilung 080/2020 vom 15. April 2020, Daten vom Ausländerzentralregisters (AZR)

¹³ vgl. Thüringer Landesamt für Statistik, Pressemitteilung 080/2020 vom 15. April 2020, Daten vom Ausländerzentralregisters (AZR)

¹⁴ Statistisches Bundesamt, Fachserie 1, Reihe 2, Bevölkerung und Erwerbstätigkeit Ausländische Bevölkerung Ergebnisse des Ausländerzentralregisters, Ausländische Bevölkerung am 31.12.2019 nach Bundesländern und Aufenthaltsdauer in %, S. 15

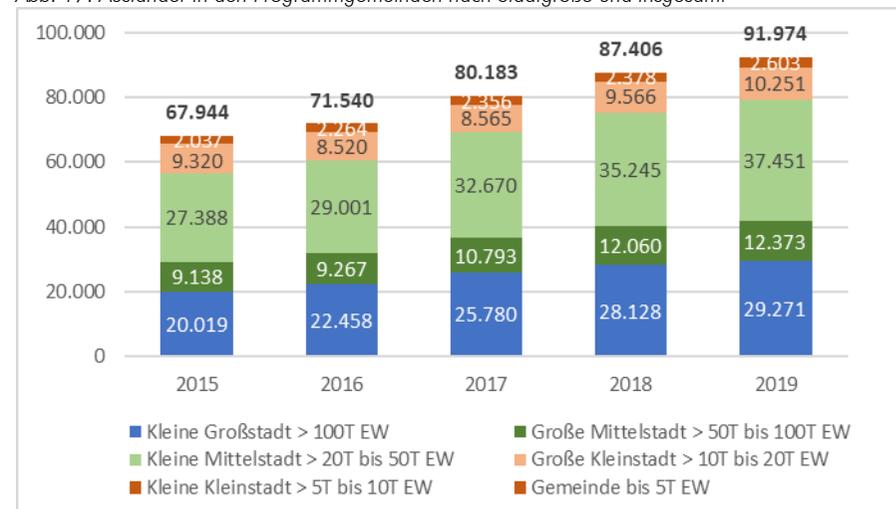
Abb. 16: Ausländer in Programmgemeinden 2019 (in %)



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik © Begleitforschung

In fast allen Programmgemeinden war ein Anstieg der Ausländerzahlen von 2018 zu 2019 zu beobachten. Der Anstieg der ausländischen Bevölkerung erfolgte zu 48 % (2.206) in den kleinen Mittelstädten zwischen 20.000 und 50.000 Einwohner. Fast ein Drittel (1.456) aller Zuwächse verzeichneten die Städte Erfurt, Jena, Weimar und Gera.

Abb. 17: Ausländer in den Programmgemeinden nach Stadtgröße und insgesamt



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik © Begleitforschung, Darstellung WEEBER+PARTNER

In den Monitoringgebieten lebten 2019 57.791 Ausländer. Auch hier ist die Zahl ausländischer Einwohner im Monitoringzeitraum gestiegen. Insgesamt verteilt sich die ausländische Bevölkerung räumlich relativ ausgewogen. Gut 59 % wohnt in zentralen bzw. innerstädtischen Gebieten und fast 39 % in randstädtischen Lagen, die übrigen verteilen sich auf die unterschiedlichen anderen Wohngebiete. Hier gab es im Vergleich zu vorangegangenen Betrachtungszeiträumen kaum Veränderungen.¹⁵

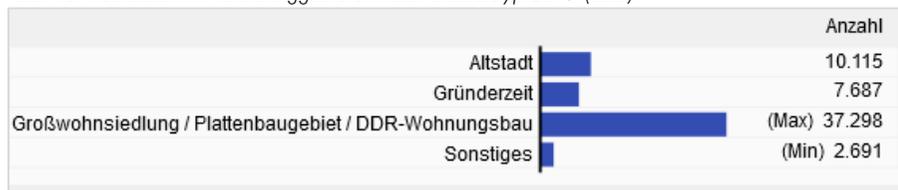
Die ausländischen Mitbürger lebten mehrheitlich (65 %) im Gebietstyp „DDR-Wohnungsbau“, was zum Teil auch auf die Belegung von leer stehenden, meist unsanierten Plattenbaublöcken, zurückzuführen ist, welche gemäß ISEK zum Abriss vorgesehen waren, aber auch der Ansiedlungsstrategie und den oft im Vergleich

¹⁵ Die Daten zur ausländischen Bevölkerung auf der Ebene der Monitoringgebiete beruht auf Angaben der jeweiligen Kommune (Daten von 180 der 202 Gebiete). 117 MG = Ortskern im

Hauptort, Innenstadt und innenstadtnah; 50 MG = Randlage, 2 MG = ganze Gemeinde; 3 MG = Sonstige Lagen, 5 MG = Ortskern eines Ortsteils.

zur Gesamtstadt günstigen Mieten geschuldet ist. In Altstadt- und in den Gründerzeitgebieten wohnten jeweils anteilig 18 % bzw. mit 13 % der ausländischen Bevölkerung.

Abb. 18: Ausländer in Monitoringgebieten nach Gebietstyp 2019 (abs.)



Quelle: Kommunen. Darstellung: Thüringer Landesamt für Statistik © Begleitforschung; n=177

Asylsuchende und Flüchtlinge

Deutschlandweit wurden 2019 146.619 Asylsuchende registriert und damit deutlich weniger als in den Jahren zuvor. Im Vergleich zum Jahr 2018 (164.693 Personen) verringerte sich die Zahl der Asylgesuche im Jahr 2019 um 11 %.¹⁶ Seit 2016 geht die Zahl der Asylerstanträge kontinuierlich zurück. Zu den Hauptstaatsangehörigkeiten im Jahr 2019 zählten Syrien, Irak und Türkei.

Die Aufnahmequoten der Bundesländer richten sich nach dem sogenannten „Königsteiner Schlüssel“. Danach werden in den Freistaat Thüringen im Jahr 2019 rund 2,6 % der neu in Deutschland ankommenden Flüchtlinge verteilt. In der zentralen Erstaufnahmeeinrichtung des Landes in Suhl werden die Flüchtlinge zunächst untergebracht, versorgt und betreut. Anschließend erfolgt auf der Grundlage der Thüringer Flüchtlingsverteilungsverordnung (ThürFlüVertVO) vom Thüringer Landesverwaltungsamt die Verteilung in die Landkreise und kreisfreien Städte. Diese übernehmen die weitere Versorgung und soziale Betreuung der Asylsuchenden.¹⁷

In Thüringen stellten 2.548 Menschen im Jahr 2019 einen Asylerstantrag. Das ist nach dem sprunghaften Anstieg der Antragszahlen 2015 und 2016 ein deutlicher Rückgang zum Vorjahr (2018: 4.169).¹⁸

Konzentration als Herausforderung für Quartiere

In den Programmgemeinden, wo es räumliche Konzentrationen ausländischer Bevölkerungsgruppen in Stadtquartieren gibt, insbesondere in denen, die ohnehin eine bis dato schwierige Entwicklung hatten, ist eine intensive Integrationsarbeit seitens der Kommune, der Wohnungsunternehmen und der sozialen Träger gefordert. Das umfangreiche Zuwanderungsgeschehen ab 2014/2015 und der Bedarf binnen kürzester Zeit Unterkünfte und Wohnraum zur Verfügung zu stellen, hatte u.a. zur Folge, dass Wohngebäude in den Plattenbaugeländen, die ursprünglich für den Abriss vorgesehen waren, wiederhergerichtet und vollständig durch Geflüchtete bezogen wurden. Auch andere leerstehende innerstädtische Immobilien wurden als Gemeinschaftsunterkünfte in den Programmgemeinden genutzt.

Die Zuwanderung Geflüchteter ist mittlerweile deutlich zurückgegangen. Konzentrationen konnten da aufgelöst werden, wo es ausreichend Wohnraum auch auf dem freien Markt gab oder die Geflüchteten die Programmgemeinden wieder verlassen haben. Das trifft jedoch nicht auf alle Gemeinden zu. So gibt es Stadtquartiere in den Programmgemeinden, die mit weit über 20 % sehr hohe Anteile ausländischer Bewohner haben (Monitoringgebiete Arnstadt-Rabenhold, Erfurt-Rieth, Gera-Bieblach-Ost, Heiligenstadt-Auf den Liethen, Gotha-West und Schmalkalden-Walperloh), u.a. weil es dort nach wie vor Gemeinschaftsunterkünfte gibt. Ein weiterer Grund ist, dass neben den sesshaft gewordenen Geflüchteten auch ein erheblicher Anteil ausländischer Arbeitskräfte, vermehrt aus dem osteuropäischen Raum (Heiligenstadt) oder bereits andere Bevölkerungsgruppen mit Migrationshintergrund (Sonneberg-Wolkenrasen) dort wohnen.

Abb. 19: Mit Geflüchteten belegter Block im Wohngebiet Artern-Königsstuhl Ende 2018

¹⁶ Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, Das Bundesamt in Zahlen 2019, Asyl, Migration und Integration, S. 11; Ausgabe Dezember 2018, S. 7

¹⁷ Thüringer Ministerium für Migration, Justiz und Verbraucherschutz (<https://justiz.thueringen.de/themen/migration/> abgerufen am 30.11.2020)

¹⁸ Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, Aktuelle Zahlen, Ausgabe Dezember 2019, S. 8

In den Quartieren, wo die Gruppe der Ausländer, im Vergleich zur deutschen Bevölkerung, sehr jung ist bzw. aus vielen Familien mit Kindern besteht, haben die Kindertagesstätten und Schulen höhere Anteile von Kindern mit Migrationshintergrund. Gerade die Kitas und Schulen spielen neben den Nachbarschafts-, Freizeit- und Gemeinwesen-Angeboten eine wichtige Rolle bei Spracherwerb und Integration. Sie entsprechend zu qualifizieren und zu unterstützen, um eine fortschreitende Segregation zu verhindern und das soziale Zusammenleben zwischen Alteingesessenen und Neuzugezogenen intakt zu halten, ist eine wichtige Aufgabe des dortigen Quartiersmanagements, ggf. unterstützt durch ein Integrationsmanagement oder andere Vor-Ort-Strukturen im Bund-Länder-Programm Soziale Stadt (seit 2020 „Sozialer Zusammenhalt“). Der im Jahr 2020 ausgelaufene Investitionspakt "Soziale Integration im Quartier", der soziale Infrastruktureinrichtungen im Wohnumfeld als Räume für Bildung und Begegnung schaffen und so Teilhabe und Integration aller Menschen unabhängig von Ihrem Einkommen, ihrem Alter, ihrer Herkunft und Religion ermöglichen sollte, hat dazu seinen Beitrag geleistet.

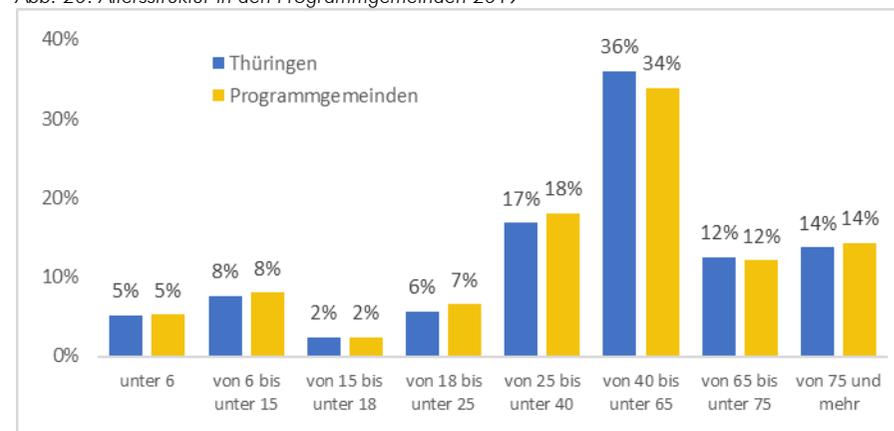
c Altersstruktur

Das Durchschnittsalter in Thüringen lag 2019 bei 47,4 Jahren und es ist im Vorjahresvergleich nur leicht angestiegen.

Das Durchschnittsalter in der Summe aller Programmgemeinden ist geringfügig auf 48,3 Jahre gestiegen. In der Tendenz gilt auch hier, dass Einwohner kleiner Städte ein höheres Durchschnittsalter aufweisen als die in größeren Städten. Jedoch differieren die Werte auch abhängig von der regionalen Lage. 23 Programmgemeinden liegen mit ihrem Durchschnittsalter über dem Querschnitt aller Programmgemeinden, zehn davon über 50 Jahre. Die "älteste" Programmgemeinde ist Greiz mit 51,6 Jahren, dahinter folgen Roßleben-Wiehe, Ruhla und Meuselwitz – alles kleinere Gemeinden zwischen 5.000 und 10.000 Einwohner. Mit Ausnahme von Gera liegen die anderen größeren Städte Erfurt, Jena und Weimar deutlich unter dem Durchschnitt. Die jüngste Programmgemeinde ist Jena mit 42,6 Jahren im Durchschnitt. In den Monitoringgebieten lag das Durchschnittsalter im Jahr 2019 bei 45,6 Jahren.¹⁹

Die Altersstruktur der Programmgemeinden unterscheidet sich nur geringfügig von der landesweiten Struktur Thüringens. Die größte Abweichung gibt es in der Gruppe der 40- bis unter 65-Jährigen. Deren Anteil ist in den Programmgemeinden etwas kleiner als im gesamten Freistaat.

Abb. 20: Altersstruktur in den Programmgemeinden 2019



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik © Begleitforschung, Darstellung WEEBER+PARTNER

Die Altersstrukturen und ihre Entwicklungen beeinflussen natürlich die Ausgestaltung der sozialen Infrastruktur sowie der Stadträume generell. Es ist anzunehmen, dass die Bedürfnisse einer immer älter werdenden Bevölkerung zunehmen werden und ggf. in Konkurrenz zu denen der jüngeren Bevölkerung treten können. Das wird künftig ggf. stärker als bisher in der Stadtentwicklung zu berücksichtigen sein und zu mehr Bedarf an Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, in den Wohnungsbeständen, in der öffentlichen und sozialen Infrastruktur sowie zu veränderten Angeboten führen.

¹⁹ 154 der 202 Monitoringgebiete mit gültigen Angaben konnten einbezogen werden.

Abb. 21: Durchschnittsalter in den Programmgemeinden 2019

>100T EW - Kleine Großstadt Ø	43,47
Erfurt	44,33
Jena	(Min) 42,61
>50T bis 100T EW - Große Mittelstadt Ø	(Min) 46,70
Gera	48,96
Weimar	44,43
>20T bis 50T EW - Kleine Mittelstadt Ø	48,23
Gotha	46,33
Eisenach	47,09
Nordhausen	46,82
Ilmenau	46,70
Suhl	50,79
Mühlhausen	47,53
Altenburg	50,67
Saalfeld	49,02
Arnstadt	46,91
Rudolstadt	49,83
Meiningen	47,59
Sonneberg	48,31
Apolda	47,62
Sondershausen	48,91
Greiz	(Max) 51,64
Leinefelde-Worbis	46,48
Bad Salzungen	47,63
>10T bis 20T EW - Große Kleinstadt Ø	48,19
Schmalkalden	46,82
Sömmerda	48,41
Bad Langensalza	47,40
Heiligenstadt	46,34
Zeulenroda-Triebes	50,09
Schmöln	49,55
Waltershausen	48,78
Zella-Mehlis	50,48
Pößneck	48,57
Hildburghausen	46,45
Eisenberg	47,22
>5T bis 10T EW - Kleine Kleinstadt Ø	50,12
Meuselwitz	51,09
Neustadt an der Orla	48,40
Weida	50,45
Hermisdorf	49,90
Roßleben-Wiehe	51,23
Artern	49,17
Bad Lobenstein	49,91
Ruhla	51,16
Ronneburg	49,80
bis 5T EW - Gemeinde Ø	50,30
Rositz	50,30

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik © Begleitforschung; n=42

Kinder und junge Menschen

Von den Einwohnern Thüringens und auch in den Programmgemeinden waren 2019 15 % jünger als 18 Jahre (5 % unter 6-Jährige, 8 % 6 bis unter 15 Jahre und 2 % von 15 bis unter 18 Jahre). Innerhalb der Programmgemeinden hatte Suhl mit 12 % den geringsten Anteil und Leinefelde-Worbis mit 17 % den höchsten Anteil junger Menschen.

Die meisten Programmgemeinden, darunter auch die kreisfreien und großen Städte, hatten in der jüngsten Altersgruppe "unter 6-Jährige", (für die Kindertagesbetreuung entscheidende Gruppe) im Vergleich zu 2018 Verluste. Lediglich 8 Gemeinden hatten leichte bis moderate Zuwächse. Dazu zählten Meiningen (+26), Apolda (+22) und Rudolstadt (+13). In 24 Programmgemeinden der nächstfolgenden Altersgruppe der "6 bis unter 15-Jährigen" (Grundschule und Sekundarstufe I) gab es von 2018 zu 2019 Zuwächse. Besonders in Erfurt (+286), Weimar (+79), Suhl (+73), Apolda (+61) und Gera (+53) sind positive Entwicklungen zu beobachten. Auch fast die Hälfte der Programmgemeinden hatte Zuwächse bei den "15- bis unter 18-Jährigen" (Sekundarstufe II und Ausbildungsmarkt) 2019, allen voran Erfurt (+126); Jena (+49); Bad Salzungen (+39) und Apolda mit (+28).

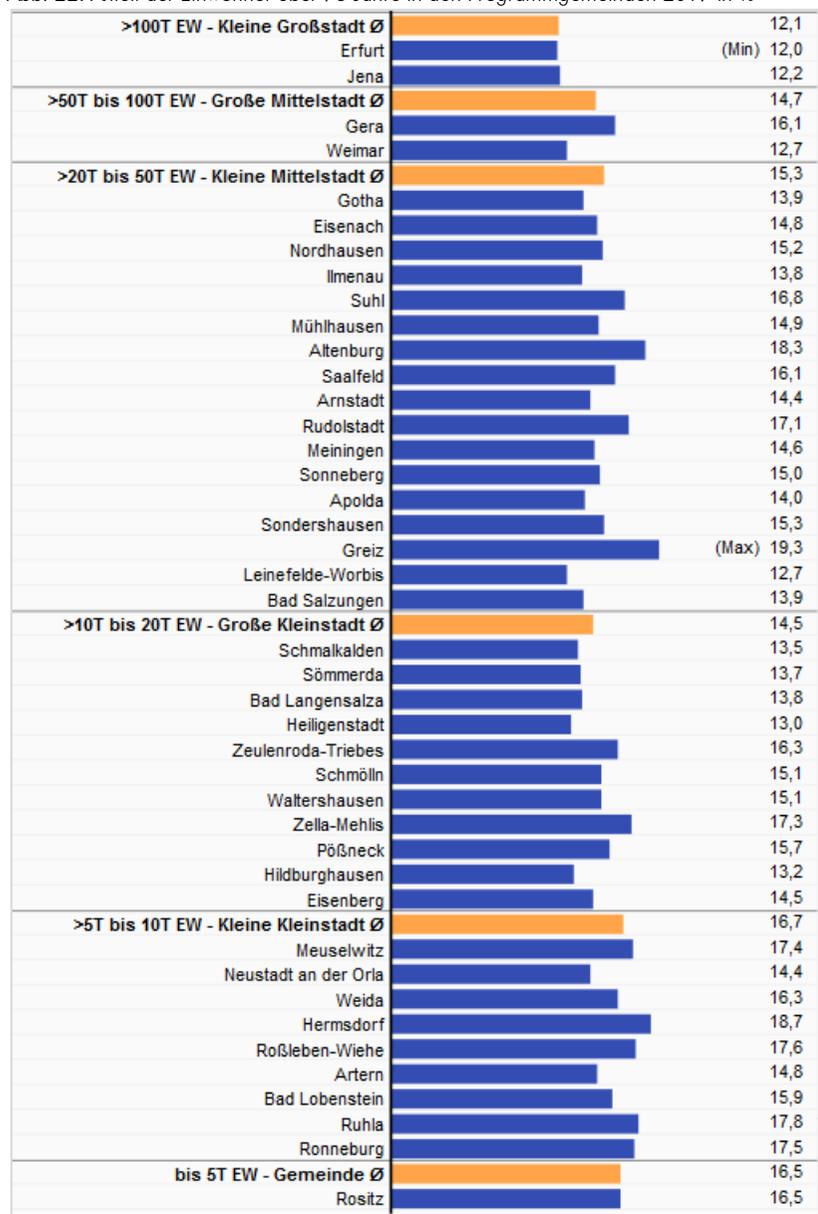
Die Entwicklung der Anzahl der Kinder und Jugendlichen unter 18 Jahren ist maßgeblich für die Bereitstellung und Planung entsprechender sozialer Infrastrukturen wie Kindertagesstätten, Grund- und weiterführende Schulen sowie Jugendclubs und Freizeitangebote (vgl. Abschnitt C3a Anpassung sozialer Infrastruktur ab S. 79).

Alte Menschen und Pflegebedürftigkeit

2019 war mindestens jeder vierte Einwohner in Thüringen und auch in den Programmgemeinden 65 Jahre und älter. Der Anteil der Einwohner über 75 Jahre betrug jeweils rund 14 %.

In 30 der 42 Programmgemeinden (darunter alle bis unter 10.000 Einwohner) lagen 2019 die Anteile der Einwohner >75 Jahre über diesem Wert. Mit jeweils gut 19 % sind diese in Greiz und Hermisdorf am höchsten und mit jeweils 12 % in Erfurt und Jena am niedrigsten.

Abb. 22: Anteil der Einwohner über 75 Jahre in den Programmgemeinden 2019 in %



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik© Begleitforschung; n=42

Von 2018 zu 2019 hatten bis auf sechs Programmgemeinden alle anderen stabile Entwicklungen bzw. Zuwächse in der Altersgruppe der über 75-Jährigen. Die Spanne reicht von +641 in Erfurt bis -27 in Sonneberg.

Mit zunehmender Hochaltrigkeit steigen das Risiko der Pflegebedürftigkeit und der Bedarf an spezifischen Leistungen und sozialen Infrastrukturen. Nach wie vor findet die Pflege hauptsächlich in der eigenen Wohnung durch Angehörige oder ambulante Dienste statt.

Deshalb bleibt es eine wichtige Aufgabe, in den Wohnquartieren die Bestände und das Wohnumfeld altersgerecht anzupassen und soweit möglich Barrieren bis hin zur Barrierefreiheit abzubauen. Ergänzend dazu gilt es, entsprechend dem Bedarf zusätzliche wohnnahe Angebote zu schaffen und verstärkt Wohnformen wie Wohnpflege-Gemeinschaften oder Demenz-Wohngemeinschaften zu ermöglichen.

Breites Angebotsspektrum für alte und pflegebedürftige Menschen

In einigen Programmgemeinden ist seit Langen ein regelrechter Boom von Seniorenresidenzen und altersgerechten Wohnformen und -angeboten zu beobachten. Hier sind vor allem soziale Bau- und Funktionsträger aktiv, die sich in diesem Segment durchaus als wichtige Partner für die Städte etabliert haben: als Bauherren und als Anbieter von Pflege- und Betreuungsdienstleistungen. Wenn es gelingt, altersgerechten Wohnraum in bereits gut erschlossenen (innerstädtischen) Lagen und durch Sanierung und Modernisierung in leerstehenden Bestandsobjekten zu schaffen, dann hat das in mehrfacher Hinsicht positive Effekte auf die Zukunftsfähigkeit des Quartiers bzw. des Stadtteils.

Abb. 23: Wohn- und Pflegezentrum „Villa Weiß“ in Bad Langensalza (links) und AWO-Seniorenzentrum „Am Paradies“ im DDR-Wohnbaugelände „Weimar West“ (rechts)

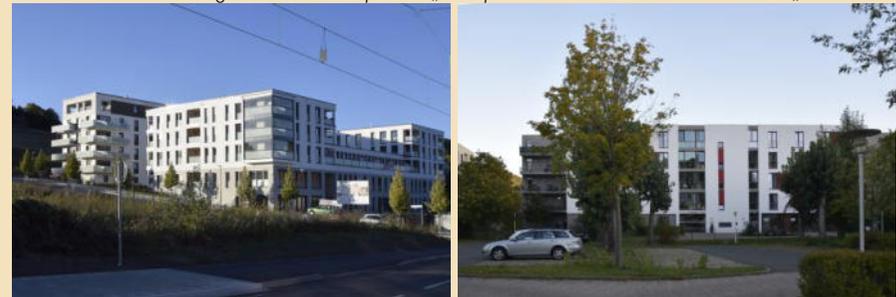


Um ihre Wohnquartiere auch für andere als die bestehende (zum Teil sehr alte) Bewohnerschaft attraktiv zu machen, investieren vor allem Wohnungsunternehmen in Grundrissänderungen sowie in den barrierefreien Aus- und Umbau. Damit soll in Wohngebieten, in denen das Durchschnittsalter bereits sehr hoch und die Wohnungen für größere Familien oder andere Wohnformen eher ungeeignet sind, einem drohenden Leerstand und Nachteilen innerhalb dieses Marktsegmentes entgegengewirkt werden. Die Wohnungsunternehmen nehmen im Rahmen der Barrierevermeidung dafür auch die Wohnungsbauförderung in Anspruch.

Wie in allen 42 Gemeinden des Landesmonitoring steigt die Zahl pflegebedürftiger Einwohner nach SGB XI, auch in der mit Abstand jüngsten Stadt Jena, seit Jahren kontinuierlich und erreichte nach Angaben des TLS im Jahr 2017 mit 2.501 Personen den Höchststand der letzten Jahre. Die 15 stationären Einrichtungen bieten 1.313

Plätze. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere Bedürftige mit hohen Pflegegraden in den stationären Einrichtungen sind, während Bedürftige unterer Pflegegrade andere Formen der Pflege in der eigenen Wohnung (z. B. ambulant, Betreutes-/Service-Wohnen und Wohngemeinschaften) in Anspruch nehmen. Ambulante Dienste, Begegnungsstätten und Maßnahmen im Wohnungsbestand ergänzen auch in Jena das Angebot für ältere und teils pflegebedürftige Menschen. Kooperationen mit sozialen Trägern und Wohnungsunternehmen sind vorhanden. Die sechs offenen Begegnungseinrichtungen befinden sich ebenso in freier Trägerschaft, wie das Seniorenbüro, die Wohnraumberatung und der Pflegestützpunkt. Der kommunale Seniorenbeirat der Stadt ist ein beratendes Gremium in alterspolitischen und altersspezifischen Fragestellungen für Stadtrat und Stadtverwaltung sowie für Träger der Altenarbeit und Altenhilfe.

Abb. 24: Neubau altengerechtes Wohnquartier „Rosepark Atrium“ und Seniorenzentrum „Im Saaletal“



d Erwartete Bevölkerungsentwicklung

Im Juli 2019 veröffentlichte das TLS die 2. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (2. rBV) für die kreisfreien Städte und Landkreise. Danach wird für Thüringen im Jahr 2040 mit einer Einwohnerzahl von ca. 1,86 Mio. Einwohnern gerechnet. Das sind 281.000 Einwohner weniger als noch im Basisjahr 2018 und entspricht einem Rückgang von -13,1 %. Erwartet wird, dass die Landkreise mit -16,1 % deutlichere Verluste haben werden als die kreisfreien Städte mit -4,7 %. Hier wirken sich die positiven Entwicklungen in Erfurt und Jena mit jeweils +1,4 % aus.

Auf die Landkreise bezogen verteilen sich die prognostizierten Rückgänge von -22,9 % für den Kyffhäuserkreis bis -9,0 % für den Landkreis Weimarer Land. Für die kreisfreien Städte weisen die Bevölkerungsvorausberechnungen eine Verringerung des Bevölkerungsstandes in der Spannbreite von -30,7 % für die Stadt Suhl bis -3,6 % für die Stadt Weimar aus.

Verglichen mit der 1. rBV aus dem Jahr 2015 weist die 2. rBV etwas höhere Wanderungsgewinne aus, sodass die Vorausberechnung in diesem Punkt abweicht. Insgesamt jedoch werden die Ergebnisse der 1. rBV weitgehend bestätigt.²⁰ Aufgrund der Wanderungsgewinne vollzieht sich dieser Prozess langsamer, sodass erst 2040 der prognostizierte Wert der 1. rBV erreicht bzw. weiter unterschritten wird.

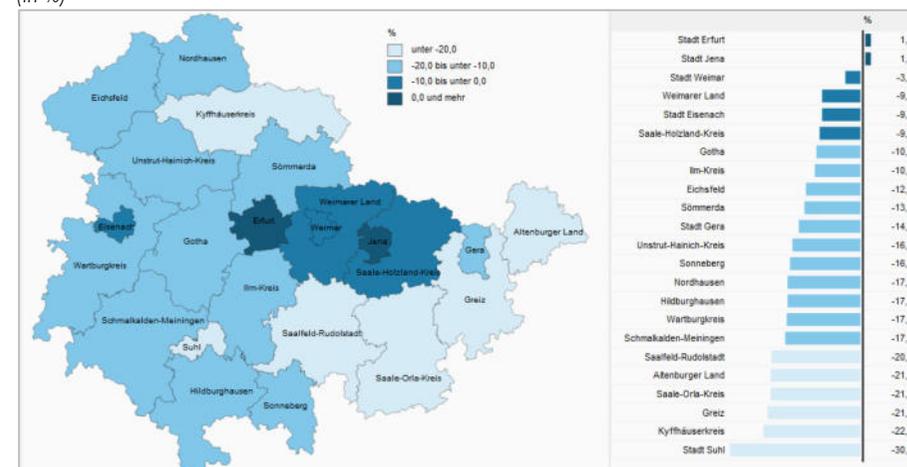
Abb. 25: Vergleich Bevölkerungsentwicklung in Thüringen nach 1. rBV und 2. rBV

Jahr	1. reg. Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2014) in 1.000 Pers.	2. reg. Bevölkerungsvorausberechnung (Basisjahr 2018) in 1.000 Pers.
2035	1.875,1	1.921,9
2040	-	1.862,2

Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (<https://statistik.thueringen.de/datenbank/TabAnzeige.asp?tabelle=kz000121%7C%7C>) eigene Darstellung WEEBER+PARTNER

Der erwartete Bevölkerungsrückgang resultiert ausschließlich aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung, wo die Sterbefälle die Geburten deutlich übersteigen. Auch die fast durchgängig positiven Wanderungssalden werden die Verluste nicht kompensieren können. Einzig den beiden Städten Erfurt und Jena wird eine positive Entwicklung prognostiziert, da deren Wanderungsgewinne die Verluste aus der natürlichen Entwicklung voraussichtlich übersteigen. Wie die nachfolgende Übersicht zeigt, verläuft die Bevölkerungsentwicklung auch weiterhin regional sehr unterschiedlich.

Abb. 26: Voraussichtliche natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung 2018-2040 nach Kreisen (in %)



Quelle: <https://www.statistik.thueringen.de/datenbank/TabAnzeige.asp?tabelle=kz200121%7C%7C>

Im Hinblick auf die ausgewählten Altersgruppen der Jungen und Alten im Freistaat Thüringen (sie sind insbesondere von Angeboten kommunaler Infrastruktureinrichtungen abhängig) kann zusammenfassend festgestellt werden, dass der Anteil junger Thüringer kleiner und der Anteil Älterer weiter steigen wird, eine Entwicklung, die für den Großteil der Bundesrepublik Deutschland prognostiziert wird.

Kinder bis unter 15 Jahre werden laut der Prognosen des Landesamtes in Thüringen einen Anteil von rund 12 % im Jahr 2040 haben. Gegenwärtig liegt dieser mit gut 15 % darüber. Diese Vorausberechnung hat auch Auswirkungen auf die Inanspruchnahme von Betreuungs- und Schulplätzen. Für ganz Thüringen wurde im Rahmen der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung dargestellt, dass die Zahl der "in Tageseinrichtungen für Kinder und in öffentlich geförderter Kindertagespflege betreuten Kinder [...] bis 2040 weiter sinken [wird]."²¹ Man geht von einem Fünftel weniger Kinder in der Tagesbetreuung aus.

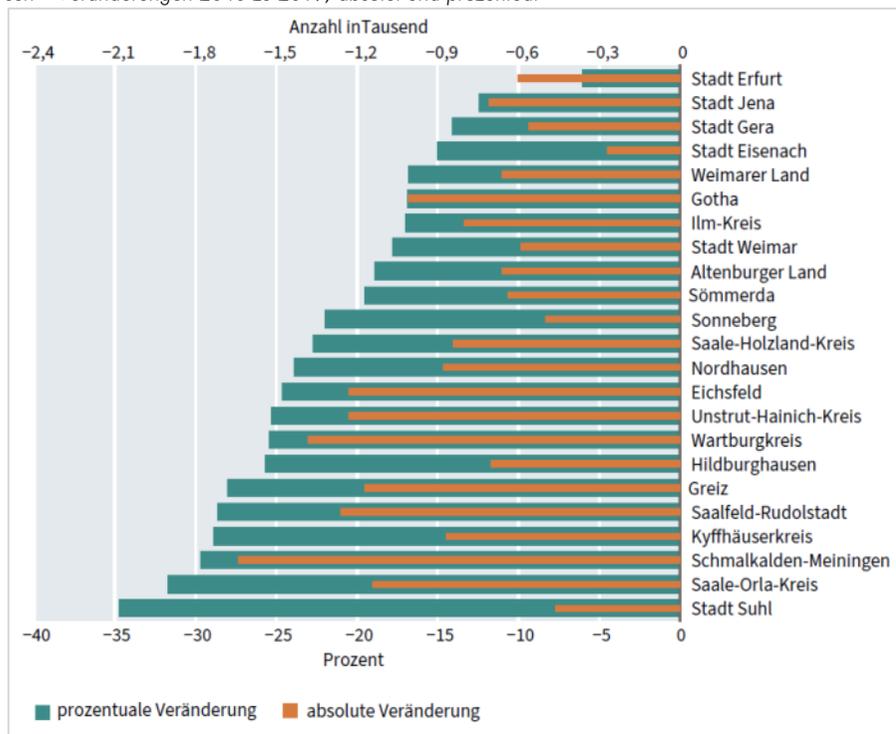
Eine Aussage, die auch für die Programmgemeinden und ihre Monitoringgebiete zutreffen und entsprechende Anpassungen nach sich ziehen wird: "Die Zahl der

²⁰ Thüringer Landesamt für Statistik, Pressemitteilung 173/2019

²¹ Thüringer Landesamt für Statistik, Pressemitteilung 330/2019 vom 22. November 2019

Kinder in Kindertagesbetreuung geht voraussichtlich in allen Landkreisen und kreisfreien Städten zurück. Während jedoch im Jahr 2040 die kreisfreien Städte Erfurt, Jena, Gera und Eisenach zwischen 6,0 und 15,0 % weniger zu betreuende Kinder aufweisen, sinkt deren Zahl in der kreisfreien Stadt Suhl und im Saale-Orla-Kreis um mehr als 30 %.²² Mit dem Rückgang der Kinderzahlen geht auch die Zahl der zu betreuenden Kinder zurück. Das wiederum wird sich auf die Infrastrukturplanung und -bereitstellung auswirken.

Abb. 27: Kinder in Kindertageseinrichtungen und in öffentlich geförderter Kindertagespflege nach Kreisen – Veränderungen 2040 zu 2019, absolut und prozentual

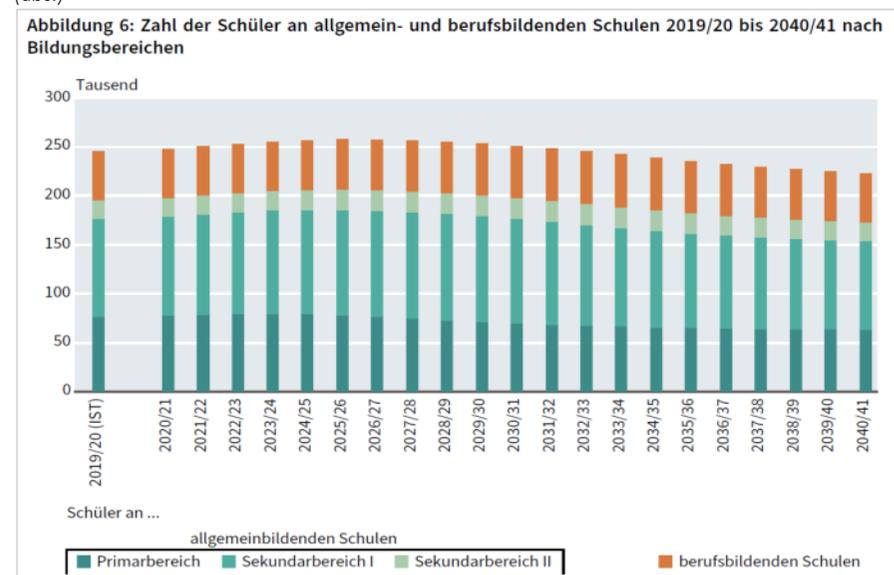


Quelle: Statistisches Monatsheft September 2020, Thüringer Landesamt für Statistik, S. 37

Seit Ende der 1990er Jahre ging die Zahl der Schüler in allen Schularten in Thüringen bis zum Schuljahr 2012/13 Jahr für Jahr zurück. In den letzten sieben Schuljahren nahm deren Anzahl jedoch eine positive Entwicklung und stieg wieder leicht

an. Dieser Trend wird sich laut der aktuellen Schülervorausberechnung auch im ersten Drittel des [Prognose-]Berechnungszeitraumes bis zum Schuljahr 2025/26 fortsetzen. Danach reduziert sich die Gesamtschülerzahl voraussichtlich wieder. Die seit 1997 zu beobachtende Entwicklung ist auf den sehr starken Rückgang der Geburten ab 1989 und den langsamen Geburtenanstieg nach 1994 zurückzuführen.²³ Bis zum Schuljahr 2025/26 steigt die Gesamtschülerzahl weiterhin. Bis zum Schuljahr 2040/41 sinkt die Schülerzahl an allgemeinbildenden Schulen um rund 12 % und folgt damit der Entwicklung, die bereits für die Kleinsten eingetreten sein wird.

Abb. 28: Schülerzahlen an allgemein- und berufsbildenden Schulen 2019/2020 bis 2040/2041 (abs.)



Quelle: Statistisches Monatsheft September 2020, Thüringer Landesamt für Statistik, S. 37

Für die Altersgruppe der "über 65-Jährige" wird für 2040 ein Anteil von gut 33 % prognostiziert. Es wird ein Anstieg auf 150.000 Pflegebedürftige (um fast 30 %) in Thüringen bis zum Jahr 2040 erwartet. Auch hier ist festzustellen, dass die Entwicklung in den Kreisen Thüringens unterschiedlich verlaufen wird: "Die geringste Zunahme der Pflegebedürftigen verzeichnen die Landkreise Altenburger Land

²² Ebd.

²³ Thüringer Landesamt für Statistik, Statistisches Monatsheft September 2020, S. 38

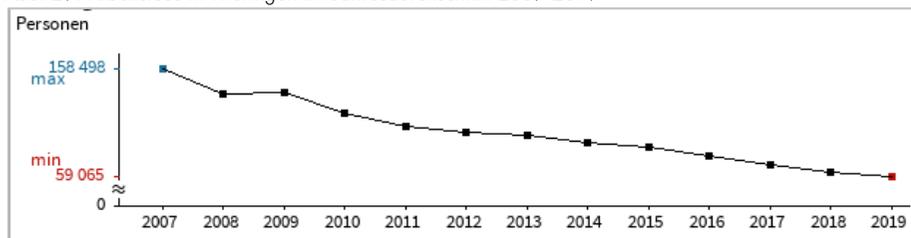
(17,2 %), Saalfeld-Rudolstadt (19,2 %) und der Kyffhäuserkreis (19,5 %). Der stärkste Anstieg wird im Weimarer Land (45,3 %), im Saale-Holzland-Kreis (44,7 %) und in der kreisfreien Stadt Weimar (41,1 %) erwartet. Im Jahr 2040 werden je nach Kreis zwischen 5,1 und 10,6 % der Bevölkerung pflegebedürftig sein."²⁴

2. Sozialstruktur

a Arbeitslose

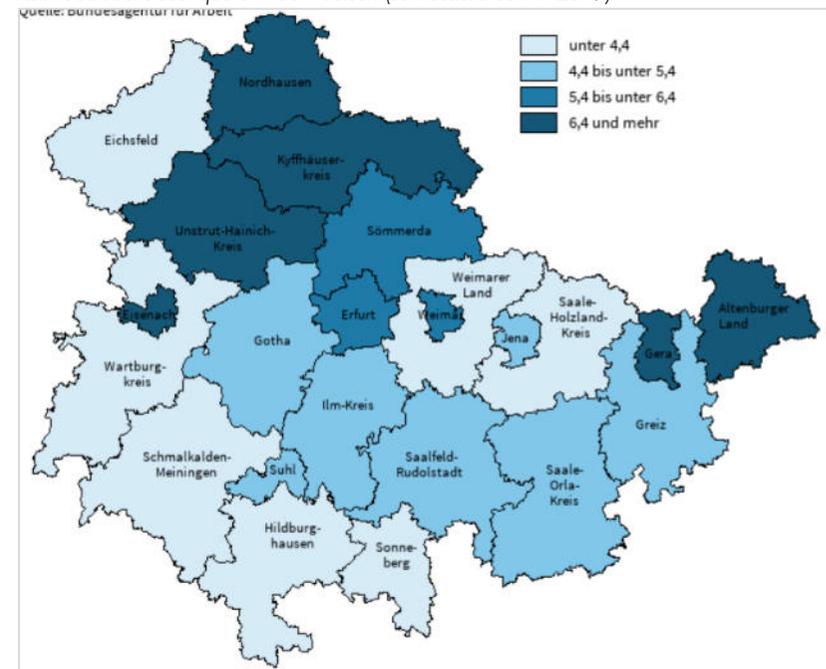
Der Trend sinkender Arbeitslosenzahlen in Thüringen setzte sich auch 2019 fort. 59.065 Arbeitslose führt die Statistik für den Jahresdurchschnitt, das sind 3.080 Personen weniger als im Vorjahr. Die Arbeitsmarktagenturen in Thüringen konstatierten für 2019: "Mit Blick auf das gesamte Jahr 2019 ist positiv festzustellen, dass seit 1991 in Thüringen noch nie so wenige Menschen von Arbeitslosigkeit betroffen waren. Arbeitslosigkeit und Langzeitarbeitslosigkeit sind deutlich zurückgegangen. Auf der anderen Seite wird die Fachkräftesicherung ein großes Problem für die Unternehmen im Freistaat bleiben."²⁵

Abb. 29: Arbeitslose in Thüringen im Jahresdurchschnitt 2007-2019



Quelle: Agentur für Arbeit; TLS-Statistikportal (<https://statistikportal.thueringen.de/thonsa/zeitreihe.php?indi=alosi&tabid=741&thema=7>) abgerufen am 30.11.2020

Abb. 30: Arbeitslosenquoten nach Kreisen (Jahresdurchschnitt 2019)



Quelle: Thüringer Online-Sozialstrukturatlas ThOnSA, Daten Bundesagentur für Arbeit (<https://statistikportal.thueringen.de/thonsa/tabanzeige.php?auswahl=tbl&thema=7&auspid=&tabid=742>) abgerufen am 30.11.2020

Unter den Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2019 gab es 7.162 Ausländer. Hier setzte sich eine Entwicklung fort, die auch in den letzten Jahren zu beobachten war. Nach dem erhöhten Zuzug von 2015 zu 2016, der zu einem sehr deutlichen Anstieg ausländischer Arbeitsloser (+39,9 %) führte, gab es im Vergleich von 2018 zu 2019 nur einen moderaten Anstieg von 186 Personen. Die durchschnittliche Arbeitslosenquote 2019 lag bei 5,3 %. 2018 lag sie noch bei 5,5 %. Trotz der positiven Gesamtentwicklung entwickelt sich die Arbeitslosigkeit in den Thüringer Landkreisen und kreisfreien Städten weiterhin sehr differenziert. Die Spanne der Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2019) reicht von 3,4 % im Landkreis Hildburghausen bis 8,1 % in der Stadt Gera. Die an Hessen und Bayern angrenzenden Landkreise haben, wie in den Jahren zuvor, eine der

²⁴ Thüringer Landesamt für Statistik, Pressemitteilung 004/2020

²⁵ Bundesagentur für Arbeit, Regionaldirektion Sachsen-Anhalt-Thüringen, Presseinformation 003/2020 (Arbeitslose sind Personen, die in keinem Beschäftigungsverhältnis stehen, ein solches suchen und dem Arbeitsmarkt zur Verfügung stehen.)

niedrigsten Arbeitslosenquoten. In den Städten Gera und Eisenach sowie in den Landkreisen Altenburger Land, im Kyffhäuserkreis, Unstrut-Hainich-Kreis und Nordhausen sind die Quoten nach wie vor überdurchschnittlich hoch.

40.303 Arbeitslose wurden im Jahresdurchschnitt 2019 in den Programmgemeinden registriert. Fast 69 % aller Arbeitslosen in Thüringen lebten somit in den Programmgemeinden. Im Vergleich zum Vorjahr war das ein Rückgang um 2.300 Personen. Bis auf fünf Programmgemeinden (Sonneberg, Heiligenstadt, Zella-Mehlis, Gotha und Waltershausen) verzeichneten alle anderen von 2018 zu 2019 einen Rückgang bei den Arbeitslosenzahlen.²⁶

Abb. 31: Arbeitslose in den Programmgemeinden Jahresdurchschnitt 2018 und 2019 (abs. und %)

	Jahresdurchschnitt 2018	Jahresdurchschnitt 2019	Veränderung 2018 zu 2019	
			absolut	prozentual
>100T EW – Kleine Großstadt				
Erfurt	6.712	6.355	-358	-5,3
Jena	3.119	2.931	-188	-6,0
>50T bis 100T – Große Mittelstadt				
Gera	4.178	3.836	-343	-8,2
Weimar	1.954	1.789	-164	-8,4
>20T bis 50T EW – Kleine Mittelstadt				
Gotha	1.868	1.877	9	0,5
Eisenach	1.455	1.406	-49	-3,4
Nordhausen	1.828	1.809	-19	-1,0
Ilmenau	1.076	1.005	-71	-6,6
Suhl	928	927	-1	-0,1
Mühlhausen	2.029	1.883	-147	-7,2
Altenburg	1.747	1.599	-148	-8,5
Saalfeld	1.075	1.020	-56	-5,2
Arnstadt	1.025	939	-86	-8,4
Rudolstadt	870	798	-72	-8,3
Meiningen	781	771	-10	-1,2
Sonneberg	544	605	61	11,3
Apolda	768	729	-38	-5,0
Sondershausen	972	870	-102	-10,5
Greiz	758	679	-79	-10,4
Leinefelde-Worbis	632	603	-30	-4,7
Bad Salzungen	672	667	-5	-0,7

>10T bis 20T EW – Große Kleinstadt				
Schmalkalden	528	528	-1	-0,1
Sömmerda	760	756	-3	-0,4
Bad Langensalza	799	715	-84	-10,5
Heiligenstadt	447	467	20	4,6
Zeulenroda-Triebes	431	379	-52	-12,1
Schmölln	417	359	-58	-14,0
Waltershausen	355	357	2	0,5
Zella-Mehlis	248	261	12	4,9
Pößneck	544	479	-64	-11,8
Hildburghausen	362	360	-2	-0,4
Eisenberg	410	372	-38	-9,3
>5T bis 10T EW – Kleine Kleinstadt				
Meuselwitz	410	388	-22	-5,4
Neustadt an der Orla	283	227	-56	-19,8
Weida	261	240	-21	-8,1
Hermisdorf	215	205	-11	-5,0
Roßleben-Wiehe	286	261	-25	-8,8
Artern	344	304	-40	-11,6
Bad Lobenstein	169	153	-16	-9,6
Ruhla	146	144	-2	-1,1
Ronneburg	164	157	-7	-4,3
bis 5T EW - Gemeinde				
Rositz	102	94	-8	-7,8
alle Programmgemeinden	42.673	40.303	-2.370	-5,6

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Reihe Tabellen, Arbeitslose – Zeitreihe, Dezember 2019, Bestand an Arbeitslosen, Darstellung WEEBER+PARTNER

Ähnlich rückläufig wie die Arbeitslosenzahlen ist auch die Zahl der erwerbsfähigen Hartz-IV-Empfänger. 93.000 waren im Schnitt bei den Thüringer Jobcentern erfasst, das sind gut 9.100 weniger als im Jahr 2018.²⁷

²⁶ Bundesagentur für Arbeit, Reihe Tabellen, Arbeitslose – Zeitreihe, Dezember 2019, Bestand an Arbeitslosen

²⁷ Bundesagentur für Arbeit, Regionaldirektion Sachsen-Anhalt-Thüringen, Presseinformation 003/2020

b Leistungsempfänger nach SGB II

Der Bestand an Arbeitslosen, die dem Rechtskreis Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem zweiten Sozialgesetzbuch (SGB II) angehören, umfasste im Jahreshschnitt 2019 in Thüringen 35.485 Personen (2018: 39.650). 23.580 Personen gehörten dem Rechtskreis SGB II "Arbeitsförderung" an.²⁸ Wie in den Jahren zuvor sank auch im Jahr 2019 die Zahl derer, die Grundsicherung für Arbeitsuchende nach dem SGB II in Anspruch nehmen.

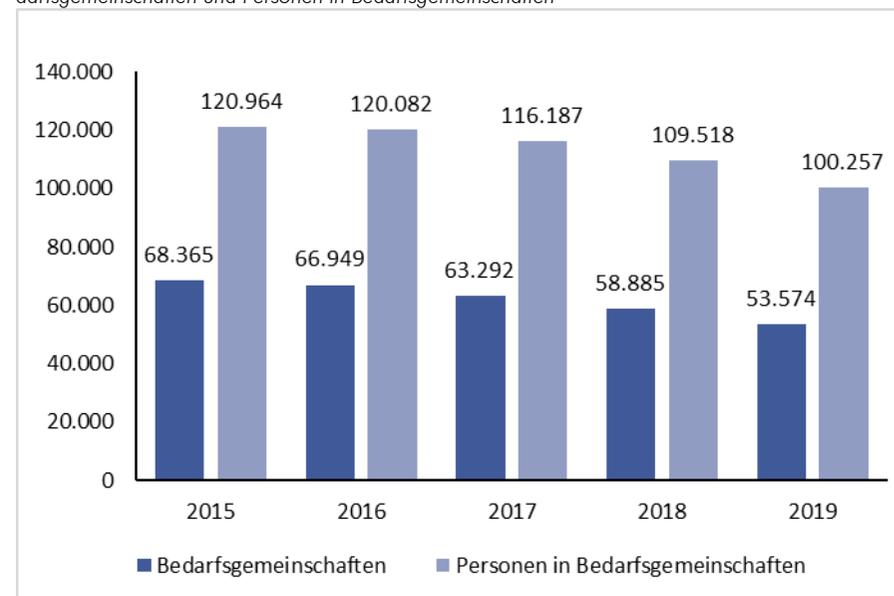
Die Reichweite der ökonomischen Effekte geht dabei über die einzelnen Personen hinaus und betrifft in der Regel den gesamten Haushalt. Insofern gibt die Betrachtung arbeitsmarktbezogener Indikatoren, wie die der Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II, noch mehr Aufschluss über die ökonomische Situation der Bevölkerung und somit über den Wohlstand und das finanzielle Potenzial. Die Daten bieten eine Grundlage, Armutslagen und finanziell prekäre Situationen aufzuzeigen.²⁹

In den Programmgemeinden gab es 2019 insgesamt 53.574 Bedarfsgemeinschaften mit 100.257 Personen. Im Vorjahresvergleich hat sich die Zahl der Bedarfsgemeinschaften um 5.311 verringert, die Zahl der Personen in den Bedarfsgemeinschaften um 9.261. Damit setzt sich auch in diesem Bereich ein positiver Trend fort. Erfreulicherweise trifft das im Monitoringzeitraum auf fast alle Programmgemeinden zu.

Die Struktur der Bedarfsgemeinschaften in den Programmgemeinden 2019 ist gekennzeichnet durch einen absoluten Rückgang in allen Teilbereichen.

- Ein-Personen-Haushalte: in 58 % (31.369) der Bedarfsgemeinschaften lebt eine Person, im Vergleich zu 2018 waren es 3.042 weniger. Bis auf Meuselwitz (+6) hatten alle Programmgemeinden in diesem Bereich Rückgänge.
- Bedarfsgemeinschaften mit Kindern: in 32 % (17.309) der Bedarfsgemeinschaften wohnen Kinder. Für die Zeit von 2018 zu 2019 ist ein Rückgang um 1.665 zu verzeichnen.

Abb. 32: Leistungsempfänger nach SGB II in den Programmgemeinden 2016 bis 2019 (abs.) – Bedarfsgemeinschaften und Personen in Bedarfsgemeinschaften



Quelle: Agentur für Arbeit, Thüringer Landesamt für Statistik © Begleitforschung, Darstellung WEEBER+PARTNER, n=42

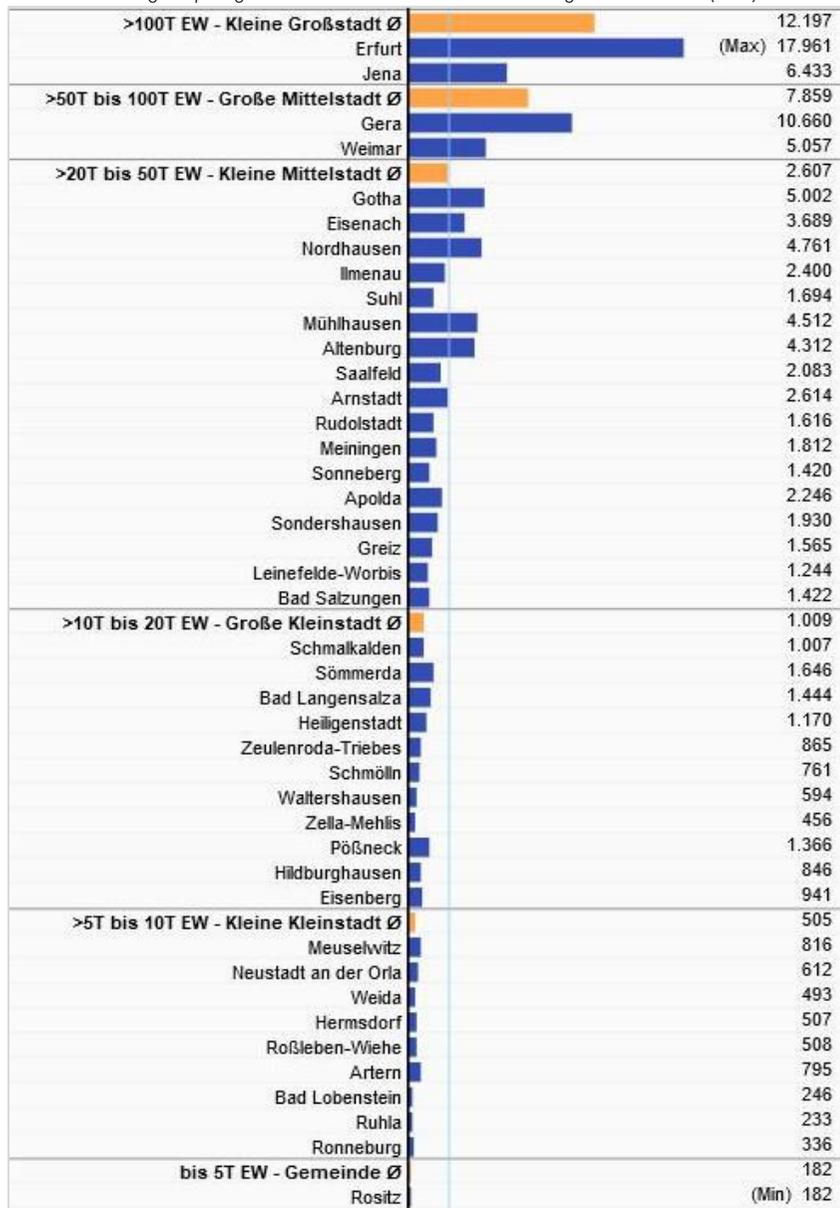
- Hilfebedürftige: 68 % (68.121) der Leistungsbezieher waren erwerbsfähige Hilfebedürftige. Anteilig gab es hier zu 2018 kaum Veränderungen. Absolut waren es jedoch 6.580 weniger als 2018. 25 % (25.989) der Leistungsbezieher waren nicht erwerbsfähige Hilfebedürftige. Anteilig hat sich auch hier kaum etwas geändert. In der Summe der Programmgemeinden gab es allerdings einen leichten Rückgang von rund 2.006 Personen zu 2018.

²⁸ Bundesagentur für Arbeit, Reihe Tabellen, Arbeitslose – Zeitreihe, Dezember 2019, Bestand an Arbeitslosen

²⁹ Thüringer Online Sozialstrukturatlas, https://statistikportal.thueringen.de/thonsa/tbl_liste.php?auswahl=tbl&thema=7&auspid=&tabid=742&zeit=&sortspalte=&xls=&zeit=2019 aufgerufen am

30.11.2020; Zu den Personen in Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II gehören die erwerbsfähigen Leistungsberechtigten, die nicht erwerbsfähigen Leistungsberechtigten, die sonstigen Leistungsberechtigten (z. B. Personen mit ausschließlich Zuschüssen zur Sozialversicherung) sowie nicht leistungsberechtigte Personen (z. B. Altersrentner, Kinder ohne individuellen Leistungsanspruch).

Abb. 33: Leistungsempfänger nach SGBII – Personen in Bedarfsgemeinschaften (abs.)

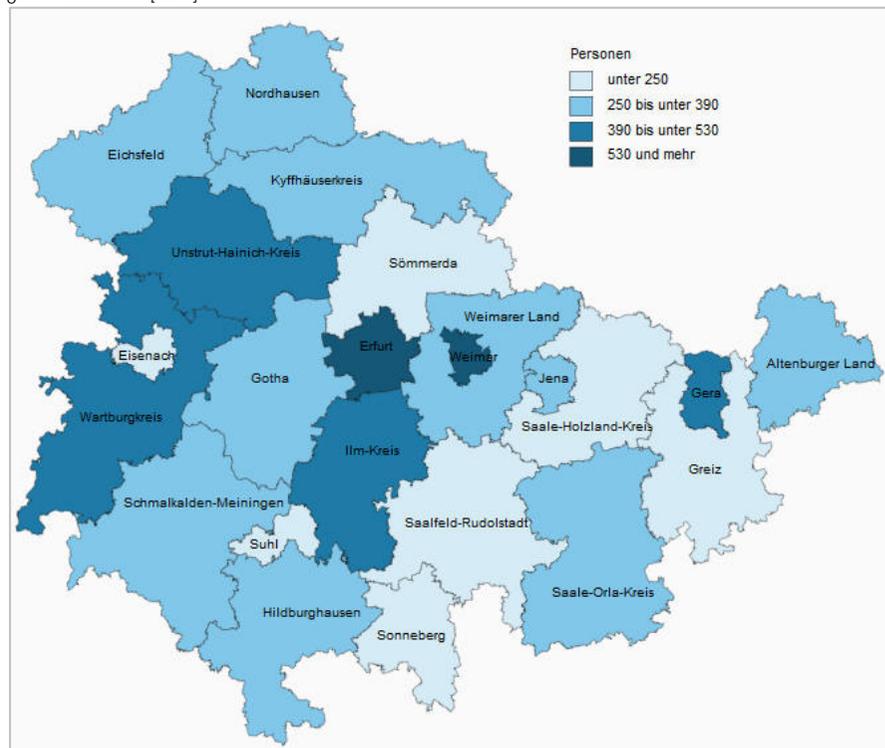


Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik © Begleitforschung; n=42

c Leistungsempfänger nach Asylbewerberleistungsgesetz

Die meisten Empfänger von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz hatten 2019 die Städte Erfurt (1.037) und Weimar (611) sowie der Ilm-Kreis (529) und der Wartburgkreis (528).

Abb. 34: Empfänger von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz 12/2019 in Thüringen – Personen (abs.)

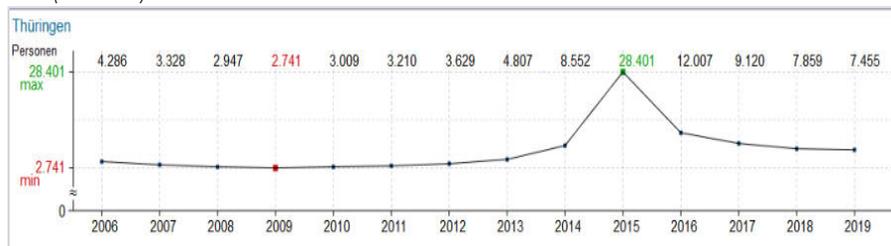


Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (<https://www.statistik.thueringen.de/datenbank/TabAnzeige.asp?tabelle=KR001535%7C%7C>) abgerufen am 30.11.2020

Seit 2015 hat sich die Zahl der Empfänger von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz in Thüringen erheblich reduziert. 2019 erhielten 7.455 Personen diese Unterstützung, was einem leichten Rückgang im Vergleich zum Vorjahr entspricht (2018=7.859). Der Rückgang der Inanspruchnahme von Mitteln aus dem Asylbewerberleistungsgesetz lässt sich durch mehrere Entwicklungen begründen. So sind in den letzten Jahren (vor allem im Vergleich zu 2015 und 2016)

weniger Asylsuchende eingereist. Außerdem sind viele Asylantragsverfahren mittlerweile abgeschlossen und die Antragsteller haben die Zuerkennung der Flüchtlingseigenschaft erhalten oder sind als Asylberechtigte anerkannt, womit auch die Berechtigung für Leistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz endet und sie in der Statistik nicht mehr aufgeführt sind.³⁰

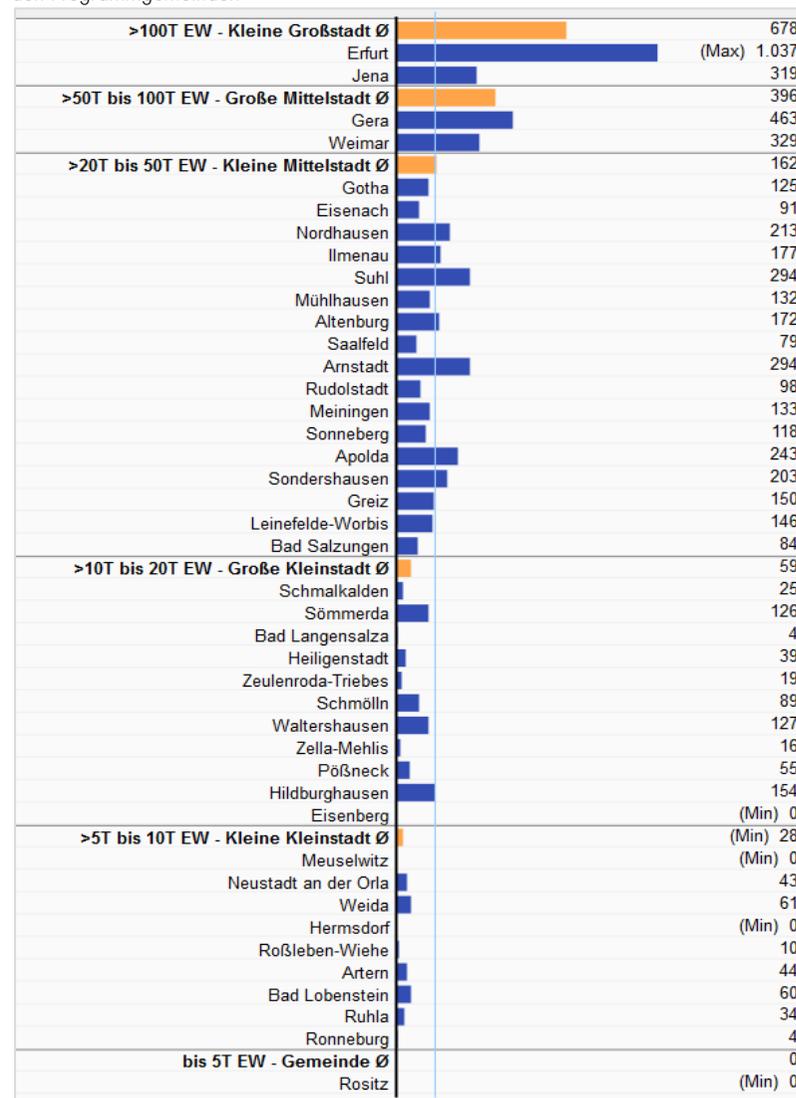
Abb. 35: Empfänger von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz jeweils 31.12. insgesamt (Personen)



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik (<https://statistikportal.thueringen.de/thonsa/zeitreihe.php?indi=asylg&tabid=711&thema=7>, abgerufen am 30.11.2020)

In den Programmgemeinden gab es 2019 5.810 Empfänger von Asylbewerberleistungen, 411 weniger als 2018. Sie machten einen Anteil von 78 % an allen Empfängern Thüringens aus. Mit einem Anteil von 47 % lebte 2019 ein Großteil in den mittelgroßen Programmgemeinden von 20.000 bis 50.000 Einwohnern, weitere 37 % in den vier größeren Städten Erfurt, Jena, Gera und Weimar. Die restlichen 16 % verteilen sich auf die Kleinstädte.

Abb. 36: Empfänger von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz am 31.12.2019 in den Programmgemeinden



Quelle: Agentur für Arbeit, Thüringer Landesamt für Statistik © Begleitforschung

³⁰ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 359 vom 16. September 2019 https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/09/PD19_359_222.html abgerufen am 30.11.2020

3. Wirtschaftsentwicklung und kommunale Haushaltssituation

Im Folgenden wird die wirtschaftliche Entwicklung in Thüringen insgesamt sowie in den Programmgemeinden im Speziellen näher beleuchtet. Dabei wird neben der Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) ebenfalls Bezug zur Entwicklung der Beschäftigten sowie des Pendlerverhaltens genommen. Zudem wird die kommunale Haushaltssituation dargestellt und analysiert, inwieweit diese die Handlungsfähigkeit der Kommunen beeinträchtigt.

a Wirtschaftliche Entwicklung

Entwicklung von BIP und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten

Das BIP misst den Wert der produzierten Güter und erbrachten Dienstleistungen und ist ein wesentlicher Indikator für die Wirtschaftsleistung eines Standortes. 2019 konnte Thüringen ein BIP von 63,9 Milliarden Euro verzeichnen. Damit wuchs die Wirtschaft im Vergleich zum Vorjahr um rund 2,6 %, was eine weiter anhaltende positive wirtschaftliche Entwicklung dokumentiert.

Diese positive wirtschaftliche Entwicklung deckt sich auch mit den Erfahrungen und Rückmeldungen der Programmgemeinden im Rahmen der Stadtumbau-Besuche. Die Auslastung der Gewerbegebiete wurde von vielen Gemeinden als hoch bzw. sehr hoch eingestuft. Aus diesem Grund werden vermehrt neue Gewerbegebiete erschlossen, um auf den Wachstumsdruck zu reagieren und eine weitere positive wirtschaftliche Entwicklung nicht zu gefährden. Inwieweit sich die Corona-Pandemie auf die wirtschaftliche Entwicklung kurz- bzw. mittelfristig auswirkt, ist derzeit unklar. Dies gilt es im Rahmen der ausstehenden Stadtumbau-Besuche zu erörtern und evaluieren.

Abb. 37: Entwicklung des BIP in Thüringen 2002 bis 2019³¹

	2002	2006	2010	2014	2018	2019
BIP Thüringen (Mio.)	41.34	44.86	47.82	56.19	62.24	63.86
	2	9	9	7	0	6
jährliches Wachstum (%) gegenüber Vorjahr	1,6	4,0	6,0	5,2	2,0	2,6

³¹ Für 2019 handelt es sich um einen vorläufigen Wert.

Quelle: TLS, © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

Die Beschäftigungssituation am Arbeitsort ist ein Indikator der wirtschaftlichen Stabilität bzw. Prosperität. Im Freistaat Thüringen zeigte sich nach der globalen Finanzkrise im Jahr 2008 ab dem Folgejahr eine wieder steigende Entwicklung der (sozialversicherungspflichtigen) Beschäftigten, die aus der wirtschaftlichen Erholung nach der Finanzkrise und der damit einhergehenden Verbesserung der Auftragslage in den verschiedenen Wirtschaftsbereichen resultiert. Nach einer stagnierenden Entwicklung zwischen 2012 und 2013 zog die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Folgejahren wieder (stärker) an.

Seit 2013 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in den Programmgemeinden um rund 5 %³². Zuletzt nahm die Dynamik jedoch ab und die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten stagnierte. Mit Blick auf den zu beobachtenden Rückgang der Arbeitslosen (siehe Kapitel A2a ab S. 19) könnte dies unter anderem mit einem wachsenden Niedriglohnsektor zusammenhängen.

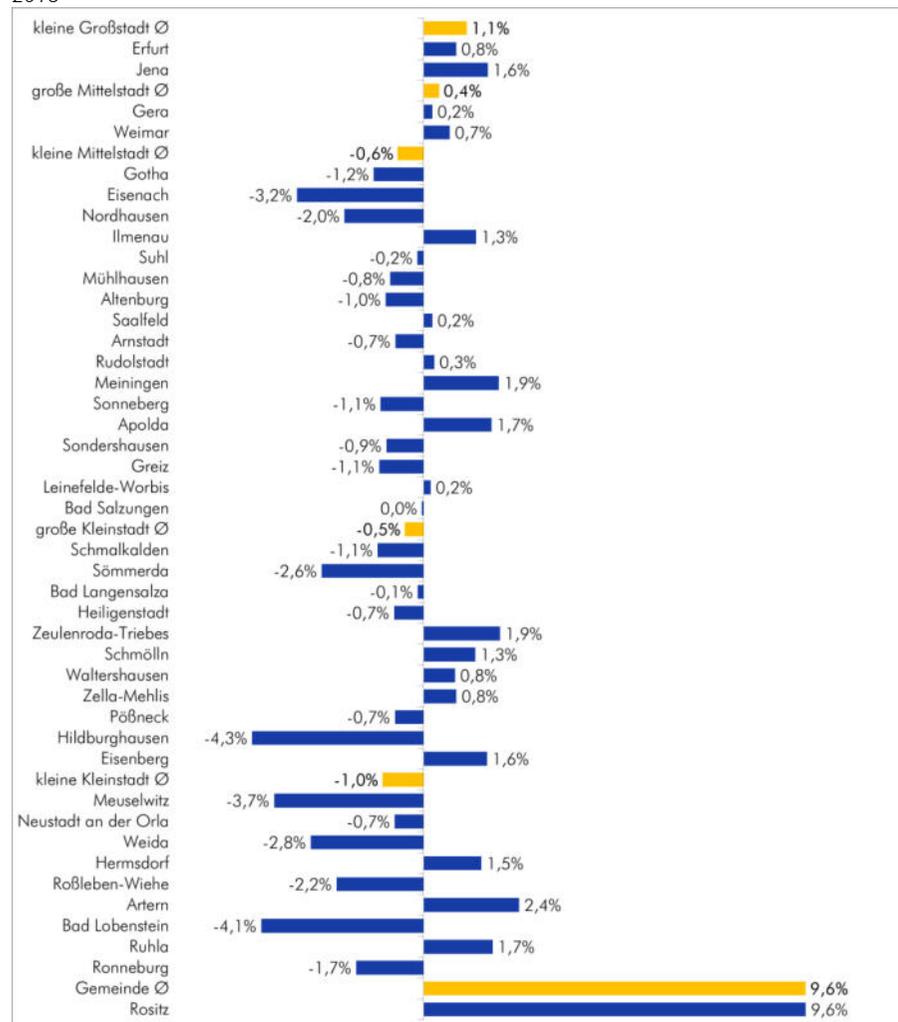
Sowohl die langfristige (seit 2002) als auch die kurzfristige Entwicklung zwischen 2018 und 2019 zeigen deutlich, dass die wirtschaftliche Entwicklung sowie die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt regional sehr unterschiedlich verliefen.

Einige Programmgemeinden zeigten eine dynamische und positive Beschäftigtenentwicklung. In anderen Städten und Gemeinden ging die Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter allerdings mehr oder weniger stark zurück. Positiv fallen sowohl kleinere Programmgemeinden wie Rositz (+9,6 %, abs.: 60) und Artern (+2,4 %, abs.: 53) auf, die zuletzt einen relativ starken Anstieg der Beschäftigten verzeichnen konnten. Darüber hinaus verzeichneten u.a. Meiningen (+1,9 %) und Zeulenroda-Triebes (+1,9 %) ebenfalls eine positive Entwicklung der Beschäftigten.

Hildburghausen (-4,3 %), Bad Lobenstein (-4,1 %) sowie Meuselwitz (-3,7 %) hingegen hatten zuletzt einen Rückgang der sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze zu verkraften.

³² Diese und folgende Zahlen zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten beruhen auf Daten, die die aktuellen Gebietsstände inklusive bisheriger Eingliederungen bzw. Eingemeindungen berücksichtigen. Für frühere Jahre sind die Werte zurückgerechnet worden, sodass eine Vergleichbarkeit möglich ist.

Abb. 38: Entwicklung der SV-pflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in den Programmgemeinden 2019 zu 2018



Quelle: Agentur für Arbeit, © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: InWIS Forschung & Beratung,

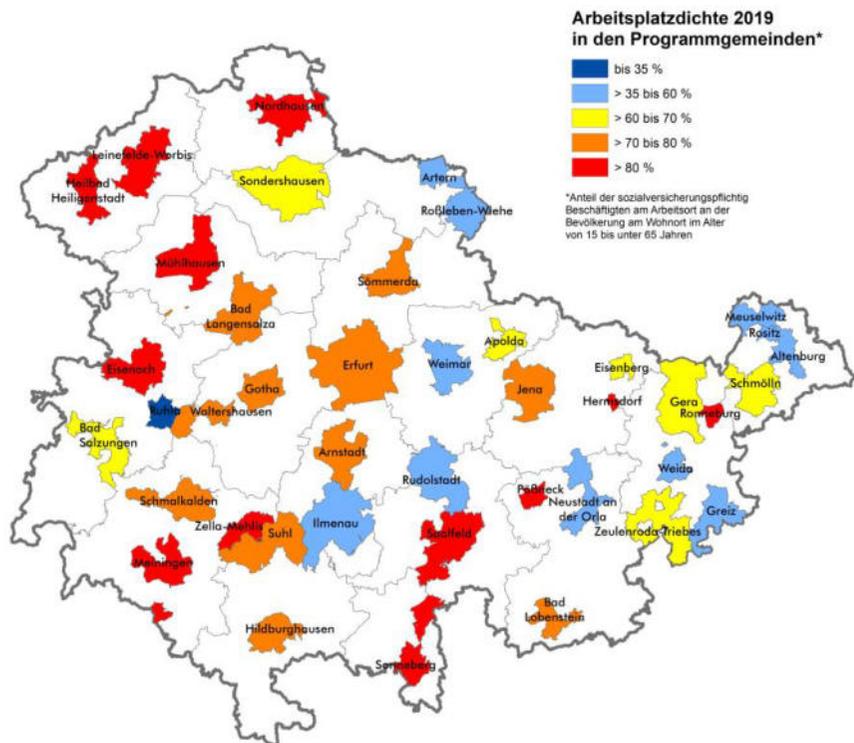
Mit Blick auf die unterschiedlichen Größenklassen der Programmgemeinden werden die Unterschiede unter den Programmgemeinden deutlich. Ab 2013 zeigt sich im Durchschnitt ein Rückgang der Beschäftigten in Städten unter 10.000 Einwohner. In den letzten Jahren profitierten neben den beiden prosperierenden Großstädten allerdings auch insbesondere viele der großen Kleinstädte wie z. B. Zeulenroda-Triebes, Eisenberg und Schmölln.

Ob sich diese Entwicklung im Zuge der Corona-Pandemie verstetigt, gilt es weiterhin zu beobachten. Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist mit Blick auf die Altersstruktur einzuordnen. Insbesondere kleinere Städte und Gemeinden sind von einem Rückgang der Beschäftigten betroffen, da diese allmählich in Rente gehen. Einhergehend mit dieser Entwicklung ist der zu beobachtende Fachkräftemangel, der im Rahmen der SUB zum Teil auch zurückgemeldet wurde. Darüber hinaus konzentrieren sich die Arbeitsplätze in den mittelgroßen bzw. großen Städte, was sich anhand der Entwicklung der Pendlerbewegungen zeigt.

Werden die sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort auf die vor Ort wohnenden Einwohner im erwerbsfähigen Alter bezogen, spricht man von der Arbeitsplatzdichte. Diese liegt im Durchschnitt aller Programmgemeinden bei 74 % und ist damit seit 2013 um rund 7 % angewachsen, was die insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung in den Kommunen dokumentiert. Im Betrachtungszeitraum seit 2002 hat sich die Arbeitsplatzdichte lediglich in den kleinen Programmgemeinden Neustadt an der Orla und Ronneburg (leicht) negativ entwickelt.

Ostthüringen weist - mit Ausnahme von Hermsdorf und Ronneburg - nach wie vor eine geringe Arbeitsplatzdichte auf. In den Städten Weimar und Ilmenau ist der relativ niedrige Wert von der hohen Studentenquote geprägt.

Abb. 39: Arbeitsplatzdichte in den Programmgemeinden im Jahr 2019

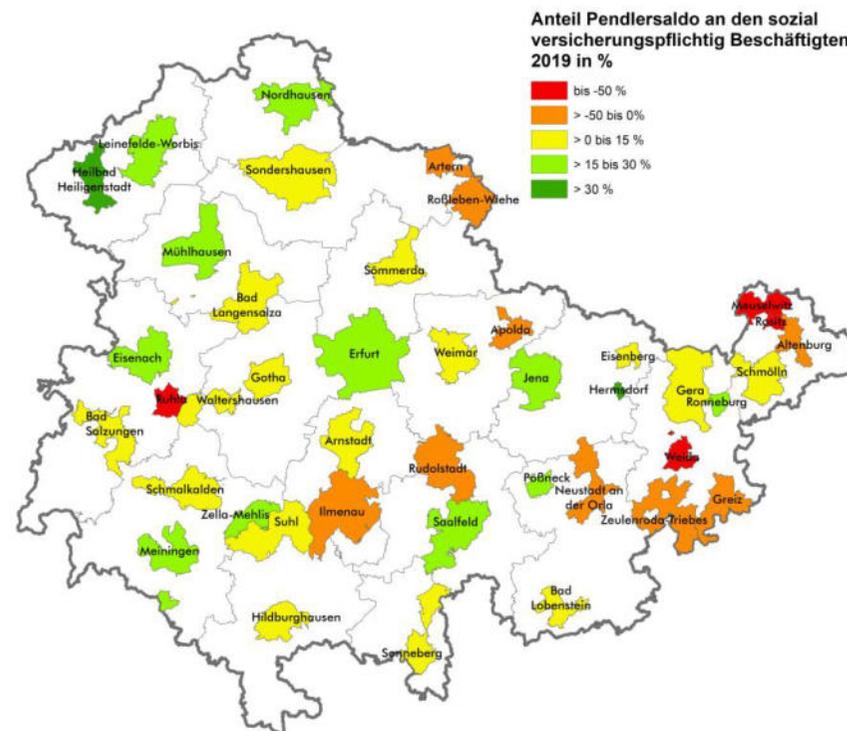


Quelle: Agentur für Arbeit, TLS © Begleitforschung, Berechnung: InWIS Forschung & Beratung, Darstellung: GRAS, © Kartengrundlage GDI-Th

Ein weiterer wichtiger Indikator ist in diesem Zusammenhang die Beschäftigtenquote.³³ Ruhla besitzt trotz der geringsten Arbeitsplatzdichte der Programmgemeinden eine der höchsten Beschäftigungsquoten (69,5 %). Der Vergleich zwischen diesen beiden Indikatoren erlaubt zum einen eine Aussage über die wirtschaftliche Bedeutung einer Kommune und zum anderen über die Attraktivität als Wohnstandort. In Ruhla wird deutlich, dass in der Stadt trotz der Ansiedlung von Industriebetrieben in den letzten Jahren zwar verhältnismäßig wenige (sozialversicherungspflichtige) Arbeitsplätze zur Verfügung stehen, aber immer noch verhältnismäßig viele sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnen. Dies ist mit der Nähe zum Wirtschaftsstandort Eisenach zu erklären.

Diese Verflechtungen lassen sich anhand folgender Abbildung (Pendlersaldo zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten) veranschaulichen. Neben der Differenzierung hinsichtlich des Einpendler- oder Auspendlerüberschusses gibt das Verhältnis des Pendlersaldos zu den sozialversicherungspflichtig Beschäftigten einen Hinweis auf die Bedeutung und den Umfang der Pendlerbewegungen für die jeweilige Kommune.

Abb. 40: Pendlerüberschuss/-abfluss zu SV-pflichtig Beschäftigten in den Programmgemeinden 2019



Quelle: Agentur für Arbeit, TLS © Begleitforschung, Berechnung: InWIS Forschung & Beratung, Darstellung: GRAS, © Kartengrundlage GDI-Th

³³ SV-pflichtig Beschäftigte am Wohnort in Relation zu Einwohnern im erwerbsfähigen Alter

Pendlerentwicklung und -verflechtungen

Der überwiegende Teil der Programmgemeinden weist einen Einpendlerüberschuss auf. Die wenigen Programmgemeinden mit einem negativen Pendlersaldo sind überwiegend kleinere Kommunen (bis 10.000 Einwohner). Jena und Erfurt, zwei wirtschaftsstarke Großstädte, verzeichnen hingegen wenig überraschend die höchsten Einpendlerüberschüsse.

Eine Häufung von Gemeinden mit Pendlerabfluss (mehr Aus- als Einpendler) zeigt sich nicht nur in eher kleineren Kommunen, sondern auch räumlich betrachtet in Richtung der östlichen Landesgrenzen. In Ruhla scheint die Nähe zur A4 sowie zu Eisenach und Hessen besonderen Einfluss zu haben.

Mit Blick auf die Entwicklung seit 2013 wird deutlich, dass sich der negative Pendlersaldo der kleinen Kommunen in den letzten Jahren verstärkte. Diese Entwicklung ist analog zur Beschäftigtenentwicklung zu sehen und zeigt die wirtschaftliche Bedeutung umliegender Mittel- und Großzentren und deren Sogwirkung. Der Einpendlerüberschuss beider Großstädte wuchs über die Jahre parallel zur wirtschaftlichen Entwicklung. Seit 2017 ist allerdings ein Rückgang des Überschusses zu verzeichnen. Der Rückgang des (positiven) Pendlersaldos in den einigen Größenklassen der Klein- und Mittelstädte zwischen 2017 und 2019 hängt hingegen mit der Thüringer Gebietsreform und den entsprechenden Eingliederungen zusammen.³⁴

Abb. 41: Entwicklung des durchschnittlichen Pendlersalden 2013 bis 2019 nach Größenklassen der Programmgemeinden

	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*
1 - Gemeinde	-356	-353	-416	-421	-536	-485	-427
2 - kleine Kleinstadt	-184	-201	-206	-256	-255	-290	-341
3 - Große Kleinstadt	647	806	853	868	938	904	825
4 - kleine Mittelstadt	1.710	1.764	1.796	1.810	1.804	1.733	1.566
5 - große Mittelstadt	2.050	2.209	2.062	1.524	1.481	1.322	1.289
6 - kleine Großstadt	19.655	19.998	20.614	20.651	20.617	19.404	19.262

Quelle: Agentur für Arbeit © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

³⁴ Der in vielen Programmgemeinden positive Pendlersaldo ist auf Pendlerverflechtungen mit dem direkten Umland zurückzuführen. Durch die Eingliederung vieler Gemeinden werden diese Pendlerbewegungen nicht mehr als solche registriert, da sie nach neuem Gebietsstand der Programmgemeinden innerhalb der eigenen Stadt anfallen.

* Die deutlichen Veränderungen der Pendlersalden in 2018 und 2019 sind in erster Linie auf die neuen Gemeindegrenzen durch Eingemeindungen zurückzuführen.

Dennoch ist insgesamt auffällig, wie stark das Pendlervolumen in den vergangenen Jahren gewachsen ist (siehe Abb. 42). Sowohl die Zahl der Einpendler als auch der Auspendler stieg seit 2013 kontinuierlich an. Dies dokumentiert die zunehmende Verflechtung der Städte mit dem Umland, was sich mit der steigenden Mobilität bzw. dem Motorisierungsgrad in Thüringen deckt.³⁵ Diese Entwicklung ist auch vor dem Hintergrund des Klimaschutzes kritisch zu reflektieren. In diesem Zusammenhang ebenfalls zu diskutieren ist der Breitbandausbau in ländlichen Gebieten, der positive Impulse für die Wirtschaftsentwicklung in den kleineren Programmgemeinden bringen und das Verkehrsaufkommen insgesamt reduzieren könnte. Insbesondere infolge der Corona-Pandemie kam es zuletzt zur verstärkten Inanspruchnahme der Möglichkeit, im Homeoffice zu arbeiten, wenngleich diese Entwicklung zum Teil nur temporär und nicht in allen Branchen festzustellen ist. Diese Entwicklung kann zudem nicht durch die offizielle Pendlerstatistik erfasst werden und spiegelt sich somit nicht in den Zahlen der Pendlerbewegungen wieder.

Abb. 42: Entwicklung des Pendlervolumens in den Programmgemeinden 2013 bis 2019 [Anzahl]

	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*
Einpendler	283.178	287.180	290.822	293.615	297.263	295.485	285.411
Auspender	205.600	206.076	207.823	211.681	214.905	217.723	212.118
Pendlervolumen	488.778	493.256	498.645	505.296	512.168	513.208	497.529

Quelle: Agentur für Arbeit © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

* Die deutlichen Veränderungen des Pendlervolumens in 2018 und 2019 sind in erster Linie auf die neuen Gemeindegrenzen durch Eingemeindungen zurückzuführen.

Der relativ deutliche Rückgang der Pendlerbewegungen 2019 im Vergleich zu 2017 ist wahrscheinlich ausschließlich auf die Eingliederung von Umlandgemeinden zu einzelnen Programmgemeinden zurückzuführen. Durch die Eingliederung der umliegenden Ortschaften und Gemeinden wurden Ein- und Auspendlerbeziehungen zwischen den jeweiligen Gemeinden nicht mehr als solche erfasst. Erst ab 2020 kann somit wieder ein Rückschluss auf die fortlaufende Entwicklung des Pendlervolumens gezogen werden. Allerdings kann konstatiert werden, dass sich die neueste Eingliederungswelle mit der wirtschaftlichen Verflechtung zwischen den jeweiligen Eingliederungsgemeinden deckt.

³⁵ siehe Kapitel A4b Verkehr ab S. 35

Dies zeigt sich insbesondere am Beispiel Ilmenau. Durch die einwohnerintensive Eingliederung von insgesamt sechs Gemeinden zwischen 2018 und 2019 sank sowohl die Zahl der Einpendler als auch die der Auspendler um rund 30 %. Ein relativ großer Teil der bisherigen Pendlerbewegungen kann somit auf die Fahrwege zwischen den mittlerweile eingemeindeten Stadt- und Ortsteilen zurückgeführt werden.

Seit einigen Jahren wächst zudem die Zahl der Beschäftigten, deren Arbeitsort dem Wohnort entspricht. Während die Dynamik dieser Entwicklung in den Kleinstädten sowie den kleinen Mittelstädten eher gering ist, zeigt sich seit 2013 in den beiden großen Mittelstädten und insbesondere in den beiden Großstädten ein stärkerer Anstieg der Beschäftigten, die in der Stadt wohnen und arbeiten. Diese Entwicklung verläuft bei den größeren und prosperierenden Programmgemeinden analog zur Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung insgesamt. Da parallel zu dieser Entwicklung die Pendlerbewegungen bzw. das Pendlervolumen (noch) nicht zurückgeht, ist der Anstieg der am Wohnort arbeitenden Bevölkerung voraussichtlich auf die positive Arbeitsmarktentwicklung und nicht auf die gestiegene Wohnattraktivität zurückzuführen. Die Entwicklung zwischen 2017 und 2019 ist darüber hinaus ebenfalls durch die bereits erläuterte Eingliederungswelle beeinflusst. Während vor der Eingliederung Pendlerverflechtungen zwischen den Eingliederungsgemeinden noch als eben solche erfasst wurden, entspricht nach Eingliederung der Gemeinden der Arbeitsort dem Wohnort und führt zu dem zu beobachtenden Anstieg.

Abb. 43: Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten mit Arbeitsort = Wohnort zwischen 2013 bis 2019 [Anzahl]

	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*
1 - Gemeinde	183	183	174	172	144	159	161
2 - kleine Kleinstadt	791	809	808	805	793	793	839
3 - Große Kleinstadt	2.468	2.473	2.469	2.472	2.501	2.540	2.614
4 - kleine Mittelstadt	5.380	5.448	5.463	5.490	5.564	5.613	5.974
5 - große Mittelstadt	15.915	16.067	15.887	16.032	16.191	16.483	16.610
6 - kleine Großstadt	41.208	41.971	42.688	43.428	44.631	45.308	45.984

Quelle: Agentur für Arbeit © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung
 * Die deutlichen Veränderungen der Anzahl Beschäftigten mit Arbeitsort = Wohnort in 2018 und 2019 sind in erster Linie auf die neuen Gemeindegrenzen durch Eingemeindungen zurückzuführen.

Diese Einschätzung wird auch durch die Betrachtung des Anteils der am Wohnort arbeitenden Beschäftigten im Verhältnis zur Zahl aller sozialversicherungspflichtig

Beschäftigten gestützt. In Abb. 44 zeigt sich, dass der Anteil der am Wohnort arbeitenden Beschäftigten gemessen an allen Beschäftigten am Arbeitsort über die Jahre relativ konstant bleibt und erst durch die Eingliederungswelle eine (statistikbedingte) Veränderung in einzelnen Gemeindegrößenklassen zu beobachten ist. Die dargestellten (durchschnittlichen) Anteilsverhältnisse zeigen an, wie viele der Beschäftigten in der jeweiligen Kommune auch dort wohnen und wie viele im Umkehrschluss in die Stadt pendeln, um dort zu arbeiten. Je größer die Programmgemeinde, desto mehr Beschäftigte wohnen auch in der Kommune, in der sie arbeiten.

Abb. 44: Durchschnittlicher Anteil der Zahl der Beschäftigten mit Arbeitsort = Wohnort an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zwischen 2013 bis 2019 [Anteil]

	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*
1 - Gemeinde	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	25 %	24 %
2 - kleine Kleinstadt	31 %	32 %	32 %	32 %	32 %	32 %	34 %
3 - Große Kleinstadt	38 %	37 %	37 %	37 %	37 %	37 %	38 %
4 - kleine Mittelstadt	42 %	42 %	42 %	42 %	42 %	42 %	45 %
5 - große Mittelstadt	54 %	54 %	53 %	54 %	54 %	54 %	54 %
6 - kleine Großstadt	54 %	54 %	54 %	54 %	54 %	55 %	55 %

Quelle: Agentur für Arbeit © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung
 * Die Veränderungen der Anzahl Beschäftigten mit Arbeitsort = Wohnort in 2018 und 2019 sind in erster Linie auf die neuen Gemeindegrenzen durch Eingemeindungen zurückzuführen.

Auch die Entwicklung des Anteils der am Arbeitsort wohnenden Beschäftigten gemessen an allen Beschäftigten am Wohnort zeichnet – analog zur vorherigen Betrachtung – ein ähnliches Bild im Verlauf der letzten Jahre (siehe Abb. 45). Im Durchschnitt zeigt sich: je kleiner eine Programmgemeinde, desto häufiger pendeln die dort lebenden Beschäftigten in eine andere Stadt, um ihrer Arbeit nachzugehen.

Abb. 45: Durchschnittlicher Anteil der Zahl der Beschäftigten mit Arbeitsort = Wohnort an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zwischen 2013 bis 2019 [Anteil]

	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*
1 - Gemeinde	17 %	17 %	16 %	15 %	13 %	14 %	14 %
2 - kleine Kleinstadt	29 %	30 %	30 %	29 %	29 %	28 %	30 %
3 - Große Kleinstadt	42 %	43 %	43 %	42 %	42 %	43 %	44 %
4 - kleine Mittelstadt	49 %	49 %	49 %	49 %	49 %	49 %	52 %
5 - große Mittelstadt	58 %	58 %	57 %	57 %	56 %	57 %	57 %
6 - kleine Großstadt	73 %	73 %	73 %	73 %	72 %	72 %	72 %

Quelle: Agentur für Arbeit © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

* Die deutlichen Veränderungen der Anteile der Beschäftigten in 2018 und 2019 sind in erster Linie auf die neuen Gemeindegrenzen durch Eingemeindungen zurückzuführen.

Zum einen stützen diese Zahlen die zuvor erläuterten Erkenntnisse im Hinblick auf Wirtschaftskraft und Sogwirkung der Programmgemeinden bzw. der unterschiedlichen Gemeindegrößenklassen (je größer die Programmgemeinde, desto stärker ist die Wirtschaftskraft). Zum anderen machen sie deutlich, dass – zumindest im Durchschnitt aller Programmgemeinden – aktuell noch kein flächendeckender Trend zu beobachten ist, der auf zurückgehende Pendlerverflechtungen deutet. Allerdings kann der Trend des mobilen Arbeitens (Homeoffice) (mittelfristig) dazu führen, dass sich einerseits die statistisch erfassten Pendlerbewegungen nicht 1:1 in der Mobilitätsstatistik widerspiegeln (Reduzierung der Verkehrsströme) und andererseits kleinere Programmgemeinden als Wohnstandorte attraktiver werden.

b Kommunale Haushaltssituation

Die Haushaltslage einer Kommune spielt im Rahmen der Städtebauförderung hinsichtlich der erforderlichen Aufbringung von Miteleistungsanteilen eine wesentliche Rolle. Der wirtschaftliche Handlungs- und Gestaltungsspielraum einer Kommune ergibt sich zum Teil aus den kommunalen Steuereinnahmen, den (steigenden) Ausgaben und Schulden. Allerdings sind diese Parameter nicht allein entscheidend für die kommunale Haushaltslage und Handlungsfähigkeit. Hierfür gilt es auch die Notwendigkeit von Haushaltssicherungskonzepten und daraus resultierende Hemmnisse zu berücksichtigen, weswegen dies als Schwerpunkt im Weiteren näher betrachtet wird.

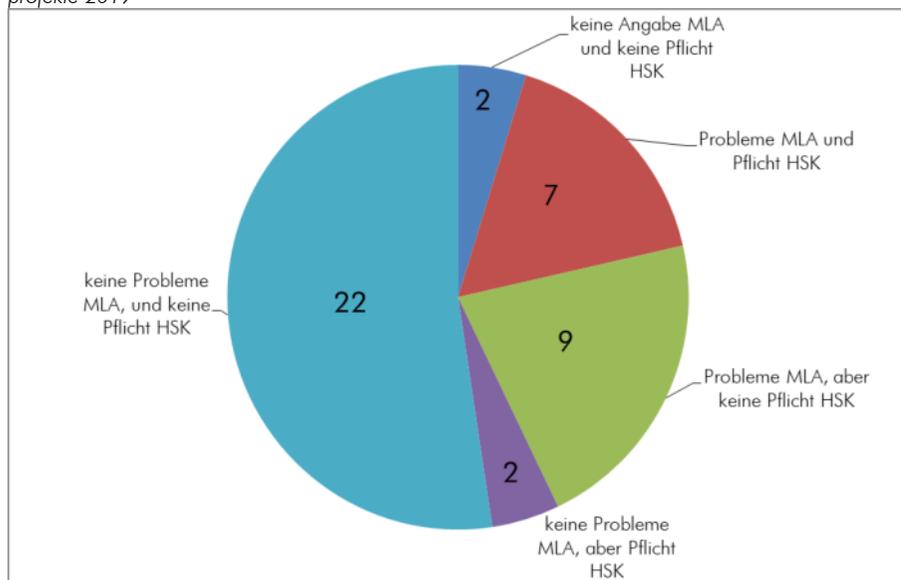
Insgesamt zeigt sich im Hinblick auf die Zahl der Programmgemeinden mit der Pflicht zur Aufstellung eines Haushaltssicherungskonzepts (HSK) gegenüber 2018

ein positiveres Bild. Während 2018 noch 16 Programmgemeinden davon betroffen waren, war dies 2019 nur noch für neun Städte Pflicht.

In diesem Zusammenhang wurden im Rahmen des Landesmonitoring die Kommunen nach Problemen bei der Aufbringung von Miteleistungsanteilen befragt. Hierbei zeigte sich, dass rund 40 % aller Programmgemeinden Probleme bei der Aufbringung der Miteleistungsanteile hat. Eine Vielzahl von Programmgemeinden, die von Schwierigkeiten berichteten, verfügen über ein Haushaltssicherungskonzept. Das bedeutet, dass – mit wenigen Ausnahmen – die Existenz eines HSK ein starker Hemmnisfaktor bei der Aufbringung des Miteleistungsanteils ist, da nur noch Pflichtaufgaben wahrgenommen werden dürfen. Dies konterkariert die Städtebauförderung, da gerade die bedürftigen Kommunen schwerlich daran partizipieren können.

Darüber hinaus berichten einzelne Kommunen, die keine Pflicht zur Aufstellung eines HSK haben, sich dennoch in der freiwilligen Konsolidierung befinden, von Problemen beim Aufbringen der Miteleistungsanteile. Nach Rückmeldung der Akteure vor Ort belasten hier z. B. kurzfristige Ausfälle bei den Steuereinnahmen größerer Unternehmen die Haushaltssituation stark. In einigen Kommunen waren die vorhandenen Finanzmittel in den vergangenen Jahren durch pflichtbedingte Infrastrukturprojekte gebunden, sodass diese Mittel nicht für den entsprechenden Miteleistungsanteil im Rahmen der Städtebauförderung genutzt werden konnten.

Abb. 46: Problematik bei der Aufbringung von Miteleistungsanteilen für förderfähige Stadtentwicklungsprojekte 2019



Quelle: Kommunen, © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung, *HSK - Haushaltssicherungskonzept

Gerade für Kommunen, die mit demografischen und sozio-ökonomischen Herausforderungen zu kämpfen haben, ist die Partizipation an der Städtebauförderung – auch unter dem Gesichtspunkt einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung – essenziell. Es zeigt sich deutlich, dass Haushaltssicherungskonzepte einen entscheidenden Einfluss auf die Investitionsbereitschaft bzw. -fähigkeit haben. Zwar sind investive Maßnahmen nach wie vor möglich. Die Umsetzung dieser Maßnahmen wird im Zuge der Haushaltskonsolidierung jedoch deutlich erschwert. Dadurch werden akute Einschränkungen der Handlungsfähigkeit seitens der betroffenen Kommunen zurückgemeldet. Für einige Kommunen und Fördervorhaben ist auch ein abgesenkter Miteleistungsanteil von 10 % nicht aufbringbar. Hier scheinen Maßnahmen für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung in Ihrer Umsetzung blockiert, weshalb im Rahmen der vor Ort geführten Arbeitsgespräche durchaus kreative Lösungsansätze im Sinne der Förderrichtlinien diskutiert wurden, wie das Aufbringen des kommunalen Miteleistungsanteil trotz finanzieller Problemlage gestemmt werden kann.

Bedenklich erscheint, dass einige Kommunen überhaupt keine Perspektive für eine zeitnahe Konsolidierung ihres Haushaltes sehen, weil die Ausgaben für das Aufrechterhalten der Infrastruktur sowie weitere Fixkosten tendenziell steigen und zusätzlich Abgaben für die Kreisumlage zu leisten sind. Die finanziellen Schlüsselzuweisungen auf der Einnahmenseite nehmen angesichts rückläufiger Einwohnerzahlen zeitgleich ab. Aufgrund der sich abzeichnenden rückläufigen Gewerbesteuer-einnahmen im Folge der Auswirkungen der Corona-Pandemie sind weitere Einbußen für die Programmgemeinden zu erwarten.

Gründe für kommunale Haushaltsnot und negative Folgen für Förderprojekte

In der Programmgemeinde Meuselwitz, die seit 2012 ein Haushaltssicherungskonzept zur Konsolidierung des städtischen Finanzhaushalts besitzt, sieht man Maßnahmen für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung blockiert, auch weil kommunale Miteleistungsanteile für Fördermittel nicht geleistet werden können.

Aus Zeulenroda-Triebes wurde zurückgemeldet, dass unter anderem die gesunkenen Schlüsselzuweisungen und die Kreisumlage die Handlungsfähigkeit zur Umsetzung geplanter Projekte einschränkt, weil Probleme bei der Aufbringung von Miteleistungsanteilen entstehen.

Insbesondere die durch die Auswirkungen der Corona-Pandemie drohenden mehr oder weniger starken Rückgänge von Gewerbesteuereinnahmen können die bestehende Problematik noch verstärken. Dies betrifft auch Kommunen, deren Haushaltssituation sich in den letzten Jahren verbesserte oder die bisher über keine Probleme bei der Aufbringung der Miteleistungsanteile berichteten. Im Rahmen der Stadtumbau-Bereisung berichtete Waltershausen bereits im September 2020 von erheblichen Rückgängen bei den Gewerbesteuern.

4. Technische Infrastruktur

Die von der Landesregierung beschlossene Integrierte Energie- und Klimaschutzstrategie vom Mai 2019 ist die Entscheidungs- und Handlungsgrundlage auf Landesebene in der Energie- und Klimapolitik und damit auch für das Erreichen der gesetzten Ziele im Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels vom 18. Dezember 2018 (Thüringer Klimagesetz). Die Strategie untersetzt die Energie- und Klimaziele aus dem Thüringer Klimagesetz und leitet daraus Maßnahmen ab, die dazu beitragen, die Ziele zum Klimaschutz zu erreichen. Diese Maßnahmen werden u. a. die Entwicklungen des Energieverbrauches durch Effizienzsteigerungen, die Veränderungen bei der Bereitstellung von Strom und Wärme (Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien) und die sich daraus ergebenden Emissionen sowie die dafür notwendigen Anpassungen der stadttechnischen Medien beeinflussen, welche eng mit den Belangen des Stadtbauverbands verbunden und daher auch in diesem Rahmen zu betrachten sind.

Auf die Rahmenbedingungen in den Bereichen Energie und Emissionen sei hier auf den letzten Bericht (Monitoringbericht 2019) verwiesen, da zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch keine aktuelleren Daten vorlagen.³⁶ Auf die Rahmenbedingungen im Bereich der stadttechnischen Medien (Wasser- und Abwasser, Fernwärme, Breitband) sowie im Bereich Verkehr wird im Zusammenhang zum Stadtbauverbands im Weiteren näher eingegangen.

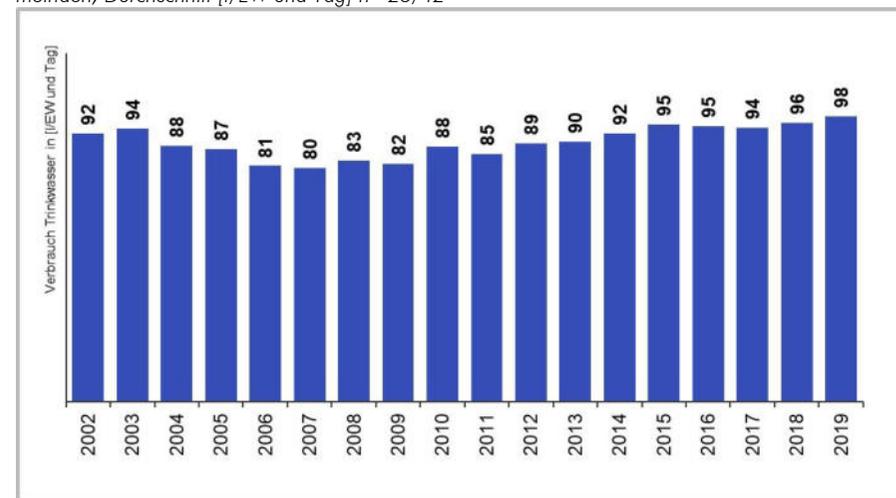
a Stadttechnische Medien

Als stadttechnische Medien werden im Folgenden die leitungs- und netzgebundenen Medien Wasser und Abwasser, Fernwärme sowie die Breitband-Infrastruktur näher betrachtet.

Verbrauch Trinkwasser

Aus Zahlen des Statistischen Bundesamtes für das Jahr 2016 geht hervor, dass der durchschnittliche Wasserverbrauch der privaten Haushalte sehr stark zwischen den einzelnen Bundesländern variiert. Er liegt zwischen 90 Litern pro Einwohner und Tag in Sachsen bzw. 92 in Thüringen und 140 Litern je Einwohner und Tag in Hamburg. Durchschnittlich liegt der Trinkwasserverbrauch in Deutschland im Jahr 2016 bei 123 l/EW und Tag³⁷.

Abb. 47: Entwicklung des Trinkwasserverbrauches von 2002 bis 2019 in ausgewählten Programmgemeinden, Durchschnitt [l/EW und Tag] n=23/42



Quelle: TLS, Programmgemeinden © Begleitforschung Darstellung: TUD-GWT

Der Trinkwasserverbrauch von Privathaushalten und Kleinabnehmern der im Monitoringbericht untersuchten Thüringer Gemeinden liegt für das Jahr 2019 durchschnittlich bei ca. 98 l/EW und Tag – 20 % weniger bezogen auf den Bundesdurchschnitt von 2016. Bis zum Jahr 2007 war ein abnehmender Trend zu beobachten. Ab 2007 nimmt der Trinkwasserverbrauch wieder leicht zu.

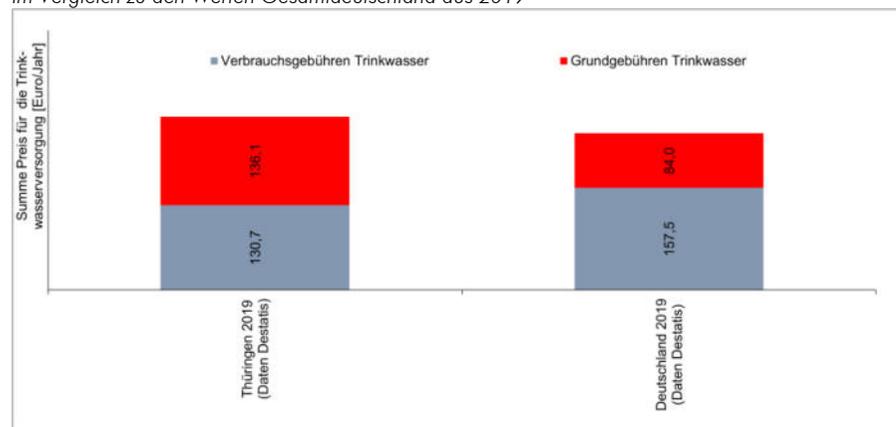
Preis der Trinkwasserversorgung

Der geringe Trinkwasserverbrauch in Thüringen im Vergleich zum Bundesdurchschnitt bei gleichzeitig sinkenden Einwohnerzahlen führt u. a. zu geringeren Einnahmen der Wasserver- und entsorgungsunternehmen. Gleichzeitig müssen die kapitalintensiven Bauwerke und Systeme (Aufbereitungsanlagen, Rohrleitungen, Abwasseraufbereitungsanlagen) den gesetzlichen Vorgaben (Trinkwasserqualitäten, Klärschlammbehandlung usw.) entsprechend betrieben, instandgehalten und modernisiert werden. Daraus ergibt sich, dass u.a. die Preise in Thüringen für die spezifische Trinkwasserversorgung im Bundesdurchschnitt höher liegen müssen.

³⁶ Vgl. Monitoringbericht 2019, S. 29 -32 unter <https://www.begleitforschung-stadtbau-thueringen.de> abgerufen am 30.11.2020

³⁷ Destatis – Daten von 2016

Abb. 48: Vergleich der Grundgebühren und Verbrauchsgebühren für die Trinkwasserversorgung 2019 im Vergleich zu den Werten Gesamtdeutschland aus 2019



Quelle: Destatis © Begleitforschung Darstellung: TUD-GWT

Auf Grundlage der Daten des statistischen Bundesamtes lagen die haushaltsüblichen verbrauchsunabhängigen Entgelte im Jahr 2019 bei ca. 84 Euro/Jahr für Gesamt-Deutschland und bei 136 Euro/Jahr in Thüringen. Die Kosten bei durchschnittlicher Haushaltsgröße mit durchschnittlichem Wassergebrauch lagen in Gesamt-Deutschland in 2019 bei ca. 241 Euro/Jahr und in Thüringen etwa 11 % höher bei ca. 267 Euro/Jahr.

Im Ergebnis scheinen die geringeren Einnahmen durch die einwohnerverlustbedingten Verbrauchsrückgänge bei nahezu gleichbleibenden hohen Kapitalkosten für den Betrieb und die Instandhaltung der Anlagen und Netze bislang teilweise durch höhere Grund- bzw. sonstige Gebühren abgefangen worden zu sein. Das bestätigen auch die Akteure bei den durchgeführten Stadtumbaubereisungen.

Dabei ist zu vermuten, dass für die meist regional organisierten Wasserversorgungsunternehmen³⁸ die 42 Programmgemeinden mit ihren größeren Nutzerzahlen eine tragende Säule für das wirtschaftliche Funktionieren des Gesamtsystems darstellen und den ländlichen Raum subventionieren.

Auf die durchgeführten Anpassungen im Bereich der Trink- und Abwassernetze wird im Kapitel C3b Anpassung technischer Infrastruktur ab S. 83 näher eingegangen.

Fernwärme

2017 betrug der Endenergieverbrauch an Fernwärme in Thüringen 12.008 Terajoule (TJ). Dies macht 5,7 % des gesamten Endenergieverbrauchs im Land aus. Damit blieb der Anteil der Fernwärme in den letzten Jahren nahezu konstant.

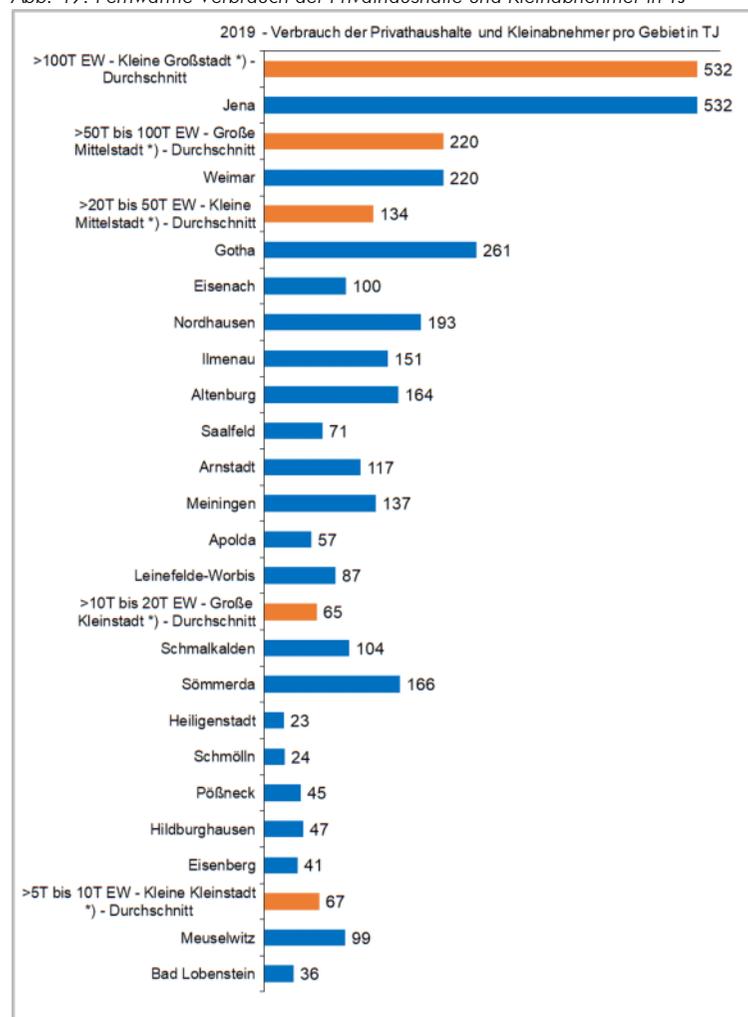
4.838 TJ, das entspricht einem Anteil von 40,2 %, verbrauchten dabei die Thüringer Haushalte. Von 21 der 42 Programmgemeinden des Stadtumbau-Monitorings liegen Daten zum Jahresverbrauch der Privathaushalte und Kleinabnehmer vor. Zusammen ergeben diese 2.677 TJ und sind einzeln nach Programmgemeinde im folgenden Diagramm dargestellt. Auf die durchgeführten Anpassungen im Bereich der Fernwärmenetze wird im Kapitel C3b Anpassung technischer Infrastruktur ab S. 83 weiter eingegangen.

Wie eingangs erwähnt wird die beschlossene Integrierte Energie- und Klimaschutzstrategie zu weiteren Veränderungen bei der Bereitstellung von Strom und Wärme (Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien) führen. Fernwärme aus Erneuerbaren Energien ist in Thüringen schon heute auf dem Vormarsch. Im Bundesvergleich liegt Thüringen hier in der Spitzengruppe. Das liegt vor allem an Investitionen der kommunalen Stadtwerke in effiziente und klimafreundliche Wärme. Bei 21,5 % liegt der Anteil der Energien aus Biogas und Biomasse an der Fernwärme in Thüringen. Im Bundesdurchschnitt sind es lediglich 12,9 %³⁹.

³⁸ Oftmals sind diese in Zweckverbänden strukturiert, welche landkreisübergreifend zuständig sind.

³⁹ <https://www.theen-ev.de/de/branchenmeldung/631.html> abgerufen am 30.11.2020

Abb. 49: Fernwärme Verbrauch der Privathaushalte und Kleinabnehmer in TJ



Quelle: TLS, Programmgemeinden © Begleitforschung Darstellung: TUD-GWT

Breitband-Infrastruktur

Eine moderne Breitband-Infrastruktur stellt eine Voraussetzung für Innovationen, Wirtschaftswachstum und zukunftsfähige Arbeitsplätze dar. Sie erlaubt einen schnelleren Transfer großer Datenmengen und erschließt damit neue Märkte und Angebote.

Die Breitband-Infrastruktur wird neben einer funktionierenden Verkehrsinfrastruktur und Energieversorgung heute als Standortfaktor immer wichtiger. Mobile Arbeit und Homeoffice sind seit Ausbruch der Corona-Pandemie an der Tagesordnung. Die Nutzung dieser Angebote ist eng verknüpft mit der Leistungsfähigkeit der Breitbandinfrastruktur, welche bei der Teilnahme an Webinaren, Videokonferenzen oder beim digitalen Unterricht immer mehr beansprucht wird. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass die Geschwindigkeit, mit der Daten heruntergeladen werden können (Download), häufig deutlich höher liegt als die Geschwindigkeit, mit der Daten hochgeladen werden können (Upload). Gerade die Upload-Geschwindigkeit ist jedoch zunehmend wichtig, da mit Blick auf die zunehmend eingesetzten Dienste wie z. B. der Datenaustausch, Cloud Computing oder Videokonferenzen der schnelle Internetanschluss zu einem entscheidenden Standortfaktor geworden ist.

In Thüringen stehen seit 2015 fast flächendeckend (über 99 % der Haushalte) ein Breitbandanschluss mit einer Leistungsfähigkeit von mindestens 2 Mbit/s zur Verfügung. Damit sind die Ziele der Breitbandstrategie der Bundesregierung von 2010 erfüllt.

Abb. 50: Vergleich der Breitbandversorgung – Verfügbare Geschwindigkeiten in Thüringen und Deutschland (Ende 2019)

Breitbandversorgung in den Bundesländern (in % der Haushalte)							
Bundesland	≥ 16 Mbit/s	≥ 30 Mbit/s	≥ 50 Mbit/s	≥ 100 Mbit/s	≥ 200 Mbit/s	≥ 400 Mbit/s	≥ 1000 Mbit/s
Deutschland	95,4	93,6	91,9	83,8	75,3	66,2	43,2
Thüringen	92,4	90,1	88,5	76,8	59,3	39,6	22,0

Quelle: BMVI, aktuelle Breitbandverfügbarkeit in Deutschland (Stand Ende 2019)

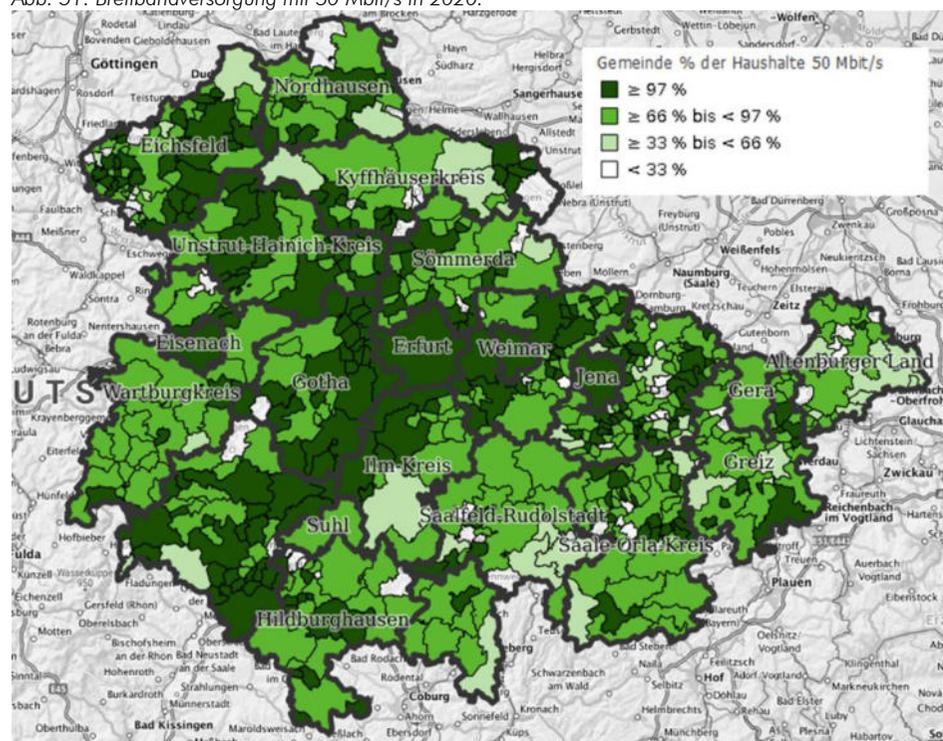
Die Bundesregierung hat 2015 ihre digitale Agenda vorgestellt und gab ein ehrgeiziges Ziel aus. Bis 2018 sollten alle Haushalte einen Breitbandanschluss mit mindestens 50 Mbit/s versorgt sein. Die meisten Städte in Thüringen haben das Ziel erreicht, viele ländliche Gebiete haben es verfehlt – in Thüringen waren mit

Stand Dezember 2019 88,5 % der Haushalte (der Bundesschnitt liegt bei 91,9 %) versorgt. Je schneller die Digitalisierung voranschreitet, desto mehr wird das 50-Megabit-Ziel zu einem bloßen Zwischenschritt abgewertet.

Die Grafik zeigt die mit einer Bandbreite von 50 Mbit/s versorgten Haushalte in Thüringen. Insbesondere die größeren Städte mit entsprechend vielen Haushalten pro Fläche können schon auf diese Bandbreite zurückgreifen.

Im Rahmen des Stadtumbau-Monitorings werden der Ausbau des Breitband-Netzes und die Erfüllung der Ziele beobachtet, um gegebenenfalls z. B. Zusammenhänge hinsichtlich der wirtschaftlichen Entwicklung (Stichwort Digitalisierung) aufzuzeigen. Auf die Maßnahmen zur Anpassung der Breitband-Infrastruktur wird im Kapitel C3b Anpassung technischer Infrastruktur ab S. 84 weiter eingegangen.

Abb. 51: Breitbandversorgung mit 50 Mbit/s in 2020.



Quelle: TIM Thüringen (Karte abgerufen am 09.11.2020)

Smart Cities made in Germany

Die Digitalisierung prägt mehr und mehr das Leben und die Struktur von Städten und Gemeinden. Deshalb fördert die Bundesregierung – wie im Koalitionsvertrag vereinbart – seit 2019 erstmals „Modellprojekte Smart Cities“. Der Bundeshaushalt 2020 stellt Mittel für die zweite Staffel der Modellprojekte zur Verfügung.

Mit den Modellprojekten Smart Cities fördert das BML gemeinsam mit der KfW einen strategischen Umgang mit den neuen Möglichkeiten und Herausforderungen für die Stadtentwicklung durch Digitalisierung.

Mit den Modellprojekten Smart Cities wird ein explizit strategischer, partizipativer und integrierter Ansatz gefördert. Vor der Definition von Projekten stehen eine integrierte räumliche Bestandsaufnahme, Bedarfsanalyse und Zieldefinition. Sie ermöglichen die Entwicklung von integrierten, lokal angepassten Handlungsoptionen entsprechend der örtlichen Ziele der Stadtentwicklung und bilden die notwendige Grundlage, um Maßnahmen, Projekte und Regelungen zu entwickeln.

Zu den Modellprojekten gehört als zentraler Bestandteil der Wissenstransfer. Ein intensiver Austausch und die Zusammenarbeit zwischen den Kommunen können dabei helfen, dass möglichst viele von den Erfahrungen einzelner profitieren, gute Ansätze für andere nutzbar gemacht und gemeinsam schnell aus Erfolgen wie Misserfolgen gelernt wird. Dazu sind die geförderten Kommunen verpflichtet, am Erfahrungsaustausch innerhalb der Modellprojekte und darüber hinaus aktiv mitzuwirken und geförderte Software-Lösungen als Open-Source bzw. freie Software zur Verfügung zu stellen.

Jena hat sich für die zweite Staffel des Wettbewerbs “Smart Cities made in Germany” beworben und gehört somit zu einer der 32 Kommunen, die als Modellprojekte für die Erarbeitung und Umsetzung integrierter Smart City Strategien unterstützt werden. Für die Umsetzung der Ziele, Strategien und Maßnahmen bekommt Jena 15,7 Millionen Euro Bundesfinanzhilfen von 2020 bis 2026.

Abb. 52: Bildschirmfoto des Internetauftritts zum BITKOM-Wettbewerb der Stadt Jena



[https://digitalestadt.jena.de, Titelfbild © urbandreams, abgerufen am 30.11.2020

b Verkehr

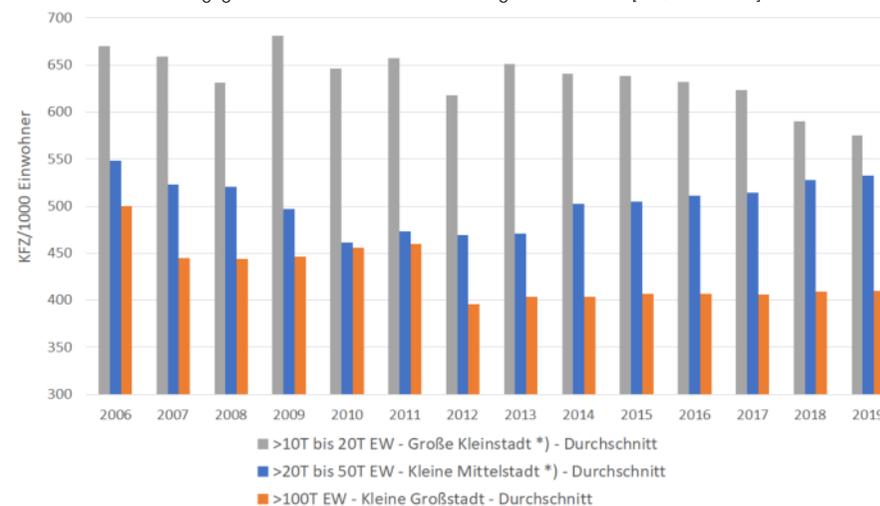
Neben den technischen Medien werden im Rahmen des Stadtumbau-Monitorings auch Veränderungen der verkehrstechnischen Infrastruktur und des PKW Bestandes erfasst.

Prinzipiell wird deutlich, dass der Motorisierungsgrad im Zusammenhang mit der Größe der Kommune steht. In kleineren Kommunen ist der Motorisierungsgrad größer als in größeren Kommunen. Die wesentlichen Gründe dafür sind in den Städten alternative ÖPNV-Angebote und Restriktionen des motorisierten Individualverkehrs durch ein knappes und bewirtschaftetes Stellplatzangebot.

Von 2002 bis 2008/09 war insgesamt eine Abnahme des Motorisierungsgrades festzustellen. Seit 2011 sinkt in den großen Kleinstädten der Motorisierungsgrad, wohingegen er in den kleinen Mittelstädten ansteigt. In den kleinen Großstädten (hier nur Jena dargestellt) bleibt der Motorisierungsgrad auf gleichem niedrigem Niveau.

In Deutschland lag der durchschnittliche Motorisierungsgrad 2016 bei 548 KFZ/1000 EW, welcher seit 2008 von 502 KFZ/1.000 EW tendenziell ebenfalls wieder ansteigend ist. Diese Aussagen passen sehr gut zu den Betrachtungen des Pendlerverhaltens im Rahmen des Stadtumbau-Monitorings, bei welchen auffällig ist, dass das Pendlervolumen in den vergangenen Jahren sehr stark angewachsen ist. Sowohl die Zahlen der Einpendler als auch der Auspendler stiegen seit 2006 kontinuierlich an. Dies dokumentiert die zunehmende Verflechtung mit dem Umland. Verglichen mit dem angestiegenen Motorisierungsgrad kann interpretiert werden, dass sich diese Verflechtung insbesondere zugunsten des Individualverkehrs auswirkt, da die Verbindungen nicht bzw. nur mit erhöhtem Aufwand über ÖPNV-Angebote abgedeckt werden können.

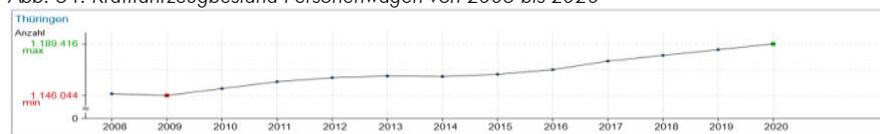
Abb. 53: Motorisierungsgrad 2006 bis 2019 nach Stadtgrößenklassen [Kfz/1000 EW]



Quelle: Kommunen, © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: TUD-GWT

Der Verkehrssektor hat großes Potenzial, einen wesentlichen Beitrag für die Trendwende beim Energieverbrauch und den Emissionen zu leisten. Deshalb fördert die Bundesregierung alternative Antriebe und Kraftstoffe, schafft Kaufanreize und unterstützt innovative Produkte. Insgesamt waren in den 25 von 42 Angaben machenden Thüringer Programmgemeinden in 2019 511.086 PKW zugelassen. Davon waren 3.427 Fahrzeuge mit Hybrid-Antrieb (in 2018: 2.647 Fahrzeuge) und 2.204 mit reinem Elektro-Antrieb (2018: 637 Fahrzeuge) (n=25 von 42) zugelassen. Die alternativen Antriebe nehmen zu, spielen bislang insgesamt aber nur eine untergeordnete Rolle. Nach Angaben des TLS beträgt der Kraftfahrzeugbestand (Personenkraftwagen) in Thüringen insgesamt 1.189.416 Fahrzeuge und steigt seit 2009 kontinuierlich an.

Abb. 54: Kraftfahrzeugbestand Personenwagen von 2008 bis 2020



Quelle: Thüringer Landesamt für Statistik

B Steuerungsinstrumente für den Stadtumbau

Für die Städte gibt es verschiedene Möglichkeiten der steuernden Einflussnahme auf ihre Entwicklung. Neben der finanziellen Unterstützung werden Planungsinstrumente, Gebietskulissen, Beteiligungsformate und Strategien zu Klimaschutz- und Klimaanpassung folgend näher untersucht.

1. Finanzielle Unterstützung

Finanzielle Unterstützung durch EU, Bund und Land ist ein unverzichtbarer und auch richtungsweisender Impulsgeber für die Stadtentwicklung. Dabei liegt das Hauptaugenmerk der Städte- und Wohnungsbauförderung auf baustrukturellen Veränderungen für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung.

a Städtebauförderung

Prioritäres Ziel der Städtebauförderung ist die Beseitigung von städtebaulichen Missständen und Funktionsschwächen. Den Thüringer Kommunen stehen mehrere Programme mit unterschiedlichen Förderschwerpunkten zur Verfügung, welche auf die Erhaltung und die Anpassung bzw. zeitgemäße Fortentwicklung der gewachsenen baulichen Struktur ausgerichtet sind. Dabei sollen demografische Rahmenbedingungen und klimatische Veränderungen berücksichtigt werden.

Neben baulichen Maßnahmen beinhalten die Fördertatbestände auch eine Reihe vorbereitender Leistungen wie die Aufstellung und Fortschreibung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten, Wettbewerben, Baugrunduntersuchungen oder den Zwischenerwerb von Grundstücken.

Mit Mitteln aus dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) wurden von 2014 bis 2020 Projekte im thematischen Dreiklang „Attraktive Stadt, Effiziente Stadt, Inklusiv Stadt“ gefördert. Darunter fallen Vorhaben zur energetischen Optimierung von Quartieren, zur Revitalisierung von Brachflächen, aber auch nicht-investive Maßnahmen wie z. B. zur Förderung bürgerschaftlichen Engagements.

Vor-aussetzung war die erfolgreiche Teilnahme am Wettbewerb mit einer integrierten kommunalen Strategie (IKS), wofür 40 Thüringer Gemeinden (darunter 21 Monitoringgemeinden⁴⁰) vom Freistaat bestätigt wurden.

Weitere Säulen der Thüringer Städtebauförderung sind die Bund-Länder-Programme und die landeseigenen Programme. Die seitens des Bundes ab 2008 thematisch ausdifferenzierten Programme fokussierten auf zielgerichtete Entwicklungsimpulse, waren aber für die Akteure mit einem erhöhten Bürokratieaufwand verbunden. Die Anwender vor Ort wünschten sich ein kontinuierliches Förderinstrumentarium mit flexiblem Anwendungsrahmen. In Reaktion auf diese Rückmeldungen aus den Bundesländern wurde die Struktur der Städtebauförderprogramme ab 2020 auf folgende drei Bund-Länder-Programme reduziert:

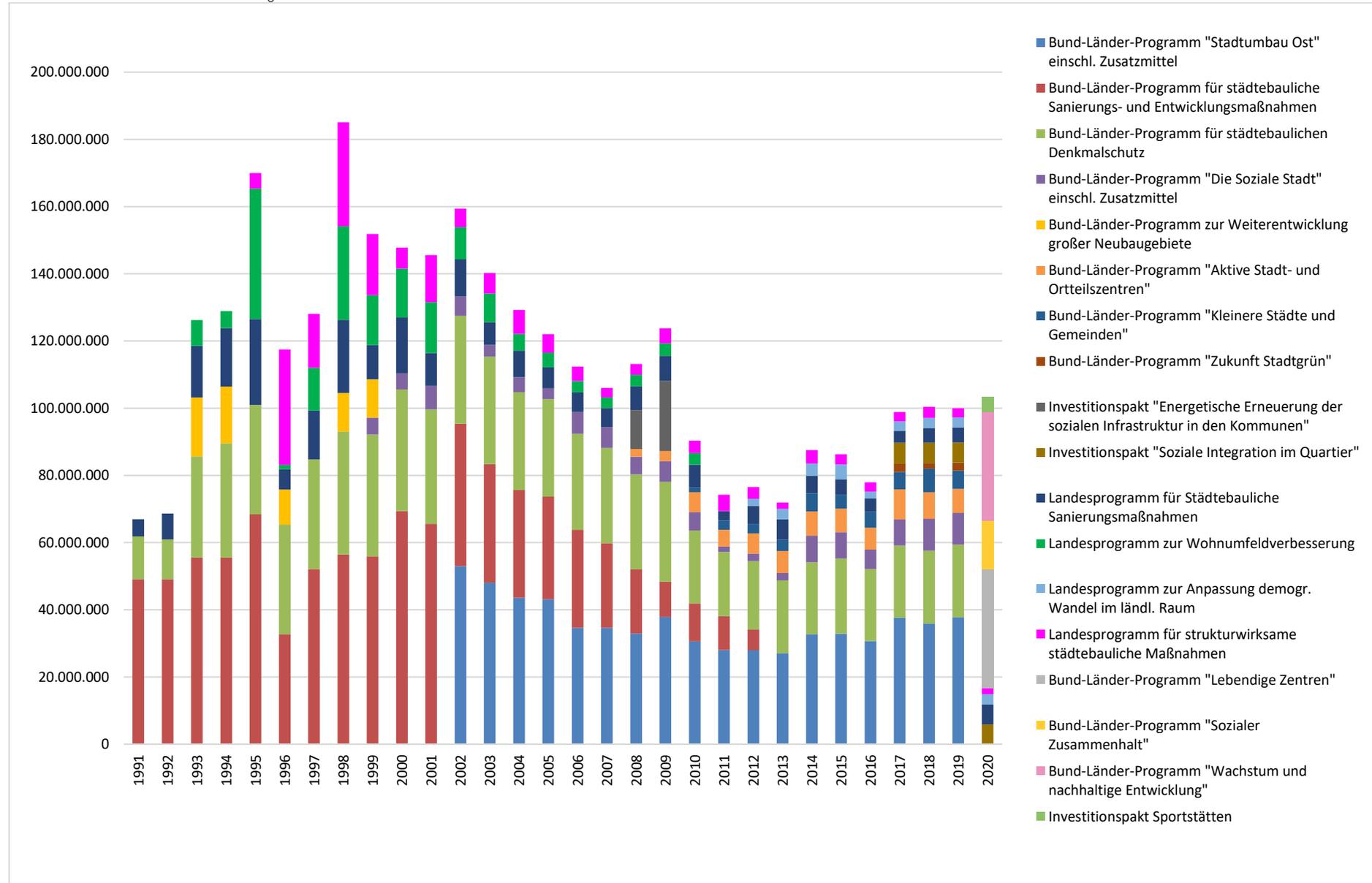
- Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne (ehemals vorwiegend Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" und "Städtebaulicher Denkmalschutz")
- Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten (ehemals „Soziale Stadt“)
- Wachstum und nachhaltige Erneuerung – Lebenswerte Quartiere gestalten⁴¹ (ehemals vorwiegend „Stadtumbau“)

Durch Bund und Land wurden seit 1991 in Thüringen rund 3,4 Milliarden Euro Städtebaufördermittel zur Verfügung gestellt. Insgesamt war zwischenzeitlich (im Zeitraum von 2009 bis 2013 sowie im Jahr 2016) ein Rückgang der Städtebaufördermittelvolumen zu verzeichnen. Seit 2014 bzw. ab 2017 wurden die Mittelvolumen insgesamt wieder angehoben und im Jahr 2020 in die beschriebene neue Programmstruktur überführt.

⁴⁰ Apolda, Artern, Bad Langensalza, Bad Lobenstein, Bad Salzungen, Eisenberg, Erfurt, Gera, Gotha, Heilbad Heiligenstadt, Ilmenau, Jena, Leinefelde-Worbis, Nordhausen, Ronneburg, Rudolstadt, Sömmerda, Weimar, Zella-Mehlis und Zeulenroda-Triebes

⁴¹ Vgl.: https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/DE/Home/_teaser/aktuelleMeldungen/20191912_buehne_PM_NeueStBauF/Programmstruktur_node.html abgerufen am 30.11.2020

Abb. 55: Städtebaufinanzhilfen in Thüringen von 1991 bis 2020



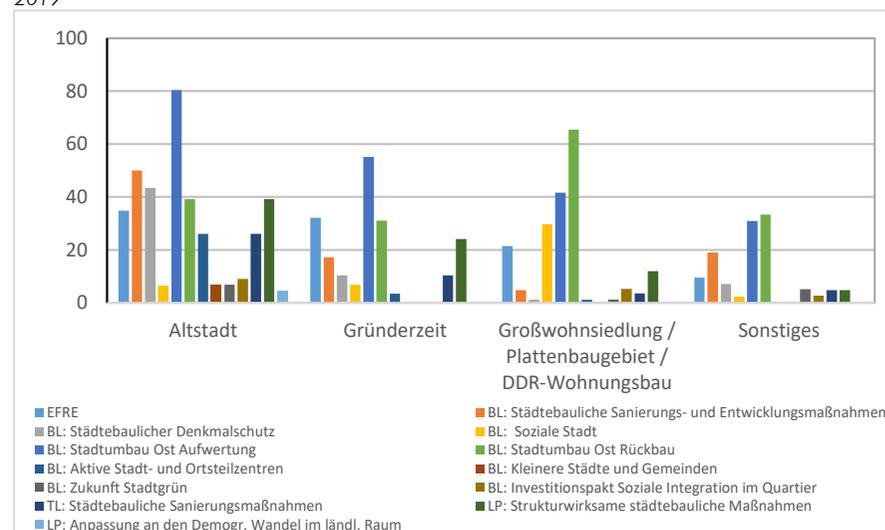
Quelle: TMIL, Stand September 2020, 2020er Werte zum Zeitpunkt der Erstellung noch nicht bestätigt

Als neue Fördervoraussetzung wurde die Berücksichtigung der Aspekte Klimaschutz und Klimaanpassung aufgenommen (vgl. Artikel 3, Abs. 2 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020) und wirkt als programmübergreifender Nachfolger von „Zukunft Stadtgrün“. ⁴² Außerdem wird die interkommunale Zusammenarbeit programmübergreifend verstärkt gefördert (ehemals „Kleinere Städte und Gemeinden“). Die Fördermöglichkeiten für Kommunen in Haushaltsnot wurden erweitert. Dabei ist im flexiblen Anwendungsrahmen in Bezug auf die Thüringer Städtebauförderung alles das möglich, was vorher auch möglich war. Sonderkonditionen im Rahmen einer 100 %-Förderung, wie z. B. für Sicherung und Erwerb bleiben – im Hinblick auf eine erneute Evaluierung – bis mindestens 2023 erhalten bzw. werden sogar ausgeweitet (von 70 auf 110 Euro/m² Rückbauförderung).

Die Thüringer Landesprogramme fungieren weiterhin als komplementäre Unterstützung zur Programmatik der EU und des Bundes und schließen Lücken in Bezug auf spezifische Thüringer Problemlagen. Dazu zählen die Landesprogramme für strukturwirksame städtebauliche Maßnahmen, für Sanierung sowie zur Anpassung an die besonders schwierigen Bedingungen des demografischen Wandels im ländlichen Raum. Grundvoraussetzung für die Städtebauförderung von Bund und Land bilden integrierte Stadtentwicklungskonzepte, welche unter Beteiligung der Öffentlichkeit zu erstellen sind. Für die Förderung von Maßnahmen ist weiterhin die Abgrenzung eines Fördergebietes nach Baugesetzbuch erforderlich.

Die Auswertungen des Thüringer Landesmonitoring zeigen, dass im Jahr 2019 in rund der Hälfte der Monitoringgebiete das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau“ genutzt wurde. Der Anteil an eingesetzten EFRE-Mitteln in den Monitoringgebieten nahm etwas zu (23,5 %). Fördergebietskulissen für die ausgelaufenen Programme „BLP-Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ (19,9 %) und „LP-Strukturwirksame städtebauliche Maßnahmen“ (18,4 %) wurden noch relativ häufig gemeldet, was den Handlungsbedarf zum Abschluss der Maßnahmen aufzeigt. ⁴³ Die Programmkulisse „Soziale Stadt“ (15,4 %) kam vor allem in den von DDR-Wohnungsbau geprägten Quartieren zur Anwendung. Besonders vielfältig werden die Fördermittel in den altstädtisch geprägten Monitoringgebieten eingesetzt. In den meisten DDR-Wohnungsbau-Gebieten wurde trotz rückläufiger Abrisszahlen weiterhin der Rückbau gefördert.

Abb. 56: Angegebene Fördergebietskulisse nach Gebietstypologie in den Monitoringgebieten in %; 2019



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n=201

Aufgrund der komplexen und breit gefächerten die Thematik einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung wird bei den Stadtentwicklungsprojekten oft ressortübergreifend unterstützt und die Städte- und Wohnungsbauförderung werden z. B. von Schulbauförderung oder Kultur- und Wirtschaftsförderung ergänzt.

Ausblick

Durch die Umstrukturierung der Städtebauförderung und die Corona-Krise verzögerte sich die Bestätigung des Landeshaushaltes 2020 aufgrund notwendiger Umschichtungen. Die perspektivische Mittelverteilung wurde nach dem Auslaufen des Solidarpaktes II zwischen den Ländern und dem Bund neu verhandelt. Im Ergebnis hat man sich auf einen neuen Verteilerschlüssel verständigt, mit welchem die neuen Länder – bezogen auf das Fördervolumen von 2019 – jährlich 2 % weniger und damit bis zum Jahr 2023 immer noch überproportionale Mittelzuweisungen erhalten werden. Die Frist zur Jahresantragstellung 2021 in den Bund-Länder-Programmen wird (von dem in Ziff. 34.2 ThStBauFR genannten Termin 1. November) auf den 31. Januar 2021 verlängert.

⁴² Vgl. https://www.staedtebaufoerderung.info/StBauF/SharedDocs/Publikationen/StBauF/VVStaedtebaufoerderung2020_Liste.pdf abgerufen am 30.11.2020

⁴³ vgl. Kapitel 4b Umsetzungshemmnisse S. 90

b Wohnungsbauförderung

Die Wohnungsbauförderprogramme des Landes fokussieren auf die Innenstadtentwicklung und die Anpassung der Wohngebäude auf die sich ändernden Bedürfnisse unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen. Sie fungieren als flankierendes Instrument zur Städtebauförderung. Deshalb sind bei der Stadtumbau-Bereisung i zumeist Vertreter beider Bereiche vertreten, sowohl vom TLVwA als auch vom TMIL. Dass die Wohnungsbauförderung und die Städtebauförderung sich in Thüringen gut ergänzen, zeigen zahlreiche innerstädtische Bauprojekte.

Abb. 57: Umbau und Modernisierung innerstädtische Platte mit Wohnungsbauförderung in Gotha, Wohnquartier: Berg-Heinoldsgasse



Auch wenn im Städte- und Wohnungsbau unterschiedliche Förderansätze zum Tragen kommen, verfolgen beide das Ziel, die nachhaltige Gemeinde- und Stadtentwicklung zu unterstützen. Die Intensität der Antragsstellungen seitens der Wohnungsunternehmen beruht in erster Linie auf betriebswirtschaftlichem Kalkül. Den Städten und Gemeinden obliegen demgegenüber die Verantwortung für die Ermittlung der Bedarfslage, die Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung und der Erfüllungsanspruch von Stadtentwicklungszielen gemäß integriertem Stadtentwicklungskonzept.

Entsprechend den Anforderungen der Wohnungsmärkte sind die Richtlinien der Wohnraumförderung für die Förderperiode 2018 bis 2020 nachjustiert worden. Im Dialog mit der Wohnungswirtschaft waren neue Ansatzpunkte identifiziert worden, um die Richtlinien zu optimieren. Vorrangig ging es darum, den sozialen Wohnungsbau sowohl im Neubau als auch bei Bestandsmaßnahmen zu stärken und die Wohnungsmarktakteure im Sinne nachhaltiger Stadtentwicklungsziele besser einbinden zu können. Angesichts des dauerhaft niedrigen Zinsniveaus, steigender Baukosten und stagnierender Mietpreise auf geringem Niveau in den meisten

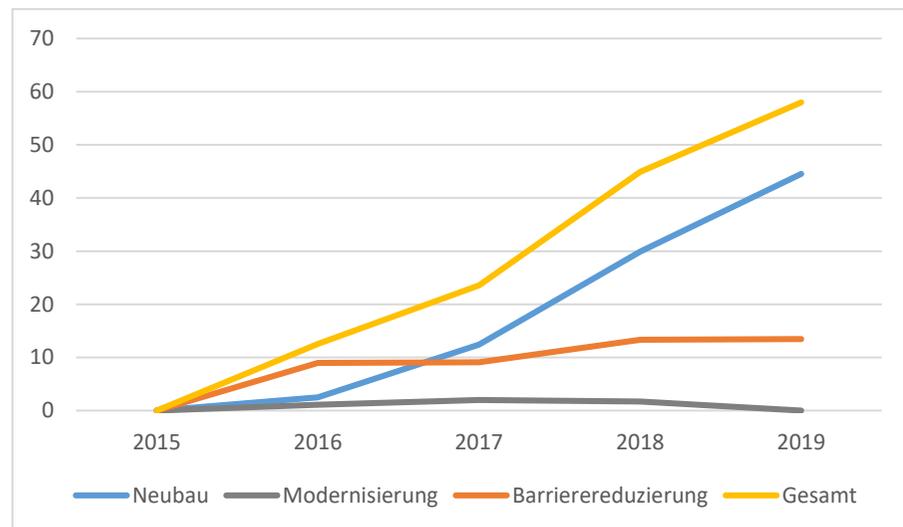
Städten und Gemeinden sollten weitere Anreize bzw. Handlungsoptionen geschaffen werden. Dazu wurde sowohl im Innenstadtabstabilisierungsprogramm (ISSP) als auch bei der Modernisierung und Instandsetzung von Mietwohnungen (ThürModR-Mietwohnungen) die Zielgruppe der Mieter ausgeweitet: Berechtig sind jetzt Mieter, deren Gesamteinkommen die Einkommensgrenze der Thüringer Wohnraumförderung um nicht mehr als 20 % übersteigt. Zudem wurde in beiden Richtlinien die angemessene Miete in den drei Gebietskategorien erhöht und damit für Investoren attraktiver gestaltet. Im ISSP wurde zudem in den Städten der Kategorie I – Erfurt, Jena und Weimar – die Festlegung für eine angemessene Miete von 5,50 Euro/m² Wohnfläche auf 5,90 Euro/m² angehoben. Für Gemeinden der Kategorie II – Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern – gilt eine angemessene Miete von 5,65 Euro/m² (vorher 5,30 Euro/m²), in allen übrigen Gemeinden (Kategorie III) ist eine Anpassung von 5,20 Euro/m² um 0,30 Euro/m² erfolgt. Nach dem ISSP ist alle fünf Jahre eine Mieterhöhung bis zu einem Maximalbetrag möglich, sodass die Wirtschaftlichkeit von Neubaumaßnahmen durch Mietanpassungen in laufenden Mietverhältnissen verbessert werden kann. Obergrenze ist die ortsübliche Vergleichsmiete. Angesichts gestiegener Baupreise wurden die Baukostenobergrenzen für die Gewährung von Förderdarlehen jeweils um 100 Euro je m² Wohnfläche angehoben. Zusätzlich können Bauwerkskosten für die Errichtung von PKW-Stellplätzen für die geförderten Wohnungen als förderfähige Kosten anerkannt werden. Das ISSP wurde dahingehend flexibilisiert, dass der 15-%ige Baukostenzuschuss auch dann gewährt wird, wenn er nicht zur Verringerung der Bewilligungsmiete auf die ortsübliche Vergleichsmiete oder die angemessene Miete benötigt wird und damit Mietpreis- und Belegungsbindungen für zusätzliche Wohnungen geschaffen werden. Es ist seitens der Bauherren auch möglich, andere mietpreis- und belegungsgebundene Wohnungen zur Verfügung zu stellen. In diesem Fall gilt die Belegungsbindung nicht für die neu geschaffenen Wohnungen (von der Bindung freigestellte Wohnungen), und die angemessene Miete kann um bis zu einem Euro je m² Wohnfläche überschritten werden. Dadurch verbessert sich die Wirtschaftlichkeit der Neubaumaßnahmen zusätzlich. Dies ist vor allem für Bauherren von Vorteil, die über größeren Wohnungsbestand verfügen. Zudem kann es damit gelingen, auch einkommensstärkere Zielgruppen durch attraktive Wohnungsangebote für das Wohnen in den Innenstädten zu gewinnen und deren Funktion zu stärken.

In der Modernisierungsrichtlinie wurde die Ausnahme der vor 1949 errichteten Gebäude bei der Belegungsbindung aufgehoben. Bei den förderfähigen Darlehen wurden die Baukosten auf 1.200 Euro je m² Wohnfläche und nicht mehr bezogen auf eine Wohnung gedeckelt. Dadurch können nun auch größere Wohnungen

leichter modernisiert werden. Ergibt sich aus der Aufwands- und Ertragsberechnung ein Mehrertrag, so kann dieser bei den Bauherren verbleiben, wenn er zur verstärkten Tilgung des Baudarlehens eingesetzt wird oder, wenn dadurch Belegungsbindungen an Wohnungen geschaffen werden, die bisher nicht gebunden waren oder deren Bindung ausgelaufen ist. Dadurch wird die Wirtschaftlichkeit der Maßnahmen erhöht. Eine stärkere Nachfrage blieb bislang trotzdem aus, was wahrscheinlich auch mit der gesättigten Marktlage im Mietwohnungsbereich zu begründen ist.

Die Regelungen der Richtlinie des Barriere-Reduzierungsprogramms wurden weitgehend beibehalten. Sie wurden begrenzt auf Gebäude mit drei und mehr Wohneinheiten und als reines Zuschussprogramm sehr stark.

Abb. 58: Entwicklung der Inanspruchnahme von Wohnungsbauförderung von 2015 bis 2019 in Mio. Euro



Quelle: TLVwA, Referat 320, Angaben zu Neubau und Modernisierung beinhalten Darlehen sowie Baukostenzuschüsse

Das größte Mittelvolumen wurde im ISSP-Neubauprogramm abgerufen. Die Thüringer Wohnungsbauförderung spricht mit diesem Programmteil ganz bewusst alle Thüringer Städte und Gemeinden an, ihre Stadtumbaustrategie mit den Zielen einer weiteren Innenstadtstabilisierung und möglichst geringer sozialräumlicher Segregation weiterzuführen. Neben den wenigen großen Städten mit steigenden Mieten wurden während der Stadtumbau-Bereisung auch zahlreiche Beispiele aus klei-

neren Städten und Gemeinden mit geringer Marktdynamik vorgestellt. Dort konnten in zentraler Lage Lückenschließungen, teilweise auch mit kombiniertem Einsatz von Wohnungs- und Städtebauförderung, verwirklicht werden und einen Impuls für die Aufwärtsentwicklung des Quartiers setzen. Auf diese Weise konnten zentrale Wohnstandorte nachhaltig gestärkt werden.

Steigend nachgefragt und regelmäßig überzeichnet ist das Thüringer Barriere-reduzierungsprogramm, dessen Einsatz in den DDR-Wohnbauquartieren meist durch Aufzugsanbauten augenscheinlich wird. Trotz der hohen Wartungskosten von Aufzügen auf lange Sicht nehmen viele Wohnungsunternehmen den hälftigen Kostenzuschuss für die Erstinvestition in Anspruch. Das ist für Mieter und Vermieter gleichermaßen sinnvoll, denn so können auch ältere Mieter Wohnungen in den oberen Stockwerken bewohnen, womit diese wiederum seltener von Leerstand betroffen sind. Im Rahmen der Bewilligung von Projektanträgen wird seitens des zuständigen Referates im Landesverwaltungsamt geprüft, ob die beantragte Maßnahme den Zielstellungen des ISEK entspricht. Somit soll beispielsweise verhindert werden, dass ein Aufzugsanbau an äußeren Blockbereichen in peripheren DDR-Wohnbauquartieren gefördert wird, wenn für diesen aufgrund der überalterten Bewohnerstruktur in absehbarer Zeit keine Nachfrageperspektive mehr besteht bzw. eine Rückbauoption im gültigen ISEK festgelegt wurde.

Ausblick

Das Förderbudget der Wohnungsbauförderung für das Jahr 2020 war auch aufgrund besonders großer Ausgaben auf Landesebene und deutlich geringer Fördervolumen seitens des Bundes sowie den Auswirkungen der Corona-Krise bereits im September aufgebraucht. Bereits beantragte Vorhaben bis 2019 wurden noch bearbeitet, Neubeartragungen mussten konsequent abgelehnt werden. Perspektivisch ist – auch abhängig vom reduzierten Bundesbudget – wieder eine Überzeichnung der Wohnungsbauförderung (wie bislang bereits beim Barriere-reduzierungsprogramm) zu erwarten, welche seitens des Landes mit einer Priorisierung möglichst vieler Projekte mit gutem Aufwand-Nutzen-Verhältnis und begegnet werden soll.

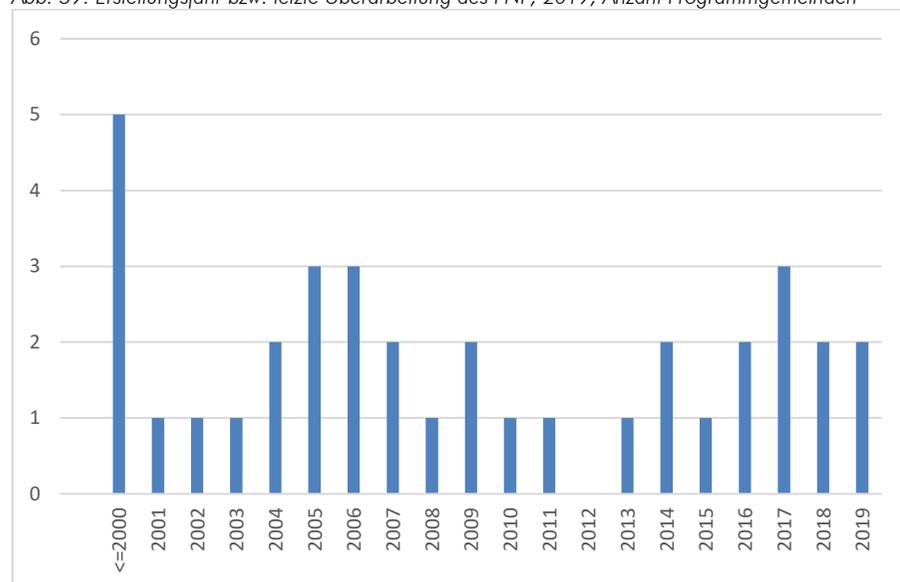
2. Planungsinstrumente

a Gesamtstädtische Planungsgrundlagen

Flächennutzungsplan (FNP)

Eine laut Baugesetzbuch vorgeschriebene zentrale Planungsgrundlage und formelles Instrument für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinde ist der FNP. Dieser bildet die Maßgabe für kleinräumigere konkretere Planungen wie z. B. Bebauungspläne.

Abb. 59: Erstellungsjahr bzw. letzte Überarbeitung des FNP, 2019, Anzahl Programmgemeinden



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n=36

36 der Thüringer Programmgemeinden verfügen über einen beschlossenen FNP. Dieser ist im Durchschnitt 10,6 Jahre alt. 6 Programmgemeinden verfügen bisher noch über keinen beschlossenen FNP, sondern befinden sich Stadium des Entwurfs oder der Aufstellung eines FNP. In den Arbeitsgesprächen während der Stadtumbau-Bereisung wurde oft zurückgemeldet, dass mit dem Entwurfsstatus ein flexiblerer Umgang mit den sich veränderten Bedarfslagen für Nutzungen bzw. Rahmenbedingungen möglich ist. So müssten bei beschlossenen Exemplaren aufwendige Änderungsverfahren durchgeführt werden. Verzögerungen für Beschlüsse ergeben

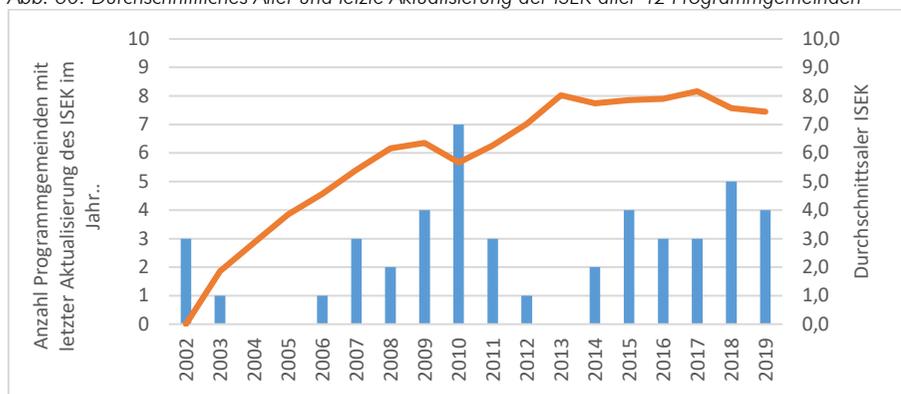
sich z. B. durch politische Legitimationsprozesse oder Zielkonflikte mit Genehmigungsbehörden, welche nicht selten Wohnflächenausweisungen und den Bedarfsnachweis dafür betreffen. Bedarf für FNP-Aktualisierungen gibt es auch hinsichtlich der genannten Eingemeindungen bei den betreffenden Gemeinden (siehe Landesmonitoring zum Stadtumbau in Thüringen – Einleitung S. 1). Angestrebt werden sollte eine rechtlich verbindliche Planungsgrundlage für die Bauwirtschaft. Mit gutem Vorbild gehen hier die Gemeinden Arnstadt, Neustadt/Orla und Zella-Mehlis (Beschluss in den Jahren 2018 und 2019) sowie Bad Salzungen, Eisenach, Hermisdorf, Ilmenau und Meiningen (Beschluss 2016 und 2017) voran, die ihre FNP-Aktualisierung auch politisch legitimiert haben.

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Als informelle Planungsgrundlage und Voraussetzung für Mittelzuwendungen im Rahmen der Städtebauförderung gilt das integrierte Stadtentwicklungskonzept als gemeinsame Orientierungsgrundlage für alle Akteure der Stadtentwicklung. Aus diesem Grund sollten bei der Erarbeitung möglichst alle Interessensvertreter beteiligt werden. Als strategische Grundlage für die anvisierte Entwicklung der Gesamtstadt sollen Handlungsfelder abgestimmt und kleinräumige Zielstellungen und Maßnahmen (z. B. für die Fördergebiete) im gesamtstädtischen Zusammenhang dargestellt und priorisiert werden. Das Vorhandensein eines beschlossenen ISEK war Teilnahmevoraussetzung für den Stadtumbau-Ost-Wettbewerb im Jahre 2002. Daher verfügen alle 42 Programmgemeinden über ein ISEK, weichen jedoch hinsichtlich ihres Aktualisierungsstandes deutlich voneinander ab. In den letzten Jahren haben die Monitoringgemeinden Eisenach, Rudolstadt, Saalfeld, Sonneberg (2019) und Bad Langensalza, Bad Salzungen, Erfurt, Jena, Mühlhausen (2018) ihr ISEK aktualisiert bzw. fortgeschrieben. Bedarf gab es auch hier aufgrund der Stadtgebietserweiterungen durch Eingliederungen.

Seit 2015 haben jeweils drei bis fünf Kommunen ihr ISEK aktualisiert, der Altersdurchschnitt der ISEK liegt damit bei ca. 7,5 Jahren. 19 Programmgemeinden verfügen über ein ISEK, dessen Alter sich im empfohlenen Rahmen von max. fünf Jahren befindet.⁴⁴

Abb. 60: Durchschnittliches Alter und letzte Aktualisierung der ISEK aller 42 Programmgemeinden



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n=42

Weiterhin besteht dringender Handlungsbedarf bei insgesamt drei Programmgemeinden, die seit 2002/2003 ihr ISEK nicht aktualisiert haben. Darüber hinaus gilt der ISEK-Planungshorizont in einigen Gemeinden nur bis 2020 womit auch diese dringend aktualisierungsbedürftig sind. Das Leitbild, das im Regelfall Bestandteil des ISEK sein sollte, haben bisher 16 Programmgemeinden beschlossen, bei weiteren 16 Programmgemeinden ist es bereits auch Bestandteil des ISEK. Nach eigenen Angaben haben für das Jahr 2019 zehn Gemeinden noch kein Leitbild vorliegen, was besonders kritisch ist, da dies bereits vom Landesrechnungshof angemahnt wurde. Auch der Bund prüft als Voraussetzung für die Fördermittelfreigabe zunehmend die über das eMo angegebenen Informationen zum ISEK und fragt im Rahmen stichprobenartiger Plausibilitätskontrollen bei Bedarf weitere Informationen von den Kommunen ab.

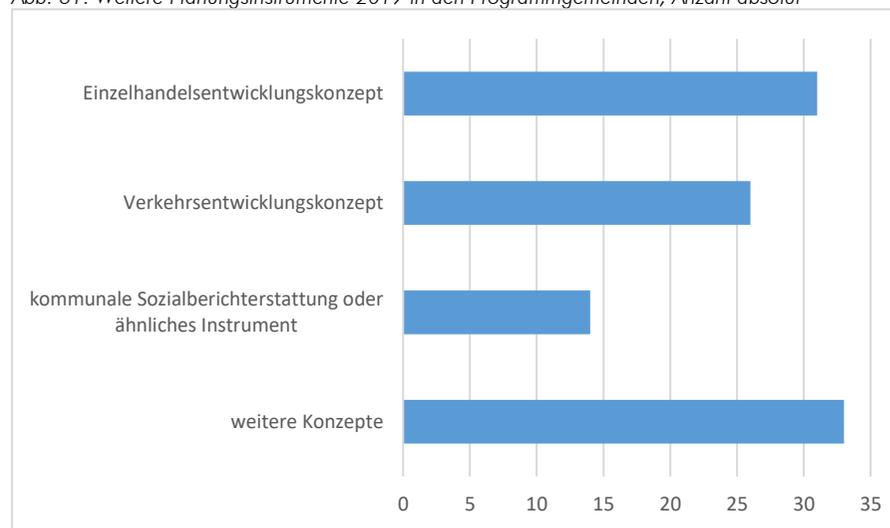
Trotz häufig rückgemeldeter personeller Engpässe (bereits für das Alltagsgeschäft) gelingt es vielen Programmgemeinden, gemeinsam mit den Bürgern und Interes-

sensvertretern eine Vision davon zu entwickeln, wohin der Weg einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung gehen soll. Absehbar ist jetzt schon, dass unter Pandemiebedingungen verstärkt digitale Beteiligungsformate genutzt werden müssen, um das Niveau von Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft der Akteure für die Stadtentwicklung aufrecht zu erhalten bzw. steigern zu können.

Weitere Planungsinstrumente

In vielen Gemeinden kommen weitere Fachkonzepte zum Einsatz, welche im Zuge der Aktualisierungen bestenfalls in das ISEK integriert werden. Am häufigsten lagen im Erfassungsjahr 2019 Einzelhandelsentwicklungskonzepte (31 PG), Verkehrsentwicklungskonzept (26 PG) und kommunale Sozialplanung/ Sozialberichterstattung (14 PG) vor. In einigen Programmgemeinden gab es darüber hinaus weitere Konzepte, die sich mit der gesamtstädtischen Entwicklung von Radverkehr, Kultur, Wohnen, Parkraum, Spielplätzen, Barrierefreiheit, Photovoltaikfreiflächenanlagen, Kleingartenanlagen, Sportstätten, Lärm, Leerstandsmanagement, Tourismus und Hochwasserschutz auseinandersetzen.

Abb. 61: Weitere Planungsinstrumente 2019 in den Programmgemeinden, Anzahl absolut

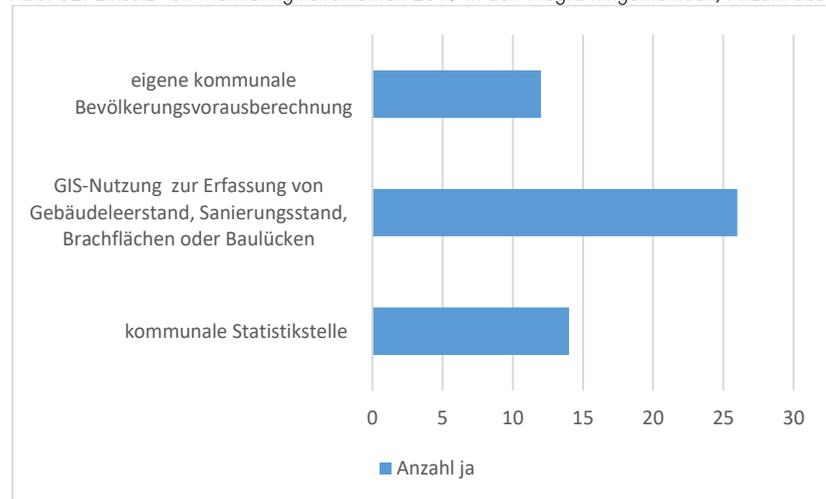


Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n=42

⁴⁴ Im Vergleich zum Vorjahr konnten für einige Programmgemeinden ISEK-Fortschreibungen im Rahmen der Stadtumbau-Bereisung registriert werden, deren Angabe im Landesmonitoring nicht aktualisiert wurde, daher kann es Abweichungen zum vorherigen Bericht geben.

Essentiell für die Wirkungskontrolle verfolgter Strategien aus den erarbeiteten Konzepten ist ein kommunales Monitoring, welches mit zielführenden Indikatoren geführt und gepflegt wird. In diesem Zusammenhang sind bspw. die Einrichtung einer eigenen kommunalen Statistikstelle, regelmäßige Brachflächen- und Leerstandserfassungen mit Einsatz von GIS – nicht nur im Rahmen von Zuarbeiten für Fördermittelanträge – hilfreich.

Abb. 62: Einsatz von Monitoringinstrumenten 2019 in den Programmgemeinden, Anzahl absolut



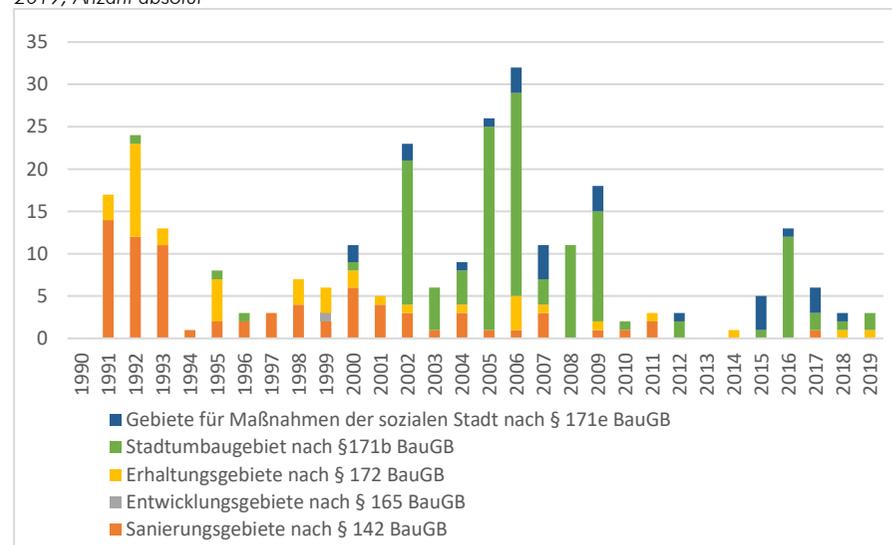
Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n=42

Da die regionalisierten Vorausberechnungen des TLS für die künftige Einwohnerentwicklung als amtliche Planungsgrundlage gelten und einige Gemeinden dort individuelle Voraussetzungen zu wenig berücksichtigt sehen, gibt es Kommunen, welche eigene Vorausberechnungen gemacht oder in Auftrag gegeben haben. In den letzten fünf Jahren haben insgesamt 13 Programmgemeinden eigene – vom TLS abweichende – Annahmen für die Bevölkerungsvorausberechnung getroffen. Damit haben sich Klein- und Mittelstädte eine präzisere Arbeitsgrundlage geschaffen, aber auch größere Städte wie Erfurt, Jena, Gera und Gotha.

b Kleinräumige Planungsgrundlagen

Um Entwicklungspotenziale eines Stadtteils auszuloten, erarbeiten viele Kommunen einen Rahmenplan, in dem sie die zukünftige Entwicklung skizzieren. In 53,5 % der Monitoringgebiete wird dieses informelle Planungsinstrument bisher eingesetzt. Wenn die Kommune für Teilgebiete innerhalb des Stadtgebietes Förderbedarf sieht, kann sie mit entsprechenden Satzungsbeschlüssen nach dem Baugesetzbuch die Weichen dafür stellen. Damit sind unterschiedliche Konditionen in Bezug auf Begünstigung und Verpflichtungen verbunden. Mit Ausweisung eines Sanierungsgebietes können z. B. private Investitionen für die Aufwertung ihrer Gebäudebestände steuerlich geltend machen. An der von der Stadt über Fördermittel finanzierten Aufwertung der Straßen- und Freiräume haben sich die Privateigentümer über Ausgleichsbeträge zu beteiligen, weil ihre Immobilie durch die Maßnahme eine Wertsteigerung erfährt. Je nach Zielstellung können die Kommunen unterschiedliche Satzungen für städtische Teilgebiete beschließen. In der folgenden Abbildung ist zu erkennen, dass der Großteil der Erhaltungs- und Sanierungssatzungen bereits Anfang der 1990er Jahre eingerichtet wurde.

Abb. 63: Anzahl eingesetzte Planungsinstrumente nach Beschlussdatum in den Monitoringgebieten 2019, Anzahl absolut



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n=194

Mit Start des Stadtumbau-Programms im Jahr 2002 begann die verstärkte Ausweisung von Stadtumbaugebieten. Die Initiierung von Landesprogrammen zur Rückbauförderung fungierte als Vorreiter. Die in den letzten Jahren wieder ansteigende Zahl beschlossener Stadtumbaugebiete zeigt, dass diese Gebietssatzung - wie vor der Zusammenlegung der Programmteile Ost und West im Jahr 2016 - geeignet ist, um künftigen Handlungsbedarfen begegnen zu können.

Mit Gestaltungssatzungen sollen in derzeit 44 Monitoringgebieten die objektbezogene gestalterische Qualität sichergestellt werden und als kommunal einheitliche Vorgabe für die privaten Eigentümer fungieren. Gestaltungssatzungen wurden in den letzten beiden Jahren in insgesamt acht Monitoringgebieten in Altenburg, Bad Salzungen, Hermsdorf und Meinigen neu erlassen. Die Erfahrungen aus anderen Programmgemeinden haben gezeigt, dass von Anfang an eine konsequente Verfolgung von Verstößen unabdingbar ist. Nur so kann die Schaffung negativer Präzedenzfälle vermieden werden und die Satzung ihre Wirkung voll entfalten.

c Klimaschutz- und Klimaanpassungsstrategien

Klimaschutz (Mitigation) bezeichnet diejenigen Strategien und Handlungen, die darauf abzielen, durch die Reduktion des Energieverbrauches sowie durch einen Wechsel zu regenerativen Energieträgern den Ausstoß klimarelevanter Treibhausgase zu vermindern. Die Klimaanpassung (Adaptation) umfasst dagegen Strategien und Maßnahmen zur Vermeidung oder Minimierung möglicher Schäden sowie zur Nutzung möglicher Vorteile, die durch den Klimawandel und dessen Folgen auftreten können.⁴⁵

Im Zuge der veränderten Förderprogrammatik ab 2020 ist die Berücksichtigung von Aspekten zur Klimaanpassung bzw. Klimaresilienz eine neue Voraussetzung für den Bezug von Städtebaufördermitteln.⁴⁶ Vorausgegangen waren entsprechende Ergänzungen im BauGB, mit welchen diese Kriterien auch im Rahmen der Bauleitplanung stärker gewichtet. Parallel zur Städtebauförderung werden diese Aspekte auch bei den Thüringer Wohnungsbauförderprogrammen sowie im Rahmen des EFRE-Programmschwerpunktes *Effiziente Stadt* berücksichtigt.

Die umweltpolitische Strategie der Thüringer Landesregierung wird über das dafür zuständige Ministerium im Rahmen des *integriertes Maßnahmenpaket zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Freistaat Thüringen – IMPAKT (letzte Fortschreibung im Jahr 2019)* sowie des Landesförderprogramms „Klima Invest“ umgesetzt.⁴⁷ Darunter werden z. B. Einzelvorhaben wie Verschattungsmaßnahmen, Entsiegelungen, Begrünungen, Schaffung offener Wasserflächen, Vorsorge und Anpassung gegen Starkregen, Sturm, Hagel oder erhöhte Schneelasten gefördert.⁴⁸

Auf Ebene der Regionalplanung sind z. B. der Hochwasserschutz, der Ausbau erneuerbarer Energien oder die Erhaltung wichtiger Natur- und Freiräume wichtig. Zielvorgabe für Thüringen ist der Klimaschutzplan 2020/2050 des Bundes. Demnach sind die Treibhausgasemissionen bis 2020 um 40 % und bis 2050 um bis zu 95 % gegenüber 1990 zu verringern. Ein Schritt, um diese Klimaschutzziele zu erreichen, ist die mit den Zielsetzungen im Energiekonzept 2010 eingeleitete und 2011 mit dem exakt festgelegten Atomausstieg bekräftigte Energiewende. Im Jahr

⁴⁵ Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Klimaschutz und Klimaanpassung im Stadtumbau Ost und West. BBSR-Online-Publikation 11/2016, Bonn, November 2016.

⁴⁶Vgl. VV 2020 Städtebauförderung Art.3 Abs.2. Dafür hat der Bund im Rahmen eines ExWoSt-Forschungsprojektes „Klimaresilienter Stadtumbau – Erfolgreiche Planungs-, Kooperations- und Kommunikationsprozesse“ einen Instrumentenübersicht und bietet diesen Planenden in der kommunalen Verwaltung unter folgendem Link an: www.klimastadtraum.de/toolbox

⁴⁷ Auch in diesem Jahr wurde wieder zur Teilnahme am bundesweiten Wettbewerb „Klimaaktive Kommune 2020“ aufgerufen. Bewerbungsfrist war der 31.03.2020 (weitere Infos unter: <https://umwelt.thueringen.de>) Hinter den seit Jahresbeginn 2018 eingegangenen 312 Förderanträgen stehen Investitionen von über 15,5 Millionen Euro, für 2020 stehen weitere 6 Millionen Euro bereit.

⁴⁸ Infos unter: <https://umwelt.thueringen.de/ministerium/unsere-foerderprogramme/klima-invest/> abgerufen am 30.11.2020

2010 hat die Bundesregierung ein Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung vorgestellt. Diese Pläne wurden im Jahr 2011 präzisiert durch die Forderung, bis zum Jahr 2022 vollständig auf die Stromerzeugung aus Kernenergie zu verzichten.

Neben dem Umbau der Energieversorgung (Energiewende) in den folgenden Jahren, welcher insbesondere durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) gesteuert wird, spielt im Rahmen des Stadtumbaus die Energieeffizienz der Gebäude eine entscheidende Rolle bei der Umsetzung der Energiewende. Die Energieeffizienz der Gebäude wird dabei über die Energieeinsparverordnung (EnEV) gesteuert.

Im Rahmen der EnEV werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf von Gebäuden oder Bauprojekten vorgeschrieben. Die EnEV wurde am 16.10.2013 novelliert. Mit der Novellierung der EnEV werden der Beschluss der Bundesregierung zur Energiewende im Gebäudebereich sowie die Europäische Gebäuderichtlinie vollständig umgesetzt.⁴⁹ Die letzte Novelle der Energieeinsparverordnung (EnEV), die am 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, enthält unter anderem eine Anhebung der Neubauanforderungen, die zum 1. Januar 2016 wirksam geworden ist. Der erlaubte Jahres-Primärenergiebedarf für Neubauten wird um durchschnittlich 25 % und der Wert für die Mindestwärmedämmung der Gebäudehülle um durchschnittlich 20 % gesenkt. Die Anforderungen an die energetischen Anforderungen an Neubauten sind somit seit dem 1. Januar 2016 entsprechend strenger.

Als erstes ostdeutsches Bundesland hat Thüringen ein Klimagesetz (ThüKliG) verabschiedet. Damit werden erstmals ein konkreter Rahmen für klimafreundliches Handeln und verbindliche Treibhausgasminderungsziele sowie Anforderungen an die zukünftige Energieversorgung im Freistaat sowie das Vorhaben eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes in Thüringen bis zum Jahr 2050 verankert.

Im Jahr 2019 haben in Thüringen 15 Programmgemeinden ein Integriertes Klimaschutzkonzept vorliegen. Der nächste wichtige Schritt für die Kommunen ist nun, solche Fachkonzepte in das ISEK zu integrieren bzw. die daraus abgeleiteten Maßnahmen integriert umzusetzen. Unterstützend kann dafür die Beschäftigung eines Klimamanagers über die Bundesinitiative gefördert werden.

Abb. 64: Zeitstrahl der Erstellung der Klimaschutzkonzepte der Programmgemeinden.



Quelle: TLS © Begleitforschung, Darstellung: TUD

Im Rahmen des Monitorings wurden die Programmgemeinden befragt, inwieweit **Klimaschutz** kommunales Handeln bestimmen. Dazu antworteten 37 von 42 Programmgemeinden für das Jahr 2019 (2018) wie folgt:

- 7 (9) Programmgemeinden mit kaum
- 15 (15) Programmgemeinden in einigen Bereichen, wobei sich die Bereiche auf die Anpassung der Straßenbeleuchtung, den Fuhrpark sowie die CO₂-Reduzierung öffentlicher Gebäude durch Energieeinsparung oder den Einsatz erneuerbarer Energien beziehen
- 12 (11) Programmgemeinden antworteten, dass es bereits Bestandteil der Stadtentwicklungsstrategie ist. Bei den Entwicklungsstrategien spielen die Verkehrsplanung, die Energieeinsparung im Bereich der Gebäude und Quartiersentwicklungen aber auch die Anpassung der Siedlungsstrukturen eine Rolle.

Eine weitere Abfrage inwieweit die **Klimaanpassung** kommunales Handeln bestimmt, wurde von 42 Programmgemeinden für das Jahr 2019 (2018) wie folgt beantwortet:

- 10 (16) Programmgemeinden kaum
- 15 (14) Programmgemeinden in einigen Bereichen, wobei sich die Bereiche auf die Freiraumplanung, Ausbau von Grünanlagen und Baumpflanzungen sowie Hochwasserschutzmaßnahmen beziehen
- 11 (11) der Programmgemeinden antworteten, dass die Klimaanpassung bereits Bestandteil der Stadtentwicklungsstrategie ist.

Der Bund hat im Rahmen eines ExWoSt-Forschungsprojektes „Klimaresilienter Stadtumbau – Erfolgreiche Planungs-, Kooperations- und Kommunikationsprozesse“ einen Instrumentenbaukasten entwickelt, und bietet diesen Planern in der kommunalen Verwaltung unter folgendem Link an: www.klimastadtraum.de/toolbox.

⁴⁹ Pressemitteilung vom 16.10.2013 laufende Nr. 223/2013 (BMVI)

Maßnahmen zur Klimaanpassung auf Quartiersebene

Ogleich auf gesamtstädtischer Ebene das Handlungsfeld „Klimaanpassung“ immer noch zu oft auf den Hochwasserschutz reduziert wird, ist das Maßnahmenpektrum gerade auch auf Quartiersebene breit gefächert und beinhaltet nicht nur die Bereiche Aufenthaltsqualität (z. B. im Sinne verschatteter Sitzplätze an zentralen, öffentlichen Begegnungsorten) oder effiziente Regenwasserspeicherung und Wiedernutzung (z. B. Sinne des Schwammstadtkonzeptes). Eine Übersicht der wegweisenden Projekte in Deutschland zeigt die sogenannte „Tatenbank“ des Umweltbundesamtes.⁵⁰

In den vorwiegend kleinstädtisch geprägten Thüringer Kommunen zeigten sich während der Stadtumbau-Bereisung viele Quartiere, in denen Aspekte der Klimaanpassung mitgedacht wurden. So befinden sich auf den zentral gelegenen Marktplätzen vor den Rathäusern im besten Falle Sitzplätze unter Schatten spendenden Bäumen neben begehbaren Wasserspielen. Einige Stadtgrünqualitäten sind aber auch ohne besondere Förderung zur Ausprägung gekommen. In zahlreichen DDR-Wohnbauquartieren beispielsweise ist der Baumbestand über die Jahrzehnte mittlerweile so hoch gewachsen, dass er die teilweise etagenreduzierten Plattenbaubestände überragt und sich daraus einzigartige Wohnumfeld-Qualitäten ergeben. Bundesweite Pionierleistung erbringt die Stadt Jena im Rahmen der Jenaer Klimaanpassungsstrategie seit vielen Jahren. Damit wirkt sie ihrer besonderen Betroffenheit der Überhitzung durch die Tallage entgegen. So fand die Thüringer Stadtumbaukonferenz bereits im Jahr 2010 zur Thematik „Klimawandel: Müssen wir unsere Städte neu denken“ in Jena statt. Auch in den letzten Jahren arbeitete die Stadt an bundesweiten Pilotprojekten mit, z. B. als eine von acht deutschen Städten zur Entwicklung der Toolbox „Klimastadtraum“, welche seit kurzem als Handlungsleitfaden für alle Kommunen bereit steht.⁵¹ Besonders hervorzuheben ist dabei die anwendungsbezogene Forschung im Hinblick auf die Messung und Modellierung von mikroklimatischen Entwicklungen sowie die Wirkungskontrolle umgesetzter Maßnahmen wie Klimaoasen oder die Einführung klimaresilienter Baumarten.

Abb. 65: „Wasserachse“ im Quartier Jena Winzerla (Links) und Jenaer Seidelpark (rechts)



Wie wichtig Grünflächen sind, zeigt sich gerade durch die intensivere Nutzung öffentlicher Grünflächen in „Corona-Zeiten“. Neuere Forschungsansätze befassen sich damit, die vielfältigen Leistungen von Grünflächen für Ökosystem und Stadtgesellschaft als alternativen Ansatz zur klassischen Immobilienwertermittlung zu monetarisieren.⁵²

Zur Anregung weiterer Bemühungen für klimaangepasste Quartiere sei auf die neu erschienene Orientierungshilfe des Bundeslandes Hessen verwiesen.⁵³ Außerdem werden Kriterienkataloge für klimaresiliente Quartiersqualitäten im Rahmen von Wettbewerbsverfahren zunehmend gefordert. Hier sei auf die Baustandards von BNB und DGNB verwiesen, welche neben den hochbaulichen auch die Außenanlagen bzw. gesamte Quartiersebene zunehmend berücksichtigen.⁵⁴

⁵⁰ <https://www.umweltbundesamt.de/themen/klima-energie/klimafolgen-anpassung/werkzeuge-der-anpassung/tatenbank> abgerufen am 30.11.2020

⁵¹ <https://www.planergemeinschaft.de/toolbox/klimaanpassung-im-stadtumbau> abgerufen am 30.11.2020

⁵² Vgl. Zeitschrift Stadt und Raum: Heft 5/2020), S. 262f.

⁵³ https://www.hlnug.de/fileadmin/dokumente/klima/Checkliste_klimaangepasste_Quartiere_FINAL.pdf abgerufen am 30.11.2020

⁵⁴ <https://static.dgnb.de/fileadmin/dgnb-system/de/quartiere/kriterien/DGNB-Kriterienkatalog-Quartiere-Kommentierungsversion-2020.pdf> sowie <https://www.bnb-nachhaltigesbauen.de/bewertungssystem/bnb-aussenanlagen/bnb-aa-v2016/kriterien-bnb-aussenanlagen-von-bundesliegenschaften-bnb-aa.html> abgerufen am 30.11.2020

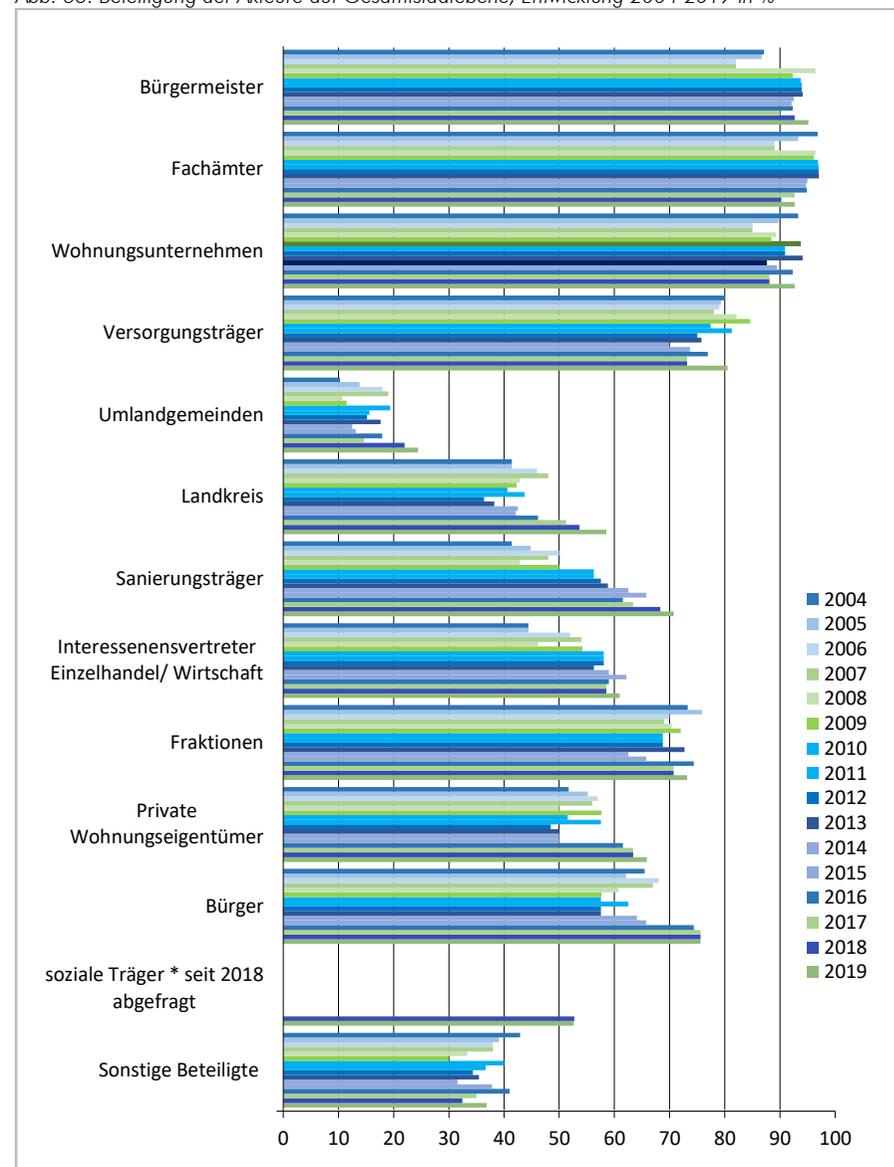
3. Beteiligung der Akteure

Der Stadtumbau ist ein komplexer Prozess, verbunden mit einem hohen Planungs- und Koordinationsbedarf. Eine breite Beteiligung von Akteuren und Interessensvertretern durch die Stadtverwaltung ist ein entscheidender Faktor für eine erfolgreiche Umsetzung von Stadtentwicklungsprojekten.

a Akteure und Federführung

Die Federführung von Beteiligungsprozessen im Rahmen von Stadtentwicklungsprojekten übernahmen in den meisten Städten Planungsämter oder Bürgermeister, in größeren Kommunen teilweise auch die Baudezernenten. Nach wie vor sind in ca. 70 % der Programmgemeinden die zu Beginn des Stadtumbauprogrammes eingerichteten städtischen Arbeitsebenen aktiv, wenn auch der Rhythmus der Treffen tendenziell unregelmäßiger bzw. projektfokussierter war. Die städtischen Vertreter beziehen am häufigsten Wohnungsunternehmen (93 %) ein, was sich mit dem großen Marktanteil der DDR-Wohnungsbaubestände von städtischen Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften in Thüringen (wie in den neuen Bundesländern allgemein) begründet. Die zunehmende Einbeziehung der Versorgungsträger (80 %) könnte mit den steigenden Bedarfen in Bezug auf Klimaanpassungsmaßnahmen oder den Breitbandausbau interpretiert werden. Bürger (76 %) und Fraktionen (73 %) werden einbezogen, um Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft zu erreichen. Die kontinuierlich zunehmende Beteiligung von Sanierungsträgern (71 %) kann mit einer entsprechenden Auslagerung dieses Kompetenzfeldes – wahrscheinlich auch angesichts knapper werdender personeller Kapazitäten in den Stadtverwaltungen – gedeutet werden. Auch private Wohnungseigentümer (66 %), Interessensvertreter des Einzelhandels (61 %), Landkreis (59 %) und soziale Träger (53 %) werden in den meisten Programmgemeinden beteiligt. Letztere beiden sind oft Bau- und Funktionsträger im Rahmen der Kita- und Schulsanierung und des laufenden Betriebes. Lediglich Umlandgemeinden wurden 2019 nur von rund einem Viertel der Kommunen beteiligt, in den letzten Jahren jedoch – genauso wie die Landratsämter – mit steigender Tendenz. Hier scheint es einen Zusammenhang mit den zahlreichen Eingemeindungen zu geben. Schließlich sollte auch die stärkere Gewichtung dieses Aspektes innerhalb der neuen Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung zwischen Bund und Ländern Anreiz für zunehmende Bemühungen sein. Gute Ansätze gibt es bspw. durch das Thema „Stadt-Land“ der IBA Thüringen, die vor allem kleinere Gemeinden im für Thüringen typischen ländlichen Raum unterstützt und anregt, zur gegenseitigen Potenzial- und Ressourcennutzung vernetzt zusammenzuarbeiten.

Abb. 66: Beteiligung der Akteure auf Gesamtstadtebene, Entwicklung 2004-2019 in %



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, 2020 n=40

Handlungsfeld Interkommunale Kooperation

Dass Gemeinden zusammen kooperieren und gemeinsame Lösungen entwickeln, wird ab 2020 durch die abgeleiteten Förderrichtlinien der neuen Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung verstärkt unterstützt. Mit Blick auf die 42 Thüringer Monitoringgemeinden und ihre umliegenden ländlich geprägten Landkreisgebiete geht es hier vor allem um gemeinsame Nutzung von Ressourcen und Infrastrukturen sowie um eine gegenseitige Aufgabenübernahme. Das bekannteste Thüringer Beispiel ist das „Städtedreieck am Saalebogen“ in Südostthüringen, mit welchem die Städte Saalfeld, Rudolstadt und Bad Blankenburg gemäß Thüringer Landesentwicklungsprogramm gemeinsam ein Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums bilden. Nach den Eindrücken der Stadtumbau-Bereisung profitieren die meisten Gemeinden von Kooperationen, welche durch eine gemeinsame touristische Vermarktung motiviert sind. So erfolgt z. B. in Bad Langensalza die Zusammenarbeit im Rahmen der touristischen Entwicklung des Nationalparks Hainich. Abstimmungen laufen in diesem Zusammenhang mit der Umsetzung von Einzelprojekten, ausgehend von dem Regionalentwicklungskonzept „Hainich Werratal“. Die Stadt Bad Langensalza hat hierbei mit Unterstützung von Fördermitteln etwa 12 Mio. Euro am Standort Thiemsburg in den Baumkronenpfad, das Empfangsgebäude und die Wurzelhöhle investiert, damit sich eine touristische Destination innerhalb des Hainichs entwickelt.

Die benachbarten Monitoringkommunen Pößneck und Neustadt an der Orla vermarkten sich gemeinsam z. B. über die Broschüre „Die Orlaregion erleben – Zwischen Cranach und Industriekultur“.

Ein weiteres Beispiel ist die Gestaltung eines Talsperrengebietes zum „Zeulenrodaer Meer“. Der Einzugsbereich umfasste die beiden Talsperren Zeulenroda und Weida. Grundlage für die touristische Entwicklung war die Aufhebung des Trinkwasserstatus im Jahr 2012. Mittlerweile wurden rund um das Wassererholungsgebiet ca. 20 Mio. Euro bauliche Investitionen getätigt. Neben fünf zertifizierten Rundwanderwegen gibt es den Promenadenweg als eine behindertengerechte Strecke zwischen BIO-Seehotel und neu errichtetem Strandbadgelände. Letzteres ist mit einem Strandhaus gastronomisch erschlossen und mit zahlreichen Sport- und Freizeitanlagen im öffentlichen Raum Anziehungspunkt, welcher nicht nur von den Einheimischen intensiv genutzt wird. Neben dem Wassersportzentrum Quingenberg und dem Bungalowdorf in Zedelsdorf sollen das jedoch die einzigen baulichen Investitionen bleiben, um die naturnahe Atmosphäre und damit den Erholungswert zu erhalten. Am Strandbad kann man eine Stunde kostenlos Parken und auch ein Anruftaxi zum Tarif der Shuttlebusse bestellen, welche bis in den

späten Abend alle zwei Stunden zum Stadtzentrum fahren. Im Bereich des Strandbades sind sogenannte „Ferienhäuser der Zukunft“ entstanden (IBA-Projekt). Zahlreiche Veranstaltungen locken jetzt schon Tausende Touristen ans „Meer“ wie z. B. die Drachenbootmeisterschaften oder der Triathlon oder die Wassersportmesse.

Abb. 67: Blick von Zeulenrodaer Seite auf das „Zeulenrodaer Meer“



Ein weiteres Beispiel ist die Thüringer Waldbahn. Zur Erhaltung des im Jahre 1929 aufgenommenen Betriebes dieser Bahn arbeiten die Städte Gotha, Waltershausen, Friedrichroda und Tabarz zusammen. Dabei ist der Bahnbetrieb ins ÖPNV-Netz integriert und fungiert mit mehreren Haltestellen auch als Stadtbahn.

Eine bundeslandübergreifende Zusammenarbeit wurde von der Stadt Roßleben im Rahmen der Entwicklung und Vermarktung des nicht weit entfernten Fundortes der „Himmelsscheibe von Nebra“ unterstützt.

Die Stadt Bad Lobenstein arbeitet im touristischen Sektor länderübergreifend zusammen und nutzt hier z. B. Fördermittel aus dem Euregio-Egrensis-Programm in Zusammenarbeit mit Tschechien.

Ebenfalls über Landesgrenzen hinweg kommuniziert die Gemeinde Neustadt an der Orla als Mitglied der Städtepartnerschaft „Neustadt in Europa“ und steht damit

in regelmäßigem Erfahrungsaustausch mit 35 anderen „Neustädten“ in Deutschland, Österreich, Ungarn, der Slowakei, Tschechien und Polen (<https://www.neustadt-in-europa.de>).

Ein weiterer Aspekt ist die Gebietsreform, in deren Umsetzung sich viele Kooperationen im Rahmen freiwilliger Eingliederungen ergeben haben. So wurden – wie im einleitenden Kapitel dieses Berichtes beschrieben – ehemalige Umlandgemeinden zu neuen Ortsteilen. Da diese sich häufig auf unterschiedlichen Entwicklungsständen befinden, wird darauf geachtet, dass sich mindestens ein Ortsteil (weiterhin) stetig in der Dorferneuerungsförderung befindet und/oder der Bedarf für die Anwendung neuer Städtebauförderkulissen geprüft wird. Das hat auch Auswirkungen auf die integrierte Stadtentwicklungs- und Flächennutzungsplanung, welche im Idealfall bereits ohne Eingliederungsdruck gemeinsam angegangen wird.

Beispielsweise wurde mit dem ersten regionalen Flächennutzungsplan Thüringens die Identität des Erbstromtales um Ruhla als ganzheitlicher Wirtschaftsraum von Beginn an berücksichtigt. Egal ob es um Gewerbe- und Industrieansiedlungen oder Wohngebietsausweisungen geht, ist eine vorherige Abstimmung vorteilhaft, nicht zuletzt um kontraproduktiven Konkurrenzen mit Blick auf die Entwicklungsziele vorzubeugen. Auch mit Blick auf Verbesserungen in der Versorgungsinfrastruktur (z. B. Breitbandausbau) ist dieser Ansatz zielführend.

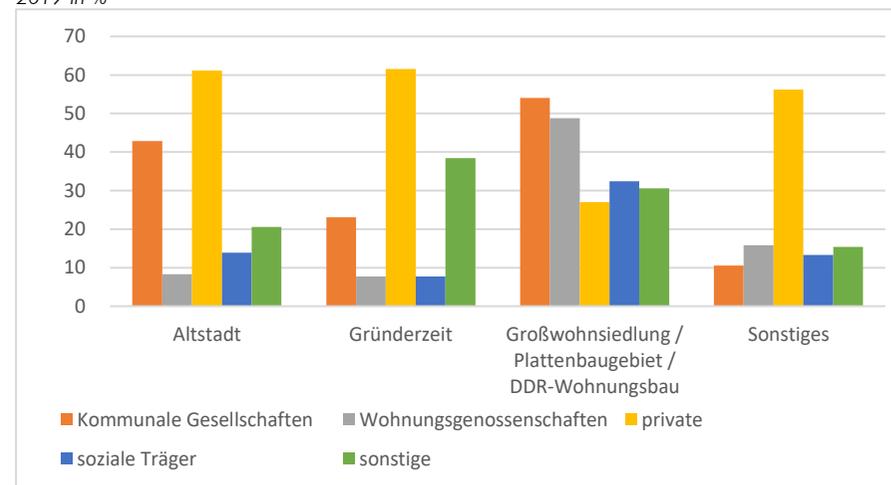
BBSR und BMI haben mittlerweile vielfältige Forschungsergebnisse sowie Arbeitshilfen mit Fallbeispielen veröffentlicht. Einen Einblick in interkommunale Kooperationen anderer Bundesländer können auch für Thüringer Gemeinden als Anregung dienen, künftig verstärkt in dieser Richtung zusammenzuarbeiten.⁵⁵ Ein neues Element ist die Forschung zum Aufbau einer „Kleinstadtakademie“. Bis September 2020 wurde ein zweiter Projektauftrag zum Thema "Kleinstadtentwicklung – vielfältig, innovativ und zukunftsfähig" für Kleinstadtverbünde (mindestens 4 Kommunen) gestartet. Bevor die Kleinstadtakademie ab 2023 verstetigt werden soll, erfolgt mit der Pilotphase (2019 – 2022) eine vertiefende Forschung zu geeigneten Inhalten und Formaten zur Unterstützung der zukünftigen Stadtentwicklung von Kleinstädten. Diese soll in die inhaltliche und strukturelle Ausgestaltung der Kleinstadtakademie einfließen.⁵⁶

In einigen Städten wird die Unterstützung weiterer Akteure im Rahmen einer kontinuierlichen Strategieentwicklung und Umsetzung als Erfolgsfaktor beschrieben:

z. B. im Hinblick auf die langjährige Zusammenarbeit mit Planern und Sanierungsberatern (u. a. in Bad Lobenstein, Bad Langensalza, Ruhla und Ilmenau). Für größere Projekte hat sich die Gründung ressortübergreifender Arbeitsgruppen bewährt, z. B. bei der IBA (Apolda) oder der interministeriellen Arbeitsgruppe Landesgartenschau (Leinefelde-Worbis).

Während private Eigentümer entsprechend der vorherrschenden Besitzverhältnisse besonders in altstädtischen und gründerzeitlich geprägten Gebieten beteiligt werden, sind kommunale Gesellschaften und Wohnungsgenossenschaften erwartungsgemäß stärker in DDR-Wohnungsbauquartieren aktiv. Interessant ist hier, dass sich vor allem kommunale Wohnungsgesellschaften, aber auch Wohnungsgenossenschaften zunehmend in Altstadt und Gründerzeitgebieten als Bau- und Sanierungsträger engagieren. Damit können sie ihre Bestandsportfolios erweitern und Projekte realisieren, welche ohne ihr Mitwirken durch die Stadt nicht zu stemmen wären. Gleichzeitig prägen zunehmend private Käufer (nicht selten in Form großer Investmentgesellschaften) die Bestandsentwicklung in den DDR-Wohnungsbauquartieren. In vielen während der Stadtumbau-Bereisung geschilderten Fällen behindern sie die Quartiersentwicklung durch ihre Untätigkeit.

Abb. 68: Beteiligung von Akteuren seitens der Kommune innerhalb von geförderten Einzelmaßnahmen 2019 in %



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n=109

⁵⁵<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2018/interkommunale-kooperation-dl.pdf> abgerufen am 30.11.2020

⁵⁶<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/exwost/Studien/2019/pilot-kleinstadtakademie/01-start.html> abgerufen am 30.11.2020

Zunehmend als Bau- und Funktionsträger aktiv werden soziale Träger wie AWO, DRK, Volkssolidarität, Lebenshilfe oder lokale Institutionen wie die Klosterstiftung in Rossleben. Als sonstige Beteiligte werden Kirchgemeinden, Bürgerinitiativen (Saalfeld), Vereine, Verbände oder auch der Freistaat genannt.

Im Sinne eines ausbaufähigen Einsatzes von Verfügungsfonds als Städtebauförderinstrument sei auf die neue Arbeitshilfe des BBSR/BBR verwiesen. Darin werden auch Praxisbeispiele aus kleineren Städten und Gemeinden anderer Bundesländer aufgezeigt.⁵⁷

b Formen der Bürgerbeteiligung

In vielen Kommunen ist es mittlerweile gelebte Praxis, neben den formellen Formen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung, die Bewohner auf vielfältigste Art und Weise an den Vorhaben und Verfahren der Stadtentwicklung teilhaben zu lassen.

Stadtentwicklungsprozesse in den Kommunen werden oftmals von verschiedenen Bürgerbeteiligungsformaten flankiert. Die Bandbreite reicht von Instrumenten, die punktuell bei einzelnen (Bau-)Maßnahmen zum Einsatz kommen, über die Beteiligung bei der Konzepterstellung (z. B. Planwerkstätten in Gotha-West und öffentlichen Foren und Umfragen im Rahmen der ISEK-Erarbeitung) bis hin zu kontinuierlichen Beteiligungsformen wie Gremien oder Räte.

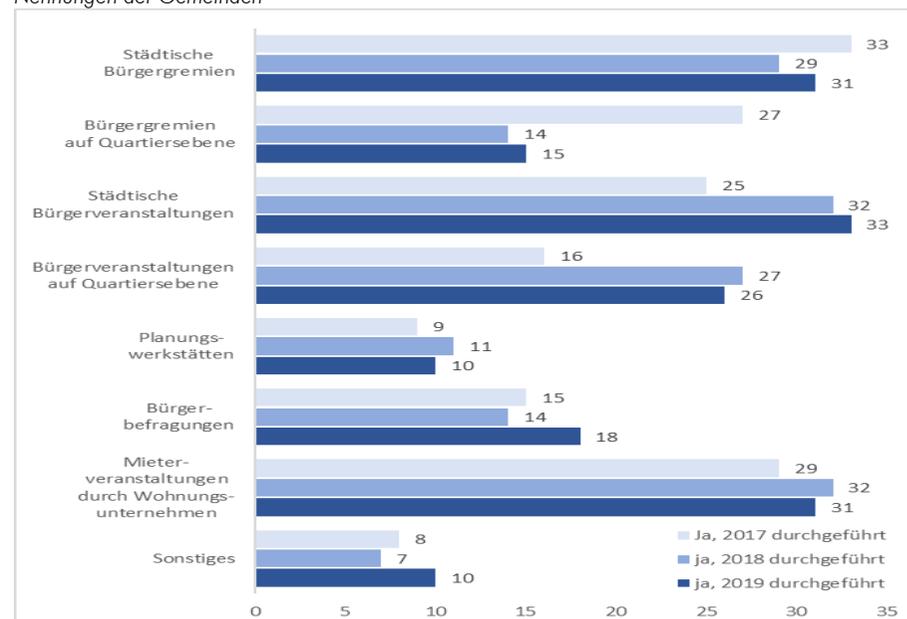
Vor allem in den großen Städten Erfurt und Jena wurden sowohl 2018 als auch 2019 alle (abgefragten) Formate umgesetzt. Bürgerveranstaltungen mit Gesamtstadt- und Quartiersbezug (wie Informationsabende, Wohngebietsfeste, Bewohnerversammlungen und Ausstellungen) sowie städtische Bürgergremien spielen auch in den anderen Programmgemeinden eine Rolle und wurden in den letzten Jahren öfter durchgeführt.

Über alle Stadtgrößenklassen hinweg sind Mieterveranstaltungen durch Wohnungsunternehmen ein probates Beteiligungsinstrument. Insofern sind Wohnungsunternehmen nach wie vor wichtige Partner bei der Partizipation und Information. Empirische Sozialforschungsmethoden wie Bürgerbefragungen haben 2019 auch einige Programmgemeinden mehr eingesetzt.

Jena: Beteiligung als Leitgedanke

In Jena wurden 2016 Leitlinien zur Bürgerbeteiligung und Ende 2018 darauf aufbauend die Bürgerbeteiligungssatzung Jena erlassen, die Beteiligung verpflichtend fest schreibt. Ein Beirat für Bürgerbeteiligung wurde etabliert. Im Dezernat Stadtentwicklung und Umwelt gibt es zwei Mitarbeiter, die für das Thema Bürgerbeteiligung zuständig sind und verschiedene Beteiligungsformate z. B. bei Großprojekten wie Eichplatz (Werkstattverfahren mit Bürgern) begleiten. Im ISEK 2018 wurde festgeschrieben, den Meinungsbildungsprozess durch erlebnisorientierte Beteiligungsformate (z. B. Mobilitätsmesse, Vorträge und Erfahrungen aus anderen Städten, Straßenfeste, Stadtradeln mit dem Oberbürgermeister/Dezernenten) aber auch durch Pilotprojekte (z. B. Elektrobusse, Kurierfahrten mit Lastenrädern, Anschaffung weiterer stadteigener Elektrobikes) zu unterstützen.

Abb. 69: Beteiligungs- und Mitwirkungsformate in den Programmgemeinden 2017 bis 2019 (abs.), Nennungen der Gemeinden



Quelle: Kommunen © Begleitforschung, Darstellung WEEBER+PARTNER, nur Ja-Nennungen erfasst

⁵⁷ Vgl. BBSR/BBR 2020: Verfügungsfonds in kleineren Städten und Gemeinden: Eine Arbeitshilfe, <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/verfuegungsfonds-dl.pdf> abgerufen am 27.11.2020

Öffentlichkeitswirksame Beteiligung am Tag der Städtebauförderung

Eine geförderte Möglichkeit Stadtbau-Erfolge öffentlich zu kommunizieren oder auch Bauplanungen nutzerorientiert zu entwickeln, ist der bundesweite Tag der Städtebauförderung. Dieser findet jährlich seit 2015 am zweiten Maiwochenende statt. 2020 musste dieser Corona-bedingt abgesagt werden. Bad Salzungen nimmt seit Beginn an jährlich am Tag der Städtebauförderung teil. In diesem Rahmen wurden verschiedene Bereiche der Stadtentwicklung durch unterschiedliche Beteiligungsformate öffentlichkeitswirksam kommuniziert. 2019 stand die Entwicklung des Bahnhofsumfeldes/Gradierwerkes im Fokus "LEBEN-WOHNEN-WIRKEN in der Stadt der Sole - Herzenssache". Die Ausstellung zur Entwicklung des Bahnhofsumfeldes wurde mit vielen städtischen Akteuren eröffnet (Bürgermeister, Wohnungsgesellschaft, Deutsche Bahn AG, Kultur- und Tourismusunternehmen, Kaufland, ambulantes Kinderhospiz, Deutscher Frauenbund). Ein Kinderfest entlang des Gradierwerkes, des Bahnhofs und des Marktplatzes sowie eine Präsentation von E-Bikes mit neuer Ladestation begleiteten die Aktion.⁵⁸ Dieses Projekt in Bad Salzungen steht beispielhaft für die gute Zusammenarbeit von Gemeinde und städtischer Wohnungsgesellschaft (Gewog), mit der in der Innenstadt bereits große Projekte umgesetzt werden konnten.

Die kontinuierliche Betreuung durch ein externes Büro, das von Beginn an sowohl die strategische Grundlage erarbeitet und konzeptionell gefasst als auch als kompetenter Partner die Umsetzung unterstützt hat, wurde von der Stadt als zusätzlicher Erfolgsfaktor für die gute Stadtentwicklung benannt.

Der Tag der Städtebauförderung ist auch in Gotha ein fester Bestandteil, um über Stadtentwicklungsprozesse und -vorhaben zu informieren. 2019 stand die Westliche Altstadt im Fokus. Die dort geplanten baulichen Projekte wurden im Informationsbüro der Stadt präsentiert. Die Sanierung in der Gartensiedlung "Am Schmalen Rain" war als Modell der denkmalgeschützten und noch ursprünglich erhaltenen Siedlung zu bestaunen. Unterstützt vom Sanierungsträger, NH Projektstadt, gab es auch Informationen und Beratungen für Grundstückseigentümer zum Thema Ausgleichsbeträge.

Abb. 70: Programmflyer zum Tag der Städtebauförderung am 11. Mai 2019 in Jena



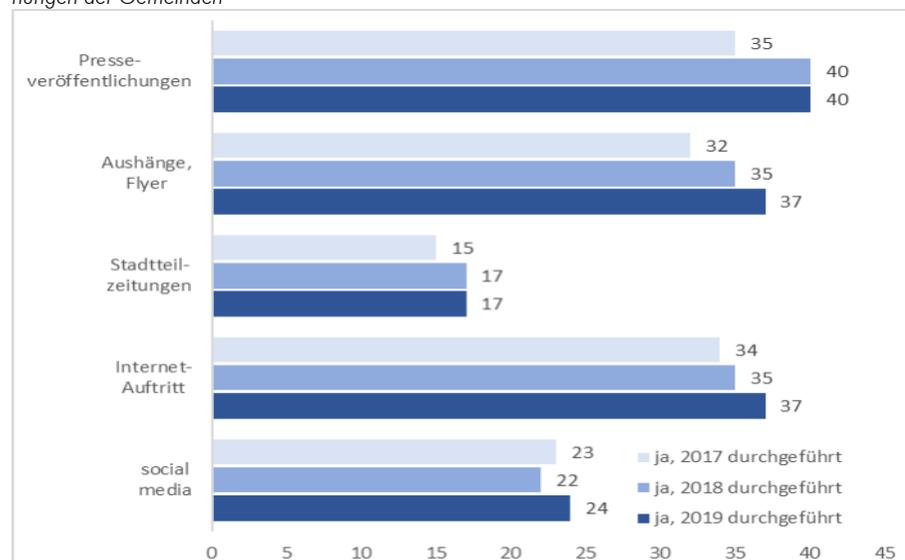
Quelle: https://www.tag-der-staedtebaufoerderung.de/fileadmin/veranst_downloads_2019/214/319/TDS2019_Jena_Programmflyer.pdf, abgerufen am 26.11.2020

⁵⁸ Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (<https://www.tag-der-staedtebaufoerderung.de/programm/programmuebersicht-2019/veranstaltungen-detail-2019/?uid=212>)

c Öffentlichkeitsarbeit

Die gängigen Formen der Öffentlichkeitsarbeit – Pressemitteilungen, Aushänge, Flyer und Internetauftritte – kommen weitgehend in allen Programmgemeinden seit vielen Jahren zum Einsatz und sind probate Mittel, um über Vorhaben, Projekte und Prozesse zu berichten. Regionale Radio- und Fernsehsender berichten ebenfalls über Projekte in den Kommunen oder die Städte vermarkten sich als attraktiven Wohnstandort über kleine Imagefilmsequenzen auf ihrer Internetseite wie z. B. Arnstadt und Mühlhausen. Vergleichsweise wenige Programmgemeinden (17 von 42) nutzten 2019 die sogenannten Offline-Produkte wie eigene Stadtteilzeitungen. Hier kann gemutmaßt werden, dass gesamtstädtische Publikationsformen auch für die Information und Berichterstattung zu einzelnen Stadtteilen genutzt werden und es keines gesonderten Druckexemplares braucht. Beispielsweise werden in Gotha Broschüren zum ISEK oder zum Thema „Gotha - 25 Jahre Städtebauförderung“ erstellt und verteilt. In letzterer sind die Stadtentwicklungserfolge in den Fördergebieten als anschauliche Vorher-Nachher-Vergleiche bzw. als Gegenüberstellung des aktuellen Entwicklungsstands und des Ausblicks anschaulich dargestellt.

Abb. 71: Formate der Öffentlichkeitsarbeit in den Programmgemeinden 2017 bis 2019 (abs.), Nennungen der Gemeinden



Quelle: Kommunen © Begleitforschung, Darstellung WEEBER+PARTNER

Rund die Hälfte der Programmgemeinden benutzt mittlerweile Social-Media-Formate, darunter auffallend viele, die Facebook ergänzend zu ihrer städtischen Homepage als Informationsmedium benutzen.

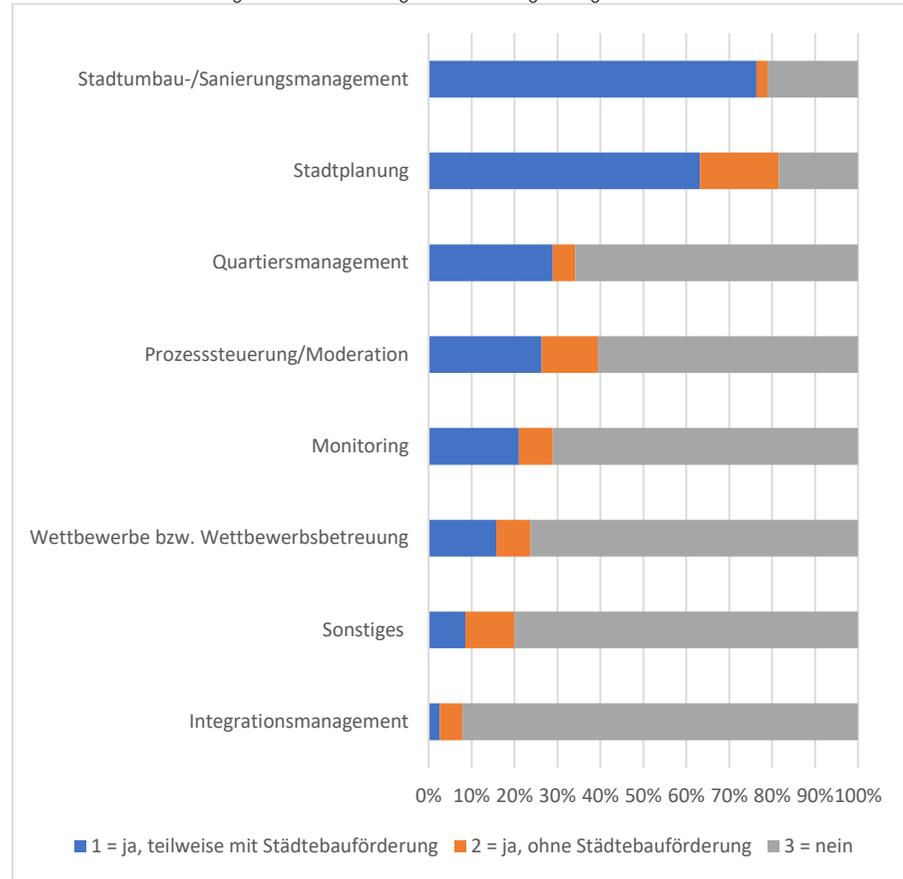
d Externe Beratungsleistungen

Die Aufgaben der Stadtplanung sind vielfältig und nicht immer durch eigene Personalkapazitäten abzudecken. Zudem gibt es spezielle Themenfelder, für deren Bearbeitung externe Kompetenzen eingekauft werden müssen, welche sowohl analytische und planerische als auch moderative und prozesssteuernde Aufgaben abdecken. Erschwerend wirkt hierbei, dass der Generationswechsel bei den Mitarbeitern der Stadtverwaltungen nicht gesichert ist. Nicht selten stehen langjährige Verwaltungsangestellte kurz vor der Rente. Junge Nachwuchskräfte werden händelnd gesucht und in attraktiven Städten auch gefunden. Da die „Altersmitte“ dünn besetzt ist, können Erfahrungen oder auch neue Ideen nicht immer transferiert werden.

Externe Beratung und Unterstützung holten sich (ähnlich wie in den Vorjahren) in 2019 rund 80 % der Programmgemeinden im Bereich Stadtplanung sowie beim Stadtumbau-/Sanierungsmanagement. Prozesssteuernd beraten bzw. moderativ begleiten ließen sich rund 40 % der Gemeinden. Diese Beratungsleistungen werden überwiegend mit Mitteln der Städtebauförderung finanziert. Zum Teil wird dieser Beratungsbedarf auch ohne Städtebaufördermittel finanziert.

Ein neues Instrument ist das Integrationsmanagement, welches in Erweiterung des Quartiersmanagements in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf, insbesondere im Zuge der Aufnahme von Geflüchteten in DDR-Wohnungsbau-Quartieren, einen neuen Aufgabenbereich bildete. Auch im Umgang mit sozial ausgegrenzten Bewohnergruppen mit Problemen bei der eigenen Lebensführung werden zunehmend soziale Träger beauftragt. Durch den im Budget aufgestockten Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ wird neben dem bewährten Programm „Soziale Stadt“ weitere Unterstützung möglich. Meistens entstehen hier Synergiepotenziale durch die Verschmelzung originärer Aufgabenbereiche (z. B. der Stadt für die soziale Wohnraumversorgung oder der Wohnungsunternehmen oder sozialer Träger für die Betreuung von Mietern mit auffällig störendem Verhalten).

Abb. 72: Externe Beratung und Dienstleistungen in den Programmgemeinden 2019



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n=38

Sonstige Bereiche mit externem Beratungsbedarf waren laut den Programmgemeinden im Jahr 2019 Agenda 2030, Eigentümergemeinschaft, Stadtteilmanager, IBA Qualifizierungs-Betreuer, Sanierungsberater, Planungsbüros und Bauleitplanung.

C Ergebnisse und Wirkungen im Stadtumbau

Im dritten Kapitel werden die Ergebnisse bzw. Wirkungen betrachtet, welche im komplexen Zusammenhang der beschriebenen Rahmenbedingungen (Kapitel A) und der gezielten Einflussnahme über die vorgestellten Steuerungsinstrumente (Kapitel B) entstehen. Neben der städtebaulichen Aufwertung werden die Entwicklung im Wohnungsmarkt und die Auswirkungen im Bereich der städtischen Infrastruktur betrachtet. Abschließend werden die weiteren Umsetzungsperspektiven dargestellt.

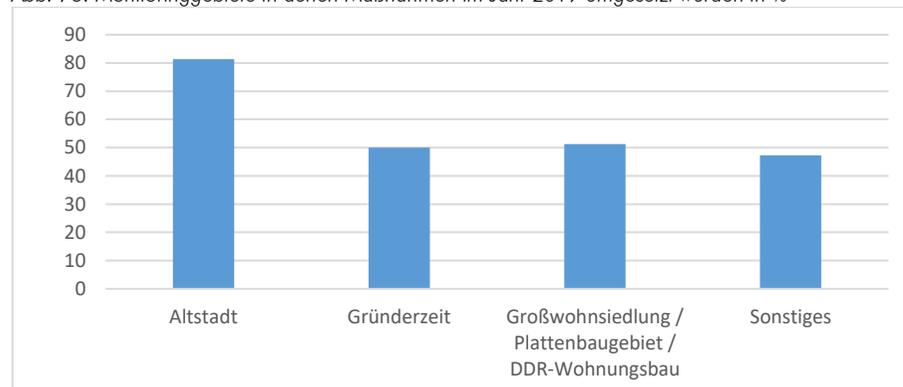
1. Städtebauliche Aufwertung

Städtebauliche Aufwertungserfolge werden in ihrem Umfang und in ihrer Qualität bei den Stadtumbau-Besuchen sichtbar. Dabei spiegelt sich eine breite Vielfalt von Projekten wider, welche sich in einigen Fällen sogar als vorbildhafte Beispiele über die Thüringer Grenzen hinaus einen Namen gemacht haben.⁵⁹

a Maßnahmenaktivität

Im Jahr 2019 wurden in 105 Monitoringgebieten (und damit in mehr als der Hälfte) Maßnahmen umgesetzt. Der Fokus lag weiterhin auf der Altstadt. In 81,4 % der altstädtischen Monitoringgebiete wurden im Jahr 2019 Maßnahmen umgesetzt (2018: 84 %).

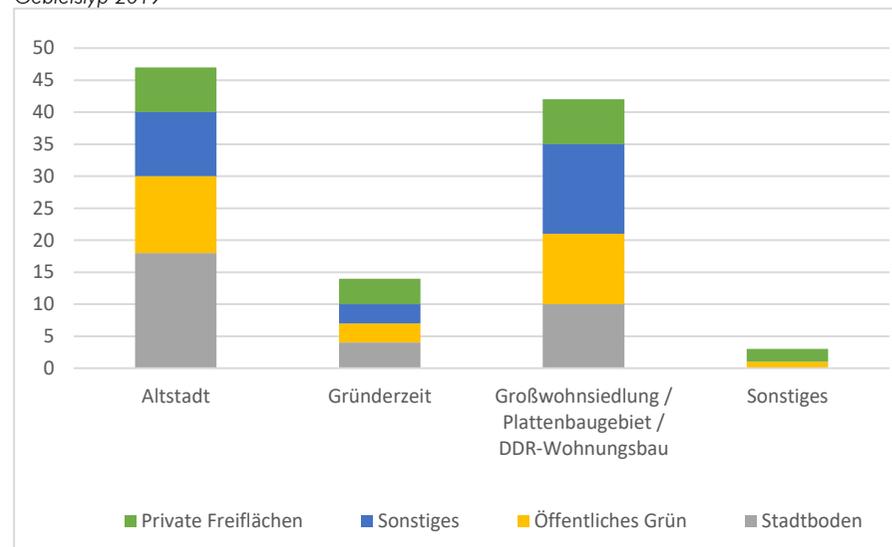
Abb. 73: Monitoringgebiete in denen Maßnahmen im Jahr 2019 umgesetzt wurden in %



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n=183

In den Gründerzeit- und DDR-Wohnungsbau-Quartieren lag der Anteil bei rund 50 % (2018: knapp unter 50 %). In den altstädtischen Monitoringgebieten lag der Schwerpunkt der freiraumbezogenen Maßnahmen auf Sanierung des Stadtbodens (34 Gebiete) und Aufwertung des öffentlichen Grüns (33 Gebiete). Bei gebäudebezogenen Maßnahmen wurden insbesondere Aufwertungsmaßnahmen umgesetzt (30 Gebiete). Sicherung und (Teil-)Rückbau sind in der Altstadt insgesamt jeweils in 20 Gebieten umgesetzt worden. Sonstiges waren z. B. Bahnhofsareale oder Spielplätze (freiraumbezogenen Maßnahmen) und „Sanierungsberater“, „Gründerwerb“ oder „Neubau“ (bei gebäudebezogenen Maßnahmen). Für gründerzeitlich geprägte Monitoringgebiete in 2019 wurden z. B. Änderungen bezüglich B-Plan und Erschließungsanlagen, in DDR-Wohnungsbaugebieten „Stellplatzanlagen“, „Freiflächen von Schulen und Kindergärten“, „Erweiterung Kindergarten“, „Verbesserung von Wohnumfeld und Wegeverbindungen“ sowie „Fernwärme-Anschluss“ genannt.

Abb. 74: Anzahl Monitoringgebiete mit Fördermitteleinsatz für Freiraumbezogene Maßnahmen nach Gebietstyp 2019



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n=103

⁵⁹ Vgl. Broschüre: Stadtumbau in Thüringen, Herausforderungen, Wege, Ergebnisse, Zwischenbilanz, TMBLV 2014

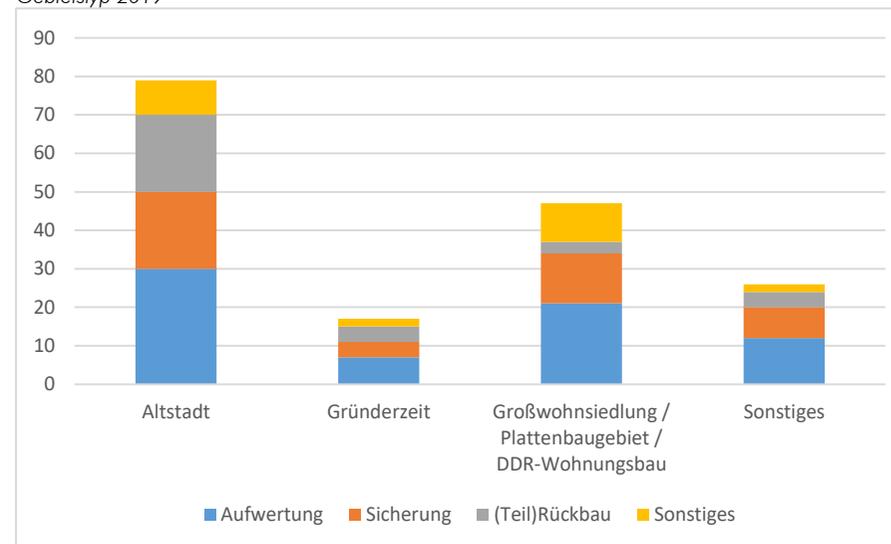
Schaffung von Freiraumqualitäten in DDR-Wohnbauquartieren

Vorbildliche Freiraumqualitäten sind im Monitoringgebiet „Jena-Winzerla“ geschaffen worden, welche beim SUB am 5. Oktober 2020 vorgestellt wurden. Durch das nördliche Wohngebiet führt eine künstlerisch anspruchsvoll gestaltete Wasserachse, welche mit Stadtbalkon, Flößerbrunnen und Fischtreppe für alle Altersgruppen außergewöhnliche Spiel- und Erholungsqualitäten bietet. Mehrfach angemerkt wurde, dass alle Freiräume mit frühzeitiger Bewohnerbeteiligung neu gestaltet wurden. So wurde im Zuge der Freiraumgestaltung mit der (Neu)Bezeichnung am Enver-Simsek-Platz der Wunsch der Bewohnerschaft aufgenommen, die Attentate durch den NSU aufzuarbeiten, deren Täter in diesem Wohnquartier aufgewachsen sind. Im Ergebnis entstand eine Gedenktafel am Treppenaufgang zum Einkaufszentrum. Auch der Bezug zur Natur stand im Mittelpunkt der Freiraumgestaltungen. So entstand ebenfalls im Rahmen eines Wettbewerbes die Fassadengestaltung „Die Natur ist hier“ und der für vielfältige Veranstaltungen und (interkulturelle) Begegnungen genutzte Bürgergarten. Geplant sind hier weitere ähnliche Projekte im weiter nördlichen Quartiersbereich. Die Ergebnisse sind in der Prozessdokumentation „Zuhause in Winzerla – Quartiersentwicklung in Jena Winzerla Nord“ zusammengefasst.

Abb. 75: Geschaffene Begegnungsqualitäten im öffentlichen Freiraum des Quartiers „Jena-Winzerla“ (links: Bürgergarten und rechts: Wasserachse)



Abb. 76: Anzahl Monitoringgebiete mit Fördermitteleinsatz für Gebäudebezogene Maßnahmen nach Gebietstyp 2019



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n=107

Dass die Städtebauförderung große Multiplikatorwirkung hat, wurde bereits in mehreren Studien nachgewiesen. Jeder Euro Städtebauförderung zieht mehrere Euro an privaten Investitionen nach sich⁶⁰. Meist geht die Stadt bei der Finanzierung von Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum oder sozialer/technischer Infrastruktur (Schulen und Kitas, ÖPNV/Straßenbau) voran. Die Privaten ziehen dann meist mit lohnenswerte(re)n Investitionen in ihre Bestände nach. Wie groß die Impulswirkung durch die Städtebauförderung ist, variiert je nach Vorhabentyp und Lage. Aus den Abfragen im Thüringer Landesmonitoring lässt sich aber mit Sicherheit ableiten, dass in den meisten aktiven Monitoringgebieten auch nicht geförderte Maßnahmen umgesetzt wurden.

⁶⁰ Gemäß der Studie des BMVBS von 2011 löst ein Euro Städtebaufördermittel rund sieben Euro private Investitionen aus. (vgl. BMVBS (Hrsg.): Wachstums- und Beschäftigungswirkungen des Investitionspaktes im Vergleich zur Städtebauförderung BMVBS-Online-Publikation 13/2011, S. 31)

Corona verstärkt drohenden Funktionsverlust der Innenstädte

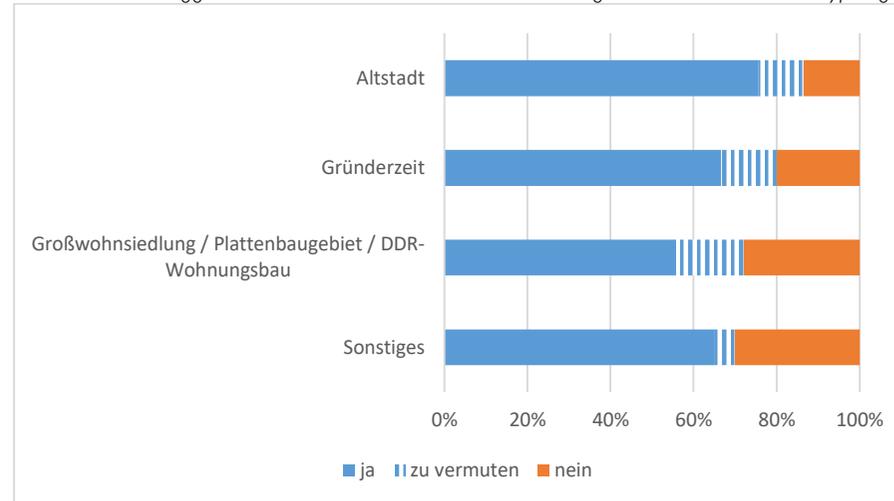
Ein Schild am Gothaer Rathaus verdeutlicht die Vielzahl der Herausforderungen, welche die städtischen Akteure gerade in dieser schwierigen Zeit meistern müssen. Auf dem Schild steht „Willkommen im Einkaufserlebnis-Baustelle“, weil der Marktplatz bis November 2021 eine Großbaustelle bleiben wird. Die Frequentierung dieses zentralen öffentlichen Begegnungsraumes erschwert nicht nur die Baustelle. Die zahlreichen inhabergeführten Läden des kleinteiligen Einzelhandels und Dienstleistungsgewerbes sowie Restaurants kämpfen schon seit Jahren mit dem Strukturwandel (z. B. Trend zum Onlinehandel). Durch die Schutzmaßnahmen gegen die Corona-Pandemie hatte sich die Situation – insbesondere durch die „Lock-downs“ im Frühjahr und Herbst des Jahres 2020 – nochmal verschärft, wovon gerade Gewerbetreibende und Künstler in ihrer finanziellen Existenz bedroht sind.

Abb. 77: „Einkaufserlebnis-Baustelle“ in Gotha



Das ist am häufigsten in Altstadtquartieren der Fall (rund 80 % der Gebiete mit aktiven Maßnahmen in 2019). Aber auch in den anderen drei Gebietstypen liegt der Anteil mindestens bei 50 %.

Abb. 78: Monitoringgebiete mit Einzelmaßnahmen ohne Förderung 2019 in % nach Gebietstypologie



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n=115

Die eigentlichen Werte liegen teilweise deutlich höher, da private Investitionen meist nicht öffentlich benannt werden. Im Rahmen der Stadtumbau-Bereisung wurden von den Akteuren konkrete Gründe dafür genannt, warum bauliche Vorhaben ohne Fördermittel umgesetzt wurden. Das sind z.B. nicht ausreichend marktkonforme Förderauflagen, zu lange Zeiträume für Bewilligung respektive Planungssicherheit oder förderschädliche Sachverhalte (vgl. weitere Ausführungen im Kapitel C4 ab S.85).

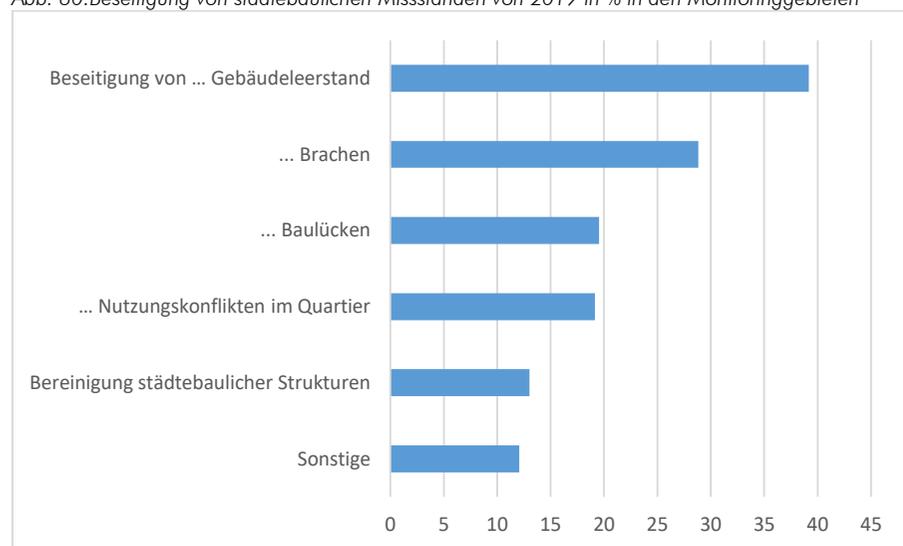
Abb. 79: Gamsteichareal in Neustadt an der Orla: Nach Aufwertung des Freiraums (Spielplatz, verschattete Sitzflächen) und der Sanierung des Jugendhauses im Fachwerkstil folgten private Gebäude-sanierung und sogar Eigenheim-Neubau.



b Beseitigung von städtebaulichen Missständen

Die Beseitigung städtebaulicher Missstände ist das Hauptziel der Städtebauförderung. Dass viele klassische Missstände großflächig in den meisten Programmgemeinden bereits beseitigt sind, zeigt sich bei der Stadtumbau-Bereisung. Auch die Angaben des Landesmonitoring spiegeln das wider. So wurden im Jahr 2019 bspw. nur noch in 13 % der Monitoringgebiete städtebauliche Strukturen bereinigt.

Abb. 80: Beseitigung von städtebaulichen Missständen von 2019 in % in den Monitoringgebieten

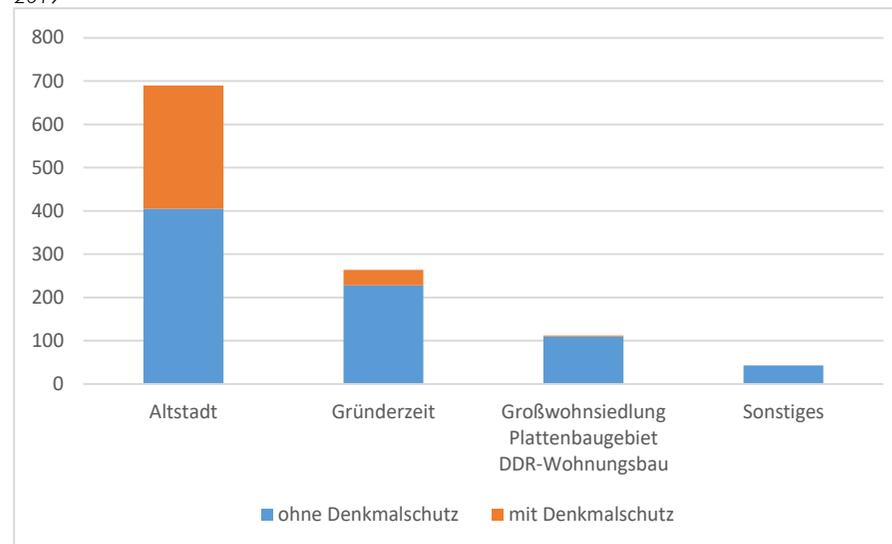


Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n=171

Am häufigsten wird hier immer noch die Beseitigung von Gebäudeleerstand genannt, gefolgt von Brachen und Baulücken sowie Nutzungskonflikten im Quartier. Am häufigsten werden diese Missstände erwartungsgemäß im Gebietstyp „Altstadt“ beseitigt, wobei die Anteile in allen Gebietstypen rückläufig sind. Das heißt aber keinesfalls, dass die Zahl der Problemimmobilien im gleichen Maße gesunken ist, sondern eher, dass die verbliebenen Missstände schwieriger zu beheben sind. In einigen Monitoringgebieten kleinerer Kommunen wird immer noch eine große Zahl auffälliger Gebäude im Stadtbild sichtbar. So werden z. B. in der Greizer Innenstadt rund 14 % der Gebäude als Problemimmobilien bezeichnet, in der Altenburger Altstadt 11 %. Diese befinden sich vor allem in den Straßenzügen

der altstädtisch geprägten Gebiete, welche etwas weiter vom zentralen Marktplatz entfernt sind. Nicht der Denkmalschutz, sondern die fehlende Nachfrage ist dabei das Hauptproblem für eine erfolgreiche Nutzungszuführung. Letzteres spiegelt sich in der fehlenden Eigentümerbereitschaft wider, welche aus Perspektive der Kommunalvertreter nach wie vor das größte Hemmnis darstellt.

Abb. 81: Anzahl Gebäude, die als Problemimmobilien identifiziert wurden, nach Gebietstypologie für 2019

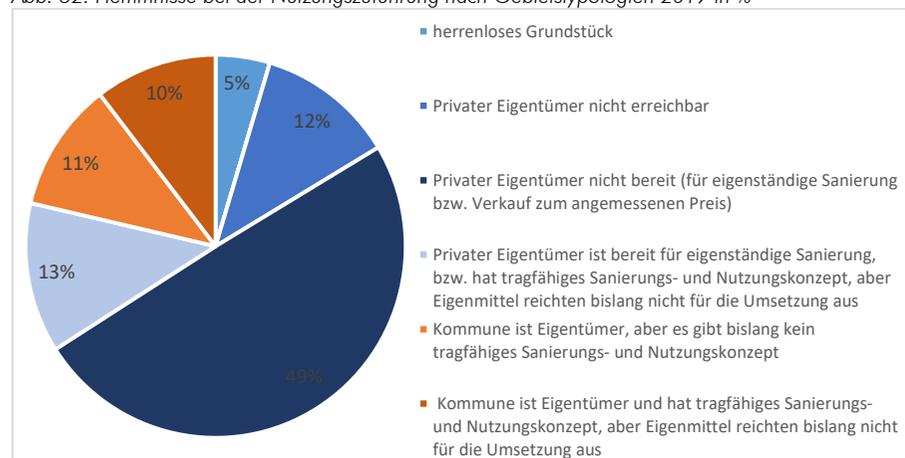


Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n=143

Im Rahmen der Arbeitsgespräche mit den Akteuren vor Ort wurden vor allem deutlich, dass die Verwaltungsmitarbeiter langen Atem bewiesen haben, aber juristischen Beistand beim Einsatz rechtlicher Mittel benötigen. Ergänzend zu vertieften Ausführungen zu diesem Thema im Monitoringbericht 2019 sei auf den aktualisierten Handlungsleitfaden des Bundes bezüglich des Einsatzes von Rechtsinstrumenten verwiesen.⁶¹

⁶¹<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/leitfadenn-problemimmobilien-dl.pdf> abgerufen am 30.11.2020

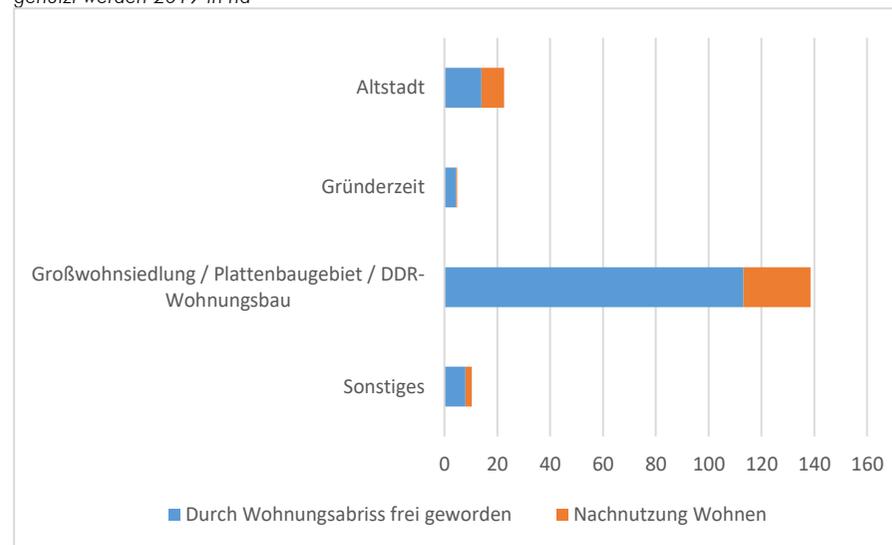
Abb. 82: Hemmnisse bei der Nutzungszuführung nach Gebietstypologien 2019 in %



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n=143

Obgleich der Gebäudeabriss im historischen Altbaubestand a priori immer einer kritischen Prüfung und städtebaulich sinnvollen Bewertung (z. B. durch Ersatzneubau der nicht mehr zu rettenden Bausubstanz) bedarf, gibt die Nachnutzung der ausreichend großen Brachflächen manchmal auch den entscheidenden Impuls für die Quartiersentwicklung (z. B. durch Wohnumfeldaufwertung oder auch der Schaffung neuer Wohnqualitäten). In den Monitoringgebieten der Altstadt wurden bis 2019 durch Abriss von Bauruinen 22,5 ha frei, davon wurden ca. 38 % für Wohnen nachgenutzt. Lediglich für 8 % dieser freigewordenen Flächen wurde bisher noch keine Nachnutzung gefunden. In den DDR-Wohnbau-Quartieren sind Flächen durch den geförderten Abriss natürlich in deutlich größerem Umfang frei geworden. Hier ist das Finden geeigneter Nachnutzung schwieriger. Insgesamt wurden durch Rückbau bis zum Jahr 2019 rund 139 ha frei. Für rund 50 % dieser Flächen wurde bisher keine Nachnutzung angegeben. Interessant ist hierbei, dass der Anteil nachgenutzter Fläche für Wohnen von 8 % in 2015 auf 19 % in 2019 erhöht werden konnte. Aufgrund der städtebaulichen und sozialräumlichen Kontrastlage scheint die Verortung der nachgefragten Eigenheime auf den Rückbauflächen nach wie vor schwierig.

Abb. 83: Anteil der durch Wohnungsabriss frei gewordenen Fläche, die durch Wohnfunktionen nachgenutzt werden 2019 in ha



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n=170

Die Stadtumbau-Bereisungen vermitteln aber vermehrt gute Beispiele, bei denen das gelingt und z. B. Bauträger von Reihenhaussiedlungen zunehmend ihre Neubaubestände vermarkten. Entscheidend dabei ist eine Außenimage-Verbesserung des Quartiers, sowohl durch öffentlichkeitswirksame Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung, kreative Bestandsumbauten mit verbesserten Wohnqualitäten als auch durch verbesserte Wegebeziehungen zur Innenstadt. Nicht unerwähnt bleiben darf natürlich an dieser Stelle, dass in den wenigen Städten mit (auch perspektivisch proklamierten) Einwohnergewinnen der Neubau von Mehrfamilienhäusern – nach über zehnjährig zurückliegender Rückbauaktivität – nun wieder marktkonform ist.

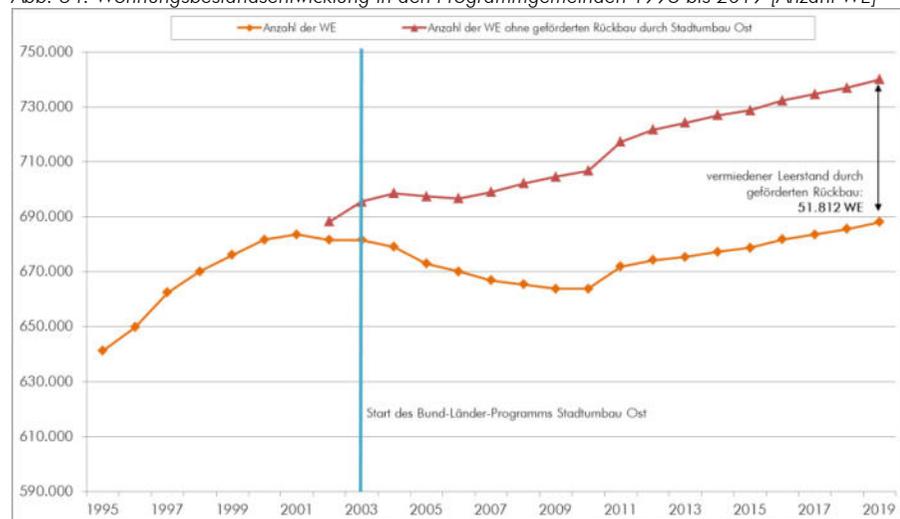
2. Wohnungsmarkt

a Wohnungsmarktbilanz

Ein wesentlicher Erfolg des Bund-Länder-Programms „Stadtumbau“ (ab 2020 „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“) liegt in der Wohnungsmarktstabilisierung. In diesem Zusammenhang ist die (kommunale) Wohnungswirtschaft in Thüringen nach wie vor ein wichtiger Partner der Städte, um die Ziele der nachhaltigen Stadtentwicklung zu erreichen.

In der folgenden Abbildung wird deutlich, wie sich der Wohnungsbestand in den 42 Programmgemeinden ohne die geförderten Abrisse entwickelt hätte.

Abb. 84: Wohnungsbestandsentwicklung in den Programmgemeinden 1995 bis 2019 [Anzahl WE]



Quelle: TLS, TLVwA; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

Über die Jahre konnte durch den geförderten Rückbau massiv Leerstand vermieden werden, der insbesondere aufgrund der rückläufigen Nachfrage entstanden wäre. Allerdings ist die Rückbauförderung, insbesondere in den letzten Jahren, in deutlich geringerem Umfang von den Akteuren in Anspruch genommen worden.

In der Konsequenz steigt der Wohnungsbestand - aufgrund des Neubaus - kontinuierlich an.

Wohnungsleerstand in den Programmgemeinden⁶²

Zur Einordnung des Leerstands in den Programmgemeinden werden die Angaben der vtw-Mitgliedsunternehmen herangezogen. Bei den Wohnungsunternehmen lag die Leerstandsquote in den Programmgemeinden im Durchschnitt bei 8,9 % (Stand 31.12.2019) und war im Vergleich zum Vorjahr leicht ansteigend (+0,1 %).

Innerhalb der Programmgemeinden zeigen sich nach wie vor deutliche Unterschiede. Besonders positiv stellt sich der Wohnungsleerstand in Jena (2,9 %), Erfurt (3,8 %), Nordhausen (4,0 %) und Meiningen (5,2 %) dar. Neben Altenburg (21,5 %) sind die höchsten Leerstandsquoten in Pößneck (19,8 %), Bad Lobenstein (18,1 %), Artern (17,4 %), Ruhla (16,5 %) und Zeulenroda-Triebes (15,7 %) zu finden. Insgesamt sind in 14 der Programmgemeinden⁶³ (2017: 15) Leerstandsquoten von über 10 % zu beobachten und deuten auf die nach wie vor angespannte Lage in vielen Gemeinden hin, die sich aufgrund der demografischen Entwicklung zukünftig verschärfen wird.

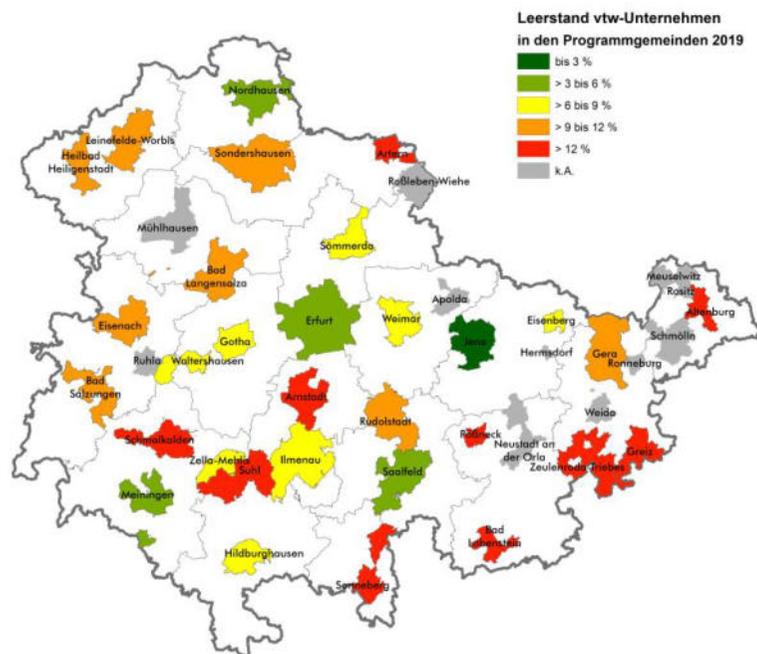
Hervorzuheben sind einzelne besonders dynamische Entwicklungen im Vergleich zur Vorjahresbetrachtung. Hierbei stechen Bad Salzungen (von 11,3 % auf 9,3 %), Waltershausen (von 9,3 % auf 8,1 %), Gera (von 12,0 % auf 10,8 %) sowie Pößneck (von 21,3 % auf 19,8 %) mit einer deutlichen Reduzierung der Leerstandsquote positiv hervor. Problematischer entwickelten sich die Leerstände insbesondere in Zeulenroda-Triebes (von 13,3 % auf 15,7 %) und in Bad-Lobenstein (16,1 % auf 18,1 %).

⁶² Einordnung anhand der Leerstandssituation der vtw-Wohnungsunternehmen; Kommunale Angaben zum Leerstand lagen nur vereinzelt und nur in wenigen Fällen über mehrere Jahre aufeinanderfolgende Jahre vor, sodass insbesondere im Hinblick auf die Entwicklung des Leerstands keine validen

Aussagen getroffen werden können. Der Leerstand bzw. die Leerstandsquote privater Vermieter bzw. gewerblicher Kleinvermieter können von den dargestellten Angaben abweichen.

⁶³ Angaben zu 31 Programmgemeinden; Programmgemeinden mit nur einem Wohnungsunternehmen wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht ausgewertet

Abb. 85: Leerstände der vtw-Mitgliedsunternehmen in den Programmgemeinden 2019 [%]



Quelle: vtw; © Begleitforschung, Berechnung: InWIS Forschung & Beratung, Darstellung: GRAS

Für Programmgemeinden, in denen maximal ein Wohnungsunternehmen Wohnungsbestand hält, konnten aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Leerstandszahlen und -quoten analysiert werden. Dies betrifft insbesondere kleinere Programmgemeinden (<10.000 Einwohner). Im Rahmen der Stadtumbau-Bereisung zeichnete sich allerdings das Bild ab, dass gerade diese Gemeinden – analog zur Einwohnerentwicklung – unter steigendem Leerstand leiden. Insofern dürfte in der Gesamtbetrachtung der Programmgemeinden die Leerstandsproblematik größer sein als sie anhand der vorliegenden vtw-Daten sichtbar ist.

Darauf deuten auch die im Rahmen des Landesmonitoring von den Programmgemeinden übermittelten Leerstände hin. Der überwiegende Teil der kleineren Programmgemeinden berichtet von einer Leerstandsquote von mindestens 12 %.

Leerstand in den Monitoringgebieten

In den Programmgemeinden bzw. den einzelnen Monitoringgebieten zeigen sich große Unterschiede im Hinblick auf den Leerstand von Wohnungen. Während vereinzelt nahezu kein Leerstand (mehr) vorzufinden ist (<1 %), sind andere Gebiete mit hohem Leerstand (teilweise >25 %) deutlich betroffen.

Monitoringgebiet „Süd“ in Neustadt an der Orla (schrumpfende Gemeinde)

Im von DDR-Wohnungsbau geprägten Monitoringgebiet „Süd“ sind die Bewohnerzahlen seit einigen Jahren kontinuierlich rückläufig. Insbesondere die dominante Alterskohorte der Erstbewohner verschärft perspektivisch die Leerstandsproblematik. Über die letzten Jahre stieg folglich der Leerstand stark an. Vom bereits hohem Leerstandsniveau 2010 (17,7 %) stieg dieser bis 2019 auf über 25 % weiter an. Nach Rückmeldung im Rahmen des Stadtumbau-Besuchs konzentriert sich ein größerer Teil des Leerstands auf Obergeschosse in Wohnblöcken, die nicht per Aufzug erreichbar sind. Ein Rückbau des Bestands konnte bisher nur zum Teil realisiert werden (ca. 100 Wohnungen), weil die Schuldenbelastung der bereits sanierten Bestände zu hoch ist.

Abb. 86: Wohnblock mit großem Leerstand aus den 1960er Jahren in Neustadt-Süd



Monitoringgebiet Jena-Winzerla (wachsende Gemeinde)

Während in vielen Thüringer DDR-Wohnbauquartieren Teilrückbau in Form einer Etagenreduzierung realisiert wurde, um den Leerstand zu beseitigen, wurde in Jena-Winzerla über eine Geschosserhöhung nachgedacht. Obgleich auch für Jena-Winzerla aufgrund der alternden Bewohnerstruktur im Gegensatz zur Gesamtstadt perspektivisch ein Einwohnerverlust vorausgerechnet wurde, lagen die marktaktiven Leerstandsquoten bei sämtlichen Akteuren unterhalb der Fluktuationsreserve. Auch für die Sicherung der sozialen Wohnraumversorgung wird deshalb eine Sanierung im Bestand seitens des städtischen Wohnungsunternehmens nur in kleinerem Umfang anvisiert. Neue Wohnqualitäten mit deutlich höheren Mietniveaus wurden dagegen im Neubau geschaffen. Die Genossenschaft hat auch im Bestand mit aufwendigem Umbau und Grundrissänderung neue Wohnqualitäten geschaffen.⁶⁴

Abb. 87: Teilweise noch unsanierte Blöcke mit nahezu Null-Leerstand in Jena-Winzerla

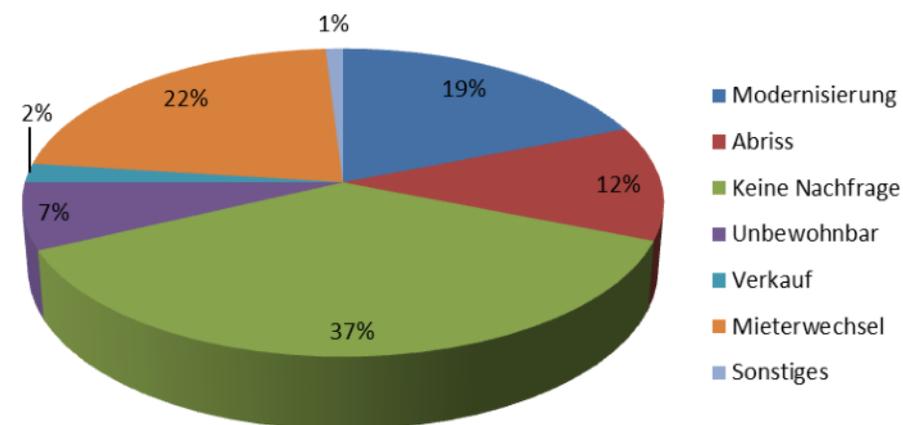


Ursachen für Wohnungsleerstand

Die wesentlichen Ursachen für Wohnungsleerstand sind nach Angabe der vtw-Wohnungsunternehmen zum einen die nicht ausreichende Nachfrage im vorhandenen Bestand, zum anderen die Ausdifferenzierung der Nachfrage verbunden mit dem Neubau von bedarfsgerechteren Wohnformen. Die fehlende Nachfrage lässt sich durch die demografische Entwicklung begründen, die zu einem geringeren Bedarf an Wohnraum insgesamt führt. Zudem deckt der aktuelle Bestand nicht an allen Standorten die Ansprüche bedarfsgerechter Wohnformen.

In den Beständen der bislang nahezu einzigen Akteure des Rückbaus – der Wohnungsunternehmen – verteilen sich die Leerstandsgründe wie folgt.

Abb. 88: Leerstandsgründe bewirtschafteter Wohnungen der vtw-Mitgliedsunternehmen [%]



Quelle: vtw; Daten und Fakten 2020

Im Vergleich zum Vorjahr standen nach Aussage der vtw-Unternehmen vermehrt Wohnungen aufgrund von Fluktuationen (d.h. Mieterwechsel) leer. Auch der nachfragebedingte Leerstand, der den größten Anteil am Leerstand ausmacht, stieg zuletzt leicht an. Leerstand, der im Zusammenhang mit der Veräußerung von Beständen steht, sank zuletzt allerdings deutlich.⁶⁵

⁶⁴ Siehe Steckbrief Jena ab S. 98

⁶⁵ vtw; Daten und Fakten 2020

Wohnungsmieten

Nachdem in den letzten Jahren in vielen Regionen Deutschlands ein stärkerer Anstieg der Wohnungsmieten zu beobachten war, zeigt sich zuletzt auch in Thüringen ein stärkerer Anstieg der Mieten (siehe Abb. 92). Abzuwarten bleibt allerdings, inwiefern sich die Mieten im Zuge der Corona-Pandemie weiterentwickeln.

Abb. 89: Entwicklung Index Wohnungsmieten und Index Wohnungsnettomieten in Thüringen⁶⁶

Merkmal	Einheit	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Index Wohnungsmieten	Basis: JD 2010 = 100	97,0	97,7	99,2	99,4	100,0	100,8	101,6	102,2	103,0	104,3	105,3	106,2	107,1	108,4
Wohnungsnettomieten	Basis: JD 2010 = 100	96,8	97,4	99,3	99,5	100,0	100,6	101,3	101,9	102,7	103,9	104,9	105,8	106,7	107,9

Quelle: TLS, © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

Abb. 90: Entwicklung Verbraucherpreisindex in Thüringen [Index; 2010=100]

Merkmal	Einheit	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Verbraucherpreisindex	Basis: JD 2010 = 100	95,0	96,8	99,0	99,1	100,0	102,0	104,1	105,4	106,2	106,8	107,5	109,3	111,2	112,8

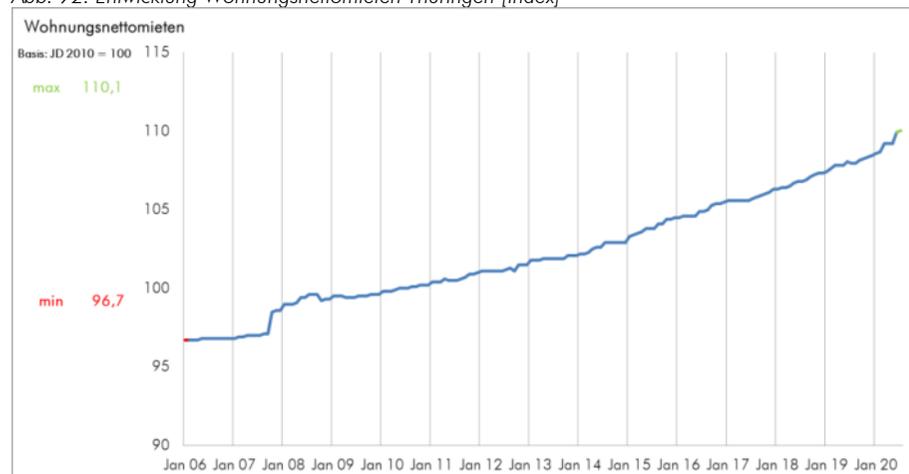
Quelle: TLS, © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

Abb. 91: Entwicklung Wohnungsnebenkosten Thüringen [Index; 2010=100]

Merkmal	Einheit	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Wohnungsnebenkosten	Basis: JD 2010 = 100	98,7	99,6	98,7	99,0	100,0	101,8	103,8	104,1	104,9	106,6	108,0	108,8	109,9	111,6

Quelle: TLS, © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

Abb. 92: Entwicklung Wohnungsnettomieten Thüringen [Index]



Quelle: TLS, © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

Zwischen 2006 und 2019 sind die Angebotsmieten der 42 Programmgemeinden im Durchschnitt um rund 23 % (1,6 % p.a.) gestiegen und liegen mittlerweile bei durchschnittlich 6,42 Euro/m².⁶⁷ Besonders heraus ragen nach wie vor die prosperierenden Städte Weimar, Erfurt und Jena, die ein relativ hohes Mietniveau aufweisen. Während in Jena und Weimar die Mieten 2019 weiterhin stiegen (3,8 % bzw. 3,5 %), waren in Erfurt stagnierende bzw. leicht rückläufige Mieten zu beobachten. Mittlerweile steigen die Mieten nicht nur in den großen prosperierenden Städten deutlich, sondern durchaus auch in den mittelgroßen Städten. Dies zeigt sich insbesondere in Heiligenstadt und in Bad Salzungen, die seit Jahren eine kontinuierliche Steigerung der Angebotsmieten verzeichnen (insbesondere seit 2016: 4,2 % p.a. bzw. 7,8 % p.a.).⁶⁸ Zudem stiegen die Mieten in Sömmerda zuletzt stark an. Trotz der schwankenden Entwicklung wird auch hier die Tendenz eines steigenden Mietniveaus deutlich. Im Kontrast dazu zeigen sich sehr geringe durchschnittliche Angebotsmieten in den kleinsten Programmgemeinden, die überwiegend im Bereich um 5 Euro/m² oder sogar darunter liegen.

Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Mieten in den kleinsten Kommunen (bis 10.000 EW) nur sehr moderat (+0,6 %).

Die Mieten der Kommunen zwischen 10.000 und 20.000 Einwohnern entwickelten sich mit +4,3 % im Vergleich zu allen 42 Programmgemeinden am stärksten, während die Städte mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern eine moderate Mietpreisentwicklung verzeichneten (+1,0 %).

Insgesamt zeigt sich, dass die Mieten im Umkreis der wirtschaftlich prosperierenden Städte (stärker) steigen als im Durchschnitt. Die wachsende Nachfrage nach Wohnraum an diesen Standorten hängt auch mit dem Arbeitsplatzangebot in den wirtschaftsstarken Städten zusammen. Die Sogwirkung dieser Städte zeigt sich anhand der wachsenden Verflechtungen mit dem Umland, in dem die Mieten z. T. deutlich günstiger sind.⁶⁹ Infolge dieser Entwicklungen steigen aber, wie am Beispiel Sömmerda, Apolda oder Arnstadt sichtbar, folglich auch dort die Mieten.

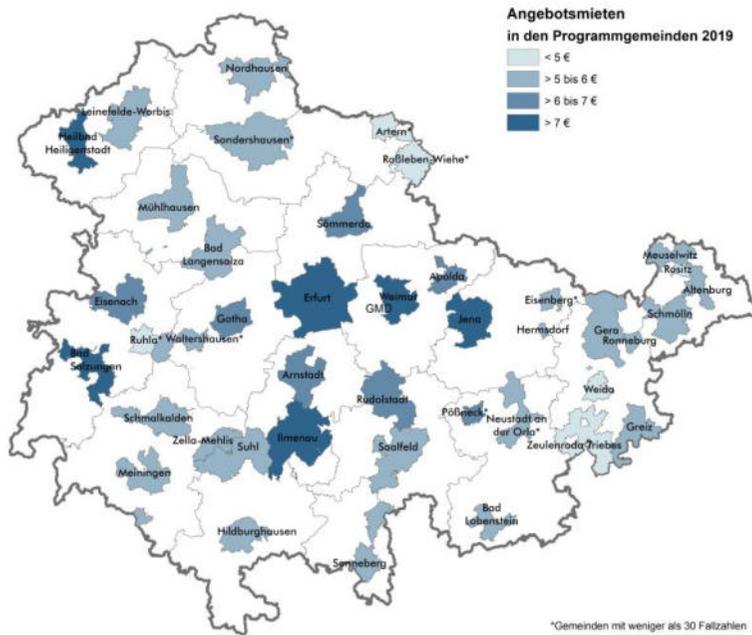
⁶⁶ Index Wohnungsmieten inkl. Nebenkosten

⁶⁷ Durchschnittlicher Angebotsmietpreis auf ImmobilienScout24 unberücksichtigt der Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnungen je m²

⁶⁸ Es ist anzunehmen, dass diese vorrangig auf vermarktete Neubauvorhaben zurückzuführen sind.

⁶⁹ Siehe A3a Pendlerentwicklung und -verflechtungen ab S. 27

Abb. 93: Angebotsmieten in den Programmgemeinden 2019



Quelle: ImmobilienScout24; © Begleitforschung, Berechnung: InWIS Forschung & Beratung, Darstellung: GRAS, © Kartengrundlage GDI-Th
 * dargestellte Miete der Programmgemeinde basiert auf wenige Fälle (<30) und kann daher verzerrt sein

Abb. 94: Angebotsmieten in den Programmgemeinden 2006-2019* [Euro/m² mtl., % p.a.]

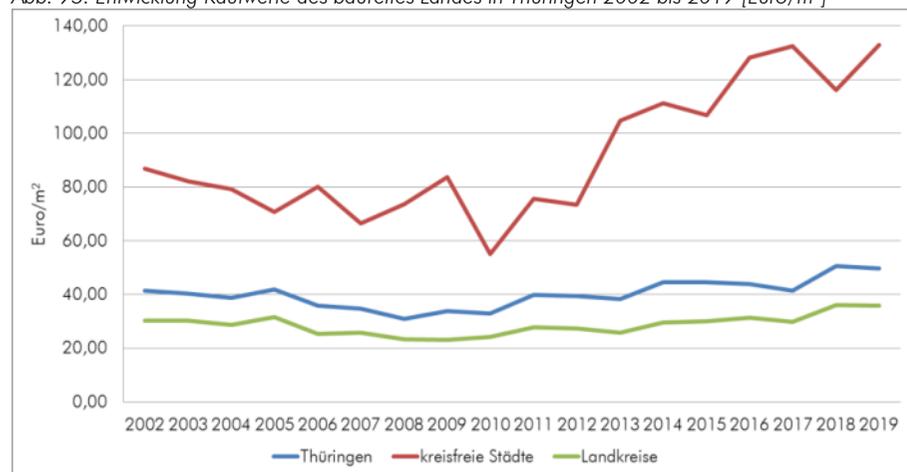
Programmgemeinde	Mietentwicklung									
	Euro/m²								% p.a.	% p.a.
	2006	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2006-2019	2018-2019
Kleine Großstadt (> 100.000 EW)										
Erfurt	5,37	6,52	6,51	6,85	6,95	7,23	7,44	7,41	2,51%	-0,43%
Jena	6,97	8,21	8,98	8,44	8,07	8,49	8,97	9,31	2,25%	3,77%
Große Mittelstadt (> 50.000 bis 100.000 EW)										
Gera	4,58	4,69	4,65	4,83	4,88	5,06	5,17	5,29	1,11%	2,31%
Weimar	5,44	6,62	6,99	6,82	7,05	7,27	7,54	7,80	2,82%	3,49%
Kleine Mittelstadt (> 20.000 bis 50.000 EW)										
Gotha	4,69	5,10	5,26	5,30	5,62	5,74	6,09	6,14	2,09%	0,82%
Eisenach	4,92	5,41	5,35	5,61	5,90	6,06	6,03	6,21	1,80%	2,96%
Nordhausen	4,67	5,48	5,65	5,65	5,31	5,47	6,25	5,80	1,69%	-7,17%
Ilmenau	5,35	6,94	6,87	6,85	6,75	6,93	7,31	7,58	2,71%	3,73%
Suhl	4,86	5,26	5,35	5,56	5,27	5,47	5,74	5,95	1,56%	3,58%
Mühlhausen	4,45	5,01	4,96	5,12	5,49	5,59	5,58	5,69	1,92%	2,03%
Altenburg	4,49	4,83	4,83	4,90	4,84	4,98	5,13	5,25	1,21%	2,31%
Saalfeld/Saale	4,83	5,28	5,29	5,34	5,33	5,37	5,55	5,67	1,24%	2,24%
Arnstadt	4,93	5,36	5,56	5,61	5,90	6,02	6,06	6,31	1,93%	4,18%
Rudolstadt	4,67	5,43	5,49	5,60	5,90	5,91	6,05	6,05	2,01%	0,02%
Meiningen	4,66	5,15	5,27	5,39	5,35	5,65	5,75	5,98	1,93%	3,93%
Sonneberg	4,65	4,86	5,05	5,03	5,26	5,42	5,71	5,75	1,64%	0,62%
Apolda	4,66	5,23	5,27	5,43	5,83	6,21	6,01	6,13	2,13%	2,01%
Sondershausen	4,82	5,05	5,10	5,00	5,16	5,18	5,24	5,34	0,80%	1,98%
Greiz	4,14	4,77	4,69	4,71	4,82	4,88	4,85	5,06	1,55%	4,25%
Leinefelde-Worbis	4,51	5,02	4,98	5,08	5,31	5,60	5,73	5,82	1,97%	1,49%
Bad Salzungen	3,45	5,22	5,29	5,42	5,65	6,03	6,43	7,08	5,67%	10,04%
Große Kleinstadt (> 10.000 bis 20.000 EW)										
Schmalkalden	4,05	5,04	5,36	5,07	5,51	5,22	5,61	5,86	2,88%	4,38%
Sömmerda	4,10	5,06	4,81	5,21	5,67	6,55	6,29	6,84	4,02%	8,79%
Bad Langensalza	4,54	5,08	5,29	5,16	4,97	5,31	5,38	5,81	1,91%	7,94%
Heiligenstadt	4,33	6,11	5,47	6,02	6,32	6,75	6,68	7,16	3,95%	7,15%
Zeulenroda-Triebes	4,07	4,55	4,80	4,77	4,94	4,96	4,93	5,00	1,59%	1,42%
Schmöln	5,03	4,55	4,74	5,06	5,04	4,87	5,30	5,15	0,18%	-2,87%
Waltershausen	4,25	5,17	5,35	5,30	6,54	5,97	6,12	5,92	2,57%	-3,35%
Zella-Mehlis	4,82	5,35	5,44	5,51	5,44	5,55	5,49	5,75	1,35%	4,66%
Pößneck	5,00	5,12	5,36	5,30	5,12	5,26	5,15	6,11	1,56%	18,68%
Hildburghausen	4,71	5,63	5,67	5,68	5,46	5,95	6,17	5,95	1,82%	-3,61%
Eisenberg	4,40	4,43	4,75	4,85	4,54	4,80	5,41	5,27	1,40%	-2,58%
Kleine Kleinstadt (> 5.000 bis 10.000 EW)										
Meuselwitz	4,19	4,71	4,97	4,89	4,87	4,91	4,97	5,34	1,88%	7,46%
Neustadt an der Orla	6,44	3,54	4,81	5,04	5,08	5,92	5,32	5,38	-1,37%	1,19%
Weida	4,36	4,51	4,85	4,66	5,03	4,84	4,93	4,92	0,94%	-0,20%
Herrnsdorf	4,66	4,61	4,86	4,96	5,22	5,27	5,33	5,21	0,86%	-2,32%
Roßleben-Wiehe	4,40	4,53	4,83	4,63	4,51	4,60	4,67	4,83	0,73%	3,50%
Artern	4,74	4,70	4,73	4,76	4,94	4,85	5,60	4,99	4,03%	-10,85%
Bad Lobenstein	5,43	5,58	5,32	5,82	5,16	5,28	5,15	5,28	-0,22%	2,52%
Ruhla	4,39	4,61	4,35	4,78	4,68	4,99	4,87	4,71	0,54%	-3,23%
Ronneburg	4,38	4,58	4,76	4,74	4,90	5,00	4,93	5,02	1,04%	1,72%
Gemeinde (< 5.000 EW)										
Rositz	4,42	4,76	4,76	4,79	4,83	4,94	4,90	4,93	0,85%	0,64%
Gesamt	5,20	5,74	5,86	5,92	5,86	6,08	6,31	6,42	1,64%	1,74%

Quelle: ImmobilienScout24; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: InWIS Forschung & Beratung
 * alle grau unterlegten Werte basieren auf zu wenig hinterlegten Fallzahlen (n<30) und können daher verzerrt sein

Baulandpreise Wohnen

Die Entwicklung der Baulandpreise in den Programmgemeinden gibt Hinweise auf aktuelle Tendenzen der Wohnungsmarktentwicklung. Mit Blick auf die gesamthüringische Entwicklung ist in den letzten Jahren – insbesondere aufgrund der Entwicklung einiger (prosperierender) kreisfreier Städte – das Preisniveau deutlich gestiegen. Nach langjährigem Rückgang der Baulandpreise für baureifes Land stiegen die Preise seit 2009 wieder an und erreichen einen aktuellen Wert von durchschnittlich 49,70 Euro/m² in Thüringen. Die Baulandpreise in kreisfreien Städten zeigten sich 2019 mit 132,80 Euro/m² auf einem deutlich höheren Niveau und spiegeln somit auch die zunehmende wirtschaftliche und demografische Konzentration auf einzelne Städte wider. Dem gegenüber stehen die Landkreise, in denen die Baulandpreise auf niedrigem Niveau verbleiben. Seit 2009 ist zwar auch hier ein leichter Anstieg zu beobachten, der allerdings moderat ausfällt. Im Vergleich zum Vorjahr stagnierten sogar die Baulandpreise in den Landkreisen.

Abb. 95: Entwicklung Kaufwerte des baureifes Landes in Thüringen 2002 bis 2019 [Euro/m²]



Quelle: TLS, © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

Die Baulandpreise in den beiden größten Städten Thüringens Erfurt und Jena sind bereits seit vielen Jahren auf einem hohen Niveau und abgekoppelt vom Rest Thüringens. In den letzten Jahren gab es in beiden Städten allerdings einen Rückgang der Baulandpreise. Während in Erfurt bereits im dritten Jahr und in Jena im zweiten Jahr in Folge die Preise rückläufig waren, ist das Niveau mit 142,60 Euro/m² res-

pektive 221,70 Euro/m² weiterhin sehr hoch und um ein Vielfaches höher im Vergleich zu den weiteren Landkreisen. In Weimar und in Eisenach konnten starke Preissprünge der Kaufwerte festzustellen werden. Ob diese auf einzelne Transaktionen von Grundstücken in besonderen Lagen zurückzuführen sind oder sich möglicherweise verstetigen, gilt es künftig zu beobachten.

Abb. 96: Kaufwerte für baureifes Land in Thüringen 2002 bis 2019 [Euro/m²]

Kreisfreie Stadt Landkreis Land	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2016	2017	2018	2019	Verhältnis (2007 - 2009) bis (2017 - 2019)	Entwicklung 2018-2019
Kaufwert des baureifes Lands (EUR/m²)												
kreisfreie Stadt Erfurt	97,9	100,7	78,5	67,6	92,7	63,7	194,4	171,3	149,4	142,6	100,3%	-4,58%
kreisfreie Stadt Gera	74,6	42,6	59,6	69,9	49,1	56,2	57,6	55,2	54,3	65,3	16,1%	20,16%
kreisfreie Stadt Jena	99,1	97,3	110,8	105,3	121,0	83,2	255,1	362,9	265,9	221,7	168,1%	-16,64%
kreisfreie Stadt Suhl	65,9	50,4	56,5	50,2	37,4	48,2	31,7	27,3	81,4	48,2	27,0%	-40,77%
kreisfreie Stadt Weimar	68,5	87,1	75,9	46,5	50,5	74,4	57,3	130,9	71,1	137,1	69,1%	92,87%
kreisfreie Stadt Eisenach	58,8	44,1	68,3	60,2	60,4	76,6	45,5	47,6	73,8	170,5	48,6%	131,11%
Eichsfeld	24,9	33,4	25,5	24,2	22,1	22,5	40,3	44,6	40,2	43,6	110,5%	8,54%
Nordhausen	30,2	27,0	25,5	36,0	24,9	33,9	25,0	25,8	29,8	31,8	25,9%	6,78%
Warburgkreis	20,5	21,6	21,7	27,5	17,7	18,3	24,0	24,5	31,7	25,7	33,5%	-18,85%
Unstrut-Hainich-Kreis	39,3	34,2	35,8	33,5	30,3	33,7	36,8	29,3	27,0	32,9	16,5%	21,96%
Kyffhäuserkreis	23,6	26,9	20,9	22,3	26,1	14,5	21,5	17,1	23,8	23,0	30,1%	-3,65%
Schmalkalden-Meiningen	35,8	30,9	29,4	30,1	29,3	27,2	29,0	26,3	22,3	29,9	-5,2%	33,89%
Gotha	35,4	40,3	39,3	34,9	28,9	34,8	38,5	30,5	30,3	44,1	10,6%	45,39%
Sömmerda	24,6	31,3	35,1	41,1	24,9	25,5	30,9	32,6	44,8	49,5	61,7%	10,31%
Hildburghausen	19,2	22,7	17,2	21,8	23,7	16,1	23,6	25,4	30,8	34,2	72,1%	10,90%
Ilm-Kreis	36,3	40,4	34,1	39,0	39,2	28,7	29,7	31,6	67,2	52,0	64,2%	-22,63%
Weimarer Land	30,0	28,2	37,7	32,7	23,4	35,7	38,0	49,8	56,0	55,0	81,6%	-1,75%
Sonneberg	26,3	21,1	21,7	33,2	30,7	17,2	22,4	22,2	21,6	24,9	37,6%	15,31%
Saalfeld-Rudolstadt	34,1	30,7	30,9	38,9	24,4	31,9	42,7	25,2	41,8	31,3	24,2%	-25,14%
Saale-Holzland-Kreis	41,7	37,7	33,0	34,5	29,8	29,9	44,4	33,7	49,5	57,7	60,3%	16,50%
Saale-Orla-Kreis	23,8	24,0	17,8	22,3	18,3	17,3	19,6	19,3	25,7	23,8	33,3%	-7,40%
Greiz	35,3	26,5	31,8	32,6	18,8	18,1	22,6	24,8	25,3	27,4	32,3%	8,27%
Altenburger Land	29,1	26,6	25,8	25,5	23,7	25,4	25,0	17,7	24,2	21,0	-1,3%	-13,26%
Thüringen	41,5	40,3	38,7	42,0	35,8	34,8	43,9	41,5	50,6	49,7	42,5%	-1,76%
kreisfreie Städte	86,9	82,2	79,3	70,8	80,2	66,6	128,3	132,5	116,2	132,8	70,4%	14,37%
Landkreise	30,1	30,2	28,8	31,5	25,3	25,7	31,4	29,9	36,1	35,7	41,1%	-0,94%

Quelle: TLS, © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung
Um den Preisschwankungseffekt zu mindern, wurden neben der kurzfristigen Entwicklung für die langfristige Entwicklung jeweils Drei-Jahres-Durchschnitte gebildet.

b Wohnungsnachfrage

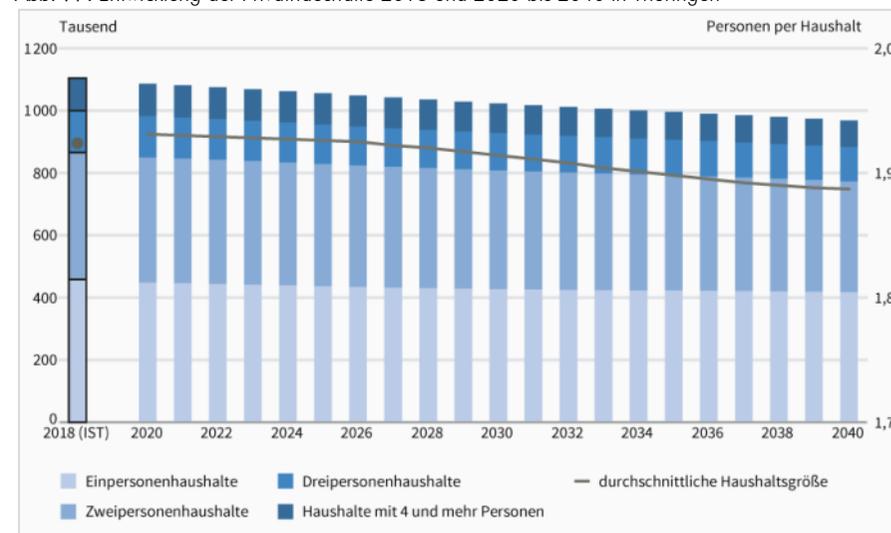
Der entscheidende Indikator für die Wohnungsnachfrage ist die Entwicklung der Anzahl privater Haushalte. Schließlich ist für die Beurteilung der Nachfragesituation und der Zahlungsbereitschaft bzw. des Zahlungsvermögens die persönliche Kaufkraft entscheidend. Diese Punkte werden im Folgenden näher betrachtet.

Privathaushalte und ihre Entwicklung

Die Zahl der Privathaushalte in Thüringen ist laut Mikrozensus 2019 im Vergleich zum Vorjahr um rund 0,2 % von 1.104.000 auf 1.107.000 Haushalte gestiegen. Die Zahl der Ein-Personen-Haushalte ist dabei weiterhin stark steigend, während die Zahl der Zwei-Personen-Haushalte – nach zwischenzeitlichem Anstieg – wieder zurückläufig ist. Gemeinsam machen die Ein- und Zwei-Personen-Haushalte nach wie vor mehr als drei Viertel aller Haushalte aus.

Auf der Basis der 2. rBV hat das TLS die Entwicklung privater Haushalte bis 2040 berechnet. Danach wird sich die Haushaltszahl von 1.104.000 (2018) auf 968.000 Haushalte im Jahr 2040 verringern. Das sind -12,3 % (= rund -136.000 Haushalte). Gerechnet wird mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 1,89 Personen pro Haushalt. 2018 waren es noch 1,93 Personen pro Haushalt. Deutlich ansteigen wird die Zahl der Einpersonenhaushalte, die dann einen Anteil von 43,2 % aller Haushalte haben werden. Demgegenüber sinkt die Zahl der Mehrpersonenhaushalte, vor allem der Haushalte mit drei und mehr Personen.⁷⁰ Treten diese Entwicklungen wie vorausberechnet ein, hat dies Auswirkungen sowohl auf den Wohnungsmarkt als auch auf das soziale Leben in den Kommunen. Die Nachfrageentwicklung nach Wohnungen wird, wenn auch räumlich unterschiedlich, zurückgehen. Mit weiterem Leerstand, zumindest in Teilsegmenten, ist zu rechnen. Eine fortschreitende Singularisierung wird sich auf das Zusammenleben auswirken, wengleich es den Einwohnerschwund nicht kompensiert. Nicht nur in den großen Städten, wo dieser Trend schon lange anhält und häufig Kompensationen durch soziale und kulturelle Angebote vorhanden sind, ist dies nötig. Insbesondere die mittleren und kleinen Städte in den ländlichen und strukturschwachen Regionen werden herausgefordert sein, entsprechende soziale Netzwerke und Angebote zu entwickeln, zumal die Singularisierung angesichts der erwarteten Altersstrukturentwicklung vor allem ältere Menschen betreffen wird. (siehe A1 Demografie ab S. 3)

Abb. 97: Entwicklung der Privathaushalte 2018 und 2020 bis 2040 in Thüringen



Quelle: TLS 2019,

https://statistik.thueringen.de/th_2040/default.asp?up=26&art=bild&ql=TH&bild=278

Kaufkraft

Die Kaufkraft spiegelt das verfügbare Nettoeinkommen der Bevölkerung inklusive staatlicher Leistungen wie Arbeitslosengeld, Kindergeld oder Renten wider. In Deutschland liegt sie bei rund zwei Billionen Euro für das Jahr 2019.⁷¹ Durchschnittlich stehen somit jedem Bürger 23.766 Euro pro Jahr zur Verfügung. Gegenüber 2018 stagnierte die Kaufkraft. Thüringens Pro-Kopf-Kaufkraft liegt mit 20.280 (-0,5 %) im Vergleich zu den anderen Bundesländern auf Platz 14 vor Mecklenburg-Vorpommern und Sachsen-Anhalt.

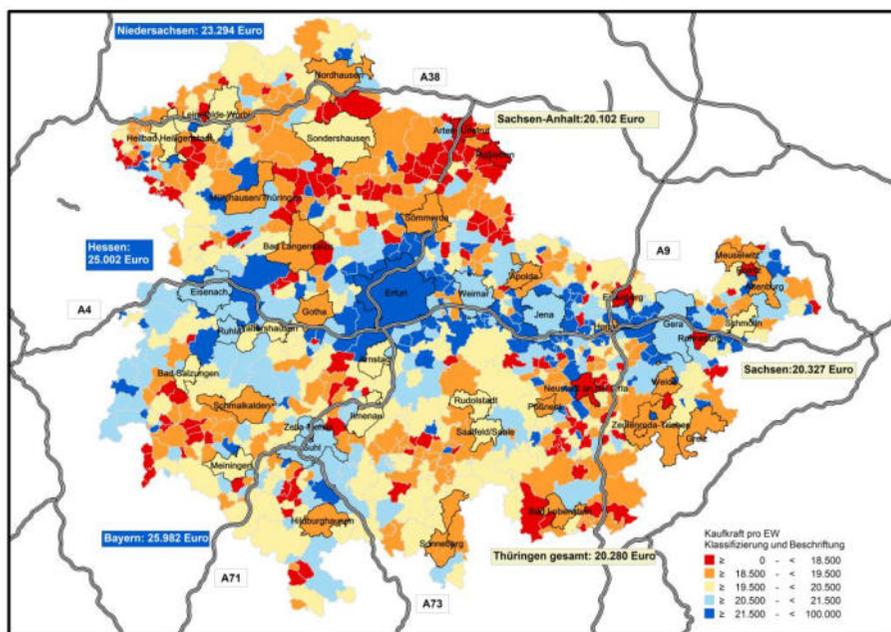
Die Kaufkraft der 42 Programmgemeinden entwickelte sich mit -0,6 % analog zur landesweiten Entwicklung. Entgegen des Trends entwickelte sich die Kaufkraft in Arnstadt (+1,0 %), Greiz (+0,8 %), Rudolstadt (+0,7 %) sowie Saalfeld und Neustadt an der Orla (beide +0,6 %) positiv, während der Rückgang in Suhl (-2,8 %), Sonneberg (-2,7 %), Meinigen (-2,3 %), Schmalkalden und Zella-Mehlis (beide -1,9 %) überdurchschnittlich hoch war.

⁷⁰ Siehe hierzu auch Pressemeldung des TLS 327/2019 vom 19.11.2019

⁷¹ „Kaufkraft je Einwohner“: Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung, bezogen auf den Wohnort (GfK)

Im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (Index=100) liegen bis auf wenige einzelne Gemeinden alle Thüringer Gemeinden unter diesem Wert. Regional zeigen sich hinsichtlich der Kaufkraft unterschiedliche Ausprägungen. Ab der hessischen Landesgrenze entlang der Ost-West-Magistrale Eisenach, Erfurt, Weimar und Jena zeigt sich tendenziell eine stärkere Kaufkraft genau wie im südlichen Thüringen entlang der bayerischen Grenze. Hierbei ist zu vermuten, dass zum einen viele Arbeitspendler nach Bayern oder Hessen unterwegs sind und im ländlichen Raum Thüringens ihren Wohnort haben und zum anderen aber auch intraregional pendeln. Die Stadt-Land-Raum prägenden Suburbanisierungsprozesse lassen sich sehr gut durch den Umzug der im Rahmen in den 1990er Jahren verstärkt kaufkräftigen Haushalte in neu gebaute Eigenheimsiedlungen ins Umland der großen Städte wie Erfurt und Jena nachvollziehen. Ein anderes Bild zeigt sich im nördlichen und östlichen Teil Thüringens. Insbesondere der Kyffhäuserkreis liegt deutlich unter der Kaufkraft der übrigen Kreise. Dies korrespondiert mit den sozialräumlichen Betrachtungen aus den vorigen Kapiteln und unterstreicht einmal mehr die schwierige wirtschaftliche Situation in dieser Region.

Abb. 98: Kaufkraft in den Thüringer Gemeinden in Euro pro Einwohner 2019



Quelle: GfK 2020, © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

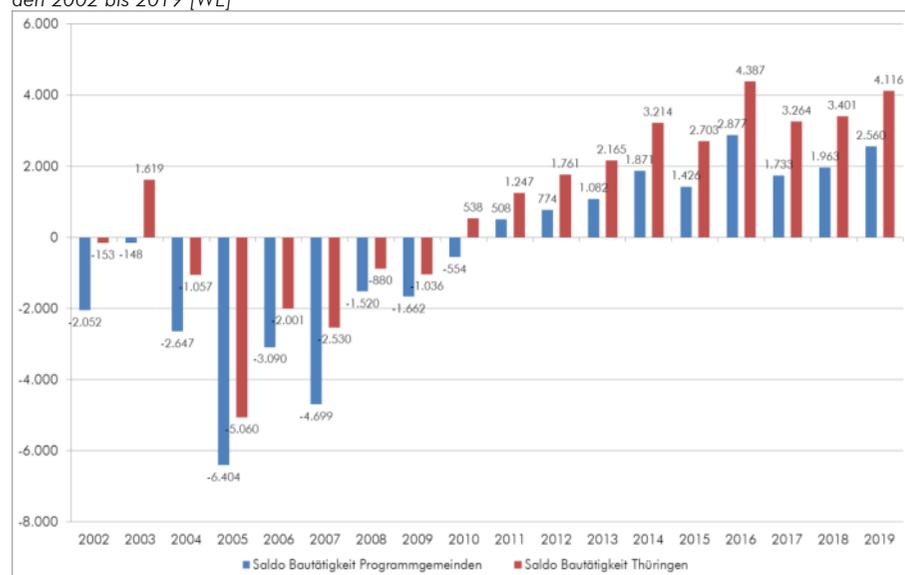
c Wohnungsangebot

Wie sich das Wohnungsangebot bzw. der Wohnungsbestand in den Programmgemeinden darstellt und entwickelt hat, wird im Folgenden anhand der Baufertigstellungen und Bauabgängen differenziert dargestellt und erläutert. Mit Blick auf die prognostizierten Neubau- und Rückbautätigkeiten wird außerdem Bezug zur zukünftigen Entwicklung genommen.

Bestandsentwicklung

Der Wohnungsbestand in Deutschland erhöhte sich 2019 im Vergleich zum Vorjahr um rund 0,7 % auf rund 42,5 Mio. Im gleichen Zeitraum stieg der Wohnungsbestand in Thüringen um rund 4.200 Wohnungen auf rund 1,19 Mio. Wohnungen (+0,4 %). Anhand des Bautätigkeitssaldos wird deutlich, dass der Wohnungsbestand in Thüringen seit 2010 wieder kontinuierlich steigt. Zuvor war jahrelang ein rückläufiger Wohnungsbestand zu verzeichnen. Stellt man die Bestandsentwicklung in Thüringen der Entwicklung der Programmgemeinden gegenüber wird deutlich, welchen Einfluss die Aktivitäten in den 42 Kommunen auf die landesweite Entwicklung haben. Es zeigt sich, dass die Programmgemeinden ab 2002 aufgrund der dort erfolgten Rückbauaktivitäten für den Rückgang des Wohnungsbestandes in Thüringen insgesamt verantwortlich sind. Ohne den Rückgang in den Programmgemeinden wäre der Wohnungsbestand in Thüringen in diesem Zeitraum erheblich gestiegen. In den letzten Jahren ist zudem durch wieder verstärkte Bauaktivitäten ein steigender Wohnungsbestand zu verzeichnen. Dieser Trend scheint sich anhand erster Daten für 2020 fortzusetzen.

Abb. 99: Wohnungsbestandsentwicklung [Saldo aus Baufertigstellungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden und Bauabgängen] zum jeweiligen Vorjahr in Thüringen und den Programmgemeinden 2002 bis 2019 [WE]

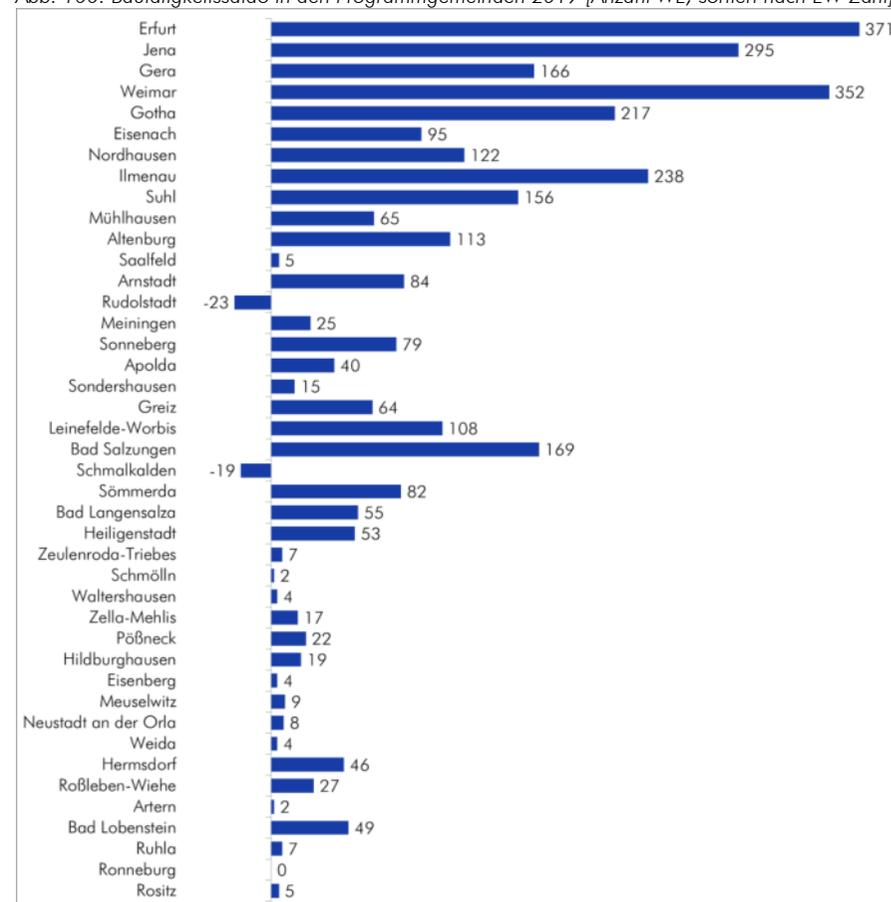


Quelle: TLS © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung
Antwortausfälle haben vor allem 2003 und 2004 zu Untererfassungen geführt. Die betreffenden Meldungen wurden nachträglich dem Jahr 2005 zugeordnet.

2019 beträgt der Wohnungsbestand in den Programmgemeinden 715.363 Wohnungen.⁷² Das sind über die Hälfte aller Thüringer Wohnungen. Seit 2011 zeigt sich in den 42 Gemeinden ein Wiederanstieg des Wohnungsbestandes. Neben den geringen Rückbauaktivitäten (siehe Kapitel C2c Wohnungsbestandsreduzierung ab S. 72) ist dies auch auf die seit einigen Jahren relativ hohen Baufertigstellungen zurückzuführen. Dadurch liegt der Wohnungsbestand oberhalb des Ausgangsbestands von 2002. Da in den meisten Programmgemeinden allerdings ein Rückgang der Bevölkerung zu beobachten ist und eine ähnliche Entwicklung auch in Zukunft erwartet werden kann, ist das Neubauniveau in dieser Höhe grundsätzlich kritisch zu bewerten.

Mit Blick auf die lokal unterschiedliche Entwicklung relativiert sich allerdings die Problematik des steigenden Wohnungsbestands, da sich der Großteil auf einige wenige wachsende Städte konzentriert. Dennoch ist im Hinblick auf die künftig rückläufige Einwohnerentwicklung zu prüfen, ob und wo Leerstand durch die Baufertigstellungen entsteht bzw. entstehen könnte.

Abb. 100: Bautätigkeitssaldo in den Programmgemeinden 2019 [Anzahl WE, sortiert nach EW-Zahl]



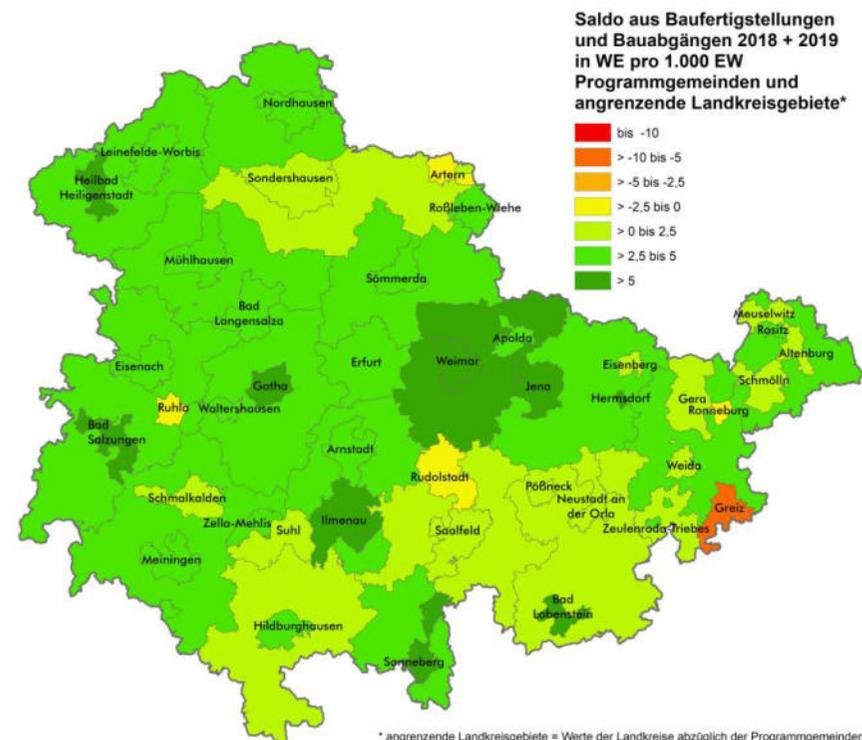
Quelle: TLS; © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

⁷² Zahlen mit früheren Monitoringberichten nicht vergleichbar, da aktuelle Zahlen auf den endgültigen Ergebnissen der Gebäude- und Wohnungszählung 2011 sowie inklusive der Wohnheime und auf Grundlage neuer Gemeindeeingliederungen (zuletzt 2019!) basieren.

Getragen wird diese Entwicklung zwischen 2018 und 2019 nach wie vor insbesondere durch die prosperierenden und wachsenden Städte Jena (+295), Weimar (+352) und Erfurt (+371). Hinzu kommen größere Bautätigkeiten in Ilmenau und Gotha. Rudolstadt (-23) und Schmalkalden (-19) sind die einzigen Städte mit einem rückläufigen Wohnungsbestand.

Setzt man den Wohnungsbestands- bzw. Bautätigkeitssaldo in Relation zur Größe der Programmgemeinde bzw. des Landkreises, so zeigt sich ein konkreteres Bild dieser Entwicklung. 2018 und 2019 ist der Wohnungsbestand in Bad Salzungen, Bad Lobenstein und Weimar unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl am stärksten gewachsen. In einigen wenigen Programmgemeinden konnte in diesem Zeitraum ein rückläufiger Wohnungsbestand verzeichnet werden. Die Thüringer Landkreise hingegen verzeichneten über alle Kreise hinweg einen Anstieg des Bestandes⁷³. Unter ihnen zeigt sich der größte Zuwachs im Weimarer Land.

Abb. 101: Bautätigkeitssaldo in den Programmgemeinden 2018 und 2019 [Anzahl WE]



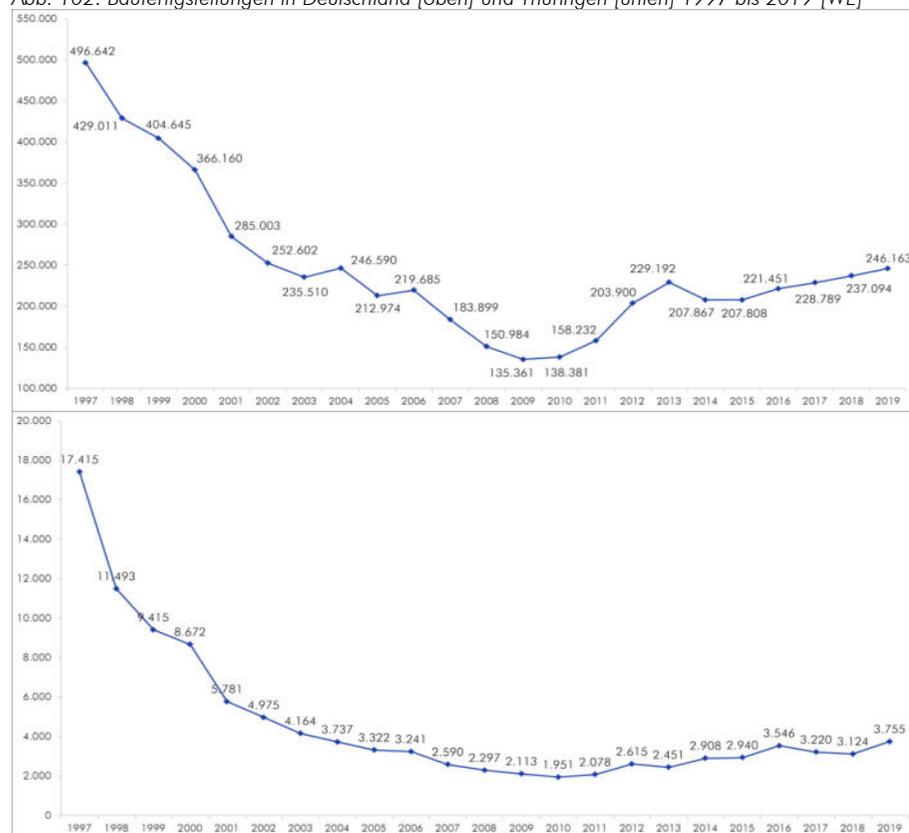
Quelle: TLS; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, © Kartengrundlage GDI-Th

⁷³ Landkreise sind isoliert bzw. unabhängig von den Entwicklungen in den einzelnen Programmgemeinden betrachtet worden.

Baufertigstellungen

Nachdem in Deutschland 2010 und 2011 nach langjährigen, rückläufigen Fertigstellungszahlen neuer Wohnungen in neu errichteten Gebäuden ein Trendbruch einsetzte, stiegen die Baufertigstellungszahlen bis 2013. Seit einem erneuten Rückgang sind sie seit 2014 wieder steigend. Diese Entwicklung steht auch im Zusammenhang mit dem seit 2008 deutlich sinkenden Zinsniveau. In Thüringen liegen die Baufertigstellungszahlen insgesamt auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Nach dem Tiefpunkt 2010 (1.951 Baufertigstellungen) steigerte sich der Wert bis 2016 auf 3.546. Nach zwei Jahren mit rückläufigen Baufertigstellungszahlen, stieg sie 2019 wieder an und liegt mit 3.755 so hoch wie zuletzt 2004.

Abb. 102: Baufertigstellungen in Deutschland [oben] und Thüringen [unten] 1997 bis 2019 [WE]*

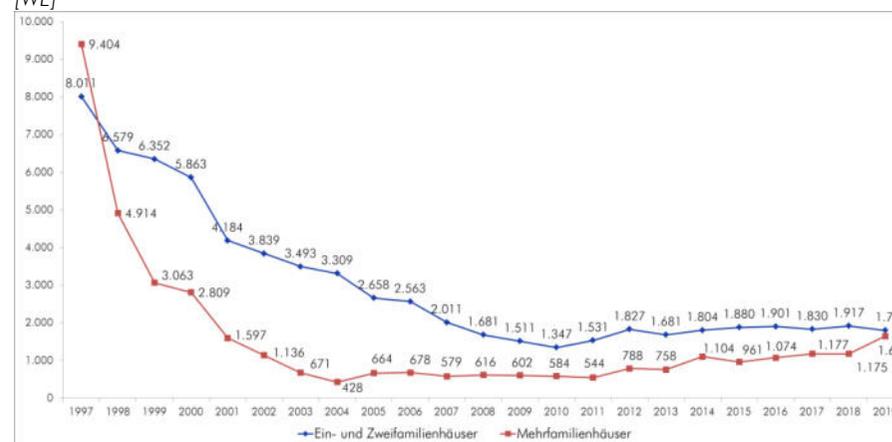


Quelle: TLS; © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

* Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden, d. h. ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden bzw. Wohnungsteilungen oder -zusammenlegungen

Differenziert nach Segmenten zeigt sich in Thüringen, dass mehr als die Hälfte aller neu errichteten Wohnungen in Einfamilien- bzw. in Zweifamilienhäusern liegt. Lag die Zahl der neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern 1997 noch deutlich oberhalb der Ein- und Zweifamilienhäuser, war bereits ab 1998 ein deutlicher Rückgang zu beobachten. Seitdem ist der Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern stets oberhalb des Geschosswohnungsbaus, wengleich sich die Baufertigstellungszahlen insbesondere 2019 stark angeglichen haben.

Abb. 103: Baufertigstellungen in Thüringen 1997 bis 2019 differenziert nach EFH/ZFH und MFH [WE]*



Quelle: TLS; © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

* Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden, d. h. ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden bzw. Wohnungsteilungen oder -zusammenlegungen

Neubaubedarf: schrumpfende Städte vs. wachsende Städte

Für die meisten der 42 Programmgemeinden ist laut 2. rBV perspektivisch von einem mehr oder weniger starken Rückgang der Bevölkerung auszugehen. Trotz dieser Prognose ergeben sich nicht nur in den wenigen wachsenden Städten Neubaubedarfe. Um die unterschiedlichen Herausforderungen und den individuellen Umgang damit gegenüberzustellen, wird im Folgenden die Situation einer schrumpfenden mit der einer wachsenden Programmgemeinde gegenübergestellt. Aus den letzten Stadtumbau-Besuchen bieten sich für diesen Vergleich die Programmgemeinden Neustadt an der Orla und Jena an.

Neustadt an der Orla (schrumpfende Kommune)

Als Grundlage der weiteren städtebaulichen Entwicklung wurde 2020 nicht nur das integrierte Stadtentwicklungskonzept (neu) erstellt, sondern ebenfalls eine Wohnbauflächenbedarfsprognose erarbeitet. Ziel der Bedarfsprognose war es sowohl den quantitativen als auch qualitativen Bedarf abzuschätzen, um entsprechend frühzeitig die stadtentwicklungspolitischen Rahmenbedingungen zu schaffen.

Die Kleinstadt im Saale-Orla-Kreis verzeichnete seit 1994 einen Bevölkerungsrückgang von rund 20 % und damit einen deutlich stärkeren als der Kreis oder Thüringen insgesamt. Trotz oder gerade wegen der weiterhin prognostizierten Bevölkerungsentwicklung setzt sich die Stadt zum Ziel, weiteren Einwohnerverlusten entgegenzuwirken. Hierbei spielen u.a. familiengerechte Wohnungen, Bereitstellung von Wohnbauflächen in Verbindung mit günstigem Bauland, Modernisierung und Sanierung des vorhandenen Wohnraums, Verbesserung des Wohnumfeldes sowie Erhalt und Ausbau von infrastrukturellen Einrichtungen eine wesentliche Rolle.

Laut Bedarfsprognose ist von einem steigenden Wohnflächenbedarf pro Person auszugehen, da einerseits junge Familien vermehrt Eigenheime nachfragen und andererseits der Bedarf an altersgerechten Wohnungen ansteigt. Trotz der Nachfrage nach Einfamilienhäusern zeigte sich in den letzten Jahren in Neustadt ein Anstieg der 1-Personen-Haushalte, während die Zahl der Haushalte mit 3 und mehr Personen zurückging.

Im Planungshorizont bis 2035 wird der Prognose nach der Bedarf auf 71 Bauplätze bzw. 5,68 ha Bauland beziffert. Allerdings kann ein Großteil des Bedarfs über zur Verfügung stehende Baulücken und Rückbauflächen gedeckt werden. Zusammen mit der Sanierung und Aufwertung einzelner Gebäude (Reduzierung von Leerstand) kann somit die Neuausweisung von Bauplätzen deutlich reduziert werden, die sich darüber hinaus auf den Innenbereich konzentrieren soll. Nach Nutzung der bestehenden Potenziale reduziert sich der Bedarf an Bauland auf nur vier

Bauplätze (0,32 ha), die zusätzlich zu bereits ausgewiesenen und verfügbaren Baugrundstücken sowie bestehenden Baulücken auszuweisen sind.

Nach Maßgabe des Gutachtens sollen diese Baugrundstücke idealerweise auf bereits vorgenutzte Flächen und entlang von Straßen realisiert werden, um eine Neuausweisung auf der „grünen Wiese“ zu vermeiden. Damit verfolgt Neustadt an der Orla als schrumpfende Kommune konsequent den Ansatz auf bestehende Strukturen zurückzugreifen und somit seinen Wohnflächenbedarf flächensparsam und damit nachhaltig zu decken.

Trotz des bevorstehenden Einwohnerrückgangs soll durch die Vorhaltung bzw. Ausweisung der (neuen) Baugrundstücke ein für Familien und weitere Nachfrager attraktives Angebot an Flächen bereitstehen.

Abb. 104: Einfamilienhaus-Standorte (links: in Neustadt an der Orla - Süd und rechts: Einfamilienhausgebiet Queeren in Schmölln)



Jena (wachsende Kommune)

Jena verzeichnet seit einigen Jahren (neben Erfurt) ein stetiges Bevölkerungswachstum und nimmt damit innerhalb Thüringens eine Sonderrolle ein. Durch den Anstieg stieg infolge die Nachfrage nach Wohnraum deutlich an, was sich durch ein mittlerweile in Thüringen einzigartig hohes Mietniveau widerspiegelt.

Jenas Bautätigkeit ist seit Jahren auf hohem Niveau. Dennoch ist die Aktivierung von Wohnbaupotenzialflächen aufgrund der städtischen Topografie schwierig. Diese Knappheit an Wohnbauflächen wirkt sich auch auf die Baulandpreise aus, die inzwischen seit einigen Jahren um ein Vielfaches über dem Thüringer Durchschnitt liegen.

Jena bereitet zur besseren Steuerung und Sicherung bezahlbaren Wohnraums wohnungspolitische Richtlinien vor, mit denen verbleibende Grundstücke nicht nach Höchstgebot vergeben werden, sondern auf Basis von Konzepten, die ökologische, soziale und baukulturelle Kriterien zu erfüllen haben (Konzeptvergabe). Anwendung soll diese Vergabeform zum ersten Mal im Stadtteil Zwätzen finden,

der als einziger Stadtteil noch über größere Flächen zur (Wohnbau-) Entwicklung verfügt. Im neuen Wohngebiet „Am Oelste“ sollen in den nächsten Jahren über 500 Wohneinheiten entstehen und die Grundstücke entsprechend der Konzeptvergabe vergeben werden.

Abb. 105: Neubau von Mehrfamilienhäusern in Jena

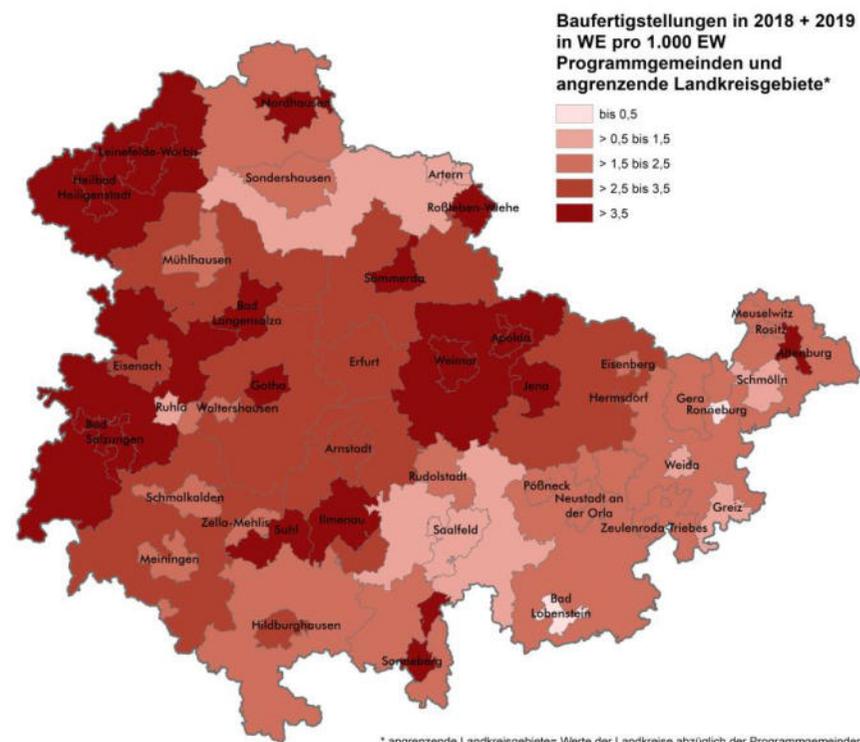


Auf Ebene der Programmgemeinden zeigt sich im Hinblick auf Baufertigstellungen – wie bereits anhand der Bautätigkeitssalden zu erkennen – eine stark regional differenzierte Entwicklung. Insgesamt stieg die Zahl der Fertigstellungen⁷⁴ in den Programmgemeinden 2019 im Vergleich zum Vorjahr deutlich an (2.465 Wohnungen; +621), dies ist allerdings zum Teil auch auf die Bautätigkeiten der neu eingegliederten Gemeinden und Städte zurückzuführen (siehe Exkurs „Interkommunale Kooperation“, S. 48).

Im Jahr 2019 wurden in den 42 Programmgemeinden rund 57 % (1.402 WE) der neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet und damit ähnlich viele wie im Vorjahr. 2017 lag der Anteil noch bei 49 % (886 WE). Der Anstieg hängt allerdings überwiegend mit den Bautätigkeiten der wachsenden Städte Weimar, Jena und Erfurt zusammen. Hier liegt die Quote der Wohnungen in Mehrfamilienhäusern bei bis zu 80 % und ist mit der wachsenden Nachfrage nach (innenstadtnahem) Wohnraum zu erklären. Einen starken Anstieg im Segment des Geschosswohnungsbaus verzeichneten allerdings neben Ilmenau ebenfalls Altenburg und Gera.

Um die Neubautätigkeit besser einschätzen zu können, ist die Zahl der Fertigstellungen ins Verhältnis zur Größe einer Stadt bzw. Gemeinde zu setzen. Bad Salzungen, Ilmenau und Weimar ragen hier, gemessen an ihrer Größe, neben Jena heraus. Relativ geringe Bauaktivitäten waren zuletzt u.a. in Bad Lobenstein, Ronneburg, Artern und Greiz zu verzeichnen.

Abb. 106: Baufertigstellungen in neu errichteten Gebäuden in den Programmgemeinden und den umliegenden Kreisgebieten 2018 und 2019 [WE pro 1.000 EW]



Quelle: TLS; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, © Kartengrundlage GDI-Th

⁷⁴ Baufertigstellungen von Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden

Erwartete Neubautätigkeit

Neben den Rückbau- und Sanierungstätigkeiten ist im Rahmen des Stadtumbaus ebenfalls der Bedarf an Neubau zu analysieren. Es wird auch in Zukunft einen Bedarf an Neubautätigkeit geben, um bedarfsgerechten Wohnraum bereitstellen und den demografischen Entwicklungen Rechnung tragen zu können. Zudem birgt es die Chance, städtebauliche Ziele nachhaltig umzusetzen. So können vielerorts innerstädtische Rückbauflächen im Sinne der Stärkung innerstädtischer Funktionen und vor dem Hintergrund einer sparsamen Flächenneuinanspruchnahme genutzt werden. Im Rahmen der Begleitforschung wurden die Kommunen um ihre Prognose für künftigen Neubaubedarf gebeten. Die Zielwerte für Neubau der 35 Angaben machenden Kommunen ergeben zusammen ca. 11.000 (min) bzw. 11.450 (max.) WE zwischen 2011 und 2020. Die erwartete Neubautätigkeit wurde im Vergleich zum Vorjahr um rund 1.000 Wohnungen reduziert bzw. wie z. B. in Gotha entsprechend den Prognosen angepasst. In den Programmgemeinden sind bis 2019 bereits rund 15.500 neue Wohneinheiten in neu errichteten Wohngebäuden entstanden, was für 2019 bereits eine vollständige Deckung des erwarteten Neubaus entspricht. In den Städten zeigen sich sehr unterschiedliche Zielerfüllungsgrade. Programmgemeinden wie bspw. Neustadt an der Orla, Bad Langensalza, Jena und Weimar erreichten ihre Zielvorgabe zum Neubau bereits 2013 bzw. sind aktuell schon weit darüber hinaus.

Für den Zeithorizont von 2021 bis 2030 stellen bisher mehr als zwei Drittel aller Programmgemeinden eine Prognose auf. Deutlich wird hierbei, dass sich die Zahl der Baufertigstellungen aus Sicht der Kommunen zum jetzigen Zeitpunkt verringern wird, da der prognostizierte Bedarf demografisch bedingt sinken wird.

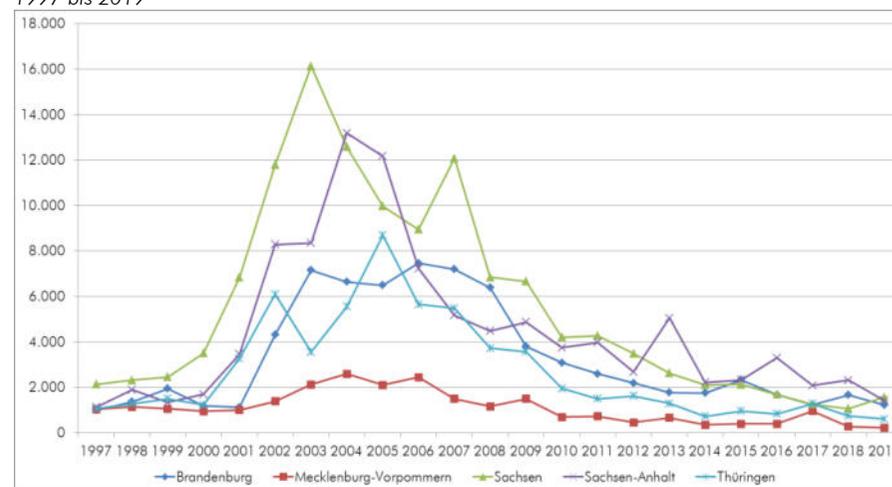
Wohnungsbestandsreduzierung

Im folgenden Abschnitt sind neben den geförderten Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Programms Stadtumbau Ost auch die Bauabgänge erfasst, die neben dem gesteuerten Schrumpfungsprozess innerhalb der „normalen“ Stadtentwick-

lung stattfinden. Allerdings scheinen diese Werte hinsichtlich ihrer Genauigkeit unzuverlässig zu sein.⁷⁵ Aus diesem Grund wurde auf eine vergleichende Betrachtung verzichtet.⁷⁶

Insgesamt ist in den letzten Jahren in Deutschland ein Rückgang der Bauabgänge zu verzeichnen, wobei der Anteil der ostdeutschen Bundesländer das gesamtdeutsche Bauabgangsniveau aufgrund des geförderten Rückbaus im Rahmen von Stadtumbau Ost erheblich beeinflusst hat.

Abb. 107: Bauabgänge (WE) in ganzen Wohngebäuden in den ostdeutschen Bundesländern von 1997 bis 2019



Quelle: TLS, © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

Im östlichen Bundesländervergleich liegt Thüringen mit ca. 45 Wohnungsabgängen pro 1.000 WE im Zeitraum von 2002 bis 2019 auf dem Niveau von Sachsen. Sachsen-Anhalt ist in dieser Bilanz Spitzenreiter (mit 70 pro 1.000 WE), Mecklenburg-Vorpommern mit 22 Abgängen pro 1.000 WE Schlusslicht. Anhand des zeitlichen Verlaufs ist abzulesen, dass sich in allen Bundesländern die Rückbauzahlen

⁷⁵ Ursache dafür ist zum Ersten die Änderung der Thüringer Bauordnung im Jahr 2004, welche dazu geführt hat, dass verfahrensfreie Bauvorhaben seit diesem Zeitpunkt nicht mehr anzeigepflichtig sind und daher dem TLS nicht mehr systematisch gemeldet werden (vgl. § 63 ThürBO). Zum Zweiten besteht für die zuständigen Mitarbeiter(innen) beim TLS oder in den Kommunen die Schwierigkeit, dass eine rechtlich verpflichtende Grundlage zur Lieferung der Bauabgangszahlen wie in anderen Bundesländern fehlt. Laut Bauordnung sind zwar sowohl Bauherr als auch Bauaufsichtsbe-

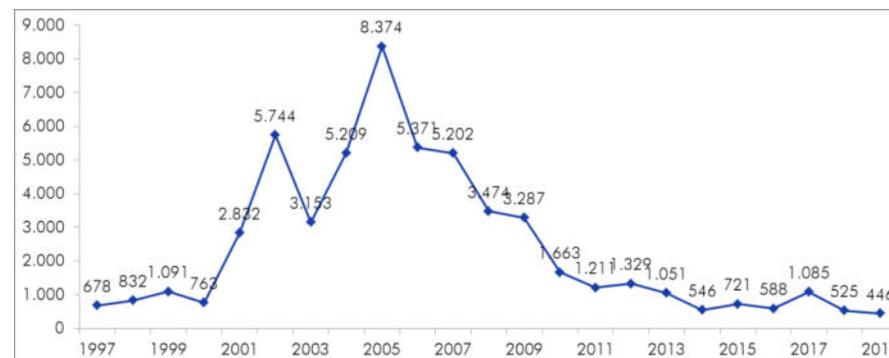
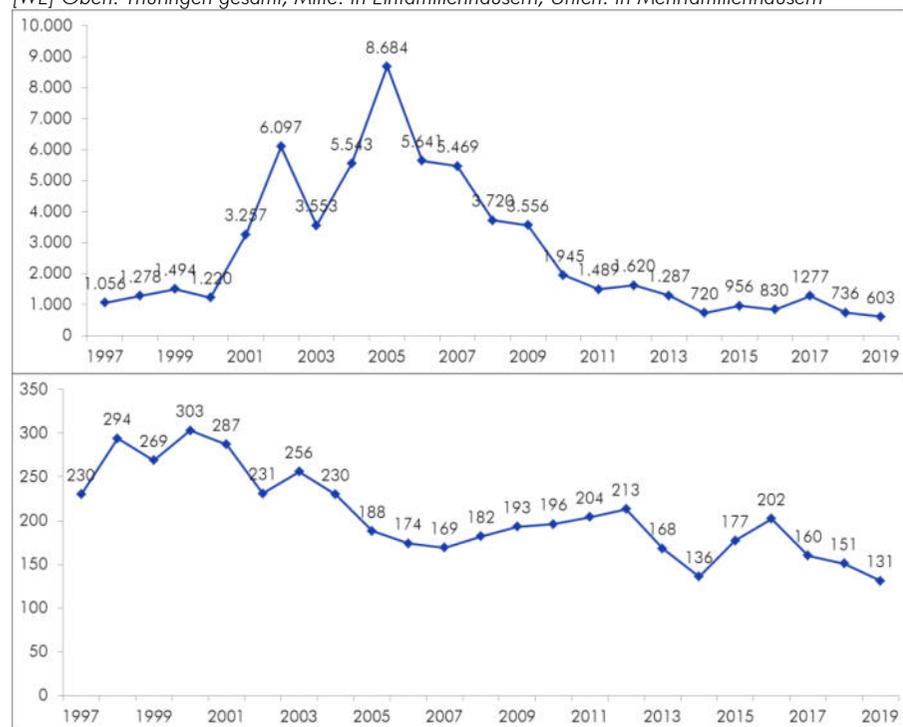
hörde meldepflichtig, und es gibt eine Meldepflicht im Rahmen des Hochbaustatistikgesetzes. Diesen formellen Regelungen wird jedoch nur unzureichend nachgekommen. Zum Dritten melden die Kommunen die Zahl der geförderten Rückbauten an das Thüringer Landesverwaltungsamt meistens vollständiger, weil sie dafür detaillierte Verwendungsnachweise einreichen müssen. Dieses Erfassungsproblem wurde dem TLS kommuniziert und befindet sich im Abstimmungsprozess mit dem TLVwA sowie dem TMBLV.

⁷⁶ Teilweise lagen die geförderten Rückbauzahlen höher als die Bauabgänge.

rückläufig entwickelt haben und mittlerweile auf niedrigem Niveau verbleiben. Mit Ausnahme von Sachsen gingen die Rückbauzahlen im Vergleich zum Vorjahr nochmals zurück. Es bleibt abzuwarten, ob die erhöhte Rückbauförderung von 70 Euro/m² auf 110 Euro/m² entsprechende Wirkung entfalten kann (vgl. Kapitel B1a Städtebauförderung S. 38).

Die Entwicklung der Bauabgänge in Thüringen ist in Abb. 108 dargestellt.

Abb. 108: Bauabgänge Wohnungen in ganzen Wohngebäuden in Thüringen von 1997 bis 2019 [WE] Oben: Thüringen gesamt, Mitte: in Einfamilienhäusern, Unten: in Mehrfamilienhäusern



Quelle: TLS; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

Seit 2005 sank die Zahl der Bauabgänge kontinuierlich. Auf niedrigstem Niveau seit 20 Jahren angekommen (2014: 720 Wohneinheiten) stieg die Zahl der Bauabgänge anschließend wieder leicht. Dominiert wird diese Entwicklung vom Rückbau im Mehrfamilienhaussegment, dessen Anteil im Jahr 2019 bei rund 74 % lag.

Auf Ebene der Programmgemeinden zeigt sich hinsichtlich der geförderten Rückbauaktivitäten, dass nur noch wenige Städte und Gemeinden aktiv sind. Das Gros der Programmgemeinden nutzte 2019 keine Rückbauförderung mehr, wengleich wieder mehr Programmgemeinden die Förderung nutzten, darunter Rudolstadt (3 WE), Pöbneck (6 WE), Saalfeld (16 WE), Ruhla (24 WE), Eisenach (80 WE), Sondershausen (80 WE), Altenburg (95 WE) und Bad Salzungen (126 WE).

Abb. 109: Zum Abriss vorgesehene Blöcke in den Monitoringgebieten „Saalfeld-Rainweg“ (links) und „Schmalkalden-Walperloh“ (rechts) während SUB 2019

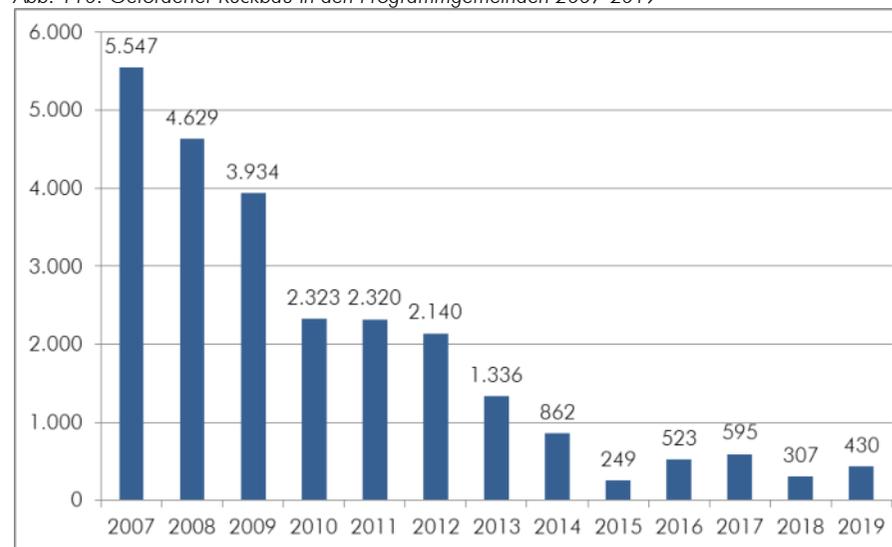


2019 stieg die Zahl der Wohnungen, die gefördert zurückgebaut wurden, wieder leicht an. Mit insgesamt 430 zurückgebauten Wohnungen lag man dennoch weiterhin auf sehr niedrigem Niveau und damit deutlich unter dem Niveau von 2014 (siehe Abb. 110).

Angesichts der geschilderten Unsicherheiten bezüglich der Erfassungsmethodik von Bauabgangszahlen scheinen die (geförderten) Rückbauzahlen des Thüringer Landesverwaltungsamtes am zuverlässigsten zu sein. Bis 2019 wurden demnach in Thüringen 56.303 nicht mehr nachgefragte Wohnungen vom Markt genommen,⁷⁷ davon 92 % (51.812 WE) in den 42 Programmgemeinden des Landesmonitorings und die restlichen 8 % in kleinen Kommunen.

Rückbau wurde in Thüringen nicht erst mit Beginn des Bund-Länder-Programms Stadtumbau Ost betrieben, sondern bereits in den 1990er Jahren aktiv durch landeseigene Programme unterstützt.⁷⁸ So wurden rund 4.300 WE mit Unterstützung der Landesprogramme „Wohnumfeld Block/Platte“ sowie „Wohnungsmarktstabilisierung“ rückgebaut. Ein Großteil des Abrisses von Wohngebäuden wurde bereits in den ersten fünf Jahren des Stadtumbauprogrammes von 2002 bis 2006 vollzogen.

Abb. 110: Geförderter Rückbau in den Programmgemeinden 2007-2019



Quelle: TLVwA; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS

Hinsichtlich der Kontinuität ergibt sich in den einzelnen Programmgemeinden ein sehr unterschiedliches Bild. Einige Gemeinden waren durchgängig bzw. nahezu durchgängig aktiv wie z. B. Eisenach, Gera, Suhl, Apolda, Saalfeld, Sonneberg und Rudolstadt, wobei mittlerweile auch hier vergleichsweise nur noch wenig bis gar kein Rückbau stattfindet. Einige Kommunen haben aufgrund des steigenden Wohnungsmarktdrucks mit dem Rückbau zeitig aufgehört. Das betrafen Erfurt, Weimar, Jena, Nordhausen und Leinefelde-Worbis. Leinefelde hatte zuvor als Rückbaupionier bereits lange vor dem Beginn des Stadtumbauprogramms nicht mehr bedarfsgerechte Wohnblöcke abgerissen. Einige Kommunen haben dagegen relativ spät angefangen, aktiv Rückbau zu betreiben wie Bad Langensalza (2011) und Schmalkalden (2013). Gemessen an der Einwohnerzahl können die Städte Suhl, Leinefelde-Worbis, Bad Salzungen und Gera im Zeitverlauf die größte kumulierte Rückbaudichte vorweisen. Es gibt auch Programmgemeinden, wo bislang kaum Rückbau betrieben wurde wie z. B. Hildburghausen und Schmalkalden.

⁷⁷ Sonderauswertung des TLVwA, 2019

⁷⁸ Rund 4.300 WE

Rückbauziele der Programmgemeinden

Um die jährlichen Rückbaumaßnahmen planen zu können, ist es unerlässlich, den Gesamtbedarf an Rückbau zu ermitteln und ihn städtebaulich und zeitlich in das Stadtentwicklungskonzept einzubinden. Die Kommunen haben sich für die Jahre 2020 und 2030 je ein Minimal- und ein Maximalziel gesetzt, wobei die Minimal- und Maximalwerte oftmals dicht beieinander liegen. Fast alle Kommunen haben im Laufe der Jahre ihre Rückbauziele konsequent nach unten angepasst, was sich auch mit den zurückgehenden (geförderten) Rückbauaktivitäten deckt. Trotz der Anpassungen nach unten zeigt sich, dass ein Großteil der Kommunen ihre Zielwerte bzw. den geschätzten Rückbaubedarf bis 2019 nicht erreicht hat bzw. ihn voraussichtlich nicht erreichen wird. In der Summe der Zielwerte der 34 Angaben machenden Kommunen ergibt sich immer noch eine Größenordnung von 14.283 bis 14.733 WE im Zeitraum von 2011 bis 2020, die in dieser Zeit bei weitem nicht erreicht wurde.⁷⁹

Gegenüber der letztjährigen Angabe zeigten sich Anpassungen in Gotha, Sonneberg, Altenburg, Waltershausen und Gera. Alle Programmgemeinden außer Altenburg korrigierten ihren letzten Wert bis 2020 zum Teil deutlich nach unten.

Vergleicht man die von den Programmgemeinden dargestellten und die über die Jahre zum Teil deutlich angepassten Zielwerte zum Rückbau im Vergleich zum tatsächlich realisierten Rückbau, zeigt sich eine große Diskrepanz. Der Großteil der Kommunen konnte den Rückbaubedarf nicht realisieren. Besonders deutlich ist dies bei den Programmgemeinden bis zu 10.000 Einwohnern. Während hierbei ein Zielwert für Rückbau meist im Rahmen einiger hundert Wohnungen genannt wurde, zeigte sich in der Realität ein tatsächlicher Rückbau von weit weniger als hundert Wohnungen, obwohl die demografische Entwicklung sowie infolgedessen die Entwicklung des Wohnungsleerstandes einen gewissen Handlungsdruck darstellt. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, wie realistisch die gesteckten Zielwerte sind und welche Maßnahmen ergriffen werden können, um den Wohnungsmarkt in den schrumpfenden ländlichen Programmgemeinden dauerhaft stabilisieren zu können. In diesem Zusammenhang wird deutlich, dass in den letzten Jahren – wie überall zu beobachten – kaum Rückbau realisiert wurde und das Niveau deutlich unter dem der Aktivitäten zwischen 2002 und 2010 lag.

Abb. 111: Übersicht der Rückbau-Zielwerte 2011 bis 2020, Zielwerte der Kommune [WE]

Programmgemeinde	Zielwerte für Rückbau 2011 bis 2020					
	Minimalwert		Differenz	Maximalwert		Differenz
	erster Wert	letzter Wert	Min	erster Wert	letzter Wert	Max
	Anzahl WE		WE	Anzahl WE		WE
Kleine Großstadt (> 100.000 EW)						
Erfurt	15.000	0	-15.000	18.500	0	-18.500
Jena	2.000	0	-2.000	2.000	0	-2.000
Große Mittelstadt (> 50.000 bis 100.000 EW)						
Gera	17.290	1.000	-16.290	17.290	1.000	-16.290
Weimar	-	0	-	-	0	-
Kleine Mittelstadt (> 20.000 bis 50.000 EW)						
Gotha	3.400	0	-3.400	3.400	0	-3.400
Eisenach	-	-	-	-	-	-
Nordhausen	2.500	0	-2.500	2.500	0	-2.500
Ilmenau	334	375	41	515	400	-115
Suhl	-	1.437	-	-	1.650	-
Mühlhausen	-	80	-	-	80	-
Altenburg	-	594	-	-	594	-
Saalfeld	1.875	0	-1.875	1.950	0	-1.950
Arnstadt	1.211	459	-752	1.238	459	-779
Rudolstadt	-	300	-	-	300	-
Meiningen	550	0	-550	550	0	-550
Sonneberg	1.330	10	-1.320	1.500	10	-1.490
Apolda	800	790	-10	1.000	790	-210
Sondershausen	0	600	600	0	600	600
Greiz	6.039	3.620	-2.419	6.039	3.620	-2.419
Leinefelde-Worbis	400	0	-400	840	100	-740
Bad Salzungen	474	200	-274	474	200	-274
Große Kleinstadt (> 10.000 bis 20.000 EW)						
Schmalkalden	0	200	200	0	200	200
Sömmerda	500	0	-500	500	0	-500
Bad Langensalza	760	400	-360	760	400	-360
Heiligenstadt	-	100	-	-	100	-
Zeulenroda-Triebes	200	575	375	230	665	435
Schmölln	-	-	-	-	-	-
Waltershausen	400	53	-347	400	53	-347
Zella-Mehlis	-	13	-	-	13	-
Pößneck	-	-	-	-	-	-
Hildburghausen	-	-	-	-	-	-
Eisenberg	20	50	30	20	50	30
Kleine Kleinstadt (> 5.000 bis 10.000 EW)						
Meuselwitz	-	1.200	-	-	1.200	-
Neustadt an der Orla	825	500	-325	825	500	-325
Weida	350	350	0	350	350	0
Hermisdorf	620	376	-244	850	376	-474
Roßleben-Wiehe	560	280	-280	560	280	-280
Artern	540	98	-442	760	120	-640
Bad Lobenstein	-	-	-	-	-	-
Ruhla	-	181	-	-	181	-
Ronneburg	400	400	0	400	400	0
Gemeinde (< 5.000 EW)						
Rositz	-	42	-	-	42	-

Quelle: Kommune; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: InWIS Forschung & Beratung
Es wurde nach dem minimal und maximal angestrebten Zielwert gefragt. Der erste Wert stammt meist aus Anfangsjahren des Stadtumbauprogramms, der letzte Wert bezeichnet die letzte Eintragung, d. h. die letzte Prognose.

⁷⁹ Dazu kommt ein Anteil von „sonstiger Wohnraumreduzierung“ durch Wohnungszusammenlegungen, Umnutzung und Stilllegung, welcher innerhalb des Landesmonitorings erfasst und auf ca. 4 % für die Zielwerte bis 2020 geschätzt wird. Bis 2030 lassen die von den Kommunen angegebenen

Zielgrößen einen deutlich höheren Anteil erwarten. Dieser kann jedoch aufgrund der Datenlage derzeit noch nicht ausreichend quantifiziert bzw. räumlich zugeordnet werden.

Nahezu unverändert zeigen sich die Zielwerte der Kommunen zwischen 2020 und 2030. Im Vergleich zum Vorjahr gab es nur in wenigen Kommunen Anpassungen zum Umfang der zu erwartenden Rückbauaktivitäten. Während Roßleben-Wiehe, Leinefelde-Worbis und Altenburg die zukünftigen Rückbauzahlen mittlerweile höher einschätzten als bisher, korrigierten Zella-Mehlis sowie Gera ihre Zielwerte nach unten⁸⁰.

Insgesamt zeigt sich, insbesondere in Greiz, Altenburg, Sondershausen, Apolda, Arnstadt, Nordhausen und Gera, dass mittelfristig ein nicht unerheblicher Bedarf an Rückbaumaßnahmen besteht. Im Verhältnis zum Wohnungsbestand wird darüber hinaus deutlich, dass in den besonders stark vom demografischen Wandel betroffenen kleinen Programmgemeinden mit Rückbaumaßnahmen in größerem Umfang zu rechnen sein wird. Inwiefern diese Zielwerte erreicht werden können, ist vor dem Hintergrund der Beobachtungen zwischen 2011 und 2020 fraglich.

Unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung und der Entwicklung des Wohnungsleerstands wird in vielen Programmgemeinden davon ausgegangen, dass zukünftig ein gewisses Maß an Rückbau notwendig sein wird und die Gemeinden diesen in den nächsten Jahren besser und genauer quantifizieren müssen.

Es bleibt abzuwarten, in wieweit der erhöhte Rückbaufördersatz Anreiz für die Beseitigung von strukturellen Leerständen bietet. Voraussichtlich wird das Auslaufen der Anmietung einiger Blöcke seitens des Freistaates Thüringen zur Unterbringung Geflüchteter wieder Rückbauoptionen gemäß ISEK-Zielen eröffnen.

Abb. 112: Übersicht der Rückbau-Zielwerte 2021 bis 2030, Zielwerte der Kommune [WE]

Programmgemeinde	Zielwerte für Rückbau 2021 bis 2030					
	Minimalwert		Differenz	Maximalwert		Differenz
	erster Wert	letzter Wert	Min	erster Wert	letzter Wert	Max
	Anzahl WE		WE	Anzahl WE		WE
Kleine Großstadt (> 100.000 EW)						
Erfurt	0	0	0	0	0	0
Jena	0	0	0	0	0	0
Große Mittelstadt (> 50.000 bis 100.000 EW)						
Gera	-	500	-	-	500	-
Weimar	-	0	-	-	0	-
Kleine Mittelstadt (> 20.000 bis 50.000 EW)						
Gotha	-	0	-	-	0	-
Eisenach	-	0	-	-	0	-
Nordhausen	-	1.000	-	-	1.000	-
Ilmenau	-	470	-	-	550	-
Suhl	-	-	-	-	-	-
Mühlhausen	-	-	-	-	-	-
Altenburg	-	600	-	-	600	-
Saalfeld	0	0	0	0	0	0
Arnstadt	570	686	116	570	686	116
Rudolstadt	-	250	-	-	250	-
Meiningen	-	-	-	-	-	-
Sonneberg	-	110	-	-	110	-
Apolda	-	870	-	-	870	-
Sondershausen	-	1.000	-	-	1.000	-
Greiz	-	2.490	-	-	2.490	-
Leinefelde-Worbis	0	100	0	0	200	100
Bad Salzungen	-	150	-	-	150	-
Große Kleinstadt (> 10.000 bis 20.000 EW)						
Schmalkalden	-	180	-	-	180	-
Sömmerda	-	-	-	-	-	-
Bad Langensalza	-	400	-	-	400	-
Heiligenstadt	100	100	0	200	100	-100
Zeulenroda-Triebes	125	145	20	160	170	10
Schmölln	-	-	-	-	-	-
Waltershausen	60	50	-10	60	50	-10
Zella-Mehlis	-	18	-	-	18	-
Pößneck	-	-	-	-	-	-
Hildburghausen	-	-	-	-	-	-
Eisenberg	50	50	0	50	50	0
Kleine Kleinstadt (> 5.000 bis 10.000 EW)						
Meuselwitz	-	-	-	-	-	-
Neustadt an der Orla	150	150	0	150	150	0
Weida	-	-	-	-	-	-
Hermisdorf	219	219	0	353	219	-134
Roßleben-Wiehe	250	300	0	250	300	0
Artern	-	100	-	-	150	-
Bad Lobenstein	-	-	-	-	-	-
Ruhla	16	16	0	16	16	0
Ronneburg	-	-	-	-	-	-
Gemeinde (< 5.000 EW)						
Rositz	24	0	-24	24	0	-24

Quelle: Kommune; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: InWIS Forschung & Beratung
Es wurde nach dem minimal und maximal angestrebten Zielwert gefragt. Der erste Wert stammt meist aus Anfangsjahren des Stadtumbauprogramms, der letzte Wert bezeichnet die letzte Eintragung, d. h. die letzte Prognose.

⁸⁰ Insgesamt lagen Einschätzungen zu 32 der 42 Programmgemeinden vor.

d Wirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen

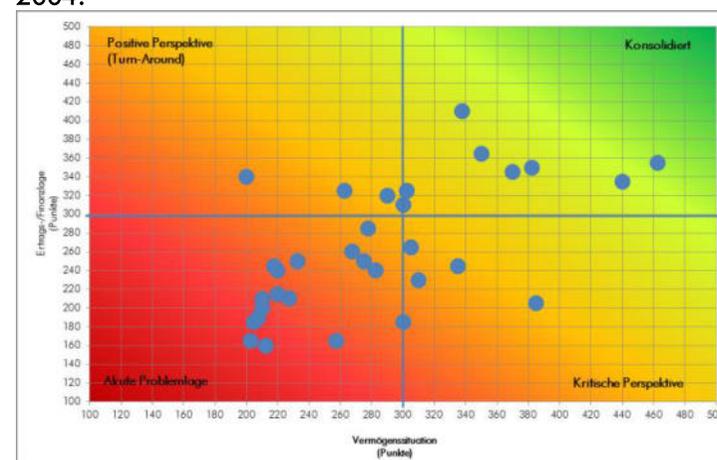
Seit 2002 untersucht die Begleitforschung die wirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen in den Programmgemeinden. Grundlage der Untersuchung sind Bestands- und Bilanzkennzahlen von 89 vtw-Unternehmen mit rund 207.000 Wohnungen im eigenen Bestand.⁸¹ Die betriebswirtschaftlichen und Bestandsdaten der einzelnen Unternehmen werden je Programmkommune gewichtet zusammengefasst und der Begleitforschung zur Verfügung gestellt.

Die nach Programmgemeinden aggregierten Daten der Unternehmen fließen in ein im Jahr 2002 im Rahmen der Begleitforschung entwickeltes Scoringmodell.⁸² Das Scoringmodell ist ein Instrument zur einheitlichen Bewertung von Ausgangsdaten. Bewertet werden die zusammengefassten Daten der Unternehmen je Programmgemeinde⁸³. Die Position in der Matrix gibt eine Indikation bezüglich der wirtschaftlichen Situation der Unternehmen in der Programmgemeinde. So deuten z. B. eine positive Ertrags- und Finanzlage bei gleichzeitig stabiler Vermögenssituation auf eine konsolidierte wirtschaftliche Situation der Unternehmen hin.⁸⁴

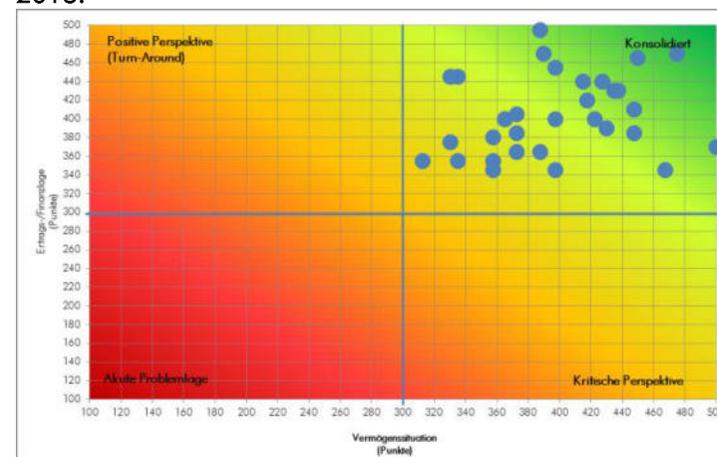
Nachstehend erfolgt ein Überblick über die jährliche Auswertung „Betriebswirtschaftliche Situation“ seit 2004. Jede Programmgemeinde mit ihren Unternehmen wird jeweils in einem Punkt abgebildet. Allerdings gehen in die Analyse aus datenschutzrechtlichen Gründen nur Programmgemeinden ein, in denen mindestens zwei vtw-Wohnungsunternehmen vertreten sind.

Die Achsenskalierung läuft jeweils von 100 bis 500 Punkten, wobei 100 Punkte für eine unterdurchschnittliche und 500 Punkte für eine überdurchschnittliche Bewertung steht. Eine durchschnittliche Bewertung wird mit 300 Punkten versehen. Die Bewertung der einzelnen Indikatoren erfolgt dabei auf einer über die Jahre einheitlichen Bemessungsgrundlage, wodurch die Entwicklung über den gesamten Betrachtungszeitraum eingeordnet und dargestellt werden kann.

Abb. 113: Betriebswirtschaftliche Situation der vtw-Mitgliedsunternehmen je Programmgemeinde 2004:



2018:



Quelle: vtw; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

⁸¹ Die erfassten Indikatoren wurden aus den vorhandenen Datenbeständen der vtw-Unternehmen ausgewählt. Diese Merkmale waren auch für eine übergeordnete Datenerfassung für die Berichterstattung des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW) relevant. Die Unternehmensdaten wurden von der dem vtw angegliederten DOMUS AG zusammengefasst und der Begleitforschung anonymisiert zur Verfügung gestellt.

⁸² Das 2002 entwickelte Modell wurde zum Berichtsjahr 2018 strukturell angepasst und rückwirkend auf alle Jahre übertragen, sodass ein Vergleich möglich ist.

⁸³ Im Zuge der Bewertung werden die Daten in Punktwerte (Score) umgewandelt. Die Punktwerte werden nach ihrem Einfluss auf Ertrags-/Finanzlage oder Vermögenssituation gewichtet zusammengefasst. Aufgrund ihrer jeweiligen finalen Punktwerte können die Programmgemeinden grafisch in einer 4-Felder-Matrix abgebildet werden.

⁸⁴ Für weiterführende Details zur Methodik vgl. die Ausführungen im Anhang A3Kennzahlenanalyse Wohnungswirtschaft ab S. 112

Im Ergebnis konnten sich die Wohnungsunternehmen aller 32 betrachteten Kommunen konsolidieren.

Abb. 114: Entwicklung der wirtschaftlichen Situation im Zeitverlauf

	Konsolidiert	Positive Perspektive	Kritische Perspektive	Akute Problemlage
2004	8 PG	5 PG	3 PG	16 PG
2007	13 PG	4 PG	4 PG	11 PG
2010	21 PG	3 PG	4 PG	4 PG
2013	23 PG	2 PG	5 PG	2 PG
2014	23 PG	2 PG	4 PG	3 PG
2015	27 PG	1 PG	4 PG	0 PG
2016	30 PG	1 PG	1 PG	0 PG
2017	32 PG	0 PG	0 PG	0 PG
2018	32 PG	0 PG	0 PG	0 PG

Quelle: vtw; © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

Bis 2013 entwickelten sich die Wohnungsunternehmen zunehmend positiv und konnten sich sukzessive wirtschaftlich konsolidieren. Dabei zeigte sich zunächst eine nur schrittweise Verbesserung, die nach und nach an Dynamik gewann. Ein wichtiger Faktor neben der seit 2002 laufenden Rückbauförderung war dabei die Niedrigzinsphase, die ab 2008/2009 einsetzte und im Anschluss zur deutlichen Verbesserung der betriebswirtschaftlichen Situation beitrug. Darüber hinaus spielten zum einen die Altschuldenhilfe, zum anderen die Städtebauförderung eine wichtige Rolle. Neben der in vielen Programmgemeinden verbesserten Leerstandssituation gegenüber 2002 und der damit einhergehenden Verringerung der Mietausfallquote konnte über die Jahre die Jahressollmiete zudem gesteigert werden und unterstreicht damit die positive Entwicklung.

Zwischen 2013 und 2014 zeigten sich kurzfristige stagnierende bzw. in manchen Kommunen leicht negative Entwicklungstendenzen. Dies ist vermutlich auf die 2013 auslaufende Altschuldenhilfe zurückzuführen, die für Wohnungsunternehmen in schrumpfenden Kommunen, zunächst ein Einschnitt darstellte. In der Folge konnten sich jedoch auch diese Wohnungsunternehmen stabilisieren. Dass die Konsolidierung weiter ging und sich 2018 eine positive Situation ohne akute Problemlage in den Kommunen zeigte, ist zwischenzeitlich auch durch den Zuzug der

Geflüchteten unterstützt worden, da dies in einigen Kommunen bzw. bei einigen Wohnungsunternehmen zu einer stärkeren Auslastung führte und hierdurch zumindest temporär Leerstand reduziert werden konnte. Darüber hinaus entlastet das weiterhin niedrige Zinsniveau die Wohnungsunternehmen.

Dennoch sehen sich nach wie vor einige Wohnungsunternehmen in schrumpfenden Städten bzw. Regionen mit Blick auf den demographischen Wandel angesichts des drohenden Leerstands weiterhin großen Herausforderungen gegenübergestellt. Dass sich die grundsätzlich positive Entwicklung der Wohnungswirtschaft in Thüringen in den letzten Jahren bei den Wohnungsunternehmen einiger Programmgemeinden auch schnell wieder kritisch entwickeln kann, zeigt die 4-Felder-Matrix deutlich. Dabei ist neben dem in vielen Programmgemeinden prognostizierten Bevölkerungsrückgang auch die Entwicklung des Leitzinses zu beobachten, der insbesondere in den letzten Jahren ein Treiber der positiven Entwicklung war. Dies wird bereits mit Blick auf die leerstandsbedingten Mietausfälle deutlich, die in den letzten Jahren langsam aber kontinuierlich (wieder) anstiegen.

Es bleibt weiter zu beobachten, ob der Status Quo auch die nächsten Jahre beibehalten werden kann oder ob, und wenn ja, in welchen Programmgemeinden, sich negative Entwicklungstendenzen aufzeigen. Deutlich wird aber, dass die Unternehmen zunehmend in ihren Bestand investieren, um qualitativ hochwertige und zukunftsfähige Bestände in ihren Portfolios zu haben.

Aufgrund fehlender Daten zu den überwiegend in kleineren Programmgemeinden aktiven Wohnungsunternehmen ist eine Einordnung der betriebswirtschaftlichen Situation nicht möglich. Mit Blick auf die demografische Entwicklung und die zum Teil überdurchschnittlich hohen Leerstände, die im Rahmen des Landesmonitoring für die Wohnungswirtschaft übermittelt wurden, ist davon auszugehen, dass dort die betriebswirtschaftliche Situation kritischer einzuordnen ist und die dargestellte Situation in den 32 Programmgemeinden nicht auf die kleineren Programmgemeinden übertragen werden kann.

3. Anpassung städtischer Infrastrukturen

a Anpassung sozialer Infrastruktur

Für Quartiere mit guter Wohn- und Lebensqualität sind eine adäquate Ausstattung mit sozialen Infrastrukturen sowie eine gute Erreichbarkeit unerlässlich. Um den Anforderungen der jeweiligen Nutzergruppen auch gerecht zu bleiben, bedarf es regelmäßig einer Anpassung hinsichtlich der angebotenen Inhalte und baulichen Gegebenheiten sozialer Infrastrukturen. Städtebauförderungsprogramme leisten hierbei einen wichtigen Beitrag und entfalten ihre Wirkung vor allem im Zusammenspiel mit anderen Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten.

Die Bandbreite der Anpassungen im Bereich Betreuung und Bildung für Kinder 2019 reicht von Rückbau mit anschließender Wiedernutzung der Fläche über Sanierung und Qualifizierung der Infrastrukturstandorte bis hin zum Bau gänzlich neuer Einrichtungen. Allerdings sind laut Erhebung 2019 in den Programmgemeinden nur wenige Anpassungen erfolgt. Während es vor einigen Jahren in den Programmgemeinden noch wesentlich war, die soziale Infrastrukturlandschaft auch durch den Abriss von Kitas und Schulen an den zurückgehenden Bedarf anzupassen, werden in vielen mittlerweile wieder neue Einrichtungen geschaffen. Diese Entwicklung war bereits in den letzten Monitoringzeiträumen absehbar und ist auch für 2019 festzustellen:

- Abriss alter Halle und Ersatzneubau 2-Felder Halle in Weimar
- Umnutzung zweier Grundschulen in Neustadt an der Orla
- Neubau von sieben Kindertagesstätten in Weida, Gotha, Apolda, Schmalkalden, Bad Salzungen, Heiligenstadt und Hermsdorf, einer Regelschule in Sonneberg und eines Gymnasiums in Nordhausen (Abriss und Neubau eines Gebäudeteils mit Erweiterung, da Sanierung nicht möglich)

Kinderbetreuungseinrichtungen

Im Jahr 2019 gab es in den 579 Kindertagesstätten der Programmgemeinden 50.058 belegte Plätze. Das Angebot an Kitas ist in den letzten Jahren kontinuierlich und im Vergleich zum Vorjahr um weitere 30 Standorte gewachsen. Die Erweiterung des Angebotes spielte sich vor allem in den kleineren Mittelstädten mit 20.000 bis 50.000 Einwohner ab. In Erfurt und Jena blieb die Zahl der Tageseinrichtungen für Kinder anhand der erfassten Angaben von 2018 und 2019 gleich.

Die Anzahl belegter Plätze in den Tageseinrichtungen ist ein Indikator für die Nachfrage nach Betreuung. Hier ist festzustellen, dass die Nachfrage von 2018 zu 2019 in den Programmgemeinden etwa gleich geblieben und nicht wie vorherigen Jahren gestiegen ist.⁸⁵

Kinderbetreuungseinrichtungen als wohnortnahe Infrastrukturen spielen für die Attraktivität von Gemeinden und Quartieren eine wichtige Rolle. Auf der kleinsten Betrachtungsebene, den Monitoringgebieten, gab es im Jahr 2019 224 Tageseinrichtungen für Kinder.⁸⁶ Der Bestand an Einrichtungen im Vorjahresvergleich ist in den Monitoringgebieten gleich geblieben. 144 Einrichtungen lagen in den Monitoringgebieten mit zentraler bzw. innerstädtischer Lage, 73 in Gebieten in Randlage und die restlichen sieben verteilten sich auf die anderen Lagen.

Von den belegten Plätzen befanden sich mit 14.265 im Jahr 2019 die meisten im Baustrukturtyp DDR-Wohnbauquartiere (zum Vergleich: Altstadtgebiete 5.882, Gründerzeitgebiete 2.247, sonstige Gebiete 1.338). Bis auf die Gründerzeit-Gebiete verzeichneten alle anderen Rückgänge bei der Inanspruchnahme.

Analog zur Verteilung der Kitas auf die Monitoringgebiete, befanden sich 61 % der belegten Plätze in einem der zentralen, innerstädtischen oder innenstadtnahen Gebiete und rund ein Drittel in randstädtischen Gebieten. Die Zahl der belegten Plätze ist von 26.161 im Jahr 2018 auf 23.732 im Jahr 2019 zurückgegangen.

⁸⁵ Nicht in den Jahresvergleich einbezogen werden konnten: Gera hat 2017 und 2018 keine Angaben zur Anzahl der Tageseinrichtungen gemacht. Schmölln und Zeulenroda-Triebes, weil nur für 2018 Daten angegeben wurden.

⁸⁶ Dazu wurden Angaben zu 187 von 202 Monitoringgebieten gemacht.

Abb. 115: Belegte Plätze in Tageseinrichtungen für Kinder in den Monitoringgebieten 2019 nach Lage (abs.)

Ortskern des Hauptortes in der Gemeinde	2.805
Innenstadt	4.108
innenstadtnahes Gebiet	7.697
Ortskern eines Ortsteils	(Min) 29
Randlage	(Max) 8.385
ganze Gemeinde	121
sonstiges	587

Quelle: Kommunen. Darstellung: Thüringer Landesamt für Statistik © Begleitforschung (n=195 Monitoringgebiete)

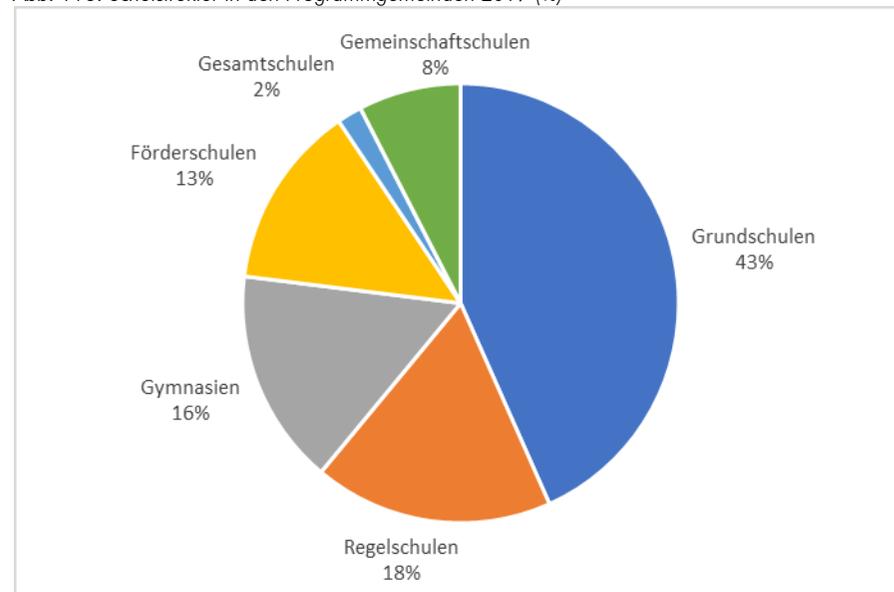
Allgemeinbildende Schulen

In Thüringen gab es im Schuljahr 2019/2020 insgesamt 195.612 Schüler an 878 allgemeinbildenden Schulen. Die Zahl der Schüler ist im Monitoringzeitraum um 832 gestiegen, die der Schulen erneut leicht zurückgegangen. Die Rückgänge erfolgten vor allem bei den staatlichen Schulen. Die Schulen in freier Trägerschaft sind seit Jahren bei rund 100 Standorten.⁸⁷

Knapp die Hälfte der Thüringer Schulen befand sich 2019 in einer der Programmgemeinden. Hier ist in den letzten Jahren eine gewisse Stabilität festzustellen, die sich bei rund 430 Schulstandorten eingepegelt hat.

Von allen Schülern Thüringens besuchten 2019 ca. 60 % (116.038) eine Schule in einer Programmgemeinde. Weitere 40.602 Schüler besuchten eine der 60 Berufsschulen. Bei den Schülerzahlen in den Programmgemeinden gab es im Monitoringzeitraum mit einem leichten Anstieg von 541 Schülern ebenso eine gewisse Stabilität.

Abb. 116: Schulstruktur in den Programmgemeinden 2019 (%)



Quelle: Kommunen © Begleitforschung, Darstellung: WEEBER+PARTNER

Die Investitionen in die sozialen Infrastrukturangebote in den Programmgemeinden sind dabei wesentlich, um auch künftig für die umliegende Region Versorgungsleistungen übernehmen zu können. So wurde in Neustadt an der Orla in den letzten Jahren umfangreich in die Erweiterung des Hortkomplexes in der Jungferngasse – ein gelungenes Beispiel für die Integration moderner Architektur in historischen Bestand – und in die Sanierung und Freiflächenaufwertung der Schiller-Grundschule investiert. Das nahegelegene Orlatal-Gymnasium gegenüber der Sport- und Festhalle am Altstadtrand runden das Angebot ab.

In folgender Übersicht sind Maßnahmen im Rahmen der Schulbauförderung aufgelistet, welche für die Standortqualifizierung (aus dem Schulinvestitionsprogramm, aus dem Ersatzschulprogramm für Schulen in freier Trägerschaft oder aus dem Bundesprogramm zur Verbesserung der Schulinfrastruktur finanzschwacher Kommunen) in Anspruch genommen wurden.

⁸⁷Thüringer Landesamt für Statistik, Allgemeinbildende Schulen in Thüringen (<https://statistik.thueringen.de/datenbank/Portrait-Zeitreihe.asp?tabelle=zr001306%7C%7CAllgemeinbildende+Schulen>) abgerufen am 30.11.2020

Abb. 117: Geförderte Maßnahmen der Schulbauförderung in den im Jahr 2020 besuchten Kommunen

Standort	Schulbaumaßnahme	(geplante) Bauzeit
Bad Salzungen	Sanierung der Grundschule "Parkschule" in Bad Salzungen	2020-2021
Gotha	Komplexsanierung des Gymnasiums Ernestinum in Gotha, 2. Bauabschnitt	2018-2020
	Neubau eines Schulgebäudes für die Evangelische Regelschule in Gotha	2018-2020
	Neubau einer Einfeldhalle am Standort der Grund- und Regelschule "A. Reyher"	2016-2018
	Sanierung und barrierefreie Erschließung der Schulsporthalle der Staatlichen Regelschule "Conrad Ekhof" in Gotha	2020
	Energetische Sanierung und barrierefreie Erschließung der Staatlichen Regelschule "Conrad Ekhof" in Gotha	2019-2021
Jena	Neubau der Gemeinschaftsschule Wenigenjena in Jena	2016-2019
	Neubau einer Einfeld-Sporthalle für die Jenaplanschule in Jena	2018-2020
	Sanierung und Erweiterung des Schulgebäudes sowie Neubau einer Zweifeldsporthalle für die Gemeinschaftsschule "An der Triebnitz"	2020-2022
	Sanierung des Oberstufengebäudes (Südbau) Freien Waldorfschule in Jena mit Herstellung der Barrierefreiheit und Schaffung eines zweiten baulichen Rettungsweges	2019-2020
Neustadt/Orla	Sanierung des letzten, bisher ungenutzten Abschnittes der Klosterkirche zur Integrierung in den Schulbetrieb der "Schlossschule" für die Klassen 11/12 in Neustadt/Orla	2016-2018
Waltershausen, Ortsteil Schwarzhausen	Sanierung, und Umbau der Grundschule Emsetal in Schwarzhausen inkl. Sporthalle	2016-2018

Quelle: TMIL, Referat 25 – Städtebau, Städtebau- und Schulbauförderung

Nachbarschafts- und Gemeinwesenangebote

Schon seit längerem ist zu beobachten, dass die Gemeinden die Sanierung und Modernisierung von Betreuungs- und Bildungseinrichtungen zum Anlass nehmen, sich den gesamten Bereich genauer anzuschauen (vgl. auch Bildungscampus in Gera-Lusan "Die junge Mitte"⁸⁸). Bei den Kommunen, wo es bereits eine räumliche Nähe von "artverwandten" sozialen Infrastrukturen gibt – Kita neben Grund- und weiterführender Schule, Jugendclub und Sportanlagen, Freizeittreffs für Nachbarn und Seniorenangebote – wird versucht, mit Ergänzungsbauten, baulichen Qualifizierungen, Raumneustrukturierungen sowie besseren Wegeverbindungen und attraktiven Außenanlagen auch einen positiven Beitrag für das umliegende Quartier insgesamt zu schaffen. Oftmals übernehmen sie durch die gebündelten Angebote auch über die eigentlichen Zielgruppen hinausgehende Ankerfunktionen.

Bad Salzungen: Aufwertung sozialer Infrastruktur als Vorreiter zur geplanten Gartenstadt auf Abrissflächen des DDR-Wohnungsbaus

Die Werratalschule (Staatliche Regelschule) im Monitoringgebiet Allendorf in Nachbarschaft zur kürzlich sanierten Werner-Seelenbinder-Turnhalle und einer neu errichteten Kindertagesstätte soll nunmehr energetisch saniert werden. Träger ist das Landratsamt, welches mit größerem Investitionsumfang demnächst weitere 21 Schulstandorte im Wartburgkreis sanieren will. Soziale Einrichtungen auf den neuesten Stand zu bringen, ist laut Aussage der Stadt nicht nur ein wichtiger Beitrag für dauerhafte soziale Stabilität im Quartier, sondern auch eine Voraussetzung für die angestrebte Entwicklung auf den Abrissflächen des Plateaus gemäß des Gartenstadtkonzeptes. Das Konzept sieht neben verschiedenen Wohnformen ein soziales Zentrum vor. Weitere Elemente sind die Errichtung des Spielplatzes „Obere Mühle“ und die Um- und Neugestaltung des Jugendfreizeitzentrums am Pfitzbachpark einschließlich Außenanlagen.

⁸⁸ WEEBER+PARTNER, Bildungscampus im Herzen Lusans, Stadtteilzeitung "Leben in Lusan", Kindervereinigung Gera e.V., Ausgabe 2/2020, S. 5

Abb. 118: zu sanierende Werratschule in Bereich der geplanten Gartenstadt im Stadtteil Bad Salzungen-Allendorf



Gotha: Bündelung von Betreuung, Bildung und Sport

Für die Errichtung eines Bildungscampus in Gotha-West wurde zunächst durch die Stadt eine leerstehende Kaufhalle angekauft und im Jahr 2018 abgerissen. Erste größere bauliche Vorhaben sind im Gange. Im unmittelbaren Umfeld erfolgten die energetische Sanierung und die barrierefreie Zuwegung der Conrad-Ekhof-Regelschule und deren Turnhalle sowie der Neubau eines Kindergartens in teilweise modularer Holzbauweise. Für Jugendliche sollen ein Bolzplatz sowie eine Skateranlage das Angebot des Jugendclubs ergänzen. Damit soll ein umfassendes und hochwertiges Angebot für (neu zuziehende) Familien geschaffen und einer sozialen Segregation entgegengewirkt werden.

Abb. 119: Maßnahmen zur Qualifizierung der sozialen Infrastruktur in Gotha West



Neustadt an der Orla: Kombiniertes Einsatz von Städtebau- und Schulbauförderung für Aufwertung Schlosskomplex

Bei vielen historischen Gebäuden stehen die Programmgemeinden vor der Herausforderung, diese zu sanieren und einer wirtschaftlich tragfähigen Nutzung zuzuführen. Dies erfordert oft große (auch finanzielle) Anstrengungen für alle Beteiligten und letztendlich einen langen Atem. Städtebauförderungsprojekte, in denen viele Ressourcen gebündelt zum Einsatz kommen, können impulsgebend für eine gesamte Quartiersentwicklung sein. 2007 wurde in Neustadt an der Orla mit der Sanierung und Nutzungszuführung des Schlosskomplexes begonnen. Mit der Aufwertung von Tordurchfahrt und Turm soll das Vorhaben 2021 abgeschlossen sein. Bereits jetzt steht der Stadt mit dem Augustiner-Saal ein moderner Veranstaltungsraum für Bürger und Besucher zur Verfügung (Austragungsort der Stadtumbaukonferenz 2017). Zusammen mit der Ganztagschule (1. bis 12. Klasse, in Trägerschaft der AWO), die 2017 durch Umbau und Sanierung des Ostflügels erweitert wurde, erhielten die stadt-zentral gelegenen historischen Gemäuer und deren Umfeld wieder eine nachhaltige Nutzung.

Abb. 120: Schlosskomplex mit AWO-Schule Neustadt an der Orla



b Anpassung technischer Infrastruktur

Neben der sozialen ist auch die technische Infrastruktur ein wichtiges Handlungsfeld im Rahmen des Stadtumbaus.

Stadttechnische Medien – Netzanpassung im Bereich Trink- und Abwasser

Im Bereich der Wasserversorgung gaben für 2019 21 Programmgemeinden an, Anpassungsmaßnahmen im Trinkwassernetz vorgenommen zu haben. Ein ähnliches Bild ergibt sich im Bereich des Abwassers. Dort gaben 27 Programmgemeinden an, Anpassungsmaßnahmen im Abwassernetz vorgenommen zu haben. Interessant erscheint insbesondere, dass sich die Anpassungsmaßnahmen mehrheitlich auf eine Erweiterung der Netzlänge/ Erhöhung der Anschlüsse beziehen. Zusätzlich wurde im Bereich der Abwassernetze angegeben, dass betriebliche Ausgleichsmaßnahmen in 23 Programmgemeinden (wie die Kanalreinigung durch z. B. das Spülen der Abwassernetze, die Innensanierung der Rohrleitungen sowie die Beseitigung von Verstopfungen und Schachtsanierungen) durchgeführt wurden.

Anpassung der Leitungsnetze im Rahmen von Abrissflächen-Nachnutzung

Als Pilotmaßnahme im Bereich der technischen Infrastrukturanpassung ist die Verlegung und der Teilrückbau eines überdimensionierten Sammelkanals in enger Abstimmung mit den Versorgungsträgern in **Bad-Salzungen-Allendorf** zu sehen, welche als vorbereitende Maßnahme für die neue Anschlussstruktur im Rahmen der geplanten Gartenstadtbebauung realisiert wird. Für das Gebiet „Allendorf“ sind in den letzten Jahren Plattenbauten z.T. zurückgebaut worden, während ein weiterer Teil des Bestandes umfangreich saniert wurde. Die Rückbauflächen sollen unter dem Projekt „Gartenstadt Allendorf“ neu genutzt werden. Für das Gebiet „An den Beeten“ ist in den nächsten Jahren eine umfangreiche Quartiersentwicklung geplant. Neben dem Rückbau einiger Bestände, werden ebenfalls der Neubau von Wohnungen und andere Nutzungen bedarfsgerechter neuer Qualitäten angestrebt. Die Rückführung technischer Infrastruktur wurde über ein Modellvorhaben im Rahmen des Stadtumbau-Programms im Zeitraum von 2007 bis 2009 schon einmal speziell gefördert. Damals bestätigte sich die These, dass mit dem Abriss von Wohnblöcken auch die unterirdische Infrastruktur zurück gebaut wird, aber nicht. Ein Großteil der Leitungen wurde lediglich gekappt bzw. stillgelegt. Gerade in Bezug auf die Nachnutzung von Abrissflächen für eine Wiederbebauung (z. B. mit Eigenheimen) besteht Unterstützungsbedarf vor allem hinsichtlich der Anpassung der im Untergrund verbliebenen Leitungssysteme sowie neuer Grundstücksaufteilung bzw. Parzellierung mit baubedingter Nutzungsänderung.



Stadttechnische Medien – Netzanpassung im Bereich Fernwärme

2019 wurden die Fernwärme-Netze in 20 Programmgemeinden weiter angepasst, davon in 17 Programmgemeinden erweitert. Im Bereich der Fernwärmeversorgung gaben 14 Programmgemeinden an, betriebliche Anpassungsmaßnahmen im Fernwärmenetz vorgenommen zu haben. Die Optimierung bzw. Anpassung der Netze erfolgt nach Angaben der Programmgemeinden meist durch die Anpassung der Vor- und Rücklauftemperaturen.

Ausbau von Nah- und Fernwärmenetzen

In **Gotha-West** wird das Fernwärmenetz am Bahnhofsquartier ausgebaut. In diesem Rahmen sollen eine Solarthermie-Anlage mit Pufferspeicher auf der Gleichenstraße integriert werden. Ein Blockheizkraftwerk in der Breiten Gasse wurde bereits errichtet. Dabei wird darauf geachtet, dass entsprechende Maßnahmen mit anderen gebündelt werden. Durch diese konzertierte Umsetzung werden Zeit und Kosten gespart und die Bewohner weniger durch langwierige bzw. wiederverkehrende Baustellen beeinträchtigt.

Auch wenn die Thüringer Kommune **Geisa** nicht am Landesmonitoring teilnimmt, sei an dieser Stelle auf deren aktuelle Auszeichnung des Bundes als „Klimaaktive Kommune 2020“ hingewiesen. Den Preis erhielt sie für den Aufbau eines Nahwärmenetzes zur Wärmeversorgung öffentlicher Einrichtungen in der denkmalgeschützten Altstadt (<https://www.klimaschutz.de/stadt-geisa> Abgerufen am 10.01.2021).

Stadttechnische Medien – Breitband-Infrastruktur

Hinsichtlich des weiteren Ausbaus des Breitbandnetzes sind die Auswirkungen in Bezug auf den Wirtschaftsstandort Thüringen (Stichworte wie Ansiedlung von Start-ups, Fortschreitende Digitalisierung oder Industrie 4.0) und damit der Korrelation von Beschäftigung und der weiteren demografischen Entwicklung interessant. Ebenso ist zunächst die weitere Entwicklung des Ausbaus zu beobachten, insbesondere vor dem Hintergrund der bislang festgestellten Benachteiligung des ländlichen Raumes.

Die in Thüringen als zentrale Anlaufstelle installierte Digitalagentur arbeitet daran, dass die bereitgestellten Fördermittel von Bund und Land dort ankommen, wo sie gebraucht werden. Anders als bei Strom und Wasser zählt der Ausbau der digitalen Infrastruktur nicht zu den staatlichen Aufgaben, sondern wird von den Telekommunikationsunternehmen getragen. Diese konzentrieren sich bei der Auswahl ihrer Projekte vorrangig auf wirtschaftliche Aspekte. Das führt dazu, dass ländliche Regionen mit geringen Einwohnerzahlen wirtschaftlich schnell uninteressant werden. Die Finanzierungsmöglichkeiten für den Breitbandausbau sind vielfältig. Im Idealfall erfolgt die Bereitstellung einer Breitbandversorgung durch die Telekommunikationsunternehmen. Nur wenn diese sich aus Gründen der Wirtschaftlichkeit gegen eine Anbindung entscheiden, müssen Städte und Gemeinden auf andere Ressourcen zurückgreifen. In größeren Städten übernehmen oft die Stadtwerke die Breitbandversorgung. Im ländlichen Raum steht diese Option gewöhnlich nicht zur Verfügung. Erst wenn alle Möglichkeiten für die *Schließung einer Versorgungslücke* ausgeschlossen sind, kommen Fördermittel ins Spiel. Diese können auf Bundesebene und auf Landesebene beantragt werden.⁸⁹

Breitbandausbau in Erfurt

Die Stadt Erfurt hat sich im Jahr 2016 am bundesweiten Förderprogramm zum Breitbandausbau beteiligt. Im Ergebnis sollen ab 2020 alle Gebiete mit einer anliegenden Datengeschwindigkeit unter 30 MBit/s mit einem FTTB -Anschluss ausgebaut werden (durchgängige Glasfaser von der Vermittlungsstelle über den Verteilerkasten bis ins Haus/Gebäude, Datenraten von bis zu 1.000 MBit/s). Die Anzahl der Anschlüsse für dieses Projekt beträgt 852 private Haushalte und 275 Gewerbetreibende sowie 98 Schulen/Bildungseinrichtungen. Aufgrund dieser Vorhaben liegt Erfurt im Fokus der Telekommunikationsunternehmen, mit denen der Ausbau

intensiv abgestimmt wird. Darüber hinaus arbeitet das städtische Amt für Wirtschaftsförderung intensiv mit dem Thüringer Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft (TMWWDG) und der Digitalagentur Thüringen zusammen.

Abb. 122: Typische Informationstafel zum Breitbandausbau am Verteilerkasten (links) sowie straßenbegleitende Bauarbeiten für die Erneuerung der leitungsgebundenen Infrastruktur (rechts)



Im Zuge der Corona-Pandemie ergab eine repräsentative Umfrage von Kommunalvertretern in Deutschland, dass die überwiegende Mehrheit der Befragten die Pandemie als Digitalisierungstreiber bewertet.⁹⁰ Den aktuellen Stand der Digitalisierung in verschiedenen Themenbereichen betrachtet der im Internet zugängliche Thüringer Digitalmonitor.⁹¹

⁸⁹ Digitalagentur Thüringen

⁹⁰ Im Auftrag des Digitalverbandes „Bitkom“ und des Deutsche Städte- und Gemeindebundes: <https://www.dstgb.de/dstgb/newsletter/Homepage/Aktuelles/2020/Digitalisierungsschub%20in%20Kommunen> Abgerufen am 21.12.2020

⁹¹ <https://www.thueringer-digitalmonitor.de/> Abgerufen am 18.01.2021

Stadttechnische Medien – Mobilität

Eine zentrale Bedeutung für die Elektromobilität wird der verfügbaren Ladeinfrastruktur beigemessen. Allerdings bestehen unterschiedliche Positionen darüber, wie hoch der Anteil der privaten und öffentlich zugänglichen Infrastruktur sein sollte. Die Nationale Plattform „Zukunft der Mobilität“ (NPM) geht in den ersten Jahren der Marktentwicklung der Elektromobilität davon aus, dass 60–85 % der Ladevorgänge im privaten Umfeld und 15–40 % im öffentlichen Raum stattfinden werden. Der Verband der Automobilindustrie e. V. (VDA) sieht mit steigender Marktdurchdringung der Elektrofahrzeuge einen Bedeutungszuwachs der öffentlichen Ladepunkte. Aus Sicht des VDA wird das Verhältnis von privater zu öffentlicher Ladeinfrastruktur zukünftig 60–70 zu 30–40 % betragen.⁹²

Die Anzahl öffentlich zugänglicher Aufladestationen für die E-Mobilität im Bereich der PKW hat sich von 226 im Jahr 2018 auf 286 im Jahr 2019 erhöht. Positiv ist auch, dass nur in zwei Programmgemeinden (Rositz und Ruhla) keine Möglichkeiten zum öffentlichen Laden bestehen.

Hinsichtlich der Car-Sharing-Stationen zeigt sich, dass diese insbesondere in den Programmgemeinden mit >50.000 Einwohner (Erfurt, Jena, Weimar) in größerer Anzahl zu finden sind, aber auch in Gotha, Nordhausen, Apolda, Schmalkalden, Sömmerda und Zella-Mehlis vorhanden sind.

Nachhaltige Mobilitätsstationen

Die Ansatzpunkte für nachhaltige Mobilität sind vielfältig. Die Stadt Erfurt setzt z. B. auf den Ausbau des elektrifizierten Straßenbahnnetzes (verlängerte Linienführung und längere Züge) sowie ein attraktives Ticketsystem, welches vor allem die Arbeitspendler zu einem Umstieg auf den ÖPNV bewegen soll.

Ob die derzeit überall sichtbaren „E-Scooter“ die nachhaltige Lösung für die Überwindung kurzer Distanzen im Stadtgebiet sind, wird bezweifelt. Andererseits bleibt zu beobachten, inwieweit der öffentlich geförderte Ausbau von Ladeinfrastruktur für den elektrisch betriebenen Individualverkehr entsprechende Nachfrage generieren kann. Insgesamt gibt es in Erfurt laut Angaben des Landesmonitoring 31 öffentlich zugängliche Aufladestationen für PKW-Elektromobilität bei 148 angemeldeten Elektrofahrzeugen.

Andere Gemeinden sind bezüglich einer Umstellung auf alternative Mobilitätsformen auf der Suche nach Vorbild gebenden Beispielen. Ladestationen haben mittlerweile auch viele Teilauto-Stationen

Abb. 123: E-Ladestation HS und Teilauto-Station Gotha



⁹² DENA-Studie: Privates Ladeinfrastrukturpotenzial in Deutschland; 04/2020

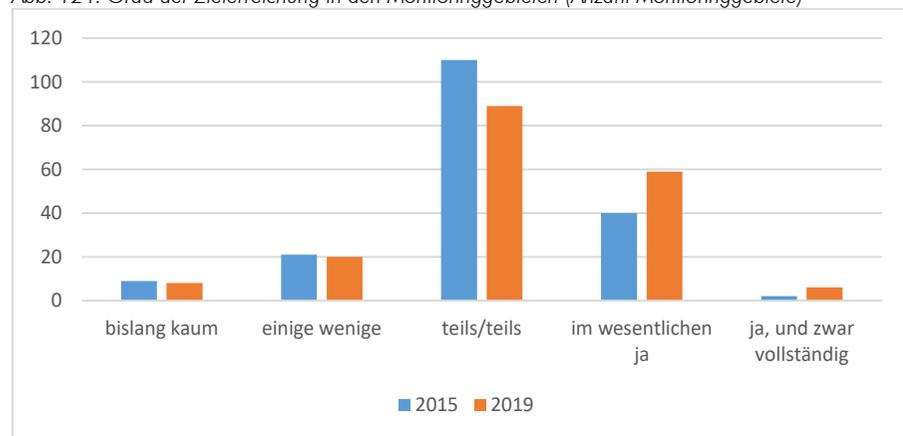
4. Perspektiven für die weitere Umsetzung

In diesem Kapitel werden der Fortschritt des Stadtumbaus in Hinblick auf die Zielerreichung in den Monitoringgebieten sowie Umsetzungshemmnisse aufgezeigt, die den Fortschritt behindern.

a Zielerreichung

Dass der Stadtumbauprozess keineswegs als abgeschlossen betrachtet werden kann, zeigt der Grad der Zielerreichung in den Monitoringgebieten. Der Anteil der Gebiete, in denen die Ziele zumindest im Wesentlichen erreicht wurden, hat kontinuierlich zugenommen und lag im Jahr 2019 bei rund 33 % (+4 % im Vergleich zum Vorjahr).

Abb. 124: Grad der Zielerreichung in den Monitoringgebieten (Anzahl Monitoringgebiete)

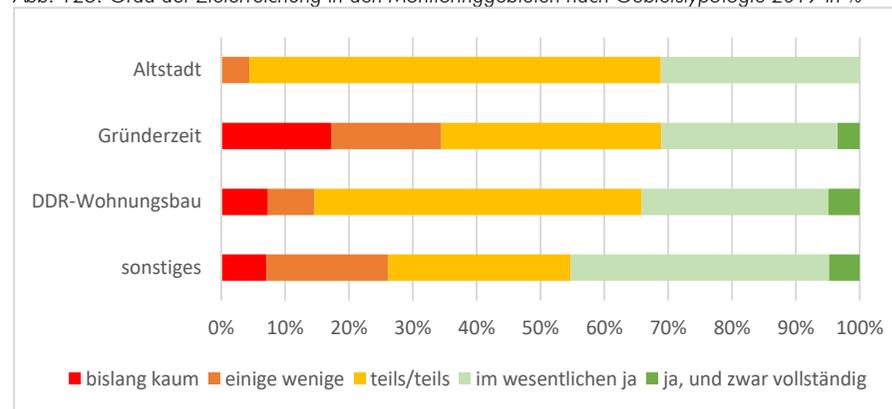


Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n=182

Die Zahl der Gebiete, in denen bislang die Ziele kaum (5 %) oder nur wenige (12 %) erreicht wurden, blieb im Vergleich zum Vorjahr unverändert. Dabei unterscheidet sich der Grad der Zielerreichung nach Gebietstypologie deutlich: In den Monitoringgebieten der Altstadt wurden bis zum Erfassungsjahr 2019 die ursprünglichen Ziele bei 64 % teilweise, bei 31 % im Wesentlichen erreicht. Eine vollständige Zielerreichung wurde noch für kein Gebiet angegeben. In den anderen Gebietstypologien ist der Anteil der geringen bzw. kaum erreichten Ziele deutlich höher: Gründerzeit insgesamt 34 %, DDR-Wohnungsbau 14,6 % und in sonstigen Gebietstypologien 26 %. Aber auch der Anteil der Monitoringgebiete, für die die Ziele im Wesentlichen oder sogar vollständig erreicht wurden liegt höher: Gründerzeit 31 %, DDR-Wohnungsbau 34 % und sonstiges 45 %. Für sieben

Maßnahmengengebiete, in denen die Ziele vollständig erreicht sind, kann ein zeitnaher Abschluss vorbereitet werden.

Abb. 125: Grad der Zielerreichung in den Monitoringgebieten nach Gebietstypologie 2019 in %



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n=198

Weiterhin werden für die Monitoringgebiete die Entwicklungsperspektiven abgefragt. Dabei wird deutlich, dass sich die Mehrheit der Monitoringgebiete auf einem guten Weg befindet. In rund 80 % der Gebiete ist eine Weiterführung der bisherigen Arbeit geplant. Hindernisse, die in den Monitoringgebieten für Stillstand sorgten, konnten in den vergangenen Jahren reduziert werden. Keine Handlungsmöglichkeiten lagen in 2019 nur noch in 14,1 % der Monitoringgebieten vor (2016: 24,0 %). Aus der Förderung entlassen sind laut kommunalen Angaben 5,8 % der Gebiete. Zugenommen hat in den letzten Jahren die Notwendigkeit einer Strategieaktualisierung. In 2019 war diese für rund 36 % der Gebiete erforderlich (2016: 24,3 %). Häufig wurde dies im Rahmen des ISEK-Fortschreibungsbedarfes begründet, in dem die Stadtteilebene ggf. neu einzuordnen ist. Andererseits müssen aus Sicht der kommunalen Planer kleinräumige Sanierungsziele evaluiert und nach Abstimmung mit den Akteuren vor Ort entsprechende Rahmenpläne aktualisiert und an veränderte Rahmenbedingungen sowie neue Herausforderungen angepasst werden.

b Umsetzungshemmnisse

Abgesehen von der Notwendigkeit von Strategieaktualisierungen gibt es auch Hemmnisse bei der Umsetzung von Maßnahmen, welche im Thüringer Landesmonitoring abgefragt werden. Sowohl bei Aufwertungs- als auch bei Rückbaumaßnahmen stellen fehlende Eigenmittel (der verschiedenen Mittelgeber) das Haupthemmnis dar. Bei Aufwertungsmaßnahmen sind fehlende Eigenmittel sowohl von Stadt (43,8 %), Wohnungsunternehmen (28,7 %) oder Privaten (33,9 %) das bedeutendste Hemmnis für die Umsetzung von Vorhaben in den Monitoringgebieten, gefolgt von der fehlenden Eigentümerbereitschaft bzw. -erreichbarkeit (23 %). Als sonstige Hemmnisgründe wurden „Altlasten“, „unverträgliche Verkehrsaufkommen“, „Hochwasserschutz“, „fehlende Nachfrage“ und „personelle Kapazitäten in der Verwaltung“ genannt. Als weitere Gründe folgen die „politische Legitimierung“ und „Konflikte mit Denkmalschutzbehörden“.

Abb. 126: Umsetzungshemmnisse bei Aufwertungsmaßnahmen 2019 in %



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n=198

Denkmalschutz im Spannungsfeld zwischen Verfall und Erhaltung

In vielen Innenstädten wirken noch mehr oder weniger zahlreiche unsanierte Altbauten negativ auf Ihr Umfeld und behindern dadurch die Aufwertung benachbarter Gebäude oder auch des gesamten Quartiers. Die nach langjährigen Aktivierungsversuchen noch verbliebenen Problemimmobilien können als „schwere Brocken“ bezeichnet werden. Diese stehen teilweise unter Denkmalschutz, entweder als Einzelobjekt oder im Rahmen eines Denkmalensembles. Im Rahmen der Stadtumbau-Bereisungen wurden zahlreiche Beispiele dokumentiert, bei der durch die gute Zusammenarbeit von Stadt und Denkmalschutzbehörden baukulturell erhaltenswerte Objekte in städtebaulich wichtiger Lage aufgewertet und wieder einer Nutzung zugeführt werden konnten. In vielen Fällen ist dabei auch eine Verbindung zwischen historischer Bausubstanz und moderner Architektur gelungen. So konnte z. B. am nördlichen Rand der Sonneberger Innenstadt das Spielzeugmuseum wiederbelebt werden.

Abb. 127: Spielzeugmuseum in Sonneberg mit Sanierung straßenseitiger Altgebäudebestand und mit moderner Architektur im rückwärtigen Bereich verbunden (EFRE-Förderung).



Häufig liegen die größten Hemmnisse für die Aktivierung baufälliger Gebäudebestände in der fehlenden Nachfrage und in schwierigen Eigentümerverhältnissen. Die zu 100 % geförderten Sicherungsmaßnahmen sind ein unverzichtbares Instrument zur Bewahrung vor weiterem baulichem Verfall. Wenn ein Nutzungskonzept entwickelt und dafür ein umsetzungswilliger Investor gefunden werden konnte, gilt es weitere Hemmnisse zu überwinden. Eines davon sind Zielkonflikte zwischen der Nutzungszuführung und der Einhaltung denkmalschutzrechtlicher Auflagen. Ohne an dieser Stelle konkrete Beispiele auszuführen, wurden von mehreren Kommunalverwaltungen hier vielfältige Konflikte benannt. Die Zusammenarbeit mit den Denkmalschutzbehörden hat sich insgesamt verbessert, auch wenn die vom Bearbeiter abhängige Bewertung von Einzeltatbeständen auf Seiten der Stadt teilweise immer noch zu Irritationen führt. So werden verschiedene Forderungen als unangemessen bzw. unrealistisch empfunden, z. B. die Forderung nach einem Aufmaß mit dendrochronologischer Untersuchung im Falle einsturzgefährdeter Gebäude. Ein Hemmnis für Bauherren im Bauprozess ist aus kommunaler Sicht der häufig unvermittelt geforderte und kostenintensive Mehraufwand für die Bestandsaufnahme und Bergung archäologischer Funde. Da Grabungen im öffentlichen Interesse stehen, könnten diese nach Ansicht der Kommunalvertreter auch von der öffentlichen Hand getragen werden. Ein Ansatz bestünde darin, die Kosten für archäologische Maßnahmen in die gesamten förderfähigen Kosten einer städtebaulichen Sanierungsmaßnahme – auch im Rahmen einer Rentierlichkeitsbetrachtung – aufzunehmen.

Bei Themen wie Barrierefreiheit oder Klimaanpassung wird im Quartierszusammenhang neu gedacht, um Gebäude im Rahmen einer denkmalgerechten Sanierung heutigen Nutzungsansprüchen anzupassen. Konsensfähige Lösungsansätze berücksichtigen das Ziel, die straßenseitige Bebauung zu erhalten und dafür mit kleinen Modifikationen der hinteren Parzellenzuschnitte eine Bebauung nach heutigen Nutzungsansprüchen zu ermöglichen. Hier können Visualisierungen und Wettbewerbe die Qualität sichern und die Gespräche zwischen den Akteuren erleichtern.

Auch die Anbringung von Solarmodulen auf der nach Süden (von der Straße aus sichtbaren) ausgerichteten Dachseite, Veränderungen der vorhandenen Kubatur und der Einsatz von alternativen Materialien, die die Umsetzung als Nullenergiehaus ermöglichen sollen, sind dabei zu lösende Konflikte.

Da sich während der SUB viele gute Beispiele einer bilateralen Zusammenarbeit zwischen Stadt und den jeweils für Denkmalschutz zuständigen Behördenvertretern zeigten, wird empfohlen, im Rahmen gesonderter Abstimmungsrunden mit den Denkmalschutzressorts in Austausch zu treten und gemeinsam Lösungen zu entwickeln. Das TMIL bietet sich hierbei gern als Vermittler an.

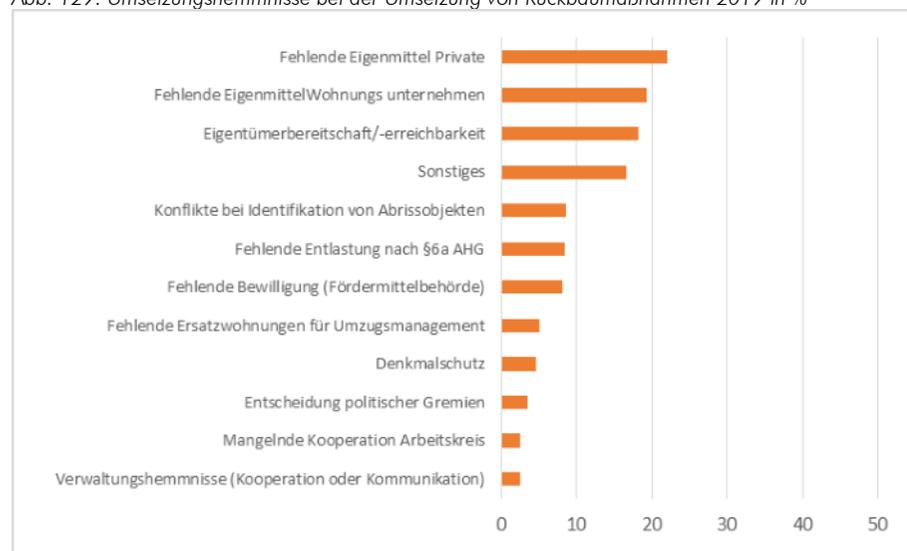
Zwei Projektbeispiele aus Schmalkalden verdeutlichen, wie durch eine konstruktive Zusammenarbeit aller Akteure möglichst viel Bausubstanz vor dem Verfall gerettet werden konnte. Das eine ist das mit kombinierter Städte- und Wohnungsbauförderung umgesetzte Vorhaben „Lutherloft“, welches heute als Wohnquartier sehr gut angenommen wird. Das andere Beispiel für zeitgemäße Neuordnung und Umbau eines historischen Gebäudekomplexes mit den Funktionen Wohnen und Dienstleistungsgewerbe ist der Standort „Alte Schule“. Dieser wurde sehr gut in den sichtbar zusammenhängend gestalteten Grüngürtel an einem Teil der alten Stadtmauer integriert, welche künftig noch als Kletterspielplatz und Anziehungspunkt für Familien umgestaltet werden soll.

Abb. 128: Schmalkalden Standort „Alte Schule“



Bei Rückbaumaßnahmen wurden abweichende sonstige Angaben in Bezug auf „Eigentumswohnungen in den Wohnblöcken“, „gestiegene Abrisskosten“ oder „Komplexität der Investition bei Teilrückbau/Aufwertung“ gemacht. Als nächstes folgen hier Konflikte bei der Identifikation von Abrissobjekten. Nach der Aufnahme Geflüchteter im Jahr 2015 wurde dieser Grund aufgrund rückläufiger Leerstandsquote häufiger genannt. Nach Auslaufen der fünfjährigen Mietverträge von meist über die Landkreise belegten unsanierten Blöcke dürfte ein wieder verstärkter Rückbaubedarf zu erwarten sein. Hemmend wirken häufig auch fehlende Ersatzwohnungen für ein notwendiges Umzugsmanagements im Rahmen komplexer Teilrückbau- und Sanierungsmaßnahmen.

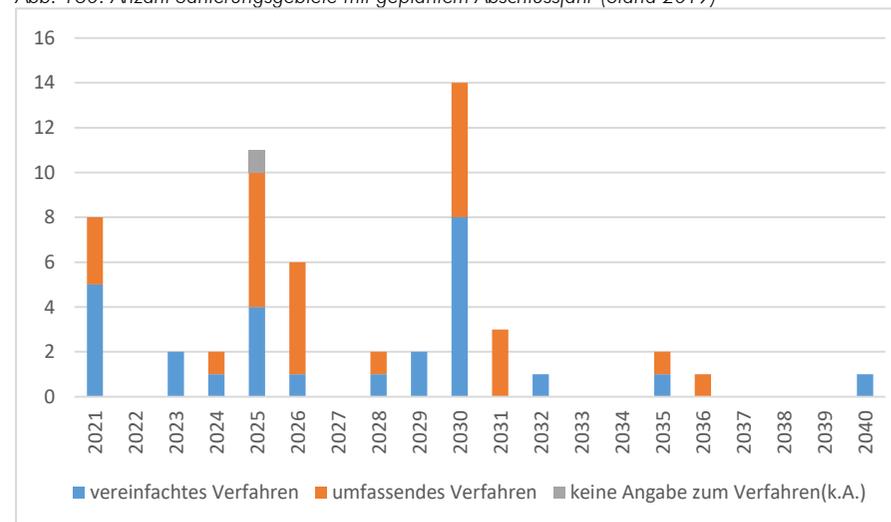
Abb. 129: Umsetzungshemmnisse bei der Umsetzung von Rückbaumaßnahmen 2019 in %



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n=198

Der Stadtumbau bleibt Daueraufgabe, weil die städtebaulichen Strukturen kontinuierlich an den strukturellen Wandel angepasst werden müssen. Dazu ist aufgrund der Hemmnisse oft ein langer Atem notwendig. Dies kollidiert mit dem Zügigkeitsgebot laut BauGB. Für einige Fördertatbestände fordern die Fördermittelgeber den zeitnahen Abschluss bzw. die Abrechnung von Maßnahmegebieten. Das gilt primär für das 2012 ausgelaufene Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ und den Abschluss von Sanierungsgebieten. Bei Letzteren fordert der Gesetzgeber einen Abschluss bis Ende 2021 bzw. innerhalb von 15 Jahren.⁹³ Nur in begründeten Ausnahmefällen ist eine Verlängerung möglich.⁹⁴ Von den 79 Monitoringgebieten mit Sanierungssatzung sind 40 im vereinfachten Verfahren, 32 im umfassenden Verfahren. Zu sieben Monitoringgebieten liegen keine Angaben zur Verfahrensart vor.

Abb. 130: Anzahl Sanierungsgebiete mit geplantem Abschlussjahr (Stand 2019)



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n=55

Für 2021 ist der Abschluss der Sanierungsgebiete in Apolda: „Innenstadt“ und „Nördliche Bahnhofstraße“; Gera: „Sanierungsgebiet Elsterau-Hofwiesen“,

⁹³ BauGB §142(3)

⁹⁴ Die Überleitungsvorschrift des § 235 Abs. 4 BauGB für Sanierungssatzungen, die vor dem Inkrafttreten der Neuregelungen am 1. Januar 2007 bekannt gemacht worden sind, sieht eine Pflicht der Gemeinde zur Aufhebung spätestens bis zum 31. Dezember 2021 vor. Gleichzeitig wird der Gemeinde aber die Möglichkeit eingeräumt, bis zu dem genannten Datum eine kürzere (oder ggf. eine längere) Frist für die Durchführung der Sanierung entsprechend § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB

festzulegen oder eine von ihr bereits festgelegte Frist gem. § 142 Abs. 3 Satz 4 BauGB zu verlängern, siehe nähere Informationen auf der Internetseite des TMIL: https://www.thueringen.de/th9/tmil/bau/sw/staedtebau/staedtebaufoerderrichtlinien/san_satzung/index.aspx

Ilmenau: „Historischer Stadtkern“ und „Bahnhofsvorstadt“, Nordhausen: „Sanierungsgebiet Innenstadt“, Suhl: „Sanierungsgebiet Heinrichs“ und „Sanierungsgebiet“ geplant. Auch in den sechs weiteren Gebieten Pößneck: „Westliche Innenstadt“, „Turmstraße“, „Hohes Gäßchen/Viehmarkt“, „Jüdewein“, Rositz: „Monitoringgebiet“ und Schmölln „Heimstätte“ ist keine Verlängerung geplant (k.A. zum Abschlussjahr). Insgesamt sind nach Angaben der Kommunen aus 2019 in 76,5 % der Monitoringgebiete Verlängerungen geplant. Hier ist davon auszugehen, dass ein zeitnaher Abschluss der Gebiete nicht realistisch ist. Der überwiegende Teil der Sanierungssatzungen soll nach Angaben der Kommunen erst im Jahr 2030 abgeschlossen werden. Für insgesamt acht Gebiete ist eine Verlängerung vorgesehen, aber noch nicht terminiert. Die während der Arbeitsgespräche angegebenen Gründe für die geplanten Verlängerungen sind vielfältig. Häufig konnten Vorhaben zur Zielerreichung aufgrund fehlender Mittleistungsanteile nicht umgesetzt werden, teilweise sind die aktivierenden Maßnahmen für private Gebäudeeigentümer noch nicht abgeschlossen. Dementsprechend stehen die meisten Kommunen bezüglich der Erhebung von Ausgleichsbeträgen von den Eigentümern noch am Anfang.⁹⁵ Einige wenige Kommunen haben bereits mehr als die Hälfte der Ausgleichsbeträge erhoben und sollten Vorbild gebend für die übrigen Gemeinden einen Abschluss forcieren (z. B. Heiligenstadt - historische Altstadt, Leinefelde-Worbis - Sanierungsgebiet Worbis oder Bad Langensalza - Historische Altstadt). In diesen Fällen reduzierten vorzeitige Ablöseverträge den finanziellen Aufwand für Stadt und Eigentümer und ergaben sanierungsbedingte Einnahmen, welche zweckgebunden im Gebiet wieder eingesetzt wurden. Gleichzeitig ergaben die Arbeitsgespräche während der Stadtumbau-Bereisung, dass diese Strategie den Aufwertungsprozess im Sinne der Zielerreichung beschleunigt hat.

Aus diesen Auswertungen lässt sich ein dringender Handlungsbedarf bei den meisten Kommunen ableiten. Obgleich in begründeten Einzelfällen eine Verlängerung möglich ist, sollte eine weitgehende Überschreitung der vom BauGB geforderten Frist nicht zum Regelfall werden. Aufgrund des großen Gebietsumfangs und der komplexen Problemlage liegt aus Sicht des Freistaates eine Verlängerung von maximal fünf Jahren im vertraglichen Rahmen.⁹⁶ Deshalb sind alle betroffenen Kommunen dazu angehalten, notwendig umzusetzende Vorhaben, die zur Erreichung der ursprünglich anvisierten Ziele erforderlich sind, zu priorisieren und mit Kostenaufwand und zeitlich optimierten Umsetzungsplänen zu belegen. Gleichzeitig sollten Gesamtgutachten für die Ermittlung der Ausgleichsbeträge erhoben und den

Eigentümern diskontierte Zahlungsmöglichkeiten im Rahmen der vorzeitigen Ablöse gemacht werden. Im Ergebnis lassen sich Pläne für zeitlich gestaffelte sanierungsbedingte Einnahmen und entsprechend verminderte Mittleistungsanteile erstellen.

⁹⁵ Hierfür liegen lediglich für 27 % der Sanierungssatzungen im umfassenden Verfahren Angaben vor.

⁹⁶ Informationsveranstaltung des TMIL am 13.06.2019 in Erfurt, <https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/unsere-themen/staedte-und-wohnungsbau-staatlicher-hochbau/staedtebau/staedtebaufoerderung/>

D Vorstellung der Programmgemeinden aus der Bereisung

Ziele der Stadtumbau-Bereisung sind der Erfahrungsaustausch sowie die Dokumentation des Stadtumbauprozesses in den 42 Thüringer Programmgemeinden ergänzend zum jährlichen Monitoring. Schwerpunkte der Stadtumbau-Bereisung sind sowohl Erfolge als auch aktuelle Herausforderungen und Hemmnisse, welche mit den beteiligten Akteuren von Stadt und Land vor Ort lösungsorientiert diskutiert werden. Im Rahmen der Arbeitsgespräche bietet sich für die Städte an, Fragen und Wünsche an die Vertreter des TLVwA und das TMIL zu richten. Für die vom TMIL beauftragte Arbeitsgruppe der Begleitforschung ergibt sich die Möglichkeit - neben der Datenerfassung im Rahmen des Landesmonitoring - qualitative Aspekte im Stadtumbau näher zu betrachten bzw. in den Kommunen vor Ort einen erweiterten Blick auf das Stadtumbaugeschehen zu richten. Als Grundlage für interessante Fragestellungen dienen die Auswertung der Landesmonitoringdaten sowie jeweils aktuelle Recherchen unter anderem zur ISEK-Fortschreibung als konzeptionelle Orientierungsgrundlage für die Stadtentwicklung vor Ort. Wichtiger Bezugspunkt ist die Bestandsaufnahme im Rahmen der letzten Stadtumbau-Bereisung.

Im Zeitraum von 2005 bis 2009 wurden alle Kommunen mindestens einmal gemeinsam mit Vertretern des TMIL und des TLVwA bereist. Aus den Erkenntnissen vor Ort wurde im Jahr 2014 eine Zwischenbilanz in Form einer bebilderten Broschüre „Stadtumbau in Thüringen“ veröffentlicht, in welcher die jeweilige Stadt sowie jeweils zwei ausgewählte Städtebauförderungsprojekte vorgestellt wurden.

Abgeleitet aus den guten Erfahrungen der Verknüpfung von quantitativ angelegter Datenerfassung und der qualitativen Ergänzungen der Arbeitsgespräche wurde die Stadtumbau-Bereisung im August 2016 wieder aufgenommen. In Fortführung bewährter Tradition waren seitens des TMIL meistens Vertreter der Hausleitung persönlich anwesend. Neben der Begleitforschung waren die Referate Städte- und Wohnungsbauförderung des TMIL und des TLVwA vertreten. Als städtische Akteure waren neben den Bürgermeistern, Vertretern der Fachplanung, der Denkmalpflege und des Landkreises auch die Geschäftsführer der Wohnungsunternehmen und teilweise auch der Stadtwerke eingeladen. Im ersten Halbjahr 2020 wurde die Stadtumbau-Bereisung Corona-bedingt ausgesetzt. Von Juni bis Oktober 2020 wurden daraufhin fünf Kommunen besucht, so dass die Bereisung der letzten vier von 42 Monitoringgemeinden für das erste Halbjahr 2021 geplant ist.

Die Arbeitsgespräche verliefen sehr konstruktiv und wurden von allen Akteuren stets als sehr bereichernd empfunden. Die Ergebnisse wurden ausführlich dokumentiert und den Teilnehmern zur Verfügung gestellt. Die entsprechenden Ergeb-

nisprotokolle enthalten sowohl die seitens der Stadt vermittelten Inhalte (Präsentation, geführter Stadtrundgang und teilweise auch Antworten auf den Fragenkatalog der Begleitforschung), als auch die Ergebnisse der im Arbeitsgespräch mit den Akteuren diskutierten Fragestellungen. Des Weiteren flossen recherchierte/erfragte Informationen der Arbeitsgruppe Begleitforschung ebenso ein wie die Eindrücke einer Vor-Ort-Begutachtung der im Monitoring erfassten Fördergebiete der Stadt am Vortag des offiziellen Stadtumbau-Besuches. Neben Aussagen zu den wichtigsten Themenbereichen der Stadtentwicklung wurde auch der Handlungsbedarf für Stadt, TMIL, TLVwA und Begleitforschung festgehalten. Einige Anliegen konnten direkt vor Ort geklärt werden. Vielfach wurden übergreifende Themen beraten. Es zeigten sich aber auch häufig neuartige Fragestellungen, die vom TMIL und TLVwA zur Bearbeitung und Klärung mitgenommen wurden.

Die Städte werden nachfolgend mit Kennziffern, allgemeinen Informationen sowie speziellen Ergebnissen der Arbeitsgespräche und Fotos vorgestellt. Des Weiteren werden besondere Projekte beschrieben, welche von den Kommunalvertretern während der Stadtrundgänge vorgestellt wurden.

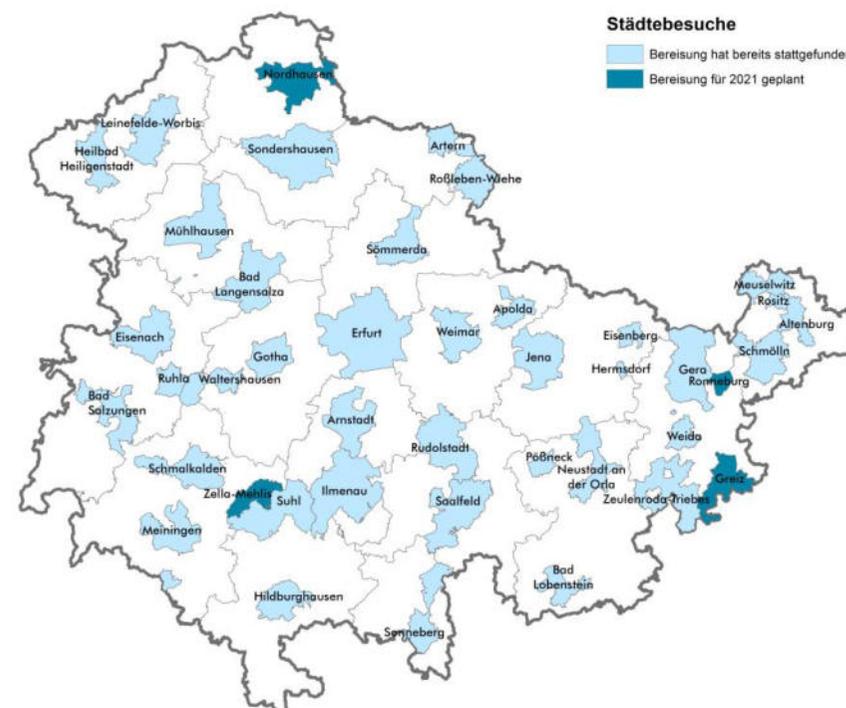
Bis Mitte des Jahres 2021 sind der Abschluss der Stadtumbau-Bereisung und die Veröffentlichung einer Ergebnisdokumentation geplant. In der damit zweiten Thüringer Stadtumbau-Broschüre sollen beispielhafte Projekte aus den 42 besuchten Monitoringkommunen bzw. den rund 200 Monitoringgebieten sortiert nach Handlungsfeldern für eine zukünftige Stadtentwicklung vorgestellt werden.

Abb. 131: Übersicht der Programmgemeinden nach Reihenfolge der erfolgten Bereisung

Bereisung am	Programmgemeinde	Vorge stellt im Bericht
12.08.2016	Pößneck	2017
07.09.2016	Apolda	2017
19.09.2016	Suhl	2017
27.10.2016	Sondershausen	2017
13.03.2017	Altenburg	2017
11.05.2017	Mühlhausen	2017
18.05.2017	Eisenberg	2017
20.06.2017	Zeulenroda-Triebes	2017
29.06.2017	Meiningen	2017
14.08.2017	Arnstadt	2017
22.08.2017	Hildburghausen	2017
11.09.2017	Rositz	2017
19.09.2017	Ruhla	2017
24.10.2017	Sonneberg	2018
06.11.2017	Rudolstadt	2018
22.02.2018	Gera	2018
22.03.2018	Sömmerda	2018
05.04.2018	Eisenach	2018
26.04.2018	Ilmenau	2018
24.05.2018	Heilbad Heiligenstadt	2018
28.06.2018	Weida	2018
16.08.2018	Meuselwitz	2018
13.09.2018	Weimar	2018
05.11.2018	Artern	2019
26.02.2019	Hermisdorf	2019
09.04.2019	Bad Langensalza	2019
14.05.2019	Schmölln	2019
19.06.2019	Saalfeld	2019
26.06.2019	Roßleben	2019
19.08.2019	Erfurt	2019
27.08.2019	Bad Lobenstein	2019
02.10.2019	Leinefelde-Worbis	2019
07.10.2019	Schmalkalden	2019
10.06.2020	Bad Salzungen	2020
07.07.2020	Gotha	2020

02.09.2020	Neustadt Orla	2020
23.09.2020	Waltershausen	2020
05.10.2020	Jena	2020
Geplant 2021	Zella-Mehlis	
Geplant 2021	Ronneburg	
Geplant 2021	Greiz	
Geplant 2021	Nordhausen	

Abb. 132: Übersicht der Programmgemeinden nach erfolgter Bereisung



Quelle: © GDI-Th, Darstellung: GRAS

1. Bad Salzungen (2020)

Einwohner 2002 (TLS)	22.689
Einwohner 2019 (TLS)	20.097
Einwohner 2035 (Prognose TLS)	14.458*
Wohnungsbestandsentwicklung 2011-2019 (TLS)	+ 3,97 %
Rückgebaute Wohneinheiten 1991-2019, gefördert (TLVWA)	1.467 WE
Leerstandsquote der Gesamtstadt 2011 (Zensus)	6,1 %**
Leerstandsquote in Beständen der vtw-Wohnungsunternehmen 2018	11,2 %
Gebietstypen im Monitoring	Altstadt: 1, DDR-Wohnungsbau: 1
Stand ISEK	2018
Probleme bei der Aufbringung von Mittleistungsanteilen 2019	Nein

*Prognose 1.rBV bezieht sich auf Gebietstand 2013, Einwohner aus eingemeindeten Ortsteilen wurden noch nicht berücksichtigt

**Aussagewert eingeschränkt

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
L: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen																		
L: Anpassung an den demograf. Wandel im ländl. Raum																		
L: Städtebauliche Erneuerung und Wohnumfeldverbesserung																		
B/L: Die soziale Stadt																		
B/L: Städtebaul. Sanierungs und Entwicklungsmaßnahmen																		
B/L: Stadtumbau Ost - Rückbau																		
B/L: Stadtumbau Ost - Aufwertung																		
B/L: Aktive Stadt und Ortsteilzentren																		
W: Neubau																		
W: Modernisierungsförderung																		
W: Barrierereduzierungsprogramm																		

In Anspruch genommene Förderung in den Jahren 2002 bis 2018 (W – Wohnungsbauförderung,

L – Landesprogramme, B/L – Bund-Länder-Programme)

Bad Salzungen fungiert als Kreisstadt und Mittelzentrum im Wartburgkreis. Bezüglich der verkehrlichen Anbindung an das Autobahnnetz fühlt sich die Stadt zurecht benachteiligt (mit 37 Minuten längste Fahrzeit bis zur nächsten Autobahnauffahrt von allen 42 Programmgemeinden). Durch den Kurstatus mit dem Solequellenursprung (27 %ige Sole als Alleinstellungsmerkmal) werden die Haupteinnahmen über den Kurbetrieb mit dem damit verbundenen Tourismus generiert. Gleichzeitig begründet eine den Kurstatus betreffende Gesetzesregelung eingeschränkte Steuereinnahmen bezüglich Grund- und Gewerbesteuer, welche dem Finanzhaushalt der Kommune laut einer landesweiten Studie der IHK von 2013 die niedrigsten Steuereinnahmen pro Kopf bescheinigte. Ein richtungsweisender Schritt war deshalb aus Sicht der Stadt ein Kurlastenausgleichsprogramm der rot-rot-grünen Landesregierung. Dadurch konnten in den letzten Jahren die Mittleistungsanteile für Projekte der Städtebauförderung aufgebracht werden, womit u. a. das kommunale Förderprogramm für private Eigentümer finanziert werden konnte. Auf eine solide wirtschaftliche Basis und einen stabilen Arbeitsmarkt deuten auch die zuletzt positiven Entwicklungen der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und der Übernachtungszahlen hin, welche von 150.000 im Jahr 2016 auf 250.000 im Jahr 2019 gesteigert werden konnten (Top Ten in Thüringen).



Für den Kurstandort werden verständlicherweise die Einrichtungen des Gesundheitswesens priorisiert. Gerade in Bezug auf schwere Verläufe von Corona-Erkrankungen kommen spezielle Soletherapien erfolgreich zum Einsatz, welche seitens der Stadt die strategische Ausrichtung auf den Heilbetrieb gestärkt haben. Im nördlichen Teilgebiet (Kurbereich 1) ist die langjährig vorbereitete Reaktivierung des Bahnhofsgebäudes gelungen. Nach vollständiger Entkernung wurde hier ein Umbau zum Wohngebäude realisiert, der nunmehr kurz vor dem Abschluss steht. Entwickler und Bauträger war die GEWOG als städtisches Wohnungsunternehmen. Des Weiteren wurde der Bahnhofsvorplatz mit EFRE-Mitteln (Gesamtkosten: rund 7 Mio. Euro) umgestaltet. Weitere Einzelvorhaben waren die Sanierung der Bahnsteige, die barrierefreie Zuwegung (DB AG), die Errichtung eines P+R Parkplatzes, der Neubau eines Einkaufszentrums (Kaufland AG), die Errichtung Busbereitstellungsplatz (BL-SU/A), der Abbruch von Nebengebäuden (Sozialgebäude, Lokschuppen, Pergola ebenfalls über BL-SU/A) und die noch laufende Sanierung des Wasserturms und Pavillons (BL-SU/A). Das Gesamtvolumen der Maßnahmen beträgt ca. 40 Mio. Euro.

Abb. 133: Saniertes Bahnhofsgebäude und neu gestaltetes Umfeld in Bad Salzungen



Im Rahmen des Solewelt-Projektes wurde dem Therapie- und Wellnessbereich nördlich des Gradierwerkes eine Saunalandschaft angegliedert oder die ehemalige Trinkhalle auf dem Gelände des Gradierwerkes als Musikpavillon umgestaltet. Für die nächsten Jahre steht die Umsetzung des zweiten Bauabschnittes aus, welche u. a. mit dem Um- oder sogar Neubau des Hauptgebäudes die stärkere Berücksichtigung des Heil- bzw. Therapiebereichs aufgreifen soll. Außerdem sind die Holzbalken des Gradierwerkes so stark vom Salz angegriffen, dass die Statik gefährdet ist und über einen Ersatzneubau nachgedacht wird. Nach der Schädkartierung von 2016 und einem europaweiten Planerauswahlverfahren (2017-2019) steht nunmehr die Fördermittelakquirierung an (geschätztes Gesamtvolumen 12,5 Mio. Euro). Die dauerhafte Nutzbarmachung dieses baukulturell einzigartigen Ge-

bäudeensembles als Sehenswürdigkeit und Freiluftinhalationsort ist für die Kommune allein nicht zu stemmen. Deshalb lief eine Bewerbung im Rahmen des vom Bund geförderten Programmes „Nationale Projekte des Städtebaus“, wofür die Stadt kürzlich die Förderzusage erhielt.

Abb. 134: Gradierwerk und Solewelt-Ensemble in Bad Salzungen



Besonders aktiv bezog die Kurstadt den Trend zum Urlaubsreisen mit Campingmobil in die Stadtentwicklung ein. Am Standort „Flössrasen“ wurde im hochwasserbedingt baulich eingeschränkten Gebiet über die Landesinitiative „GENIALzentral“ eine Brachfläche revitalisiert und ein sogenannter „Reisemobilhafen“ errichtet. Damit wurde in der Nähe des Bahnhofes ein Campingplatz für 80 Reisemobile samt benötigter Infrastruktur im naturnahen Umfeld des Werra-Ufers inklusive einer Kanuanlegestelle errichtet. Die Gesamtkosten dieses Projektes beliefen sich auf 4,7 Mio. Euro. Die seit der Eröffnung im Jahr 2014 jährlich steigenden Übernachtungszahlen bestätigen die Qualität des Projektes sowie die Nachfrage in diesem Sektor, welche im Rahmen der Stadtumbau-Bereisung auch schon von Vertretern anderer Monitoringgemeinden zurückgemeldet wurde.

Abb. 135 Reisemobilhafen am Werra-Ufer in Bad Salzungen



2. Gotha (2020)

Einwohner 2002 (TLS)	47.695
Einwohner 2019 (TLS)	45.419
Einwohner 2035 (Prognose TLS)	44.557
Wohnungsbestandsentwicklung 2011-2019 (TLS)	+ 2,64 %
Rückgebaute Wohneinheiten 1991-2019, gefördert (TLVWA)	2.272 WE
Leerstandsquote der Gesamtstadt 2011 (Zensus)	9,0 %*
Leerstandsquote in Beständen der vtw-Wohnungsunternehmen 2018	8,5 %
Gebietstypen im Monitoring	Altstadt: 1, DDR-Wohnungsbau: 4, Sonstiges: 4
Stand ISEK	2015
Probleme bei der Aufbringung von Mittleistungsanteilen 2019	k.A.

*Aussagewert eingeschränkt

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
L: Städtebauliche Erneuerung und Wohnumfeldverbesserung																		
B/L: Die soziale Stadt																		
B/L: Städtebaulicher Denkmalschutz																		
B/L: Städtebaul. Sanierungs und Entwicklungsmaßnahmen																		
B/L: Stadtumbau Ost - Rückbau																		
B/L: Stadtumbau Ost - Aufwertung																		
B/L: Stadtumbau Ost - Sicherung																		
W: Neubau																		
W: Modernisierungsförderung																		
W: Barrierereduzierungsprogramm																		

In Anspruch genommene Förderung in den Jahren 2002 bis 2018 (W – Wohnungsbauförderung, L – Landesprogramme, B/L – Bund-Länder-Programme)

Gotha ist Kreisstadt und Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums und ist somit Impulsgeber und Versorgungszentrum für die Region. Die Stadt profitiert von der guten Lage und Anbindung an der Ost-West-Verkehrsmagistrale (A4 und ICE-Trasse) sowie der räumlichen Nähe zu Erfurt. Sowohl als Wirtschafts- als auch Wohnstandort entwickelte sich die Stadt vergleichsweise positiv und verzeichnete in den letzten Jahren Zuwächse. Die Zahl von sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) zeigt seit einigen Jahren eine kontinuierliche positive Entwicklung. 2018 konnten 20.107 Beschäftigte verzeichnet werden, der höchste Wert seit der Wirtschaftskrise 2009. Auch die steigende Arbeitsplatzdichte und das positive Pendlersaldo dokumentieren die Bedeutung des Wirtschaftsstandorts Gotha für die Umgebung.



Neue Wohn- und Lebensqualitäten sowie eine ansprechende Gestaltung im Quartierszusammenhang wurden besonders bei der „August-Köhler-Wohnanlage“ in der Siebleber Straße nahe des GENIALzentral-Standortes geschaffen. Hier konnte die Baugesellschaft in Kooperation mit dem Verein für gemeinschaftliches Wohnen e.V. 29 Wohnungen errichten. Ziel war es, individuelle Wohnformen für Senioren zu realisieren. Im Rahmen dieses Projektes wurden zwei denkmalgeschützte Gebäude umfassend saniert und zwei Neubauten errichtet – ergänzt um einen zentralen Platz zur Begegnung der Bewohner. Zusätzlich wurde der Bedarf an Stellplätzen über einen Carport gedeckt. Im Rahmen dieses Projektes wurden Fördermittel für den Rückbau bisheriger Gebäude, die Gebäudesanierung, die Denkmalförderung sowie den Bau des Carports genutzt.

Abb. 136: August-Köhler-Wohnanlage in Gotha



Um baufällige Gebäude wieder einer Nutzung zuzuführen, müssen diese häufig gesichert werden. Dafür werden seitens der Stadt auch die 100 % Förderung im Rahmen des Stadtumbauprogramms (jetzt „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“) in Anspruch genommen. In exponierter Lage am südlichen Rand des Hauptmarktes (Nummer 17 a, b in Verbindung mit Schlossberg 2) konnte somit eines der geschichtsträchtigsten Gebäude der Demokratie erhalten und in ein Stipendiaten-Wohnhaus für das Forschungszentrum Gotha der Universität Erfurt umgebaut werden. Im Rahmen der Gothaer Innenstadtinitiative konnten zahlreiche Baulückenschließungen über Aktivierungen privater Eigentümer mit Investitionen in die historischen Bestände (z. B. in der Lucas- Cranach- Str. 7 und 14 sowie der Siebleber Str. 10, 11/13, 23-29) realisiert werden. Ausschlaggebend waren jeweils die

Vorbereitung der Stadt und die Vermittlung/der Verkauf über den Sanierungsträger. Das sind gute Beispiele dafür, dass finanzielle Förderungen dieser Art nachweislich private Investitionen in vielfacher Höhe nach sich ziehen.

Abb. 137: Beispiele erfolgreicher, Sicherung Baulückenschließung bzw. Altbauaktivierung in Gotha, Mönchelsstr.. (o.l.), Siebleber Str.(o.r.), Lucas-Cranach-Str. (u.l), und Hauptmarkt (u.r.)



Als Erfolgsfaktor bei besonders schwierigen Eigentümerkonstellationen schätzt die Stadt die notarielle Kompetenz des Sanierungsberaters insbesondere bei Zwangsversteigerungsverfahren oder Zwischenerwerb in Treuhandvermögen ein. Des Weiteren gibt es mit einem eigens eingerichteten Büro eine direkte Ansprechbarkeit im Quartier, in welchem vielfältigen Beratungsformate wie z. B. in Form geführter Rundgänge oder standortspezifischer Flyer angeboten werden. Für die Aktivierung der verbliebenen Problemimmobilien stellen der Tiefenenttrümmungsbedarf und der archäologische Aufwand bei der Erschließung die größten Hemmnisse dar.

3. Jena (2020)

Einwohner 2002 (TLS)	100.542
Einwohner 2019 (TLS)	111.343
Einwohner 2035 (Prognose TLS)	112.900*
Wohnungsbestandsentwicklung 2011-2019 (TLS)	+ 7,44 %
Rückgebaute Wohneinheiten 1991-2019, gefördert (TLVWA)	1.341 WE
Leerstandsquote der Gesamtstadt 2011 (Zensus)	1,9 %**
Leerstandsquote in Beständen der vtW-Wohnungsunternehmen 2018	1,9 %
Gebietstypen im Monitoring	Altstadt: 2, Gründerzeit: 2, DDR-Wohnungsbau: 2, Sonstiges: 3
Stand ISEK	2018
Probleme bei der Aufbringung von Mittleistungsanteilen 2019	Nein

* 2. rBV

**Aussagewert eingeschränkt

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
L: Städtebauliche Erneuerung und Wohnumfeldverbesserung																		
L: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen																		
B/L: Die soziale Stadt																		
B/L: Städtebaulicher Denkmalschutz																		
B/L: Städtebaul. Sanierungs und Entwicklungsmaßnahmen																		
B/L: Stadtbau Ost - Aufwertung																		
B/L: Aktive Stadt und Ortsteilzentren																		
B/L: Zukunft Stadtgrün																		
W: Neubau																		
W: Modernisierungsförderung																		
W: Barrierereduzierungsprogramm																		

In Anspruch genommene Förderung in den Jahren 2002 bis 2018 (W – Wohnungsbauförderung, L – Landesprogramme, B/L – Bund-Länder-Programme)

Jena ist räumlich und funktional als Oberzentrum kreisfreie Stadt in der Städtekette Erfurt-Weimar-Jena und profitiert nicht nur von der guten Anbindung an die Autobahn A4. Die Vielzahl an Studenten und großen Unternehmen wie Jenoptik oder Intershop beleben die Stadt mit Jugendlichkeit und Internationalität. Die einmalige topografische Tallage mit der Saale-Aue und dem umgebenden Hügelland bieten ein einzigartiges landschaftliches Umfeld. Mit dieser Kombination zieht die sogenannte Schwarmstadt jährlich neue Zuzugswillige an. Im Ergebnis verzeichnet Jena eine Ausnahmeentwicklung unter den 42 Monitoringgemeinden in positiver Hinsicht und wirkt als Wachstumsmotor für die ganze Region. Jena belegt Spitzenwerte bei vielfältigen Rankings u. a. hinsichtlich Beschäftigtenentwicklung, Arbeitsplatzdichte und Kaufkraft. Dass Jena als Wohnstandort nach wie vor beliebt ist, zeigen Wohnungsknappheit und steigende Mieten in den letzten Jahren. Innovationen und Kreativität geben Impulse für die Stadtentwicklung, für welche die städtischen Akteure von Beginn an beständige und themenübergreifende Pionierarbeit geleistet haben und mit guten Beispielen als Vorbild dienen können. Unterstützt wurde diese Entwicklung mit reichlicher Förderung unterschiedlicher Ressorts. Allein im Rahmen der Städtebauförderung hat die Stadt seit 1991 rund 189 Mio. Euro erhalten und war mit Abstand die aktivste EFRE-Kommune Thüringens. Hinzu kamen rund 29 Mio. Euro Schulbaufördermittel.



Für die Stadtvertreter ist die Altstadt nahezu fertig saniert. So gibt es im Zentrum eigentlich keine Problemimmobilien mehr und selbst die unsanierten Gebäude werden genutzt. Eindrucksvoll wirken dabei baukulturelle Kontraste z. B. zwischen den städtebaulichen Höhendominanten der Neuzeit (z. B. JenTower und Jenoptik) und historischer Baustruktur (z. B. den Pulverturm in unmittelbarer Nähe). Für das altstädtische Sanierungsgebiet gibt es sechs Teilgebiete mit jeweils eigener Satzung, was einen schrittweisen Abschluss der Maßnahme im Sinne einer Teilentlastung aus der Förderung ermöglicht.

Im Exkursionsgebiet Winzerla sind im Plattenbaubestand (Baujahre 1983 bis 1990) noch viele unsanierte Blöcke augenscheinlich. Im Zuge der kollektiven Alterung von Erstbezieher-Haushalten leben heute viel weniger Menschen in nahezu gleicher Anzahl von Wohnungen, so dass ein altersbedingter Mietergenerationenwechsel ansteht. Die Genossenschaft hat im Zuge eines Blockumbaus an der Wanderslebstraße („Winzerberge“) in vorbildlicher Weise neue Wohnqualitäten geschaffen. Im Ergebnis stehen jetzt 45 statt vier Grundrisstypen zur Vermietung, wobei sich die Wohnungsanzahl von 385 auf 309 reduziert hat. Durch jeweils zwei außen- und zwei innenliegende Laubengänge sind 60 % der Wohnungen mittels Aufzug barrierefrei erreichbar. Die Giebelseiten wurden dabei für die Schaffung von Badfenstern teilweise durchbrochen.

Abb. 138: Plattenumbau in Jena-Winzerla



Während der Siegerentwurf des Architektenwettbewerbes vorsah, mit mehreren Durchbrüchen die Wohnumfeldqualität durch mehr Begegnungsraum zu steigern, folgte die Genossenschaft dem Wunsch der vorwiegend älteren Bestandsmieter, nur einen Durchbruch mit weitestgehender Erhaltung des Privattraums zu realisieren (Kostenaufwand insgesamt rund 25 Mio. Euro inkl. Fördermittel). Der Neuvermietungspreis liegt mit unter 7 Euro für Jenaer Verhältnisse noch auf moderatem Niveau.

Bei der Aktivierung von Wohn(bau)potenzialflächen stößt Jena auch aufgrund seiner Topografie an Grenzen. Das bestätigen die zu beobachtenden Suburbanisierungstendenzen und steigenden Einpendlerüberschüsse. Größere Wohnbauflächen wurden und werden derzeit noch im Ortsteil Zwätzen aktiviert. Außerdem wurden in Jena 25 Vorhaben der Wohnungsbauförderung umgesetzt, welche angesichts der gestiegenen Mieten in der Stadt – auch im Rahmen einer sozialen Wohnraumversorgung – gut angelegt sind. Im Hinblick auf die Auslagerung der Wohnungsbedarfsdeckung, aber auch auf die Gewerbeflächenentwicklung will die Stadt demnächst mit den gut (durch Bahnlinien) erreichbaren Umlandgemeinden in Verhandlung treten. Für das Jenaer Stadtgebiet ist ein zeitnaher Grundsatzbeschluss zur wohnungspolitischen Richtlinie in Vorbereitung, nachdem Grundstücke nicht mehr nach dem Höchstgebot, sondern nach Konzeptvergabe entsprechend ökologischer, sozialer, städtebaulich/architektonischer sowie wirtschaftlicher (Kaufpreis als Festpreis oder max. 25 % Gewichtung) Kriterien vergeben werden sollen.

Bundesweite Pionierleistung erbrachte die Stadt im Rahmen der Jenaer Klimaanpassungsstrategie aufgrund besonderer Betroffenheit von Überhitzung durch ihre Tallage. So fand die Thüringer Stadtumbaukonferenz bereits im Jahr 2010 zur Thematik „Klimawandel: Müssen wir unsere Städte neu denken“ in Jena statt. Auch in den letzten Jahren arbeitete die Stadt an bundesweiten Pilotprojekten mit, z. B. als eine von acht deutschen Städten zur Entwicklung der Toolbox „Klimastadttraum“, welche seit kurzem als Handlungsleitfaden für alle Kommunen bereitsteht. Besonders hervorzuheben sind dabei die anwendungsbezogene Forschung im Hinblick auf die Messung und Modellierung von mikroklimatischen Entwicklungen sowie die Wirkungskontrolle umgesetzter Maßnahmen wie Klimaoasen oder die Einführung klimaresilienter Baumarten. Der Pocket-Park (Nominierung Bundespreis) und der Johannisfriedhof seien im Handlungsfeld „Stadtgrün“ explizit genannt. In Letzterem ruhen berühmte Persönlichkeiten und es finden keine Bestattungen mehr statt. Stattdessen kümmert sich ein Verein um die Pflege des parkähnlichen Bereiches, welcher nunmehr als öffentlich zugängliche Grünfläche in der Innenstadt fungiert und mit kulturellem Leben (z. B. durch Konzerte) gefüllt wird.

4. Neustadt an der Orla (2020)

Einwohner 2002 (TLS)	11.096
Einwohner 2019 (TLS)	9.198
Einwohner 2035 (Prognose TLS)	7.012*
Wohnungsbestandsentwicklung 2011-2019 (TLS)	+ 1,02 %
Rückgebaute Wohneinheiten 1991-2019, gefördert (TLVWA)	204 WE
Leerstandsquote der Gesamtstadt 2011 (Zensus)	11,3 %**
Leerstandsquote in Beständen der vtW-Wohnungsunternehmen 2018	k.A.
Gebietstypen im Monitoring	Gründerzeit: 1, DDR-Wohnungsbau: 1, Sonstiges: 1
Stand ISEK	2008
Probleme bei der Aufbringung von Mittleistungsanteilen 2019	Nein

*Prognose 1.rBV bezieht sich auf Gebietstand 2013, Einwohner aus eingemeindeten Ortsteilen wurden noch nicht berücksichtigt

**Aussagewert eingeschränkt

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
L: Städtebauliche Erneuerung und Wohnumfeldverbesserung																		
L: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen																		
B/L: Städtebaulicher Denkmalschutz																		
B/L: Städtebaul. Sanierungs und Entwicklungsmaßnahmen																		
B/L: Stadtumbau Ost - Rückbau																		
B/L: Stadtumbau Ost - Aufwertung																		
B/L: Stadtumbau Ost - Sicherung																		
B/L: Aktive Stadt und Ortsteilzentren																		
W: Neubau																		
W: Modernisierungsförderung																		
W: Barrierereduzierungsprogramm																		

In Anspruch genommene Förderung in den Jahren 2002 bis 2018 (W – Wohnungsbauförderung, L – Landesprogramme, B/L – Bund-Länder-Programme)

Neustadt an der Orla repräsentiert als eine von neun Thüringer Monitoringgemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern die kleinstädtische Perspektive und ist Grundzentrum in nördlicher Lage des Saale-Orla-Kreises. Trotz insgesamt relativ großer Einwohnerverluste in den letzten Jahren profitierte die Stadt im letzten Monitoringzeitraum besonders von Zuzügen aus dem eigenen Landkreis, was die Attraktivität der Stadt als Wohnstandort (kontinuierliche Zunahme der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort) in verkehrsbegünstigter Lage an der A9 und B281 unterstreicht. Neustadt an der Orla hatte den Tag der Städtebauförderung in den letzten beiden Jahren dafür genutzt, aktuelle Stadtentwicklungsprojekte öffentlichkeitswirksam vorzustellen. Die interkommunale Zusammenarbeit ist geprägt von der gemeinsamen touristischen Vermarktung als Region. Nicht nur weil die nah gelegene Stadt Pößneck ein ähnliches baukulturelles Erbe übernommen hat, vermarkten sich die beiden Städte touristisch gemeinsam (z. B. über die Broschüre „Die Orlaregion erleben – Zwischen Cranach und Industriekultur“). Darin werden auch die baukulturell wertvollen Gebäudeensembles im Zentrum wie das spätgotische Rathaus, der Stadtkirche mit dem restaurierten Altar von Lukas Cranach oder die Fleischbänke (als einzig erhaltene dieser Art in Europa) anschaulich vorgestellt. Landesgrenzen übergreifend fungiert die Stadtverwaltung als Mitglied der Städtepartnerschaft „Neustadt in Europa“ mit 35 anderen „Neustädten“ in Deutschland, Österreich, Ungarn, der Slowakei, Tschechien und Polen.



Als großer Erfolg der bisherigen mit Städtebaufinanzhilfen geförderten Maßnahmen kann vor allem die stabile Einwohnerentwicklung im Monitoringgebiet Altstadt gesehen und als Ergebnis der zahlreichen Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum und Gebäudebestand gewertet werden. Um diese Qualitäten auch auf dem zentralen Marktplatz nachhaltig aufzuwerten, hat die Stadt in den letzten beiden Jahren mit intensiver Beteiligung der Interessenvertreter ein hochwertiges Neugestaltungskonzept erarbeitet. Ergebnis eines begleitenden Ideen- und Realisierungswettbewerbes ist eine Planung, welche gerade den Aspekten der Klimaanpassung Rechnung trägt. So sollen beispielsweise der bereits vorhandene Oberflächenwasserlauf verlängert und der bereits das historische Stadtbild prägende Marktbrunnen zur besseren Erleb- und Bespielbarkeit abgesenkt werden (geschätzter Kostenaufwand rund 4,5 Mio. Euro). Ersatz für den Wegfall einer Vielzahl von Parkflächen soll es in fußläufiger Erreichbarkeit am Altstadtrand geben.

Abb. 139: Neugestaltung des Marktplatzes in Neustadt/Orla geplant



Nachteilig an den Baumaßnahmen des Stadtbodens, welcher durch die Gestaltung als Busbahnhof aus den 1980er Jahren überprägt ist, ist der Wegfall der gewachsenen und damit Schatten spendenden Baumsubstanz. Vor allem an heißen Sommertagen der letzten Jahre ist zu spüren, wie wichtig dieser Abkühlungseffekt gerade für Sitzplätze ist. Hier wird – wie auch bei Marktplatzsanierungen in anderen Städten – einerseits ein Zielkonflikt deutlich, weil unter denkmalschutzrechtlicher Betrachtung die Begrünung aus den historischen Bildzeugnissen meistens nicht abgeleitet werden kann. Andererseits wirkt die Tatsache, dass neu gepflanzte Bäume – unabhängig von ihrer Anzahl – erst in mehr oder weniger vielen Jahren – für die so wichtige mikroklimatische Ausgleichswirkung sorgen können.

Ein Beispiel für besondere Bemühungen um den Erhalt baukulturell wertvoller Bau-Substanz ist die Sicherung und anschließende Sanierung des Lutherhauses im Quartier 9 in direkter Nachbarschaft des historischen Rathauses. Nach vielen Jah-

ren des Leerstandes und baulichen Verfalls konnte seit 2012 eine Sanierungsplanung umgesetzt werden, welche den Wirkungskreis des Reformators als begehbare Schaudenkmal erlebbar macht. Nachdem in den Jahren 2015/16 der Funktionsanbau im Innenhof errichtet wurde, wird derzeit die Freiflächengestaltung (u. a. mit integrierten Hochbeeten für Schulklassen) abgeschlossen.

Abb. 140 Aktivierung der denkmalgeschützten Problemimmobilie „Lutherhaus“ in Neustadt/Orla



Ambitionierte Vorhaben für Nutzungszuführungen von ruinösem Gebäudebestand wurden im Rahmen des Stadtrundganges in zwei weiteren Altstadtquartieren vorgestellt. Im Quartier 13 - Schloßgasse erfolgte der Grunderwerb seitens der Stadt im Jahr 2020 und ein zeitnaher Baubeginn steht nach Übereinkunft mit dem Investor unmittelbar bevor. Im Quartier 12 - Brauhausgasse erfolgten nach Erarbeitung eines Quartierskonzeptes im Jahr 2016 und Zwischenerwerben in den Jahren 2017 und 2018 zuletzt der Rückbau ausgewählter Hintergebäude und die Sicherung der Vorderhäuser, deren Aufwertung über eine vorgehängte Fassadendekoration beworben wird.

Abb. 141 geplante Neugestaltung einer Häuserzeile inkl. Hinterhof in der Brauhausgasse



5. Waltershausen (2020)

Einwohner 2002 (TLS)	14.684
Einwohner 2019 (TLS)	12.838
Einwohner 2035 (Prognose TLS)	11.049
Wohnungsbestandsentwicklung 2011-2019 (TLS)	+ 1,66 %
Rückgebaute Wohneinheiten 1991-2019, gefördert (TLVWA)	333 WE
Leerstandsquote der Gesamtstadt 2011 (Zensus)	7,0 %*
Leerstandsquote in Beständen der vtw-Wohnungsunternehmen 2018	8,9 %
Gebietstypen im Monitoring	Altstadt: 1, DDR-Wohnungsbau: 1
Stand ISEK	2010
Probleme bei der Aufbringung von Mittleistungsanteilen 2019	Nein

*Aussagewert eingeschränkt

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
L: Städtebauliche Erneuerung und Wohnumfeldverbesserung																		
L: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen																		
B/L: Städtebaul. Sanierungs und Entwicklungsmaßnahmen																		
B/L: Stadtumbau Ost - Rückbau																		
B/L: Stadtumbau Ost - Aufwertung																		
B/L: Stadtumbau Ost - Sicherung																		
B/L: Investitionspakt																		
W: Neubau																		
W: Modernisierungsförderung																		
W: Barrierereduzierungsprogramm																		

In Anspruch genommene Förderung in den Jahren 2002 bis 2018 (W – Wohnungsbauförderung, L – Landesprogramme, B/L – Bund-Länder-Programme)

Waltershausen fungiert als Grundzentrum im Landkreis Gotha mit guter Anbindung an die A4 bzw. die größeren Städte Eisenach, Gotha und Erfurt. Die Kommune besitzt sieben Ortsteile und profitiert durch die Ansiedlungen der Firmen Continental und Phönix sowie durch eine Vielzahl von Firmen, die im Gewerbegebiet Waltershausen Nord ansässig sind. Das derzeit in Planung befindliche Industriegebiet „Waltershausen Ost/Hörsehgau“ wird hierzu zukünftig weiter dazu beitragen, den Wirtschaftsstandort Waltershausen zu sichern. Einzigartig für eine Gemeinde dieser Größe in Thüringen ist die Stadtbahn (Thüringer Waldbahn), die seit 1929 in Betrieb ist und Waltershausen sowie die Nachbargemeinden Friedrichroda und Tabarz mit dem Mittelzentrum Gotha auf dem Schienenweg anbindet. Nach der Eingemeindung der vier Ortsteile des Emsetals (Winterstein, Schwarzhausen, Schmerbach und Fischbach) wurde von der Stadt zunächst der Nachholbedarf priorisiert, diese dem Entwicklungsstand des übrigen Stadtgebietes anzunähern. Dies hatte allerdings zur Folge, dass sich die Maßnahmenumsetzung im Kernstadtgebiet von Waltershausen verzögert hatte. Einerseits konnten in den letzten Jahren glücklicherweise steigende Beschäftigtenzahlen verbucht werden (sowohl am Arbeits- als auch am Wohnort), andererseits waren bereits im September 2020 die negativen Auswirkungen der Corona-Pandemie in Form von Steuereinnahmeverlusten von 60 % spürbar. Deshalb zeichnen sich für die kommenden Jahre Einschränkungen der städtischen Handlungsspielräume ab.



Auffällig gut gelungen ist die Umstrukturierung des von DDR-Wohnungsbau geprägten Quartiers Ibenhain. Bereits zur letzten Bereisung vor gut zehn Jahren hatten die Wohnungsgesellschaft und die Wohnungsgenossenschaft als zwei von wenigen Akteuren in den Thüringer Programmgemeinden mit Mut und Kreativität die Gebäudekubatur an zwei Blöcken mit Etagenreduzierung so verändert, dass Mietergärten im Erdgeschoss und auf dem Dach entstanden und das Karree aufgrund der vertikalen Teilung deutlich aufgelockerter erscheint. Da sich das Konzept im Sinne einer nachhaltigen Vermietung zu bewähren schien, wurde es auf weitere Blöcke übertragen. Komplette rückgebaut wurden bis 2019 deshalb nur drei Wohnblöcke, der Rest erfolgte im Teilrückbau. Dass der Stadtteil im Ergebnis gar nicht mehr wie ein Plattenbauquartier erscheint, liegt auch am grünen Wohnumfeld, in dem die hochgewachsenen Bäume die etagenreduzierten Blöcke mittlerweile überragen und an der räumliche Einbettung des DDR-Wohnungsbestandes in die städtebaulich ältere Struktur. Erwähnenswert ist auch, dass der Teilrückbau mit hoher Akzeptanz im bewohnten Zustand stattfand, mit den rückgebauten Betonelementen Carports für die Bewohner errichtet wurden und die entstandenen Abrissflächen als Streuobstwiesen gestaltet wurden. Derzeit laufen die Sanierungsvorbereitungen (inkl. Leerzug) für den letzten unsanierten Block an der Clara-Zetkin-Straße 37 - 41. Statt einem Teilrückbau sollen hier jedoch die Wohnungen mit Aufzug sowie einem innenliegenden Laubengang (Umgehung des Zugangsproblems mit halber Treppe) barrierefrei erschlossen werden, inklusiv kleinerer Grundrissänderungen. Dafür sind Mittel aus dem Barrierereduzierungsprogramm der Wohnungsbauförderung beantragt worden, die für das laufende Jahr bereits ausgeschöpft sind.

Abb. 142: Plattenumbau in Waltershausen-Ibenhain



Im altstädtischen Straßenraum erscheinen die meisten Gebäude zumindest von außen genutzt. Hierfür wirkten Modernisierungsvereinbarungen und das kommunale Förderprogramm, mit dessen Hilfe einige Fassaden und Fenster erneuert wurden. Problematisch sieht die Stadt die ausstehenden Sanierungen im Innenbereich,

weshalb viele Häuser trotz sanierter Außenfassade leer stehen. Hier gibt es aus Sicht der Stadt große Potenziale in Bezug auf die höherwertige Sanierung von Wohnraum, der aufgrund der kurzen Wege und vorhandenen Infrastruktur nachweislich auch zu überdurchschnittlichen Mietpreisen angenommen und damit zur sozialen Mischung der Bewohnerschaft beitragen würde. Deshalb will die Stadt mit Eigentümerberatung und Unterstützungsangeboten weiter agieren und den Abschluss des Sanierungsgebietes verlängern. Beispielsweise ist im Marktbereich die Fassadensanierung zu 95 % abgeschlossen. Dahinter sind viele Wohnungen nach Angaben der Stadt auf einem veralteten bzw. unsanierten Stand (veraltete Haustechnik, schiefe Böden) und die große Welle an Eigentümerwechseln steht noch an. Ein Beispiel dieser Thematik wurde an einem städtebaulich bedeutenden Eckgebäude in der Hauptstraße 14 gegenüber des Klostores besichtigt. Diese Gründerzeitvilla wurde in drei Bauabschnitten mit Sicherungsmitteln vor dem Verfall gerettet und fassadenseitig hochwertig saniert. Nun wird die Übertragung an die städtische Verwaltungs- und Baugesellschaft vorbereitet, die sich dann dem Innenausbau widmen wird und das Gebäude einer barrierefreien Wohnnutzung zuführen möchte.

Abb. 143 Gründerzeiteckgebäude und sich anschließende Hauptstraße in der Waltershausener Innenstadt



Ausblick und Empfehlungen für den Stadtumbau in Thüringen

Nach Überführung von sechs auf drei Bund-Länder-Programme ist die Städtebauförderung in ihrem Anwendungsrahmen vereinfacht und flexibler geworden. Gleichzeitig wird für jedes Förderprojekt vorausgesetzt, dass Aspekte von Klimaschutz und Klimaanpassung oder auch interkommunaler Kooperation verstärkt berücksichtigt sind. Außerdem wurde auf die von der Wohnungswirtschaft dargestellten erhöhten Kosten reagiert und die Rückbauförderung von 70 auf nunmehr 110 Euro pro m² aufgestockt.

Die inhaltliche Zuordnung der Fördergebietskulissen zu den Monitoringgebieten auf jeweils nur eines der drei neuen Programme „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ ist in Thüringen erfolgt. Um dem Erhaltungsbedarf schwer aktivierbarer Problemimmobilien mit stadtstrukturell bzw. baukulturell großem Wert in altstädtisch geprägten Monitoringgebieten weiterhin nachkommen zu können, sollen Programmüberlagerungen in einem Gebiet aber nicht ganz ausgeschlossen werden. Die Sonderkondition in Form der 100%-Förderquote für „Sicherung und Erwerb“ aus dem ehemaligen Stadtumbau-Programm wurden befristet im Nachfolgeprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ fortgeschrieben und können somit auch noch bei Maßnahmen des Förderprogramms „Lebendige Zentren“ zur Anwendung kommen.

Nach Aushandlung eines neuen Verteilerschlüssels zwischen Ländern und Bund steht nun ein relativ stabiler Anwendungs- und Finanzierungsrahmen für die Städtebauförderung bis zum Jahr 2023. Dieser bedeutet für die neuen Bundesländer zwar jährlich 2 % weniger Zuwendungen im Vergleich zum Niveau von 2019, aber immer noch überproportionale Mittelzuweisungen gegenüber den alten Bundesländern. Ob die zur Verfügung stehenden Kassenmittel auch in voller Höhe abgerufen werden können, wird nicht in jedem Fall vom lokalen Förderbedarf, sondern von der Fähigkeit abhängen, kommunale Miteleistungsanteile für wichtige Stadtentwicklungsprojekte aufbringen zu können.

Die Wohnungsbauförderung wird sich nach einem deutlichen Einschnitt der Bundesmittelzuweisung von 2019 zu 2020 auf einem geringeren Niveau einpendeln. Deshalb wird künftig wahrscheinlich wieder eine Programmüberzeichnung zu erwarten sein.

Vor allem auf der Ebene der Stadtquartiere, den Monitoringgebieten, kommt den sozialen und kulturellen Infrastrukturen eine wichtige Rolle zu. Das ist unbestritten

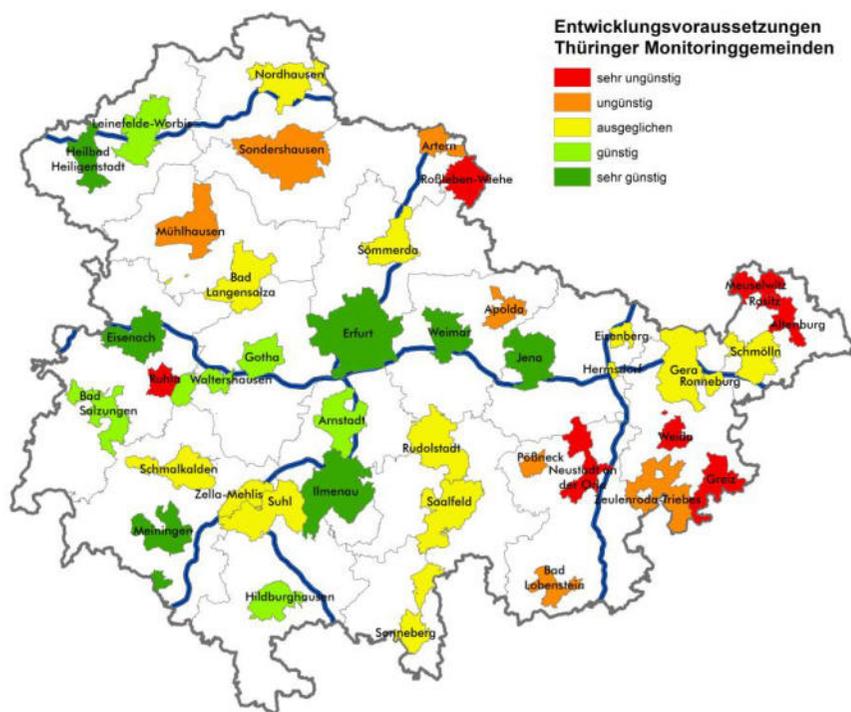
und für die Lebensqualität in den Stadtteilen für alle Altersgruppen, egal welcher Herkunft, essenziell. Die Erneuerung dieser Strukturen, der Umbau und Neubau von Einrichtungen (wie Kitas, Schulen, Nachbarschafts- und Bürgerzentren, Sportstätten, Jugendclubs, Kulturhäusern) sollte vor dem Hintergrund eines verantwortungsvollen Einsatzes von Ressourcen nachhaltig angelegt sein. Bei baulichen Investitionen stets zu bedenken ist demnach, wie diese Objekte mehrfach und multifunktional sowie der Nachfrage angepasst, genutzt werden können. Lösungen für den Einsatz möglichst natur- und umweltverträglicher Materialien, für den Einsatz erneuerbarer Energien und die Ausgestaltung als barrierefreie bzw. -arme Angebote gehören ebenso dazu. Dies erfordert auch einen intensiven Abstimmungs- und Austauschprozess der beteiligten Träger, Akteure, Verantwortlichen und Nutzergruppen bei der Projektentwicklung und bei der laufenden Bewirtschaftung und ist entsprechend steuernd zu gestalten.

Mit den von den 42 Kommunen gelieferten Landesmonitoringdaten lässt sich dokumentieren, dass die Ziele in den rund 200 Monitoringgebieten in weiten Teilen noch nicht erreicht wurden. Aus den angegebenen Verlängerungsabsichten ergeben sich Zielkonflikte dahingehend, dass sie dem Maßnahmenabschluss nach dem Zügigkeitsgebot entsprechend BauGB nebst zugehörigen Fristen widersprechen. Die Gründe für angestrebte Verlängerungen wurden während der Stadtumbau-Bereisung eindrücklich beschrieben, vor allem mit Blick auf die großen Sanierungsgebiete mit komplexen Handlungsbedarfen. Die Gemeinden sind angehalten, die Möglichkeiten zur Beschleunigung angemahnter Maßnahmenabschlüsse zu prüfen, d. h. Projekte zur Erreichung ursprünglicher Ziele zu priorisieren und in Sanierungsgebieten des umfassenden Verfahrens Ausgleichsbeträge zu ermitteln und von den Eigentümern vorzeitig bzw. diskontiert einzuholen, um diese sanierungsbedingten Einnahmen für die Umsetzung ausstehender Vorhaben im Gebiet einsetzen zu können. Gleichzeitig sehen die Gemeindevertreter teilweise einen Strategieaktualisierungsbedarf, welcher aufzeigt, dass der Stadtumbau als Daueraufgabe einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung quasi systemimmanent ist und damit auf die sich verändernden Rahmenbedingungen oder Bedürfnisse reagieren muss.

Die (in)formellen Planungsinstrumente wurden in den letzten Jahren fortgeschrieben, sind aber teilweise immer noch aktualisierungsbedürftig. Das betrifft sowohl die Flächennutzungspläne, deren Änderungsverfahren oft als zu aufwendig beschrieben werden und deshalb der Bauleitplanung oftmals keine (aktuell) beschlossenen Exemplare als Orientierungsgrundlage vorliegen. Es betrifft aber auch die integrierten Stadtentwicklungskonzepte, welche als strategische Grundlage die kleinräumige Ableitung von (zu fördernden) Maßnahmen begründen.

Aufbauend auf die grobe Dreiteilung von Entwicklungstypen der 42 Monitoringkommunen im letzten Monitoringbericht (schrumpfende und wachsende Städte sowie Kommunen im Verflechtungsbereich wachsender Städte) wird in folgender Karte die regionale Differenzierung von Entwicklungsvoraussetzungen visualisiert. Eingeflossen sind hierbei die Auswertungen unterschiedlicher Struktur- und Lageindikatoren wie z. B. Bevölkerungsentwicklung und -vorausberechnung, Arbeitslosenquote, Kaufkraft, Mietniveau, verkehrliche Lage oder auch die Haushaltslage der Kommune.⁹⁷

Abb. 144: Unterschiedliche Entwicklungsvoraussetzungen der 42 Thüringer Monitoringkommunen



Quelle: © Arbeitsgruppe Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, © Kartengrundlage GDI-TH

Im Ergebnis haben die Städte im Westen Thüringens sowohl entlang der A4- und ICE-Trasse als auch im Pendlereinzugsbereich zu den wirtschaftlich stärkeren Bundesländern Bayern, Hessen und Niedersachsen tendenziell günstigere Entwicklungsvoraussetzungen als die in den südöstlich und nördlich gelegenen strukturschwachen Regionen in räumlicher Nähe zu Sachsen und Sachsen-Anhalt. Erwähnenswert bei dieser Betrachtung ist der Ansatz des relativen Vergleiches zwischen den 42 Monitoringgemeinden. Natürlich haben Jena und Erfurt für die positive Entwicklungsperspektive ein viel höheres Ausgangsniveau als z. B. Heiligenstadt. In Kumulation der relativen Vergleiche bei den Einzelindikatoren ist die Begünstigung jedoch ähnlich groß. Gleichwohl würden bei einer Bewertung von absoluten Vorteilen im deutschlandweiten Vergleich auch nur diese beiden Städte als begünstigt bewertet werden.⁹⁸

Bei der Stadtumbau-Bereisung wurde deutlich, dass die Projektaktivitäten in den Handlungsfeldern für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung unterschiedlich stark bearbeitet werden (können). Förderpolitisch können natürlich die Stärken in den begünstigten Kommunen für überregionale Standortattraktivität weiter ausgebaut werden. Mindestens ebenso wichtig ist, dass die Gemeinden mit ungünstigen Voraussetzungen weitere Unterstützung bedürfen. Gerade diese Kommunen haben Wirtschaftsansiedlungen genauso nötig wie attraktive Wohnqualitäten und bedürfen in besonderem Maße einer Förderung, um Entwicklungen in Form einer Abwärtsspirale entgegenzuwirken zu können.

Im Sinne eines Ausblicks auf die Monitoringjahre 2020ff gilt es die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf alle Lebensbereiche und somit auch auf das komplexe Zusammenspiel dieser im Rahmen der Stadtentwicklung zu beobachten. Dafür können nur ansatzweise Thesen zur Prüfung aufgestellt werden, welche zumindest vermuten lassen, dass sich die Wirkungen in einzelnen Handlungsfeldern wie z. B. Finanzielle Handlungsfähigkeit, Funktionswandel der Innenstädte, Digitalisierung, Mobilität, Klimaschutz, klimaresiliente Stadtentwicklung, Beteiligung und demografischer Wandel unterscheiden werden. Neben vielen Risiken können dabei auch Chancen für die Stadtentwicklung proklamiert werden.

Obleich für das Jahr 2019 geringfügig weniger Monitoringgemeinden Probleme mit der Aufbringung von kommunalen Miteleistungsanteilen meldeten bzw. zur Erstellung eines Haushaltssicherungskonzeptes verpflichtet waren, sind für 2020 und die folgenden Jahre 2020 mehr oder weniger größere Einbrüche zu erwarten. Das

⁹⁷ Vgl. Anhang, S. 118. Es erfolgte eine einheitliche Skalierung auf Basis von Quartilsgrenzen.

⁹⁸ ähnlich wie im Strukturatlas der prognos ag entsprechend Auswertung im Monitoringbericht 2019, S. 23 f unter <https://www.begleitforschung-stadtumbau-thueringen.de>

ergibt sich allein aus der Priorisierung von Projektfinanzierungen (Pflichtaufgaben-vorrang) und der Steuerausfälle, welche nicht durch entsprechende finanzielle Ausgleichshilfen abgedeckt werden können. Negative Auswirkungen auf die Fähigkeiten zur Aufbringung mit kommunalen Miteleistungsanteilen bzw. den Abruf von Fördermitteln sind zu befürchten.

Relativ eindeutig sind die Signale einer direkten Problemverschärfung durch die Präventionsmaßnahmen gegen die Ausbreitung der Corona-Pandemie auch im Hinblick auf den Funktionsverlust der (kleineren) Innenstädte als Handels- und Dienstleistungsgewerbestandorte.

Auch wenn neuere Aspekte wie Klimaschutz und Klimaanpassung in den letzten Jahren (im Rahmen des Landesmonitoring nachweislich) verstärkt in die kommunale Strategieplanung eingeflossen sind, besteht angesichts der Corona-bedingten Herausforderungen die berechtigte Befürchtung, dass die Umsetzung geplanter Maßnahmen ins Stocken gerät. Andererseits zeigt sich gerade in Zeiten des „Lock-downs“, wie wichtig beispielsweise städtische Grünflächen sind. Aktuelle Untersuchungen belegen, dass die öffentlichen Freiflächen in Zeiten der Schließung öffentlicher Einrichtungen und Kontaktbeschränkungen zunehmend genutzt wurden. Mittlerweile werden sogar schon ökonomische Berechnungen für einen gemeinwohlorientierten Immobilienwert angestellt, welche die Beiträge von Grünflächen für die Gesellschaft versuchen zu monetarisieren.

Beschleunigte Entwicklungen sind im Handlungsfeld „Digitalisierung“ zu erwarten, weil (zwangsläufig) neue digitale Formate der Kommunikation probiert werden (müssen) und der Druck auf den Breitbandausbau steigt. Als Benachteiligung wirkt sich der geringere Breitbandzugang im ländlichen Raum aus. Eine intensivere Beteiligung von Akteuren der Stadtentwicklung in den letzten Jahren gibt hier Hoffnung. Negativ wirkt hier die Tendenz, dass Beteiligungsformate im Rahmen von Stadtentwicklungsprozessen – als nicht prioritäre Pflichtaufgabe – hinten angestellt werden oder gänzlich aus reduzierten Budgetrahmen fallen.

In Bezug auf das Handlungsfeld „Nachhaltige Mobilität“ wird der Einfluss seitens der Begleitforschung ambivalent eingeschätzt. Negativ könnte wirken, dass deutlich mehr berufsbedingte Pendler mit alleinig genutztem Auto unterwegs sind und entsprechend weniger ÖPNV nutzen. Die PKW-Zahlen (des ruhenden Verkehrs) steigen unabhängig von Corona trotz sinkender Einwohnerzahlen kontinuierlich. Deutlich gestiegen ist zwar auch die Anzahl der PKW mit Elektro- oder Hybridantrieb. Nur liegt die Vermutung nahe, dass diese größtenteils zu Hause geladen werden, denn die zunehmenden E-Ladestationen in den Programmgemeinden

werden nach Angaben der meisten Stadtvertreter bislang kaum genutzt. Positiv wirken könnte die Zunahme des Radverkehrs und der Trend zu weniger (Fern)Reisen. Auch die Zunahme von Homeoffice leistet einen Beitrag zur Reduzierung des Mobilitätsumfanges.

Fraglich ist derzeit noch, wie sich die Corona-Pandemie auf Geburtenverhalten und Sterblichkeit auswirken wird. Angenommen wird, dass die Sterbefälle in Thüringen auch künftig die Geburtenzahlen überwiegen werden. Die Sterbeüberschüsse konnten nachweislich in den meisten Monitoringgemeinden nicht von den positiven Wanderungssalden der letzten Jahre kompensiert werden.

Kaufkraft und Haushaltszahl stagnieren aktuell als wohnungsmarktrelevante Nachfragegrößen. Die einzig wachsende Zahl ist die der Älteren und Pflegebedürftigen, was die große Zahl an Neubauten in diesem Wohnsegment bestätigt. Neue Wohnqualitäten werden durch den ungebrochenen Neubautrend im Ein- und Zweifamilienhaus-, sowie – vor allem in größeren Städten – im Mehrfamilienhaussegment geschaffen. Auch für Teilrückbau und Umbau im Bestand gibt es sehr gute Beispiele in den besuchten Thüringer Monitoringgemeinden. In den DDR-Wohnungsbaugebieten nehmen Handlungsspielräume aufgrund kollektiver Alterung der Mieter und vielerorts noch vorhandenen sowie frei werdender unsanierter Blöcke zur Unterbringung Geflüchteter wieder zu sowohl für Sanierung und Teilrückbau/Umbau als auch für Komplettabriss. Nach der wieder leicht steigenden Zahl geförderter Rückbauten im Jahr 2019 bleibt zu beobachten, ob die erhöhte Rückbauförderung ab 2020 Wirkung entfaltet. Mit dieser werden gerade für den kostenaufwendigeren Teilrückbau zum Zweck einer Umgestaltung mit Blick auf eine nachhaltige Vermietung attraktivere Handlungsoptionen eröffnet. Die wirtschaftliche Konsolidierung der Wohnungsunternehmen (durch das Stadtumbau Ost-Programm) konnte – zumindest in den größeren Kommunen – im Rahmen des Landesmonitoring nachgewiesen werden. Bei den Akteuren der kleinen Gemeinden ist der Handlungsdruck mit Quoten von über 15 % Wohnungsleerstand nach wie vor vorhanden.

Die Städtebauförderung bleibt programmatisch als Instrument mit der größten Multiplikatorwirkung unverzichtbarer Bestandteil für die Anpassung städtischer Strukturen an heutige und künftige Herausforderungen. Die Stadtumbau-Bereitschaft hat sich als Format des Erfahrungsaustausches zwischen den Vertretern von Freistaat und Kommunen etabliert und soll künftig ausgebaut werden. Die Prozesse der Stadtentwicklung gilt es weiter zu beobachten – auch in Bezug auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie.

Anhang

A Methodik und Datenbasis

Das Landesmonitoring ist auf die spezifischen Informationsbedürfnisse der Kommunen und des Thüringer Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft zugeschnitten und liefert vergleichbare Entwicklungen von Gesamtstadt und den Monitoringgebieten sowie zeitreihenbasierte Erkenntnisse, die aus anderen Quellen (z. B. dem Monitoring des Bundes) nicht abgeleitet werden können. Das Landesmonitoring ist auf eine langfristige Beobachtung von Stadtumbauquartieren angelegt, um die Entwicklung von Merkmalen wie Einwohnerstruktur, Bautätigkeit oder Flächennutzung – auch nach dem Abschluss von Maßnahmen – analysieren zu können. Zudem können Aussagen getroffen werden, ob positive Entwicklungsimpulse durch die Städtebauförderung gegeben werden konnten. Demnach fungieren die Ergebnisse als Argumentationshilfen für die Verhandlungen mit den Finanzgebern auf Bundes- und Landesebene.

Das Landesmonitoring wurde als lernendes Programm mit langfristiger Beobachtungsperspektive angelegt. Der Indikatorenkatalog wird bedarfsgerecht angepasst, z. B. um veränderte Wirkungsmechanismen der Städtebauförderung zu erfassen.

Gegenstand des Thüringer Landesmonitoring sind die 42 Stadtumbauprogrammgemeinden, welche zuletzt für das Jahr 2019 Daten für die Gesamtstadt und insgesamt 202 Monitoringgebiete geliefert haben. Mit diesen Daten wurden gruppierte Auswertungen z. B. nach Stadtgrößenklassen oder Gebietstypen (Altstadt, Gründerzeit, DDR-Wohnungsbau und Sonstige) vorgenommen.

Der Bericht basiert auf folgenden Daten:

- Von den Programmgemeinden wurden die Daten für das Jahr 2019 auf Indikatorenbasis des Vorjahres erfasst.
- Das Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) hat die Zeitreihen von Indikatoren, für die es bereits in den vergangenen Jahren Daten zur Verfügung gestellt hat, bis 2019 fortgeschrieben. Daten für Gemeinden mit Gebietsgliederungen konnten auf den neuen Gebietsstand zurückgerechnet

werden, um Brüche in den Zeitreihen zu verhindern. Die letzten Gebietsgliederungen wurden im Dezember 2019 in den Städten Neustadt an der Orla, Meiningen und Greiz durchgeführt.

- Die Bundesagentur für Arbeit liefert jährlich Spezialauswertungen zu den Programmgemeinden zur Einlesung in den Datenpool beim TLS (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, Arbeitslose und SGB II-Empfänger).
- Angaben zu Fördermittelrahmen der Städtebau- und Wohnungsbauförderung sowie der Schulbauförderung kommen vom Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (TMIL) sowie vom Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVwA).
- Ebenfalls wurden Befragungsdaten und Auswertungen der Wohnungsunternehmen des Verbandes der Thüringer Wohnungswirtschaft (vtw) einbezogen, welche vom TMIL (Referat für Wohnungsbau, Wohnungsbauförderung) jährlich erhoben werden.

Die kommunale Datenerfassung zum Landesmonitoring erfolgt wie in den Vorjahren per Excel-Erfassungsbogen mit integrierten Prüfspalten, um Plausibilitätsfehler zu vermeiden oder mit elektronischen Datenbanksystemen, in welche das neue Indikatorenset integriert wurde.⁹⁹ Der Indikatorenkatalog für das Erfassungsjahr 2019 wurde gegenüber 2018 nicht verändert. Für die Erfassung ab dem Jahr 2016 konnte der Umfang des Datenkatalogs im Zuge des Abgleichs mit dem eMo sowie in Harmonisierung anderer Datenquellen nochmals deutlich reduziert werden. Dadurch wurden die Kommunen bei der Datenbeschaffung spürbar entlastet.

Vor der Einlesung in den zentralen Datenpool beim TLS wurden die Daten nochmals auf Plausibilität geprüft und in Abstimmung mit den Kommunen korrigiert. Die inhaltliche Richtigkeit dieser Daten liegt weiterhin in der Verantwortung der Kommunen. Nach wie vor schwierig bleibt eine Generierung von plausiblen Haushaltszahlen und -größen sowie zuverlässigen Werten für (marktaktiven) Leerstand v. a. für private Gebäudebestände. Sofern innerhalb des Berichts externe Informationen oder Quellen verwendet wurden, wird an den entsprechenden Stellen gesondert darauf hingewiesen.

Der vom TLS aufgebaute Datenpool stellt allen am Monitoring Beteiligten Auswertungsmöglichkeiten zur Verfügung. Abgestufte Nutzerrechte sichern auch weiterhin

⁹⁹ Ursprünglich wurde den Kommunen die Software „KOMSTAT“ zur Verfügung gestellt, welche von der damaligen Firma IAC in enger Abstimmung mit dem Ministerium und der Begleitforschung entwickelt wurde. Auch nach zwischenzeitlichen Firmenneugründungen und vielfältigen Softwareentwicklungen bestand die Aussicht, die Aktualisierungen von den jeweiligen Firmenanbietern integrieren zu lassen. Das hat den Vorteil, die Datenabgabe in Form einer CSV-Datei direkt aus dem

kommunal internen (und meist auch GIS-gestützten) Monitoringsystem exportieren zu können. Für die Datenerfassung 2019 unterstützte die Firma Kompetenzteam-GIS die meisten dieser Gemeinden mit der Software Stadtanalyst.

die Aspekte des Datenschutzes. Für einen Erfahrungsaustausch in Sachen Monitoring steht allen Programmgemeinden weiterhin ein passwortgeschütztes Arbeitsforum auf der Internetseite der Begleitforschung zur Verfügung (<http://www.begleitforschung-stadtumbau-thüringen.de>).

In den vergangenen Monitoringberichten wurde festgestellt, dass aufgrund unterschiedlicher Erfassungsmethoden die Daten des TLS manchmal von den Daten der Kommunen abweichen. Werden die gesamtstädtischen Daten der Kommunen miteinander verglichen, werden die TLS-Daten zugrunde gelegt. Werden die Monitoringgebiete in Relation zu ihrer Gesamtstadt gesetzt, werden hierbei die kommunalen Daten verwendet, um in sich stimmige Datenwelten sicherzustellen.

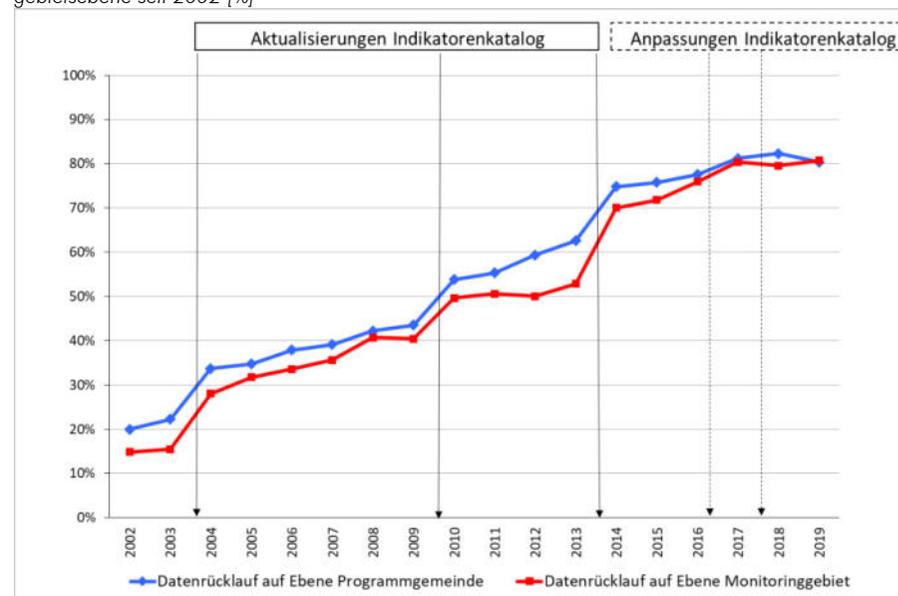
Für das Erfassungsjahr 2019 gab es keine Gebietsabgänge. Ein Monitoringgebiet ist hinzugekommen. Dabei handelt es sich um das Fördergebiet „Lache Baugesa“ (Brachflächenrevitalisierung) in Saalfeld. Somit wurden 202 Gebiete in den 42 Monitoringgemeinden beobachtet.

1. Entwicklung des Datenrücklaufes

Aufgrund der Corona-Krise war es fraglich, ob die Rücklaufquote für das Erfassungsjahr 2019 gehalten werden konnte. Die Rückmeldungen dazu waren sehr unterschiedlich. Während aufgrund der eingeschränkten Bürger-Sprechzeiten ungeahnte Kapazitäten frei wurden, wurden in anderen Kommunen die Monitoringbeauftragten zum Corona-Krisenstab geholt. Dass im Ergebnis wieder alle 42 Monitoringgemeinden Daten geliefert haben und durchschnittlich 80 % Rücklaufquote auf Gesamtstadt und Monitoringgebietsebene erreicht werden konnten, ist erfreulich.

In der Bilanz der Rücklaufbetrachtung ist zu erkennen, dass sich der Datenrücklauf bezüglich der jährlich zu aktualisierenden Indikatoren seit 2002 vervielfacht hat. Die Datenbefüllung konnte von 20 % bei den Programmgemeinden und 15 % bei den Monitoringgebieten in den Programmgemeinden im Jahr 2002 auf rund 80 % auf beiden Ebenen im Jahr 2017 gesteigert und seitdem auf diesem Niveau gehalten werden.¹⁰⁰

Abb. 145: Entwicklung des Datenrücklaufs auf Ebene der Programmgemeinden und auf Monitoringgebietsebene seit 2002 [%]



Quelle: © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS

Nachdem im Zuge der Aktualisierungen des Datenerfassungsbogens die rücklaufschwachen Indikatoren reduziert wurden, sind verschiedenartige Lücken bestimmter thematischer Erfassungsbereiche strukturell begründet, d. h. dass z. B. gewisse Datenabfragen (von externen Akteuren) in einzelnen Kommunen nicht eingerichtet sind und mit vertretbarem Aufwand auch nicht eingerichtet werden können. Zudem werden personeller Kapazitätsengpässe von den Kommunen beklagt. Wenn die Monitoringanforderungen nicht mehr neben dem „Alltagsgeschäft“ erledigt werden konnte, wurde nicht selten externe Unterstützung für die Datenerfassung beauftragt.

Hinzu kam der Mehraufwand durch die Monitoringanforderungen des Bundes, dessen Vertreter bezüglich der eBI- und eMo-Meldungen Informationen zusätzlich bzw. rückwirkend abfragten.¹⁰¹

¹⁰⁰ Die persönlichen Gespräche mit den Monitoringbeauftragten belegen, dass mit 80 % durchschnittlicher Rücklaufquote ein Maximalniveau erreicht zu sein scheint.

¹⁰¹ Mit der VV StBauF 2020 wurde beim Monitoring des Bundes rückwirkend, und damit auch für die Programmjahre 2018 und 2019, zur einjährigen eMo-Berichtspflicht zurückgekehrt. Außerdem wurden die Formulare des eBI erweitert bzw. auf die drei ab dem Jahr 2020 geltenden Bund-Länder-Programme umgestellt.

Das Engagement der Kommunen ist nicht nur durch den Datenrücklauf spürbar, sondern auch anhand der Rückmeldungen, die während der Erhebungsphase bzw. im Zuge der Plausibilitätskontrolle von Mitarbeitern der Kommunen gegeben wurden. Durch den Erfahrungsaustausch mit Monitoringbeauftragten anderer Programmgemeinden konnten Möglichkeiten und systematische Fehlerquellen aufgezeigt werden. Dieser Dialog zwischen den Programmgemeinden ist fortzusetzen. Ab dem Erfassungsjahr 2010 wurden im Erfassungsbogen Datenprüffelder integriert, welche für die Kommunen bereits bei der Dateneingabe nicht plausible Werte sichtbar machen und eine sofortige Korrekturmöglichkeit bieten. Am besten und schnellsten konnten bestehende Probleme in der Vergangenheit telefonisch mit den richtigen Ansprechpartnern gelöst werden. Diese Möglichkeit sollte auch in Zukunft genutzt werden.

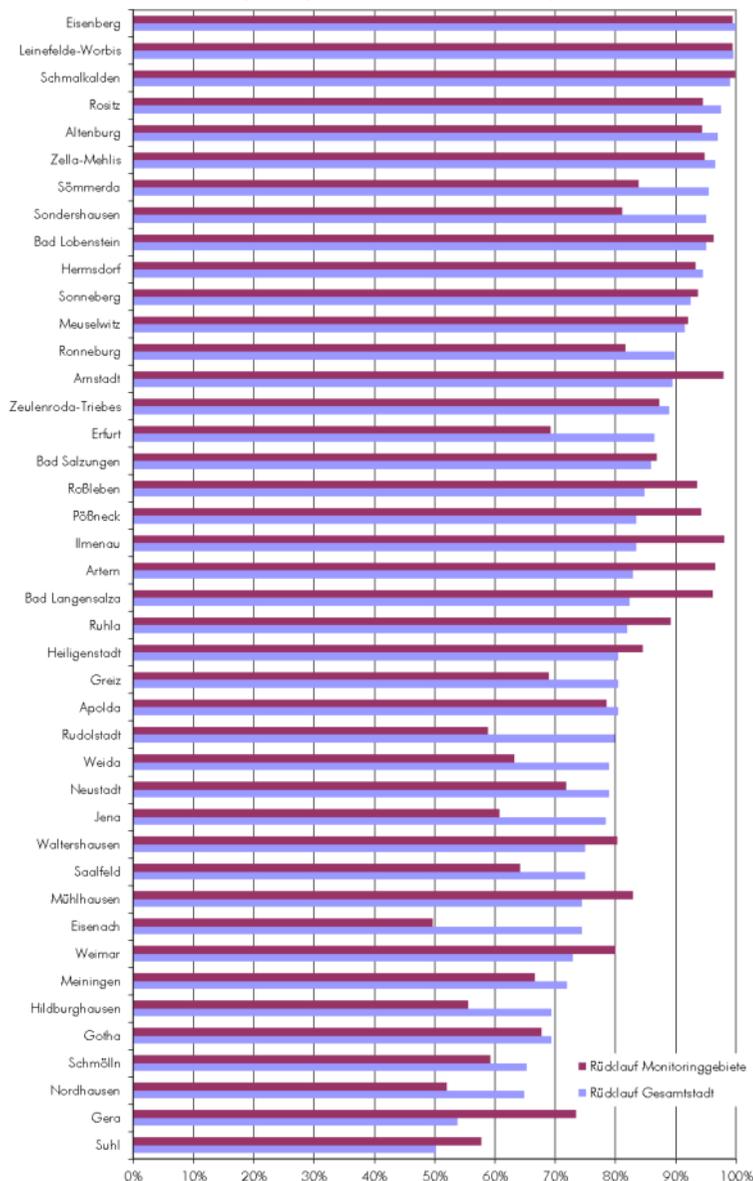
2. Datenrücklauf nach Programmgemeinden

Die drei Rücklaufspitzenreiter für das Erfassungsjahr 2019 waren - wie auch für das Jahr 2018 - die Programmgemeinden Eisenberg, Leinefelde-Worbis und Schmalkalden. Leinefelde-Worbis ist federführende Kommune für das Landesmonitoring und entfaltete zu Beginn des Stadtumbauprogramms auch in städtebaulicher Hinsicht entsprechende Vorbildwirkung. Auf den weiteren Rängen folgen Gemeinden, die auf beiden Ebenen über 90 % Ausfüllquote erreichten. Darunter befindet sich mit Rositz auch die kleinste Monitoringgemeinde, was zeigt, dass Datenverfügbarkeit und kontinuierliche Zielkontrolle nicht in erster Linie von der Stadtgröße abhängen. In den meisten der rücklaufstarken Programmgemeinden betreuen langjährig zuständige Mitarbeiter das Monitoring, welche sowohl vom stadtplanerischen als auch vom statistischen Gesichtspunkt den notwendigen Überblick haben und die Daten ebenso für kommunale Zwecke intensiv nutzen.

Die Gründe für einen geringen Rücklauf sind vielfältig. Das Spektrum reicht von personellen Kapazitätsengpässen bei den kommunalen Verwaltungen bis hin zur Nichtverfügbarkeit von bestimmten Daten. In Einzelfällen führte Krankheit der für das Monitoring zuständigen Personen oder EDV-Umstellungen bei den Kommunen dazu, dass vorübergehend keine Daten bereitgestellt werden konnten. Von den meisten Kommunalverwaltungen wird zudem zunehmend signalisiert, dass die Bewältigung des Arbeitsaufwandes für das Monitoring aufgrund personeller Kapazitätsengpässe und angesichts angespannter Haushaltslagen schwieriger wird. Die Programmgemeinden mit neu eingegliederten Ortsteilen haben – insofern noch keine Datenermittlung für diese möglich war – den Erfassungsbogen Gesamtstadt auf Grundlage des alten Gebietsstandes ausgefüllt.

Auch wenn die 42 Programmgemeinden mittlerweile Monitoring und Zielkontrolle effektiv nutzen (z. B. im Rahmen der Fördermittelbeantragung), sei erwähnt, dass die Gemeinden gemäß Ziffer 6.7 der ThStBauFR mit dem Erhalt von Städtebaufördermitteln verpflichtet sind, aktiv an dem für die Wirkungsbeobachtung durchgeführten Monitoring teilzunehmen sowie dem Bund und dem Freistaat Thüringen als Fördermittelgeber die hierfür notwendigen Daten zur Verfügung zu stellen. Den Kommunen mit (temporär) unzureichenden Personalkapazitäten wird empfohlen, sich über Möglichkeiten der Finanzierung des Aufwandes für Monitoringaufgaben zu informieren bzw. sich in den Erfahrungsaustausch mit den anderen Programmgemeinden zu begeben. Eine Liste mit den Ansprechpartnern der Monitoringbeauftragten der 42 Programmgemeinden befindet sich im Arbeitsforum auf der Internetseite der Begleitforschung (www.begleitforschung-stadtumbau-thueringen.de).

Abb. 146: Datenrücklauf der Programmgemeinden für das Erfassungsjahr 2019



Quelle: © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, sortiert nach durchschnittlichem Datenrücklauf auf Gesamtstadt- und Monitoringebene

3. Kennzahlenanalyse Wohnungswirtschaft

Nachfolgend werden die der wohnungswirtschaftlichen Analyse zugrunde liegenden Kennzahlen aus Kapitel C2d Wirtschaftliche Situation der Wohnungsunternehmen“ ab S. 77 im Detail beschrieben.

Ertrags- und Finanzlage

Wesentlicher Treiber der tendenziell positiven Entwicklung war, zumindest in den Anfangsjahren, die Ertragslage (y-Achse). Sie setzt sich in der Auswertung aus folgenden Indikatoren zusammen:

- Mietausfallquote und deren Entwicklung über 3 Jahre
- Entwicklung der Jahressollmiete über 3 Jahre
- Kapitaldienstdeckung und deren Entwicklung über 3 Jahre

Zusammen mit der Finanzlage (dynamischer Verschuldungsgrad, Tilgungskraft, Zinsdeckung) reflektiert sie die Liquidität eines Unternehmens und beschreibt damit dessen unmittelbaren finanziellen Handlungsspielraum.

Aufgrund ihres Marktanteils unterliegen Wohnungsunternehmen ertragsseitig im besonderen Maß den Veränderungen am Wohnungsmarkt. Wie stark sich eine quantitative und qualitative Veränderung der Mieterhaushalte am Markt in den Mietausfallquoten und dem Mietpreisniveau des Unternehmens widerspiegelt, hängt neben dem Marktanteil auch von dessen Bestands- und Vermietungsmanagement ab.

Mietausfall

Mietausfall entsteht in den Programmgemeinden zu rund 93 % durch Leerstand. Die Mietausfallquote verringerte sich annähernd gleichlaufend zum Leerstandsabbau (16,5 % im Jahr 2002 zu 9,2 % im Jahr 2017). Im Vergleich der Programmgemeinden zeigt sich, dass es – wie auch schon beim Vergleich der Leerstandsquoten – erhebliche Unterschiede innerhalb Thüringens gibt und einzelne prosperierende Regionen und Städte bzw. deren Wohnungsunternehmen kaum eine Belastung durch Mietausfälle verspüren, während andere nach wie vor darunter zu leiden haben.

Kapitaldienst

Als weitere Kennziffer wird die Kapitaldienstdeckung herangezogen. Sie verdeutlicht in einer Momentaufnahme¹⁰² die Bedienbarkeit von Zins und Tilgung langfristiger Kredite aus den Sollmieten (abzgl. Erlösschmälerung). Je mehr Mietentnahmen für Zins und Tilgung eingesetzt werden müssen, desto kleiner ist der verbleibende finanzielle Handlungsspielraum eines Unternehmens.

Der Durchschnitt (rund 36 %) verdeckt die Diskrepanz unter den Programmgemeinden, die nach wie vor sehr groß ist. Ihre Spanne liegt zwischen 20,5 % und 58,5 %. Die Lage hat sich insgesamt aber kontinuierlich verbessert, wenngleich die Handlungsfähigkeit einiger Wohnungsunternehmen nach wie vor eingeschränkt ist.

Vermögenssituation

Die Entwicklung des bilanziellen Vermögens der Wohnungsunternehmen wird anhand der Kennziffern

- Eigenkapitalquote und deren Veränderung über 3 Jahre,
- Buchwertmultiplikator,
- Anlagenintensität sowie
- durchschnittliche laufende Instandhaltung über 3 Jahre betrachtet.

Eigenkapitalquote

Die Eigenkapitalquote bewegte sich im Durchschnitt der Programmgemeinden seit 2001 zunächst vergleichsweise konstant bei rund 40 %. Insbesondere in den letzten Jahren konnte sie stark gesteigert werden und lag 2018 bei rund 53 %. Dabei zeigt sich in keiner Programmkommune eine Quote von unter 30 %. Ab einer Eigenkapitalquote von kleiner als 15 % zeigt sich eine nachhaltige Gefährdung.

Buchwertmultiplikator

Einen ebenfalls großen Einfluss übt die Entwicklung des Buchwertmultiplikators aus. Er zeigt an, wie werthaltig der Bestand am Wohnungsmarkt ist. Wird ein Buchwertmultiplikator größer als 10 ausgewiesen, ist eine Unterdeckung des Buchwertes gegeben. Der bilanzierte Bestandwert entspricht dann nicht mehr dem

10-fachen der Jahresmiete, d.h. der Marktwert des Bestandes (gemessen an den realisierten Mieten) ist geringer als der bilanzierte Wert. Eine Buchwertberichtigung kann wieder eine annähernde Deckung zwischen Markt- und Buchwert herstellen. Lag der Multiplikator 2002 im Durchschnitt noch bei über 12, zeigte sich auch hier eine deutlich Verbesserung der Situation. 2018 lag der Buchwertmultiplikator nur noch bei 8,9, wenngleich einzelne Programmgemeinden noch leicht über dem Schwellenwert von 10 lagen.

Anlagenintensität

Die Anlagenintensität gibt das Verhältnis von Anlagevermögen zur Bilanzsumme bzw. zum Gesamtvermögen eines Unternehmens wieder.

Im Durchschnitt aller GdW-Unternehmen zeigte sich 2018 ein Wert von 88,7. Dieser hohe, aber branchenübliche Wert hängt naturgemäß mit dem hohen Verkehrswert von Immobilien zusammen. Im Durchschnitt der Programmgemeinden zeigt sich ein Wert von 89,5 und damit leicht oberhalb des GdW-Durchschnitts.

Laufende Instandhaltung

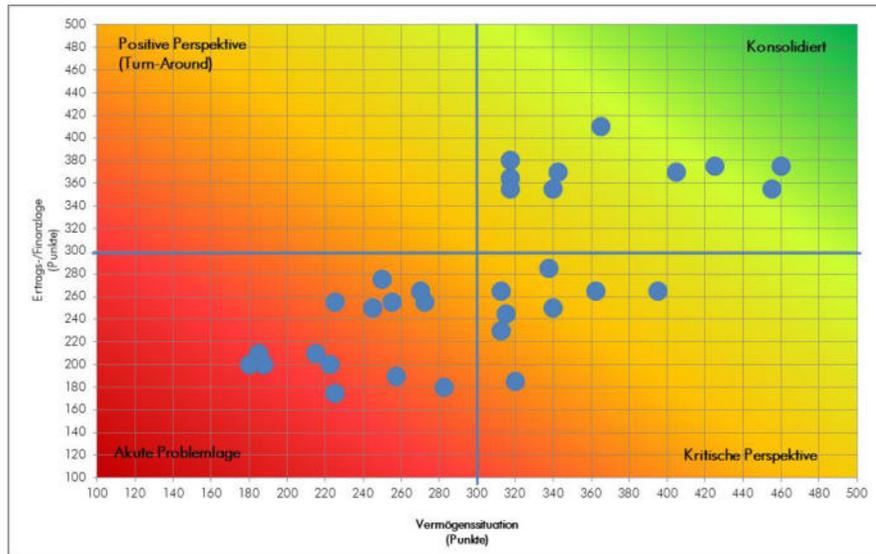
Zur Beurteilung der Investitionen in den Bestand und der damit einhergehenden qualitativen Aufwertung bzw. Instandhaltung wird der jährliche Instandhaltungsaufwand in Abhängigkeit der Wohnfläche des eigenen Bestandes bewertet.

Dieser stieg in den letzten Jahren von rund 10 Euro/m² (2012) auf ca. 15 Euro/m² (2018) kontinuierlich an und deutet auf die Aktivitäten im Rahmen der zweiten Sanierungswelle hin.

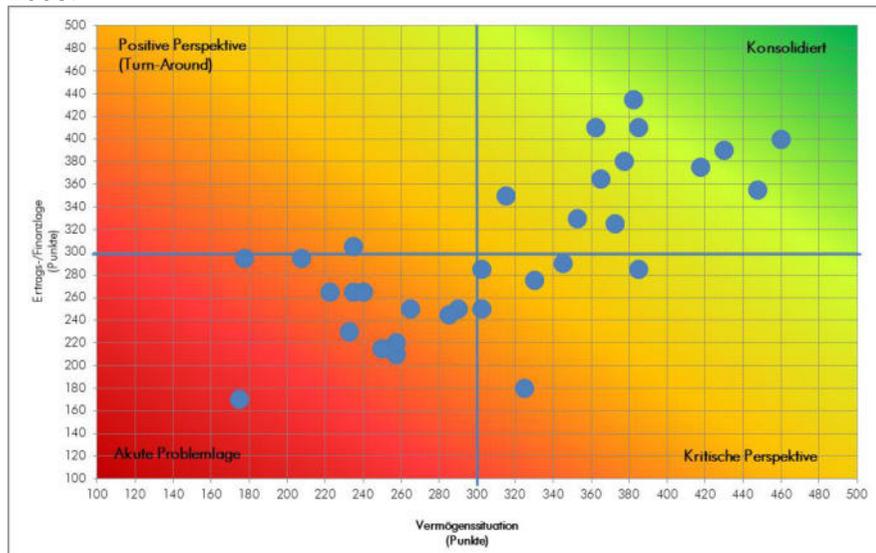
¹⁰² Nicht in die Kennziffern einbezogen wird, ob ein Kredit sich dem Laufzeit-Ende nähert, Sondertilgungen durchgeführt werden oder eine Prolongation angestrebt wird

Ergänzende Übersichten zur wirtschaftlichen Situation der Wohnungsunternehmen für die auswertbaren in Kapitel C2d, ab S. 77, nicht dargestellte Jahre

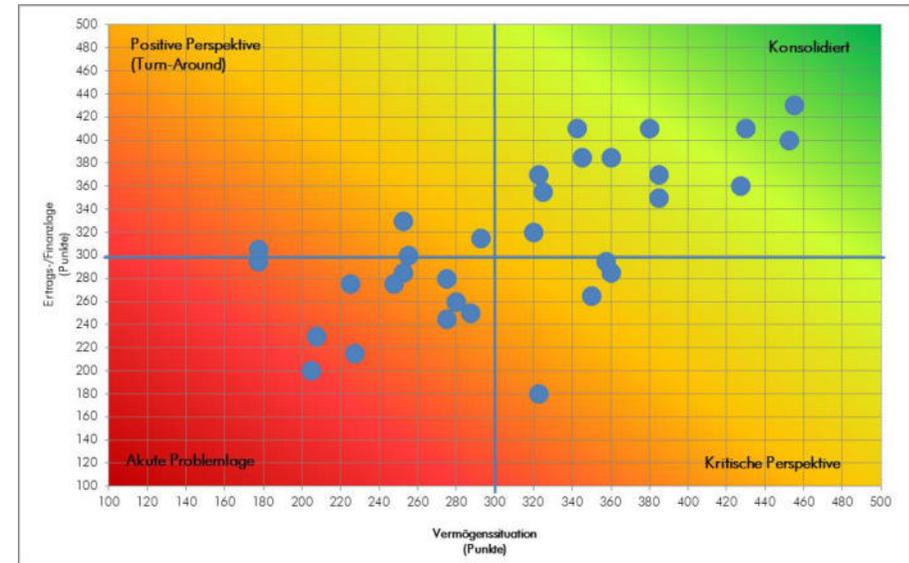
2005:



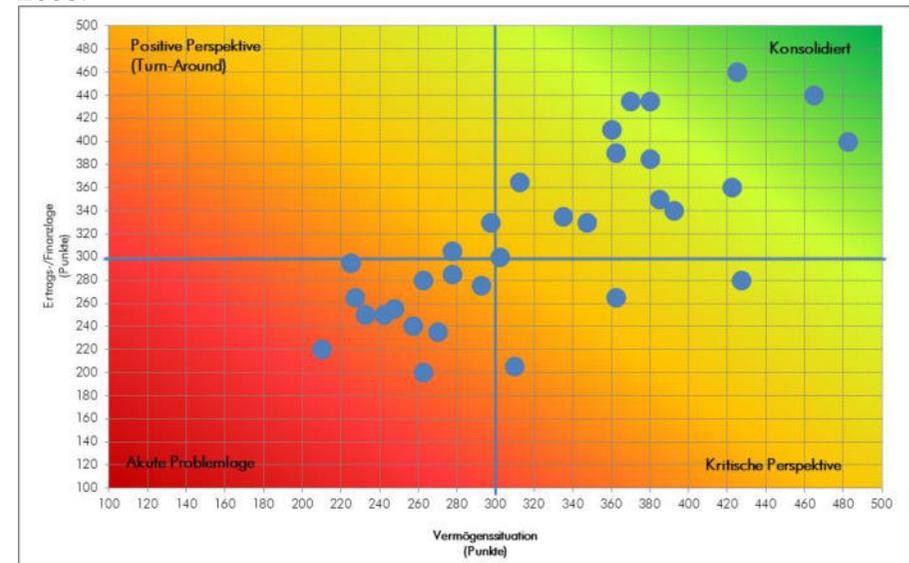
2006:



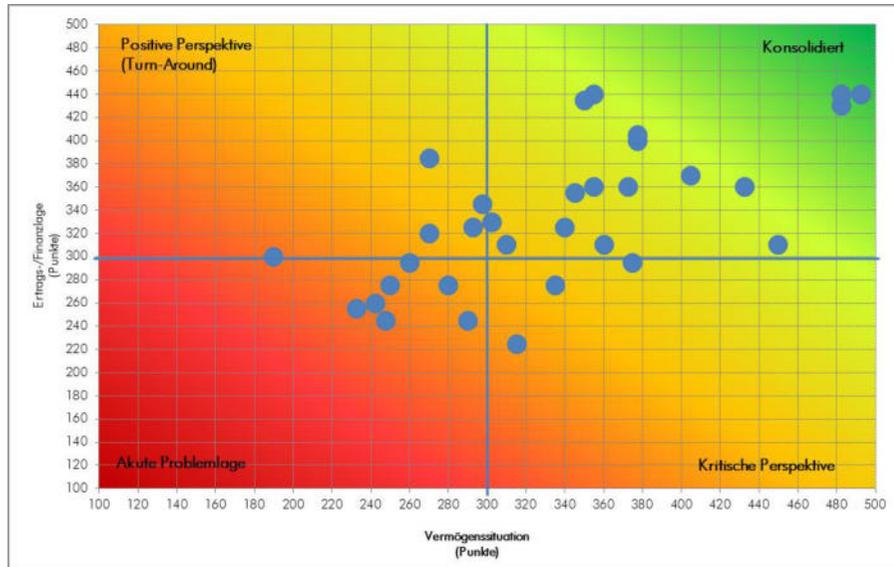
2007:



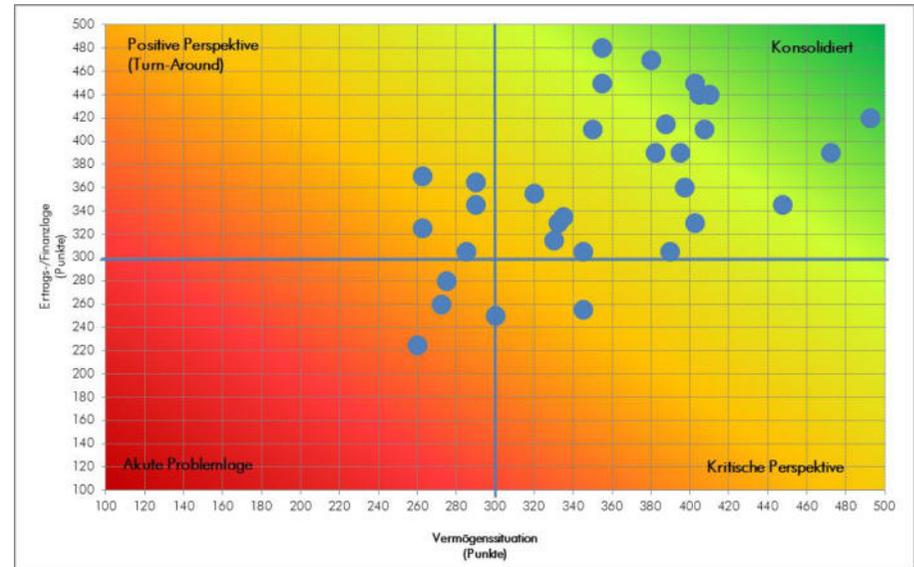
2008:



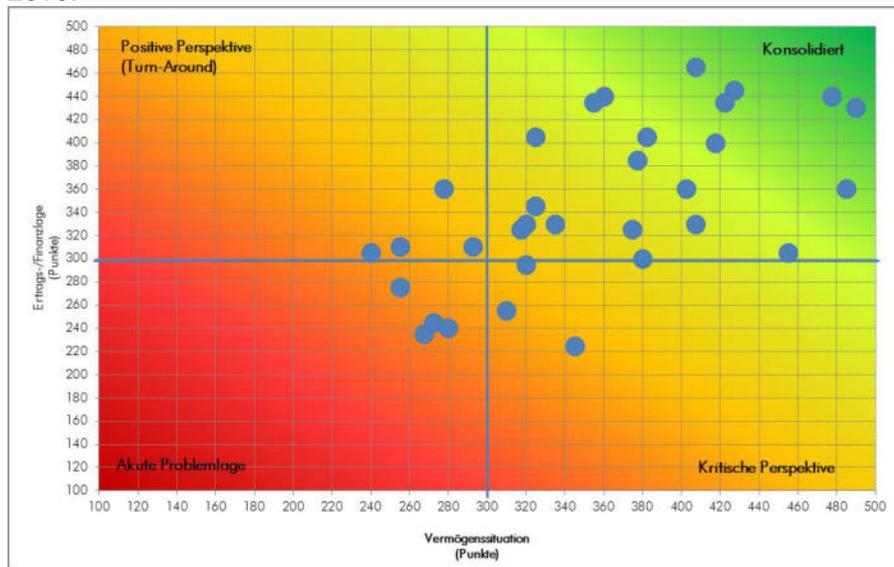
2009:



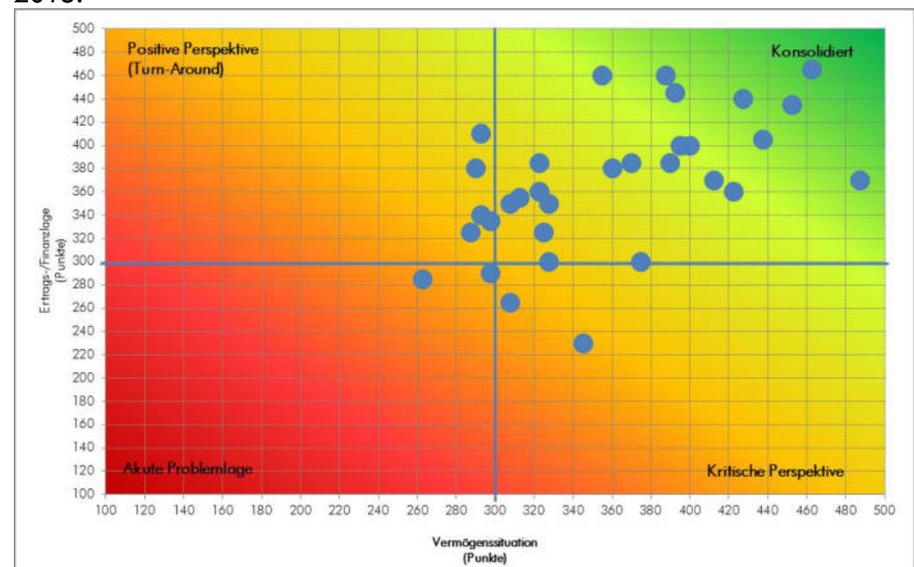
2011:



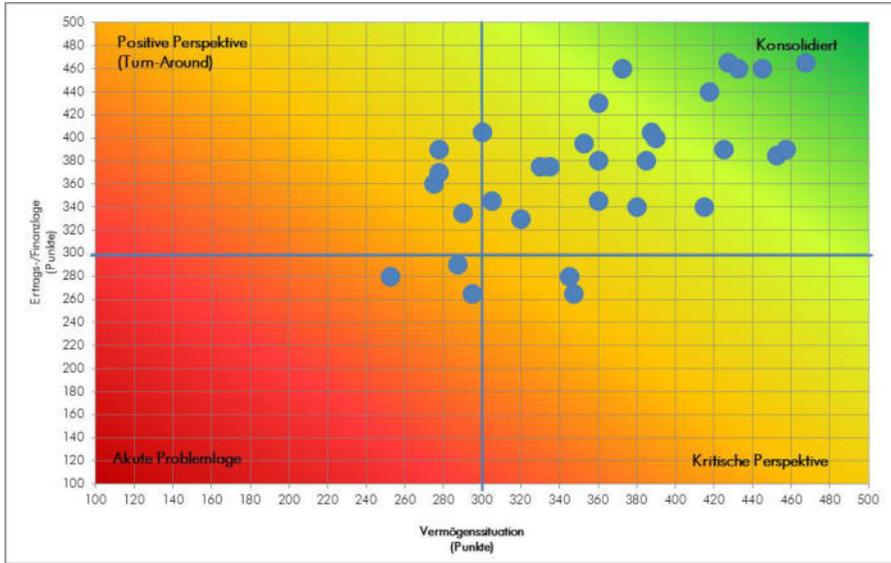
2010:



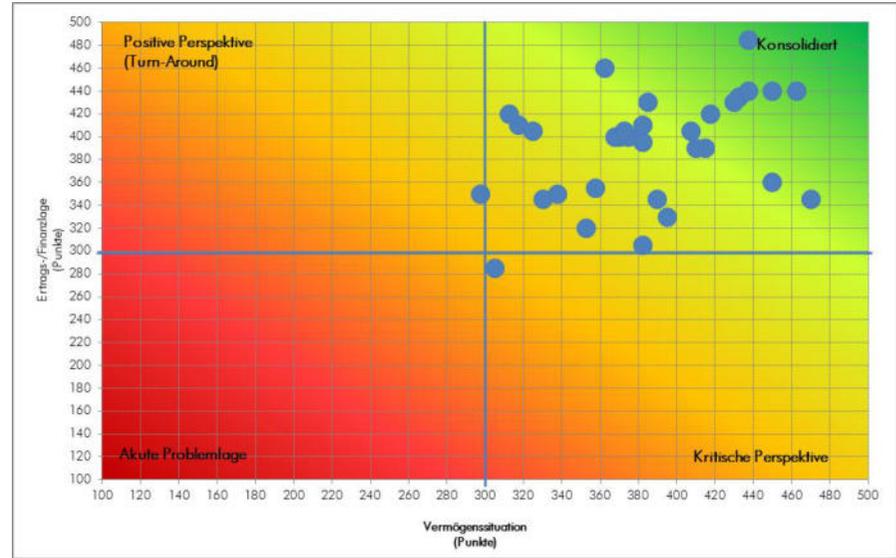
2013:



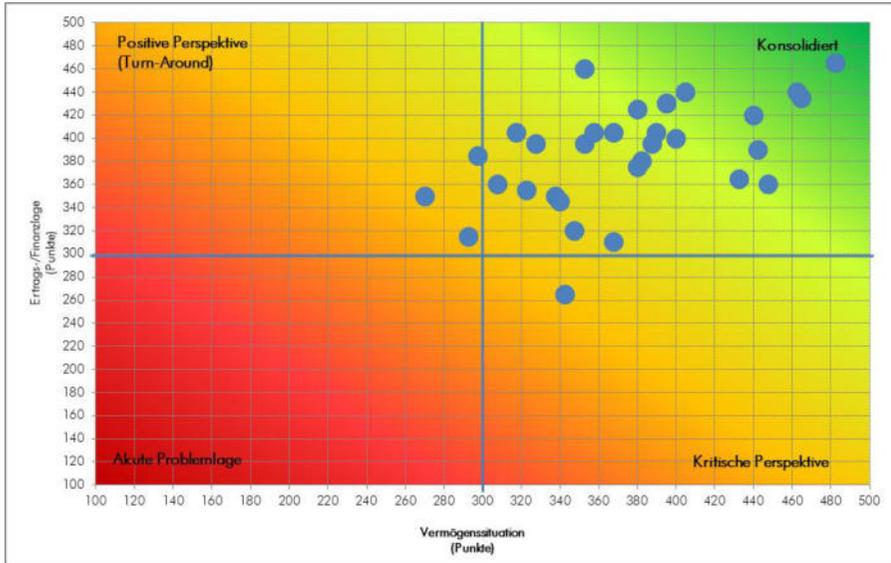
2014:



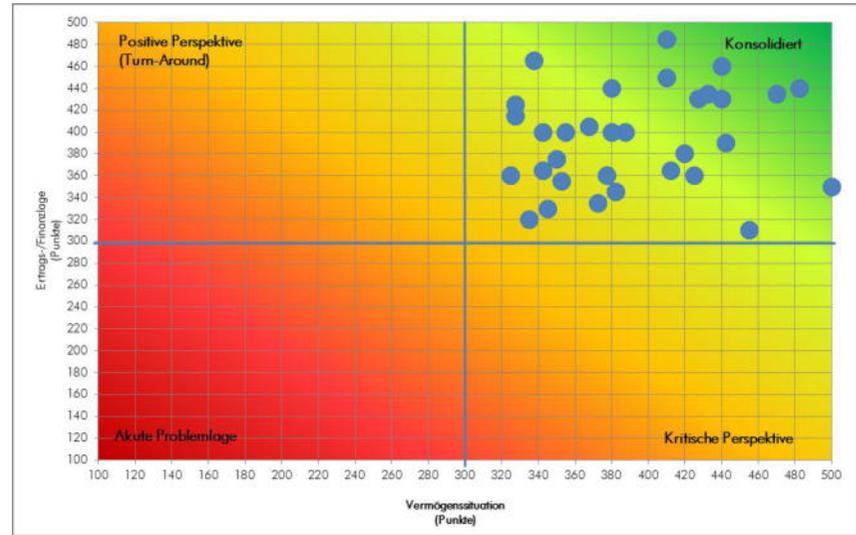
2016:



2015:



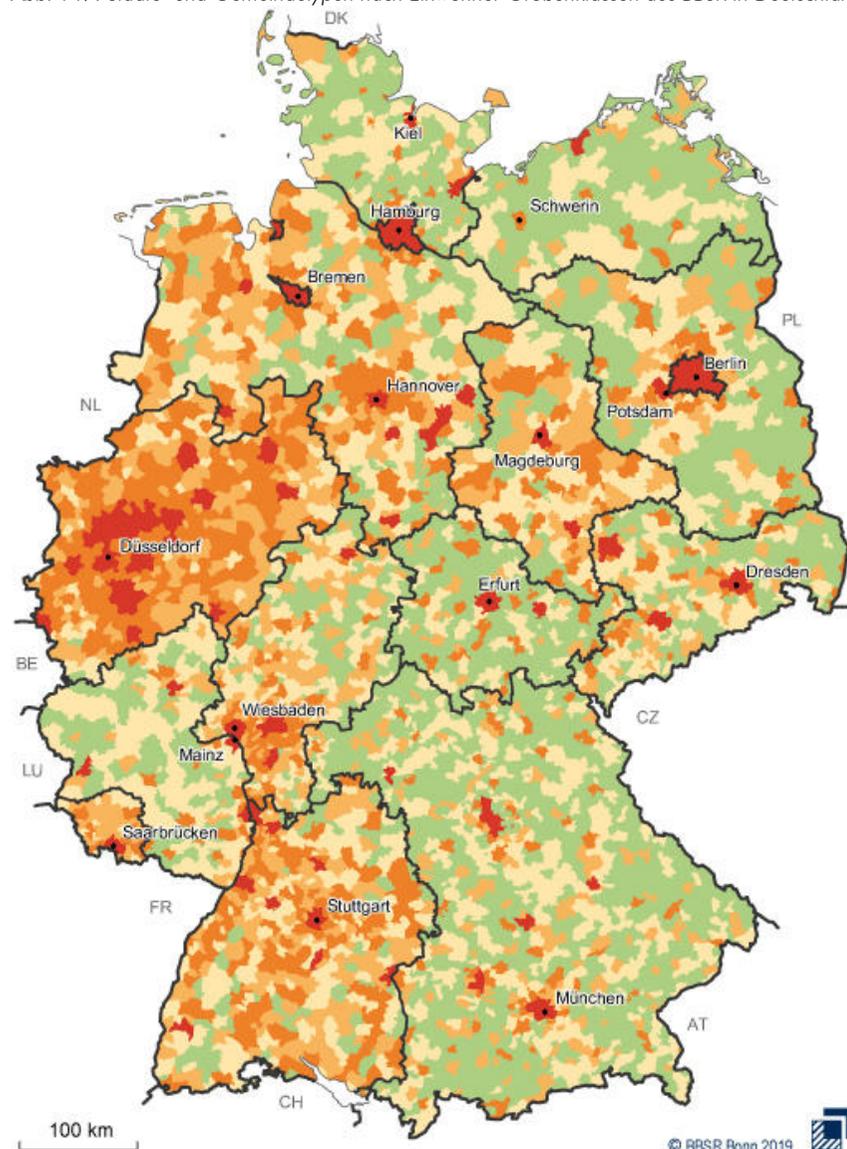
2017:



4. Ergänzende Abbildungen

Ergänzend zu den Ausführungen im Einleitungskapitel (neue Stadtgrößenklassen)

Abb. 147: Städte- und Gemeindetypen nach Einwohner-Größenklassen des BBSR in Deutschland, 2017



Stadt- und Gemeindetyp 2017

- Großstadt
- Mittelstadt
- große Kleinstadt
- kleine Kleinstadt
- Landgemeinde

ist hier folgend die deutschlandweite Übersicht der Gemeinden nach Größentypen dargestellt.

Datenbasis: Laufende Raumbewertung des BBSR
 Geometrische Grundlage: Gemeinden (generalisiert),
 31.12.2017 © GeoBasis-DE/BKG
 Bearbeitung: P. Kuhlmann

Struktur- und Lageindikatoren

Es folgen einige methodische Erläuterungen zur Auswertung der Struktur- und Lageindikatoren und der daraus abgeleiteten räumlichen Visualisierung der 42 Monitoringgemeinden im Kapitel Ausblick und Empfehlungen.

Dazu sind in folgender Übersicht die Indikatoren mit entsprechender Bewertung dargestellt.

Abb. 148: Übersicht der verwendeten Struktur- und Lageindikatoren zur Bewertung der Entwicklungsvoraussetzungen in den 42 Thüringer Monitoringkommunen

Nr.	Indikator	Quelle/Verwendete Daten	Skalierung	Quartilsgrenze 25%	Quartilsgrenze 50%	Quartilsgrenze 75%
1	Bevölkerungsentwicklung rückwärtig	TLS, rückgerechnete Daten auf neue Gebietsstände (in % von 2010 bis 2018)	-2; -1; 1; 2	-0,08	-0,05	-0,02
2	Bevölkerungsentwicklung Vorausberechnung	TLS, 1. rBV (in % von 2015 bis 2035) und für kreisfreie Städte 2. rBV (in % von 2018 bis 2040)	-2; -1; 1; 2	-22,65	-14,30	-8,50
3	Kaufkraftniveau	GfK, Kaufkraft pro EW und Jahr in Euro (Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung, bezogen auf den Wohnort)	-2; -1; 1; 2	19.120,70	19.476,49	20.329,67
4	Arbeitslosenquote	Agentur für Arbeit, Anteil der Arbeitslosen an den SV-pflichtig Beschäftigten + Arbeitslosen in den Programmgemeinden in %, Sonderauswertung - nicht identisch mit der Berechnung der Arbeitslosenquote nach offizieller Statistik	2; 1; -1; -2	6,38	7,65	10,30
5	Mietniveau	Nettokaltmieten in Euro/m ² ; Angebotsmieten ImmobilienScout24, 2018	-2; -1; 1; 2	5,25	5,77	6,13
6	Leerstandsquote (vtw)	TMIL - Referat 26, Befragung der vtw-Unternehmen 2018 mit Ausnahme kleinere PG mit nur einem WU (Angaben im Landesmonitoring 2018)	2; 1; -1; -2	0,06	0,11	0,13
7	Erreichbarkeit Autobahn	Auswertung über Google Maps im August 2020, in min. vom Stadtzentrum zur nächsten Autobahnausfahrt	1; 0,5; -0,5; -1	7,25	11,00	20,75
8	Erreichbarkeit ICE	Auswertung über Google Maps im August 2020, in min vom Stadtzentrum mit ÖPVN bis zum nächsten regelmäßig frequentierten ICE-Haltepunkt	1; 0,5; -0,5; -1	42,75	69,00	89,00
9	Haushaltslage	TMIL (Pflicht zur Erstellung eines Haushaltssicherungskonzeptes 2018=-1) und Kommunen (Angaben zum Landesmonitoring 2018: Probleme bei der Aufbringung von Miteleistungsanteilen: -1)	-2, -1, 0			

Durch die Aufsummierung der Punkte für die Einzelindikatoren entstand ein Spektrum von -14,5 von -16 Punkten für Meuselwitz (Minimum) bis 13,5 von 14 Punkten für Jena (Maximum).

Für die räumliche Visualisierung wurden 5 Klassen eingeteilt: sehr günstig (7 PG), günstig (6 PG), ausgeglichen (14 PG), ungünstig (7 PG) und sehr ungünstig (8 PG).

B Verzeichnisse

Abkürzungsverzeichnis

BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BMI	Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
BMVI	Bundesministerium für Verkehr und Digitale Infrastruktur
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung
eMo	elektronisches Monitoring des Bundes
eBI	elektronische Begleitinformationen des Bundes
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Einwohner
FNP	Flächennutzungsplan
GdI-Th	Geodateninfrastruktur Thüringen
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung
GHD	Gewerbe, Handel und Dienstleistungen
IBA	Internationale Bauausstellung Thüringen 2012 bis 2023
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau
Kfz	Kraftfahrzeug
Kita	Kindertageseinrichtung(en) mit Ganztagesbetreuungsmöglichkeit in Kindergärten und Kinderkrippen
MG	Monitoringgebiete im Landesmonitoring (Anzahl: 202)
PG	Programmgemeinden im Landesmonitoring (Anzahl: 42)
rBV	regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung
SV-pflichtig Beschäftigte	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
SUB	Thüringer Stadtbau-Bereisung 2016 bis 2021
ThStBauFR	Thüringer Städtebauförderrichtlinien
ThürBO	Thüringer Bauordnung
TLS	Thüringer Landesamt für Statistik
TLVwA	Thüringer Landesverwaltungsamt
TMIL	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
TUEN	Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz
vtw	Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft
WE	Wohneinheiten

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Veränderung der Gemarkungsfläche und Einwohner in den Programmgemeinden mit Eingemeindungen 2015 zu 2019 in %:	2
Abb. 2: Kennzahlen der 42 Programmgemeinden.....	2
Abb. 3: Einwohnerentwicklung Thüringen 2012-2019 (abs.).....	3
Abb. 4: Einwohner in den Programmgemeinden (Hauptwohnsitz) nach Stadtgrößenklassen 2019.....	3
Abb. 5: Einwohnerentwicklung in den Programmgemeinden 2018-2019 (abs.).....	4
Abb. 6: Einwohnerentwicklung in den Programmgemeinden von 2010 zu 2019 (%).....	4
Abb. 7: Einwohner in Monitoringgebieten nach Gebietstypologie 2019 (abs.).....	5
Abb. 8: Einwohner in Monitoringgebieten nach Lage 2019 (abs.).....	5
Abb. 9: Saldo Geborene/Gestorbene Thüringen 2019 (abs.).....	6
Abb. 10: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Programmgemeinden 2019.....	7
Abb. 11: Zu- und Fortzüge Thüringen 2015-2019.....	7
Abb. 12: Überschuss Zu-/Fortzüge Thüringen 2019 je 1.000 Einwohner.....	8
Abb. 13: Zu- und Fortzüge in der Summe der Programmgemeinden 2017 bis 2019.....	8
Abb. 14: Wanderungssaldo im Verhältnis zur Gesamteinwohnerzahl in den.....	9
Abb. 15: Entwicklung der Ausländerzahlen in Thüringen und in den Programmgemeinden (2010 bis 2019) (abs.).....	10
Abb. 16: Ausländer in Programmgemeinden 2019 (in %).....	11
Abb. 17: Ausländer in den Programmgemeinden nach Stadtgröße und insgesamt.....	11
Abb. 18: Ausländer in Monitoringgebieten nach Gebietstyp 2019 (abs.).....	12
Abb. 19: Mit Geflüchteten belegter Block im Wohngebiet Artern-Königsstuhl Ende 2018.....	12
Abb. 20: Altersstruktur in den Programmgemeinden 2019.....	13
Abb. 21: Durchschnittsalter in den Programmgemeinden 2019.....	14
Abb. 22: Anteil der Einwohner über 75 Jahre in den Programmgemeinden 2019 in %.....	15
Abb. 23: Wohn- und Pflegezentrum „Villa Weiß“ in Bad Langensalza (links) und AWO-Seniorenzentrum „Am Paradies“ im DDR-Wohnbaugebiet „Weimar West“ (rechts).....	16
Abb. 24: Neubau altengerechtes Wohnquartier „Rosepark Atrium“ und Seniorenzentrum „Im Saaletal“.....	16
Abb. 25: Vergleich Bevölkerungsentwicklung in Thüringen nach 1. rBV und 2. rBV.....	17
Abb. 26: Voraussichtliche natürliche und räumliche Bevölkerungsentwicklung 2018-2040 nach Kreisen (in %).....	17
Abb. 27: Kinder in Kindertageseinrichtungen und in öffentlich geförderter Kindertagespflege nach Kreisen – Veränderungen 2040 zu 2019, absolut und prozentual.....	18
Abb. 28: Schülerzahlen an allgemein- und berufsbildenden Schulen 2019/2020 bis 2040/2041 (abs.).....	18
Abb. 29: Arbeitslose in Thüringen im Jahresdurchschnitt 2007-2019.....	19
Abb. 30: Arbeitslosenquoten nach Kreisen (Jahresdurchschnitt 2019).....	19
Abb. 31: Arbeitslose in den Programmgemeinden Jahresdurchschnitt 2018 und 2019 (abs. und %).....	20
Abb. 32: Leistungsempfänger nach SGB II in den Programmgemeinden 2016 bis 2019 (abs.) – Bedarfsgemeinschaften und Personen in Bedarfsgemeinschaften.....	21
Abb. 33: Leistungsempfänger nach SGBII – Personen in Bedarfsgemeinschaften (abs.).....	22
Abb. 34: Empfänger von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz 12/2019 in Thüringen – Personen [abs.].....	22
Abb. 35: Empfänger von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz jeweils 31.12. insgesamt (Personen).....	23
Abb. 36: Empfänger von Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz am 31.12.2019 in den Programmgemeinden.....	23
Abb. 37: Entwicklung des BIP in Thüringen 2002 bis 2019.....	24

Abb. 38: Entwicklung der SV-pflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in den Programmgemeinden 2019 zu 2018.....	25	Abb. 71: Formate der Öffentlichkeitsarbeit in den Programmgemeinden 2017 bis 2019 (abs.), Nennungen der Gemeinden.....	52
Abb. 39: Arbeitsplatzdichte in den Programmgemeinden im Jahr 2019.....	26	Abb. 72: Externe Beratung und Dienstleistungen in den Programmgemeinden 2019.....	53
Abb. 40: Pendlerüberschuss/-abfluss zu SV-pflichtig Beschäftigten in den Programmgemeinden 2019.....	26	Abb. 73: Monitoringgebiete in denen Maßnahmen im Jahr 2019 umgesetzt wurden in %.....	54
Abb. 41: Entwicklung des durchschnittlichen Pendlersalden 2013 bis 2019 nach Größenklassen der Programmgemeinden.....	27	Abb. 74: Anzahl Monitoringgebiete mit Fördermitteleinsatz für Freiraumbezogene Maßnahmen nach Gebietstyp 2019.....	54
Abb. 42: Entwicklung des Pendlervolumens in den Programmgemeinden 2013 bis 2019 [Anzahl].....	27	Abb. 75: Geschaffene Begegnungsqualitäten im öffentlichen Freiraum des Quartiers „Jena-Winzerla“ (links: Bürgergarten und rechts: Wasserachse).....	55
Abb. 43: Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten mit Arbeitsort = Wohnort zwischen 2013 bis 2019 [Anzahl].....	28	Abb. 76: Anzahl Monitoringgebiete mit Fördermitteleinsatz für Gebäudebezogene Maßnahmen nach Gebietstyp 2019.....	55
Abb. 44: Durchschnittlicher Anteil der Zahl der Beschäftigten mit Arbeitsort = Wohnort an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort zwischen 2013 bis 2019 [Anteil].....	28	Abb. 77: „Einkaufserlebnis-Baustelle“ in Gotha.....	56
Abb. 45: Durchschnittlicher Anteil der Zahl der Beschäftigten mit Arbeitsort = Wohnort an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zwischen 2013 bis 2019 [Anteil].....	29	Abb. 78: Monitoringgebiete mit Einzelmaßnahmen ohne Förderung 2019 in % nach Gebietsypologie.....	56
Abb. 46: Problematik bei der Aufbringung von Mittleistungsanteilen für förderfähige Stadtentwicklungsprojekte 2019.....	30	Abb. 79: Gamsteichareal in Neustadt an der Orla: Nach Aufwertung des Freiraums (Spielplatz, verschattete Sitzflächen) und der Sanierung des Jugendhauses im Fachwerkstil folgten private Gebäude.....	56
Abb. 47: Entwicklung des Trinkwasserverbrauchs von 2002 bis 2019 in ausgewählten Programmgemeinden, Durchschnitt [l/EW und Tag] n=23/42.....	31	Abb. 80: Beseitigung von städtebaulichen Missständen von 2019 in % in den Monitoringgebieten ...	57
Abb. 48: Vergleich der Grundgebühren und Verbrauchsgebühren für die Trinkwasserversorgung 2019 im Vergleich zu den Werten Gesamtdeutschland aus 2019.....	32	Abb. 81: Anzahl Gebäude, die als Problemimmobilien identifiziert wurden, nach Gebietsypologie für 2019.....	57
Abb. 49: Fernwärme Verbrauch der Privathaushalte und Kleinabnehmer in TJ.....	33	Abb. 82: Hemmnisse bei der Nutzungszuführung nach Gebietsypologien 2019 in %.....	58
Abb. 50: Vergleich der Breitbandversorgung – Verfügbare Geschwindigkeiten in Thüringen und Deutschland (Ende 2019).....	33	Abb. 83: Anteil der durch Wohnungsabriss frei gewordenen Fläche, die durch Wohnfunktionen nachgenutzt werden 2019 in ha.....	58
Abb. 51: Breitbandversorgung mit 50 Mbit/s in 2020.....	34	Abb. 84: Wohnungsbestandsentwicklung in den Programmgemeinden 1995 bis 2019 [Anzahl WE].....	59
Abb. 52: Bildschirmfoto des Internetauftritts zum BITKOM-Wettbewerb der Stadt Jena.....	34	Abb. 85: Leerstände der vtw-Mitgliedsunternehmen in den Programmgemeinden 2019 [%].....	60
Abb. 53: Motorisierungsgrad 2006 bis 2019 nach Stadtgrößenklassen [Kfz/1000 EW].....	35	Abb. 86: Wohnblock mit großem Leerstand aus den 1960er Jahren in Neustadt-Süd.....	60
Abb. 54: Kraftfahrzeugbestand Personenkraftwagen von 2008 bis 2020.....	35	Abb. 87: Teilweise noch unsanierte Blöcke mit nahezu Null-Leerstand in Jena-Winzerla.....	61
Abb. 55: Städtebaufinanzhilfen in Thüringen von 1991 bis 2020.....	37	Abb. 88: Leerstandsgründe bewirtschafteter Wohnungen der vtw-Mitgliedsunternehmen [%].....	61
Abb. 56: Angegebene Fördergebietskulisse nach Gebietsypologie in den Monitoringgebieten in %; 2019.....	38	Abb. 89: Entwicklung Index Wohnungsmieten und Index Wohnungsnettomieten in Thüringen.....	62
Abb. 57: Umbau und Modernisierung innerstädtische Platte mit Wohnungsbauförderung in Gotha, Wohnquartier: Berg-Heinoldsgasse.....	39	Abb. 90: Entwicklung Verbraucherpreisindex in Thüringen [Index; 2010=100].....	62
Abb. 58: Entwicklung der Inanspruchnahme von Wohnungsbauförderung von 2015 bis 2019 in Mio. Euro.....	40	Abb. 91: Entwicklung Wohnungsnebenkosten Thüringen [Index; 2010=100].....	62
Abb. 59: Erstellungsjahr bzw. letzte Überarbeitung des FNP, 2019, Anzahl Programmgemeinden.....	41	Abb. 92: Entwicklung Wohnungsnettomieten Thüringen [Index].....	62
Abb. 60: Durchschnittliches Alter und letzte Aktualisierung der ISEK aller 42 Programmgemeinden ..	42	Abb. 93: Angebotsmieten in den Programmgemeinden 2019.....	63
Abb. 61: Weitere Planungsinstrumente 2019 in den Programmgemeinden, Anzahl absolut.....	42	Abb. 94: Angebotsmieten in den Programmgemeinden 2006-2019* [Euro/m ² mtl. ,% p.a.].....	63
Abb. 62: Einsatz von Monitoringinstrumenten 2019 in den Programmgemeinden, Anzahl absolut.....	43	Abb. 95: Entwicklung Kaufwerte des baureifes Landes in Thüringen 2002 bis 2019 [Euro/m ²].....	64
Abb. 63: Anzahl eingesetzte Planungsinstrumente nach Beschlussdatum in den Monitoringgebieten 2019, Anzahl absolut.....	43	Abb. 96: Kaufwerte für baureifes Land in Thüringen 2002 bis 2019 [Euro/m ²].....	64
Abb. 64: Zeitstrahl der Erstellung der Klimaschutzkonzepte der Programmgemeinden.....	45	Abb. 97: Entwicklung der Privathaushalte 2018 und 2020 bis 2040 in Thüringen.....	65
Abb. 65: „Wasserachse“ im Quartier Jena Winzerla (Links) und Jenaer Seidelpark (rechts).....	46	Abb. 98: Kaufkraft in den Thüringer Gemeinden in Euro pro Einwohner 2019.....	66
Abb. 66: Beteiligung der Akteure auf Gesamtstadtebene, Entwicklung 2004-2019 in %.....	47	Abb. 99: Wohnungsbestandsentwicklung [Saldo aus Baufertigstellungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden und Bauabgängen] zum jeweiligen Vorjahr in Thüringen und den Programmgemeinden 2002 bis 2019 [WE].....	67
Abb. 67: Blick von Zeulenrodaer Seite auf das „Zeulenrodaer Meer“.....	48	Abb. 100: Bautätigkeitssaldo in den Programmgemeinden 2019 [Anzahl WE, sortiert nach EW-Zahl].....	67
Abb. 68: Beteiligung von Akteuren seitens der Kommune innerhalb von geförderten Einzelmaßnahmen 2019 in %.....	49	Abb. 101: Bautätigkeitssaldo in den Programmgemeinden 2018 und 2019 [Anzahl WE].....	68
Abb. 69: Beteiligungs- und Mitwirkungsformate in den Programmgemeinden 2017 bis 2019 (abs.), Nennungen der Gemeinden.....	50	Abb. 102: Baufertigstellungen in Deutschland [oben] und Thüringen [unten] 1997 bis 2019 [WE]*.....	69
Abb. 70: Programmflyer zum Tag der Städtebauförderung am 11. Mai 2019 in Jena.....	51	Abb. 103: Baufertigstellungen in Thüringen 1997 bis 2019 differenziert nach EFH/ZFH und MFH [WE]*.....	69
		Abb. 104: Einfamilienhaus-Standorte (links: in Neustadt an der Orla - Süd und rechts: Einfamilienhausgebiet Queeren in Schmölln).....	70
		Abb. 105: Neubau von Mehrfamilienhäusern in Jena.....	71

Abb. 106: Baufertigstellungen in neu errichteten Gebäuden in den Programmgemeinden und den umliegenden Kreisgebieten 2018 und 2019 [WE pro 1.000 EW].....	71
Abb. 107: Bauabgänge (WE) in ganzen Wohngebäuden in den ostdeutschen Bundesländern von 1997 bis 2019	72
Abb. 108: Bauabgänge Wohnungen in ganzen Wohngebäuden in Thüringen von 1997 bis 2019 [WE] Oben: Thüringen gesamt, Mitte: in Einfamilienhäusern, Unten: in Mehrfamilienhäusern	73
Abb. 109: Zum Abriss vorgesehene Blöcke in den Monitoringgebieten „Saalfeld-Rainweg“ (links) und „Schmalkalden-Walperloh (rechts) während SUB 2019	73
Abb. 110: Geförderter Rückbau in den Programmgemeinden 2007-2019.....	74
Abb. 111: Übersicht der Rückbau-Zielwerte 2011 bis 2020, Zielwerte der Kommune [WE]	75
Abb. 112: Übersicht der Rückbau-Zielwerte 2021 bis 2030, Zielwerte der Kommune [WE]	76
Abb. 113: Betriebswirtschaftliche Situation der vtw-Mitgliedsunternehmen je Programmgemeinde....	77
Abb. 114: Entwicklung der wirtschaftlichen Situation im Zeitverlauf.....	78
Abb. 115: Belegte Plätze in Tageseinrichtungen für Kinder in den Monitoringgebieten 2019 nach Lage (abs.).....	80
Abb. 116: Schulstruktur in den Programmgemeinden 2019 (%)	80
Abb. 117: Geförderte Maßnahmen der Schulbauförderung in den im Jahr 2020 besuchten Kommunen	81
Abb. 118: zu sanierende Werratalsschule in Bereich der geplanten Gartenstadt im Stadtteil Bad Salzungen-Allendorf.....	82
Abb. 119: Maßnahmen zur Qualifizierung der sozialen Infrastruktur in Gotha West.....	82
Abb. 120: Schlosskomplex mit AWO-Schule Neustadt an der Orla	82
Abb. 121: Abrissfläche zur Neuerschließung der geplanten Gartenstadtbebauung in Bad Salzungen - Allendorf.....	83
Abb. 122: Typische Informationstafel zum Breitbandausbau am Verteilerkasten (links) sowie straßenbegleitende Bauarbeiten für die Erneuerung der leitungsgebundenen Infrastruktur (rechts) ..	84
Abb. 123: E-Ladestation HS und Teilauto-Station Gotha.....	85
Abb. 124: Grad der Zielerreichung in den Monitoringgebieten (Anzahl Monitoringgebiete)	86
Abb. 125: Grad der Zielerreichung in den Monitoringgebieten nach Gebietstypologie 2019 in % ...	86
Abb. 126: Umsetzungshemmnisse bei Aufwertungsmaßnahmen 2019 in %.....	87
Abb. 127: Spielzeugmuseum in Sonneberg mit Sanierung straßenseitiger Altgebäudebestand und mit moderner Architektur im rückwärtigen Bereich verbunden (EFRE-Förderung).....	87
Abb. 128: Schmalkalden Standort „Alte Schule“	88
Abb. 129: Umsetzungshemmnisse bei der Umsetzung von Rückbaumaßnahmen 2019 in %.....	89
Abb. 130: Anzahl Sanierungsgebiete mit geplantem Abschlussjahr (Stand 2019)	89
Abb. 131: Übersicht der Programmgemeinden nach Reihenfolge der erfolgten Bereisung	92
Abb. 132: Übersicht der Programmgemeinden nach erfolgter Bereisung	92
Abb. 133: Saniertes Bahnhofsgebäude und neu gestaltetes Umfeld in Bad Salzungen	94
Abb. 134: Gradierwerk und Solewelt-Ensemble in Bad Salzungen.....	94
Abb. 135: Reisemobilhafen am Werra-Ufer in Bad Salzungen.....	94
Abb. 136: August-Köhler-Wohnanlage in Gotha	96
Abb. 137: Beispiele erfolgreicher, Sicherung Baulückenschließung bzw. Altbauaktivierung in Gotha, Mönchelstr. (o.l.), Siebleber Str.(o.r.), Lucas-Cranach-Str. (u.l.) und Hauptmarkt (u.r.)	96
Abb. 138: Plattenumbau in Jena-Winzerla	98
Abb. 139: Neugestaltung des Marktplatzes in Neustadt/Orla geplant	100
Abb. 140 Aktivierung der denkmalgeschützten Problemimmobilie „Lutherhaus“ in Neustadt/Orla..	100
Abb. 141 geplante Neugestaltung einer Häuserzeile inkl. Hinterhof in der Brauhausgasse	100
Abb. 142: Plattenumbau in Waltershausen-Ibenhain	102

Abb. 143 Gründerzeiteckgebäude und sich anschließende Hauptstraße in der Waltershausener Innenstadt	102
Abb. 144: Unterschiedliche Entwicklungsvoraussetzungen der 42 Thüringer Monitoringkommunen	104
Abb. 145: Entwicklung des Datenrücklaufs auf Ebene der Programmgemeinden und auf Monitoringgebietsebene seit 2002 [%].....	108
Abb. 146: Datenrücklauf der Programmgemeinden für das Erfassungsjahr 2019.....	110
Abb. 147: Städte- und Gemeindetypen nach Einwohner-Größenklassen des BBSR in Deutschland, 2017	115
Abb. 148: Übersicht der verwendeten Struktur- und Lageindikatoren zur Bewertung der Entwicklungsvoraussetzungen in den 42 Thüringer Monitoringkommunen	116

Alle Fotos, bei denen keine andere Quelle angegeben ist, stammen von GRAS* Gruppe Architektur & Stadtplanung GbR. Das Aufnahmedatum entspricht dem jeweiligen Termin der Stadtumbau-Bereisung bzw. der vorbereitenden Begutachtung in den Monitoringgebieten einen Tag vorher (siehe S. 91).