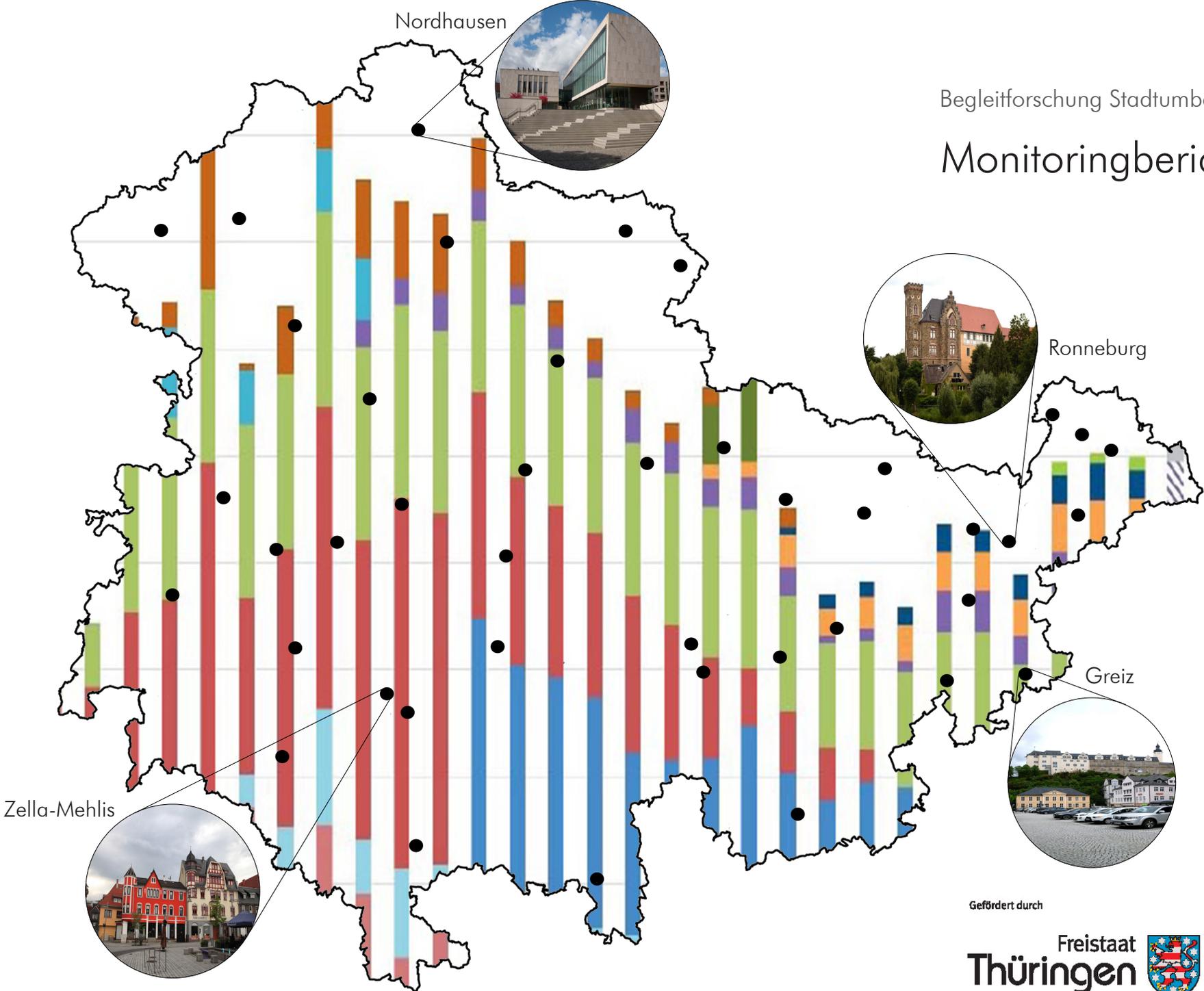


Begleitforschung Stadtumbau in Thüringen

Monitoringbericht 2021



Gefördert durch



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

<https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/>

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

Lisa Maul

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

Maximilian Borchardt

Springorumallee 5

44795 Bochum

Tel. 0234 - 89034 17

Fax 0234 - 89034 49

michael.neitzel@inwis.de

www.inwis.de

Fachbereich: Demografie + Sozialstruktur

Weeber + Partner/W+P GmbH

Institut für Stadtplanung und Sozialforschung

Stephanie Marsch

Nadine Radtke

Teresa Winter

Emser Straße 18

10719 Berlin

Tel. 030 - 861 64 24

Fax 030 - 861 66 30

wpberlin@weeberpartner.de

www.weeberpartner.de

Fachbereich: Technische Infrastruktur

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 2022

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

Sprachformen verzichtet.

Personenbezogene Begriffe gelten für alle Geschlechter.

Inhaltsverzeichnis Monitoringbericht 2021

Landesmonitoring zum Stadtumbau in Thüringen – Einleitung 1

A	Rahmenbedingungen für den Stadtumbau.....	3
1.	Demografie.....	3
2.	Sozialstruktur.....	23
3.	Wirtschaftsentwicklung und kommunale Haushaltssituation	28
4.	Technische Infrastruktur.....	35
B	Steuerungsinstrumente für den Stadtumbau	43
1.	Finanzielle Unterstützung.....	43
2.	Planungsinstrumente	48
3.	Beteiligung der Akteure	54
C	Ergebnisse und Wirkungen im Stadtumbau.....	61
1.	Städtebauliche Aufwertung	61
2.	Wohnungsmarkt.....	66
3.	Anpassung städtischer Infrastrukturen	83
4.	Perspektiven für die weitere Umsetzung.....	90

D	Vorstellung der Programmgemeinden aus der Bereisung	94
1.	Greiz (2021)	96
2.	Nordhausen (2021)	98
3.	Ronneburg (2021)	100
4.	Zella-Mehlis (2021)	102

Fazit und Ausblick für den Stadtumbau in Thüringen..... 104

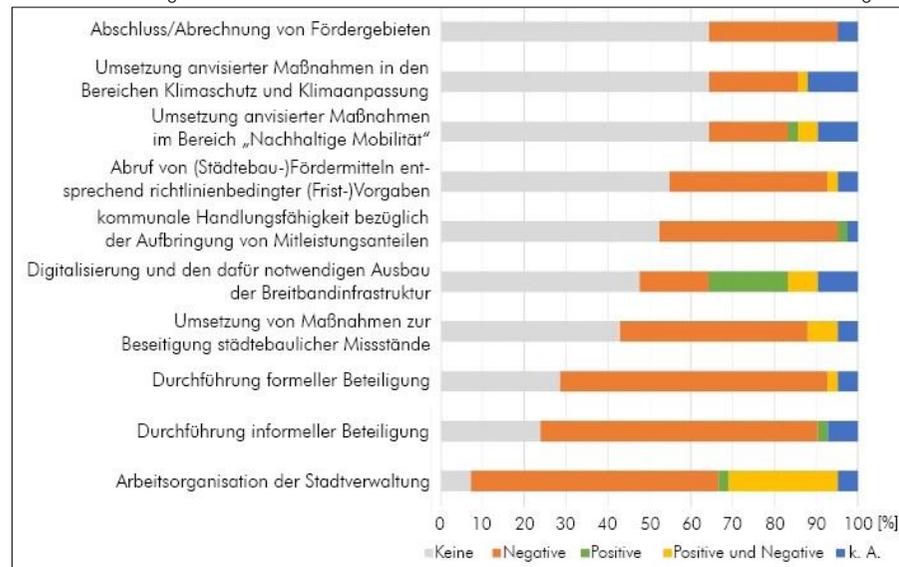
Anhang..... 107

A	Methodik und Datenbasis	108
1.	Entwicklung des Datenrücklaufes	109
2.	Datenrücklauf nach Programmgemeinden	110
B	Verzeichnisse	112

Landesmonitoring zum Stadtumbau in Thüringen – Einleitung

Ein großes und einschneidendes Thema für die Kommunen im Jahr 2020 war der Umgang mit der Corona-Pandemie und den dadurch entstandenen Auswirkungen auf verschiedene kommunale Arbeitsbereiche der Stadtentwicklung. Basierend darauf wurde der Indikatorkatalog für das Erfassungsjahr 2020 erweitert, um diese Auswirkungen qualifizieren zu können. Von den meisten Stadtverwaltungen wurden in besonderem Maße Einschränkungen im Arbeitsalltag und geringere Erreichbarkeiten von Zielgruppen für Teilnehmungsformate zurückgemeldet. Am wenigsten wirkte sich die Ausnahmesituation auf die Abrechnung von Fördergebieten aus, die Umsetzung anvisierter Maßnahmen in den Bereichen Klimaschutz und Klimaanpassung sowie im Bereich „Nachhaltige Mobilität“. Ersteres könnte damit zu tun haben, dass für einige Mitarbeiter der Stadtverwaltung aufgrund des geringen Bürgerbegännisses Zeit für „liegen gebliebene“ Arbeit im Büro blieb. Es bieten sich offenbar auch Chancen, beispielsweise für den Ausbau der Infrastruktur für Digitalisierung und damit verbunden zum Beispiel die Möglichkeit von Homeoffice-Arbeitsplätzen und Videokonferenzen.

Abb. 1: Auswirkungen der Corona-Pandemie auf kommunale Arbeitsbereiche der Stadtentwicklung



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

Dennoch zeichnet sich ab, dass die Corona-Krise Problemlagen in den meisten Handlungsfeldern der Stadtentwicklung verschärfte. Bei den Stadtrundgängen wurde zum Beispiel besonders deutlich, dass sich die Funktionsverluste in der Innenstadt insbesondere in kleineren Kommunen beschleunigten. Teilweise führte dies zu Abwärtsspiralen wie eingeschränkte Wirtschaftsfähigkeit von Unternehmen aufgrund mehrerer Corona-Lockdowns im Jahr 2020. Dadurch fehlten einigen Kommunen Gewerbesteuererinnahmen, was wiederum die kommunale Handlungsfähigkeit zur Aufbringung von Mittleistungsanteilen für geförderte Stadtentwicklungsprojekte beeinträchtigte. Dennoch konnte bei der Stadtumbau-Bereisung festgestellt werden, dass sich viele Kommunen trotz aller Widrigkeiten auf einem sehr guten bis hin zu vorbildhaften Weg in Hinblick auf eine zukunftsfähige Stadtentwicklung befinden. 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 beförderten den Erfahrungsaustausch, um Problemstellungen und Erfolgsfaktoren bei der Stadtentwicklung zeitnah identifizieren und Details quasi „auf kurzem Dienstweg“ klären zu können.

Weiterhin stellen die Ergebnisse der Begleitforschung für die Kommunen einen deutlichen Mehrwert dar. So kann die eigene Entwicklung kleinräumig beobachtet und vergleichend zu anderen Kommunen reflektiert und eingeordnet werden. Die Einblicke in aktuelle Herausforderungen und Lösungsansätze der verschiedenen Kommunen beinhalten die Chance zu einem schnelleren und effizienteren Handeln. 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. Der vorliegende Monitoringbericht 2021 bietet eine Kombination aus Analysen auf Datenbasis und der Stadtumbau-Bereisung. Über Datenauswertungen, Themenexkurse und Fallbeispiele werden Einblicke in Hintergründe und konkrete Rahmenbedingungen, Prozesse und Akteurskonstellationen gegeben.

Von Mitte 2016 bis Ende 2021 wurden alle 42 Programmgemeinden im Rahmen der Stadtumbau-Bereisung besucht und insgesamt 204 Monitoringgebiete begutachtet. In diesem Bericht werden die letzten vier besuchten Städte vorgestellt. Des Weiteren wurden die Ergebnisse der Stadtumbau-Bereisung in der TMIL-Broschüre „Wie Städte ihre Zukunft gestalten - Wegweisende Projekte aus der Thüringer Stadtentwicklung“ zusammengefasst. Darin werden Zukunftsaufgaben in Form kommunaler Handlungsfelder benannt und mit vorbildhaften Projekten aus den Thüringer Monitoringgemeinden belegt. Im Juni 2021 fand zudem die bereits 2020 geplante Jahreskonferenz zum Stadtumbau im Onlineformat mit dem Themenschwerpunkt „Stadtgrün und Klimaanpassung“ statt, mit zahlreichen positiven Rückmeldungen im Nachgang. Die Präsentationen sowie auch die o. g. Broschüre sind wie die regelmäßigen Monitoringberichte auf der Internetseite der Begleitforschung <http://www.begleitforschung-stadtumbau-thueringen.de> abrufbar.

Nach wie vor werden alle Thüringer Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern im Landesmonitoring erfasst.¹ Neben Rositz steht nach einem Einwohnerrückgang seit 2020 auch Ronneburg für eine der vielen ländlichen Gemeinden bis 5.000 Einwohner.²

Abb. 2: Kennzahlen der 42 Programmgemeinden

Programmgemeinde	Einwohnerzahl 2020	Veränderung Einwohnerzahl 2009 - 2020 in %	Anzahl Monitoringgebiete
>100T EW - Kleine Großstadt - Durchschnitt	162212	4,98	
Erfurt	213692	4,62	16
Jena	110731	5,67	9
>50T bis 100T EW - Große Mittelstadt - Durchschnitt	78612	-5,09	
Gera	92126	-8,53	10
Weimar	65098	-0,21	4
>20T bis 50T EW - Kleine Mittelstadt - Durchschnitt	29733	-6,82	
Gotha	45273	-1,02	9
Eisenach	41970	-2,09	4
Nordhausen	40969	-8,23	14
Ilmenau	38637	-3,26	5
Suhl	36395	-15,39	11
Mühlhausen	35799	-9,63	7
Altenburg	31101	-13,97	8
Saalfeld	29071	-12,10	11
Arnstadt	27072	-3,31	5
Rudolstadt	24672	-9,90	4
Meiningen	24722	-3,29	2
Sonneberg	23229	-7,35	3
Apolda	22209	-4,37	3
Sondershausen	21034	-11,64	5
Greiz	20108	-12,15	10
Leinefelde-Worbis	20018	-8,09	6
Bad Salzungen	23177	7,46	2
>10T bis 20T EW - Große Kleinstadt - Durchschnitt	14707	-6,64	
Schmalkalden	19553	-6,55	3
Sömmerda	18886	-7,26	4
Bad Langensalza	17211	-6,75	3
Heiligenstadt	16911	-0,40	6
Zeulenroda-Triebes	16194	-4,27	5
Schmöln	13604	-11,46	2
Waltershausen	12712	-7,58	2
Zella-Mehlis	12630	-13,17	3
Pößneck	11697	-10,90	6
Hildburghausen	11674	-2,83	2
Eisenberg	10704	-3,58	1
>5T bis 10T EW - Kleine Kleinstadt - Durchschnitt	7565	-7,69	
Meuselwitz	9881	-15,22	3
Neustadt an der Orla	9095	-12,47	3
Weida	8318	-10,58	1
Hermisdorf	8038	-5,49	2
Roßleben-Wiehe	7344	-18,71	2
Artern	6597	-12,63	2
Bad Lobenstein	5843	-10,66	1
Ruhla	5406	-14,87	3
bis 5T EW - Gemeinde - Durchschnitt	3837	19,68	
Ronneburg	4953	-5,23	1
Rositz	2721	-13,27	1

Quelle: TLS und Kommunen, Berechnung Einwohnerentwicklung 2009 - 2020 auf Basis rückgerechneter Gebietsstände, Darstellung: GRAS

Die Stadt Ronneburg ist 2020 in die kleinste Größenklasse abgestiegen

¹ Mit Ausnahme der Gemeinden Schleusingen, Bleicherode und Bad Frankenhausen/Kyffhäuser, deren Einwohnerzahl im Rahmen von Eingliederungen auf über 10.000 gestiegen ist.

² 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.

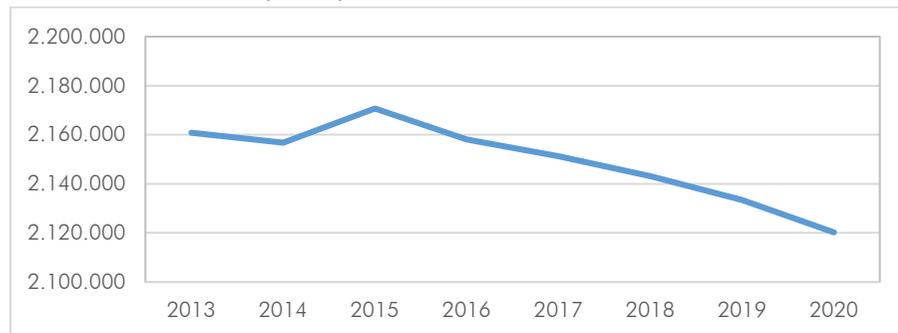
1. Demografie

a Einwohnerentwicklung

Thüringer Einwohnerentwicklung anhaltend negativ

Die Einwohnerentwicklung in Thüringen ist seit einem leichten Anstieg durch die Zuwanderung Geflüchteter 2015 wieder anhaltend rückläufig. Ende 2020 hatte der Freistaat 2.120.237 Einwohner. Das sind 37.891 Einwohner weniger als 2016 und rund 13.000 weniger gegenüber 2019.

Abb. 3: Einwohnerentwicklung Thüringen 2013 - 2020 (abs.)



Quelle: TLS © Begleitforschung, Darstellung: WEEBER+PARTNER

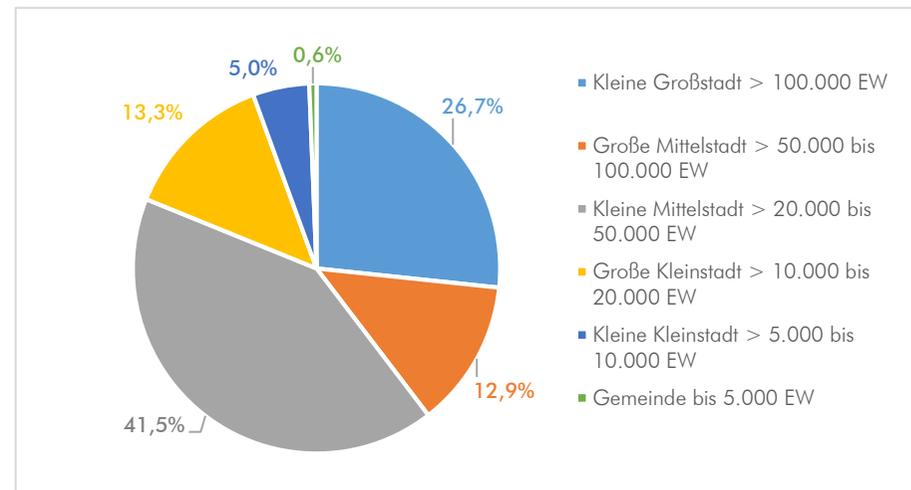
Durch die Corona-Pandemie wurden 2020 einige Faktoren negativ beeinflusst: Das verminderte Wandervolumen und die Übersterblichkeit zum Jahresende 2020 mit dem Resultat eines Sterbefallüberschusses konnten durch den (verminderten) Wanderungsgewinn nicht mehr ausgeglichen werden.³

Einwohnerzahlen in den Programmgemeinden ebenso rückläufig

Über die Hälfte der Thüringer (57 %) lebte 2020, wie auch in den Jahren zuvor, in einer der 42 Programmgemeinden.⁴ Das sind insgesamt 1.217.075 Einwohner (mit Hauptwohnsitz).

Bezogen auf die Stadtgrößenklassen lebte 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 Einwohnern. Kleine Kleinstädte und Gemeinden sind im Landesmonitoring mit rund 6 % der Einwohner vertreten.⁵

Abb. 4: Einwohner in den Programmgemeinden (Hauptwohnsitz) nach Stadtgrößenklassen 2020



Quelle: TLS © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: WEEBER+PARTNER, n = 42.

³ vgl. Thüringer Landesamt für Statistik, Pressemitteilung 141/2021 vom 21. Juni 2021; Pressemitteilung 144/2021 vom 24. Juni 2021

⁴ Der Gebietsstand für alle Jahre ist 31.12.2020, alle Einwohnerdaten wurden zurückgerechnet.

⁵ 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. Ronneburg zählt seit 2020 auch zu den Gemeinden mit bis zu 5.000 Einwohnern.

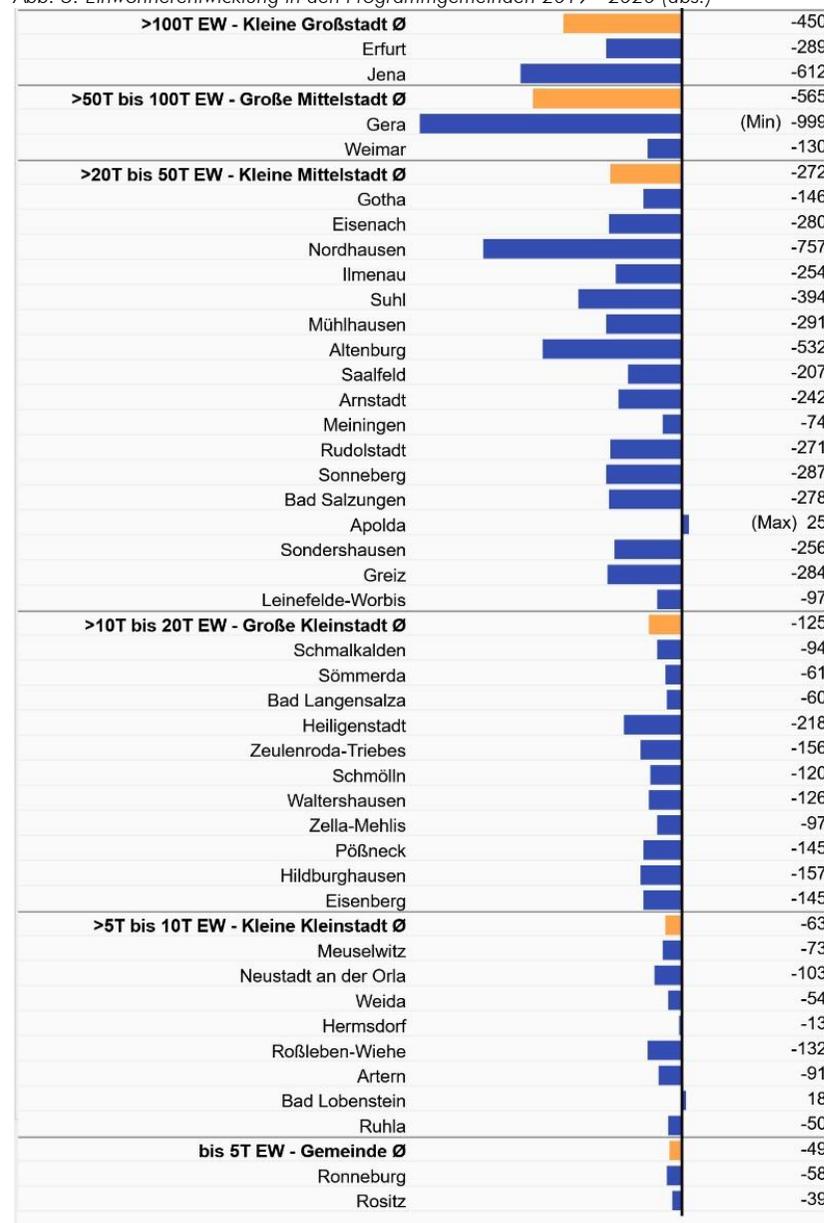
Einwohnerückgänge vor allem in den großen Programmgemeinden

Die generelle Einwohnerentwicklung auf Landesebene spiegelte sich auch in den Programmgemeinden wider. Sie waren mit 65 % der Einwohnerverluste von 2019 zu 2020 zudem überproportional von den Rückgängen betroffen. Insgesamt gab es von 2019 zu 2020 8.629 Einwohner weniger. Damit war der absolute Einwohnerverlust in den Programmgemeinden zwischen 2019 und 2020 knapp doppelt so hoch wie von 2018 zu 2019 (-4.600 Einwohner). Die Verteilung der Einwohner auf die Stadtgrößen ist weitestgehend gleichgeblieben. Der seit 2015 beobachtete Trend des Einwohnerrückgangs setzt sich auch im Monitoringjahr 2020 fort. Die Zahl der Einwohner in den Programmgemeinden ist seitdem um 23.860 zurückgegangen.

Bis auf die Programmgemeinden Apolda (+25) und Bad Lobenstein (+18) verzeichneten alle Programmgemeinden von 2019 zu 2020 Einwohnerverluste. Im Jahr zuvor zählten Erfurt, Weimar, Heiligenstadt, Hermsdorf und Apolda noch zu den Städten mit Einwohnerzuwachs.

Prozentual, gemessen an ihrer Einwohnerzahl 2020, betraf der Einwohnerrückgang insbesondere die Programmgemeinden Roßleben-Wiehe, Altenburg, Rositz, Greiz und Artern. Deren Einwohnerzahl verringerte sich von 2019 zu 2020 um 1,8 bis 1,4 %.

Abb. 5: Einwohnerentwicklung in den Programmgemeinden 2019 - 2020 (abs.)



Quelle: TLS © Begleitforschung, n = 42

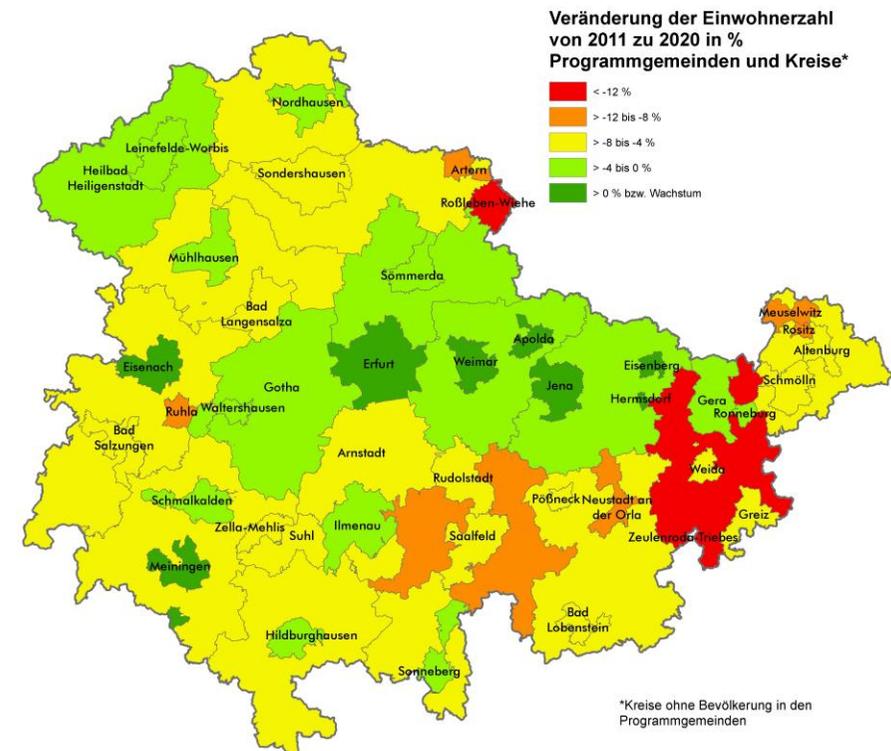
Für den Langzeitbetrachtungsraum von 2011 zu 2020 zeigten sich – wie auch in den vergangenen Jahren – unterschiedliche Entwicklungen zwischen den Programmgemeinden und den umliegenden Landkreisen. Die Programmgemeinden entwickelten sich zum Großteil positiver als bzw. auf gleichem Niveau wie der umliegende Landkreis. Das trifft auf 35 der 42 Programmgemeinden zu.

Schlechtere Entwicklungen als ihr Umland verzeichneten die Gemeinden Roßleben-Wehe, Artern, Ruhla, Meuselwitz, Rositz, Neustadt an der Orla und Waltershausen.

Die Wanderungszahlen der kreisangehörigen Gemeinden bestätigen diesen anhaltenden Trend. Seit Jahren liegt der Zuzug aus dem Landkreis in die Gemeinde (in der Summe) höher als andersherum.

Dass die kreisfreien Städte im vergangenen Betrachtungszeitraum einen negativen Wanderungssaldo in der Summe aller Programmgemeinden aufwiesen, könnte allerdings für einen Suburbanisierungstrend sprechen und den Umland größerer Städte auch in den kommenden Jahren Einwohnerzuwächse verschaffen.

Abb. 6: Einwohnerentwicklung in den Programmgemeinden von 2011 zu 2020 [%]



Quelle: TLS, Berechnung: WEEBER+PARTNER, Darstellung: GRAS © Begleitforschung
Die Einwohnerzahlen sind auf die neuen Gebietsstände zurückgerechnet.

Einwohnergänge auch auf Ebene der Monitoringgebiete

In den mittlerweile 204 Monitoringgebieten des Thüringer Landesmonitorings lebten Ende 2020 insgesamt 444.609 Einwohner.⁶ Sie decken damit fast 37 % der Bevölkerung in den Programmgemeinden ab. Im Vergleich der Monitoringgebiete, für die sowohl für 2020 als auch für 2019 Einwohnerdaten vorlagen (n = 180), ist innerhalb eines Jahres ein Einwohnerrückgang von -7.109 festzustellen.

⁶ 2020 liegen Einwohnerdaten für 181 von 204 Monitoringgebieten vor. 23 Gebiete ohne Angaben (alle 8 Monitoringgebiete in Altenburg; alle 14 Monitoringgebiete in Nordhausen; 1 Monitoringgebiet in Hildburghausen).

Über die Hälfte der Monitoringgebiets-Einwohner verteilte sich 2020 – wie auch im vergangenen Jahr – 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.

Abb. 7: Einwohner in Monitoringgebieten nach Lage 2020 (abs.)

	Anzahl
Ortskern des Hauptortes in der Gemeinde	47.865
Innenstadt	86.871
innenstadtnahes Gebiet	(Max) 160.967
Ortskern eines Ortsteils	3.983
Randlage	135.001
ganze Gemeinde	(Min) 2.726
sonstiges	7.196

Quelle: Kommune, Darstellung: TLS © Begleitforschung, n = 181

Die Monitoringgebiete „Innenstadtnahes Gebiet“ und „Sonstige“ lagen hatten von 2019 zu 2020 leichte Zuwächse, während alle anderen Lagen in diesem kurzen Betrachtungszeitraum eher Rückgänge aufwiesen. Vor allem „Ortskerne des Hauptortes in der Gemeinde“, aber auch „Innenstädte“ haben Einwohner verloren. Langfristig betrachtet, entwickelten sich die „Ortskernlagen“ jedoch positiv bzw. stabil. Dazu zählen u. a. die innerstädtischen Bereiche von Sonneberg (Innenstadt), Schmöln (Altstadt), Arnstadt (Altstadt) und Saalfeld/Saale (Historische Altstadt). In der längerfristigen Betrachtung von 2016 zu 2020 sind es vorwiegend randstädtische Monitoringgebiete, die Einwohner verloren haben.⁷ Dazu zählen unter anderem Eisenach-Oststadt, Suhl-Nord, Leinefelde-Worbis (Rahmenplangebiet Südstadt), Greiz (Neubaugebiet Pohlitz/Zaschberg) und Rudolstadt (Volkstedt West. Insbesondere von 2019 zu 2020 waren die Einwohnerverluste in diesen Randstadtlagen hoch.

Ein Großteil der Einwohner in den Monitoringgebieten (42 %) wohnte in Häusern, die bautypologisch dem DDR-Wohnungsbau zuzuordnen sind. 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 23 %. 14 % sind Gebiete der Gründerzeit, der Bevölkerungsanteil liegt hier bei 16 %.

Abb. 8: Einwohner in Monitoringgebieten nach Gebietstypologie 2020 (abs.)

	Anzahl
Altstadt	101.771
Gründerzeit	73.006
Großwohnsiedlung / Plattenbaugebiet / DDR-Wohnungsbau	(Max) 239.372
Sonstiges	(Min) 30.460

Quelle: Kommune, Darstellung: TLS © Begleitforschung, n = 181

Prägung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung durch auffällig weniger Geburten und mehr Sterbefälle in Thüringen als in den Vorjahren

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

2020 standen in Thüringen 15.991 Geburten (656 weniger als 2019) 30.226 Sterbefällen (1.030 mehr als 2019) gegenüber, ein Negativsaldo von insgesamt -14.235 Einwohnern (1.686 mehr als 2019). Die Geburtenrate ist zurückgegangen und die Sterbezahlen sind im Gegensatz zu 2019 noch stärker gestiegen. Das Geburtendefizit ist im Jahr 2020 auf dem Höchststand seit 1995. Die monatliche Analyse der Sterbefallzahlen gibt Anhaltspunkte dafür, dass die Corona-Pandemie einen Einfluss auf die hohen Sterbefallzahlen zum Ende des Jahres 2020 hatte. Für den Rückgang der Geburten sind dagegen eher andere Faktoren, wie der Rückgang der Frauen im gebärfähigen Alter, ausschlaggebend.⁸

Ebenso wie in den letzten Jahren verzeichneten alle kreisfreien Städte und Landkreise eine negative natürliche Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2020.

- Absolut betrachtet gab es in der Stadt Erfurt (1.991), der Stadt Jena (1.052) und dem Landkreis Gotha (970) die meisten Geburten und die wenigsten in den Städten Suhl (236) und Eisenach (362) sowie dem Landkreis Sonneberg (395). Das niedrigste Geburtendefizit gab es 2020 in Jena (-52 Einwohner) und das höchste in Greiz (-1.077 Einwohner).⁹

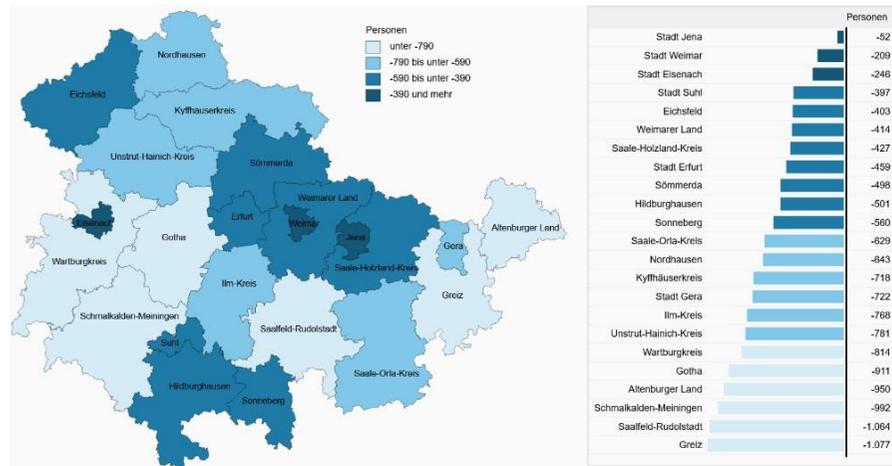
⁷ Für die Auswertung der Einwohnerentwicklung von 2016 zu 2020 konnten 160 der 204 Monitoringgebiete zugrunde gelegt werden, bei denen durchgängig Angaben vorhanden waren.

⁸ vgl. Thüringer Landesamt für Statistik, Pressemitteilung 117/2021 vom 28. Mai 2021

⁹ vgl. ebd.

- Die meisten Sterbefälle wurden in Erfurt (2.450) sowie den Landkreisen Gotha (1.881) und Schmalkalden-Meiningen (1.859) verzeichnet. Die wenigsten Sterbefälle gab es in den Städten Eisenach (608), Suhl (633) und Weimar (774).

Abb. 9: Saldo Geborene/Gestorbene Thüringen 2020 (abs.)



Quelle: TLS, Überschuss der Geborenen bzw. Gestorbenen (<https://statistik.thueringen.de/datenbank/TabAnzeige.asp?tabelle=KR000104> aufgerufen am 14.02.2022)

In allen Programmgemeinden Sterbeüberschüsse

In den Programmgemeinden wurden 2020 9.788 Kinder geboren und 17.842 Menschen sind gestorben. Im Saldo entspricht das einem Verlust von 8.054 Einwohnern. In den Vorjahren 2018 und 2019 lag der Verlust bei jeweils ca. 7.000 Einwohnern.

Von den Geburten in den Programmgemeinden entfällt mit 44 % 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. Hermsdorf, 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, Artern, Roßleben-Wiehe und Greiz liegen signifikant über dem Durchschnitt aller Programmgemeinden. Sie haben deutliche Verluste durch die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Verhältnis zu ihrer Einwohnerzahl.

Deutlich erhöhte Sterblichkeit in Thüringen zum Jahresende 2020

Im Jahr 2020 wurden in Thüringen 30.123¹⁰ Sterbefälle registriert. Das waren 950 Menschen mehr als im Durchschnitt der Jahre 2016 bis 2019, was einer Steigerung um 3,3 % entspricht. Die erhöhte Sterblichkeit lässt sich auf die erhöhten Sterbefälle zum Jahresende 2020 zurückführen. Für den Monat Dezember lag die Zahl der Gestorbenen mit 3.577 Fällen 40 % höher als der Durchschnitt der Vorjahre (2016 - 2019). Der Blick auf die monatlichen Sterbefallzahlen 2020 im Vergleich zu den Vorjahren zeigt, dass die Fallzahlen in den Monaten Januar, Februar, März, Mai und Juli zwar teilweise deutlich unter Schnitt und bis Ende November auch keine Übersterblichkeit in den bloßen Sterbefällen erkennbar waren, aber die erhöhte Anzahl im Dezember die erhöhte Sterblichkeit bewirkte. Dabei stiegen bereits ab August die Sterbezahlen. Betrachtet man die Sterbezahlen nach Altersgruppen, ist erkennbar, dass sich bei den unter 65-Jährigen keine Auffälligkeiten zeigten, bei den 65- bis unter 80-Jährigen die Fallzahlen erst ab Ende des Jahres anstiegen und vor allem für die Gruppe der über 80-Jährigen jedoch eine deutliche Übersterblichkeit feststellbar ist.

¹⁰ Sterbefalldaten weichen von aktuellen Erhebungen ab, vgl. Abschnitt „Natürliche Bevölkerungsentwicklung“ und Thüringer Landesamt für Statistik, Statistisches Monatsheft Februar 2021, S. 6

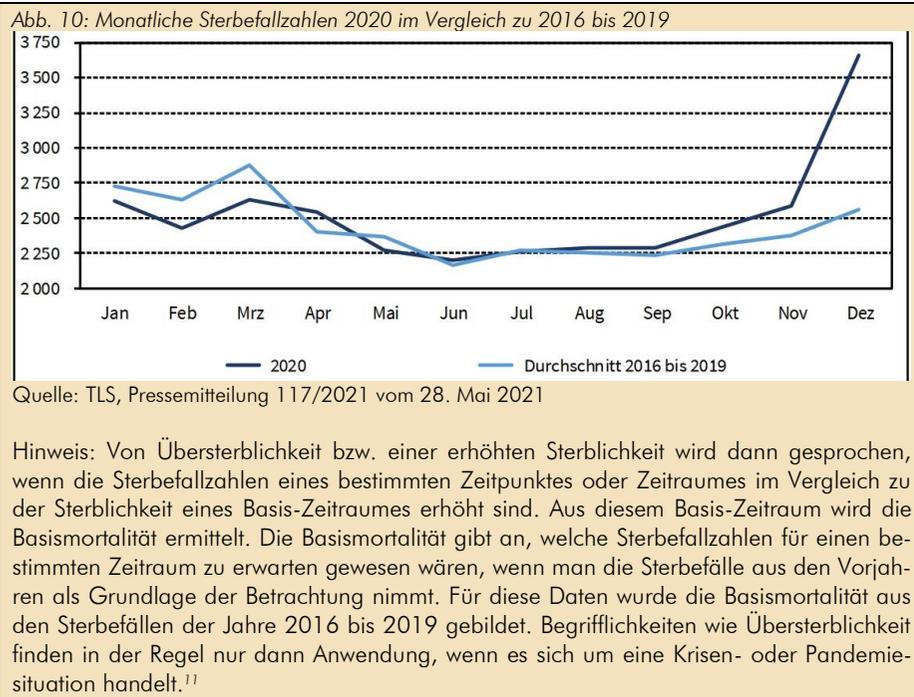
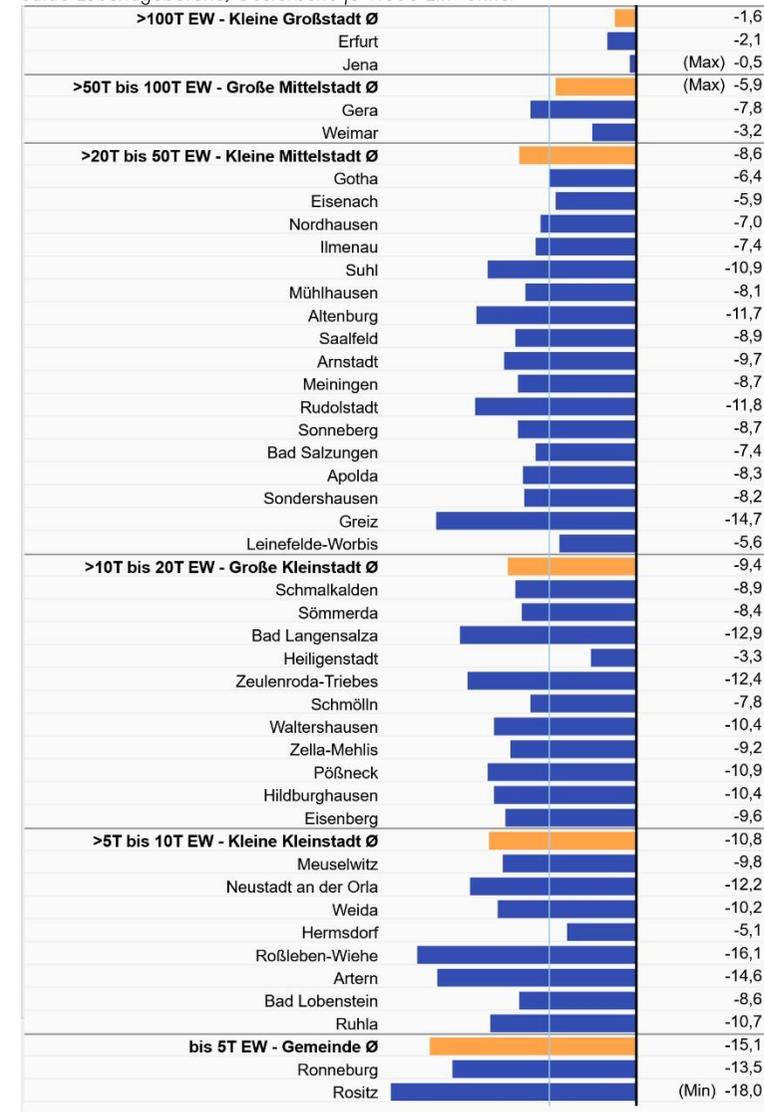


Abb. 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Programmgemeinden 2020. Saldo Lebendgeborene/Gestorbene je 1.000 Einwohner



Quelle: TLS © Begleitforschung, n = 42

¹¹ Thüringer Landesamt für Statistik, Statistisches Monatsheft Februar 2021, S. 6

Räumliche Bevölkerungsentwicklung Thüringens mit leicht positivem Wanderungssaldo

Das Wanderungsgeschehen in Thüringen ist relativ ausgeglichen. Für 2020 konnte im vierten Jahr in Folge ein Wanderungsgewinn konstatiert werden, allerdings weniger stark ausgeprägt als im Vorjahr und mit einem geringeren Wanderungsvolumen. Der Wanderungsgewinn hat sich im Vergleich zum Vorjahr mehr als halbiert und das Wanderungsvolumen nahm insgesamt um 11,6 % ab. Das ist der stärkste Rückgang zu einem Vorjahr seit 1990 und ist besonders auf die reduzierten Zuzüge aus dem Ausland zurückzuführen (Rückgang des Wanderungsvolumens aus deutschen Bundesländern: 3,7 %, aus dem Ausland: 21,6 %).¹²

Abb. 12: Zu- und Fortzüge Thüringen 2016 - 2020

Jahr	Zuzüge	Fortzüge	Saldo	Saldo pro 1.000 EW
2020	75.790	74.373	+1.417	+0,7
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

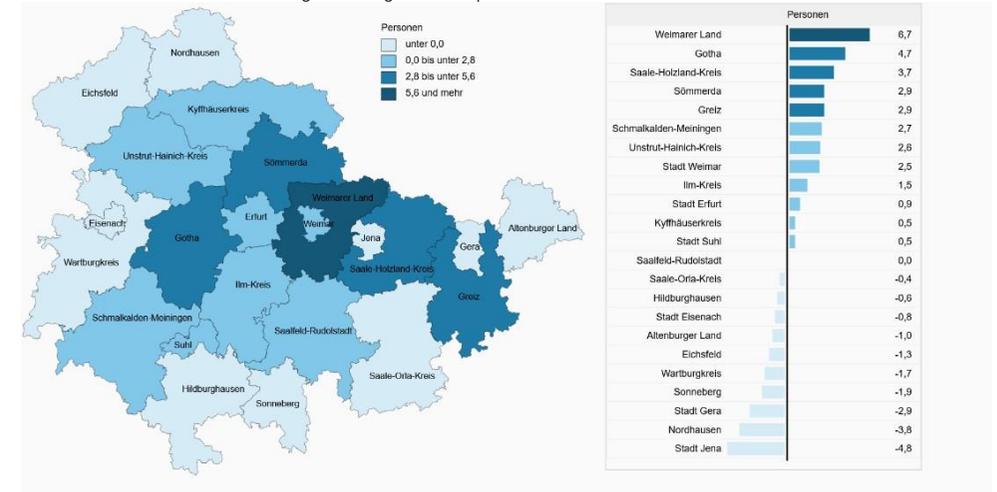
Quelle: TLS, Wanderungen nach Kreisen

(<https://statistik.thueringen.de/datenbank/portrait.asp?TabelleID=KR000106&auswahl=extra&nr=90&Aevas2=Aevas2&daten=jahr&ersterAufruf=x&SZDT=> aufgerufen am 14.02.2022)

Von den Wanderungsgewinnen profitieren nicht alle Landkreise und kreisfreien Städte gleichermaßen, zumal sich auch die Gewinnspanne verkleinerte. Das Weimarer Land (6,7) und Gotha (4,7) hatten 2020 die höchsten Salden bezogen auf 1.000 Einwohner, wobei Gotha im Vorjahr mit 1,4 Personen/1.000 Einwohner sogar einen wesentlich geringeren Wert verzeichnete. Der Saale-Holzland-Kreis sowie die Städte Sömmerda und Greiz können auch noch als Gewinner der Wanderungsüberschüsse bezeichnet werden. Die Abwanderung in andere Bundesländer konnte nur durch den Zuzug aus dem Ausland ausgeglichen werden.

Auffallend ist, dass Jena, entgegen der bislang positiven bzw. stabilen Entwicklung, erstmals einen negativen Wanderungssaldo hat. Die Stadt verzeichnete mit 4,8 Personen/1.000 Einwohner sogar die deutlichsten Verluste von allen Programmgemeinden in 2020. Auch der Landkreis Nordhausen hatte im Betrachtungszeitraum große Einschnitte zu verbuchen.

Abb. 13: Überschuss Zu-/Fortzüge Thüringen 2020 je 1.000 Einwohner



Quelle: TLS, Wanderungen nach Kreisen

(<https://statistik.thueringen.de/datenbank/TabAnzeige.asp?tabelle=KR000106> aufgerufen am 14.02.2022)

Von den Landkreisen, die 2020 mehr Zu- als Fortzüge hatten, profitieren einige durchaus von Zuzügen aus benachbarten (kreisfreien) Städten.

- Hinsichtlich der Binnenwanderung profitierte das Weimarer Land vor allem von den Zuzügen aus den kreisfreien Städten Erfurt (+148), Suhl (+85), Weimar (+81) und Jena (+78).
- Ebenso der Landkreis Gotha, dessen Zuwachs hauptsächlich aus Erfurt (+209) und Suhl (+102) kam.
- Der Blick auf die absoluten Zahlen zeigt zudem, dass auch der Unstrut-Hainich-Kreis (+352), der Saale-Holzland-Kreis (+295) und Greiz (+256) von den Zuzügen aus kreisfreien Städten profitieren.

Es bleibt abzuwarten, ob diese Tendenz der Suburbanisierung auch in den kommenden Jahren anhält.

¹² vgl. Thüringer Landesamt für Statistik, Pressemitteilung 144/2021 vom 24. Juni 2021

In Programmgemeinden erstmals seit Jahren leicht negatives Wanderungssaldo

Die Programmgemeinden hatten 2020 erstmals seit Jahren Verluste aus dem Wanderungsgeschehen. 351 Einwohner weniger waren es aufgrund der Fortzüge. Ob das bereits eine Trendwende zu den Jahren zuvor darstellt oder eine pandemiebedingte Momentaufnahme ist, wird sich in den nächsten Jahren zeigen. Neben dem negativen Wanderungssaldo verringerte sich auch das Wanderungsvolumen 2020.

Abb. 14: Zu- und Fortzüge in der Summe der Programmgemeinden 2018 bis 2020

Jahr	Zuzüge	Fortzüge	SALDO Zu- und Fortzüge
2020	59.097	59.448	-351
2019	67.311	64.521	+2.790
2018	70.044	65.711	+4.333

Quelle: TLS © Begleitforschung, n = 42 Programmgemeinden

Nichtsdestotrotz erfolgten auch 2020, wenngleich in einem verringerten Umfang, erhebliche Wanderungen in den Programmgemeinden. Immerhin 26 der 42 Programmgemeinden verzeichneten 2020 Wanderungsgewinne – in unterschiedlichem Maß. Die Spanne reicht von 5 Einwohner in Saalfeld bis zu 201 in Apolda.

Entscheidend für die negativen Wanderungssalden ist die Entwicklung in den sechs kreisfreien Programmgemeinden. Denn die kreisangehörigen Programmgemeinden hatten in der Summe stabile Wanderungszahlen bzw. mehr Zu- als Fortzüge. Der negative Saldo resultiert daher aus dem Fortzugsüberschuss in den kreisfreien Städten 2020.

Abb. 15: Zu- und Fortzüge in der Summe der kreisangehörigen Programmgemeinden 2018 bis 2020

Jahr	Zuzüge		Zuzüge Summe	Fortzüge		Fortzüge Summe	SALDO Zu- und Fortzüge
	aus eigenem Kreis	über Kreisgrenzen		in eigenem Kreis	über Kreisgrenzen		
2020	8.372	21.818	30.190	7.945	22.135	30.080	+110
2019	8.931	25.268	34.199	8.057	24.495	32.552	+1.647
2018	9.449	25.466	34.915	8.390	24.438	32.828	+2.087

Quelle: TLS © Begleitforschung, n = 36 Programmgemeinden

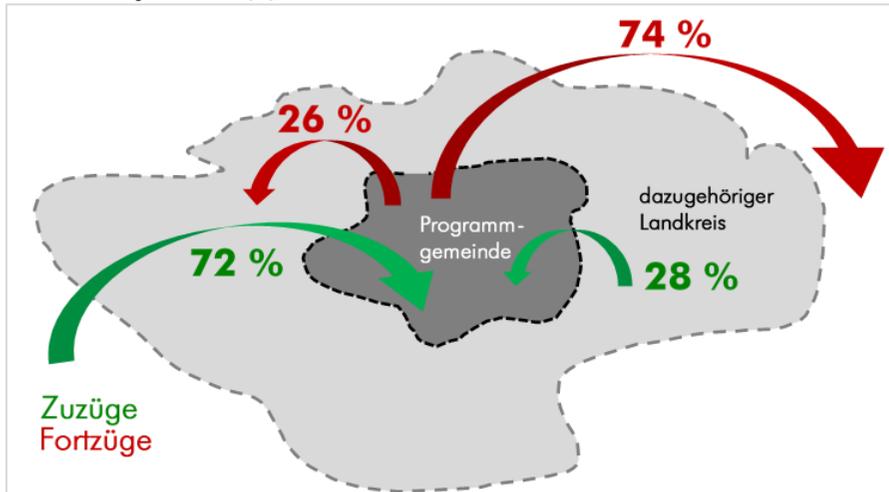
Der Blick auf die 2020er Wanderungsdaten der 36 landkreisangehörigen Programmgemeinden zeigt dennoch, dass sich die Wanderungen zu großen Teilen (74 %) über die Grenzen des eigenen Landkreises hinweg vollziehen. Das Volumen der Wanderungen zwischen dem eigenen Landkreis und der Programmgemeinde verringerte sich 2020 insgesamt weiter. Aus dem eigenen Landkreis zogen 8.372 Einwohner in die Programmgemeinden, 7.945 sind aus den Programmgemeinden in das umliegende Landkreisgebiet gezogen. Das entsprach einem Wanderungsgewinn von 427 Einwohnern allein aus dem jeweils eigenen Landkreis. Im Vorjahr lag dieser Wert mit 874 noch höher.

Dass die Programmgemeinden eine enge Verflechtung mit ihren umliegenden Landkreisen haben, zeigen auch die folgenden Beispiele für Fortzüge und Zuzüge:

- In 23 kreisangehörigen Gemeinden zogen 2020 mehr Einwohner aus dem eigenen Landkreis zu als in diesen fort.
- Vergleichsweise hohe Anteile Zugezogener aus dem eigenen Landkreis hatten die Gemeinden Rositz (71 %), Artern (45 %) und Saalfeld (44 %).¹³
- Für Rositz ist weiterhin interessant, dass mehr als zwei Drittel derer, die der Stadt den Rücken gekehrt hatten, in den umliegenden Landkreis gezogen sind. Artern (46 %) und Rudolstadt (44 %) verloren ebenso bei den Fortzügen einen erheblichen Anteil in ihr direktes Umland.

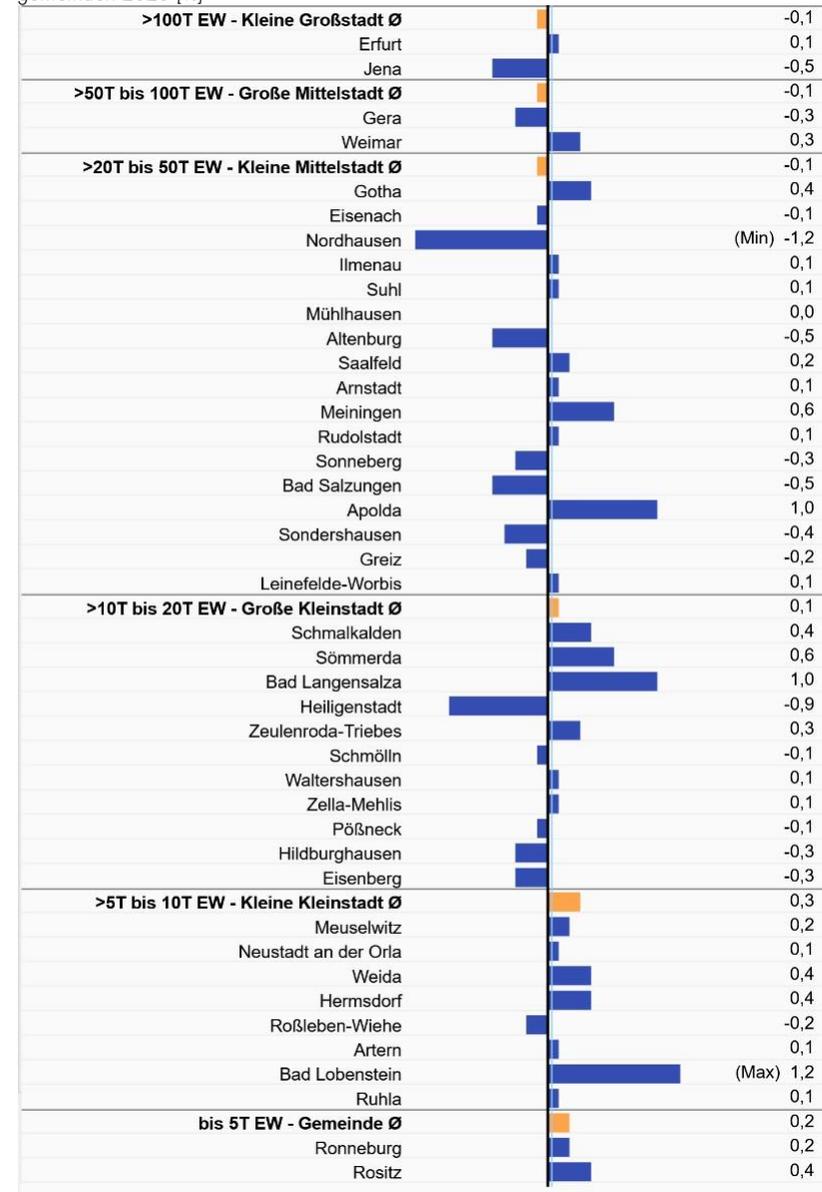
¹³ Zuzüge 2020: Rositz: 129 Zuzüge, davon 92 aus dem eigenen Landkreis; Artern: 270 Zuzüge, davon 121 aus dem eigenen Landkreis; Saalfeld: 1.207 Zuzüge, davon 530 aus dem eigenen Landkreis

Abb. 16: Anteile der Zu- und Fortzüge in der Summe der kreisangehörigen Programmgemeinden nach Herkunfts-/Zielgebiet 2020 [%]



Quelle: Daten TLS © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: WEEBER+PARTNER, n = 36 kreisangehörige Programmgemeinden

Abb. 17: Wanderungssaldo im Verhältnis zur Gesamteinwohnerzahl in den Programm-gemeinden 2020 [%]



Quelle: TLS © Begleitforschung, n = 42

Geburtendefizit im Saldo durch Wanderungseffekte nicht mehr ausgleichbar

Die rückläufige Einwohnerentwicklung in Thüringen begründet sich auf dem negativen Saldo der natürlichen Entwicklung. 2020 gab es mit -14.235 Personen das höchste Geburtendefizit seit 1995. Hier konnte auch der landesweite Wanderungsgewinn von +1.417 Personen nichts ausrichten, sodass es 2020 einen negativen Gesamtsaldo von -12.818 Personen gab.

In den Programmgemeinden ist 2020 sowohl der Saldo aus der natürlichen Bevölkerungsentwicklung (-8.054 Personen) als auch der aus den Wanderungsbewegungen (-351 Personen) negativ. Der Gesamtsaldo liegt somit bei -8.405 Personen, wobei der größte Anteil der Einwohnerverluste hier auf die negative natürliche Entwicklung aus Geburten und Sterbefällen zurückzuführen ist.

Der Gesamtsaldo zeigt zudem, dass sich die Tendenzen der letzten Jahre im Betrachtungszeitraum beschleunigten. Die ungünstige demografische Situation, die zu ausbleibenden Geburten führt und für eine höhere Sterberate sorgt sowie eine verringerte Zuwanderung im Jahr 2020, die in den vergangenen Jahren die natürliche Bevölkerungsentwicklung noch ausgleichen konnte, gehören zu diesen Tendenzen. Die ausbleibende Zuwanderung von Studenten, eine geringe Arbeitsmigration und Auslandszuwanderung könnten der pandemischen Lage geschuldet und damit eine Momentaufnahme sein, die sich in den nächsten Jahren gegebenenfalls relativiert. Die Zuwanderung aus dem Ausland nahm 2020 um rund ein Drittel ab.

Anhaltender Bevölkerungsrückgang bis 2040 prognostiziert, aber nicht in allen Gemeinden

Nachdem das Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) 2019 die zweite regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung (2. rBv) für alle Landeskreise und kreisfreien Städte veröffentlichte, wurde nun auch erstmals eine Bevölkerungsvorausberechnung für alle kreisangehörigen Gemeinden (1. GemBv) durchgeführt. Als Basisjahr für die Berechnungen bis 2040 wurden die Daten des Jahres 2019 genutzt. Die Ergebnisse ermöglichen eine Prognose für alle Kommunen und ein detaillierteres Bild für die Bevölkerungsentwicklung in Thüringen. Zwar ist die Aussagekraft für kleine Gemeinden begrenzt, dennoch ist das (kommunale) Interesse an entsprechenden Entwicklungshinweisen groß. Grund dafür ist, dass künftige Einwohnerzahlen und die künftige Altersstruktur zum Teil bereits heute Investitionen im Bereich der Daseinsvorsorge, der Sozialplanung und sozialen Infrastrukturausstattung bestimmen.

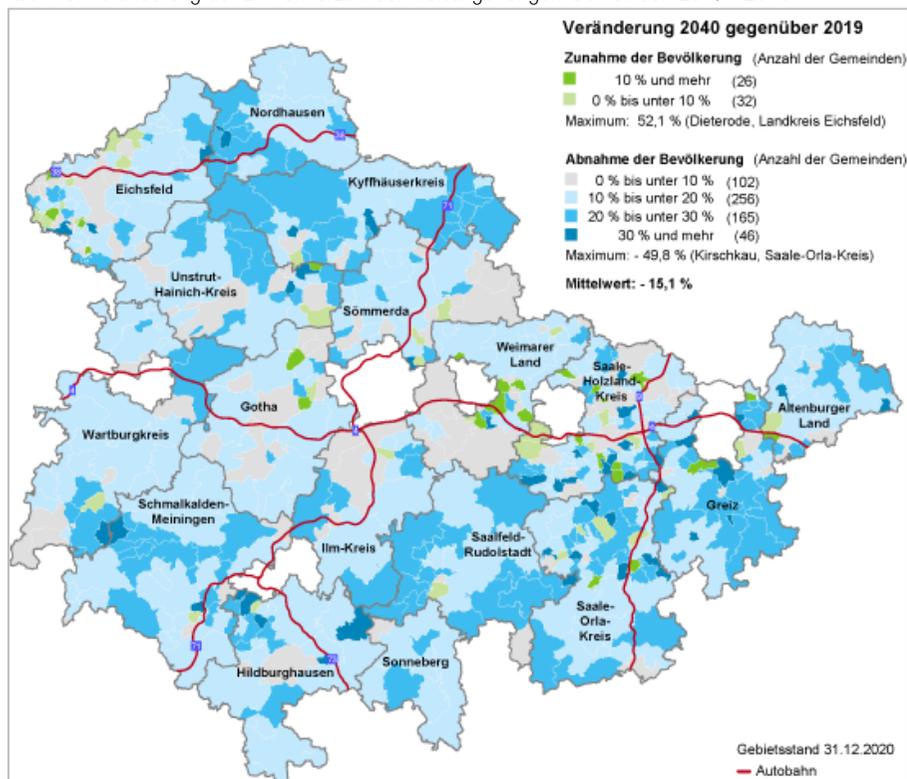
Thüringen verlor zwischen 1998 und 2019 330.000 Einwohner, den Großteil durch Geburtendefizite (200.000) und einen weiteren erheblichen Teil durch Wanderungsverluste (90.000). Weitere 40.000 Personen wurden in der Statistik im Rahmen des Zensus 2011 bereinigt.

Für 2040 wird dem Freistaat eine Einwohnerzahl von rund 1.852.000 prognostiziert. Basierend auf dem Basisjahr 2019 wären das 281.000 Personen weniger. Die Verluste entfallen nach der 1. GemBv zu 86 % auf die kreisangehörigen Gemeinden (-242.000 Personen) und zu 14 % auf die kreisfreien Städte (-39.000 Einwohner). Ein wesentlicher Grund für die anhaltend negative Bevölkerungsentwicklung wird in dem sich weiter vergrößernden Geburtendefizit, gepaart mit der ungünstigen Altersstruktur, gesehen.

Innerhalb der kreisangehörigen Gemeinden Thüringens sind von der voraussichtlichen Entwicklung nicht alle gleichermaßen betroffen:

- In 74,4 % (467) der kreisangehörigen Gemeinden werden Einwohnerverluste von zum Teil mehr als 10 % vorausgesagt. In den Gemeinden im Norden und Süden Thüringens werden höhere Einwohnerverluste erwartet.
- Bei 16,3 % (102) wird von geringen Verlusten bzw. einer stabilen Entwicklung ausgegangen. Gewinne oder nur geringe Verluste wurden vor allem für die Regionen in der Mitte Thüringens und im westlichen Landkreis Eichsfeld vorausberechnet.
- Für 9,3 % (58) der Gemeinden wurden Einwohnergewinne vorausberechnet.

Abb. 18: Veränderung der Einwohnerzahl der kreisangehörigen Gemeinden 2019 - 2040



Quelle: https://statistik.thueringen.de/th_2040gemeinden/ aufgerufen am 23.11.2021

Für die 29 kreisangehörigen Städte mit mehr als 10.000 Einwohnern wird bis 2040 ein Einwohnerrückgang von 5 bis 25 % erwartet.

Für vier der kreisfreien Städte, die in der 1. GemBv nicht berücksichtigt sind, wurden in der 2. rBv ebenso Einwohnerverluste vorausberechnet. Lediglich in den beiden Programmgemeinden Erfurt und Jena werden leichte Bevölkerungszuwächse erwartet.¹⁴

Ansonsten werden für alle anderen Programmgemeinden auch Einwohnerrückgänge bis 2040 prognostiziert. Gemessen an der Bevölkerungszahl 2019 wurden in Roßleben-Wiehe mit -23,8 % die größten und Hermsdorf mit -3,7 % die geringsten Verluste vorausberechnet. Im Durchschnitt werden die Kleinstädte mit bis

zu 10.000 Einwohnern die größten Verluste verzeichnen. Aber auch für die Mittelstädte, wie Greiz, Sondershausen und Altenburg, wird von einem Einwohnerverlust von mehr als 20 % ausgegangen.

Negative natürliche Bevölkerungsentwicklung als Ursache für die negative Einwohnerentwicklung

Wie bereits dargestellt, liegt die Hauptursache für den Bevölkerungsrückgang in Thüringen auch weiterhin in der negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Für den Prognosezeitraum werden für die kreisangehörigen Gemeinden rund 205.000 Geborene und 482.000 Gestorbene erwartet. Daraus ergibt sich ein Geburtendefizit von 277.000 Personen. Die im gleichen Zeitraum erwarteten Wanderungsgewinne von 35.000 Personen können dieses Defizit nicht ausgleichen.

- Mehr als die Hälfte der kreisangehörigen Gemeinden (352 bzw. 56 %) werden laut Bevölkerungsvorausberechnung sowohl negative Salden aus der natürlichen als auch aus der räumlichen Bevölkerungsentwicklung haben.
- Nur 3 % (17 Kommunen) werden voraussichtlich Geburtenüberschüsse und gleichzeitig Wanderungsgewinne verzeichnen.
- Für knapp 40 % (248) der kreisangehörigen Gemeinden wird ein positiver Wanderungssaldo erwartet, davon mehr als die Hälfte in den Landkreisen Sonneberg und Gotha.
- 44 Thüringer Gemeinden bilden eine Ausnahme zu diesem Trend. Für sie wird mit einem positiven natürlichen Saldo aufgrund von Geburtenüberschüssen gerechnet. Dazu zählen Gemeinden in den Landkreisen Eichsfeld, Weimarer Land und Saale-Holzland-Kreis.
- Weitverbreiteter ist der bereits in den vergangenen Jahren zu beobachtende Trend, dass Wanderungsgewinne mit Sterbefallüberschüssen zusammenfallen. Das trifft für den Betrachtungszeitraum auf knapp 37 % der Gemeinden (231) zu.

Der teilweise hohe Sterbefallüberschuss geht auf die ungünstige Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahrzehnte zurück. Die ausbleibenden Geburten in den 1990er Jahren und die Abwanderung junger Frauen aus dem Freistaat sind Ursachen, die auch durch ein Gegensteuern (z. B. durch extreme Zuwanderung) nicht mehr auszugleichen sind.

¹⁴ Thüringer Landesamt für Statistik, Statistisches Monatsheft November 2019, S. 35 f.

b Altersstruktur

Das Durchschnittsalter in Thüringen lag 2020 bei 47,5 Jahren. Im Vorjahresvergleich ist es leicht angestiegen.

Das Durchschnittsalter in der Summe aller Programmgemeinden ist geringfügig auf 48,6 Jahre gestiegen und lag damit über dem landesweiten Durchschnitt. In der Tendenz gilt auch hier, dass Einwohner kleiner Gemeinden ein höheres Durchschnittsalter aufwiesen als in größeren Städten. Jedoch differieren die Werte auch abhängig von der regionalen Lage.

- 23 Programmgemeinden liegen mit ihrem Durchschnittsalter über dem Querschnitt aller Programmgemeinden (12 davon über 50 Jahre).
- Die „älteste“ Programmgemeinde ist Greiz mit 51,6 Jahren, dahinter folgen Meuselwitz, Ruhla und Roßleben-Wiehe – 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 bleibt Jena, trotz leichtem Anstieg mit 42,9 Jahren im Durchschnitt.

In den Monitoringgebieten lag das Durchschnittsalter im Jahr 2020 bei 45,6 Jahren.¹⁵ Die jüngsten Monitoringgebiete umfassen Saalfeld/Saale: Kaserne Beulwitz (30 Jahre), Schmöln: Heimstätte (30 Jahre) und Jena: Unteraue (30,7 Jahre). Am ältesten waren die Einwohner in den Monitoringgebieten Saalfeld/Saale: Bergfried (77 Jahre), Heiligenstadt: Gewerbegebiet Süd II (66,3 Jahre) und Gera: Bieblacher Hang (60 Jahre). Abgesehen vom Monitoringgebiet in Gera sind die Einwohnerzahlen in den beiden anderen genannten Gebieten allerdings sehr gering.

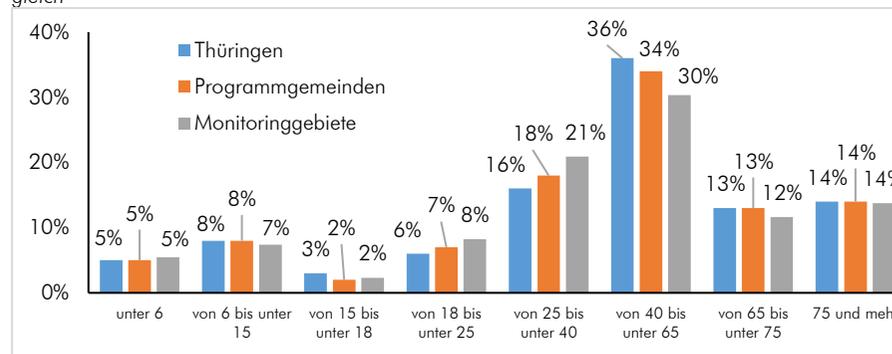
Alterung der Gesellschaft erfolgt vor allem in den mittelgroßen und kleinen Gemeinden

Die Altersstruktur in den Programmgemeinden unterscheidet sich nur geringfügig von der landesweiten Struktur Thüringens. Die größten Abweichungen gibt es in den Gruppen der 25- bis unter 40-Jährigen und der 40- bis unter 65-Jährigen. Der Anteil der 25- bis unter 40-Jährigen ist in den Programmgemeinden etwas höher und der Anteil der 40- bis unter 65-Jährigen etwas geringer als im gesamten Freistaat.

Die größeren Programmgemeinden haben höhere Anteile junger Bevölkerungsgruppen (studentische Gruppen, Familiengründungshaushalte, Auszubildende etc.) und die kleinen Gemeinden haben höhere Anteile älterer Bewohner.

In den Monitoringgebieten¹⁶ ist die Altersgruppe der 25- bis unter 40-Jährigen stärker vertreten als in Thüringen insgesamt und auch als in den Programmgemeinden. Dafür ist die Altersgruppe der 40- bis unter 65-Jährigen 6 % geringer als in Thüringen insgesamt bzw. 4 % geringer als in den Programmgemeinden vertreten. Die minimalen Änderungen von 2018, 2019 und 2020 fallen nicht ins Gewicht. Die anteilige Verteilung der Bewohnerschaft ist in den letzten Jahren gleichgeblieben.

Abb. 19: Altersstruktur in Thüringen, den Programmgemeinden und Monitoringgebieten 2020 im Vergleich

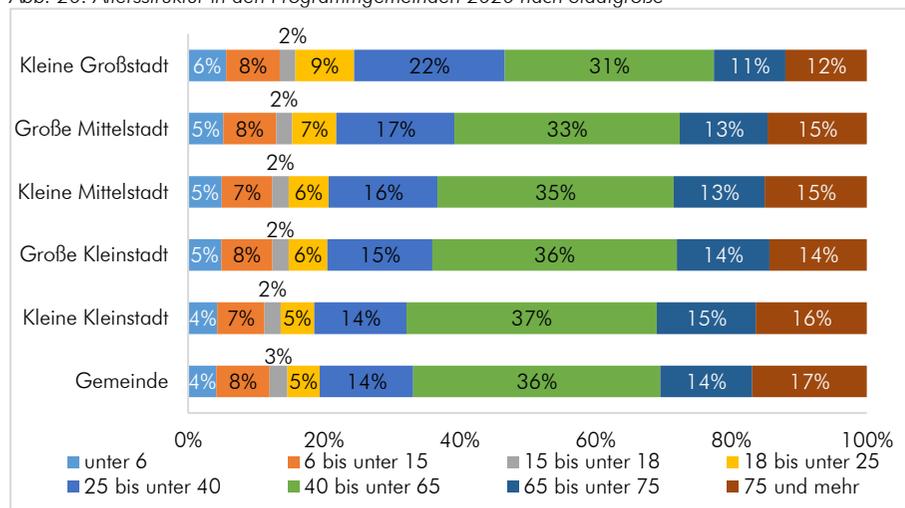


Quelle: TLS © Begleitforschung, Darstellung: WEEBER+PARTNER, n = 42 Programmgemeinden, n = 173 Monitoringgebiete

¹⁵ 145 der 204 Monitoringgebiete mit gültigen Angaben konnten einbezogen werden.

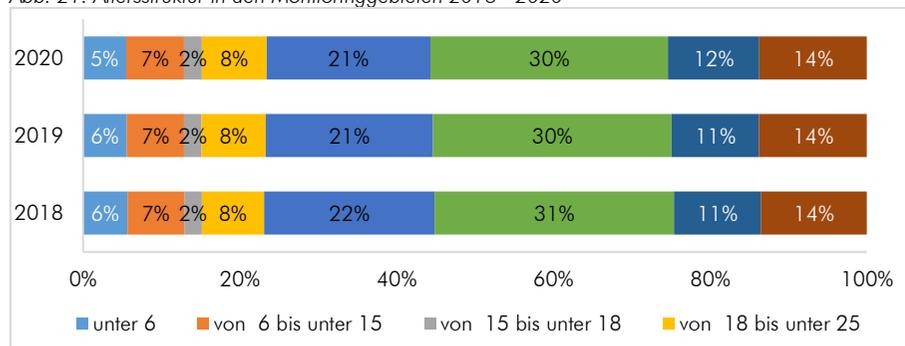
¹⁶ 173 der 204 Monitoringgebiete mit gültigen Angaben konnten einbezogen werden.

Abb. 20: Altersstruktur in den Programmgemeinden 2020 nach Stadtgröße



Quelle: TLS © Begleitforschung, Darstellung: WEEBER+PARTNER, n = 42

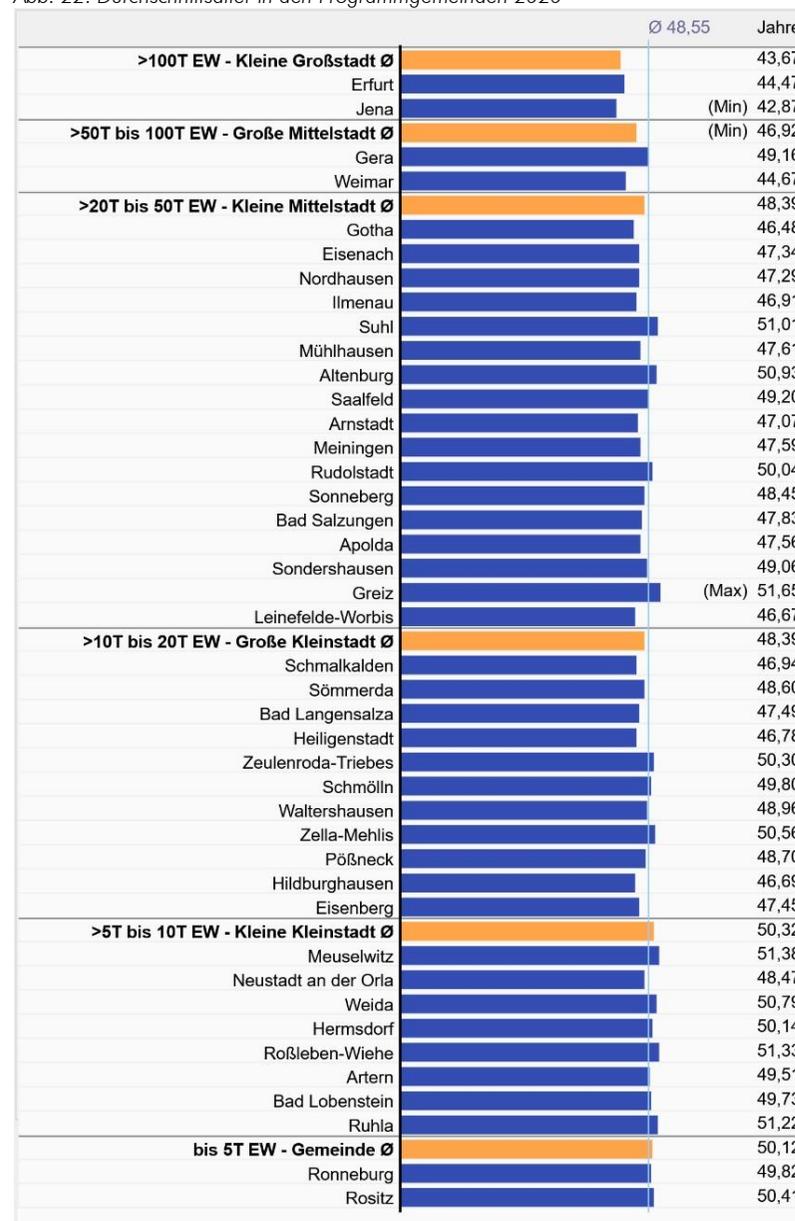
Abb. 21: Altersstruktur in den Monitoringgebieten 2018 - 2020



Quelle: TLS © Begleitforschung, Darstellung: WEEBER+PARTNER, n = 171

Die Altersstrukturen und ihre Entwicklungen beeinflussen die Nachfrage und damit auch die Ausgestaltung sozialer Infrastruktureinrichtungen, Beratungs- und Unterstützungsleistungen auf kommunaler Ebene. Es ist anzunehmen, dass die Bedürfnisse einer immer älter werdenden Bevölkerung zunehmen werden und gegebenenfalls in Konkurrenz zu denen der jüngeren Bevölkerung treten können. Das wird künftig unter Umständen 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.

Abb. 22: Durchschnittsalter in den Programmgemeinden 2020



Quelle: TLS © Begleitforschung, n = 42

Anteile der Kinder und jungen Menschen an der Gemeindebevölkerung werden kleiner

Von den Einwohnern Thüringens und innerhalb der Programmgemeinden waren 2020 15 % jünger als 18 Jahre (5 % unter 6-Jährige, 8 % 6 bis unter 15 Jahre und 2 bis 3 % 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.

Es ist zu beobachten, dass es weniger Kinder im Kindergartenalter und (noch) Zuwächse bei den Grundschulkindern und Jugendlichen in den Programmgemeinden gab.

- 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 2019 Verluste. Lediglich 7 Gemeinden hatten leichte Zuwächse. Dazu zählten Apolda (+15), Bad Lobenstein (+11) und Hildburghausen (+9).
- In 24 Programmgemeinden der nächstfolgenden Altersgruppe der „6 bis unter 15-Jährigen“ (Grundschule und Sekundarstufe I) gab es von 2019 zu 2020 Zuwächse. Besonders in Erfurt (+306), Jena (+189), aber auch in Greiz (+43), Meiningen (+42) und Arnstadt (+41) sind positive Entwicklungen zu beobachten.
- Nur noch ein Drittel der Programmgemeinden hatte 2020 Zuwächse bei den „15- bis unter 18-Jährigen“ (Sekundarstufe II und Ausbildungsmarkt), darunter Erfurt (+66), Ilmenau (+46) und Apolda (+44).

Die Entwicklung 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. Kapitel C3a S. 83).

Nordhausen: Weniger Zuzüge durch Studierende und Fortzüge junger Familien im Corona-Jahr 2020

Nordhausen verzeichnete von 2019 zu 2020 mit -757 Einwohnern im letzten Monitoringjahr einen erheblichen Bevölkerungsverlust. Das entsprach einer absoluten Veränderung um mehr als das 10-fache zum vorherigen Betrachtungszeitraum (2018 - 2019: -65). Lag die Einwohnerzahl 2018 noch bei 41.791 Personen und 2019 bei 41.726 Personen, ist sie 2020 auf 40.969 geschrumpft. Diese Entwicklung ist Resultat des Geburtendefizits und des negativen Wanderungssaldos. Während das Geburtendefizit stabil geblieben ist (2019: -257, 2020: -285), gab es vor allem Wanderungsverluste. 2019 hatte Nordhausen noch ein Wanderungssaldo von +188. 2020 belief sich der Saldo aller Zu- und Fortzüge auf -479 Einwohner. Zwei Drittel des Einwohnerverlustes sind auf Fortzüge (80 % der Fortzüge über die Kreisgrenzen) zurückzuführen.

Die lokalen Akteure vermuten, dass dieser Einschnitt bei den Wanderungszahlen auf die ausgebliebenen Studierenden zurückzuführen ist. Aufgrund der Corona-Pandemie befanden sich viele im Onlinestudium und meldeten ihre Wohnung in dieser Zeit ab.¹⁷ Die Hochschule Nordhausen – University of Applied Sciences zieht mit mehr als 2.400 Studienplätzen jedes Jahr junge Erwachsene, vor allem aus der Altersgruppe der 18- bis unter 25-Jährigen, in die Stadt. Im Vorjahr schlug sich dies noch in der positiven Entwicklung der Altersgruppe nieder (2018 - 2019: +174). Die Betrachtung der Entwicklung von 2019 zu 2020 zeigt jedoch: Am stärksten verloren die Altersgruppen der 25- bis unter 40-Jährigen (2019 - 2020: -383) und der 18- bis unter 25-Jährigen (2019 - 2020: -226). Auch in den Gruppen der jüngsten und ältesten Einwohner wurden Verluste verzeichnet (unter 6 Jahren: -112, 75 Jahre und älter: -122). Dass die Einwohnerzahl der 75-Jährigen abnimmt, kann durch den Sterbefallüberschuss erklärt werden. Der zunehmende Verlust von Kindern unter 6 Jahren und der Einwohner zwischen 25 und 40 Jahren könnte für Suburbanisierung sprechen, wie sie z. B. im Weimarer Land zu beobachten war.

Anteile alter Menschen an der Gemeindebevölkerung werden größer

2020 war mindestens jeder dritte Einwohner in Thüringen und auch in den Programmgemeinden 65 Jahre und älter.

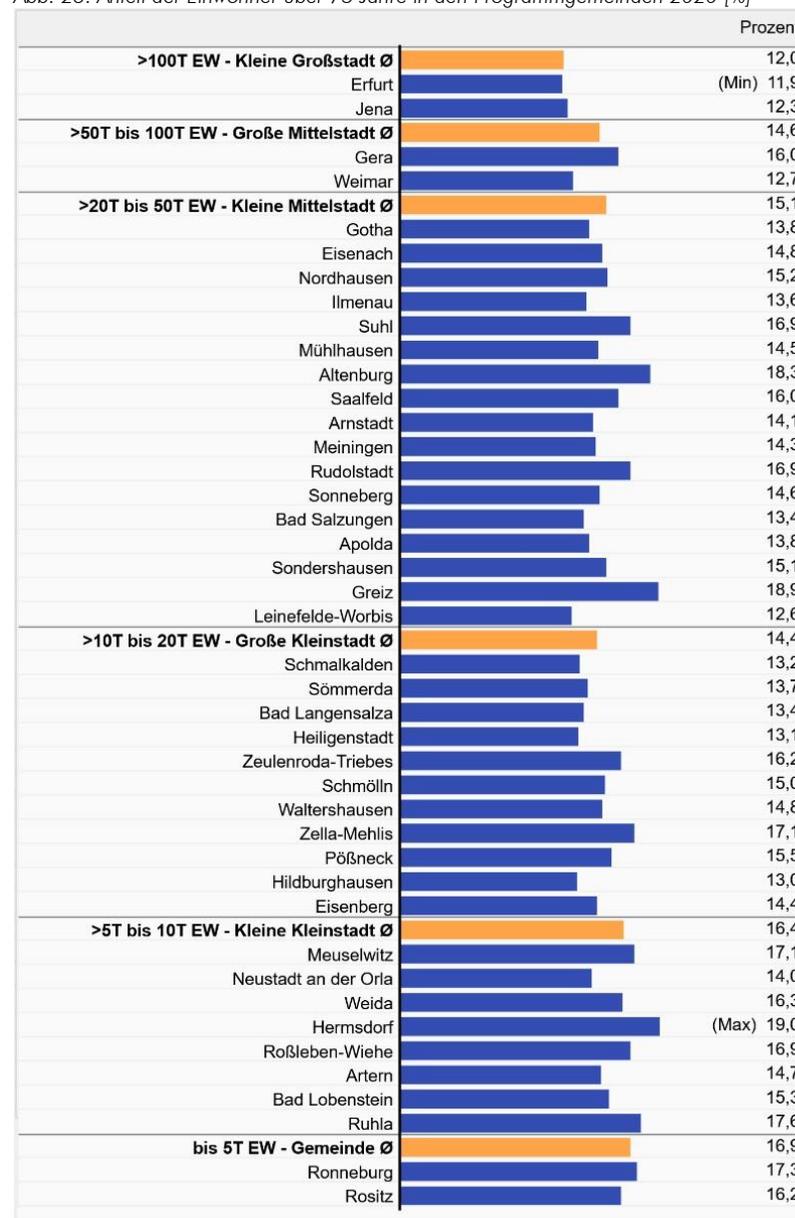
Der Anteil der Einwohner über 75 Jahren betrug auf Landesebene und in den Programmgemeinden rund 14 %. Über die Hälfte der Programmgemeinden (darunter alle bis unter 10.000 Einwohner) hatte 2020 überdurchschnittlich hohe Anteile älterer Bewohner über 75 Jahre, am höchsten in Greiz und Hermsdorf mit rund 19 % und am niedrigsten in Erfurt (11,9 %) und Jena (12,3 %). Die Spanne der absoluten Entwicklung der älteren Bewohnerschaft reichte von +35 in Jena bis hin zu -277 in Erfurt. Von 2019 zu 2020 hatten die drei Programmgemeinden Jena,

¹⁷ vgl. Bereisungsprotokoll Nordhausen, Termin vor Ort am 29.09.2021.

Weimar und Hermsdorf stabile Entwicklungen bzw. Zuwächse in der Altersgruppe der über 75-Jährigen. Alle anderen Programmgemeinden hatten Verluste. Obwohl sich die Einwohnerzahl insgesamt verringerte, blieben die Anteile älterer Bewohner weiterhin hoch.

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. Getreu dem Ansatz „so lange wie möglich in den eigenen Wänden leben zu können“ bleibt es weiterhin eine wichtige Aufgabe, in den Wohnquartieren die Bestände und das Wohnumfeld altersgerecht anzupassen und soweit möglich, Barrieren abzubauen bzw. Barrierearmut/Barrierefreiheit zu schaffen. Ergänzend dazu gilt es, entsprechend dem Bedarf zusätzliche wohnnahe Angebote zu etablieren und verstärkt Wohnformen wie Wohnpflege-Gemeinschaften oder Demenz-Wohngemeinschaften zu ermöglichen. In der Innenstadt Ronneburgs gibt es z. B. mittlerweile zahlreiche barrierefreie Wohnangebote bzw. betreute Wohnformen von privaten und sozialen Bau- und Funktionsträgern sowie Trägern der Wohlfahrtspflege. Sie sind inzwischen wichtige Partner bei der Bereitstellung altersgerechter Wohnungsangebote in Städten. Beispiele für die Sanierung innerstädtischer Bestände für seniorengerechtes Wohnen sind Betreutes Wohnen am Markt und Seniorenwohnanlage in der Herrengasse in Ronneburg, Seniorenwohnpark Voigtsches Gut in Rositz, AWO Seniorenwohngemeinschaften am Penkwitzer Weg in Meuselwitz, Barrierefreies Wohnen der WBL Wohnungsbaugesellschaft Bad Langensalza mbH, AWO Seniorenzentrum „Hoffnung“ in Schmalkalden, Schönes Leben am Neumarkt und August-Köhler-Wohnanlage in Gotha und DRK Service-Wohnen in Weimar. Dennoch ist es nach wie vor eine größere Herausforderung, und auch das zeigte die Pandemie 2020, für die Strukturen ausreichend Pflegekräfte sowie genug Interessierte, die in dem Themenfeld eine Ausbildung absolvieren, zu akquirieren.

Abb. 23: Anteil der Einwohner über 75 Jahre in den Programmgemeinden 2020 [%]



Quelle: TLS © Begleitforschung, n = 42

Greiz: Private und Vereinsinitiativen sorgen für besondere Wohnangebote

Ein altersübergreifendes Wohnangebot mit ergänzenden Unterstützungsleistungen entsteht durch eine Kooperation eines privaten Eigentümers mit dem Verein Lebenshilfe Greiz e. V. in der Rudolf-Breitscheid-Straße 69. Hier wird künftig selbstständiges Wohnen von Menschen mit Betreuungsbedarf möglich sein. Vorgesehen sind WGs mit Gemeinschaftsküchen. Die Wohnräume werden komplett barrierefrei und rollstuhlgerecht sein. Für den Umbau des Gründerzeitbaus kommen auch Mittel aus dem KfW-Programm für Barrierefreies Bauen zum Einsatz.

Abb. 24: Beispiele für altersgerechte Wohnangebote in Greiz



Die Zahl pflegebedürftiger Einwohner nach SGB XI steigt in Greiz seit Jahren kontinuierlich und erreichte nach Angaben des TLS 2017 mit 723 Personen den Höchststand der letzten Jahre. Die Zahl der stationären Pflegeeinrichtungen stieg im gleichen Atemzug von zwei im Jahr 2001 (verfügbare Plätze: 213) auf vier im Jahr 2017 (verfügbare Plätze: 330). Die verfügbaren Plätze decken dabei nicht den rechnerischen Bedarf ab. Allein im Jahr 2017 war die Nachfrage doppelt so hoch wie der Bedarf. Seit gut zwei Jahren gibt es in der Rosa-Luxemburg-Straße 23 durch den Umbau des ehemaligen Finanzamtes ein zusätzliches Angebot für selbstbestimmtes und betreutes Wohnen im Alter in privater Trägerschaft. Entstanden sind 44 Wohneinheiten und zwei Senioren-Demenz-Wohngemeinschaften (mit je elf Wohnplätzen) bis hin zu Angeboten der Intensivpflege.

Erwartete Altersstrukturentwicklung für 2040 zeigt ein Nebeneinander von Gemeinden mit alter und junger Bevölkerung

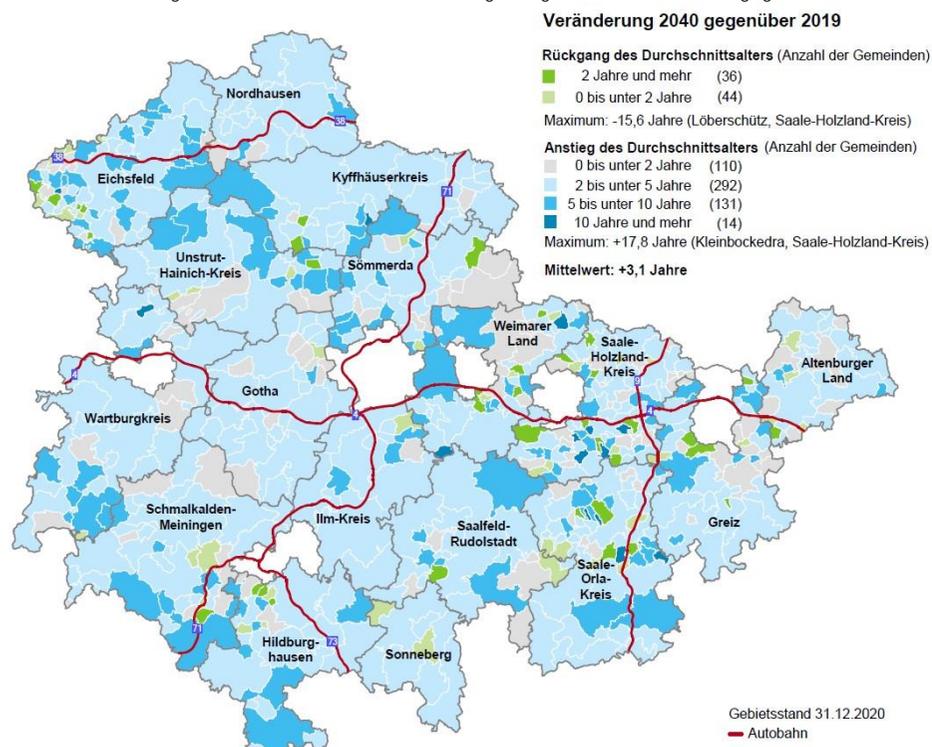
Bis 2040 wird das Durchschnittsalter im Freistaat um rund 3 Jahre auf 51,1 Jahre ansteigen. Dennoch wurde in der 1. GemBv für 80 Gemeinden bzw. knapp 13 % ein leichter bis deutlicher Rückgang des Durchschnittsalters ihrer Bewohner vorausgerechnet. Für Thüringen insgesamt besteht die Tendenz, dass Einwohnerverluste und zunehmendes Durchschnittsalter einander verstärken. Für fast 88 % der kreisangehörigen Gemeinden wurde berechnet, dass mit zunehmenden Einwohnerverlusten das Durchschnittsalter steigt und umgekehrt.

Die Prognose zeigt zudem ein differenziertes Muster hinsichtlich der Alterung und Verjüngung von Gemeinden bis 2040. Teilweise liegen alternde und sich verjüngende Gemeinden direkt nebeneinander.

Auch für die kreisfreien Städte zeigte sich in der 2. rBv kein einheitliches Muster: Die kreisfreie Stadt Jena, die bereits im Basisjahr der 2. rBv (2018) das geringste Durchschnittsalter aufwies, wird 22 Jahre später im Mittel 44,1 Jahre alt sein, gefolgt von Erfurt (45,7 Jahre) und Weimar (47,3 Jahre). Die Einwohner der kreisfreien Stadt Suhl werden im Durchschnitt rund 10 Jahre älter sein (53,9 Jahre). Eisenach (49,3 Jahre) und Gera (49,9 Jahre) rangieren im oberen Mittelfeld und damit im Durchschnitt aller Kreise.¹⁸

¹⁸ vgl. Thüringer Landesamt für Statistik, Statistisches Monatsheft November 2019

Abb. 25: Veränderung des Durchschnittsalters der kreisangehörigen Gemeinden 2040 gegenüber 2019



Quelle: TLS, Statistisches Monatsheft März 2021, Die 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBv) für Thüringen bis 2040 – Methodik, Annahmen und Trends, S. 57

Künftige demografische Entwicklung verbunden mit Herausforderungen für die Versorgung Pflegebedürftiger

Entsprechend der Ergebnisse aus der 2. regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnung (2. rBv) und der 1. Gemeindebevölkerungsvorausberechnung (1. GemBv) wird die Bevölkerung in Thüringen weiter altern und weniger werden. Diese Kernprozesse prägen den demografischen Wandel im Freistaat und haben unmittelbare Auswirkungen auf den Gesundheitssektor.

Nach der 2. rBv wird das Durchschnittsalter in Thüringen von 47,4 (2019) auf 49,6 Jahre (2040) ansteigen. Ein Anstieg wird für die 80- bis unter 90-Jährigen vorausgesagt (knapp 25 %). Noch gravierender ist der Anstieg bei den Menschen ab 90 Jahren (knapp 92 %). Durch die Zunahme in diesen Altersgruppen wird auch die Anzahl der Pflegebedürftigen steigen.

Aktuell lebt ein Großteil der Pflegebedürftigen zu Hause (81 %). Die Pflegequoten aus dem Jahr 2019 zeigen, dass die Pflegebedürftigkeit ab einem Alter von 70 Jahren exponentiell ansteigt. Mit dem Anstieg in den genannten Altersgruppen wird auch die Anzahl der Pflegebedürftigen zunehmen. Während die Pflegequote 2019 bei 6,4 % lag, wird sie bis 2040 voraussichtlich auf 9,0 % steigen.

Dabei bleibt offen, wie sich die Pflegebedürftigen auf die Betreuungsarten (Pflegegeld, ambulanter Betreuungsdienst, teilstationäre und stationäre Betreuung) verteilen werden. Angebote seniorengerechter Wohnformen, ggf. auch mit ambulanter Betreuung, könnten künftig eine noch größere Rolle spielen, um den Menschen möglichst lange ein Leben zu Hause zu ermöglichen.

Dazu wird der aktuelle Wandel hinsichtlich der Rolle von Pflege in der Gesellschaft beitragen. In diesem Prozess ändert sich auch die Akzeptanz bestimmter Pflegeformen. Familienmitglieder leben häufig nicht mehr an einem Ort und können entsprechend weniger Pflegearbeit leisten. Menschen werden sich künftig früher entscheiden müssen, wie sie im Pflegefall betreut werden wollen. Die Zunahme der Zahl der Pflegebedürftigen wird zukünftig zusätzliches Personal, weitere Pflegeeinrichtungen und Pflegegeldleistungen erfordern - eine Herausforderung der sozialen Sicherungssysteme, die gesellschaftliche Relevanz hat.¹⁹

c Einwohner mit Migrationshintergrund

Anteil Einwohner mit Migrationshintergrund an allen Thüringern leicht gestiegen

Laut Statistischem Bundesamt haben 2020 in Thüringen 176.000 Einwohner einen Migrationshintergrund im weiteren Sinne.²⁰ Gemessen an der Gesamtbevölkerung

¹⁹ Thüringer Landesamt für Statistik, Statistisches Monatsheft März 2021, S. 34 - 46

²⁰ Statistisches Bundesamt, Bevölkerung in Privathaushalten nach Migrationshintergrund und Bundesländern

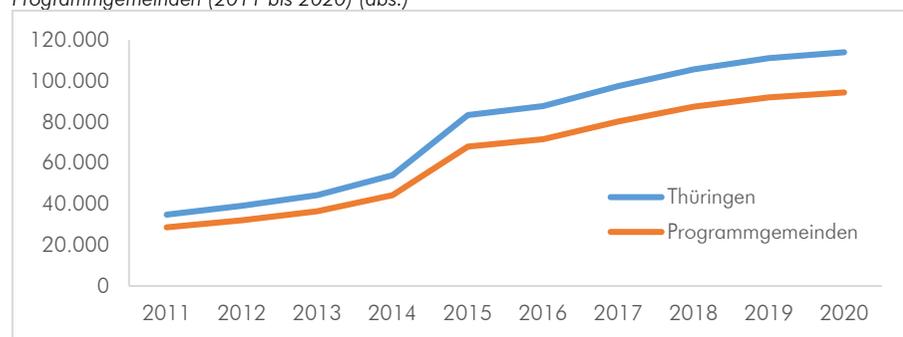
(<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Migration-Integration/Publikationen/Downloads-Migration/migrationshintergrund-2010220207004.pdf>, S. 129; aufgerufen am 20.10.2021), dazu zählen auch Deutsche, die eine eigene Migrationserfahrung haben, z. B. Spätaussiedler.

entsprach das einem Anteil von 8,4 %²¹, was einen leichten Anstieg zu 2019 bedeutete (163.000 Einwohner bzw. 7,8 %).²² Dennoch gehört der Freistaat, wie die anderen ostdeutschen Bundesländer, zu den Ländern mit den geringsten Anteilen an Einwohnern mit Migrationshintergrund.

Anteil der ausländischen Bevölkerung in Thüringen erneut angestiegen, jedoch mit niedrigerer Zuwachsrate

Die größte Gruppe innerhalb der Personen mit Migrationshintergrund in Thüringen stellte auch 2020 die ausländische Bevölkerung dar. 117.130 Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft (in der amtlichen Statistik als Ausländer bezeichnet)²³ bzw. 5,5 % aller Einwohner Thüringens zählten laut Ausländerzentralregister dazu. Im Vorjahresvergleich war das ein erneuter Zuwachs von 2.505 Personen bzw. 2,2 %. Laut dem TLS gab es „[e]ine vergleichbar niedrige Zuwachsrate [...] zuletzt vor über 10 Jahren in Thüringen.“²⁴

Abb. 26: Entwicklung der Einwohnerzahlen ohne deutsche Staatsbürgerschaft in Thüringen und in den Programmgemeinden (2011 bis 2020) (abs.)



Quelle: TLS © Begleitforschung, Darstellung: WEEBER+PARTNER, n = 42 Programmgemeinden

Aus rund 150 Staaten kamen die ausländischen Bewohner. Die Hälfte davon aus einem europäischen Land (61.905), größtenteils der EU angehörig. Weitere 37 % (43.750) kamen aus Asien (darunter auch Syrien), 6 % (6.985) aus Afrika, 2,2 % (2.560) kamen aus Nord-, Mittel- oder Südamerika und ein kleiner Teil aus Australien einschließlich Ozeanien (0,1 %). Bei 1,6 % war zum Zeitpunkt der Erhebung die Staatsangehörigkeit ungeklärt oder die Personen gelten als staatenlos.²⁵

Mehr als drei Viertel der ausländischen Bevölkerung speist sich aus der jüngsten Zuwanderung seit 2015. Ende 2020 wurde eine Aufenthaltsdauer von weniger als 8 Jahren festgestellt, sowohl für Bürger anderer europäischer Staaten, die hier in Thüringen arbeiten (hohe Anteile „Arbeitsmigration“ in Nordhausen, Eisenberg, Heilbad Heiligenstadt) als auch für ausländische Studenten in den Hochschul- und Universitätsstädten. Auch Familienzusammenführungen zählen zu Motiven der Zuwanderung.²⁶

Zahlen der ausländischen Bevölkerung steigen in fast allen Programmgemeinden

Ein Großteil der ausländischen Bevölkerung Thüringens wohnte 2020 in den Programmgemeinden (94.424 Personen). Deren Zahl in den Programmgemeinden nahm von 2019 zu 2020 um 2.419 Personen zu, was wiederum der landesweiten Entwicklung entsprach und auch in allen Stadtgrößenklassen zu beobachten war.

Die meisten Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft (40 %) lebten 2020 in Programmgemeinden der Stadtgrößenkategorie „Kleine Mittelstadt zwischen 20.000 und 50.000 Einwohner“, wodurch die Attraktivität dieser Städte, jedoch auch deren Anforderungen hinsichtlich Integrationsleistungen, unterstrichen wird.

²¹ Für die Berechnung des Anteils an der Gesamtbevölkerung Thüringens wurden die Daten des Statistischen Bundesamtes entsprechend der Quellen verwendet. Die Daten weichen minimal von den Erhebungen des TLS ab.

²² Statistisches Bundesamt, Bevölkerung in Privathaushalten nach Migrationshintergrund und Bundesländern (<https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Migration-Integration/Publikationen/Downloads-Migration/migrationshintergrund-2010220197004.pdf>, S. 136; aufgerufen am 12.11.2021)

²³ „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)

²⁴ Thüringer Landesamt für Statistik, Pressemitteilung 075/2021 vom 6. April 2021, S. 1, Daten vom Ausländerzentralregister (AZR)

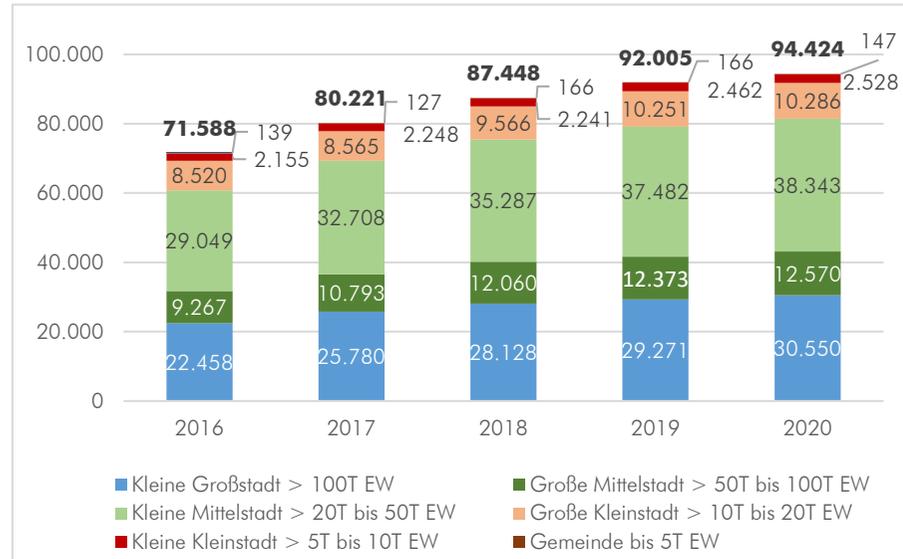
²⁵ vgl. Thüringer Landesamt für Statistik, Pressemitteilung 075/2021 vom 6. April 2021, Daten vom Ausländerzentralregister (AZR)

²⁶ Statistisches Bundesamt, Fachserie 1, Reihe 2, Bevölkerung und Erwerbstätigkeit Ausländische Bevölkerung – Ergebnisse des Ausländerzentralregisters, Ausländische Bevölkerung am 31.12.2020 nach Bundesländern und Aufenthaltsdauer in %, S. 15

Weitere 32 % lebten in den beiden Großstädten Erfurt und Jena. In Gera und Weimar, also Vertreter der Kategorie „große Mittelstadt“, lebten 13 % der ausländischen Bevölkerung, weitere 11 % in Gemeinden zwischen 10.000 und 20.000 Einwohner. Der Restanteil verteilt sich auf die kleinsten Stadtgrößenklassen.

Der Anstieg der ausländischen Bevölkerung von 2019 zu 2020 erfolgte zu 53 % (1.279) in den Großstädten Erfurt und Jena. Mehr als ein weiteres Drittel (861) aller Zuwächse verzeichneten die kleinen Mittelstädte (u. a. Gotha, Apolda und Suhl). Während der Anteil der ausländischen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung in Jena zum Vorjahr gleichgeblieben war, ist er in den anderen Gemeinden gestiegen, weil sich die Gesamtbevölkerung verringerte.

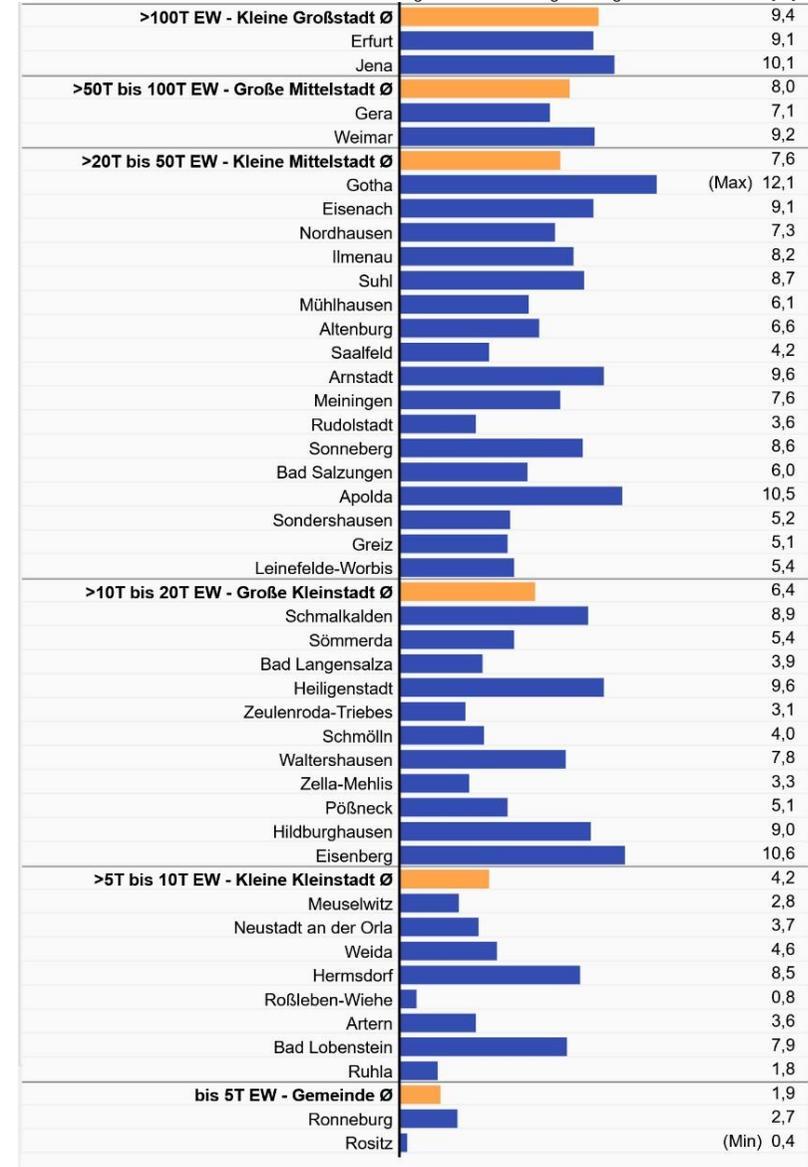
Abb. 27: Einwohner ohne deutsche Staatsbürgerschaft in den Programmgemeinden nach Stadtgröße und insgesamt



Quelle: TLS © Begleitforschung, Darstellung: WEEBER+PARTNER, n = 42

Im folgenden Diagramm ist der jeweilige Anteil der ausländischen Bevölkerung der 42 Programmgemeinden dargestellt. Deutlich zu erkennen ist, dass dieser Anteil mit zunehmender Stadtgröße ansteigt. So war der Anteil der ausländischen Bewohner an der Gesamtbevölkerung in Rositz nur 0,4 % und in Gotha 12,1 %.

Abb. 28: Einwohner ohne deutsche Staatsbürgerschaft in Programmgemeinden 2020 [%]



Quelle: TLS © Begleitforschung, n = 42

In den Monitoringgebieten der kleinsten Betrachtungsebene lebten 2020 59.223 Menschen ohne deutsche Staatsbürgerschaft. Auch hier ist die Zahl ausländischer Einwohner im Monitoringzeitraum gestiegen. Insgesamt verteilt sich die ausländische Bevölkerung räumlich relativ ausgewogen. Gut 59 % wohnten in zentralen bzw. innerstädtischen Gebieten und fast 39 % in randstädtischen Lagen, die übrigen verteilten sich auf die unterschiedlichen anderen Wohngebiete.²⁷

Die ausländischen Mitbürger lebten mehrheitlich (65 %) im Gebietstyp „DDR-Wohnungsbau“. Der Anteil ist deshalb so groß, weil in diesen Beständen zügig und auch preisgünstig Wohnraum zur Verfügung gestellt werden konnte. Zum Teil wurden leerstehende, oft unsanierte Plattenbaublöcke, die gemäß ISEK auch zum Abriss vorgesehen waren, wieder reaktiviert. In den Altstadt- und Gründerzeitgebieten wohnten jeweils anteilig 17 % bzw. 13 % der ausländischen Bevölkerung.

Abb. 29: Einwohner ohne deutsche Staatsbürgerschaft in Monitoringgebieten nach Gebietstyp 2020 (abs.)

Gebietstyp	Anzahl
Altstadt	9.785
Gründerzeit	7.841
Großwohnsiedlung / Plattenbaugebiet / DDR-Wohnungsbau	(Max) 38.616
Sonstiges	(Min) 2.981

Quelle: Kommunen, Darstellung: TLS © Begleitforschung, n = 176

Zahl der Asylsuchenden und Flüchtlinge geht weiterhin zurück

Deutschlandweit wurden 2020 106.685 Asylsuchende registriert und damit wieder deutlich weniger als in den Jahren zuvor. Im Vergleich zum Jahr 2019 (146.619 Personen) verringerte sich die Zahl der Asylgesuche um 27 %.²⁸ Seit 2016 geht die Zahl der Asylerstanträge kontinuierlich zurück. Zu den Hauptstaatsangehörigkeiten im Jahr 2020 zählten Syrien, Afghanistan und Irak.

Die Aufnahmequoten der Bundesländer richten sich nach dem sogenannten „Königsteiner Schlüssel“. Danach werden in den Freistaat Thüringen im Jahr 2020 rund 2,6 % der neu in Deutschland ankommenden Flüchtlinge verteilt. In der zentralen Erstaufnahmeeinrichtung des Freistaats Thüringen in Suhl werden die Flüchtlinge zunächst untergebracht, versorgt und betreut. Anschließend erfolgt auf der Grundlage der Thüringer Flüchtlingsverteilungsverordnung (ThürFlüVertVO) vom Thüringer Landesverwaltungsamt (TLVwA) die Verteilung in die Landkreise und kreisfreien Städte. Diese übernehmen die weitere Versorgung und soziale Betreuung der Asylsuchenden.²⁹

In Thüringen stellten 2.951 Menschen im Jahr 2020 einen Asylerstantrag.³⁰ Das ist nach dem deutlichen Rückgang zuletzt ein kleiner Anstieg zum Vorjahr (2019: 2.548).³¹

²⁷ 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.

²⁸ Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, Das Bundesamt in Zahlen 2020, Asyl, Migration und Integration, Ausgabe Februar 2021, S. 7

²⁹ Thüringer Ministerium für Migration, Justiz und Verbraucherschutz (<https://justiz.thueringen.de/themen/migration/> aufgerufen am 12.11.2021)

³⁰ Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, Aktuelle Zahlen, Ausgabe Dezember 2020, S. 8

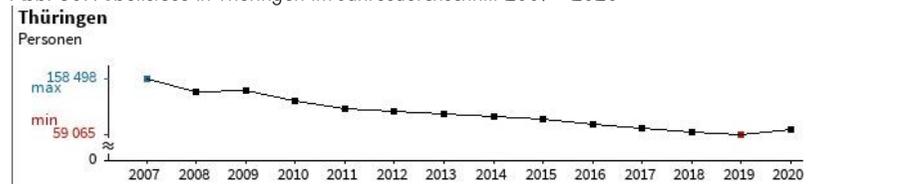
³¹ Bundesamt für Migration und Flüchtlinge, Aktuelle Zahlen, Ausgabe Dezember 2019, S. 8

2. Sozialstruktur

a Arbeitslose

Der Trend sinkender Arbeitslosenzahlen in Thüringen wurde im Jahr 2020 pandemiebedingt leicht gebrochen. Erstmals seit vielen Jahren ist die Zahl der Arbeitslosen wieder gestiegen. 66.678 Arbeitslose (SGB II = 36.531, SGB III = 30.147) gab es im Jahresdurchschnitt, das sind 7.613 Personen mehr als im Vorjahr. Analog dazu ist die Erwerbstätigenzahl 2020 gesunken.

Abb. 30: Arbeitslose in Thüringen im Jahresdurchschnitt 2007 - 2020



Quelle: Thüringer Online-Sozialstrukturatlas ThOnSA, Daten: Bundesagentur für Arbeit (<https://statistikportal.thueringen.de/thonsa/zeitreihe.php?indi=alosi&tabid=741&thema=7> aufgerufen am 21.10.2021)

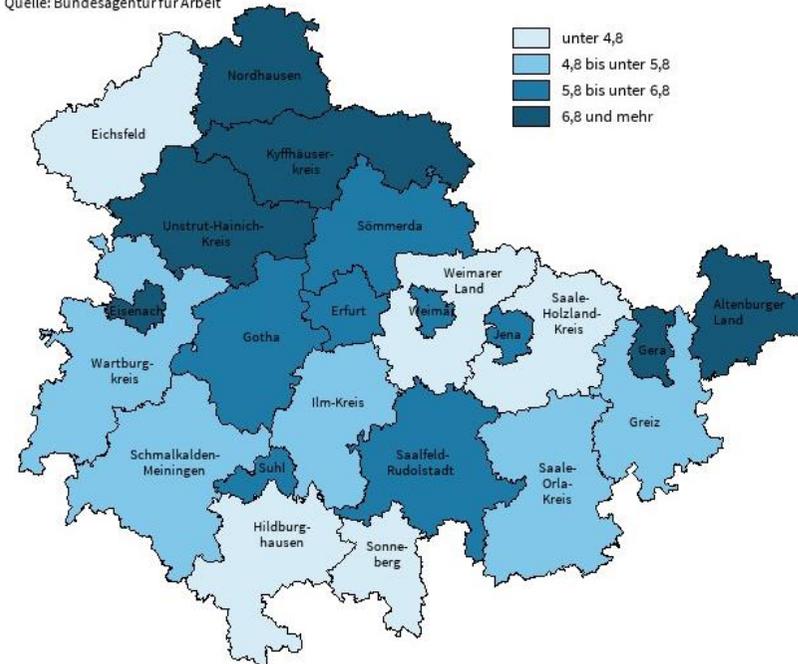
Trotz der Möglichkeit für Kurzarbeit ist es nicht allen Unternehmen gelungen, die wirtschaftlichen Folgen aufgrund der Pandemie-Schutzmaßnahmen zu kompensieren. Besonders betroffen von Jobverlusten waren gerade zu Beginn der Pandemie Beschäftigte in der Zeitarbeitsbranche, aus dem verarbeitenden Gewerbe, aus Handel und Gastgewerbe, später dann auch vermehrt die Bereiche Logistik und Verkehr.³² Bereits Mitte 2020 deutete sich eine Erholung auf dem Arbeitsmarkt an. Es wurden wieder mehr freie Stellen gemeldet und die Zahl der Beschäftigten in Kurzarbeit sank wieder. Da der Arbeitsmarkt infolge der Pandemie 2020 jedoch weniger aufnahmefähig war, ist vor allem die Zahl der Langzeitarbeitslosen gestiegen (von 18.383 in 2019 auf 20.225 in 2020).

Menschen mit geringerer Qualifikation, eingeschränkter Mobilität, gesundheitlichen Schwierigkeiten und Sprachdefiziten konnten nur schwer in den Arbeitsmarkt vermittelt werden.

Die durchschnittliche Arbeitslosenquote in Thüringen lag 2020 bei 6 % und damit 0,7 Prozentpunkte höher als 2019.

Abb. 31: Arbeitslosenquoten bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen nach Kreisen (Jahresdurchschnitt 2020)³³

Quelle: Bundesagentur für Arbeit



Quelle: Thüringer Online-Sozialstrukturatlas ThOnSA, Daten: Bundesagentur für Arbeit (<https://statistikportal.thueringen.de/thonsa/tabanzeige.php?auswahl=tbl&thema=7&auspid=&tabid=742> aufgerufen am 21.10.2021)

Die Arbeitslosigkeit in den Thüringer Landkreisen und kreisfreien Städten entwickelt sich weiterhin sehr differenziert. Die Spanne der Arbeitslosenquote (Jahresdurchschnitt 2020) reicht von 4,1 % im Landkreis Hildburghausen bis 8,6 % in der Stadt Gera. In allen kreisfreien Städten und Landkreisen außer im Altenburger Land, welches ohnehin mit 7,1 % eine hohe Quote aufweist, ist die Arbeitslosenquote gestiegen. Die Veränderungen zum Vorjahr liegen zwischen 0,3 % im Kyffhäuserkreis bis 1,3 % in Eisenach. Die Landkreise Eichsfeld, Hildburghausen, Sonneberg, Weimarer Land und der Saale-Holzland-Kreis liegen weiterhin unter dem Jahres-

³² Bundesagentur für Arbeit, Regionaldirektion Sachsen-Anhalt-Thüringen, Presseinformation 30.04.2020 | Presseinfo Nr. 39

³³ Arbeitslosenquote, bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen: Die zivilen Erwerbspersonen setzen sich aus den zivilen Erwerbstätigen und den registrierten Arbeitslosen zusammen.

durchschnitt. In den Städten Gera und Eisenach sowie in den Landkreisen Altenburger Land, im Kyffhäuserkreis, Unstrut-Hainich-Kreis und Nordhausen sind die Quoten anhaltend überdurchschnittlich hoch.

Vor allem Anstiege bei den älteren, sehr jungen und ausländischen Arbeitslosen 2020 in Thüringen

Mehr als ein Viertel aller Arbeitslosen war 2020 älter als 55 Jahre. Die Zahl älterer Arbeitsloser ist in den vergangenen Jahren in Thüringen regelmäßig zurückgegangen. Im Corona-Jahr 2020 gab es hier jedoch einen deutlichen Anstieg um 1.349 Personen. Eine ähnliche Entwicklung, wenngleich nicht in dem Ausmaß, ist bei den jungen Arbeitslosen zwischen 15 und unter 25 Jahren zu beobachten. Ihr Anteil an allen Arbeitslosen betrug 2020 9 %. Die Veränderung zum Vorjahr in dieser Gruppe lag bei 1.349 Personen mehr.

Unter den Arbeitslosen 2020 waren 8.644 Ausländer, was einem großen Anstieg zum Vorjahr von 1.482 Personen entspricht. Während es bis 2019 eher moderate Zuwächse bei den ausländischen Arbeitslosen gab, führte hier die Pandemie 2020 auch zu einem starken Anstieg. Fast jeder fünfte der neuen Arbeitslosen 2020 war ausländischer Herkunft. Der Anteil an allen Arbeitslosen steigt zudem jährlich um ein Prozent. 2020 lag er bei 13 %.

Nach ersten Einschätzungen und Prognosen der zuständigen Regionaldirektion der Bundesagentur für Arbeit wird sich die Arbeitslosigkeit ab 2022 in Thüringen wieder auf dem Vorkrisenniveau einstellen.³⁴ Diese Annahme korreliert mit der demografischen Entwicklung in Thüringen. Der hohe Anteil älterer Beschäftigter, die in Rente gehen, kann durch den niedrigen Anteil an Schulabsolventen nicht ausgeglichen werden, sodass in der Folge die Zahl der Beschäftigten, aber auch die Arbeitslosenzahlen weiter sinken werden.³⁵

Gestiegene Arbeitslosenzahlen in fast allen Programmgemeinden

45.439 Arbeitslose wurden im Jahresdurchschnitt 2020 in den Programmgemeinden registriert, das sind 68 % aller Arbeitslosen in Thüringen. Bis auf drei Programmgemeinden (Altenburg, Meuselwitz und Roßleben-Wiehe) verzeichneten alle von 2019 zu 2020 einen Anstieg bei den Arbeitslosenzahlen (+12,6 %). Im Vergleich zum Vorjahr sind das 5.092 Personen mehr.

Besonders starke prozentuale Zuwächse hatten die Gemeinden Ruhla, Schmalkalden, Zeulenroda-Triebes und Heilbad Heiligenstadt. In wenigen Kommunen ist die Arbeitslosenzahl auch zurückgegangen bzw. nahezu stabil geblieben, darunter die drei Kleinstädte Meuselwitz, Roßleben-Wiehe und Rositz.³⁶ In Anbetracht der dortigen demografischen Entwicklung ist es durchaus möglich, dass weniger ökonomische, sondern vielmehr Altersentwicklungen ihre Wirkung zeigten.

Abb. 32: Arbeitslose SGB II und SGB III in den Programmgemeinden Jahresdurchschnitt 2019 und 2020 (abs) [%]

jeweils Jahresdurchschnitt	2019	2020	Veränderung 2019 zu 2020	
			absolut	prozentual
>100T EW – Kleine Großstadt				
Erfurt	6.355	7.487	1.132	17,8
Jena	2.931	3.279	348	11,9
>50T bis 100T – Große Mittelstadt				
Gera	3.836	3.994	158	4,1
Weimar	1.789	2.092	303	16,9
>20T bis 50T EW – Kleine Mittelstadt				
Gotha	1.877	2.236	359	19,1
Eisenach	1.406	1.677	272	19,3
Nordhausen	1.809	2.012	203	11,2
Ilmenau	1.005	1.133	128	12,7
Suhl	927	1.091	164	17,7
Mühlhausen	1.883	1.992	109	5,8
Altenburg	1.599	1.553	-46	-2,9
Saalfeld	1.020	1.101	81	7,9
Arnstadt	939	1.116	177	18,8
Rudolstadt	798	845	47	5,8
Meiningen	779	916	137	17,6
Sonneberg	605	725	120	19,9
Apolda	729	868	139	19,0
Sondershausen	870	921	51	5,9
Greiz	687	702	16	2,3
Leinefelde-Worbis	603	694	92	15,2
Bad Salzungen	667	779	112	16,8
>10T bis 20T EW – Große Kleinstadt				
Schmalkalden	528	671	144	27,2
Sömmerda	756	892	135	17,9
Bad Langensalza	715	807	92	12,8
Heiligenstadt	467	592	125	26,7

³⁴ Bundesagentur für Arbeit, Regionaldirektion Sachsen-Anhalt-Thüringen, 29.07.2021 | Presseinfo Nr. 49

³⁵ Bundesagentur für Arbeit, Regionaldirektion Sachsen-Anhalt-Thüringen, 18.10.2021 | Presseinfo Nr. 63

³⁶ Bundesagentur für Arbeit, Bestand an Arbeitslosen gesamt; Länder, Regierungsbezirke, Kreise und Gemeinden, Zeitreihe, Dezember 2020

jeweils Jahresdurchschnitt	2019	2020	Veränderung 2019 zu 2020	
			absolut	prozentual
Zeulenroda-Triebes	379	477	99	26,0
Schmölln	359	390	31	8,7
Waltershausen	357	417	60	16,9
Zella-Mehlis	261	310	50	19,1
Pößneck	479	517	37	7,8
Hildburghausen	360	412	52	14,4
Eisenberg	372	397	25	6,8
>5T bis 10T EW – Kleine Kleinstadt				
Meuselwitz	388	386	-2	-0,6
Neustadt an der Orla	255	265	10	3,9
Weida	240	262	22	9,0
Hermsdorf	205	231	26	12,7
Roßleben-Wiehe	261	252	-10	-3,6
Artern	304	323	19	6,3
Bad Lobenstein	153	166	13	8,5
Ruhla	144	188	44	30,4
bis 5T EW - Gemeinde				
Ronneburg	157	187	29	18,7
Rositz	94	86	-8	-8,3
alle Programmgemeinden	40.346	45.439	5.092	12,6

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Reihe Tabellen, Arbeitslose – Zeitreihe, Dezember 2020, Bestand an Arbeitslosen, Darstellung: WEEBER+PARTNER

b Leistungsempfänger nach SGB II

Weniger Leistungsempfänger in Thüringen 2020

Im Gegensatz zur Zahl aller Arbeitslosen (SGB II und SGB III zusammen) ist die Zahl der erwerbsfähigen Leistungsberechtigten der Grundsicherung für Arbeitssuchende gemäß dem Zweiten Buch Sozialgesetzbuch (SGB II) von 2019 zu 2020 trotz der Entwicklungen im Corona-Jahr weiter gesunken. Laut der Bundesagentur für Arbeit – Regionaldirektion Sachsen-Anhalt-Thüringen wurden „2020 [...] in Thüringen rund 88.900 erwerbsfähige Leistungsberechtigte von den Jobcentern

betreut, 2019 waren es im Schnitt 93.000.“³⁷ Gründe dafür könnten sein: Mit der Verlängerung des Arbeitslosengeldbezugs um drei Monate wechselten weniger Menschen zur Grundsicherung und altersbedingt meldeten sich immer mehr aus der Grundsicherung in die Altersrente ab.

Diese Entwicklung vollzog sich jedoch nicht innerhalb des Bestands der Arbeitslosen aus dem Rechtskreis SGB II. Hier war ein Anstieg von 2019 zu 2020 um 1.046 Empfänger zu beobachten. 2020 gehörten 36.531 Personen in Thüringen zu dieser Gruppe. Demnach muss die Gruppe derer, die zwar als Leistungsempfänger gelten, aber nicht arbeitslos sind, da sie aufgrund von Kindererziehung, Pflege von Angehörigen, Erwerbstätigkeit, Maßnahmenteilnahme, Schulbesuch oder einer Krankheit der Arbeitsvermittlung nicht zur Verfügung stehen, kleiner geworden sein.³⁸

Die Reichweite der ökonomischen Effekte von Grundsicherungsbedarf geht in der Regel über die einzelnen berechtigten Personen hinaus und betrifft oft den gesamten Haushalt. Die Betrachtung der Bedarfsgemeinschaften nach dem SGB II gibt daher noch mehr Aufschluss über die ökonomische Situation der Bevölkerung und somit über den Wohlstand sowie das finanzielle Potenzial. Die Daten bieten eine Grundlage, Armutslagen und finanziell prekäre Situationen aufzuzeigen.³⁹

Da die Kommunen (Kreise und kreisfreie Städte) für die Unterbringungskosten der Bedarfsgemeinschaften (KdU) verantwortlich sind, haben Veränderungen direkten Einfluss auf kommunale Sozialausgaben. Der Wirtschaftsdienst schreibt: „Je größer die Quote der SGB-II-Bedarfsgemeinschaften an der Bevölkerung, desto höher sind tendenziell auch die kommunalen Ausgaben.“⁴⁰ Um die Folgen der Corona-Pandemie zu bewältigen und konjunkturfördernd zu wirken, wurde Mitte 2020 be-

³⁷ Bundesagentur für Arbeit – Regionaldirektion Sachsen-Anhalt-Thüringen 05.01.2021 | Presseinfo Nr. 3

³⁸ Bundeszentrale für politische Bildung: „Nicht alle erwerbsfähigen Leistungsberechtigten sind auch arbeitslos. Tatsächlich geht nur ein Drittel der Erwerbsfähigen im SGB II in die Arbeitslosenstatistik ein. Die übrigen Personen gelten als nicht arbeitslos, weil sie dem Arbeitsmarkt (temporär) nicht zur Verfügung stehen. Gründe hierfür sind beispielsweise die Teilnahme an arbeitsmarktpolitischen Maßnahmen, die Erziehung von Kindern, Pflege von Angehörigen, langfristige Arbeitsunfähigkeit oder ein Schulbesuch.“, Pressemitteilung vom 01.09.2020, <https://www.bpb.de/politik/innenpolitik/arbeitsmarktpolitik/315334/daten-zahlen-und-fakten/aufgerufen-am-23.11.2021>

³⁹ Thüringer Online Sozialstrukturatlas, 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).

⁴⁰ Wirtschaftsdienst, Bundesbeteiligung an den Kosten der Unterkunft – ein „pragmatischer“ Transfer, 101. Jahrgang, 2021, Heft 7, S. 552 - 558, <https://www.wirtschaftsdienst.eu/inhalt/jahr/2021/heft/7/beitrag/bundesbeteiligung-an-den-kosten-der-unterkunft-ein-pragmatischer-transfer.html> aufgerufen am 22.10.2021

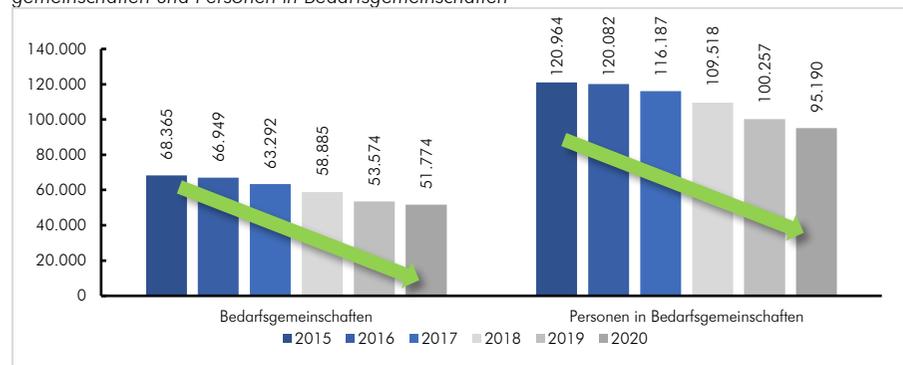
schlossen, den Bundesanteil auf bis zu 75 % zu erhöhen. Damit sollten insbesondere struktur- und finanzschwache Kommunen gezielt und nachhaltig entlastet werden.⁴¹

Weiterhin weniger Bedarfsgemeinschaften und weniger Personen in Bedarfsgemeinschaften in den Programmgemeinden

In den Programmgemeinden gab es 2020 insgesamt 51.774 (2019: 53.574) Bedarfsgemeinschaften mit 95.190 (2019: 100.257) Personen. Seit Jahren sinkt die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften (1.800 weniger als 2019) und auch die der Personen in den Bedarfsgemeinschaften (5.067 weniger als 2019). Damit setzt sich, trotz der Folgen der Corona-Pandemie auf dem Arbeitsmarkt, in diesem Bereich auch 2020 der positive Trend fort.

Auch für die Programmgemeinden trifft diese Entwicklung weitgehend zu. In fast allen Programmgemeinden nahm die Anzahl der Bedarfsgemeinschaften und Personen in Bedarfsgemeinschaften ab. Ausnahmen bildeten hier Weimar, Suhl und die kleinen Gemeinden Weida, Hermsdorf, Artern, Bad Lobenstein und Ruhla. Die Zuwächse lagen jedoch im unteren zweistelligen Bereich.

Abb. 33: Leistungsempfänger nach SGB II in den Programmgemeinden 2015 bis 2020 (abs.) – Bedarfsgemeinschaften und Personen in Bedarfsgemeinschaften



Quelle: Agentur für Arbeit, TLS © Begleitforschung, Darstellung: WEEBER+PARTNER, n = 42

Struktur der Bedarfsgemeinschaften (BG) in den Programmgemeinden 2020:

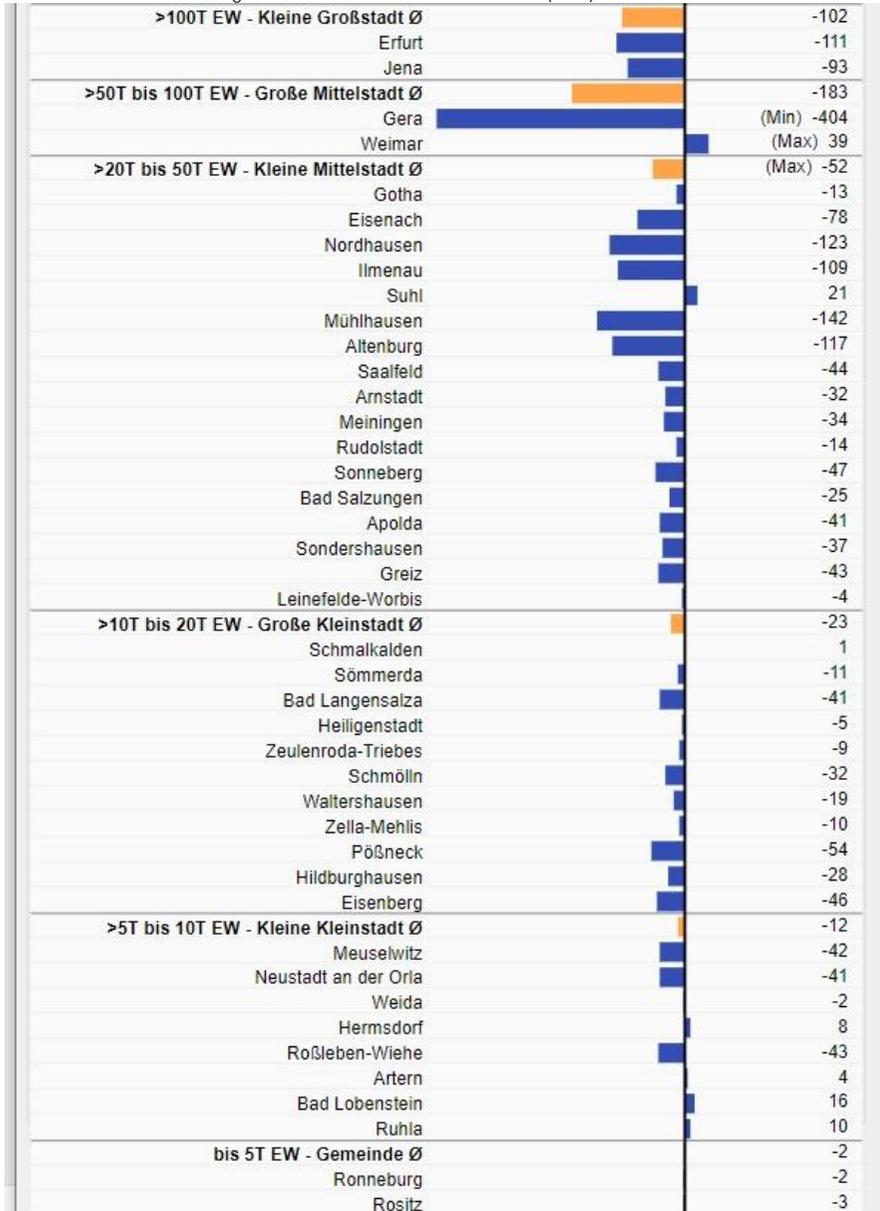
- Haushaltsstruktur: 60 % (31.022) der BG waren Einpersonenhaushalte. Das entspricht einem Rückgang zu 2019 um 347 BG.
- Bedarfsgemeinschaften mit Kindern: in 31 % (16.084) wohnten minderjährige unverheiratete Kinder. Von 2019 zu 2020 waren es 1.261 weniger.
- Anzahl erwerbsfähiger Leistungsberechtigter je Bedarfsgemeinschaft: in 78 % der BG gibt es einen erwerbsfähigen Leistungsberechtigten.

Von den Personen in Bedarfsgemeinschaften waren 2020 69 % erwerbsfähige Leistungsberechtigte, 25 % nicht erwerbsfähige Leistungsberechtigte (davon war mit 95 % der Großteil Kinder unter 15 Jahre) und weitere 6 % zählten zu den sonstigen Leistungsberechtigten.

⁴¹ Wirtschaftsdienst, Bundesbeteiligung an den Kosten der Unterkunft – ein „pragmatischer“ Transfer, 101. Jahrgang, 2021, Heft 7, S. 552 - 558,

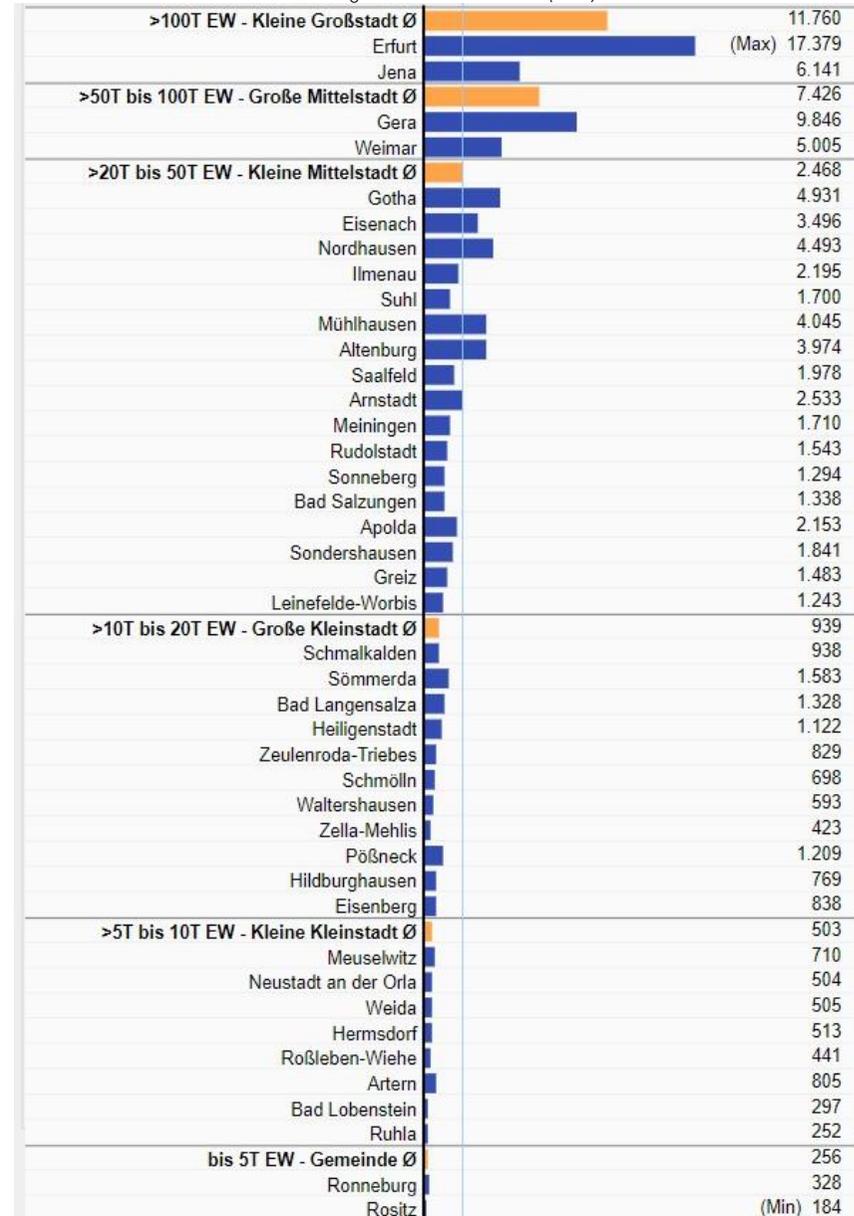
<https://www.wirtschaftsdienst.eu/inhalt/jahr/2021/heft/7/beitrag/bundesbeteiligung-an-den-kosten-der-unterkunft-ein-pragmatischer-transfer.html> aufgerufen am 22.10.2021

Abb. 34: SGB II – Bedarfsgemeinschaften von 2019 zu 2020 (abs.)



Quelle: TLS © Begleitforschung, n = 42

Abb. 35: SGB II – Personen in Bedarfsgemeinschaften 2020 (abs.)



Quelle: TLS © Begleitforschung, n = 42

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) 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. 2020 konnte Thüringen ein BIP von 61,5 Milliarden Euro verzeichnen. Damit schrumpfte die Wirtschaft im Vergleich zum Vorjahr um rund -2,6 %, was, erstmalig seit der Finanzkrise 2008 bzw. dem Folgejahr 2009 (-4,1 %), einen Rückgang des BIP darstellt.

Abb. 36: Entwicklung des BIP in Thüringen 2002 bis 2020⁴²

	2002	2006	2010	2014	2018	2019	2020
BIP Thüringen (Mio. Euro)	41.342	44.869	47.829	56.197	62.240	63.866	61.536
jährliches Wachstum (%) gegenüber Vorjahr	1,6	4,0	6,0	5,2	2,0	2,6	-2,8

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

Die bis 2019 positiv verlaufende wirtschaftliche Entwicklung wurde durch die Corona-Pandemie gebremst. Inwieweit sich die Corona-Krise auf die wirtschaftliche Entwicklung mittelfristig auswirkt, ist derzeit noch unklar. Es zeigen sich allerdings Auswirkungen des sich verändernden Konsumverhaltens, die durch die Corona-Pandemie nochmal verstärkt worden sind. Exemplarisch zu nennen ist der Leerstand in den Innenstädten, der auch durch den Trend zum Online-Handel zunimmt.

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 wieder eine steigende Entwicklung der (sozialversicherungspflichtig) Beschäftigten, die aus der wirtschaftlichen Erholung nach der Finanzkrise und der damit einhergehenden Verbesserung der Auftragslage in den verschiedenen Wirtschaftsbereichen resultierte. Nach einer stagnierenden Entwicklung zwischen 2012 und 2013 zog die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Folgejahren wieder (stärker) an. Im Zuge der Corona-Pandemie ging die Zahl der (sozialversicherungspflichtig) Beschäftigten insgesamt allerdings leicht zurück, wobei der Anteil derer in Teilzeitbeschäftigung weiter anstieg.

Von 2013 bis 2019 stieg die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) in den Programmgemeinden um rund 5 %⁴³. Zuletzt stagnierte die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und nahm von 2019 zu 2020 sogar ab (-2,2 %). Mit Blick auf den zu beobachtenden Anstieg der Arbeitslosen (siehe Kapitel A2a ab S. 23) dürfte dies im Wesentlichen auf die Corona-Krise zurückzuführen sein.

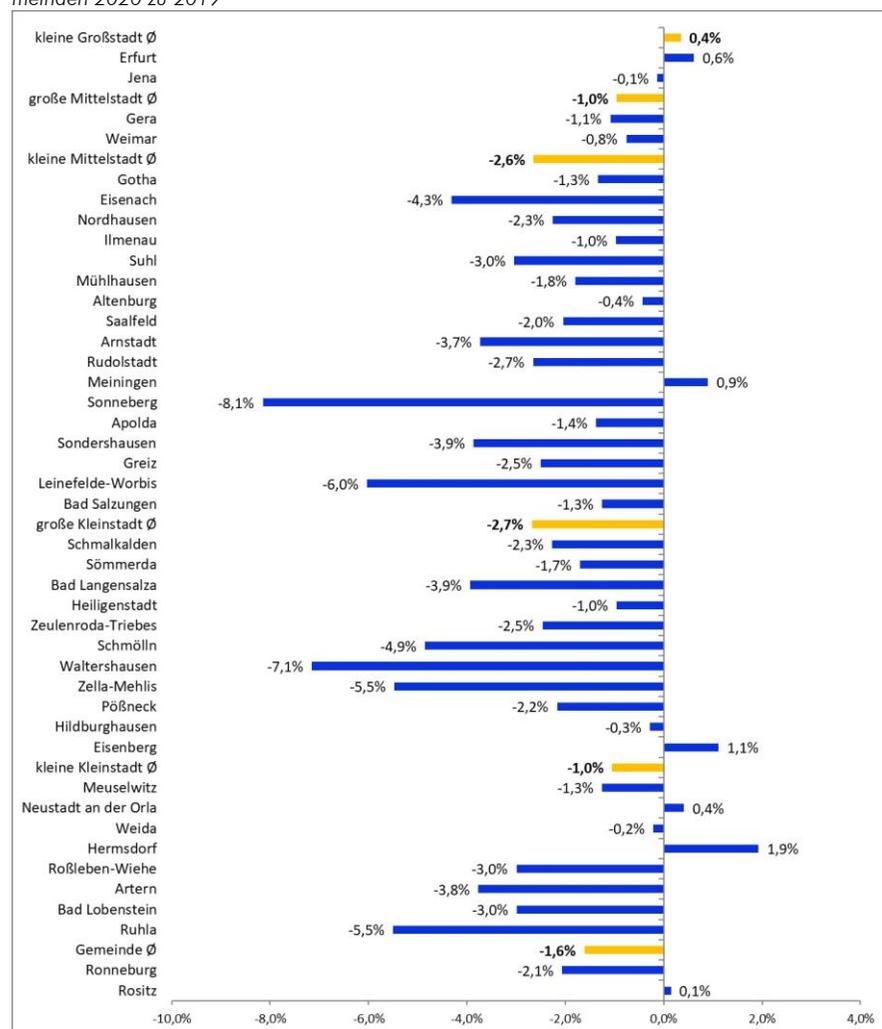
Sowohl die langfristige (seit 2002) als auch die kurzfristige Betrachtung zwischen 2019 und 2020 zeigen deutlich, dass die Entwicklung der Wirtschaft und des Arbeitsmarktes regional sehr unterschiedlich verliefen.

Einige wenige Programmgemeinden zeigten weiterhin eine positive Beschäftigtenentwicklung. In den meisten Städten und Gemeinden ging die Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter allerdings mehr oder weniger stark zurück. Positiv fallen neben eher größeren Programmgemeinden wie Erfurt (+0,6 %) und Meiningen (+0,9 %) auch kleinere Programmgemeinden wie Eisenberg (+1,1 %), Neustadt an der Orla (+0,4 %) und Hermsdorf (+1,9 %) sowie geringfügig Rositz (+0,1 %) auf. Den stärksten Rückgang an sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätzen hatten hingegen Sonneberg (-8,1 %), Waltershausen (-7,1 %) und Leinefeld-Worbis (-6,0 %) zu verkräften.

⁴² Für 2020 handelt es sich um einen vorläufigen Wert.

⁴³ 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. 37: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in den Programmgemeinden 2020 zu 2019



Quelle: Agentur für Arbeit © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: InWIS Forschung & Beratung, n = 42

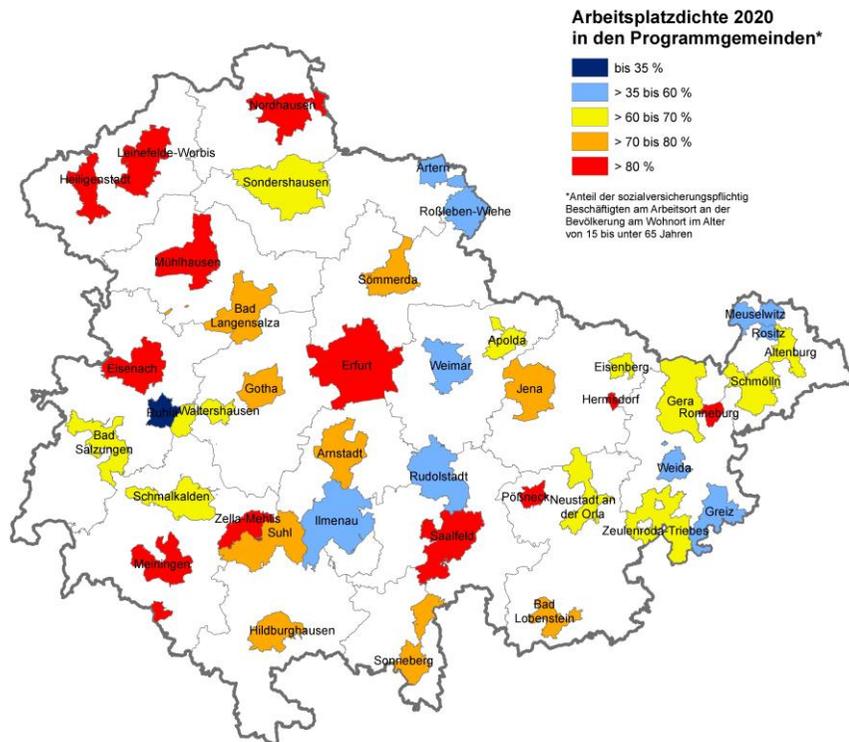
Mit Blick auf die differenzierten Größenklassen der Programmgemeinden werden die Unterschiede unter den Programmgemeinden deutlich. Ab 2013 zeigt sich im Durchschnitt ein Rückgang der Beschäftigten in Städten unter 10.000 Einwohner. In den letzten Jahren profitierten neben den beiden prosperierenden Großstädten allerdings auch insbesondere viele der großen Kleinstädte, wie z. B. Eisenberg, Schmölln und Zeulenroda-Triebes. Dies könnte wie im Fall von Zeulenroda-Triebes auf ansässige „Hidden Champions“ in der Gesundheitsindustrie zurückzuführen sein, die in den letzten Jahren kontinuierlich ihre Dienstleistungen und Fertigungskapazitäten ausbauten.

Die positive Entwicklung konnte sich im Jahr 2020 infolge der Corona-Krise allerdings nicht weiter verstetigen. Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist aber auch 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 Stadtumbau-Bereisung zum Teil zurückgemeldet wurde. Darüber hinaus konzentrieren sich die Arbeitsplätze in den mittelgroßen bzw. großen Städten, 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 73,8 % und ist damit seit 2013 um rund 6,5 % angewachsen, was die insgesamt positive wirtschaftliche Entwicklung in den Kommunen dokumentiert. Im Vergleich zum Vorjahr (73,9 %) ist die Arbeitsplatzdichte allerdings leicht zurückgegangen. Im Hinblick auf den Betrachtungszeitraum seit 2002 entwickelte sich die Arbeitsplatzdichte lediglich in den kleinen Programmgemeinden Neustadt an der Orla und Ronneburg negativ.

Heilbad Heiligenstadt weist mit 100,5 % im Jahr 2020 die höchste Arbeitsplatzdichte unter den Programmgemeinden auf, die Programmgemeinden in Ostthüringen hingegen, mit Ausnahme von Hermisdorf (98,6 %) und Ronneburg (90,3 %), nach wie vor eine geringe Arbeitsplatzdichte. In den Städten Weimar (59,6 %) und Ilmenau (55,9 %) ist der relativ niedrige Wert auf die hohe Studentenquote zurückzuführen.

Abb. 38: Arbeitsplatzdichte in den Programmgemeinden im Jahr 2020



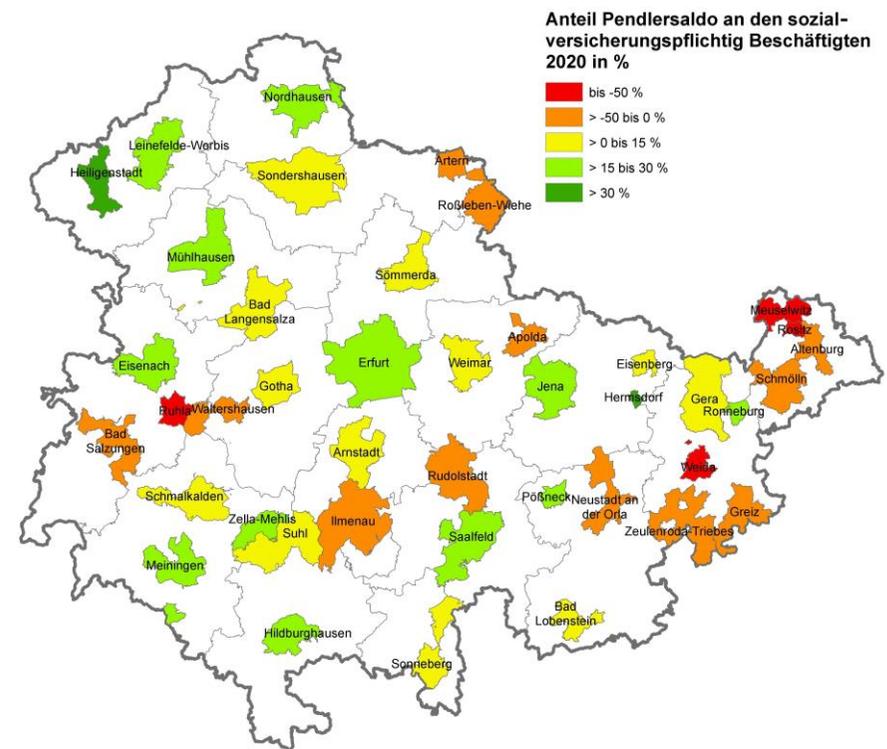
Quelle: Agentur für Arbeit, TLS © Begleitforschung, Berechnung: InWIS Forschung & Beratung, Darstellung: GRAS, © Kartengrundlage GDI-Th

Ein weiterer wichtiger Indikator ist in diesem Zusammenhang die Beschäftigtenquote.⁴⁴ Ruhla besitzt trotz der geringsten Arbeitsplatzdichte der Programmgemeinden eine der höchsten Beschäftigungsquoten (70,7 %). 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 und immer noch verhältnismäßig viele sozialversicherungspflichtig Beschäftigte wohnen. Das ist mit der Nähe zum Wirtschaftsstandort Eisenach zu erklären.

⁴⁴ Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort in Relation zu Einwohnern im erwerbsfähigen Alter

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. Die Zahl der Pendler wird auf Basis von Angaben aus der Beschäftigungsstatistik, der Personalstandstatistik sowie dem Mikrozensus errechnet.

Abb. 39: Pendlerüberschuss/-abfluss zu sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in den Programmgemeinden 2020



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

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 einen besonderen Einfluss zu haben.

Abb. 40: Entwicklung der durchschnittlichen Pendlersalden 2013 bis 2020 nach Größenklassen der Programmgemeinden

	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*	2020**
1 - Gemeinde	253	239	170	135	70	114	123	135
2 - kleine Kleinstadt	-331	-346	-352	-400	-396	-441	-495	-479
3 - große Kleinstadt	647	806	853	868	938	904	825	771
4 - kleine Mittelstadt	1.710	1.764	1.796	1.810	1.804	1.733	1.566	1.436
5 - große Mittelstadt	2.050	2.209	2.062	1.524	1.481	1.322	1.289	1.350
6 - kleine Großstadt	19.655	19.998	20.614	20.651	20.617	19.404	19.262	19.816

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

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

** Im Erfassungsjahr 2020 wurde Ronneburg der Größenklasse „Gemeinde“ zugeordnet. Die Zahlen wurden entsprechend für die Größenklassen „Gemeinde“ und „Kleine Kleinstadt“ rückwirkend bis zum Jahr 2013 neu berechnet.

Mit Blick auf die Entwicklung seit 2013 wird deutlich, dass sich der negative Pendlersaldo der kleinen Kommunen in den letzten Jahren verstärkte.⁴⁵ 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. Bis 2017 war allerdings ein Rückgang des Überschusses zu verzeichnen, der jedoch im Jahr 2020 gestoppt worden ist. Der Rückgang des (positiven) Pendlersaldos in den Größenklassen der Klein- und Mittelstädte zwischen 2017 und 2019 hängt hingegen mit der Thüringer Gebietsreform und den entsprechenden Eingliederungen zusammen.⁴⁶

Dennoch ist insgesamt auffällig, wie stark das Pendlervolumen in den vergangenen Jahren gewachsen ist (siehe Abb. 41). Sowohl die Zahl der Einpendler als auch der Auspendler stieg von 2013 bis 2018 kontinuierlich an. Dies dokumentiert in diesem Zeitraum die zunehmende Verflechtung der Städte mit dem Umland, was sich mit der steigenden Mobilität bzw. dem Motorisierungsgrad in Thüringen deckt. Diese Entwicklung ist auch vor dem Hintergrund des Klimaschutzes kritisch zu reflektieren, wobei zu beobachten ist, dass die Zahl der Pendler seit 2018 abnimmt. Diese Abnahme dürfte im Jahr 2020 auf den Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten infolge der Corona-Pandemie zurückzuführen sein.

In diesem Zusammenhang ebenfalls zu diskutieren, ist der Breitbandausbau in ländlichen Gebieten, welcher positive Impulse für die Wirtschaftsentwicklung in den kleineren Programmgemeinden bringen und das Verkehrsaufkommen insgesamt weiter reduzieren könnte. Insbesondere infolge der Corona-Pandemie kam es zuletzt zur verstärkten Inanspruchnahme der Möglichkeit, im Homeoffice zu arbeiten, wengleich 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 nur begrenzt in den Zahlen der Pendlerbewegungen wider. Insgesamt ist davon auszugehen, dass das Homeoffice sich als Trend weiter durchsetzen wird. Die Potenziale für Homeoffice sind allerdings branchenspezifisch und regional sehr unterschiedlich ausgeprägt. Homeoffice-affine Jobs sind im Wesentlichen in der Dienstleistungsbranche und typischerweise bisher vor allem in (Groß-)Städten angesiedelt.⁴⁷

⁴⁵ Die positive Entwicklung in der Größenklasse „Gemeinde“ im Berichtsjahr 2021 ist durch die Neuordnung von Ronneburg begründet.

⁴⁶ 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.

⁴⁷ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Homeoffice im Verlauf der Corona-Pandemie (https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Downloads/1/infas-corona-datenplattform-homeoffice.pdf?__blob=publicationFile&v=4 aufgerufen am 17.11.2021)

Abb. 41: Entwicklung des Pendlervolumens in den Programmgemeinden 2013 bis 2020 [Anzahl]

	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*	2020**
Einpendler	283.178	287.180	290.822	293.615	297.263	295.485	285.411	282.655
Auspendler	205.600	206.076	207.823	211.681	214.905	217.723	212.118	210.993
Pendlervolumen	488.778	493.256	498.645	505.296	512.168	513.208	497.529	493.648

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.
 ** Im Erfassungsjahr 2020 wurde Ronneburg der Größenklasse „Gemeinde“ zugeordnet. Die Zahlen wurden entsprechend für die Größenklassen „Gemeinde“ und „Kleine Kleinstadt“ rückwirkend bis zum Jahr 2013 neu berechnet.

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.

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. Dass die Pendlerbewegungen bzw. das Pendlervolumen tendenziell zurückgehen, kann zum einen auf den Rückgang der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten und zum anderen auf eine gestiegene Wohnattraktivität zurückzuführen sein. 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. 42: Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten mit Arbeitsort = Wohnort zwischen 2013 bis 2020 [Anzahl]

	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*	2020**
1 - Gemeinde	310	319	343	329	314	331	329	319
2 - kleine Kleinstadt	842	860	852	851	839	836	890	882
3 - große Kleinstadt	2.468	2.473	2.469	2.472	2.501	2.540	2.614	2.542
4 - kleine Mittelstadt	5.380	5.448	5.463	5.490	5.564	5.613	5.974	5.858
5 - große Mittelstadt	15.915	16.067	15.887	16.032	16.191	16.483	16.610	16.487
6 - kleine Großstadt	41.208	41.971	42.688	43.428	44.631	45.308	45.984	45.836

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.
 ** Im Erfassungsjahr 2020 wurde Ronneburg der Größenklasse „Gemeinde“ zugeordnet. Die Zahlen wurden entsprechend für die Größenklassen „Gemeinde“ und „Kleine Kleinstadt“ rückwirkend bis zum Jahr 2013 neu berechnet.

Diese Einschätzung wird auch durch die Betrachtung des Anteils der am Wohnort arbeitenden Beschäftigten im Verhältnis zur Zahl aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten gestützt. Der Anteil der am Wohnort arbeitenden Beschäftigten, gemessen an allen Beschäftigten am Arbeitsort, ist über die Jahre relativ konstant geblieben. Erst durch die Eingliederungswelle ist eine (statistikbedingte) Veränderung in einzelnen Gemeindegrößenklassen zu beobachten. Die (durchschnittlichen) Anteilsverhältnisse zeigen, 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.

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. 43). Im Durchschnitt zeigt sich: je kleiner eine Programmgemeinde, desto häufiger pendeln die dort lebenden Beschäftigten in eine andere Stadt, um ihrer Arbeit nachzugehen.

Abb. 43: Durchschnittlicher Anteil der Zahl der Beschäftigten mit Arbeitsort = Wohnort an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zwischen 2013 bis 2020 [Anteil]

	2013	2014	2015	2016	2017	2018*	2019*	2020**
1 - Gemeinde	17 %	17 %	16 %	15 %	13 %	14 %	14 %	15 %
2 - kleine Kleinstadt	29 %	30 %	30 %	29 %	29 %	28 %	29 %	30 %
3 - große Kleinstadt	42 %	43 %	43 %	42 %	42 %	43 %	44 %	43 %
4 - kleine Mittelstadt	49 %	49 %	49 %	49 %	49 %	49 %	51 %	51 %
5 - große Mittelstadt	58 %	58 %	57 %	57 %	56 %	57 %	57 %	57 %
6 - kleine Großstadt	73 %	73 %	73 %	73 %	72 %	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.

** Im Erfassungsjahr 2020 wurde Ronneburg der Größenklasse „Gemeinde“ zugeordnet. Die Zahlen wurden entsprechend für die Größenklassen „Gemeinde“ und „Kleine Kleinstadt“ rückwirkend bis zum Jahr 2013 neu berechnet.

Diese Zahlen stützen 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). Es zeigt sich aber auch, dass (zumindest im Durchschnitt aller Programmgemeinden) das Pendlervolumen insgesamt abnimmt. Allerdings wird erst mittelfristig absehbar sein, inwieweit es sich dabei um einen flächendeckenden Trend handelt. 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. Exemplarisch könnte dafür die positive Einwohnerentwicklung des Weimarer Landes (als attraktiver ländlicher Raum) von 2019 zu 2020 sprechen.

b Kommunale Haushaltssituation

Die Haushaltslage einer Kommune spielt im Rahmen der Städtebauförderung hinsichtlich der erforderlichen Aufbringung von Mittleistungsanteilen (MLA) eine wesentliche Rolle. Der wirtschaftliche Handlungs- und Gestaltungsspielraum einer Kommune ergibt sich zum Teil aus den kommunalen Steuereinnahmen, den (steigenden) Ausgaben und Schulden. Diese Parameter sind jedoch nicht allein entscheidend für die kommunale Haushaltssituation und Handlungsfähigkeit. Hierfür gilt es auch, die Notwendigkeit von Haushaltssicherungskonzepten und daraus resul-

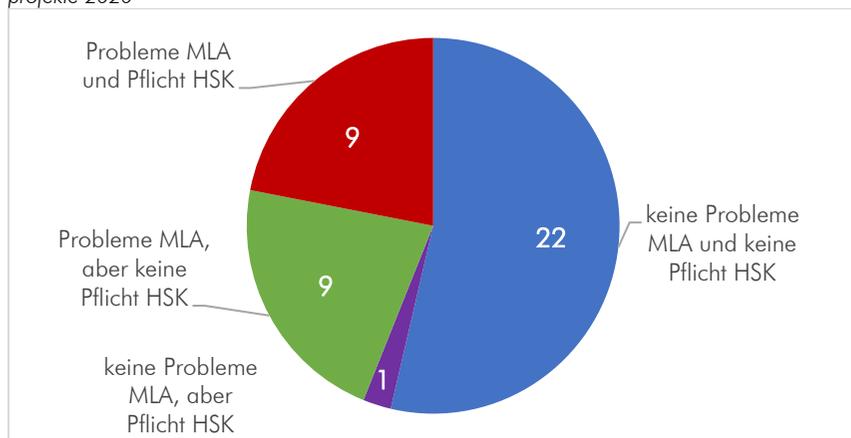
tierende Hemmnisse zu berücksichtigen, weswegen dies als Schwerpunkt im Weiteren näher betrachtet wird. Als weiterer Faktor stehen die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die Verwaltungsstrukturen der Kommunen zur Debatte.

Insgesamt zeigte sich im Hinblick auf die Zahl der Programmgemeinden mit der Pflicht zur Aufstellung eines Haushaltssicherungskonzepts (HSK) im Jahr 2019 gegenüber 2018 ein positiveres Bild. Während 2018 noch 16 Programmgemeinden davon betroffen waren, war dies 2019 nur noch für neun Städte Pflicht. Nun wurde im Jahr 2020 ein leichter Anstieg auf 11 Kommunen mit HSK-Pflicht verzeichnet.

In diesem Zusammenhang wurden im Rahmen des Landesmonitorings die Kommunen nach Problemen bei der Aufbringung von Mittleistungsanteilen befragt. Hierbei zeigte sich, dass rund 44 % aller Programmgemeinden Probleme bei der Aufbringung der Mittleistungsanteile haben. Eine Vielzahl von Programmgemeinden, die von Schwierigkeiten berichteten, verfügen über ein Haushaltssicherungskonzept. Das bedeutet, dass – mit wenigen Ausnahmen – die Existenz eines HSK ein Hemmnis bei der Aufbringung des Mittleistungsanteils 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 aber dennoch in der freiwilligen Konsolidierung befinden, von Problemen beim Aufbringen der Mittleistungsanteile. 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 Mittleistungsanteil im Rahmen der Städtebauförderung genutzt werden konnten.

Abb. 44: Problematik bei der Aufbringung von Miteleistungsanteilen für förderfähige Stadtentwicklungsprojekte 2020



Quelle: Kommunen © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung; HSK = Haushaltssicherungskonzept, MLA = Miteleistungsanteile, n = 41

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 auf 10 % abgesenkter Miteleistungsanteil nicht aufbringbar. Hier scheinen Maßnahmen für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung in ihrer Umsetzung blockiert zu sein, sodass im Rahmen der vor Ort geführten Arbeitsgespräche kreative Lösungsansätze im Sinne der Förderrichtlinien notwendig wurden, wie z. B. das Aufbringen des kommunalen Miteleistungsanteils trotz finanzieller Problemlage gestemmt werden kann. Langfristige finanzielle bzw. wirtschaftliche Auswirkungen der Corona-Pandemie sind vor diesem Hintergrund noch nicht abzuschätzen. Die Einschätzungen aus den Kommunen verdeutlichen bis jetzt jedoch die Brisanz der Pandemiefolgen. Diese sollten als „Warnhinweise“ auf potenzielle, zukünftige Problemlagen eingeordnet werden.

Bedenklich ist, 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 Gewerbesteuereinnahmen infolge der Auswirkungen der Corona-Pandemie sind weitere finanzielle Einbußen für die Programmgemeinden zu erwarten.

Die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die kommunale Haushaltssituation und negative Folgen für Förderprojekte

Die Corona-Pandemie hatte vielzählige Auswirkungen auf die Finanzsituation im Allgemeinen (z. B. durch den Verlust von Steuereinnahmen), aber auch auf die Organisationsstrukturen in den Kommunen, insbesondere auf die Verwaltungsabläufe. Mitunter wurde die kommunale Handlungsfähigkeit bezüglich der Aufbringung von Miteleistungsanteilen durch einen Einbruch der Steuereinnahmen eingeschränkt. Dieser Umstand führte zu Kaskadeneffekten in den Verwaltungsabläufen und auf Projektebene. Oftmals stellten sich Verzögerungen bei der Umsetzung städtebaulicher Maßnahmen oder ein Bearbeitungsstau im Kontext der Beantragung von Städtebaufördermitteln ein. Andere Kommunen konnten ihre Verwaltungsabläufe trotz massiver Einschränkungen durch die Pandemie in gewohnter Form aufrechterhalten.

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.

In Waltershausen konnten in den letzten Jahren steigende Beschäftigtenzahlen verbucht werden (sowohl am Arbeits- als auch am Wohnort). Andererseits sind bereits jetzt negative Auswirkungen der Corona-Pandemie in Form von Steuereinnahmeverlusten von 60 % spürbar. Darum zeichnen sich für die kommenden Jahre Einschränkungen der städtischen Handlungsspielräume – auch für die Aufbringung von Miteleistungsanteilen – ab.

In Nordhausen konnte die Haushaltskonsolidierung von 2014 bis 2024 bereits im Jahr 2020 erreicht werden. Nun gilt, bedingt durch die Corona-Pandemie und damit verbundener Gewerbesteuerausfälle, seit Februar 2021 wieder eine Haushaltssperre, die die Aufbringung von Miteleistungsanteilen für wichtige Stadtentwicklungsprojekte teilweise erheblich erschwert.

4. Technische Infrastruktur

Die bisherige strategische Ausrichtung des Stadtumbaus in Thüringen sowie der Stadtentwicklung insgesamt wird wesentlich von den sich verändernden Rahmenbedingungen hinsichtlich Demografie, Soziales, Bildung und Wirtschaft beeinflusst. Klimaanpassung und Klimaschutz, aber auch das Thema Digitalisierung sind inzwischen zentrale zukünftige Aufgabenfelder, insbesondere auch auf der lokalen Ebene im Rahmen des Stadtumbaus.

Die von der Landesregierung beschlossene Integrierte Energie- und Klimaschutzstrategie vom Mai 2019 ist die Entscheidungs- und Handlungsgrundlage für das Erreichen der gesetzten Ziele im Thüringer Gesetz zum Klimaschutz und zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels (Thüringer Klimagesetz vom 18. Dezember 2018). Diese 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 stellen Rahmenbedingungen für die technische Infrastruktur dar, u. a. hinsichtlich der Entwicklungen des Energieverbrauchs (Effizienzsteigerung), der Energiebereitstellung (Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien) und Veränderungen im Mobilitätsverhalten.

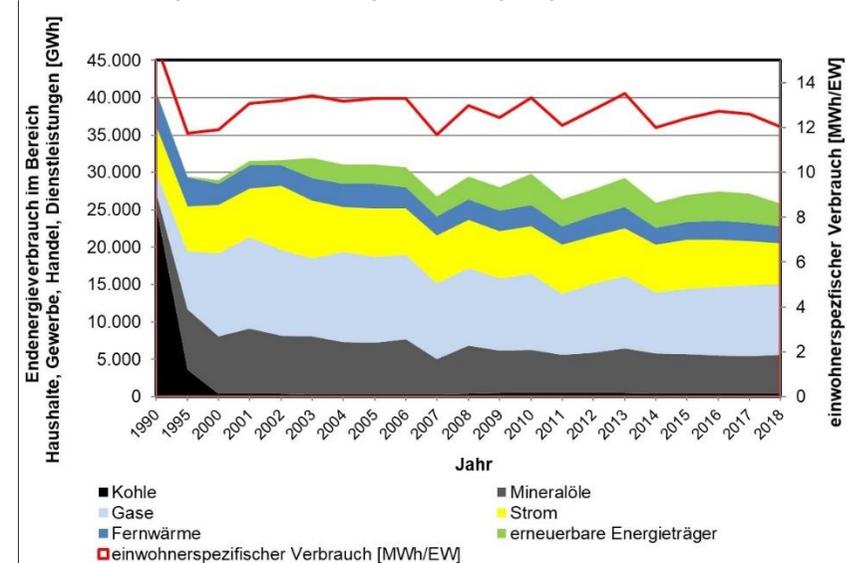
Darüber hinaus ist der Ausbau der Breitbandinfrastruktur einer der wichtigsten Grundlagen für die Digitalisierung, deren Ausbau derzeit stark forciert wird. Die netzgebundenen technischen Medien wie Wasser- und Abwassernetze, Wärme-, Strom- und Datennetze sowie der Bereich Verkehr (neue Mobilitätskonzepte, Elektromobilität und Ausbau der Ladestationen) gewinnen dabei im Rahmen des Stadtumbaus immer mehr an Bedeutung und korrelieren mit den Fragen der zukünftigen Stadtentwicklung, des Städtebaus und der Stadtplanung.

Auf die Bereiche Energie, Emissionen und stadttechnische Medien (Wasser- und Abwasser, Fernwärme, Breitband) sowie Verkehr wird im Zusammenhang zum Stadtumbau im Weiteren näher eingegangen.

a Endenergieverbrauch, Emissionen und Beheizung im Wohnungsneubau

Im Rahmen der jährlichen Energiebilanz wird der Endenergieverbrauch nach Verbrauchergruppen erfasst. Er wird hauptsächlich durch die Konjunkturlage der Wirtschaft, die Witterung und das Verbraucherverhalten beeinflusst. Der Endenergieverbrauch im Bereich Haushalte, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen betrug im Jahr 2018 insgesamt ca. 26.000 GWh. Das waren 3,8 % weniger als im Jahr zuvor⁴⁸.

Abb. 45: Endenergieverbrauch in Thüringen nach Energieträgern von 1990 - 2018



Quelle: TLS © Begleitforschung, Darstellung: TUD-GWT

In der Grafik ist ein starker Rückgang des Endenergieverbrauchs im Bereich Haushalte, Gewerbe, Handel und Dienstleistungen in den Jahren 1990 bis 1995 erkennbar. Es ist davon auszugehen, dass dieser unter anderem auf durchgeführte Sanierungsmaßnahmen, insbesondere im Bereich der Wärmebereitstellung (Wärmedämmung und effizientere Heizungsarten) sowie durch ein verändertes Verbraucherverhalten durch die Einführung der verbrauchsspezifischen Abrechnung zurückzuführen ist. Insgesamt bleibt der Endenergieverbrauch bei weiter abnehmender Bevölkerungszahl seit 2007 nahezu konstant. Dementsprechend steigt der einwohnerspezifische Endenergieverbrauch der Verbrauchergruppe seit 2007 tendenziell leicht an.

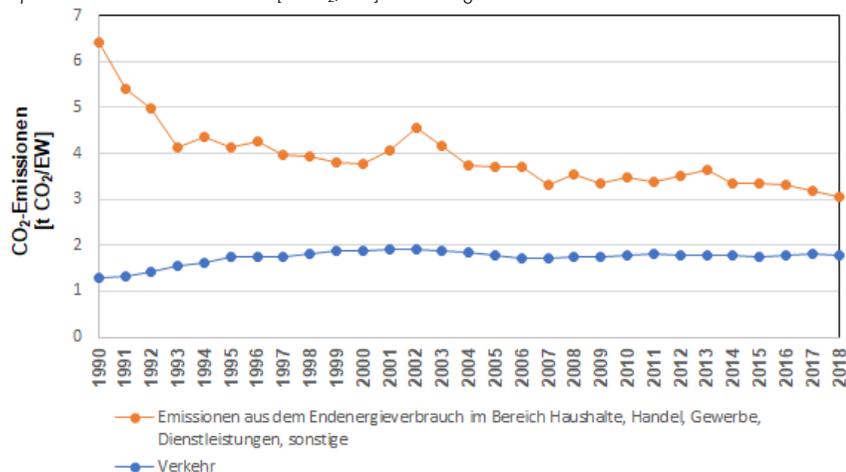
⁴⁸ Pressemitteilung 054/2021 vom 15. März 2021, Thüringer Landesamt für Statistik

Anhand der vorliegenden Zahlen aus dem Microzensus hinsichtlich der Haushaltsgrößen (Personen pro Haushalt) ist davon auszugehen, dass sich der Trend zu kleineren Haushalten fortsetzen wird. Kleinere Haushaltsgrößen führen im Allgemeinen zu einem höheren Endenergieverbrauch. Gleichzeitig sinkt der Verbrauch aufgrund von Gebäude-Sanierungsmaßnahmen und den besseren energetischen Standards bei Neubauten. Bislang könnte anhand des dargestellten einwohner-spezifischen Endenergieverbrauchs interpretiert werden, dass sich die Haushaltsverkleinerungen, der dadurch erhöhte Endenergieverbrauch und die Verringerungen des Endenergieverbrauchs durch weitere Maßnahmen zur Energieeffizienz (Sanierung, energetische Standards) nahezu ausgleichen. Bis auf den Rückgang von 2017 zu 2018 sind keine Tendenzen zu sinkenden spezifischen Endenergieverbräuchen zu erkennen. Dies gilt es in den nächsten Jahren weiter zu beobachten.

CO₂-Emissionen

Basierend auf der Energiebilanz erfolgt die Berechnung der energiebedingten Kohlendioxid(CO₂)-Emissionen. Hierfür wird der Verbrauch von fossilen kohlenstoffhaltigen Energieträgern mit brennstoffspezifischen Emissionsfaktoren belastet.

Abb. 46: CO₂-Emissionen aus dem Endenergieverbrauch im Bereich Haushalte und GHD bzw. Verkehr je Einwohner 1990 bis 2017 [t CO₂/EW] in Thüringen



Quelle: TLS © Begleitforschung

Die im Rahmen des Stadtumbaus zu betrachtenden CO₂-Emissionen aus dem Endenergieverbrauch nach Emittenten-Sektoren mit dem Bezug zum Bereich Haushalte, Gewerbe, Handel, Dienstleistungen und sonstige zeigen zunächst einen Rückgang bis zum Jahr 2007, von 2007 bis 2016 stagnieren die Emissionen und in den Jahren 2017 und 2018 ist ein tendenziell abnehmender Trend zu verzeichnen.

Im Bereich Verkehr sind die CO₂-Emissionen von 1990 bis ca. 2001 angestiegen, bis 2007 wieder leicht zurückgegangen und seitdem auf einem relativ konstanten Niveau.

Beheizung im Wohnungsneubau

Nach der Studie vom Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft zum Heizungsmarkt „Wie heizt Deutschland 2019?“⁴⁹ liegt das Durchschnittsalter der Heizungssysteme bei 17 Jahren. Für Thüringen wird ein Alter von 17,2 Jahren angegeben. Mehr als 50 Prozent der Heizungsanlagen in den deutschen Heizungskellern sind 15 Jahre oder älter. Fast jede vierte Heizung ist sogar 25 Jahre alt oder älter. Sie entsprechen hinsichtlich Effizienz und CO₂-Emissionen nicht dem Stand der Technik.

Laut der Studie wurden in Thüringen in 2019 47,5 % der Heizungsanlagen mit Erdgas betrieben, 12,6 % mit Öl, 23,8 % mit Fernwärme und 6,9 % mit Einzelheizungen.

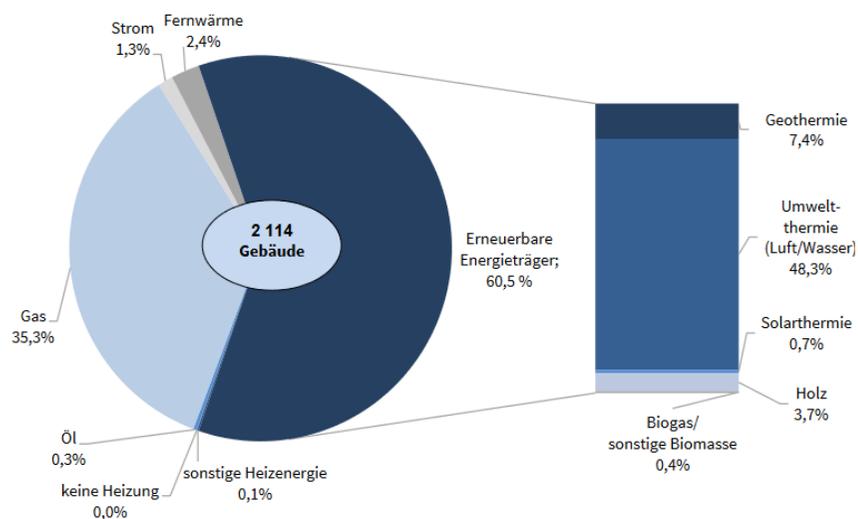
Nach vorliegenden Jahresergebnissen der Baugenehmigungsstatistik 2020 werden zur primären Beheizung der 2.114 neu geplanten Wohngebäude nach Fertigstellung zu 60,5 % regenerative Energien genutzt. Gegenüber dem Jahr zuvor war das nach Mitteilung des Thüringer Landesamtes für Statistik ein Zugang von 7,1 %. Für 55,7 % (1.177 neue Wohngebäude) ist die Ausstattung mit einer Wärmepumpe vorgesehen. Davon planen die Bauherren von 1.021 neuen Wohngebäuden die Erwärmung ihres Neubaus mit einer Luft-Wasser-Wärmepumpe (Umweltthermie). Das sind 7,8 Prozent mehr als im Jahr zuvor.

Mit regenerativen Energieträgern wie Solarthermie und Holz bzw. Biomasse werden demnach 4,8 % der Neubauten Wärme für ihre Wohnräume selbst erzeugen. Wie in den Vorjahren dominiert der Energieträger Holz mit anteilig 3,7 %.

⁴⁹ Pressemitteilung 054/2021 vom 15. März 2021, Thüringer Landesamt für Statistik

Öl, Gas und Strom, die zu den konventionellen Energiequellen zählen, sollen in 36,9 % (780 Wohngebäuden) für die Beheizung sorgen. Das ist ein um 6,3 % geringerer Einsatz gegenüber 2019. Die Beheizung mit Fernwärme wird in 51 geplanten Wohngebäuden (2,4 %) zum Einsatz kommen, ein Rückgang um 0,8 % im Vergleich zu 2019. Die Gasheizung verliert mit einem Anteil von 35,3 % als primäre Heizungstechnik im Wohnungsneubau an Bedeutung. Gegenüber 2019 verringert sich der Anteil um 6 %.

Abb. 47: Baugenehmigung für Wohngebäude (Neubau) nach verwendeter primärer Energie zur Heizung im Jahr 2020



Quelle: TLS⁵⁰

Mit einem Mix aus verstärkter Förderung, CO₂-Bepreisung sowie durch ordnungsrechtliche Maßnahmen sollen Bauen und Wohnen in Deutschland klimafreundlicher werden. Herzstück des Klimaschutzprogramms 2030 ist u. a. die Einführung eines Preises für den Ausstoß von klimaschädlichem CO₂ für Wärme und Verkehr ab 2021 inklusive eines nationalen Emissionshandels und das neue Gebäudeenergiegesetz.

Die verstärkte Förderung u. a. von neuen Heizungssystemen und die CO₂-Bepreisung sollen die Beheizung im Wohnungsneubau nachhaltig verändern. Im Wohnungsneubau sind die Veränderungen schon heute an der vorab dargestellten Heizungstechnik sichtbar. Änderungen im Bestand haben zudem Einfluss auf den Endenergieverbrauch und damit auf die CO₂-Emissionen, was in den nächsten Jahren weiter beobachtet werden muss.

Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG)

Ein Anreiz, um den Verbrauch fossiler Brennstoffe wie Öl oder Gas zu reduzieren und klimaschonende Technologien zu fördern, soll durch das neue nationale Emissionshandelsystem (nEHS) entstehen. Als Grundlage für das nEHS dient das neue Brennstoffemissionshandelsgesetz.

Die Bundesregierung hat ab 1. Januar 2021 das BEHG erlassen. Ziel ist es, die Emissionen vor allem im Wärme- und Verkehrssektor zu reduzieren, um die nationalen Klimaschutzziele zu erreichen. Dies sieht vor, dass zusätzlich jährliche Entgelte für Prozesse, bei denen CO₂ ausgestoßen wird, zu entrichten sind. Energieversorger sind verpflichtet, CO₂-Zertifikate für Wärmeerzeugungsanlagen zu erwerben. Diese zusätzlichen Ausgaben werden auf die Kunden umgelegt. Diese Abgabe soll für Klimaschutzmaßnahmen genutzt werden.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Das o. g. neue Gesetz soll das Energieeinspargesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Gesetz zur Förderung Erneuerbarer Energien im Wärmebereich (EEWärmeG) in einem einheitlichen Gesetz zusammenführen.

Für neue und sanierte Gebäude gelten danach weiterhin die energetischen Anforderungen der EnEV 2016. Wenn in einem Bestandsgebäude ein Öl-Heizkessel ausgetauscht werden muss, kann ab 2026 nur dann ein neuer Öl-Heizkessel eingebaut werden, wenn in dem Gebäude der Wärme- und Kältebedarf anteilig durch die Nutzung erneuerbarer Energien gedeckt ist. Für Bestandsgebäude sieht das GEG eine Ausnahme vor, wenn Erdgas und Fernwärme nicht zur Verfügung stehen und anteilige Erneuerbare-Energien-Nutzung technisch nicht möglich ist oder zu einer unbilligen Härte führt. Für Öl- und Gasheizkessel, die bereits älter als 30 Jahre sind, wurde die Austauschpflicht aus der EnEV in das neue GEG integriert.

⁵⁰ Pressemitteilung 069/2021 vom 26. März 2021, Thüringer Landesamt für Statistik

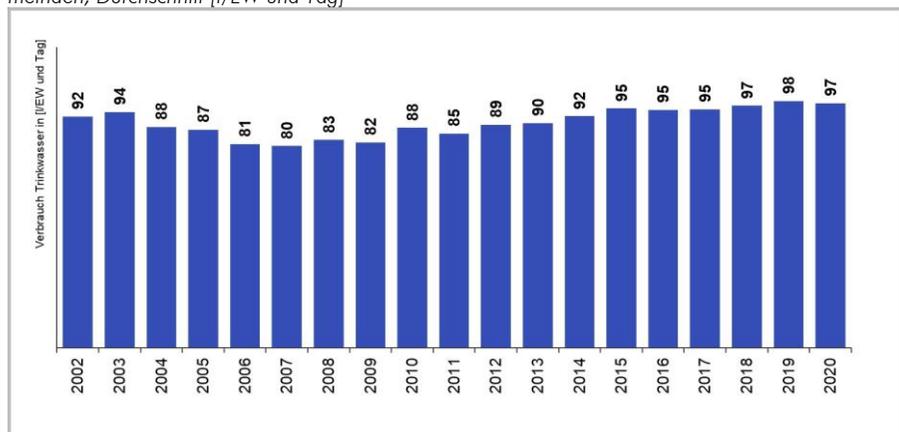
b Stadttechnische Medien

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 Bundesumweltamtes 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 Tag.⁵¹

Abb. 48: Entwicklung des Trinkwasserverbrauchs von 2002 bis 2020 in ausgewählten Programmgemeinden, Durchschnitt [l/EW und Tag]



Quelle: TLS, Programmgemeinden © Begleitforschung, Darstellung: TUD-GWT, n = 23 - 42

Der Trinkwasserverbrauch von Privathaushalten und Kleinabnehmern der im Monitoringbericht untersuchten Thüringer Gemeinden liegt für das Jahr 2020 durchschnittlich bei ca. 97 l/EW und Tag – d. h. 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.

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, Klärschlamm Entsorgung usw.) entsprechend betrieben, instandgehalten und modernisiert werden.

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 bestätigten auch die Akteure bei den durchgeführten Stadtumbau-Bereisungen.

Dabei ist zu vermuten, dass für die meist regional organisierten Wasserversorgungsunternehmen⁵² 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. 87 näher eingegangen.

⁵¹ Destatis – Daten von 2016

⁵² Oftmals sind diese in Zweckverbänden strukturiert, welche landkreisübergreifend zuständig sind.

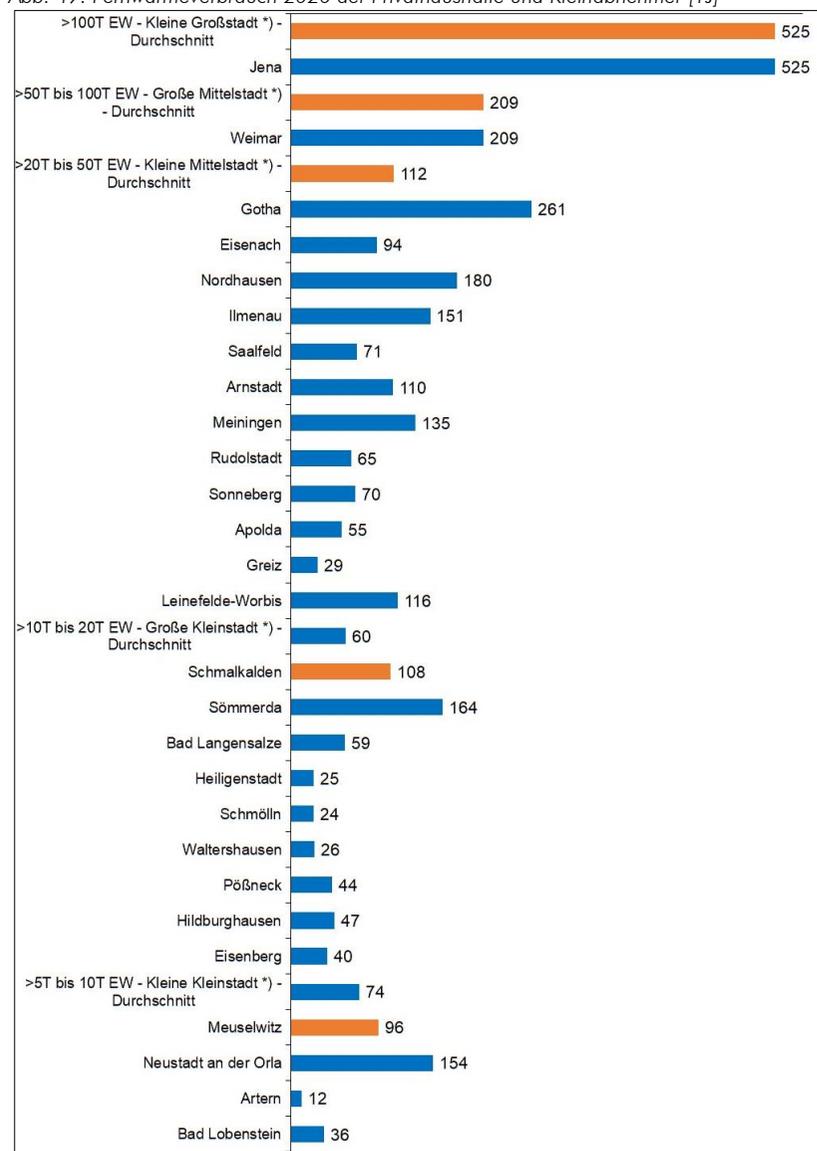
Fernwärme

2018 betrug der Endenergieverbrauch an Fernwärme in Thüringen 11.359 Terajoule (TJ). Dies macht 5,5 % des gesamten Endenergieverbrauchs im Land aus. Damit blieb der Anteil der Fernwärme in den letzten Jahren nahezu konstant. 4.558 TJ, das entspricht einem Anteil von 40,1 %, verbrauchten dabei die Thüringer Haushalte.

Von 36 der 42 Programmgemeinden des Stadtumbau-Monitorings liegen Daten zum Jahresverbrauch der Privathaushalte und Kleinabnehmer vor. Zusammen ergeben diese 2.908 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. 87 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. Der Fernwärmeanteil in Thüringen aus Energien durch Biogas und Biomasse liegt bei 21,5 %. Im Bundesdurchschnitt sind es nur 12,9 %.⁵³

Abb. 49: Fernwärmeverbrauch 2020 der Privathaushalte und Kleinabnehmer [TJ]



Quelle: TLS, Programmgemeinden © Begleitforschung, Darstellung: TUD-GWT, n = 42

⁵³ <https://www.theen-ev.de/de/branchenmeldung/631.html> abgerufen am 30.11.2020

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 wird 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 steht 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.

Die Bundesregierung stellte 2015 ihre digitale Agenda vor, mit dem ehrgeizigen Ziel, bis 2018 alle Haushalte mit einem Breitbandanschluss mit mindestens 50 Mbit/s zu versorgen. Die meisten Städte in Thüringen haben das Ziel erreicht, viele ländliche Gebiete jedoch verfehlt. In Thüringen waren zum Stand Juli 2021 93,2 % der Haushalte damit versorgt. Der Bundesschnitt liegt bei 95,1 % (im Vergleich Stand Dezember 2019: 88,5 % der Thüringer Haushalte, Bundesschnitt bei 91,9 %). Im Vergleich zu 2019 ist damit ein starker Anstieg der Verfügbarkeit zu verzeichnen.

Da gerade im ländlichen Raum oftmals kein flächendeckender Breitbandausbau durch den Markt stattfindet und somit unterversorgte Gebiete bestehen bleiben, begleitet das Wirtschaftsministerium den geförderten Ausbau. Im Zuge der Breit-

bandförderprogramme des Bundes und des Landes trieb der Freistaat den Breitbandausbau in den vergangenen Jahren massiv voran: von der Unterstützung der Kommunen bei der Antragsstellung über die Finanzierung der Planungen bis hin zur Kofinanzierung der Bundesgelder. So konnte erreicht werden, dass alle Förderanträge aus Thüringen im Bundesförderprogramm berücksichtigt wurden.

Insgesamt erhalten Thüringer Regionen und Gemeinden derzeit rund 395 Millionen Euro Förderung von Bund und Land. Mit den Fördermitteln werden Investitionen von mehr als einer halben Milliarde Euro in das Thüringer Breitbandnetz angeschoben und mehr als 100.000 Breitbandanschlüsse neu verlegt oder für höhere Übertragungsraten ertüchtigt (Juni 2020). Die geförderten Projekte arbeiten derzeit daran, ihre Förderverfahren erfolgreich umzusetzen, Verträge mit Telekommunikationsunternehmen abzuschließen oder ihre Bauvorhaben zu starten.⁵⁴

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

Abb. 51: Vergleich der Breitbandversorgung – Verfügbare Geschwindigkeiten in Thüringen und Deutschland (Mitte 2021)

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	≥ 1.000 Mbit/s
Deutschland	98,5	96,0	95,1	89,6	79,7	70,5	62,1
Thüringen	97,8	94,0	93,2	85,5	66,3	46,6	35,8

Quelle: BMVI

⁵⁴ Ministerium für Wirtschaft, Wissenschaft und Digitale Gesellschaft

Des Weiteren hat der Kommunale Energiezweckverband Thüringen (KET) den Beschluss zur Gründung der Thüringer Glasfasergesellschaft (TGG) gefasst (Stand Juli 2021). Zweck der neuen Gesellschaft, an welcher neben dem KET auch die Kommunale Energie-Beteiligungsgesellschaft Thüringen AG (KEBT) als Minderheitsgesellschafter beteiligt sein wird, ist es, für alle interessierten Thüringer Kommunen landesweit koordiniert geförderte Glasfasernetze zu planen und zu bauen. Thüringens Wirtschaftsminister Wolfgang Tiefensee hatte die Idee für eine solche Einrichtung von Anfang an vehement unterstützt. Das Wirtschaftsministerium begleitete die Vorbereitung der TGG-Gründung intensiv und wird auch die künftige Arbeit der TGG unterstützen.

Die Vernetzung ländlicher Gebiete

58 % der Bürger Thüringens leben auf dem Land (Destatis, 2014). Die schrumpfende Bevölkerung in Kombination mit dem stark steigenden Anteil der über 65-Jährigen machen neue Strategien für die Sicherung von Mobilität, Gesundheit und Versorgung zu einem wichtigen Teil der Digitalisierung. Vor allem, da immer mehr Menschen im Alter allein leben.

Wie kann die ländliche Vernetzung aussehen?⁵⁵

- Digital unterstützte, individuelle Mobilitätslösungen wie Rufbusse, Ruftaxis oder Online-Mitfahrzentralen
- Digital optimierte Rettungsketten für eine bessere medizinische Versorgung
- Digital unterstütztes Einkaufen
- Mehr gesellschaftliche Teilhabe durch digitale Kulturangebote oder mobile Verwaltungsbüros

Um den Ausbau der digitalen Infrastruktur in Deutschland auch abseits der großen Ballungsräume voranzutreiben, legte der Bund das „Graue-Flecken“-Förderprogramm auf, das ab diesem Jahr umgesetzt werden soll. Seit Start der Breitbandförderung des Bundes in der vergangenen Legislaturperiode stellt der Bund für die Unterstützung des Breitbandausbaus bisher rund 12 Milliarden Euro bereit. In Thüringen wird von etwa 200.000 förderfähigen Haushalten im „Graue-Flecken“-Programm ausgegangen, die in den nächsten Jahren damit gefördert erschlossen werden können. Von dem Programm profitieren zunächst alle Endkunden, die derzeit über eine Downloadrate von weniger als 100 MBit/s verfügen. Unabhängig von dieser so genannten Aufgreifschwelle sind dabei sozioökonomische Schwerpunkte (u. a. Schulen, Behörden, Krankenhäuser, Verkehrsknotenpunkte usw.) und Gewerbegebiete bereits heute auch oberhalb dieser Grenze förderfähig.

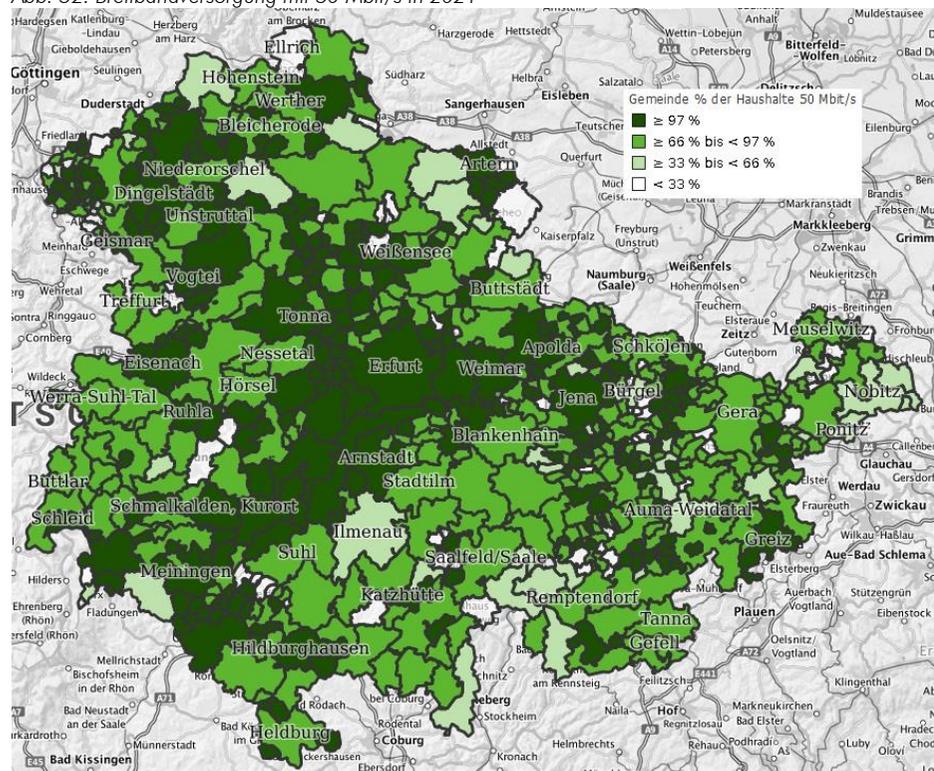
Die zu gründende Gesellschaft wird zukünftig möglichst die gesamte Koordinierung und Bündelung des geförderten Breitbandausbaus im Freistaat Thüringen übernehmen. Die Gesellschaft wird dabei auf der Grundlage entsprechender Vereinbarungen für Kommunen tätig, die für ihr Gebiet den Breitbandausbau vorantreiben wollen, dies aber nicht selbst in die Hand nehmen können oder wollen. Eine Pflicht, die Dienste in Anspruch zu nehmen, besteht für Thüringer Kommunen nicht.

Die Abb. 52 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. 88 weiter eingegangen.

⁵⁵ www.digitalagentur-thueringen.de

Abb. 52: Breitbandversorgung mit 50 Mbit/s in 2021



Quelle: TIM Thüringen (Karte abgerufen im Oktober 2021)

Verkehr

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

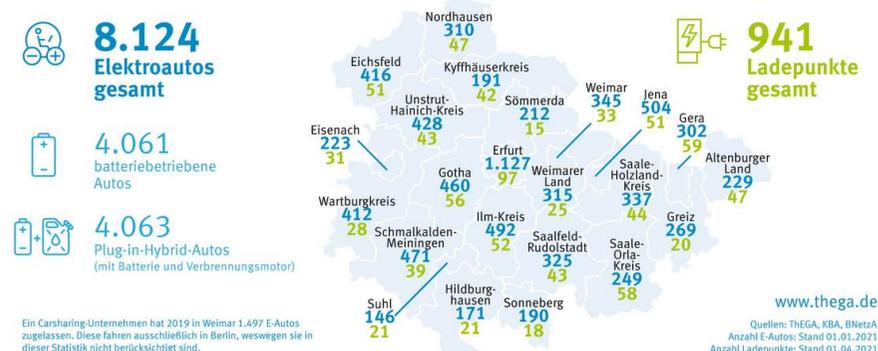
Elektromobilität ist in Deutschland und Thüringen weiter auf dem Vormarsch: Auf Thüringer Straßen hat sich die Zahl der Elektroautos im vergangenen Jahr mehr als verdoppelt. Zum 1. Januar 2021 waren im Freistaat 8.124 E-Autos unterwegs, davon 4.061 reine Elektrofahrzeuge (+2.295) und 4.063 Plug-in-Hybrid-Autos (+2.618). Diese kombinieren eine extern aufladbare Batterie und einen Verbrennungsmotor. Damit fahren insgesamt 4.913 Elektroautos mehr im Freistaat als

zum gleichen Zeitpunkt des Vorjahres. Das geht aus Zahlen des Kraftfahrt-Bundesamtes (KBA) und Berechnungen der Landesenergieagentur ThEGA hervor. Wie die Infografik (Abb. 53) zeigt, fahren die meisten E-Autos in Thüringen in Erfurt (1.127, +639 im Vergleich zum Vorjahr), in Jena (504, +309) und im Ilm-Kreis (492, +262). Die wenigsten sind in Suhl (146, +110) und im Landkreis Hildburghausen (171, +119) unterwegs. In den Daten nicht berücksichtigt sind 1.497 Elektroautos, die ein Car-Sharing-Unternehmen 2019 in Weimar zuließ, welche aber ausschließlich in Berlin im Einsatz sind. Die meisten öffentlichen Ladepunkte stehen E-Auto-Nutzern in Erfurt (97), in Gera (59) und im Landkreis Gotha (56) zur Verfügung. Die wenigsten gibt es aktuell in den Landkreisen Sömmerda (15), Sonneberg (18) und Greiz (20).

Bundesweit sind rund 590.000 E-Autos unterwegs. 350.000 davon wurden allein im vergangenen Jahr in Deutschland zugelassen. Damit hatten 13,5 % und damit knapp jeder siebte neu zugelassene Wagen 2020 einen Batterieantrieb unter der Haube. In Thüringen beträgt der Anteil der elektrischen Autos an den Neuzulassungen 10 %. Gemessen am Gesamtfahrzeugbestand ist der Anteil der Elektroautos allerdings noch vergleichsweise gering: Bundesweit sind es 1,2 %, in Thüringen 0,8 %. Auf 100.000 Thüringer kommen somit aktuell 451 Elektroautos. Im vergangenen Jahr waren es 153, im Jahr davor noch 118.

Nach Angaben des TLS beträgt der Kraftfahrzeugbestand in Thüringen insgesamt 1.195.559 Fahrzeuge. Dieser steigt seit dem Jahr 2009 kontinuierlich an.

Abb. 53: Elektromobilität in Thüringen



Quelle: ThEGA (Karte abgerufen im Oktober 2021)

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. Dafür stehen den Thüringer Kommunen mehrere Programme mit unterschiedlichen Förderschwerpunkten zur Verfügung, welche auf die Erhaltung und die Anpassung bzw. zeitgemäße Fortentwicklung der gewachsenen städtebaulichen Strukturen 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, Inklusive 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. Unter dem von der neuen Leipzig-Charta vorgegebenen thematischen Dreiklang „Die gerechte, grüne und produktive Stadt“ wird den Kommunen auch zukünftig mit der neuen Förderperiode 2021 - 2027 die Möglichkeit des Einsatzes von europäischen Fördermitteln gegeben. Voraussetzung war die erfolgreiche Teilnahme am Wettbewerb mit einer integrierten kommunalen Strategie (IKS), wofür 40 Thüringer Gemeinden (darunter 21 Monitoringgemeinden⁵⁶) 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:

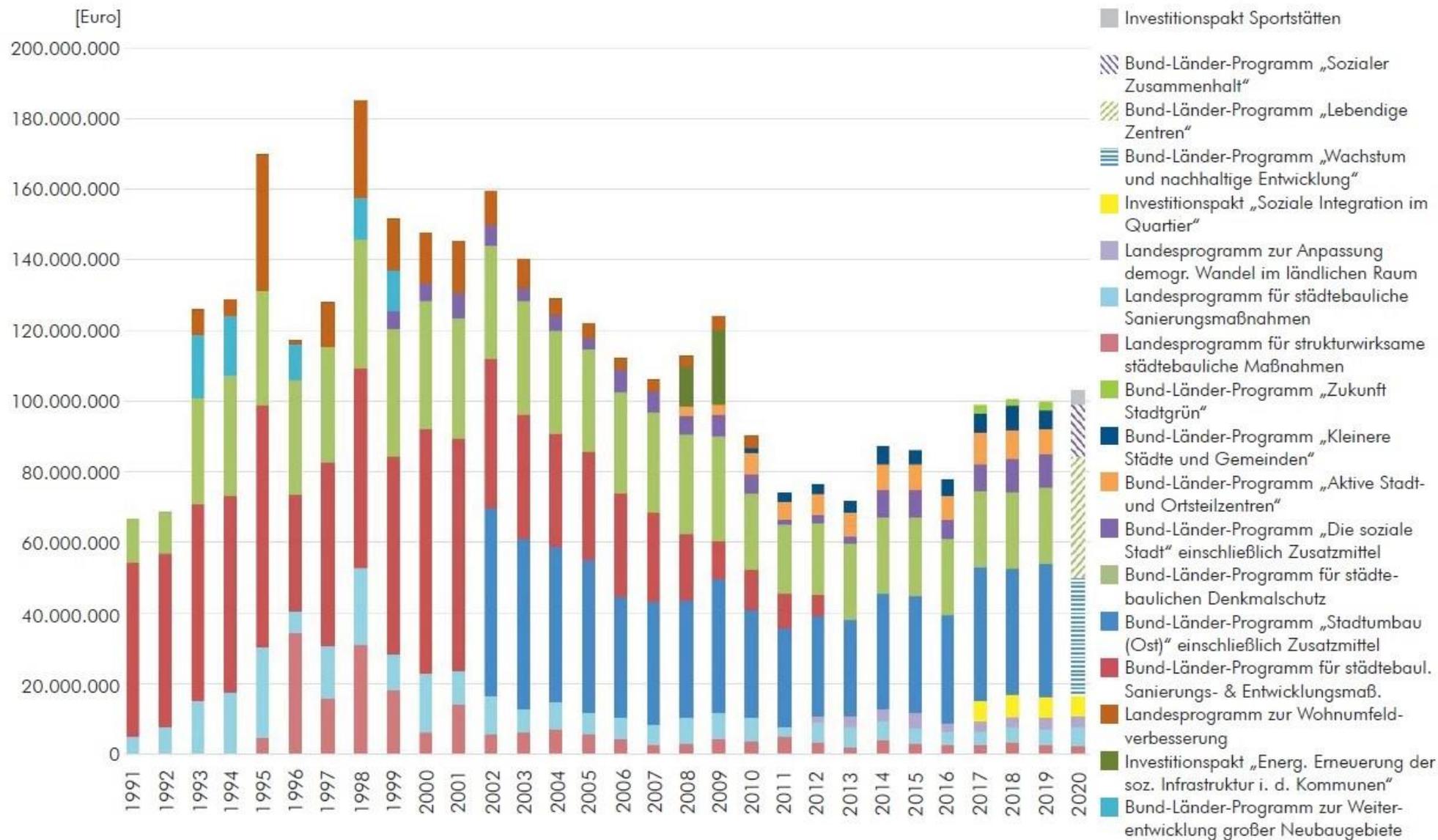
- Lebendige Zentren - Erhalt und Entwicklung der Orts- und Stadtkerne (ehemals vorwiegend „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ und „Städtebaulicher Denkmalschutz“)
- Sozialer Zusammenhalt - Zusammenleben im Quartier gemeinsam gestalten (ehemals „Soziale Stadt“)
- Wachstum und nachhaltige Erneuerung –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

Außerdem neu unterstützt der „Investitionspakt Sportstätten“ die Kommunen bei der Sanierung ihrer sozialen Infrastruktur. Weitergeführt wird der Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“. Durch Bund und Land wurden seit 1991 bis 2020 in Thüringen rund 3,5 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 oben genannte neue Programmstruktur überführt. Durch die Umstrukturierung der Städtebauförderung und die Corona-Krise verzögerte sich die Bestätigung des Landeshaushaltes 2020 aufgrund notwendiger Umschichtungen. Aufgrund verzögerter Unterzeichnung der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020 (VV StBauF 2020) und nachfolgend gültiger Thüringer Städtebauförderrichtlinien (ThStBauFR) konnten die Neuordnung der Fördergebiete auf die neue Programmatik noch nicht abgeschlossen werden. Viele Monitoringgemeinden gaben deshalb im Landesmonitoring auch an, sowohl alte als auch neue Förderkulissen laufen zu haben.

Für die inhaltliche Neuordnung von sieben auf die neuen drei Programme gab es jedoch nach Aussagen der Akteure kaum Schwierigkeiten.

⁵⁶ 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

Abb. 54: Städtebaufinanzhilfen in Thüringen von 1991 bis 2020



Quelle: TML, Stand Oktober 2021

Als neue Fördervoraussetzung wurde die Berücksichtigung der Aspekte Klimaschutz und Klimaanpassung aufgenommen (vgl. Artikel 3, Absatz 2 der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020) und wirkt als programmübergreifender Nachfolger von „Zukunft Stadtgrün“.⁵⁷ 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 (BauGB) erforderlich. Die bis Ende 2021 geltenden Thüringer Städtebauförderrichtlinien vom 12. April 2021 wurden bis 30. Juni 2022 verlängert.

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

Ausblick

Die perspektivische Mittelverteilung wurde nach dem Auslaufen des Solidarpaktes II zwischen den Ländern und dem Bund neu verhandelt. Im Ergebnis verständigte man sich auf einen neuen Verteilerschlüssel, 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. Als prioritäre Aufgabe für die Kommunen, auch gegenüber dem Bund als Fördermittelgeber, steht der Abschluss bzw. die Abrechnung von Fördergebieten an, z. B. für das ausgelaufene Bund-Länder-Programm „Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen“ als auch für Sanierungsgebiete im umfassenden Verfahren, inklusive der Einholung von Ausgleichsbeträgen von den Eigentümern. Arbeitsgruppen für einen entsprechenden Erfahrungsaustausch wurden bereits eingerichtet. Im Jahr 2022 wird der Dialog zwischen TMIL/TLVwA und Programmgemeinden in Form entsprechender Werkstätten intensiviert.

⁵⁷ Vgl. <https://www.staedtebaufoerderung.info/SharedDocs/downloads/DE/Grundlagen/VV2021.pdf> abgerufen am 30.11.2020

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 waren bei der Stadtumbau-Bereisung 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. 55: Modernisierung eines verfallenen Fachwerkensembles mit Wohnungsbauförderung in der Schärfgasse Nordhausen (links: straßenseitig, rechts: rückseitig mit Grünzug über Mühlgraben)



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. So wurde zum Beispiel im Rahmen der Bewilligung von Projektanträgen seitens des zuständigen Referates im Landesverwaltungsamt in Abstimmung mit den Kommunen geprüft, ob die jeweils beantragte Maßnahme den Zielstellungen des ISEK entspricht. Somit sollte 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.

Im Idealfall abgrenzbarer Fördertatbestände ist die Wohnungsbauförderung auf Objektebene für Wohnnutzung zuständig und die Städtebauförderung flankierend für die umliegenden Freiräume bzw. übernimmt sie die unrentierlichen Anteile. Es gibt aber auch komplexe Sanierungsmaßnahmen, die einen gemeinsamen Finanzierungsplan rechtfertigen. Bei den Kostensätzen wird zusätzlicher Aufwand z. B. für Ensembleschließungen im bebauten Quartierszusammenhang gegenüber Objektsanierung mit umliegender Freifläche berücksichtigt. Außerdem kann der Miteleistungsanteil für Kommunen in Haushaltssicherung grundsätzlich bis auf eine Höhe von 10 % von Dritten übernommen werden.

In Thüringen wird der soziale Wohnungsbau auf vielfältige Weise unterstützt. Wohnungsbauunternehmen bekommen Baudarlehen, Baukosten- und Tilgungszuschüsse gefördert. Damit können sie neugebaute und modernisierte Wohnungen zu sozialverträglichen Mieten anbieten. Rund 60 Prozent der Thüringer Haushalte hätten mit ihrem Einkommen einen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein und damit auf eine Sozialwohnung. 50 Millionen Euro stellt Thüringen jährlich für den sozialen Wohnungsbau bereit. Bis zum Jahr 2020 leistete die Wohnraumförderung mit einem Fördervolumen von über vier Milliarden Euro und einem generierten Investitionsvolumen von rund 10 Milliarden Euro einen erheblichen Anteil zur Verbesserung der Wohnungssituation im Freistaat Thüringen. Ca. 29.200 Eigenheime bzw. Eigentumswohnungen, 15.300 Sozialmietwohnungen und 227.100 Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden mittels Wohnungsbaufinanzhilfen gefördert.⁵⁸

Im Mehrfamilienhaussegment wurde das größte Mittelvolumen im Innenstadtstabilisierungsprogramm (ISPP) 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 kleineren 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 wurden zentrale Wohnstandorte nach-

⁵⁸ Vgl.: <https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/unsere-themen/bau/wohnen> abgerufen am 05.11.2021

haltig gestärkt. Die 2020er Anträge auf soziale Wohnungsbauförderung überstiegen die Mittel, was für die hohe Attraktivität der Förderangebote spricht. Allein im Innenstadtabstabilisierungsprogramm wurden im Programmjahr 2020 242 neue Wohnungen mit 33 Millionen Euro gefördert.⁵⁹

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 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. So ist beabsichtigt, in den Jenaer Erlenhöfen 128 Wohnungen mit rund 25 Millionen Euro Baudarlehen und rund 6 Millionen Euro Baukostenzuschuss zu fördern, die mit 5,90 Euro pro Quadratmeter und 20 Jahren Belegungsbindung vermietet werden sollen.⁶⁰ 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 Quadratmeter 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 maximal 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 Quadratmeter 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.

Im Thüringer Modernisierungsprogramm für Mietwohnungen konnten auch in 2020 mangels Nachfrage keine Bewilligungen erteilt werden. Die für dieses Programm vorgesehenen Mittel wurden ins ISSP umgeschichtet.

Angesichts der alternden Bevölkerungsstruktur steigend nachgefragt und regelmäßig überzeichnet war das Thüringer Barrierereduzierungsprogramm, 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 bzw. versuchen zunehmend eine Erschließung über Laubengänge. 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. Anpassungen, wie ebenerdige Dusche, Haltegriffe etc. oder barrierearmer Zugang zum Balkon, gehören in vielen Fällen dazu. Mit fast 5 Millionen Euro im Jahr 2020 wurden für den barrierefreien Umbau von 560 Wohnungen in ganz Thüringen bezuschusst.⁶¹

Im Eigenheimsektor konnten im Jahr 2020 mit entsprechenden Förderprogrammen 223 Wohnungen (davon 59 Modernisierung von Eigenwohnraum, 116 Wohneinheiten (WE) mit Sanierungsbonus und 48 WE mit Familienbaudarlehen) mit insgesamt 8,83 Millionen Euro Fördermitteln bewilligt werden.⁶²

⁵⁹ Vgl.: <https://infrastruktur-landwirtschaft.thueringen.de/medienservice/medieninformationen/detailseite/erfolgreiche-foerderung-des-sozialen-wohnungsbaus-in-thueringen-2020> aufgerufen am 05.11.2021

⁶⁰ Angaben des Thüringer Landesverwaltungsamtes (Referat 320) vom November 2021

⁶¹ Dito

⁶² Dito, Stand 11.12.2020

Ausblick

Auch in den nächsten Jahren soll die Wohnungsbauförderung als lernendes Programm bedarfsgerecht angepasst werden. Dazu gehört eine Anpassung der Modernisierungsrichtlinien in Richtung attraktiverer Marktanreize für Investoren und beim Mehrfamilienhausneubau in Richtung größerer Vorhaben, vor allem in den Städten mit angespannten Wohnungsmärkten. Dafür stehen die Landesvertreter weiterhin in intensivem Erfahrungsaustausch mit der öffentlichen Wohnungswirtschaft.

Das für die Wohnungsmarktakeure sehr attraktive Thüringer Barrierereduzierungsprogramm als Zuschusskomponente ist jedoch Opfer seines eigenen Erfolges geworden. Vertreter des TMIL verwiesen während der Arbeitsgespräche mit den Akteuren vor Ort auf die ursprüngliche Planung, nachdem dieses Programm ursprünglich auf zwei Jahre mit einem Budget von fünf Millionen Euro angelegt war und sich durch die starke Nachfrage auf fünf Jahre und ein Fördervolumen von 50 Millionen Euro erweitert hatte. Aufgrund der geringeren Haushaltszuweisungen durch den Bund mussten die originären Programnteile „Neubau“ und „Modernisierung“ priorisiert und Zuschusselemente nicht revolvingender Natur ab 2021 gestrichen werden, nicht zuletzt, um die Überzeichnung auf angemessenem Niveau zu halten. Im Hinblick auf eine bedarfsgerechte Wiedereinführung dieses Erfolgsmodells wird den Vertretern der Thüringer Wohnungswirtschaft empfohlen, mit entsprechender Expertise politischen Druck aufzubauen.

Im Rahmen der Arbeitsgespräche während der Stadtumbau-Bereisung wurde seitens der Wohnungsmarktakeure auch deutlich gemacht, dass die vielen Preistreiber, welche vor allem in den letzten Monaten zu unkalkulierbaren Baukostensteigerungen führten, als bedrohlich gesehen werden. Gemeinsam mit den veränderten Rahmenbedingungen bedrängen sie die Wohnungsunternehmen als größte Partner der Thüringer Kommunen in ihrer bislang ausgeübten gestaltenden Funktion. Das gilt vor allem für Projekte zur Erweiterung des ursprünglichen Portfolios bzw. in Bezug auf das weitere Engagement in den Altstadtbereichen. Die Vertreter des TMIL melden zurück, dass Obergrenzen für Baukosten und Mietpreise kontinuierlich an die Marktgegebenheiten angepasst werden, man den enormen Preisanstiegen (wie z. B. aufgrund der Holzknappheit im letzten Dreivierteljahr) jedoch förderlich hinterherläuft und verwaltungstechnisch innerhalb der laufenden Fördermaßnahme nicht berücksichtigen kann.

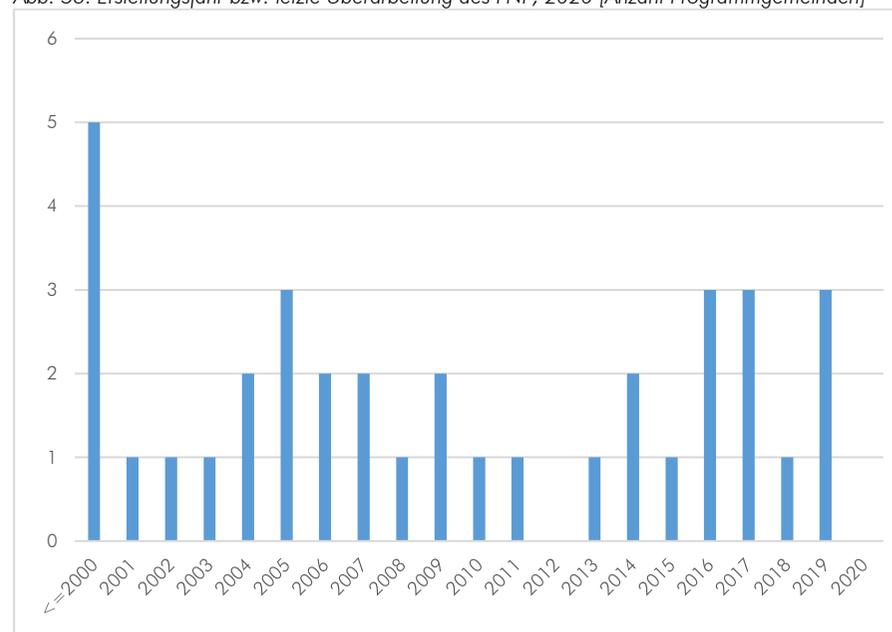
2. Planungsinstrumente

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. 56: Erstellungsjahr bzw. letzte Überarbeitung des FNP, 2020 [Anzahl Programmgemeinden]



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

Wie im Vorjahr verfügen 36 der Thüringer Programmgemeinden über einen beschlossenen FNP, das Durchschnittsalter der FNPs beträgt dabei 11,4 Jahre. Die restlichen 6 Programmgemeinden verfügen bisher noch über keinen beschlossenen FNP, sondern befinden sich im Stadium des Entwurfs oder der Aufstellung. Dies hängt auch damit zusammen, dass in den Arbeitsgesprächen während der Stadtumbau-Bereisung oft zurückgemeldet wurde, dass mit dem Entwurfsstatus ein flexiblerer Umgang mit den sich veränderten Bedarfslagen für Nutzungen bzw.

Rahmenbedingungen möglich ist. So sind bei beschlossenen Flächennutzungsplänen aufwendige Änderungsverfahren durchzuführen. 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 vielen Eingemeindungen, die in den letzten Jahren stattfanden. Trotz besserer Flexibilität des Entwurfsstatus sollte stets eine rechtlich verbindliche Planungsgrundlage für die Bauwirtschaft angestrebt werden. Mit gutem Vorbild gehen hier die Gemeinden Arnstadt, Neustadt/Orla und Zella-Mehlis (Beschluss in den Jahren 2018 und 2019) sowie Bad Salzungen, Eisenach, Hermsdorf, Ilmenau und Meiningen (Beschluss 2016 und 2017) voran, die ihre FNP-Aktualisierung auch politisch legitimierten. Die FNPs vieler Gemeinden haben den empfohlenen Geltungszeitraum von zehn bis fünfzehn Jahren bereits überschritten und sollten zeitnah aktualisiert werden.

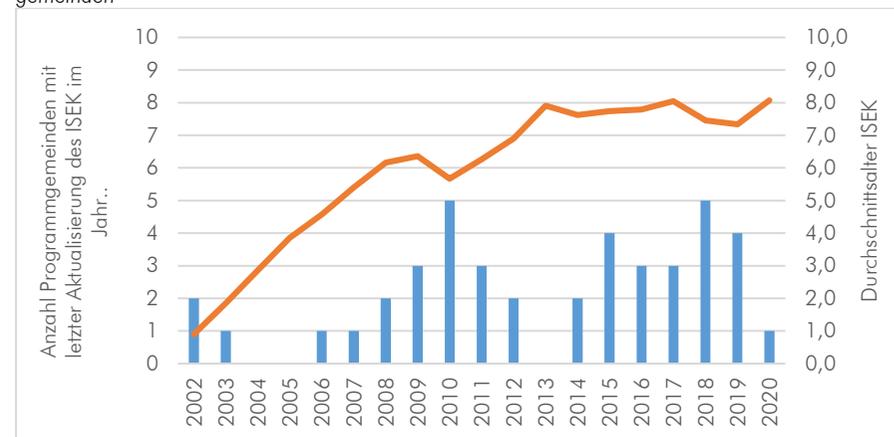
Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK)

Eine informelle Planungsgrundlage und Voraussetzung für die Städtebauförderung ist das integrierte Stadtentwicklungskonzept als gemeinsame Orientierungsgrundlage für alle Akteure der Stadtentwicklung. Folglich sollten möglichst alle Interessensvertreter bei der Erarbeitung beteiligt werden. Als strategische Grundlage für die anvisierte Entwicklung der Gesamtstadt werden Handlungsfelder abgestimmt und kleinräumige Zielstellungen und Maßnahmen (z. B. für die Fördergebiete) im gesamtstädtischen Zusammenhang dargestellt und priorisiert. 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 Altenburg (2020), 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.

Der Altersdurchschnitt der ISEKs liegt bei rund 8 Jahren und ist im Vergleich zum Vorjahr wieder leicht angestiegen. Dass 2020 nur ein ISEK aktualisiert wurde, könnte mit Verzögerungen durch die Corona-Pandemie aufgrund negativer Einflüsse auf die Arbeitsorganisation der Stadtverwaltung sowie auf formelle und informelle Beteiligungsverfahren (vergleiche Auswirkungen der Corona-Pandemie

im Einführungskapitel ab S. 1) zusammenhängen. Somit verfügen derzeit 16 Programmgemeinden über ein ISEK, dessen Alter sich im empfohlenen Rahmen von max. fünf Jahren befindet.

Abb. 57: Durchschnittliches Alter [Jahre] und letzte Aktualisierung der ISEK [Anzahl] 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 aktualisierten. Darüber hinaus gilt der ISEK-Planungshorizont in einigen Gemeinden nur bis 2020, womit auch diese dringend aktualisierungsbedürftig sind. Es konnte jedoch festgestellt werden, dass bei mindestens 9 Programmgemeinden, deren ISEKs 9 Jahre oder älter sind, eine zeitnahe Aktualisierung in Aussicht steht und sie teilweise bereits zur Bürgerbeteiligung aufriefen.⁶³

Das Leitbild, das im Regelfall Bestandteil des ISEK sein sollte, beschlossen bisher 15 Programmgemeinden, bei weiteren 16 Programmgemeinden ist es bereits auch Bestandteil des ISEK. Nach eigenen Angaben haben für das Jahr 2020 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 elektronische Monitoring des Bundes (eMo) angegebenen Informationen zum ISEK und fragt im Rahmen stichprobenartiger Plausibilitätskontrollen bei Bedarf weitere Informationen von den Kommunen ab.

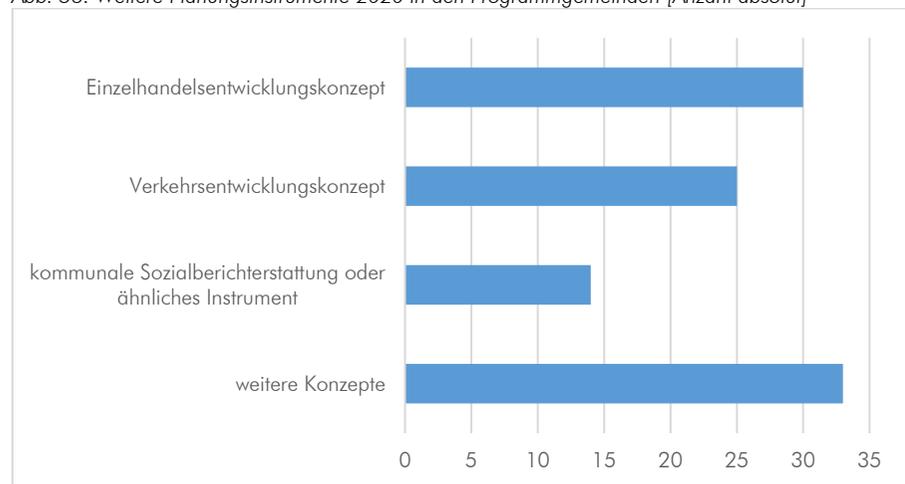
⁶³ Festgestellt durch Recherchen auf den Webseiten der Programmgemeinden.

Trotz häufig rückgemeldeter personeller Engpässe bereits für das Alltagsgeschäft und der speziellen Pandemiesituation im Jahr 2020 mit erschwerten Bedingungen für die Durchführung von Teilnehmungsformaten wird angestrebt, gemeinsam mit den Bürgern und Interessensvertretern eine Vision davon zu entwickeln, wohin der Weg einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung gehen soll. Zukünftig wird dafür vermutlich zunehmend auf digitale Formate zurückgegriffen, was derzeit bereits vermehrt beobachtet werden kann.

Weitere Planungsinstrumente

In vielen Gemeinden kommen weitere Fachkonzepte zum Einsatz, welche im Zuge der Aktualisierungen in das ISEK integriert werden sollten. Am häufigsten lagen im Erfassungsjahr 2020 Einzelhandelsentwicklungskonzepte (30 PG), Verkehrsentwicklungskonzepte (25 PG) und kommunale Sozialplanungen/Sozialberichterstattungen (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, Grünordnungskonzept, Sportstätten, Lärm, Leerstandsmanagement, Tourismus und Hochwasserschutz auseinandersetzen.

Abb. 58: Weitere Planungsinstrumente 2020 in den Programmgemeinden [Anzahl absolut]

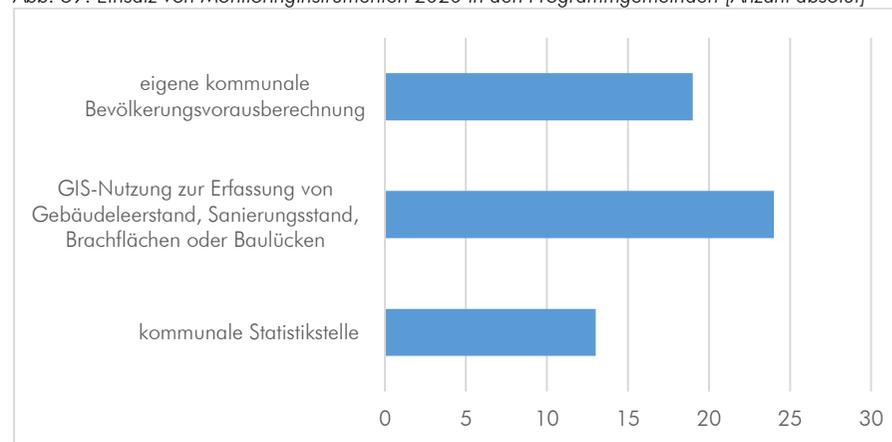


Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n = 42

Ein kommunales Monitoring ist dabei für die Wirkungskontrolle der verfolgten Strategien aus den erarbeiteten Konzepten essentiell, welches mit zielführenden Indikatoren geführt und gepflegt wird. In diesem Zusammenhang sind beispielsweise

die Einrichtung einer eigenen kommunalen Statistikstelle, regelmäßige Brachflächen- und Leerstandserfassung mit Einsatz von GIS – nicht nur im Rahmen von Zuarbeiten für Fördermittelanträge – hilfreich.

Abb. 59: Einsatz von Monitoringinstrumenten 2020 in den Programmgemeinden [Anzahl absolut]



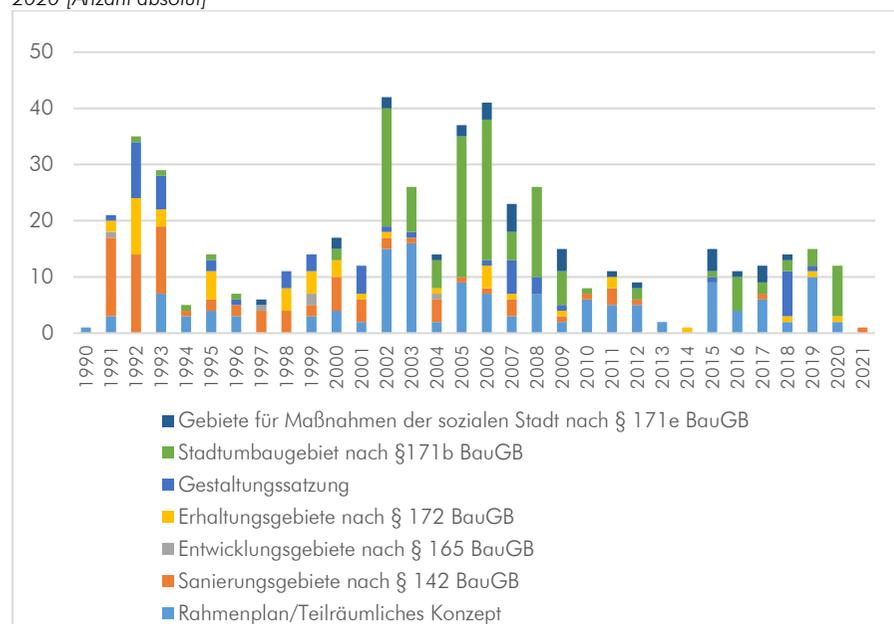
Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n = 42

b Kleinräumige Planungsgrundlagen

Abgeleitet aus dem gesamtstädtischen ISEK bedarf es städtebaulicher Entwicklungskonzepte auf teilräumlicher Ebene, um planerisch Weichen für die angestrebte Entwicklungsrichtung des Stadtteils bzw. Quartiers stellen zu können. Vielfach setzen das die Kommunen in Form von Rahmenplänen um. In 70 % 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 Voraussetzungen dafür schaffen. 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 beschlossen wurde.

Abb. 60: Anzahl eingesetzte Planungsinstrumente nach Beschlussdatum in den Monitoringgebieten 2020 [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 Gebietsatzung – wie vor der Zusammenlegung der Programmteile Ost und West im Jahr 2016 – geeignet ist, um künftigen Handlungsbedarfen begegnen zu können. Auch im Erfassungsjahr 2020 ist wieder eine erhöhte Anzahl an Ausweisungen von Stadtumbaugebieten zu verzeichnen, was mit der Umstrukturierung auf die neue Förderprogrammatische bzw. dem Start des neuen Bund-Länder-Programms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ begründet werden kann. Beispielsweise hatte Altenburg im Jahr

2020 gemeinsam mit dem aktualisierten ISEK auch Satzungen der Fördergebiete in den neuen Programmkulissen beschlossen.

Mit Gestaltungssatzungen soll in derzeit 54 Monitoringgebieten die objektbezogene gestalterische Qualität sichergestellt werden und als kommunal einheitliche Vorgabe für die privaten Eigentümer fungieren. Die Erfahrungen aus anderen Programmgemeinden zeigten, 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 Energieverbrauchs 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.⁶⁴

Im Zuge der veränderten Förderprogrammatische ab 2020 ist die Berücksichtigung von Aspekten zur Klimaanpassung bzw. Klimaresilienz eine neue Voraussetzung für den Bezug von Städtebaufördermitteln.⁶⁵ Vorausgegangen waren entsprechende Ergänzungen im BauGB, mit welchen diese Kriterien auch im Rahmen der Bauleitplanung stärker gewichteten. 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 integrierten Maßnahmenpakets zur Anpassung an die Folgen des Klimawandels im Freistaat Thüringen – IMPAKT (letzte Fortschreibung im Jahr 2019) sowie des Landesförderprogramms „Klima Invest“ umgesetzt.⁶⁶ Darunter werden z. B. Einzelvorhaben wie Verschattungsmaßnahmen, Entsiegelungen, Begrünungen, Schaffung offener Wasserflächen, Vorsorge und

⁶⁴ 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.

⁶⁵ Vgl. VV 2020 Städtebauförderung Art. 3 Abs. 2. Dafür hat der Bund im Rahmen eines ExWoSt-Forschungsprojektes „Klimaresilienter Stadtumbau – Erfolgreiche Planungs-, Kooperations- und

Kommunikationsprozesse“ eine Instrumentenübersicht und bietet diese Planenden in der kommunalen Verwaltung unter folgendem Link an: www.klimastadtraum.de/toolbox

⁶⁶ Auch in diesem Jahr wurde 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.

Anpassung gegen Starkregen, Sturm, Hagel oder erhöhte Schneelasten gefördert.⁶⁷

Auf Ebene der Regionalplanung sind z. B. der Hochwasserschutz, der Ausbau erneuerbarer Energien oder die Erhaltung essentieller 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 2010 stellte die Bundesregierung ein Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung vor. Diese Pläne wurden im Jahr 2011 präzisiert durch die Forderung, bis zum Jahr 2022 vollständig auf die Stromerzeugung aus Kernenergie zu verzichten.

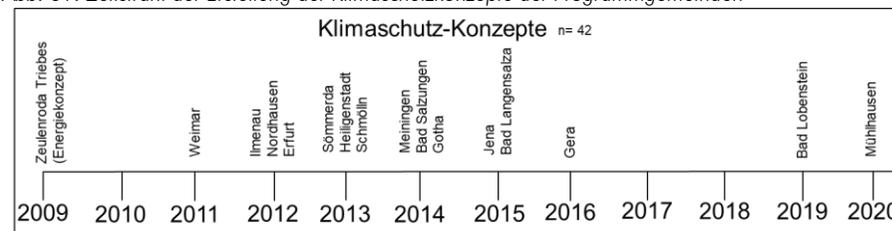
Neben dem Umbau der Energieversorgung (Energiewende) in den folgenden Jahren, welcher insbesondere durch das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) gesteuert wird, spielte im Rahmen des Stadtumbaus bislang die Energieeffizienz der Gebäude eine entscheidende Rolle bei der Umsetzung der Energiewende. Die Energieeffizienz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

Mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) werden der Koalitionsvertrag, die Beschlüsse des Wohngipfels 2018 sowie die in den Eckpunkten für das Klimaschutzprogramm 2030 beschlossenen Maßnahmen in Bezug auf das Energieeinsparrecht für Gebäude umgesetzt. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) traten mit dem Inkrafttreten des GEG am 1. November 2020 außer Kraft.

Als erstes ostdeutsches Bundesland verabschiedete Thüringen ein Klimagesetz (ThüKliG). Damit wurde erstmals ein konkreter Rahmen für klimafreundliches Handeln und verbindliche Treibhausgasminderungsziele, Anforderungen an die zukünftige Energieversorgung im Freistaat sowie das Vorhaben eines nahezu klimaneutralen Gebäudebestandes in Thüringen bis zum Jahr 2050 verankert. 2020 liegen 16 Thüringer Programmgemeinden ein Integriertes Klimaschutzkonzept vor, wobei 13 davon angaben, dass dieses bereits integrierter Bestandteil der

Stadtentwicklungsstrategie ist. Der nächste wichtige Schritt für die Kommunen, welche dies noch nicht umgesetzt haben, 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. 61: Zeitstrahl der Erstellung der Klimaschutzkonzepte der Programmgemeinden



Quelle: TLS © Begleitforschung, Darstellung: TUD-GWT, n = 42

Im Rahmen des Monitorings wurden die Programmgemeinden befragt, inwieweit **Klimaschutz** kommunales Handeln bestimmt. Dazu antworteten 42 von 42 Programmgemeinden für das Jahr 2020 wie folgt:

- 10 Programmgemeinden mit kaum,
- 19 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,
- 13 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.

⁶⁷ Infos unter: <https://umwelt.thueringen.de/ministerium/unsere-foerderprogramme/klima-invest/> aufgerufen am 30.11.2020

Eine weitere Abfrage inwieweit die **Klimaanpassung** kommunales Handeln bestimmt, wurde von 42 Programmgemeinden für das Jahr 2020 wie folgt beantwortet:

- 11 Programmgemeinden kaum,
- 21 Programmgemeinden in einigen Bereichen, wobei sich die Bereiche auf die Freiraumplanung, Ausbau von Grünanlagen und Baumbepflanzungen sowie Hochwasserschutzmaßnahmen beziehen,
- 10 der Programmgemeinden antworteten, dass die Klimaanpassung bereits Bestandteil der Stadtentwicklungsstrategie ist.

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

„Wassersensible Stadtentwicklung“ als Teilelement der zukunftsfähigen Klimaanpassung⁶⁸

Hochwasserschutz ist neben der Grünflächenplanung in den Kommunen der am meisten mit der Klimaanpassung assoziierte und umgesetzte Teilaspekt, bedingt durch unmittelbare Betroffenheit aufgrund der Zunahme von Starkregenereignissen. Dadurch werden Siedlungsbereiche durch offene Gewässerläufe überflutet oder Abwassernetze überlastet. So wurden entwickelte Schutzkonzepte oder umgesetzte Maßnahmen zur Regenrückhaltung oder Beseitigung hydraulischer Engstellen für die Ableitung für Starkregenereignisse in **Heilbad Heiligenstadt, Meiningen, Rositz, Rudolstadt** oder **Zella-Mehlis** dokumentiert.

Im Sinne einer wassersensiblen Stadtentwicklung gibt es jedoch Anlass zum Umdenken, was im Rahmen der Thüringer Stadtumbaukonferenz 2021 gezeigt wurde (Präsentationen der Vorträge zur Stadtumbau-Konferenz 2021 sind auf der Homepage der Begleitforschung abrufbar www.begleitforschung-stadtumbau-thueringen.de/news). Früher – und meist auch noch heute – wurde das überschüssige Wasser über Entwässerungssysteme gezielt abgeleitet. Dadurch wird der Landschaft jedoch Wasser entzogen, was in den durch den Klimawandel vermehrt auftretenden Dürreperioden lieber aufgefangen, gespeichert und im sogenannten Schwammstadt-Prinzip wiederverwendet werden sollte. Zum Beispiel können über Regenwasserkaskaden oder Baumrigolen Grünelemente bewässert und überschüssiges Wasser der Versickerung zugeführt werden, um anschließend in Trockenperioden für die Vegetation verfügbar zu sein oder durch Verdunstung zur Kühlung des städtischen Raumes beizutragen.

In der Bauleitplanung können beispielsweise Vorgaben zur Klimaanpassung festgesetzt werden wie im **Erfurter** Neubaugebiet „Alter Posthof“ mit Vorgaben zur Dachbegrünung, Regenwasserversickerung und Entsiegelung.

Berlin: Rummelsburger Bucht – Ein Schwammstadt-Quartier⁶⁹

Ein sehr gutes Beispiel für solch eine Schwammstadt stellt das Berliner Quartier „Rummelsburger Bucht“ dar, welches dank zahlreicher Bodensenken ohne herkömmliches Kanalisationssystem auskommt. Hier wird eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung bereits seit über 20 Jahren praktiziert. Die meisten Gebäude sind mit Gründächern und Versickerungsanlagen ausgestattet. Statt Regenwasserkanälen unter den Straßen gibt es Versickerungsmulden und Mulden-Rigolen-Systeme. Die Regenwasserbewirtschaftung vor Ort wird auch auf zahlreichen Berliner Privat- und Gewerbegrundstücken durchgeführt. Als guter Anreiz dafür gilt die Einsparung des Niederschlagswasserentgeltes (Regenwassergebühr).

⁶⁸ TMIL 2021: Wie Städte ihre Zukunft gestalten – Wegweisende Projekte aus der Thüringer Stadtentwicklung, Erfurt (110 S.), S. 86

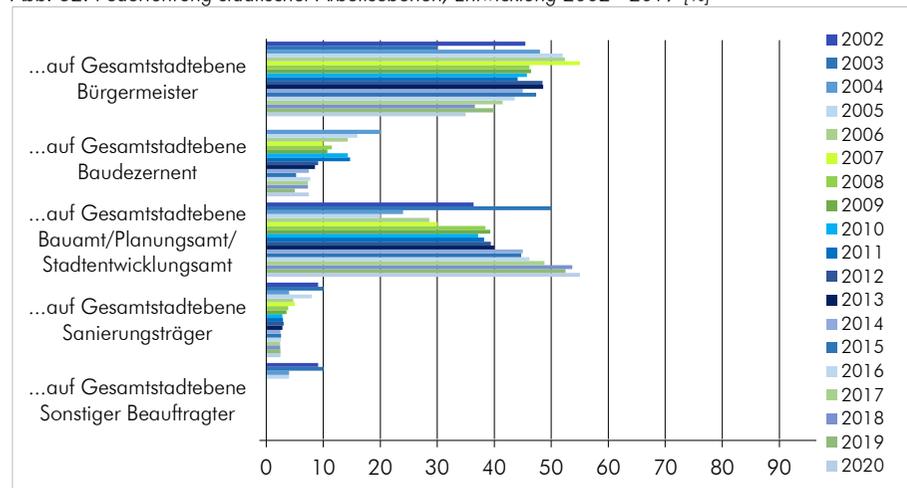
⁶⁹ Vgl. https://www.sieker.de/aktuelles/news/regenwassermanagement-in-berlin-291.html?no_cache=1&cHash=dc78d92de0dd59d4a14fa4c8b80dce60 aufgerufen am 14.02.2022

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

Abb. 62: Federführung städtischer Arbeitsebenen, Entwicklung 2002 - 2019 [%]



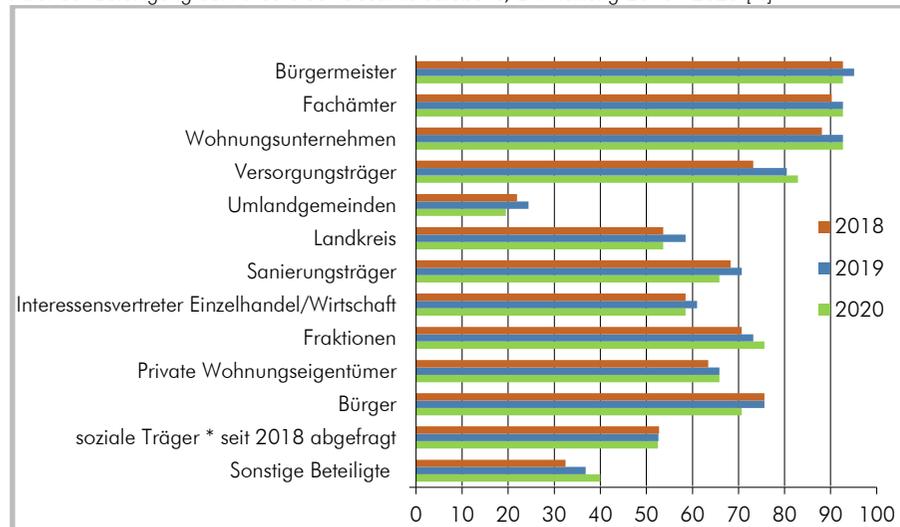
Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n = 40

Die Zuständigkeit für die Federführung von Fachplanungen, wie Bauamt/Planungsamt/Stadtentwicklungsamt, gewinnt kontinuierlich an Bedeutung. 2020 erreichte sie einen Maximalwert von 55 % auf Gesamtstadtebene, auf Monitoringgebietsebene sogar 64 %. Im Rahmen der Akteursgespräche wurde jedoch mehrfach zurückgemeldet, dass coronabedingt neue Arbeitsgruppen zur Eindämmung der Ausbreitung bzw. zur Bewältigung der Auswirkungen der Pandemie eingerichtet und dadurch von ihren originären Fachbereichen abgezogen wurden. Der Anteil federführender Bürgermeister folgt auf beiden Ebenen einem absteigenden Trend (35 % auf Gesamtstadtebene, 20 % auf Monitoringgebietsebene). Dies könnte kritisch gesehen werden, und den Anschein erwecken, dass wichtige stadtentwicklungspolitische Themen immer weniger „Chefsache“ werden. Wenn die Federführung jedoch mit intensiver Zusammenarbeit und Rückhalt der Stadtleitung verbunden ist, können kompetente Fachplanungsämter diese sehr gut übernehmen.

Die eigenständigen städtischen Arbeitsebenen in den Programmgemeinden halten sich, wie seit Beginn der Stadtumbauprogramme, auf einem konstant hohen Aktivitätsniveau von 74 %. Auf der wohnungswirtschaftlichen Arbeitsebene für die Gesamtstadt steigen die Werte in den letzten Jahren tendenziell an. 2020 nutzten 44 % der Programmgemeinden diese eigenständige Ebene. In den Monitoringgebieten sind die Werte für beide Ebenen im Vergleich zu den Vorjahren deutlich angestiegen (eigenständige wohnungswirtschaftliche Ebene 2019: 33 %, 2020: 41 %; eigenständige städtische Arbeitsebene 2019: 72 %, 2020: 76 %). Neben dem pandemiebedingten Mehrbedarf für Kommunikation könnte dies mit veränderten Wohnraumbedarfen bzw. Nachfrageverhalten interpretiert werden.

Die städtischen Vertreter beziehen weiterhin 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 (+10 % im Vergleich zu 2018) könnte mit den steigenden Bedarfen in Bezug auf Klimaanpassungsmaßnahmen oder den Breitbandausbau interpretiert werden. 2020 ist die Beteiligung von Fraktionen weiter angestiegen, was auf die Pandemiesituation zurückzuführen sein könnte, um die Akzeptanz bestimmter Maßnahmen zu steigern. Gleichzeitig ist die Bürgerbeteiligung von 2019 zu 2020 abgesunken, vermutlich aufgrund negativer Auswirkungen der Corona-Pandemie auf Beteiligungsformate (vgl. Corona-Auswertung im Einführungskapitel ab S. 1). Auch Sanierungsträger (66 %), private Wohnungseigentümer (66 %), Interessensvertreter des Einzelhandels (69 %), Landkreis (54 %) und soziale Träger (53 %) werden in den meisten Programmgemeinden eingebunden. Lediglich Umlandgemeinden wurden 2019 nur von rund einem Fünftel der Kommunen beteiligt. Zudem ist zu beobachten, dass die Beteiligung von Interessensvertretern von Einzelhandel, Landkreisen und Umlandgemeinden von 2019 zu 2020 leicht zurückgegangen ist. Dies könnte ein Hinweis darauf sein, dass die Gemeinden in der Pandemiesituation ihre eigenen Probleme zu lösen hatten, anstatt interkommunal zu agieren und einige Einzelhandelsbetriebe schließen mussten.

Abb. 63: Beteiligung der Akteure auf Gesamtstadtebene, Entwicklung 2018 - 2020 [%]

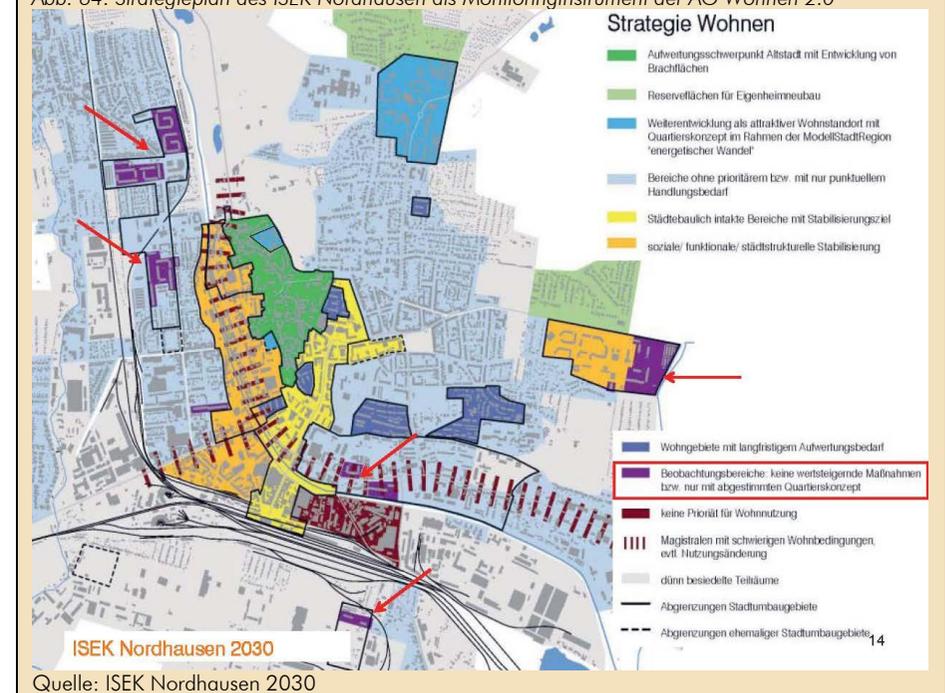


Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n = 40

Nordhausen: AG Wohnen als langjährige Steuerungsgruppe von Stadtleitung, Fachplanung und Wohnungsmarktakeuren

Besonders hervorzuheben ist die vorbildliche Abstimmung zwischen Stadtleitung und Wohnungsunternehmen in Nordhausen, welche sich unter kontinuierlicher Beteiligung von Stadtspitze, Fachplanungsämtern, städtischer Wohnungsgesellschaft (SWG mbH Nordhausen) und Wohnungsgenossenschaft (WBG eG Südharz) innerhalb der AG Wohnen in Sachen Strategieentwicklung, Umsetzung und Erfolgskontrolle seit dem Jahr 2000 etablierte. Mit dem kontinuierlichen Dialog – auch in guten Zeiten – werden aktuell der Wiederanstieg der Leerstandsquoten und der damit verbundene Rückbaubedarf (Mengen, Zeitachsen, Standorte) thematisiert, welcher seit 2009 nicht mehr stattfand. Seit Ende 2019 ist die Zusammenarbeit in eine nächste Ebene aufgestiegen, indem es gelang, vier lokale Standortentwickler bzw. private Eigentümer mit an den Tisch zu holen. Diese verwalten mit rund 650 Wohneinheiten zwar nicht viele, aber strategisch wichtige Bestände. Dieses Format wurde teilweise auch extern moderiert und von eingeladenen Experten bereits mehrfach gelobt. Die langjährig progressive Diskussion für eine zukunftsfähige Stadtentwicklung bereichert am Ende alle Parteien, weshalb alle Beteiligten im Großen und Ganzen an einem Strang ziehen.

Abb. 64: Strategieplan des ISEK Nordhausen als Monitoringinstrument der AG Wohnen 2.0

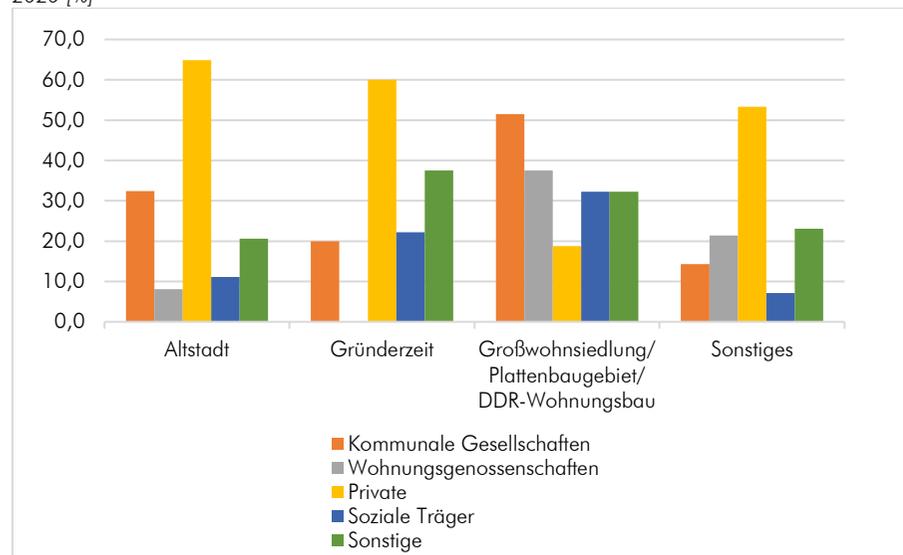


In einigen Städten wird die Unterstützung weiterer Akteure im Rahmen einer kontinuierlichen Strategieentwicklung und Umsetzung als Erfolgsfaktor beschrieben, wie z. B. im Hinblick auf die langjährige Zusammenarbeit mit Planern und Sanierungsberatern u. a. in Bad Lobenstein, Bad Langensalza, Ruhla und Ilmenau. Für größere Projekte bewährte sich die Gründung ressortübergreifender Arbeitsgruppen, so bei der IBA Thüringen in Apolda oder der interministeriellen Arbeitsgruppe Landsgartenschau in 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.

Abb. 65: Beteiligung von Akteuren seitens der Kommune innerhalb von geförderten Einzelmaßnahmen 2020 [%]



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

Zunehmend als Bau- und Funktionsträger aktiv werden soziale Träger wie AWO, DRK, Volkssolidarität, Lebenshilfe oder lokale Institutionen, wie die Klosterstiftung in Rossleben. Ihre aktive Beteiligung in Gründerzeitvierteln ist im Vergleich zum Vorjahr um +14 % gestiegen. Ursachen dafür könnten veränderte Nachfragen sein und das Aufgreifen zentraler Orte als Begegnungszentren in Kooperation mit sozialen Trägern für benötigte Infrastrukturanpassungen wie Betreutes Wohnen oder Kitas. Vor allem das Betreute Wohnen erfährt in der letzten Zeit eine enorme Nachfragerhöhung und wird in immer mehr Kommunen in zentralen Lagen eingerichtet. Als sonstige Beteiligte werden Kirchgemeinden, Bürgerinitiativen (Saalfeld), Vereine, Verbände oder auch der Freistaat genannt.

Im Sinne eines ausbaufähigen Einsatzes von Verfügungsfonds als Städtebauförderinstrument ist auf die neue Arbeitshilfe des BBSR/BBR zu verweisen. Darin werden auch Praxisbeispiele aus kleineren Städten und Gemeinden anderer Bundesländer aufgezeigt.⁷⁰

b Formen der Bürgerbeteiligung

Stadtentwicklungsprozesse werden begleitet und gesteuert durch formelle Beteiligungsformen wie bei der verbindlichen Bauleitplanung und durch verschiedene informelle Formate zur Beteiligung von Bürgern. Die Möglichkeiten zur punktuellen Mitbestimmung an (Bau-)Vorhaben oder zur längerfristigen Teilhabe an Entwicklungsprozessen sind vielfältig und etablierten sich auf gesamtstädtischer oder Quartiersebene in den Programmgemeinden über die Jahre.

Durchführung der Beteiligungsformate war durch Pandemie 2020 in den Programmgemeinden eingeschränkt

Aus Sicht der Gemeinden wirkt sich die Corona-Pandemie überwiegend negativ auf die bisher etablierten formellen und informellen Beteiligungsformen aus. So wurden in den Programmgemeinden im Jahr 2020 mit nur 154 Nennungen weniger Veranstaltungen durchgeführt als im Vorjahr (2019: 174). Als Gründe für den Rückgang bei den klassischen Formen der Beteiligung geben die Kommunen Einschränkungen in der Durchführung durch Pandemieauflagen (geschlossene Rathäuser, keine physische Beratung, nur Terminvereinbarungen, hohe Hygieneanforderungen, nur digitale Auslage, mangelnde digitale Erreichbarkeit der Bewohner) bzw. den Ausfall von (größeren) Veranstaltungen an. Auch ein erhöhter Organisationsaufwand und Verzögerungen in Beteiligungsprozessen sind Folgen der Pandemie.

Unabhängig von den Stadtgrößenklassen lassen sich diese Veränderungen in allen Programmgemeinden beobachten, wobei in Jena 2020, wie auch in den Vorjahren, alle Beteiligungsformate umgesetzt wurden.

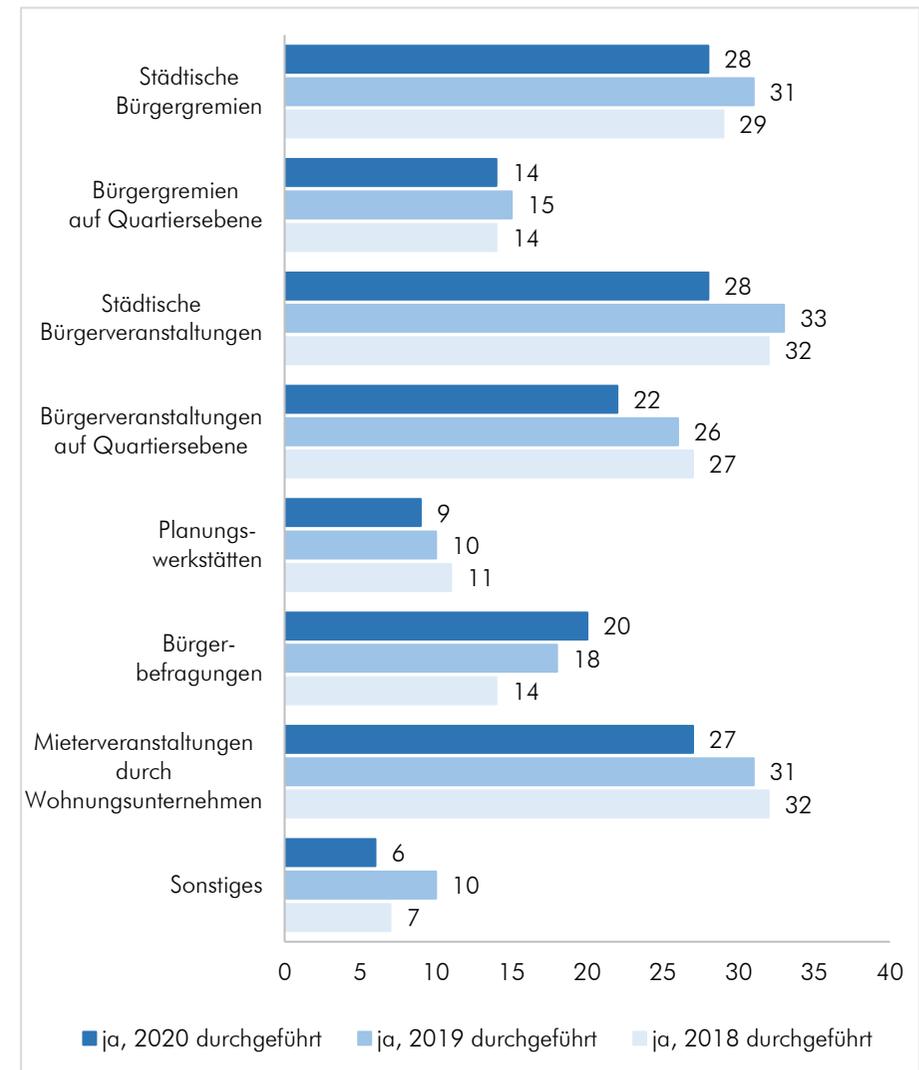
Trotz der pandemiebedingten Einschränkungen praktizierte mehr als die Hälfte der Programmgemeinden aktive Beteiligung in städtischen Bürgergremien, im Rahmen von Bürgerveranstaltungen auf gesamtstädtischer und Quartiersebene sowie in Mieterveranstaltungen durch Wohnungsunternehmen. Auch Anlässe wie die Erstellung integrierter Entwicklungskonzepte nutzen die Gemeinden, um ihre Bürger- und Akteursbeteiligung langfristig auszubauen (z. B. Ronneburg und Nordhausen).

⁷⁰ Vgl. BBSR/BBR 2020: Verfügungsfonds in kleineren Städten und Gemeinden: Eine Arbeitshilfe, <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/verueugungsfonds-dl.pdf> aufgerufen am 27.11.2020

Ver mehrt wurden trotz oder gerade vor dem Hintergrund der Pandemie Bürgerbefragungen durchgeführt. 20 der Programmgemeinden befragten 2020 ihre Bürger. Darunter waren Vertreter fast aller Stadtgrößenklassen (Großstädte: Erfurt, Jena, Eisenach; kleine Mittelstädte: Ilmenau, Mühlhausen, Altenburg, Saalfeld, Arnstadt, Bad Salzungen, Sondershausen; große Kleinstädte: Schmalkalden, Heilbad Heiligenstadt, Schmöln, Pöbneck, Eisenberg; kleine Kleinstädte: Neustadt an der Orla, Weida, Roßleben-Wiehe, Artern, Bad Lobenstein). Onlinebefragungen oder kontaktlose postalische Formate ermöglichten die pandemiekonforme Teilhabe. Nach Einschätzung der Kommunen wurden mit digitalen Angeboten jedoch weniger Bürger als mit analogen Veranstaltungen erreicht.

Veranstaltungsanlässe, wie der jährliche Tag des offenen Denkmals im September oder der „Tag der Städtebauförderung“ im Mai, sind generell gute Formate, um städtebauliche Erfolge und projektbezogenen Fördermitteleinsatz öffentlichkeitswirksam zu präsentieren. Diese Termine sind wichtig, um über Stadtentwicklung zu informieren und mit Bewohnern ins Gespräch kommen zu können. Derartige Veranstaltungen erfreuen sich daher auch großen Zulaufs, nicht nur seitens der einheimischen Bevölkerung (z. B. in Ronneburg). Der „Tag der Städtebauförderung“ fiel jedoch pandemiebedingt 2020 aus.

Abb. 66: Beteiligungs- und Mitwirkungsformate in den Programmgemeinden 2018 bis 2020 (abs.), [Anzahl Nennungen der Gemeinden]



Quelle: Kommunen © Begleitforschung, Darstellung: WEEBER+PARTNER, nur Ja-Nennungen erfasst, n = 42

Zella-Mehlis: Ein Fragezeichen im öffentlichen Raum

Im Rahmen des Projektes „Deine Idee für Zella-Mehlis“ führt die Stadt seit einigen Jahren Bürgerbeteiligung zur Umgestaltung oder Aufwertung des öffentlichen Raumes durch. Besonders erfolgreich und sichtbar waren dabei die großen Fragezeichen auf Bannern, die jeweils an den Orten der Umgestaltung aufgestellt wurden und Bürger zur Ideensammlung aufriefen. 2020 erfolgte die Aktion zur Umgestaltung des historischen Stadtkerns von Mehlis im Bereich Hugo-Jacobi-Straße, Kaisergarten und Kuhstirn und erfuhr eine starke Beteiligung der Stadtbevölkerung. Die Zella-Mehliser konnten ihre Meinungen und Ideen pandemiekonform in einem Briefkasten vor Ort oder digital (telefonisch, per E-Mail oder per Website) einbringen. Die Ergebnisse wurden anschließend ausgewertet und in die Auslobungsunterlagen für einen Planungswettbewerb aufgenommen.⁷¹ In einem weiteren Schritt wurden Workshops mit interessierten Bürgern durchgeführt, bei welchen in Gruppen über die verschiedenen Vorschläge zur Neugestaltung der Flächen debattiert wurde. Zu den Ergebnissen der Zukunftswerkstätten zählen z. B. die Umsetzung des „Essbare Stadt“-Konzeptes und die Gestaltungen auf dem Lerchenberg oder der „grünen Oase“ im Ortsteil „Zella“ mit Bücher-Telefonzellen und freiem WLAN-Zugang. Die Fortführung dieser nutzerorientierten Gestaltung findet sich in der Umfrage „Mehr Zeit für Zukunft“, welche mit den Bürgern aktuell ausgewertet wird. Zudem gibt es einen Kinder- und Jugendbeirat sowie einen Seniorenbeirat, welche die Interessen der Bürger in verschiedenen Altersgruppen vertreten und in die Entscheidungsgremien einbringen.

Abb. 67: Deine Idee für Zella-Mehlis (Fragezeichenbanner in Zella-Mehlis (links), Einladung im Stadtanzeiger Nr. 13/26. Woche vom 3. Juli 2021 zur Umfrage „Mehr Zeit für Zukunft“ (rechts)



Greiz: Würdigung des bürgerschaftlichen Engagements

Greiz verfügt über eine engagierte und interessierte Bürgerschaft mit einer vielfältigen und aktiven Vereinskultur. Die Informationsveranstaltungen zu aktuellen Themen bzw. Vorhaben werden stets gut besucht. Zur Vorstellung der Idee eines Flutkanals kamen beispielsweise ca. 150 Interessierte aus der Einwohnerschaft. Auch der „Tag der Städtebauförderung“ wird von der Stadt als Format genutzt, um über verschiedene Projekte und realisierte Maßnahmen öffentlich zu informieren. Die Interessengemeinschaft „Greizer Neustadt e. V.“ setzt sich für die Entwicklung dieses Quartiers ein und kooperierte mit der Stadt u. a. zum „Tag der Städtebauförderung“ 2019. Mit der Verleihung der Plakette „Neustadtperle“ werden besonders gelungene Bauvorhaben in der Innenstadt/Neustadt vom Verein „Greizer Neustadt e. V.“ ausgezeichnet. Damit soll die Leistung der Eigentümer und Bauherren für die Sanierung und Pflege ihrer Anwesen gewürdigt werden und auch andere animieren, dem zu folgen.

Die Bürgerinitiative „Weil wir Greiz lieben e. V.“ entwarf u. a. „Stadtentwicklungsvisionen 2020“ für die Stadt. Eine zentrale Rolle bei der Umsetzung von Maßnahmen (z. B. Pilotprojekte Altstadt und Neustadt) kommt in der Regel auch den jeweiligen Eigentümern zu.

Nordhausen: Entwicklungskonzepte als Beteiligungsanlass

Eine intensive Bürger- und Akteursbeteiligung begleitete den kommunalen ISEK-Prozess bzw. die Leitbilderstellung. Dort erprobte Formate bewährten sich und finden weiterhin Anwendung, wie z. B. in Form von Zukunftswerkstätten mit frühzeitiger Einbindung aller relevanten Interessensvertreter und der politischen Entscheidungsträger.

Nordhausen nahm bislang auch jedes zweite Jahr an dem vom Bund geförderten „Tag der Städtebauförderung“ teil. Dabei wurden verschiedene Beteiligungsformate, wie Stadtpaziergänge durch ausgewählte Quartiere mit der Bürgerschaft und Interessierten bzw. speziell eingeladenen Fachöffentlichkeit, genutzt. Auch digitale Formate wurden pandemiebedingt in besonderem Maße eingesetzt, wie z. B. bei der Erstellung des regionalen Entwicklungskonzeptes über eine Online-Umfrage oder bei der Planung des öffentlichen Raums „Stadtloop und der geplanten Freizeitanlage“ im Quartier „Nord“. Obgleich Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft grundsätzlich gut bewertet werden, gerät die Umsetzung innerhalb der kommunalen Verwaltung aufgrund von Personalengpässen an ihre Grenzen. Es bedarf großer Koordinations- und Moderationsleistungen sowie entsprechender Kapazitäten. Die schwierige Haushaltssituation der Stadt lässt dies jedoch oft nicht zu. Somit konnte die im ISEK vorgeschlagene Koordinationsstelle für bürgerschaftliches Engagement personell bislang nicht besetzt werden.

⁷¹ <https://www.zella-mehlis.de/2273-ein-fragezeichen-ist-am-kaisergarten-aufgetaucht> aufgerufen am 14.02.2022

c Öffentlichkeitsarbeit

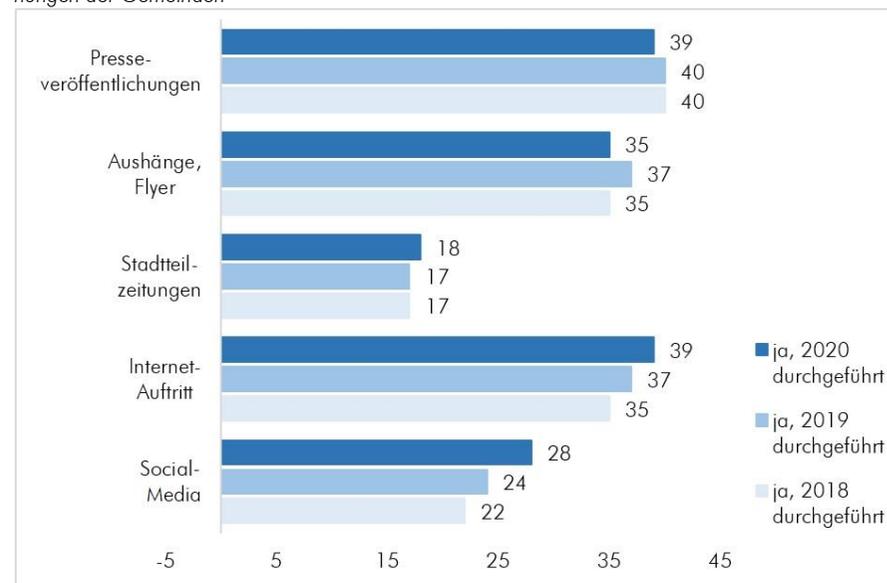
Mehrheitlich setzen die Programmgemeinden schon seit vielen Jahren die gängigen Formen der Öffentlichkeitsarbeit (Pressemitteilungen, Aushänge, Flyer und Internetauftritte) ein, um über ihre Vorhaben, Projekte und Prozesse zu berichten.

Die zunehmende Digitalisierung der Öffentlichkeitsarbeit in den Programmgemeinden (mehr Gemeinden mit Internet-Auftritt und Social-Media-Angeboten) ist mutmaßlich als Folge der Corona-Pandemie anzusehen.

- In 28 von 42 Programmgemeinden wurden 2020 Social-Media-Formate zur Werbung, Information und Kommunikation genutzt. Fast alle der Programmgemeinden, welche angaben, Social Media zu nutzen, betreiben einen öffentlichen Facebook- und/oder Instagram-Account. Neben dem städtischen Auftritt haben die Gemeinden insbesondere auch Social-Media-Angebote der jeweiligen Touristen-Informationen sowie von öffentlichen Bibliotheken. Hier gibt es kaum Unterschiede zwischen den Stadtgrößen. Kleine wie große Gemeinden nutzen diese Online-Formate.
- Insgesamt setzten mehr Programmgemeinden als in den Vorjahren ihre Internetseite zur Bewerbung des eigenen Standortes und als Informationsmedium ein. Vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie und der zunehmenden Verbreitung digitaler Formate kann auch der leichte Rückgang analoger Formate in der Öffentlichkeitsarbeit, wie Aushänge und Flyer, verstanden werden.

Einige der Programmgemeinden bestritten aufgrund der Kontakteinschränkungen und der schwierigen Umsetzung von klassischen Formaten neue Wege der Information und Öffentlichkeitsarbeit.

Abb. 68: Formate der Öffentlichkeitsarbeit in den Programmgemeinden 2018 bis 2020 (abs.), Nennungen der Gemeinden



Quelle: Kommunen © Begleitforschung, Darstellung: WEEBER+PARTNER, n = 42

Zella-Mehlis: Stadtvermarktung über Social Media

Zella-Mehlis nahm regelmäßig an dem vom Bund seit 2015 geförderten „Tag der Städtebauförderung“ teil. Im Jahr 2019 präsentierte die Stadt die Ergebnisse der Parksanie rung am Lerchenberg öffentlichkeitswirksam. Die Öffentlichkeitsarbeit erfolgte dabei auch über die Kanäle der sozialen Medien „Facebook“, „Instagram“ und „YouTube“ seitens der Stadt Zella-Mehlis. Parallel wurde ein Wettbewerb mit Abstimmung für das schönste Plakat anlässlich des „Tages der Städtebauförderung“ durchgeführt.

2020 entstand ein Imagefilm (mit Luftaufnahmen aus einem Drohnenflug), welcher zur Vermarktung der Stadt als attraktiven Wohnstandort beitragen soll. Er beinhaltet Vorher-Nachher-Aufnahmen sowie Informationen umgesetzter Förderprojekte und ist auf der städtischen Internetseite verlinkt. Für das stadteigene YouTube-Profil wurden in den vergangenen Jahren bereits kleine Sequenzen von Veranstaltungen, wie dem „Tag der Städtebauförderung“, vom Stadtfest und auch von der Stadtumbau-Bereisung produziert. Nicht zuletzt soll damit zudem das Außenimage der Stadt verbessert werden, welches sich eigens als „Kleinstadtzwerg“ im Thüringer Wald bezeichnet, abseits des Rennsteiges eingeordnet ist und im Wettbewerb mit Schmalkalden, Meiningen und Oberhof steht. Als weitere öffentlichkeitswirksame Dokumentation von Stadtentwicklungserfolgen gelten die regelmäßig erscheinenden Broschüren mit Jahresrückblicken.

d Externe Beratungsleistungen

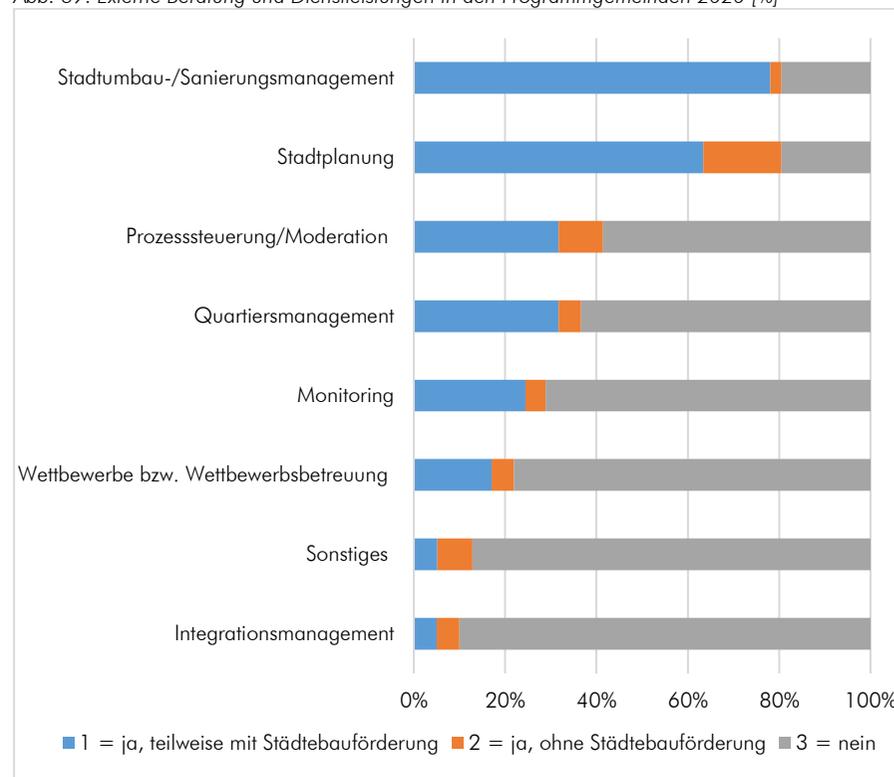
Da die Aufgaben der Stadtplanung sehr vielfältig sind, können sie nicht immer durch eigene Personalkapazitäten bearbeitet werden. Zudem gibt es spezielle Themenfelder, für deren Bearbeitung externe Kompetenzen eingekauft werden müssen, welche sowohl analytische und planerische als auch moderative und 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, während junge Nachwuchskräfte händeringend gesucht und in attraktiven Städten auch gefunden werden. Da die „Altersmitte“ dünn besetzt ist, können Erfahrungen oder auch neue Ideen nicht immer transferiert werden.

Auch 2020 (ähnlich wie in den Vorjahren, aber mit ganz leicht steigender Tendenz) holten sich 80 % der Programmgemeinden im Bereich Stadtumbau-/Sanierungsmanagement externe Unterstützung, ebenso im Bereich Stadtplanung (ebenfalls 80 %, Wert im Vergleich zu den Vorjahren minimal gesunken). Prozesssteuernd beraten bzw. moderativ begleiten ließen sich 41 % der Gemeinden. Weiterhin ist im Bereich des Integrationsmanagements ein geringer Anstieg zu verzeichnen. Dieses neue Instrument ist in Erweiterung des Quartiersmanagements in Stadtteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf, insbesondere im Zuge der Aufnahme von Geflüchteten in DDR-Wohnungsbau-Quartieren, entstanden. Dieses Instrument kommt ebenfalls im Umgang mit sozial ausgegrenzten Bewohnergruppen mit Problemen bei der eigenen Lebensführung zum Einsatz, wobei zunehmend soziale Träger beauftragt werden.

In diesem Jahr ist positiv hervorzuheben, dass sich die Anzahl an gültigen Angaben der Programmgemeinden für externe Beratungsleistungen in 2020 erhöhte und gleichzeitig in fast allen Bereichen die Prozentwerte im Vergleich zum Vorjahr leicht anstiegen. Ein Grund hierfür kann sein, dass in diesem Erfassungsjahr noch mehr Kommunen externe Leistungen an Fachplanungen abgaben, um gleichzeitig effizienter in anderen Bereichen arbeiten zu können.

Externe Beratungsleistungen ohne Städtebauförderung wurden in 2020 vorwiegend in den Bereichen der Stadtplanung (17 %) und der Prozesssteuerung/Moderation (10 %) eingesetzt.

Abb. 69: Externe Beratung und Dienstleistungen in den Programmgemeinden 2020 [%]



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n = 40 - 41

Sonstige Bereiche mit externem Beratungsbedarf waren laut den Programmgemeinden im Jahr 2020 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 ab S. 3) und der gezielten Einflussnahme über die vorgestellten Steuerungsinstrumente (Kapitel B ab S. 43) entstehen. Neben der städtebaulichen Aufwertung werden die Entwicklung im Wohnungsmarkt und die Auswirkungen im Bereich der städtischen Infrastruktur analysiert sowie abschließend die weiteren Umsetzungsperspektiven dargestellt.

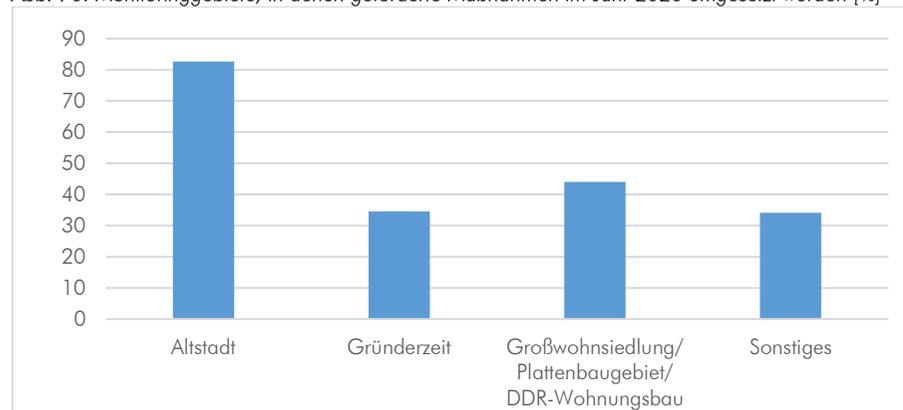
1. Städtebauliche Aufwertung

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 machten.⁷²

a Maßnahmenaktivität

Im Jahr 2020 wurden in 100 Monitoringgebieten geförderte Maßnahmen umgesetzt. Der Fokus lag weiterhin auf der Altstadt. In 82,6 % der altstädtischen Monitoringgebiete wurden im Jahr 2020 Maßnahmen umgesetzt (2019: 81 %).

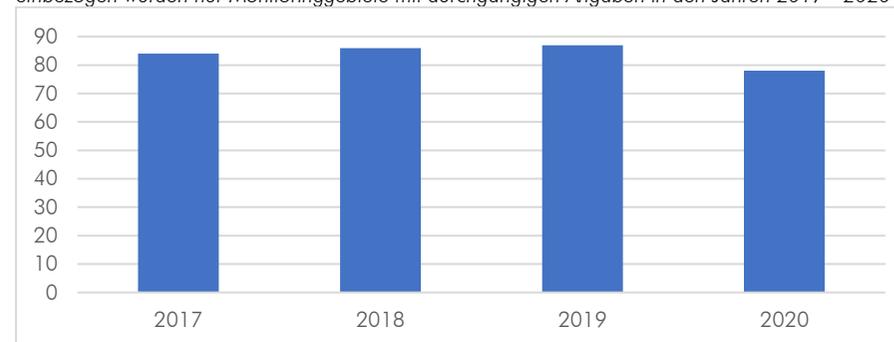
Abb. 70: Monitoringgebiete, in denen geförderte Maßnahmen im Jahr 2020 umgesetzt wurden [%]



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n = 203

In den Gründerzeit-Quartieren lag der Anteil bei rund 33 % (2019: bei 50 %) und in den DDR-Wohnungsbauquartieren bei 44 % (2019: 51 %). Auch in sonstigen Quartieren ist der Wert von 2019 mit 47 % in 2020 auf 34 % gesunken. Dadurch ist zu vermuten, dass die Maßnahmenaktivität 2020 stark abnahm. Allerdings wurden auch mehr gültige Angaben als in den Vorjahren übermittelt. Bei der Betrachtung einer Zeitreihe, in welche nur Monitoringgebiete mit durchgängigen Werten für die Jahre 2017 bis 2020 einbezogen wurden, wird ersichtlich, dass die Maßnahmenaktivität tatsächlich leicht abnahm. Mögliche Gründe dafür können sein, dass infolge der Corona-Pandemie einige Kommunen nicht in der Lage waren; im Jahr 2020 anvisierte Maßnahmen umzusetzen (z. B. durch Personalmangel, eingeschränkte Beteiligungsformate, Rohstoffknappheit oder Kostensteigerungen). Ein weiterer Aspekt könnte sein, dass einige Fördergebiete in ihrem Zielerreichungsgrad der Entwicklungsziele so weit vorangeschritten sind, dass für das Jahr 2020 keine Maßnahmen geplant/notwendig waren. Bei detaillierterer Betrachtung der Corona-Auswirkungen (im Kapitel Einleitung ab S. 1) sowie der Daten für den Zielerreichungsgrad (Kapitel C4a ab S. 90) wird deutlich, dass vermehrt Kommunen Probleme durch die Corona-Krise hatten. Dies scheint sich dadurch zu bestätigen, dass sich der Zielerreichungsgrad von 2019 zu 2020 kaum veränderte (vgl. Kapitel C4a ab S. 90).

Abb. 71: Anzahl Monitoringgebiete in denen geförderte Maßnahmen 2017 - 2020 umgesetzt wurden, einbezogen wurden nur Monitoringgebiete mit durchgängigen Angaben in den Jahren 2017 - 2020



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n = 153

In den altstädtischen Monitoringgebieten wurden im Vergleich zum Vorjahr in mehr Monitoringgebieten geförderte freiraumbezogene Maßnahmen umgesetzt. Dabei

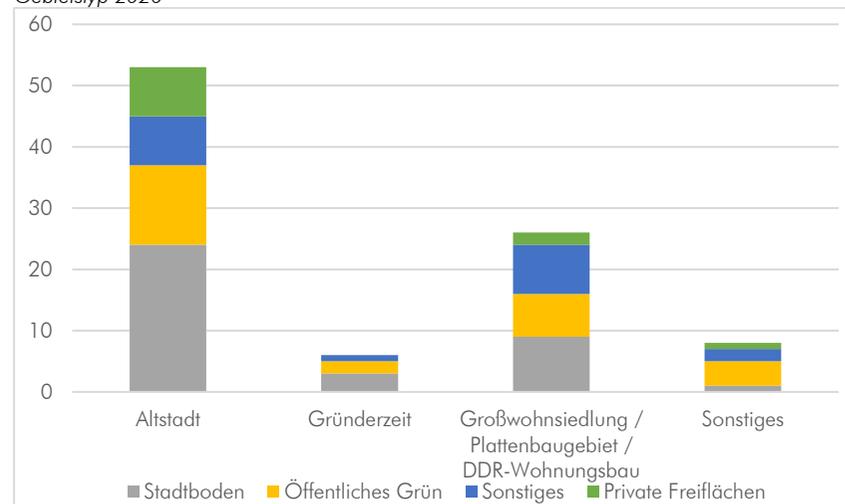
⁷² Vgl. Broschüre: Stadtumbau in Thüringen, Herausforderungen, Wege, Ergebnisse, Zwischenbilanz, TMBLV 2014

lag der Schwerpunkt auf der Sanierung des Stadtbodens (24 Gebiete) und Aufwertung des öffentlichen Grüns (13 Gebiete). Bei gebäudebezogenen Maßnahmen gab es 2020 weniger Gebiete mit umgesetzten Maßnahmen als im Vorjahr, wobei insbesondere Aufwertungsmaßnahmen und Sicherung in der Altstadt in jeweils 23 Gebieten umgesetzt wurden. Sonstige Maßnahmen in Altstadtgebieten waren z. B. Umgestaltung der Außenanlagen von Museen, Gemeinschaftsgärten, Spielplätzen, Stadtparks, Radwegausbau und Sicherungsmaßnahmen (freiraumbezogene Maßnahmen) sowie „Sanierungsberater“, „Gründerwerb“ oder „Neubau“ bei gebäudebezogenen Maßnahmen. Für gründerzeitlich geprägte Quartiere wurden 2020 in deutlich weniger Gebieten (6) im Vergleich zu 2019 (13) freiraumbezogene Maßnahmen umgesetzt. Maßnahmen an privaten Freiflächen in Gründerzeitgebieten sind 2020 nicht vorhanden. Auch in Großwohnsiedlungen sind 2020 nach Angaben der Programmgemeinden in deutlich weniger Monitoringgebieten Maßnahmen umgesetzt worden (2019: 42 Gebiete, 2020: 26 Gebiete). Dabei ist anteilig ebenfalls vor allem bei privaten Freiflächen ein Rückgang zu verzeichnen. Bei sonstigen freiraumbezogenen Maßnahmen wurden u. a. die energetische Erneuerung der Straßenbeleuchtung, Parkplatzneubau, Friedhof, Spielplatz, Belebung des öffentlichen Raumes und die Aufwertung öffentlicher Grünflächen angegeben. Auffällig bei den Großwohnsiedlungen ist bei den gebäudebezogenen Maßnahmen ein starker Anstieg im Bereich (Teil-)Rückbau, der wahrscheinlich mit der erhöhten Rückbauförderung von 70 auf 110 Euro/m² zusammenhängt. Sonstige gebäudebezogene Maßnahmen waren hier u. a. die Durchführung eines Wettbewerbes für Umbau/Sanierung eines Gebäudekomplexes, Fernwärmekonzepte, Quartiersmanager oder Aufzugeinbau. In sonstigen Quartieren ist bei freiraumbezogenen Maßnahmen im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg zu verzeichnen, bei gebäudebezogenen Maßnahmen jedoch ein Abstieg im Vergleich zum Vorjahr (2019: 26 Gebiete, 2020: 8 Gebiete). Grundsätzlich gab es 2020 einen Trend zu weniger Gebieten mit umgesetzten freiraumbezogenen und gebäudebezogenen Maßnahmen als 2019.

Abb. 72: Bad Salzungen: Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes (links) und Modernisierung und Nutzungszuführung des Bahnhofgebäudes (rechts)

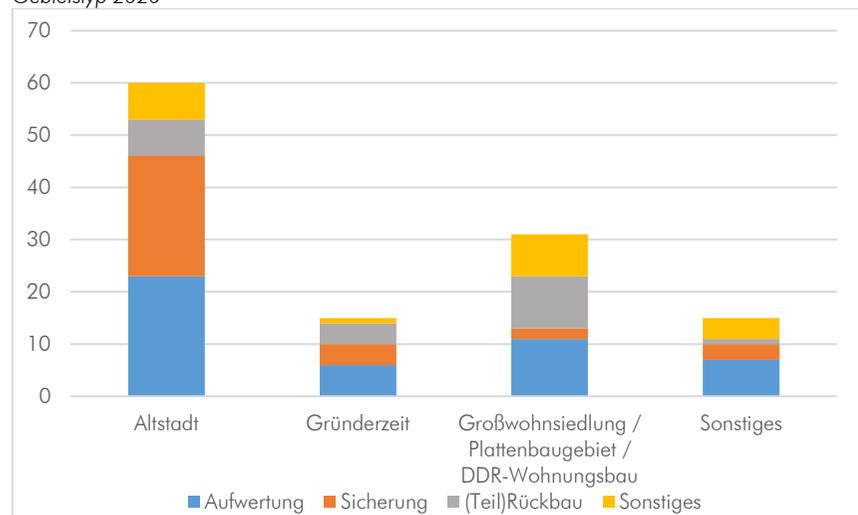


Abb. 73: Anzahl Monitoringgebiete mit Fördermitteleinsatz für freiraumbezogene Maßnahmen nach Gebietstyp 2020



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n = 52 - 94

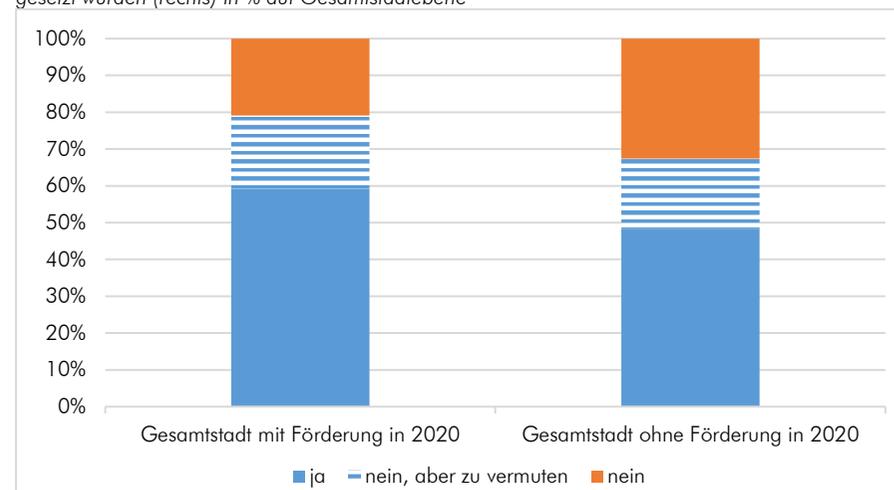
Abb. 74: Anzahl Monitoringgebiete mit Fördermitteleinsatz für gebäudebezogene Maßnahmen nach Gebietstyp 2020



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n = 59 - 74

Dass die Städtebauförderung große Multiplikatorwirkung hat, wurde bereits in mehreren Studien nachgewiesen. Jeder Euro Städtebauförderung zieht mehrere Euro an privaten Investitionen nach sich.⁷³ Meist geht die Stadt bei der Finanzierung von Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum oder sozialer/technischer Infrastruktur (Schulen und Kitas, ÖPNV/Straßenbau) voran. Die privaten Investoren 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. Unabhängig von einer methodisch schwer zu ermittelnden monetären Quantifizierung lässt sich aus den Abfragen im Thüringer Landesmonitoring ein kausaler Zusammenhang dadurch ableiten, dass in den meisten aktiven Monitoringgebieten auch nicht geförderte Maßnahmen umgesetzt wurden.

Abb. 75: Monitoringgebiete mit der Umsetzung ungeförderter Einzelmaßnahmen, wenn geförderte Maßnahmen in 2020 umgesetzt wurden (links) bzw. wenn keine geförderten Maßnahmen in 2020 umgesetzt wurden (rechts) in % auf Gesamtstadtebene

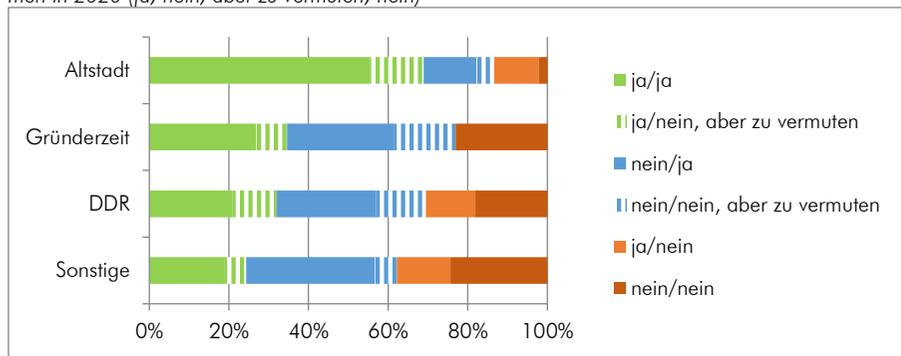


Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n = 180

Dabei kann aus der obenstehenden Grafik auf Gesamtstadtebene abgelesen werden, dass ungeförderter Einzelmaßnahmen eher umgesetzt wurden oder eine Umsetzung solcher Maßnahmen zu vermuten ist, wenn im Gebiet 2020 geförderte Maßnahmen stattfanden (linke Säule in der Abb. 75) als wenn zuvor in 2020 keine geförderten Maßnahmen stattfanden (rechte Säule in der Abb. 75). Dabei kann auf Grundlage dieser Grafik jedoch keine Aussage getroffen werden, ob eventuell ungeförderter Maßnahmen mit Maßnahmenaktivitäten aus dem Vorjahr zusammenhängen. Gleiches gilt für die folgende Grafik.

⁷³ 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)

Abb. 76: Monitoringgebiete mit der Umsetzung ungeförderter Einzelmaßnahmen, wenn geförderte Maßnahmen in 2020 umgesetzt wurden (grün) bzw. wenn keine geförderten Maßnahmen in 2020 umgesetzt wurden (blau) in % nach Gebietstypologie; dargestellt in der Legende wie folgt: geförderte Einzelmaßnahmen in 2020 (ja; nein, aber zu vermuten; nein)/ungeförderter Einzelmaßnahmen in 2020 (ja; nein, aber zu vermuten; nein)



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n = 89

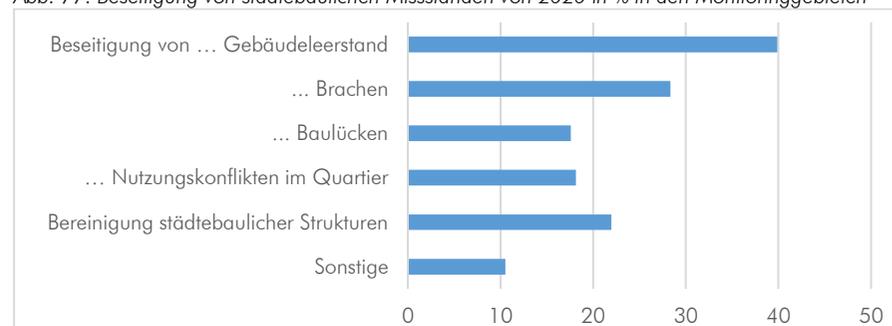
Dennoch kann aus der Abb. 76 interpretiert werden, dass ungeförderter Maßnahmen am häufigsten in Altstadtquartieren umgesetzt werden, unabhängig von vorangegangenen Aktivitäten (2020 wurden in fast 85 % der Altstadtgebiete ungeförderter Maßnahmen umgesetzt oder sind zu vermuten). Aber auch in den anderen drei Gebietstypen liegt der Anteil mindestens bei 50 %.

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 C4b ab S. 91). Zudem motivieren freiraum- oder gebäudebezogene Aufwertungsmaßnahmen durch die Stadt oft Privateigentümer zur Sanierung ihres angrenzenden Eigentums, um mit dem aufgewerteten Stadtbild einherzugehen.

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, zeigte sich bei der Stadtumbau-Bereisung. 2020 mussten sich die Kommunen nur noch in weniger als 40 % der Monitoringgebiete mit der Beseitigung von Gebäudeleerstand und in weniger als 30 % mit der Revitalisierung von Brachflächen beschäftigen.

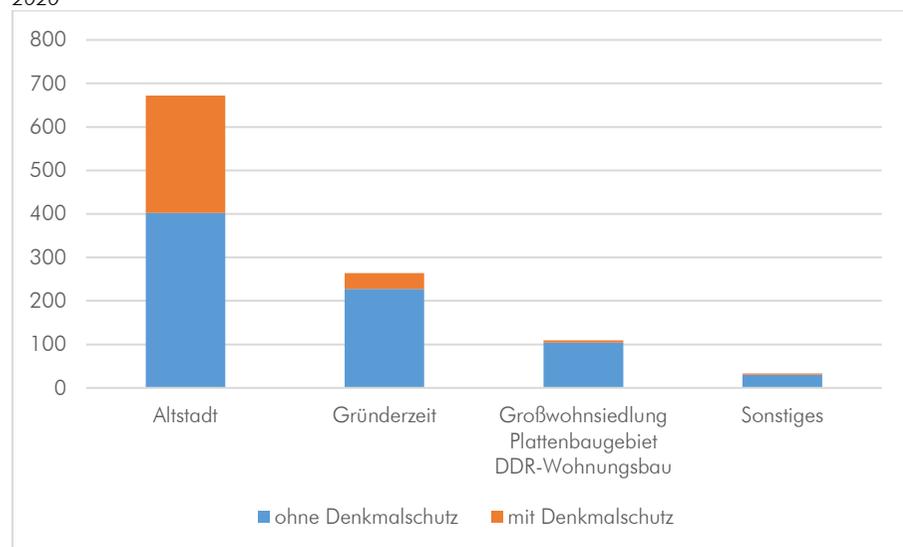
Abb. 77: Beseitigung von städtebaulichen Missständen von 2020 in % in den Monitoringgebieten



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n = 171 - 183

Erwartungsgemäß werden diese Missstände nach wie vor 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 ist 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 mit über 50 % der Fälle das größte Hemmnis darstellt. Dennoch konnte die Zahl der Problemimmobilien in den Monitoringgebieten von 2019 zu 2020 von 1.109 auf 1.078 reduziert werden.

Abb. 78: Anzahl Gebäude, die als Problemimmobilien identifiziert wurden, nach Gebietstypologie für 2020

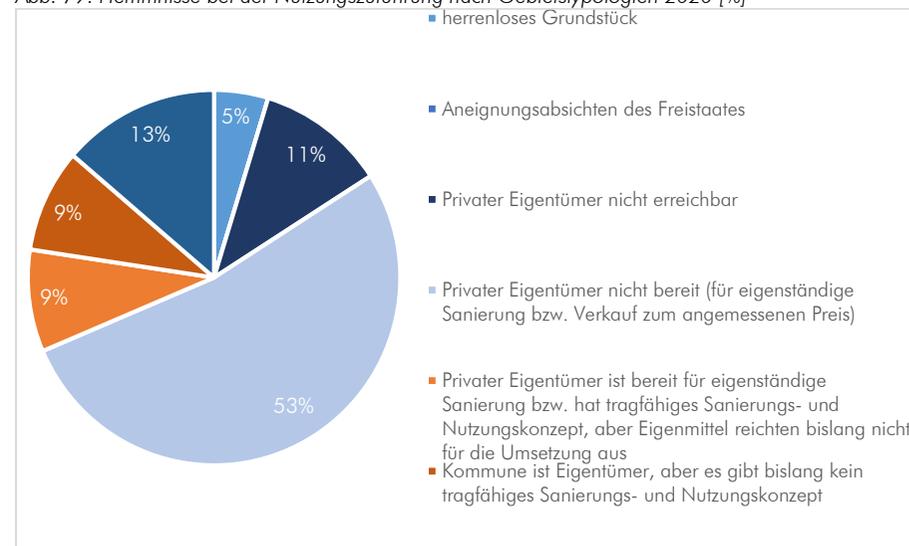


Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n = 159

Im Rahmen der Arbeitsgespräche mit den Akteuren vor Ort wurde vor allem deutlich, dass die Verwaltungsmitarbeiter langen Atem bewiesen haben, aber juristischen Beistand beim Einsatz rechtlicher Mittel benötigen. Ergänzend zu vertieften Ausführungen zu dieser Thematik im Monitoringbericht 2020 ist auf den aktualisierten Handlungsleitfaden des Bundes bezüglich des Einsatzes von Rechtsinstrumenten zu verweisen.⁷⁴ Des Weiteren sollten Rechtsgrundlagen angepasst werden, um bei nicht handlungsbereiten Eigentümern früher einschreiten zu können.

Obleich 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).

Abb. 79: Hemmnisse bei der Nutzungszuführung nach Gebietstypologien 2020 [%]



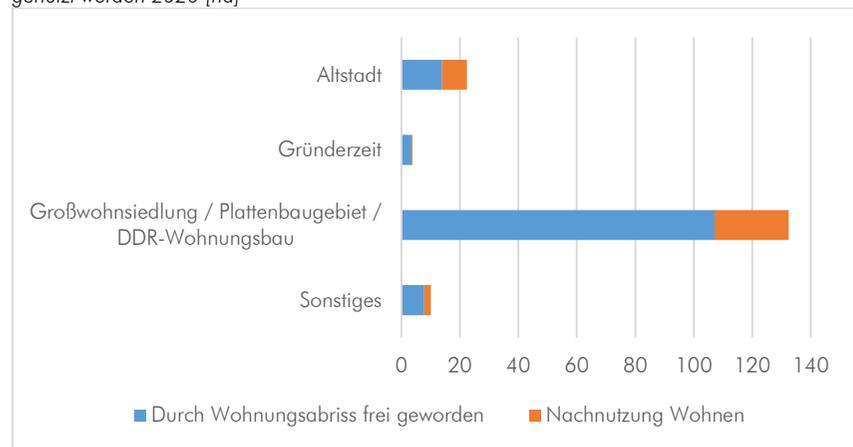
Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n = 130 - 156

In den Monitoringgebieten der Altstadt wurden bis 2020 durch Abriss von Bauruinen 22,45 ha frei. Davon wurden ca. 38 % für Wohnen nachgenutzt. Lediglich für 3,5 % dieser freigewordenen Flächen wurde bisher keine Nachnutzung gefunden. In den DDR-Wohnungsbau-Quartieren sind Flächen durch den geförderten Abriss in deutlich größerem Umfang frei geworden. Hierfür geeignete Nachnutzungen zu finden, ist erheblich komplizierter. Insgesamt wurden durch Rückbau bis zum Jahr 2020 rund 132 ha frei. Für rund 45 % dieser Flächen wurde bisher keine Nachnutzung angegeben. Die Nachnutzung für andere Wohnqualitäten, wie z. B. für den stark nachgefragten Eigensektor, gestaltet sich aufgrund der städtebaulichen und sozialräumlichen Kontrastlage schwierig. Erfreulich ist deshalb, dass der Anteil nachgenutzter Fläche für Wohnen von 8 % in 2015 auf 19 % in 2020 erhöht werden konnte. Entscheidend scheint dabei eine Außenimage-Verbesserung des Quartiers sowohl durch öffentlichkeitswirksame Maßnahmen wie Wohnumfeldverbesserung, kreative Bestandsumbauten mit verbesserten Wohnqualitäten als auch durch verbesserte Wegebeziehungen zur Innenstadt. Die oftmals in Randlage der Stadt befindlichen Rückbaustandorte haben nicht selten einen sehr aufgelockerten,

⁷⁴<https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2020/leitfadenn-problemimmobilien-dl.pdf> aufgerufen am 14.02.2022

ländlichen Charakter mit großem Erholungsfaktor und kurzen Wegen zur Daseinsvorsorge zu bieten.

Abb. 80: Anteil der durch Wohnungsabriss frei gewordenen Flächen, die durch Wohnfunktionen nachgenutzt werden 2020 [ha]



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n = 159 - 175

Einige Kommunen konnten vorbildhafte Lösungen für die Nutzungszuführung von Problemimmobilien oder für die Nachnutzung von Abrissflächen finden.

Abb. 81: Nachnutzung einer Industriebrache in der Zella-Mehlisser Innenstadt am Standort „Beckerwiese“ (links) und einer Abrissfläche im DDR-Wohnbaugebiet „Leinefelder Südstadt“ (rechts)



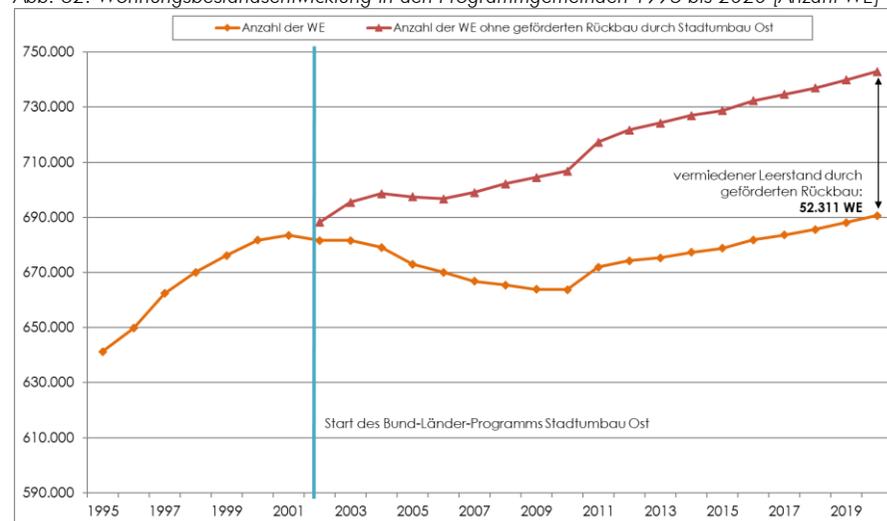
2. Wohnungsmarkt

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. 82: Wohnungsbestandsentwicklung in den Programmgemeinden 1995 bis 2020 [Anzahl WE]



Quelle: TLS, TLwA © 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 wieder an.

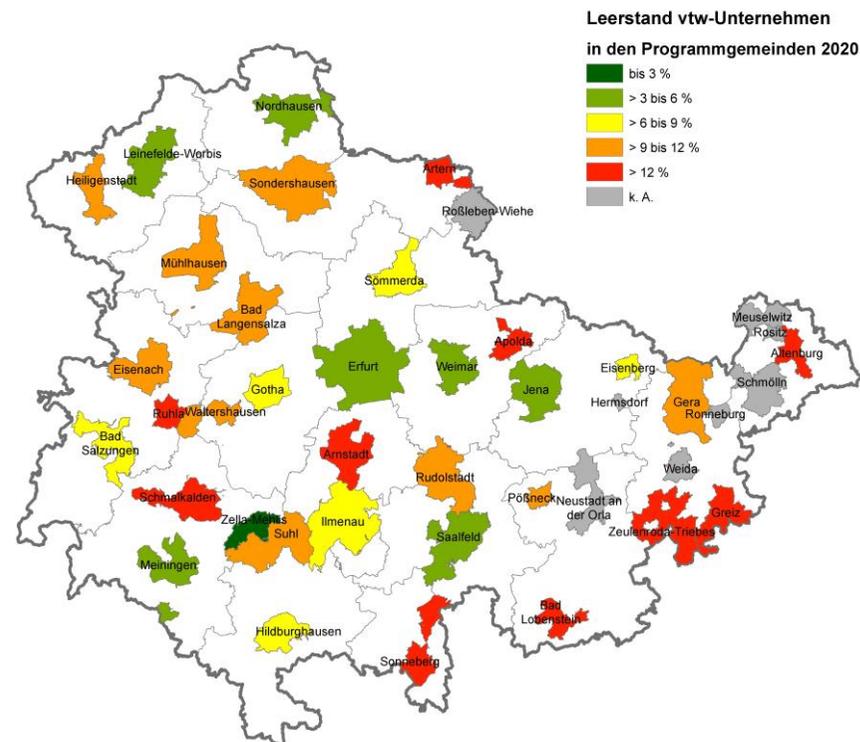
Wohnungsleerstand in den Programmgemeinden⁷⁵

Zur Einordnung des Leerstands in den Programmgemeinden werden die Angaben der vtw-Mitgliedsunternehmen herangezogen. Bei den Wohnungsunternehmen lag die Leerstandquote in den Programmgemeinden im Schnitt bei 7,9 % (Stand 31.12.2020) und war im Vergleich zum Vorjahr rückläufig (-1 %).

Innerhalb der Programmgemeinden zeigen sich nach wie vor deutliche Unterschiede. Besonders positiv stellt sich der Wohnungsleerstand in Zella-Mehlis (3 %), Erfurt (3,2 %), Jena (3,8 %), und Saalfeld (4,1 %) dar. Neben Bad Lobenstein (20,5 %) sind die höchsten Leerstandsquoten in Arnstadt (19,6 %), Apolda (18,8 %), Ruhla (18,7 %) und Artern (18,7 %) zu finden. Insgesamt sind in 19 der Programmgemeinden⁷⁶ (2019: 14) Leerstandsquoten von über 10 % zu beobachten und deuten auf eine zunehmend angespanntere Lage in vielen Gemeinden hin, die sich aufgrund der demografischen Entwicklung weiter verschärfen wird.

Hervorzuheben sind einzelne besonders dynamische Entwicklungen im Vergleich zur Vorjahresbetrachtung. Hierbei stechen Saalfeld (von 5,8 % auf 4,1 %), Suhl (von 12,3 % auf 10,8 %), Sömmerda (von 7,2 % auf 6,2 %) sowie Gera (von 10,8 % auf 10,1 %) mit einer deutlichen Reduzierung der Leerstandsquote positiv hervor. Problematischer entwickelten sich die Leerstände insbesondere in Sonneberg (von 13,0 % auf 15,0 %) und in Bad-Lobenstein (18,1 % auf 20,5 %).

Abb. 83: Leerstände der vtw-Mitgliedsunternehmen in den Programmgemeinden 2020 [%]



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.

⁷⁵ Einordnung anhand der Leerstandssituation der vtw-Wohnungsunternehmen; Kommunale Angaben zum Leerstand lagen nur vereinzelt und nur in wenigen Fällen über mehrere Jahre aufeinanderfolgend 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.

⁷⁶ Angaben zu 35 Programmgemeinden; Programmgemeinden mit nur einem Wohnungsunternehmen wurden aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht ausgewertet

Darauf deuten auch die im Rahmen des Landesmonitorings von den Programm-gemeinden übermittelten Leerstände hin. Der überwiegende Teil der kleineren Pro-grammgemeinden berichtet von einer Leerstandsquote von mindestens 12 %.

Ursachen für Wohnungsleerstand

Die wesentlichen Ursachen für Wohnungsleerstand sind nach Angabe der vtW-Wohnungsunternehmen zum einen die nicht ausreichende Nachfrage im vorhan-denen 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 Woh-nungsunternehmen) verteilen sich die Leerstandsgründe wie folgt:

Im Vergleich zum Vorjahr standen nach Aussage der vtW-Unternehmen vermehrt Wohnungen aufgrund von Mieterwechseln leer. Insbesondere aber der nachfra-gebedingte Leerstand, der den größten Anteil am Leerstand ausmacht, stieg zuletzt an. Leerstand, der im Zusammenhang mit der Veräußerung von Beständen steht, sank zuletzt allerdings deutlich.⁷⁷

Wohnungsmieten

Nachdem in den letzten Jahren in vielen Regionen Deutschlands ein stärkerer An-stieg der Wohnungsmieten zu beobachten war, zeigt sich zuletzt diese Entwicklung auch in Thüringen (siehe Abb. 87). Es bleibt abzuwarten, inwiefern sich die Mieten infolge der Corona-Pandemie mittelfristig entwickeln werden.

Abb. 84: Entwicklung Index Wohnungsmieten und Index Wohnungsnettomieten in Thüringen⁷⁸

Merkmal	Einheit	Index																		
		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020				
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	110,1				
Wohnungsnettomieten	Basis: JD 2010 = 100	96,8	97,4	99,3	99,5	100,0	100,8	101,3	101,9	102,7	103,9	104,9	105,8	106,7	107,9	109,7				

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

Abb. 85: Entwicklung Verbraucherpreisindex in Thüringen [Index; 2010 = 100]

Merkmal	Einheit	Index																		
		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020				
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	115,4				

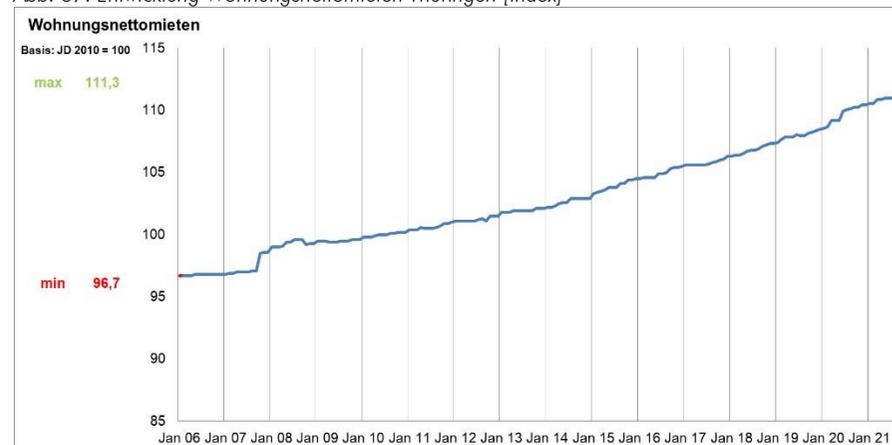
Quelle: TLS © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

Abb. 86: Entwicklung Wohnungsnebenkosten Thüringen [Index; 2010 = 100]

Merkmal	Einheit	Index																		
		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020				
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	114,6				

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

Abb. 87: Entwicklung Wohnungsnettomieten Thüringen [Index]



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

Zwischen 2006 und 2020 sind die Angebotsmieten in den 42 Programm-gemeinden im Durchschnitt um rund 26 % (1,8 % p. a.) gestiegen und liegen mittlerweile bei durchschnittlich 6,53 Euro/m².⁷⁹ Besonders heraus ragen nach wie vor die prosperierenden Städte Erfurt, Jena und Weimar, die ein relativ hohes Mietniveau aufweisen. Während in Erfurt und Weimar die Mieten zwischen 2019 und 2020 deutlich stiegen (3,6 % bzw. 6,9 %), waren in Jena rückläufige Mieten zu beobach-ten. Das Mietpreisniveau von Jena liegt im Jahr 2020 mit 9,04 Euro/m² jedoch weiterhin deutlich über den Mieten von Erfurt und Weimar (7,67 Euro/m² bzw. 8,34 Euro/m²). In welchem Maße die Angebotsmieten weiter steigen oder ob sich die Angebotsmieten nahe eines Höchststandes bewegen, bleibt in den kommen-den Jahren weiter zu beobachten.

Die Mieten steigen jedoch nicht nur in den großen prosperierenden Städten, son-derm durchaus auch in den mittelgroßen Städten. Dies zeigt sich u. a. in Eisenberg und Meiningen, die seit Jahren eine kontinuierliche Steigerung der Angebotsmie-ten verzeichnen (insbesondere seit 2016: jeweils 4,0 % p. a.). Zudem stiegen die

⁷⁷ vtW; Daten und Fakten 2021

⁷⁸ Index Wohnungsmieten inkl. Nebenkosten

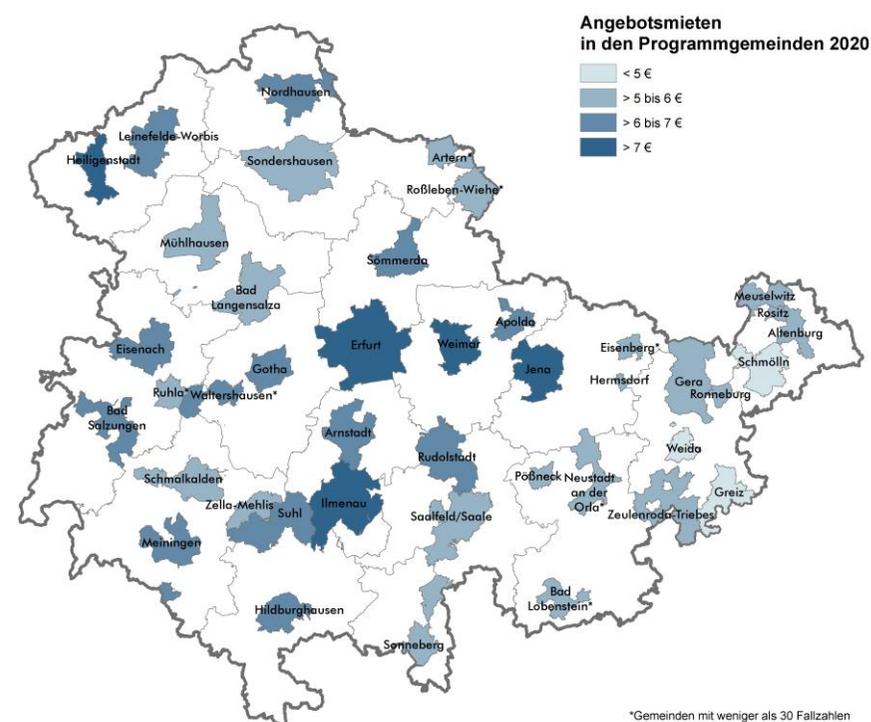
⁷⁹ Durchschnittlicher Angebotsmietpreis auf ImmobilienScout24 unberücksichtigt der Ausstattung und Beschaffenheit der Wohnungen je m²

Mieten in Zeulenroda-Triebes auf vergleichsweise niedrigem Mietniveau zuletzt stark an. Sehr geringe durchschnittliche Angebotsmieten zeigen sich weiterhin in den kleinsten Programmgemeinden, die überwiegend im Bereich knapp über 5 Euro/m² liegen.

Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Mieten in den kleinsten Kommunen (bis 10.000 Einwohner) leicht an (+1,2 %). Die Mieten der Kommunen zwischen 10.000 und 20.000 Einwohnern entwickelten sich mit +0,3 % nur sehr moderat bzw. stagnierten, während die Städte mit 20.000 bis 50.000 Einwohnern die stärkste Mietpreisentwicklung verzeichneten (+2,8 %). Nur leicht geringere prozentuale Mietpreisentwicklungen verzeichneten Kommunen zwischen 50.000 und 100.000 und Kommunen mit mehr als 100.000 Einwohnern (+2,1 % bzw. +2,4 %).

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 zum Teil deutlich günstiger sind.⁸⁰ Infolge dieser Entwicklungen steigen aber, wie am Beispiel von Arnstadt, Apolda oder Sömmerda sichtbar, folglich auch dort die Mieten.

Abb. 88: Angebotsmieten in den Programmgemeinden 2020



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

⁸⁰ Siehe Kapitel A3a Pendlerentwicklung und -verflechtungen ab S. 31

Abb. 89: Angebotsmieten in den Programmgemeinden 2006 - 2020* [Euro/m² mtl. ,% p. a.]

Programmgemeinde	Mietenwicklung										
	Euro/m ²									% p.a.	
	2006	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2006-2020	2019-2020
Kleine Großstadt (>100.000 EW)											
Erfurt	5,37	6,52	6,51	6,85	6,95	7,23	7,44	7,41	7,67	2,78%	3,57%
Jena	6,97	8,21	8,98	8,44	8,07	8,49	8,97	9,31	9,04	2,02%	-2,85%
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	5,39	1,26%	1,98%
Weimar	5,44	6,62	6,99	6,82	7,05	7,27	7,54	7,80	8,34	3,34%	6,89%
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	6,23	2,20%	1,46%
Eisenach	4,92	5,41	5,35	5,61	5,90	6,06	6,03	6,21	6,25	1,86%	0,71%
Nordhausen	4,67	5,48	5,65	5,65	5,31	5,47	6,25	5,80	6,16	2,17%	6,26%
Ilmenau	5,35	6,94	6,87	6,85	6,75	6,93	7,31	7,58	7,37	2,49%	-2,81%
Suhl	4,86	5,26	5,35	5,56	5,27	5,47	5,74	5,95	6,05	1,69%	1,79%
Mühlhausen	4,45	5,01	4,96	5,12	5,49	5,59	5,58	5,69	5,87	2,15%	3,02%
Altenburg	4,49	4,83	4,83	4,90	4,84	4,98	5,13	5,25	5,30	1,29%	1,04%
Saalfeld/Saale	4,83	5,28	5,29	5,34	5,33	5,37	5,55	5,67	5,86	1,49%	3,24%
Armstadt	4,93	5,36	5,56	5,61	5,90	6,02	6,06	6,31	6,81	2,52%	7,81%
Rudolstadt	4,67	5,43	5,49	5,60	5,90	5,91	6,05	6,05	6,63	2,72%	9,49%
Meiningen	4,66	5,15	5,27	5,39	5,35	5,65	5,75	5,98	6,27	2,30%	4,84%
Sonneberg	4,65	4,86	5,05	5,03	5,26	5,42	5,71	5,75	5,79	1,70%	0,80%
Apolda	4,66	5,23	5,27	5,43	5,83	6,21	6,01	6,13	6,34	2,38%	3,34%
Sondershausen	4,82	5,05	5,10	5,00	5,16	5,18	5,24	5,34	5,62	1,19%	5,17%
Greiz	4,14	4,77	4,69	4,71	4,82	4,88	4,85	5,06	4,90	1,30%	-3,15%
Leinefelde-Worbis	4,51	5,02	4,98	5,08	5,31	5,60	5,73	5,82	6,02	2,23%	3,43%
Bad Salzungen	3,45	5,22	5,29	5,42	5,65	6,03	6,43	7,08	6,48	4,95%	-8,49%
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	5,95	3,00%	1,57%
Sömmerda	4,10	5,06	4,81	5,21	5,67	6,55	6,29	6,84	6,62	3,75%	-3,32%
Bad Langensalza	4,54	5,08	5,29	5,16	4,97	5,31	5,38	5,81	5,73	1,80%	-1,35%
Heiligenstadt	4,33	6,11	5,47	6,02	6,32	6,75	6,68	7,16	7,34	4,15%	2,56%
Zeulenroda-Triebes	4,07	4,55	4,80	4,77	4,94	4,96	4,93	5,00	5,50	2,34%	10,03%
Schmöln	5,03	4,55	4,74	5,06	5,04	4,87	5,30	5,15	4,87	-0,25%	-5,47%
Waltershausen	4,25	5,17	5,35	5,30	6,54	5,97	6,12	5,92	6,02	2,71%	1,80%
Zella-Mehlis	4,82	5,35	5,44	5,51	5,44	5,55	5,49	5,75	5,91	1,57%	2,81%
Pößneck	5,00	5,12	5,36	5,30	5,12	5,26	5,15	6,11	5,79	1,14%	-5,24%
Hildburghausen	4,71	5,63	5,67	5,68	5,46	5,95	6,17	5,95	6,17	2,10%	3,68%
Eisenberg	4,40	4,43	4,75	4,85	4,54	4,80	5,41	5,27	5,31	1,45%	0,70%
Kleine Kleinstadt (>5.000 bis 10.000 EW)											
Meuselwitz	4,19	4,71	4,97	4,89	4,87	4,87	4,91	5,34	5,11	1,54%	-4,24%
Neustadt an der Orla	6,44	3,54	4,81	5,04	5,08	5,92	5,32	5,38	5,18	-1,66%	-3,77%
Weida	4,36	4,51	4,85	4,66	5,03	4,84	4,93	4,92	4,99	1,05%	1,48%
Hermisdorf	4,66	4,61	4,86	4,96	5,22	5,27	5,33	5,21	5,22	0,88%	0,31%
Roßleben-Wiehe	4,40	4,53	4,83	4,63	4,51	4,60	4,67	4,83	5,20	1,30%	7,51%
Artern	4,74	4,70	4,73	4,76	4,94	4,85	5,60	4,99	5,09	0,54%	1,92%
Bad Lobenstein	5,43	5,58	5,32	5,82	5,16	5,28	5,15	5,28	5,91	0,65%	12,00%
Ruhla	4,39	4,61	4,35	4,78	4,68	4,99	4,87	4,71	5,48	1,72%	16,35%
Gemeinde (<5.000 EW)											
Rositz	4,42	4,76	4,76	4,79	4,83	4,94	4,90	4,93	5,03	1,01%	2,05%
Ronneburg	4,38	4,58	4,76	4,74	4,90	5,00	4,93	5,02	5,25	1,40%	4,73%
Gesamt	5,20	5,74	5,86	5,92	5,86	6,08	6,31	6,42	6,53	1,77%	1,67%

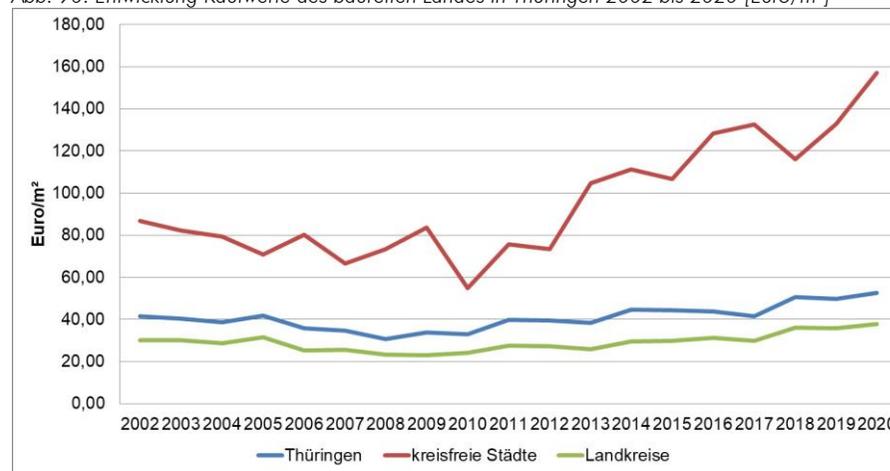
Quelle: ImmobilienScout24 © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

* Alle grau unterlegten Werte basieren auf zu wenigen 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 52,77 Euro/m² in Thüringen. Die Baulandpreise in kreisfreien Städten zeigten sich 2019 mit 157,12 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 stiegen die Baulandpreise in den Landkreisen durchschnittlich um +5,6 %, während die Baulandpreise in den kreisfreien Städten um 18,3 % anstiegen.

Abb. 90: Entwicklung Kaufwerte des baureifen Landes in Thüringen 2002 bis 2020 [Euro/m²]



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

Die Baulandpreise in den beiden größten Städten Thüringens Erfurt und Jena, und auch in Weimar, sind auf einem hohen Niveau und abgekoppelt vom Rest Thüringens. Insbesondere die Entwicklung im Jahr 2020 zeigt dies deutlich. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Baulandpreise von Erfurt und Weimar um +37,2 % bzw. 38,5 %. Die Kaufwerte für baureifes Land liegen in diesen Städten nunmehr bei

195,56 Euro/m² bzw. 189,89 Euro/m². Diese Entwicklung wird von Jena nochmal deutlich übertroffen. Der Baulandpreis lag dort 2020 bei 569,10 Euro/m².⁸¹ Der Vorjahreswert wurde um mehr als das Zweieinhalbfache übertroffen (+156,7 %). Die zum Jahr 2019 verzeichneten starken Anstiege des Baulandpreises in Eisenach sanken im Jahr 2020 hingegen wieder unter das Niveau von 2018. Die Vermutung, dass der dortige starke Anstieg auf einzelne Transaktionen von Grundstücken in besonderen Lagen zurückzuführen ist, scheint sich damit zu bestätigen.

Abb. 91: Kaufwerte für baureifes Land in Thüringen 2002 bis 2020 [Euro/m²]

Kreisfreie Stadt Landkreis Land	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2016	2017	2018	2019	2020	Verhältnis (2008 - 2010) bis (2018 - 2020)	Entwicklung 2019-2020
Kaufwert des baureifen 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	195,6	134,4%	37,17%
kreisfreie Stadt Gera	74,6	42,6	59,6	69,9	49,1	56,2	57,6	55,2	54,3	65,3	47,9	11,7%	-26,67%
kreisfreie Stadt Jena	99,1	97,3	110,8	105,3	121,0	83,2	255,1	362,9	265,9	221,7	569,1	193,9%	156,73%
kreisfreie Stadt Suhl	65,9	50,4	56,5	50,2	37,4	48,2	31,7	27,3	81,4	48,2	49,7	58,6%	3,07%
kreisfreie Stadt Weimar	68,5	87,1	75,9	46,5	50,5	74,4	57,3	130,9	71,1	137,1	189,9	121,9%	38,49%
kreisfreie Stadt Eisenach	58,8	44,1	68,3	60,2	60,4	76,6	45,5	47,6	73,8	170,5	69,9	118,0%	-58,98%
Eichsfeld	24,9	33,4	25,5	24,2	22,1	22,5	40,3	44,6	40,2	43,6	36,2	97,9%	-16,87%
Nordhausen	30,2	27,0	25,5	36,0	24,9	33,9	25,0	25,8	29,8	31,8	21,7	56,0%	-31,89%
Wartburgkreis	20,5	21,6	21,7	27,5	17,7	18,3	24,0	24,5	31,7	25,7	31,5	33,4%	22,38%
Unstrut-Hainich-Kreis	39,3	34,2	35,8	33,5	30,3	33,7	36,8	29,3	27,0	32,9	33,1	49,6%	0,61%
Kyffhäuserkreis	23,6	26,9	20,9	22,3	26,1	14,5	21,5	17,1	23,8	23,0	27,6	50,9%	20,39%
Schmalkalden-Meiningen	35,8	30,9	29,4	30,1	29,3	27,2	29,0	26,3	22,3	29,9	38,2	16,7%	27,62%
Gotha	35,4	40,3	39,3	34,9	28,9	34,8	38,5	30,5	30,3	44,1	38,7	23,4%	-12,26%
Sömmerda	24,6	31,3	35,1	41,1	24,9	25,5	30,9	32,6	44,8	49,5	58,9	102,5%	19,15%
Hildburghausen	19,2	22,7	17,2	21,8	23,7	16,1	23,6	25,4	30,8	34,2	32,5	87,3%	-4,89%
Ilm-Kreis	36,3	40,4	34,1	39,0	39,2	28,7	29,7	31,6	67,2	52,0	81,8	91,3%	57,43%
Weimarer Land	30,0	28,2	37,7	32,7	23,4	35,7	38,0	49,8	56,0	55,0	45,4	90,1%	-17,48%
Sonneberg	26,3	21,1	21,7	33,2	30,7	17,2	22,4	22,2	21,6	24,9	22,5	33,7%	-9,71%
Saalfeld-Rudolstadt	34,1	30,7	30,9	38,9	24,4	31,9	42,7	25,2	41,8	31,3	29,0	39,2%	-7,22%
Saale-Holzland-Kreis	41,7	37,7	33,0	34,5	29,8	29,9	44,4	33,7	49,5	57,7	65,0	97,3%	12,69%
Saale-Orla-Kreis	23,8	24,0	17,8	22,3	18,3	17,3	19,6	19,3	25,7	23,8	30,3	53,8%	27,53%
Greiz	35,3	26,5	31,8	32,6	18,8	18,1	22,6	24,8	25,3	27,4	28,5	30,9%	4,20%
Altenburger Land	29,1	26,6	25,8	25,5	23,7	25,4	25,0	17,7	24,2	21,0	23,5	6,1%	11,82%
Thüringen	41,5	40,3	38,7	42,0	35,8	34,8	43,9	41,5	50,6	49,7	52,8	56,6%	6,24%
kreisfreie Städte	86,9	82,2	79,3	70,8	80,2	66,6	128,3	132,5	116,2	132,8	157,1	91,3%	18,28%
Landkreise	30,1	30,2	28,8	31,5	25,3	25,7	31,4	29,9	36,1	35,7	37,7	55,3%	5,57%

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 Faktoren 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.⁸² Die Zahl der Einpersonenhaushalte ist dabei weiterhin stark steigend, während die Zahl der Zweipersonenhaushalte (nach zwischenzeitlichem Anstieg) wieder rückläufig ist. Gemeinsam machen die Ein- und Zweipersonenhaushalte nach wie vor mehr als drei Viertel aller Haushalte aus.

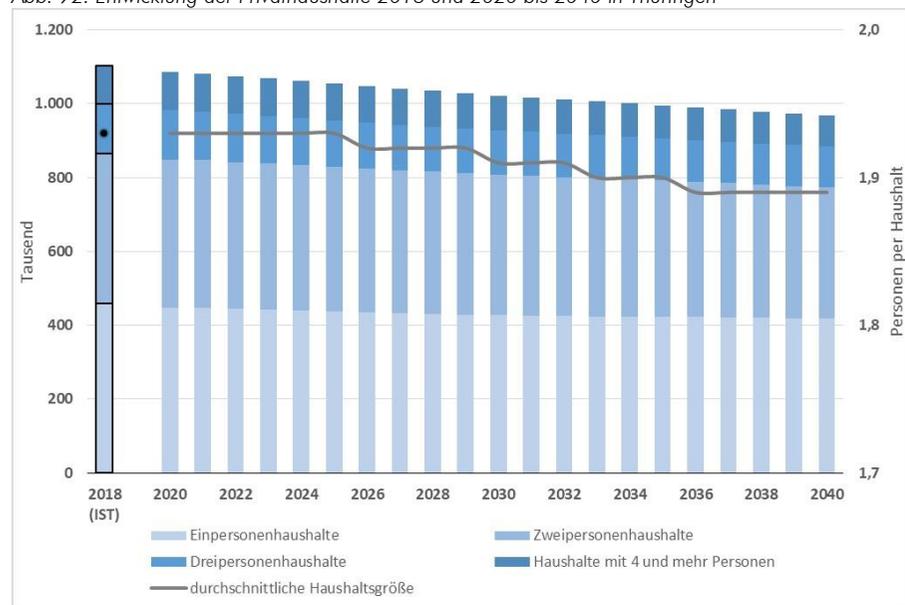
Auf der Basis der 2. rBv hat das TLS die Entwicklung privater Haushalte bis 2040 berechnet. Danach wird sich die Haushaltszahl von 1.104.000 (2018) auf 968.000 Haushalte im Jahr 2040 verringern. Das sind -12,3 % (= rund -136.000 Haushalte). Gerechnet wird mit einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von 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.⁸³ 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).

⁸¹ dargestellter Baulandpreis der Programmgemeinde basiert auf wenigen Fällen und kann daher verzerrt sein

⁸² Daten für das Jahr 2020 lagen zur Erstellung des Berichts noch nicht vor.

⁸³ Siehe hierzu auch Thüringer Landesamt für Statistik, Pressemitteilung 327/2019 vom 19. November 2019

Abb. 92: Entwicklung der Privathaushalte 2018 und 2020 bis 2040 in Thüringen



Quelle: TLS

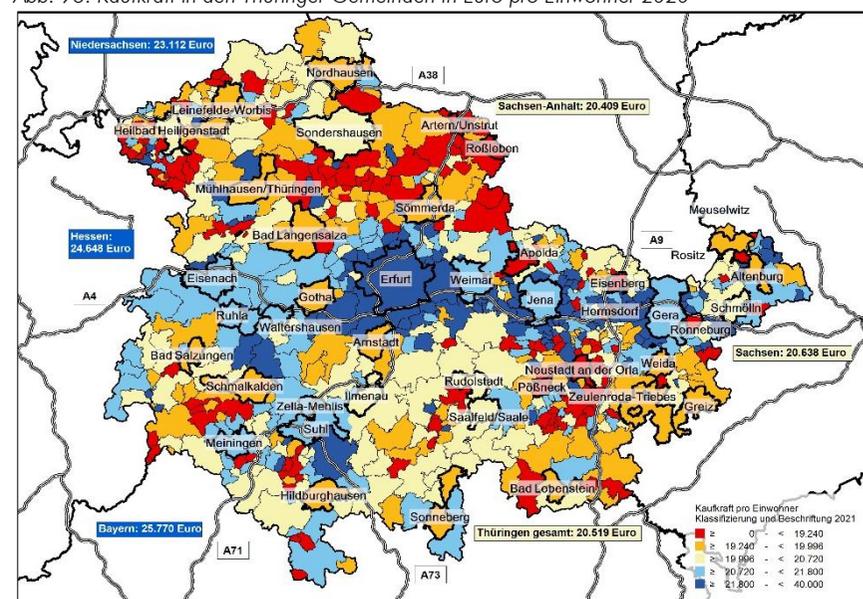
Kaufkraft

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 2020.⁸⁴ Durchschnittlich stehen somit jedem Bürger 23.766 Euro pro Jahr zur Verfügung. Gegenüber 2019 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 Tendenz. Entgegen des Trends entwickelte sich die Kaufkraft in Arnstadt (+1,0 %), Greiz (+0,8 %), Rudolstadt (+0,7 %), Saalfeld und Neustadt an der Orla (beide +0,6 %) positiv, während der Rückgang in Meiningen (-2,3 %), Sonneberg (-2,7 %), Suhl (-2,8 %), Schmalkalden und Zella-Mehlis (beide -1,9 %) überdurchschnittlich hoch war.

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, die 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 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. 93: Kaufkraft in den Thüringer Gemeinden in Euro pro Einwohner 2020



Quelle: GfK 2021 © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

⁸⁴ „Kaufkraft je Einwohner“: Summe aller Nettoeinkünfte der Bevölkerung, bezogen auf den Wohnort (GfK)

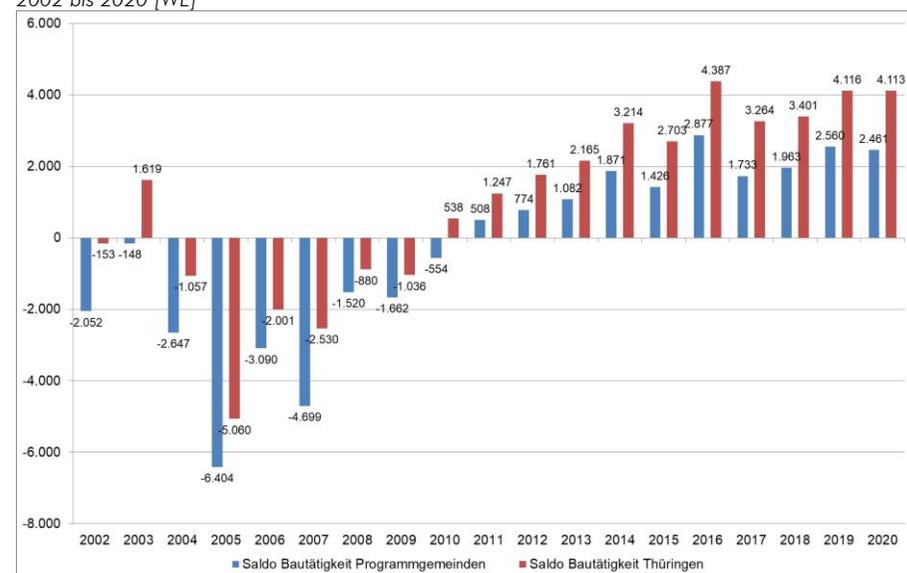
c Wohnungsangebot

Wie sich das Wohnungsangebot bzw. der Wohnungsbestand in den Programm-gemeinden darstellt und entwickelte, wird im Folgenden anhand der Baufertigstel-lungen und Bauabgänge differenziert dargestellt und erläutert. Mit Blick auf die prognostizierten Neubau- und Rückbautätigkeiten wird außerdem Bezug zur zu-künftigen Entwicklung genommen.

Bestandsentwicklung

Der Wohnungsbestand in Deutschland erhöhte sich 2020 im Vergleich zum Vor-jahr um etwa 0,7 % auf rund 42,8 Millionen. Im gleichen Zeitraum stieg der Woh-nungsbestand in Thüringen, wie im Vorjahresvergleich, um ca. 4.200 Wohnungen und liegt nunmehr bei rund 1,19 Millionen Wohnungen (+0,4 %). Anhand des Bautätigkeitssaldos wird deutlich, dass der Wohnungsbestand in Thüringen seit 2010 wieder kontinuierlich steigt. Zuvor war jahrelang ein rückläufiger Wohnungs-bestand zu verzeichnen. Bei der Gegenüberstellung der Bestandsentwicklung in Thüringen und der Entwicklung der Programmgemeinden wird deutlich, welchen Einfluss die Aktivitäten in den 42 Kommunen auf die landesweite Entwicklung ha-ben. Es zeigt sich, dass die Programmgemeinden ab 2002 aufgrund der dort er-folgt Rückbauaktivitäten für den Rückgang des Wohnungsbestandes in Thürin-gen insgesamt verantwortlich waren. Ohne den Rückbau von dauerhaft leerste-henden Wohnungen 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 ver-zeichnen. Dieser Trend scheint sich anhand erster Daten für 2020 fortzusetzen.

Abb. 94: Wohnungsbestandsentwicklung (Saldo aus Baufertigstellungen in Wohngebäuden und Nicht-wohngebäuden und Bauabgängen) zum jeweiligen Vorjahr in Thüringen und den Programmgemeinden 2002 bis 2020 [WE]



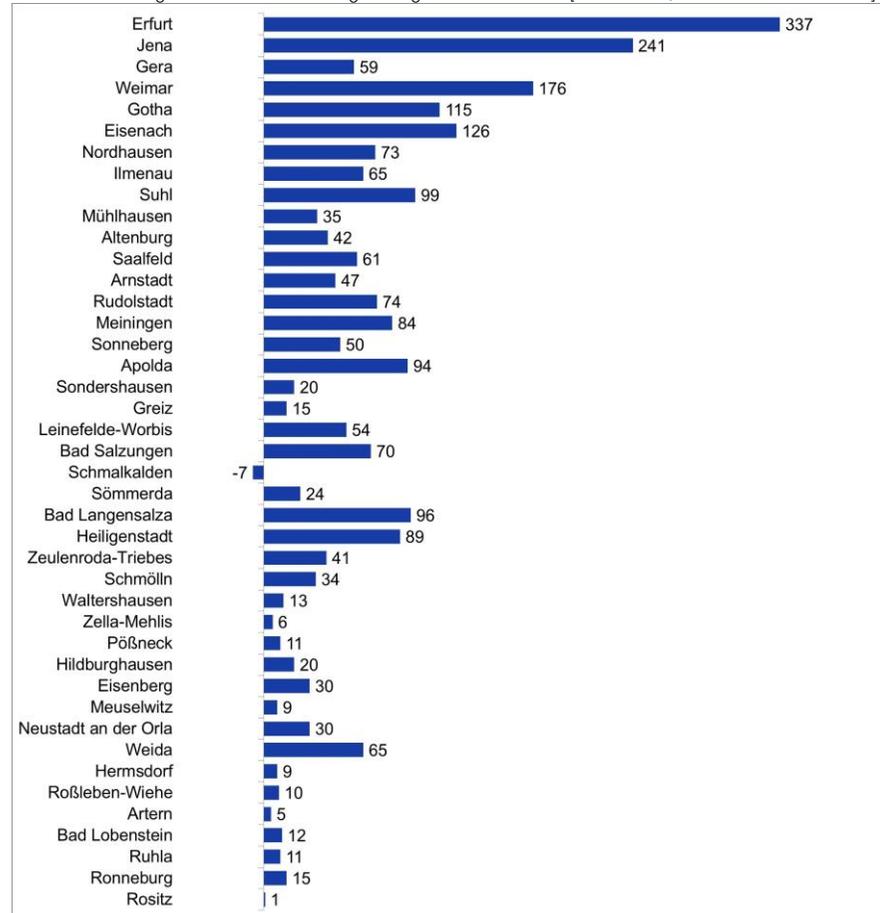
Quelle: TLS © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung
Antwortausfälle führten vor allem 2003 und 2004 zu Untererfassungen. Die betreffenden Meldungen wurden nachträglich dem Jahr 2005 zugeordnet.

2020 beträgt der Wohnungsbestand in den Programmgemeinden 719.504 Woh-nungen.⁸⁵ Das sind über die Hälfte aller Thüringer Wohnungen. Seit 2011 zeigt sich in den 42 Gemeinden ein Wiederanstieg des Wohnungsbestandes. Neben den eher geringen Rückbauaktivitäten (siehe Kapitel C2c Wohnungsbestandsre-duzierung ab S. 78) ist dies auch auf die seit einigen Jahren relativ hohen Baufer-tigstellungen zurückzuführen. Dadurch liegt der Wohnungsbestand oberhalb des Ausgangsbestandes 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.

⁸⁵ 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 2020!) basieren.

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. 95: Bautätigkeitssaldo in den Programmgemeinden 2020 [Anzahl WE, sortiert nach EW-Zahl]



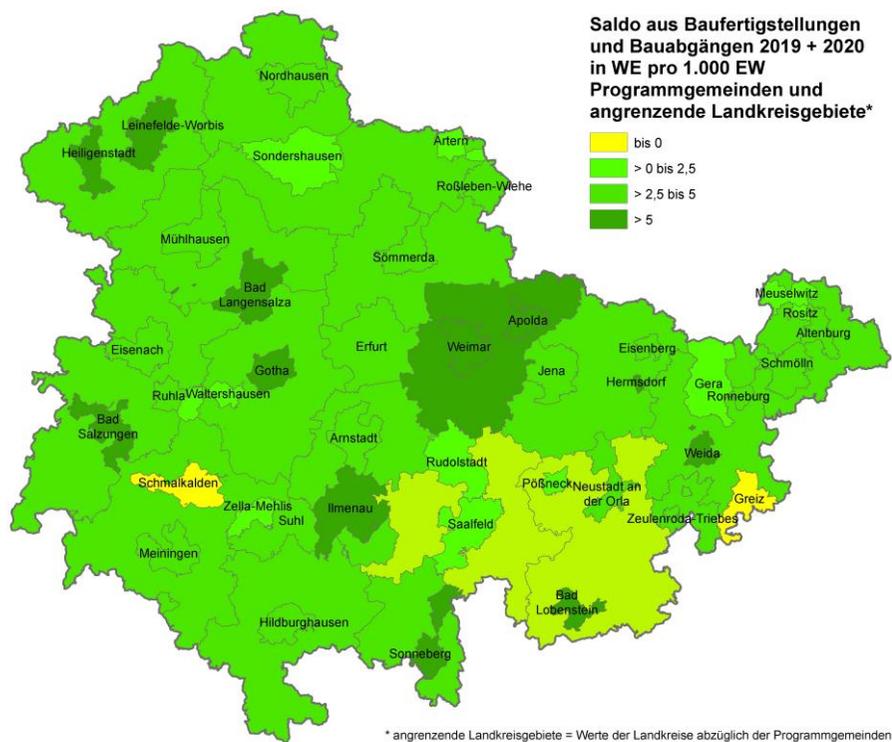
Quelle: TLS © Begleitforschung, Darstellung: InWIS Forschung & Beratung

Getragen wird diese Entwicklung zwischen 2019 und 2020 nach wie vor insbesondere durch die prosperierenden und wachsenden Städte Jena (+241), Weimar (+176) und Erfurt (+337). Hinzu kommen größere Bautätigkeiten in Eisenach und Gotha. Lediglich in Schmalkalden (-7) ist ein rückläufiger Wohnungsbestand zu verzeichnen.

Wird der Wohnungsbestands- bzw. Bautätigkeitssaldo in Relation zur Größe der Programmgemeinde bzw. des Landkreises gesetzt, so zeigt sich ein konkreteres Bild dieser Entwicklung. 2019 und 2020 ist der Wohnungsbestand in Bad Salzungen, Bad Lobenstein und Heilbad Heiligenstadt unter Berücksichtigung der Einwohnerzahl am stärksten gewachsen. Lediglich in den Programmgemeinden Schmalkalden und Greiz konnte in diesem Zeitraum ein rückläufiger Wohnungsbestand beobachtet werden. Die Thüringer Landkreise hingegen erfuhren weiterhin über alle Kreise hinweg einen Anstieg des Bestandes⁸⁶. Unter ihnen zeigt sich der größte Zuwachs im Weimarer Land. Dies kann in engem Zusammenhang mit der positiven Einwohnerentwicklung im Weimarer Land gesehen werden.

⁸⁶ Landkreise sind isoliert bzw. unabhängig von den Entwicklungen in den einzelnen Programmgemeinden betrachtet worden.

Abb. 96: Bautätigkeitssaldo in den Programmgemeinden von 2019 und 2020 [Anzahl WE]

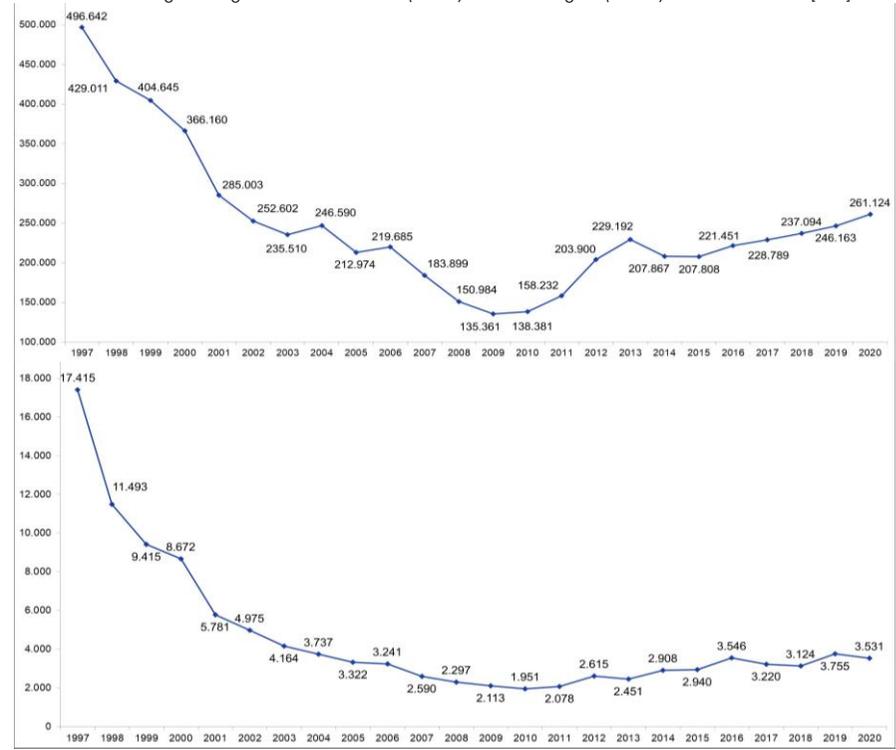


Quelle: TLS © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, © Kartengrundlage GDI-Th

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. Nach 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) stieg der Wert bis 2016 auf 3.546. Nach zwei Jahren mit rückläufigen Baufertigstellungszahlen stieg die Zahl 2019 wieder an und liegt mit 3.755 so hoch wie zuletzt 2004. Zum Jahr 2020 liegt die Anzahl der Baufertigstellungen mit 3.531 leicht unter diesem Wert.

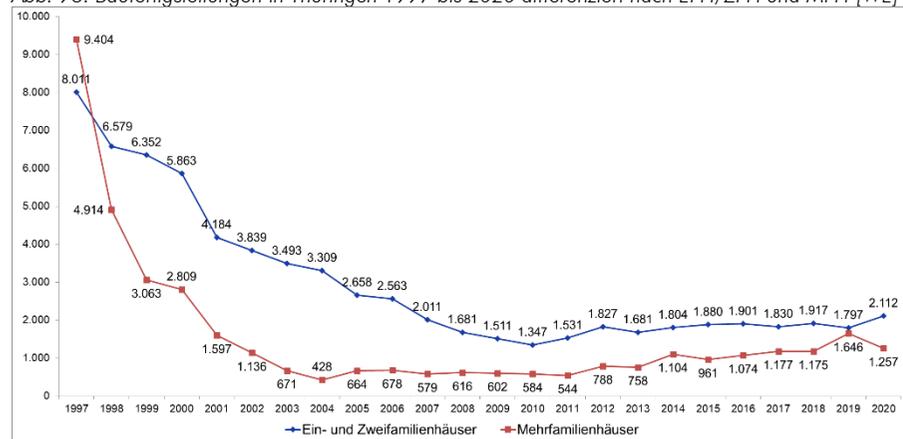
Abb. 97: Baufertigstellungen in Deutschland (oben) und Thüringen (unten) 1997 bis 2020 [WE]*



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 starker Rückgang zu beobachten. Seitdem ist der Neubau von Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern stets oberhalb des Geschosswohnungsbaus, wenngleich sich die Baufertigstellungszahlen insbesondere 2019 zwischenzeitlich stark angeglichen haben. Im Jahr 2020 ist wiederum im Vergleich zum Vorjahr eine deutliche Spreizung zu beobachten, welche visualisiert, dass wesentlich mehr Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern (2.112) als in Mehrfamilienhäusern (1.257) gebaut wurden. Dies kann u. U. dahin interpretiert werden, dass im Zuge der Corona-Pandemie und der verbesserten Möglichkeit des Homeoffices vermehrt Bestrebungen bestanden, in ländliche Regionen zu ziehen. Des Weiteren können steigende Baulandpreise in den Städten ein Treiber dieser Entwicklung sein.

Abb. 98: Baufertigstellungen in Thüringen 1997 bis 2020 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

Hohe Baulandpreise als „Motor“ für Suburbanisierungstendenzen

Insbesondere in den thüringischen Städten Erfurt, Weimar und Jena sind sowohl kurzfristig als auch langfristig die Baulandpreise sehr stark angestiegen. Insbesondere Jena sticht hier heraus. Für das Jahr 2020 wird ein Baulandpreis von 569,10 Euro/m² verzeichnet. Dies kann zwar auch auf Veräußerungen von sehr zentralen und begehrten Grundstücken zurückgeführt werden, kann jedoch ebenso als Signal für die Abkoppelung des Grundstücks- und Wohnungsmarktes Jenas im Vergleich zu anderen thüringischen kreisfreien Städten und

Landkreisen verstanden werden. Die hohen Baulandpreise tragen in der Folge dazu bei, dass die Angebotsmieten in den Städten Erfurt, Weimar und Jena deutlich über dem thüringischen Landesdurchschnitt liegen (im Jahr 2020 +28 %). Die dortigen Mieten steigen zudem schneller als im gesamthüringischen Vergleich. Während in Erfurt, Weimar und Jena zusammengerechnet die Angebotsmieten im Zeitraum zwischen 2015 und 2020 durchschnittlich um 2,5 % jährlich anstiegen, beläuft sich der jährliche Anstieg der Angebotsmieten im restlichen Thüringen auf 2,0 %. Dieser marginal erscheinende Unterschied trägt perspektivisch zu einer zunehmenden Spreizung der Mietpreise bei.

Eine Aussicht auf Entspannung bei den Grundstückspreisen wird weitestgehend nicht erwartet. Insbesondere in Jena sind, auch bedingt durch seine topographischen Gegebenheiten, kaum mehr Grundstücke verfügbar, auf denen gebaut werden darf. Die verfügbaren Grundstücke werden somit auch zukünftig für hohe Preise veräußert. Diese Umstände führen dazu, dass das Umland der Städte Erfurt, Weimar und Jena vergleichsweise verstärkt nachgefragt wird. Bei einer insgesamt rückläufigen Anzahl an Baugenehmigungen in Thüringen nimmt der Anteil, der auf Erfurt, Weimar und Jena zurückzuführenden Baugenehmigungen ab. Sind im Jahr 2016 noch rund 31,4 Prozent der Baugenehmigungen auf diese Städte entfallen, waren es 2021 (bis einschließlich September) lediglich noch 23,6 Prozent.

Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass die Landkreise prozentual mehr Baugenehmigungen aufweisen. Diese Entwicklungen können auch auf die geringen durchschnittlichen Baulandpreise in den Landkreisen zurückgeführt werden. So wird für die Landkreise im Jahr 2020 ein durchschnittlicher Baulandpreis von 37,70 Euro/m² ausgewiesen, während die kreisfreien Städte einen durchschnittlichen Baulandpreis von 157,10 Euro/m² haben. Bauland in den Städten ist demnach durchschnittlich mehr als viermal teurer gegenüber den Landkreisen. Von 2008 bis 2010 waren die Baulandpreise in den Städten nur rund dreimal so hoch wie in den Landkreisen. Binnen zehn Jahren ist meist schon eine deutliche Spreizung zu identifizieren, das Verhältnis war allerdings noch nicht derart ausgeprägt.

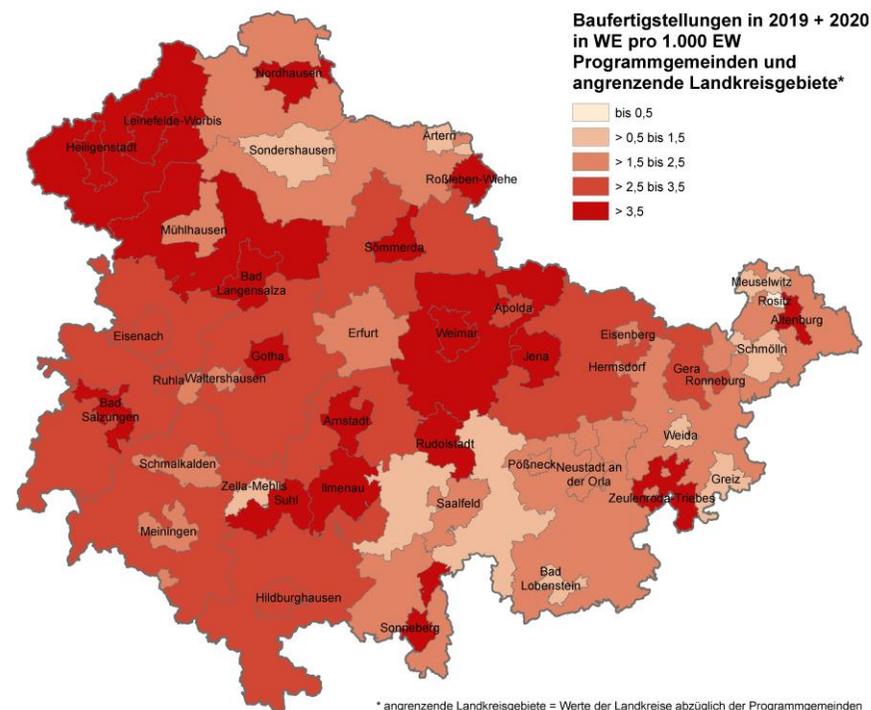
Durch die Corona-Pandemie, die u. a. das mobile Arbeiten vorantrieb, könnten in Verbindung mit den niedrigeren Baulandpreisen in den Landkreisen Suburbanisierungstendenzen einen zusätzlichen Schub erhalten. Dies zeigt sich auch in der Zahl von Baugenehmigungen pro Einwohner. Hier sind tendenziell in den Landkreisen, die an die Städte Erfurt, Weimar und Jena angrenzen (beispielsweise Landkreis Weimarer Land und Saale-Holzland-Kreis), höhere Zahlen an Baugenehmigungen zu verzeichnen als in den Landkreisen mit größerer Entfernung zu den Städten Erfurt, Weimar und Jena. Ob diese Entwicklungen nur temporäre Erscheinungen sind oder ob es langfristig verstärkt zur Suburbanisierung kommen wird, gilt es weiter zu beobachten.

Auf Ebene der Programmgemeinden zeigt sich im Hinblick auf Baufertigstellungen – wie bereits anhand der Bautätigkeitssalden zu erkennen – eine stark regional differenzierte Entwicklung. Insgesamt ging die Zahl der Fertigstellungen⁸⁷ in den Programmgemeinden 2020 im Vergleich zum Vorjahr zurück (2.012 Wohnungen; -453).

Im Jahr 2020 wurden in den 42 Programmgemeinden rund 51,3 % (1.032 WE) der neu gebauten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern errichtet. Damit wurden Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Vergleich zum Vorjahr prozentual weniger gebaut. Dass noch immer mehr Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gebaut werden, hängt insbesondere mit den Bautätigkeiten der Städte Erfurt, Weimar und Jena 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 2020 insbesondere auch Altenburg und Bad Langensalza.

Um die Neubautätigkeit besser einschätzen zu können, ist die Zahl der Fertigstellungen ins Verhältnis zur Größe einer Stadt bzw. Gemeinde zu setzen. Bad Langensalza, Bad Salzungen und Ilmenau ragen hier, gemessen an ihrer Größe, heraus. Geringe Bauaktivitäten waren zuletzt u. a. in Artern, Bad Lobenstein, Greiz und Rositz zu beobachten.

Abb. 99: Baufertigstellungen in neu errichteten Gebäuden in den Programmgemeinden und den umliegenden Kreisgebieten 2019 und 2020 [WE pro 1.000 EW]



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

⁸⁷ Baufertigstellungen von Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden

Erwartete Neubautätigkeit

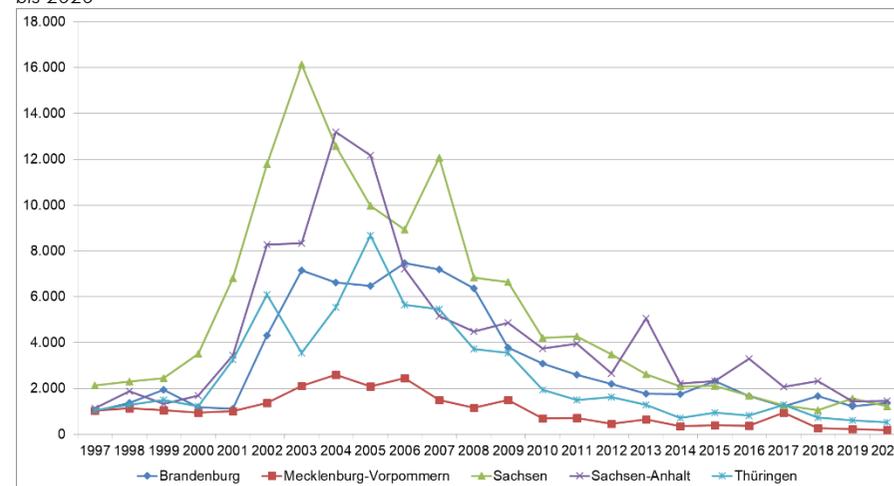
Neben den Rückbau- und Sanierungstätigkeiten ist im Rahmen des Stadtumbaus ebenfalls der Bedarf an Neubau zu analysieren. Es wird auch in Zukunft einen Bedarf an Neubautätigkeit geben, um bedarfsgerechten Wohnraum bereitzustellen und den demografischen Entwicklungen Rechnung tragen zu können. Zudem birgt es die Chance, städtebauliche Ziele nachhaltig umzusetzen. So können vielerorts innerstädtische Rückbauflächen im Sinne der Stärkung innerstädtischer Funktionen und vor dem Hintergrund einer sparsamen Flächenneuanspruchnahme genutzt werden. Im Rahmen der Begleitforschung wurden die Kommunen um ihre Prognose für künftigen Neubaubedarf gebeten. Nachdem zwischen 2011 und 2020 die Zielwerte für den Neubau erfüllt wurden, wurden neue Zielwerte für den nachfolgenden Zehn-Jahres-Zeitraum abgefragt. Die Zielwerte für Neubau der 33 Angaben machenden Kommunen ergeben für den Zeitraum zwischen 2021 und 2030 zusammen ca. 11.600 (min.) bzw. 13.000 (max.) Wohneinheiten. Die erwartete Neubautätigkeit für denselben Zeitraum beziffert sich bei Angaben von 29 Kommunen auf ca. 8.500 (min.) bzw. 9.600 (max.). Hierbei ist allerdings zu berücksichtigen, dass zu den Kommunen, von denen keine Angaben erfolgten, sowohl Jena als auch Weimar zählen, sodass die Zahlen für die Neubautätigkeit vermutlich noch höher liegen.

Wohnungsbestandsreduzierung

Im folgenden Abschnitt sind neben den geförderten Rückbaumaßnahmen im Rahmen des Programms Stadtumbau auch die Bauabgänge erfasst, die neben dem gesteuerten Schrumpfungsprozess innerhalb der „normalen“ Stadtentwicklung stattfinden. Allerdings scheinen diese Werte hinsichtlich ihrer Genauigkeit unzuverlässig zu sein.⁸⁸ Aus diesem Grund wurde auf eine vergleichende Betrachtung verzichtet.⁸⁹

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 des Städtebauförderungsprogramms Stadtumbau Ost erheblich beeinflusste.

Abb. 100: Bauabgänge [WE] in ganzen Wohngebäuden in den ostdeutschen Bundesländern von 1997 bis 2020



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 Abgängen 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 rückläufig entwickelten 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 wird (vgl. Kapitel B1 Städtebauförderung S. 43).

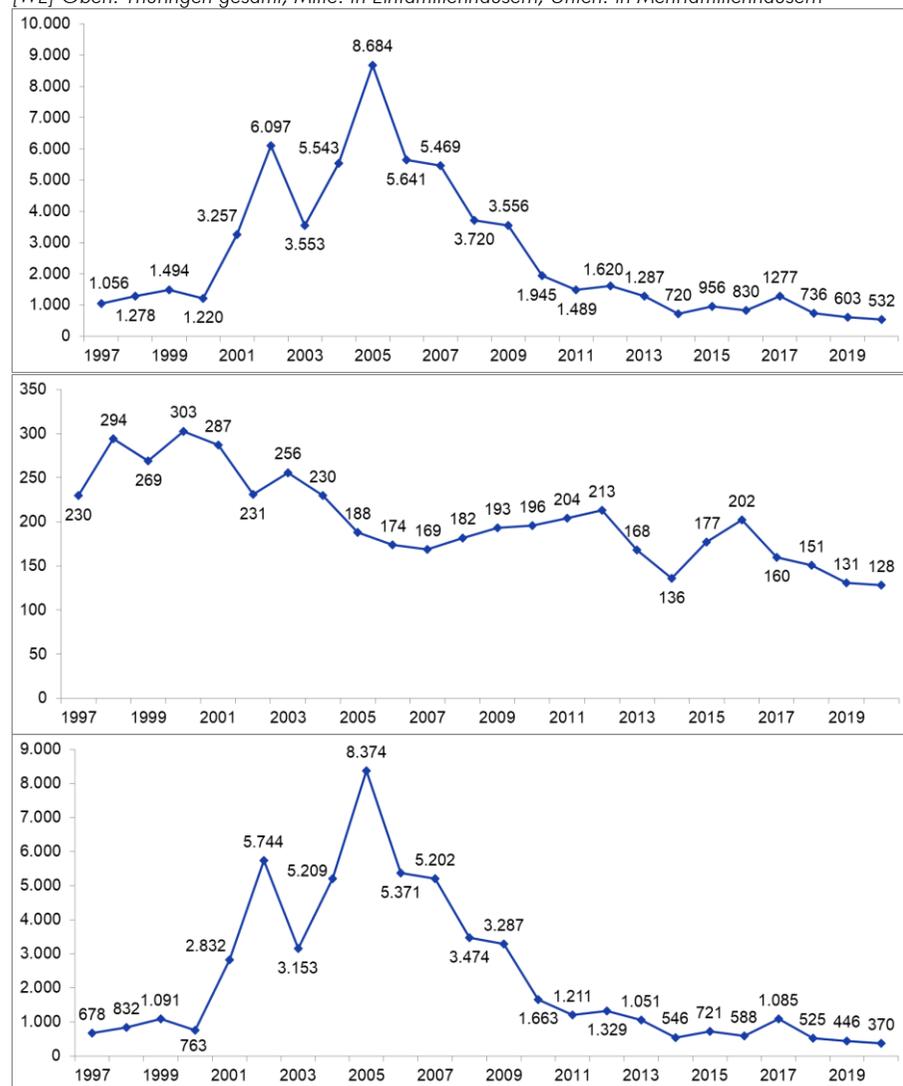
Die Entwicklung der Bauabgänge in Thüringen ist in Abb. 101 dargestellt.

⁸⁸ Ursache dafür ist zum Ersten die Änderung der Thüringer Bauordnung im Jahr 2004, welche dazu führte, 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 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 Bauaufsichtsbehörde 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 TMIL.

⁸⁹ Teilweise lagen die geförderten Rückbauzahlen höher als die Bauabgänge.

Abb. 101: Bauabgänge Wohnungen in ganzen Wohngebäuden in Thüringen von 1997 bis 2020 [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 dem niedrigsten Niveau seit 20 Jahren angekommen (2014: 720 Wohneinheiten) stieg die Zahl der Bauabgänge anschließend bis 2017 wieder leicht. Anschließend ist bis 2020 ein kontinuierlicher Rückgang zu verzeichnen. Dominiert wird diese Entwicklung weiterhin vom Rückbau im Mehrfamilienhaussegment, dessen Anteil im Jahr 2020 bei rund 69,5 % lag.

Auf Ebene der Programmgemeinden zeigt sich hinsichtlich der geförderten Rückbauaktivitäten, dass nur noch wenige Städte und Gemeinden hier aktiv sind. Der Großteil der Programmgemeinden nutzte auch 2020 keine Rückbauförderung mehr. Dennoch stieg der Anteil der Programmgemeinden wieder an, welche die Rückbauförderung nutzten, darunter Rudolstadt (3 WE), Pößneck (6 WE), Saalfeld (16 WE), Ruhla (24 WE), Eisenach (80 WE), Sondershausen (80 WE), Altenburg (95 WE) und Bad Salzungen (126 WE).

2020 stieg die Zahl der Wohnungen, die gefördert zurückgebaut wurden, somit zum zweiten Mal in Folge leicht an. Mit insgesamt 499 zurückgebauten Wohnungen lag man dennoch weiterhin auf sehr niedrigem Niveau und damit deutlich unter dem Niveau von 2014 (siehe Abb. 102).

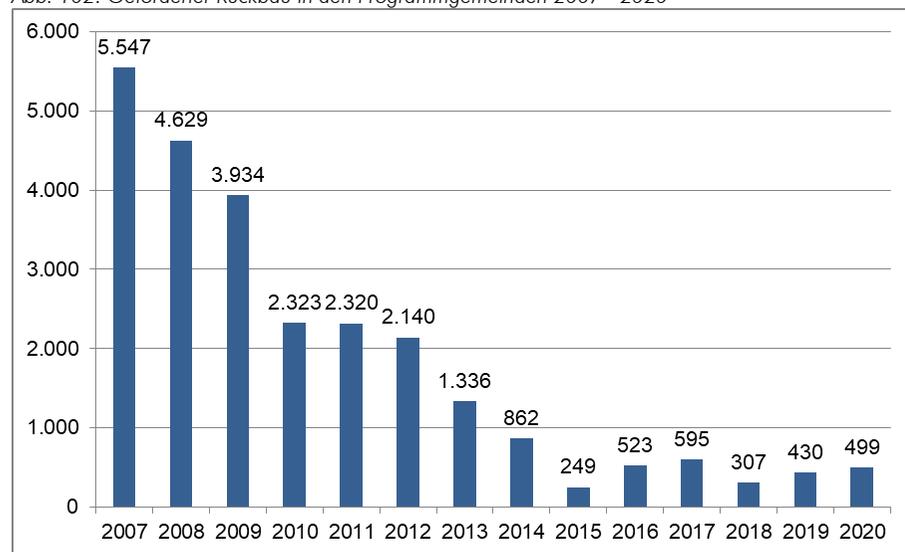
Angesichts der geschilderten Unsicherheiten bezüglich der Erfassungsmethodik von Bauabgangszahlen scheinen die (geförderten) Rückbauzahlen des Thüringer Landesverwaltungsamtes am zuverlässigsten zu sein. Bis 2020 wurden demnach in Thüringen 56.802 nicht mehr nachgefragte Wohnungen vom Markt genommen⁹⁰, davon 92,1 % (52.311 WE) in den 42 Programmgemeinden des Landesmonitorings und die restlichen 7,9 % 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.⁹¹ So wurden rund 4.300 WE mit Hilfe 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.

⁹⁰ Sonderauswertung des Thüringer Landesverwaltungsamtes, 2019

⁹¹ Rund 4.300 WE

Abb. 102: Geförderter Rückbau in den Programmgemeinden 2007 - 2020



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 hörten aufgrund des steigenden Wohnungsmarktdrucks mit dem Rückbau zeitig auf. Das betraf Erfurt, Weimar, Jena, Nordhausen und Leinefelde-Worbis. Leinefelde hatte als Rückbaupionier bereits lange vor dem Beginn des Stadtumbauprogramms nicht mehr bedarfsgerechte Wohnblöcke abgerissen. Einige Kommunen fingen dagegen relativ spät an, 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. In Hildburghausen und Schmalkalden dagegen wurde bislang kaum Rückbau betrieben.

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 setzten sich für die Jahre 2020 und 2030 je ein Minimal- und ein Maximalziel, wobei die Minimal- und Maximalwerte oftmals dicht beieinander liegen. Fast alle Kommunen passten im Laufe der Jahre ihre Rückbauziele konsequent nach unten an, 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 Wohneinheiten im Zeitraum von 2011 bis 2020, die in dieser Zeit bei weitem nicht erreicht wurde.⁹²

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.

Beim Vergleich der von den Programmgemeinden dargestellten und über die Jahre zum Teil deutlich angepassten Zielwerte beim Rückbau 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 darstellen. Am konkreten Beispiel von Ronneburg zeigt sich folgendes Bild: Von den ursprünglich anvisierten 400 Wohneinheiten, die als Rückbauziel zwischen 2011 und 2020 genannt wurden, ist nur ein geringer Anteil (30 WE) bislang umgesetzt worden. Ähnliche Tendenzen sind auch in anderen Gemeinden zu beobachten. 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

⁹² 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.

ländlichen Programmgemeinden dauerhaft stabilisieren zu können. In diesem Zusammenhang wird deutlich, dass in den letzten Jahren kaum Rückbau realisiert wurde und das Niveau deutlich unter dem der Aktivitäten zwischen 2002 und 2010 liegt.

Anstieg des Leerstandes – Neue Phase des Rückbaus?

Die Leerstandsquote in Nordhausen bewegt sich im thüringischen Vergleich auf einem relativ niedrigen Niveau. Im Jahr 2018 belief sich die Leerstandsquote auf 4 Prozent. Analog zur Entwicklung im gesamten Bundesland Thüringen ist zuletzt aber auch in Nordhausen ein Anstieg des Leerstandes zu beobachten. Zum Jahr 2020 stieg die Leerstandsquote um 2,3 Prozentpunkte auf 6,3 Prozent, liegt damit jedoch weiterhin unter der gesamthüringischen Leerstandsquote von 8,4 Prozent.

Der zunehmende Leerstand ist insbesondere auf den Rückgang der Einwohnerzahl von Nordhausen und die positive Entwicklung des Bautätigkeitssaldos zurückzuführen. Während die Einwohnerzahl zwischen 2019 und 2020 um rund 1,8 Prozent zurückging, sind zugleich in den vergangenen Jahren stets mehr Baufertigstellungen als Bauabgänge zu verzeichnen. Sie bezifferten sich seit dem Jahr 2014, mit einem Ausreißer im Jahr 2018, stets auf einem einstelligen Niveau.

In naher Zukunft ist nicht von einem Umschwung bei der natürlichen Entwicklung der Einwohnerzahlen in Nordhausen sowie nicht von einem nennenswerten Zuzug auszugehen. Aus diesen Gründen setzt sich die Stadt Nordhausen neuerliche Rückbauziele. Das integrierte Stadtentwicklungskonzept Nordhausen 2030 weist für das Jahr 2030 einen Rückbaubedarf von 1.000 Wohneinheiten aus.

Um diesen Erfordernissen zu begegnen, setzt sich die Arbeitsgruppe Wohnen 2.0 (vgl. Kapitel B3 S. 54), der sowohl Vertreter der Stadt als auch von Wohnungsunternehmen angehören, mit Prognosen der Leerstandsentwicklung auseinander und untersucht, an welchen Standorten in der Stadt perspektivisch der Leerstand besonders stark ansteigen wird und inwiefern Wohnungen vom Markt genommen werden können. Kurzfristig sind Rückbaumaßnahmen von der Arbeitsgruppe zwar noch vorgesehen. Mittelfristig werden diese aber, insbesondere in Gebieten mit einer hohen Altersstruktur, nicht mehr ausgeschlossen. Um eine stabile Marktsituation gewähren zu können, ist eine neuerliche Ankurbelung des Rückbaus von Wohnungen vermutlich unausweichlich. Der Umfang des erforderlichen Rückbaus ist nicht mit den Dimensionen der 90er-Jahre vergleichbar. Dennoch sind mit dem Rückbau hohe Kosten verbunden. Die zuletzt erhöhte Rückbauförderung kann jedoch einen wichtigen Beitrag dazu leisten, dass betroffene Wohnungsunternehmen den Rückbau finanzieren können.

Abb. 103: 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	-
Gemeinde (<5.000 EW)						
Ronneburg	400	400	0	400	400	0
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.

Da die gesetzten Rückbauziele für die Jahre 2011 bis 2020 in weiten Teilen nicht erreicht wurden und zugleich die Leerstandsquote aufgrund rückläufiger Einwohnerentwicklungen wieder zunimmt, ist Rückbau wieder ein aktuelles Thema. Die Programmgemeinden setzen sich daher vielfach für den Zeitraum von 2021 bis 2030 neue Rückbauziele. Diese reichen zwar nicht an die Ziele der vorangegangenen Zehn-Jahres-Periode heran, stellen dennoch Größen in einem erheblichen Umfang dar. Zur Erreichung dieser Ziele müssen viele Kräfte gebündelt und Fördermittel für den Rückbau in Anspruch genommen werden.

Im Vergleich zum vorangegangenen Berichtsjahr zeigen sich die Zielwerte der Kommunen zwischen 2020 und 2030 nahezu unverändert. Nur wenige Kommunen nahmen Anpassungen zum Umfang der zu erwartenden Rückbauaktivitäten vor. Während Roßleben-Wiehe, Leinefelde-Worbis und Altenburg die zukünftigen Rückbauzahlen mittlerweile höher einschätzten als bisher, korrigierten Zella-Mehlis und Gera ihre Zielwerte nach unten.⁹³

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.

Für 2021 planen die vtw-Mitgliedsunternehmen 788 Wohneinheiten zurückzubauen. In den nächsten fünf bis sechs Jahren sollen 600 bis 700 Wohneinheiten jährlich vom Markt genommen werden. Alle diese realisierten und geplanten Abrisse befinden sich im ländlichen und eher ländlich geprägten Raum, nicht in den Städten Erfurt, Weimar und Jena.⁹⁴

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

Abb. 104: 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
Große Mittelstadt (>50.000 bis 100.000 EW)						
Gera	-	500	-	-	650	-
Weimar	-	0	-	-	0	-
Kleine Mittelstadt (>20.000 bis 50.000 EW)						
Gotha	-	0	-	-	0	-
Eisenach	-	0	-	-	0	-
Nordhausen	-	1.000	-	-	2.000	-
Ilmenau	-	470	-	-	550	-
Suhl	-	-	-	-	-	-
Mühlhausen	-	-	-	-	-	-
Altenburg	-	600	-	-	600	-
Saalfeld	-	-	-	-	-	-
Arnstadt	570	686	116	570	686	116
Rudolstadt	-	250	-	-	250	-
Meiningen	-	-	-	-	-	-
Sonneberg	-	-	-	-	-	-
Apolda	-	870	-	-	870	-
Sondershausen	-	1.000	-	-	1.000	-
Greiz	-	-	-	-	-	-
Leinefelde-Worbis	0	100	100	0	200	200
Bad Salzungen	-	150	-	-	150	-
Große Kleinstadt (>10.000 bis 20.000 EW)						
Schmalkalden	-	150	-	-	150	-
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	-	-	20	-
Pößneck	-	-	-	-	-	-
Hildburghausen	-	-	-	-	-	-
Eisenberg	50	50	0	50	50	0
Kleine Kleinstadt (>5.000 bis 10.000 EW)						
Meuselwitz	-	-	-	-	-	-
Neustadt an der Orla	-	150	-	-	150	-
Weida	-	-	-	-	-	-
Hermisdorf	-	-	-	-	-	-
Roßleben-Wiehe	250	250	0	250	250	0
Artern	-	-	-	-	-	-
Bad Lobenstein	-	-	-	-	-	-
Ruhla	-	-	-	-	-	-
Gemeinde (<5.000 EW)						
Ronneburg	-	0	-	-	-	-
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.

⁹³ Insgesamt lagen Einschätzungen zu 32 der 42 Programmgemeinden vor.

⁹⁴ vtw; Daten und Fakten 2021

3. Anpassung städtischer Infrastrukturen

a Anpassung sozialer Infrastruktur

Veränderungen in der Einwohner- und vor allem in der Alterszusammensetzung eines Quartiers führen oftmals auch zu veränderten Ansprüchen und Nachfragen nach sozialen Infrastrukturen.

Die bedarfsgerechte Anpassung sozialer Infrastruktur ist eine Kernaufgabe der Stadtentwicklung und reicht von Rück-, Um- und Neubau bis zu Erweiterungen. Ein zunehmender Fokus liegt auf multifunktionalen Nutzungsmöglichkeiten der Einrichtungen, die zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität in den Quartieren beitragen und lokale Akteure besser vernetzen. Städtebauförderungsprogramme leisten hierbei einen wichtigen Beitrag und entfalten ihre Wirkung vor allem im Zusammenspiel mit anderen Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten.

Während es vor einigen Jahren noch wesentlich war, die soziale Infrastrukturlandschaft alleinig durch den Abriss von Kindertagesstätten, Schulen und Sporthallen an den zurückgehenden Bedarf anzupassen, geht es mittlerweile um alle Formen der Bestandsanpassung sowie um Neubau. 2020 begegneten die Programmgemeinden den veränderten Bedarfen im Bereich Betreuung und Bildung für Kinder mehrheitlich durch Neubauten von Kindertagesstätten und Schulen sowie durch Umnutzungen bestehender öffentlicher Einrichtungen (wie z. B. die Umnutzung von vier Grundschulen in Suhl als Wohn- und Geschäftshaus, in Greiz als Waldkindergarten und in Neustadt an der Orla als Hort sowie Neubau, Sanierung und Erweiterung einer Regelschule in Gotha, drei Gymnasien in Gera und Nordhausen, einer Gemeinschaftsschule in Gera sowie einem Kultur- und Sportzentrum in Ilmenau).

Vor allem für die Quartiersentwicklung spielen die wohnnahen sozialen Infrastrukturangebote im Sinne der „Stadt der kurzen Wege“ eine wichtige Rolle. Zur Stabilisierung, Belebung und Aufwertung innerstädtischer Bereiche werden soziale Infrastrukturen und öffentliche Angebote in zentralen Lagen konzentriert.

Greiz: Konzentration von sozialen Infrastrukturen zur Stärkung zentraler Bereiche

Ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung liegt in der Stabilisierung der Greizer Innenstadt. Soziale Infrastrukturen wie Kindergärten, Schulen und Spielplätze spielen neben vielfältigen Wohnangeboten eine wichtige Rolle. Zentral gelegen in der Neustadt ist daher auch das „Kinderhaus Am Elsterufer“ vom Träger Lebenshilfe Reichenbach e. V. (Konzept: offenes integratives Montessori-Haus, 90 Plätze, 2.000 m² Freifläche). Entstanden ist die 2014/2015 errichtete Kindertagesstätte mit Teilförderung des Bundes auf einer altindustriellen Brachfläche.

Als Aufwertungsmaßnahmen erfolgten zudem weitere Investitionen u. a. in einen Schulkomplex der Neustadt mit Grundschule, Hort und Gymnasium. In der Altstadt wurde der Komplex der Goetheschule umfassend saniert. Ergänzend wurde auf einer benachbarten Gewerbebrache eine Sportfreifläche geschaffen, die nachmittags als Spielplatz auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

Abb. 105: Kinderhaus Am Elsterufer in Greiz



Quelle: WEEBER+PARTNER

Um passgenaue Angebote unterbreiten zu können, bedarf es einer genauen Beobachtung der Altersstruktur- und damit auch Nachfrageentwicklung in den Gemeinden und den Quartieren. In einigen zeigen sich erneut erste strukturelle Leerstände im Wohnsektor, die durchaus auch Rückbauerfordernisse für soziale Infrastrukturen nach sich ziehen könnten wie z. B. in Nordhausen-Ost. In Anbetracht der altersstrukturellen Entwicklung einiger Programmgemeinden stehen diese zunehmend vor der Herausforderung, Betreuungs-, Bildungs- und Freizeitangebote für eine immer kleiner werdende junge Bewohnerschaft bei gleichzeitig steigenden Bedarfen nach Angeboten für ältere Menschen in Einklang zu bringen. Insofern

wird ggf. in einigen Gemeinden ein flächendeckendes Angebot spezifischer Infrastrukturen langfristig nicht aufrechtzuerhalten sein (z. B. Umnutzung einer Kindertagesstätte in Zeulenroda-Triebes) und Allround-Konzepte mit multifunktionalen Strukturen und Mischnutzung werden an Bedeutung gewinnen. Auch Neubau wird die Infrastrukturlandschaft weiterhin bestimmen (z. B. Neubau von fünf Kindertagesstätten in Weimar, Ilmenau, Schmalkalden, Hildburghausen und Hermsdorf), ergänzt um dringende Sanierungsbedarfe bei Bestandsbauten.

Stabile Anzahl von Kinderbetreuungseinrichtungen, jedoch geht Nachfrage zurück und Kapazitäten werden frei

Die Programmgemeinden verzeichneten im Monitoringzeitraum mit 592 Kindertagesstätten einen leichten Zuwachs im Vergleich zum Vorjahr (2019: 579). In den beiden größten Kommunen Erfurt und Jena erfolgte jeweils der Ausbau um eine Einrichtung und auch die Einrichtungslandschaft der Kleinstädte verzeichnet ein Plus (Schmalkalden, Hildburghausen, Weida und Artern).

Die Nachfrage nach Betreuungsplätzen verringerte sich in der Summe jedoch. 48.047 Betreuungsplätze waren 2020 belegt, 2.011 Plätze weniger als im Vorjahr.⁹⁵ Der Rückgang ist insbesondere in den größeren Städten zu beobachten, besonders in Ilmenau (819 weniger belegt als 2019), Erfurt (728 weniger) oder Saalfeld (398 weniger). Positive Saldi weisen hauptsächlich Jena (262 mehr belegt als 2019), Weimar (65 mehr) und Weida (66 mehr) auf. Seit 2018 lässt sich ein leichter Rückgang in der Nachfrage nach Betreuungsplätzen beobachten. Ein Zusammenhang von Schließungen öffentlicher Einrichtungen im Rahmen der Corona-Pandemie und den vorliegenden Zahlen zum Monitoringzeitraum 2020 ist jedoch nicht belegt.

Gemessen an der Platzkapazität 2020 wird deutlich, dass die per Betriebserlaubnis genehmigten Kapazitäten in den Programmgemeinden nicht vollumfänglich ausgenutzt werden. 5.049 eigentlich verfügbare Plätze wurden 2020 nicht beansprucht.⁹⁶

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 2020 221 Tageseinrichtungen für Kinder.⁹⁷ Dieser Wert veränderte sich in den vergangenen Jahren kaum (2019: 224; 2018: 225). Von diesen lagen 147 in den Monitoringgebieten mit zentraler bzw. innerstädtischer Lage, 68 in Randlage und sechs weitere verteilen sich auf die anderen Lagen.

Die Einrichtungen erreichten eine Belegung mit 22.983 Plätzen, wovon mit großer Mehrheit 13.407 Plätze in DDR-Wohnbauquartieren liegen (im Vergleich: 6.173 in Altstadtgebieten, 2.167 in Gründerzeitgebieten und 1.236 in sonstigen Gebieten). Die Nachfrage nach Betreuungsplätzen in Altstadtlage nimmt zu und in den restlichen Lagen ab. Im Vorjahr erfuhren nur Gründerzeit-Gebiete einen Nachfrageanstieg.

Mit 63 % verteilen sich im Betrachtungszeitraum mehr als die Hälfte der belegten Plätze in den Monitoringgebieten auf die zentralen, innerstädtischen und innenstadtnahen Gebiete. Ein Drittel verteilt sich auf die Randlagen.

Abb. 106: Belegte Plätze in Tageseinrichtungen für Kinder in den Monitoringgebieten 2020 nach Lage (abs.)

Ortskern des Hauptortes in der Gemeinde	2.975
Innenstadt	4.334
innenstadtnahes Gebiet	7.194
Ortskern eines Ortsteils	(Min) 29
Randlage	(Max) 7.760
ganze Gemeinde	116
sonstiges	575

Quelle: Kommunen, Darstellung: TLS © Begleitforschung, n = 192

⁹⁵ Da von Gera und Schmölln keine Daten vorlagen, konnte kein Jahresvergleich erfolgen.

⁹⁶ Die Überkapazität liegt ggf. noch höher, denn es fehlten Angaben von Gera, Nordhausen, Suhl, Altenburg, Bad Salzungen, Greiz und Schmölln.

⁹⁷ Ausgenommen wurde hier Gera.

Zella-Mehlis: Gut ausgestattet mit Kinderbetreuungseinrichtungen

Ausschlaggebendes Kriterium für die Wohnstandortwahl sind nicht selten vielfältige Einrichtungen sozialer Infrastruktur. Die Kinderbetreuungseinrichtungen sind im Stadtgebiet recht gut verteilt und liegen größtenteils in räumlicher Nähe zu neu entstandenen bzw. bereits vorhandenen Wohngebieten. Sie bieten ein breites Spektrum verschiedener Betreuungs- und Bildungskonzepte an, die von den Eltern frei gewählt werden können. Vollständig saniert wurde die Kindertagesstätte „Kindernest Rodebach“ in den Jahren 2017 bis 2019. Aktuellen Sanierungsbedarf gibt es für die Kindertagesstätte „Ruppbergspatzen“ nach einer Begehung mit der zuständigen Kindertagesstätten-Aufsicht des Thüringer Ministeriums für Bildung, Jugend und Sport im Jahr 2019. In den nächsten Jahren stellt sich ein Förderbedarf für mindestens drei weitere Einrichtungen dar. Hier geht es vor allem um die Nachrüstung baulicher Standards wie Schallschutz, Anpassung der Sanitarräume an die aktuellen Hygienebedingungen, Schaffung von Personalräumen, Anpassung der Gruppenräume an das jeweilige Konzept der Einrichtung und die Erfüllung arbeitsrechtlicher Bestimmungen.

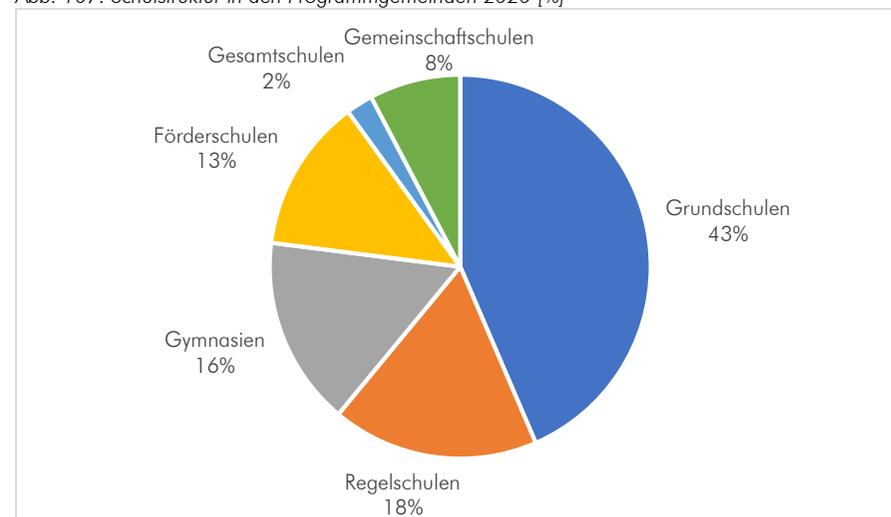
Schülerzahl an allgemeinbildenden Schulen erneut gestiegen

In Thüringen gab es im Schuljahr 2020/2021 insgesamt 197.494 Schüler an 874 allgemeinbildenden Schulen. Die Zahl der Schüler steigt seit Jahren kontinuierlich, im Monitoringzeitraum um 1.882. Die Zahl der Schulen ist annähernd gleichgeblieben. In Summe waren es 2020 lediglich zwei der staatlichen Schulen und zwei freie Schulen weniger.⁹⁸

Knapp die Hälfte der Thüringer Schulen befand sich 2020 in einer der Programmgemeinden. Hier ist in den letzten Jahren auch eine gewisse Stabilität festzustellen, die sich bei rund 430 Schulstandorten (ohne Berufsbildende Schulen) einpegelte.

60 % (118.865) der Thüringer Schüler besuchten 2020 eine der Schulen in den Programmgemeinden. Weitere 41.220 Schüler besuchten eine der 59 Berufsschulen. Bei den Schülerzahlen in den Programmgemeinden gab es im Monitoringzeitraum einen Zuwachs von 2.827 Schülern.

Abb. 107: Schulstruktur in den Programmgemeinden 2020 [%]



Quelle: Kommunen © Begleitforschung, Darstellung: WEEBER+PARTNER, n = 42

Um den Anforderungen gerecht zu werden, erfolgten auch 2020 Anpassungen bei den Schulstandorten durch Rückbauten, Neubauten und Umnutzung:

- Rückbau einer Grundschule in Gera
- Neubau einer Regelschule in Gotha
- Neubau von drei Gymnasien in Gera (2) und Nordhausen
- Neubau einer Gemeinschaftsschule in Gera
- Neubau einer sonstigen Schule in Gera
- Umnutzung von vier Grundschulen in Suhl, Greiz und Neustadt an der Orla (2)

Ganzheitliche Investitionen in bestehende Schulstandorte

Mit Investitionen in die Schulen und die ergänzenden Angebote stärken die Programmgemeinden ihre Funktion als Daseinsvorsorge- und Schulträger, leisten einen Beitrag für gute Bildung im Quartier und übernehmen vor allem mit den weiterführenden Schulen eine Versorgungsleistung für die umliegende Region. Je nach Ausgestaltung des Standortes, z. B. durch ergänzende Bildungsangebote, können Schulen auch einen Beitrag für die gesamte Quartiersentwicklung leisten, Akteure bündeln und zusätzliche Angebote auch für Erwachsene aufnehmen.

⁹⁸ Thüringer Landesamt für Statistik, Allgemeinbildende Schulen in Thüringen (<https://statistik.thueringen.de/datenbank/Portrait->

[Zeitreihe.asp?tabelle=Zr001306%7C%7CAllgemeinbildende+Schulen](#) aufgerufen am 22.10.2021)

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. Bei den Kommunen, wo es bereits eine räumliche Nähe „artverwandter“ sozialer Infrastrukturen gibt – Kindertagesstätte neben Grund- und weiterführender Schule, Jugendclub und Sportanlagen, Freizeitreffe für Nachbarn und Seniorenangebote – wird versucht, mit Ergänzungsbauten, baulichen Qualifizierungen, Raumneustrukturierungen sowie besseren Wegeverbindungen und attraktiven Außenanlagen gleichzeitig einen positiven Beitrag für das Quartier insgesamt zu schaffen. Oftmals übernehmen sie durch die gebündelten Angebote auch über die eigentlichen Zielgruppen hinausgehende Ankerfunktionen.

Gera: Start mit Bildungscampus durch Sanierung der Regelschule in Lusan

Die dringend notwendige Sanierung der Regelschule „Die Vierte“ soll in einem größeren Kontext als Bildungscampus zusammen mit der Wilhelm-Busch-Grundschule betrachtet und umgesetzt werden. Mit der Qualifizierung von Schulstandorten besteht zeitgleich immer die Chance, das umliegende Quartier aufzuwerten und zudem Impulse für eine ganzheitliche Entwicklung zu setzen. Schulen sind nicht autark an ihrem Standort. Sie haben Kontakte in die Nachbarschaft, sind Teil der Versorgungsinfrastruktur und nehmen oft über den Bildungsauftrag für Kinder hinausgehende Funktionen wahr. In einem Konzept für den Bildungscampus wurde erörtert, inwiefern und unter welchen Rahmenbedingungen die Standortaufwertung einen Beitrag für die „junge Mitte“ Lusans leisten kann, insbesondere im Zusammenhang mit der Entwicklung des untergenutzten Plzen-Centers. Der „Bildungscampus Lusan – die junge Mitte“ soll als ein Teil des kulturellen und sozialen Mittelpunktes des Stadtteils fungieren, die Lebensqualität im Stadtteil Lusan nachhaltig verbessern, die Zivilgesellschaft stärken und weitere, auch private, Investitionen nach sich ziehen. Der neue Mittelpunkt soll in starkem Maße durch schulische sowie andere Bildungs- und Kultureinrichtungen geprägt werden. Daraus ergeben sich zugleich neue Chancen des Stadtumbaus beziehungsweise der Stadtentwicklung in den vom Bevölkerungsrückgang besonders betroffenen (Rand-)Bereichen. Der Stadtteil kann somit in zunehmendem Maße eine neue Anziehungskraft für Bewohner anderer Stadtteile und auch Neu-Geraer entwickeln.

Abb. 108: Konzept Bildungscampus in Gera



Exemplarisch für das Zusammenwirken verschiedener Förderprogramme steht der 2021 fertiggestellte historisierende Neubau des Humboldt-Gymnasiums in Nordhausen. Der Neubau wurde aus dem Schulinvestitionsprogramm gefördert; mit Mitteln der Städtebauförderung wurde die Neugestaltung des Schulhofs als Multifunktionsbereich und die Sanierung der freistehenden Stadtmauer im Bereich des Gymnasiums umgesetzt und beim Neubau der Mehrzwecksporthalle kamen neben der Städtebauförderung auch Mittel vom Thüringer Ministerium für Bildung, Jugend und Sport für Sportstättenbau/Landessportstättenförderung zum Einsatz (Kombinationsförderung). Die Maßnahme fand von 2017 bis 2021 statt.

Nachbarschafts-, Gemeinwesen- und Freizeitangebote

Etliche Programmgemeinden weisen Stadtteilzentren, Bürgertreffs oder Nachbarschaftshäuser vor. Diese bündeln in unterschiedlicher Ausprägung und Träger-schaft Angebote der Bildung, der interkulturellen Begegnung, der Vernetzung, für bürgerschaftliches Engagement, Selbsthilfe, Inklusion und Teilhabe.

Greiz: Ausbau des Freizeitangebotes mit überregionaler Bedeutung

In der Nähe des Gebiets Reichenbacher Straße besteht mit dem Bäderkomplex Aubachtal, der Eissporthalle und einer neuen Sporthalle eine interessante Freizeitinfrastruktur, welche auch gemeindeübergreifend bzw. regional angenommen wird. Zur Modernisierung des Bäderkomplexes ist die Investition von Mitteln aus dem Investitionspakt „Sportstätten“ vorgesehen. Die Stadtverwaltung hat, im Sinne der ganzheitlichen Entwicklung dieses Gebietes, Interesse, es zu erweitern.

Zella-Mehlis: statt Schule Mehrgenerationentreff

Kinder- und Jugendfreizeittreffs in städtischer und freier Trägerschaft runden das Angebot ab. Für bedürftige Senioren gibt es Pflegeheime der AWO und des DRK sowie altengerechte Wohnformen im Wohngebiet „Mehliser Struth“ und der Ortsmitte. Es ist angedacht, im ehemaligen Schulgebäude der „Hugo-Jacobi-Schule“ ein Mehrgenerationenhaus zu etablieren. Das Gebäude befindet sich im Wohnbereich Mehlis und ist im Eigentum der Stadt. Der städtische Kinder- und Jugendfreizeittreff ist dort angesiedelt sowie das Domizil des Kinder- und Jugendbeirates. Das Haus soll Anlaufstelle für die verschiedenen Generationen und Treffpunkt für junge Mütter mit Kindern werden, die noch in der Elternzeit sind und keine Betreuung in einer Kindertagesstätte in Anspruch nehmen. Außerdem sind der Umzug des Seniorenbeirates in das Gebäude sowie die Vernetzung mit anderen Vereinen und der Kleinkunstszene im angrenzenden Bürgerhaus mit dem Kunst- und Kulturverein Zella-Mehlis e. V. geplant.

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 zum Jahr 2020 23 Programmgemeinden an, Anpassungsmaßnahmen im Trinkwassernetz vorgenommen zu haben. Ein ähnliches Bild ergibt sich im Bereich des Abwassers. Dort gaben 31 Programmgemeinden an, Anpassungsmaßnahmen im Abwassernetz umgesetzt 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 25 Programmgemeinden (wie die Kanalreinigung durch z. B. das Spülen der Abwassernetze, die Innensanierung der Rohrleitungen sowie die Beseitigung von Verstopfungen und Schachtsanierungen) durchgeführt wurden.

Stadttechnische Medien – Netzanpassung im Bereich Fernwärme

2020 wurden die Fernwärme-Netze in 21 Programmgemeinden weiter angepasst, davon in 17 Programmgemeinden erweitert. Im Bereich der Fernwärmeversorgung gaben 15 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.

Nordhausen: Ausbau von Nah- und Fernwärmenetzen

Im Bereich der technischen Infrastruktur besteht eine Daueraufgabe darin, die Auslastung bestehender Anlagen z. B. durch Erweiterung und Verdichtung der Fernwärmenetze bei sinkender Abnahme aufgrund von Wohnungssanierungen und Bevölkerungsrückgang zu sichern. Eine entsprechende Satzung zum Anschlusszwang führt regelmäßig zu Konflikten, da alternative Energieerzeugersysteme (Gas-Brennwerttherme und selbst erneuerbare wie Solarthermie) wirtschaftlicher darstellbar sind. Erweiterungen des Fernwärmenetzes bzw. Neuanschlüsse gab es in den Bereichen Sangerhäuser Straße und Hochschule/Ammerberg, Caritas/Kranichstraße, Humboldt-Gymnasium, Wohngebiet Hagen/Baltzerstraße, Theater/Wolfsstraße, Bürgerhaus, SWG-Engelsburg, Bahnhofplatz, Taschenberg-Hohereckstraße und Sperlingsgasse. Teilweise wurde die Fernwärmeerzeugung auf Biomethan aus regionalen Produkten bzw. auf Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen aus erneuerbaren Energieträgern umgestellt. Rechnerisch wird somit z. B. das „Versorgungsgebiet Nordhausen-Nord“ komplett erneuerbar beheizt. Als Modellprojekt gilt die Beheizung der Stadtwerkegebäude mit grobem Grünschnitt als mit EFRE-Mitteln gefördertes und erstes Pilotprojekt in Ostdeutschland. Ähnliches gilt für Entsorgungsanlagen wie die zentrale Kläranlage der Stadt (Nutzung von Solarthermie und Abwasserwärme).

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 ausgeschöpft sind, kommen Fördermittel ins Spiel. Diese können sowohl auf Bundesebene als auch auf Landesebene beantragt werden.⁹⁹ Die Thüringer Glasfasergesellschaft (TGG) wird zukünftig möglichst die gesamte Koordinierung und Bündelung des geförderten Breitbandausbaus im Freistaat Thüringen übernehmen. Die Gesellschaft wird dabei auf der Grundlage entsprechender Vereinbarungen für Kommunen tätig, die für ihr Gebiet den Breitbandausbau vorantreiben wollen, dies aber nicht selbst in die Hand nehmen können oder wollen.

Mit den Bewilligungen von 14 Breitbandprojekten in 2021 befinden sich zum Ende des Jahres nahezu alle Projekte des Bundesförderprogramms der „Weißen Flecken“ in der Bauphase. Insgesamt erhalten Thüringer Landkreise und Regionen im Rahmen des Bundesprogramms Breitband 420 Millionen Euro Förderung, davon 260 Millionen Euro vom Bund und 160 Millionen Euro vom Land Thüringen. Mit den Fördermitteln werden Investitionen von fast einer halben Milliarde Euro in das Breitbandnetz in Thüringen angeschoben und mehr als 100.000 Breitbandanschlüsse in Haushalten und Unternehmen neu verlegt oder für höhere Übertragungsraten ertüchtigt. Auch Schulen und Gewerbegebiete werden im geförderten Ausbau grundsätzlich mit Glasfaser erschlossen. Fast 900 der insgesamt 1.000 Thüringer Schulen sind in den Förderprojekten des Landes und Bundes berücksichtigt und werden so mit zukunftsfähiger Glasfaser ausgestattet.

Im Zuge der Corona-Pandemie ergab eine repräsentative Umfrage von Kommunalvertretern in Deutschland, dass die überwiegende Mehrheit der Befragten die Pandemie als Digitalisierungstreiber bewertet.¹⁰⁰ Den aktuellen Stand der Digitalisierung in verschiedenen Themenbereichen betrachtet der im Internet zugängliche Thüringer Digitalmonitor.¹⁰¹

⁹⁹ Digitalagentur Thüringen

¹⁰⁰ Im Auftrag des Digitalverbandes „Bitkom“ und des Deutsche Städte- und Gemeindebundes: <https://www.dstgb.de/themen/digitalisierung/aktuelles/digitalisierungsschub-in->

[kommunen/presseinfo-bitkom-dstgb-pk-kommunen-corona-digitalisierung-02-12-2020-fi...pdf?cid=5tq](https://www.kommunen/presseinfo-bitkom-dstgb-pk-kommunen-corona-digitalisierung-02-12-2020-fi...pdf?cid=5tq) aufgerufen am 21.12.2020

¹⁰¹ <https://www.thueringer-digitalmonitor.de/> aufgerufen am 18.01.2022

Landkreis Schmalkalden-Meiningen: „Graue-Flecken“-Förderprogramm

Als erster Landkreis in Thüringen steigt der Landkreis Schmalkalden-Meiningen in das neue „Graue-Flecken“-Förderprogramm des Bundes ein. Als Pilot-Landkreis will die Region damit in den nächsten fünf Jahren Gigabit-Breitbandanschlüsse für alle Bürger und Unternehmen zwischen Rhön und Rennsteig ermöglichen – so das ambitionierte Ziel. Der Ausbau erfolgt ausschließlich glasfasergebunden. Das für die Förderung notwendige Markterkundungsverfahren brachte das Landratsamt am 3. Juni 2021 kreisweit an den Start. Damit ist der Landkreis Schmalkalden-Meiningen der erste in Thüringen, der die Markterkundung nach der neuen Förderrichtlinie vornimmt („Richtlinie zur Unterstützung des Gigabitausbaus der Telekommunikationsnetze in der Bundesrepublik Deutschland“ bestehend seit 26. April 2021). Relevant für das Förderverfahren sind alle Anschlüsse im Landkreis, die im Download über eine Bandbreite von unter 100 MBit/s verfügen. Zum Vergleich dazu hatte das bisherige „Weiße-Flecken“-Förderprogramm eine sogenannte Aufgreifschwelle von 30 MBit/s.

Landkreis Hildburghausen: Zweiter Bauabschnitt für Glasfaserkabelausbau

Mit bis zu 1.000 Mbit/s im Internet surfen, davon können Tausende Haushalte im Landkreis Hildburghausen aktuell nur träumen. Denn die weißen Flecken sind nach wie vor nicht getilgt. Unter anderem haben aufwändige Genehmigungsverfahren, Fachkräftemangel und letztlich die Corona-Krise zu Verzögerungen geführt. Doch aufgeschoben ist nicht aufgehoben, denn an diesem Großprojekt wird nach wie vor gearbeitet. Im Auftrag des Landkreises sollen 840 Kilometer Glasfaserkabel verlegt und 120 Verteiler installiert werden. Die mit dem Ausbau beauftragte Telekom startet jetzt den zweiten Bauabschnitt, in dem für circa 2.700 Haushalte ausgebaut wird. Damit handelt es sich um den umfangreichsten Bauabschnitt des dreijährigen Ausbauprojektes.

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“ 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.¹⁰²

Die Anzahl öffentlich zugänglicher Aufladestationen für die E-Mobilität im Bereich der PKW hat sich von 286 in 2019 auf 424 im Jahr 2020 in den Programmgemeinden (n = 38/42) erhöht. Positiv ist auch, dass nur in den 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.

Mobilität in Jena

Nahezu das gesamte Stadtgebiet ist sowohl ÖPNV-technisch als auch fußgänger- und radverkehrstechnisch vorbildlich ausgestattet. In Jena stehen fünf Bahnhöfe/Haltepunkte (von Süd nach Nord: Göschwitz, Jena-West, Paradies, Saalbahnhof und Zwätzen) sowie ein ausgedehntes Straßenbahnnetz, welches den langgestreckten Siedlungskörper in Nord-Süd-Ausdehnung bedient, zur Verfügung. In Verbindung mit dem ZOB am Haltepunkt Paradies und den zahlreichen im Stadtgebiet befindlichen Haltepunkten gewährleistet ein eng getakteter Busfahrplan die Erreichbarkeit der übrigen Stadtgebiete. Auch mit einer sehr großen Zahl an Ladestationen für E-Mobilität im motorisierten Individualverkehr zeigt die Stadt Vorbildwirkung. Schließlich arbeitet sie mit der Teilnahme am SmartCity-Modellprojekt auch im Handlungsfeld „Digitalisierung“ auf bundesweiter Entwicklungsebene mit.

¹⁰² DENA-Studie: Privates Ladeinfrastrukturpotenzial in Deutschland; 04/2020

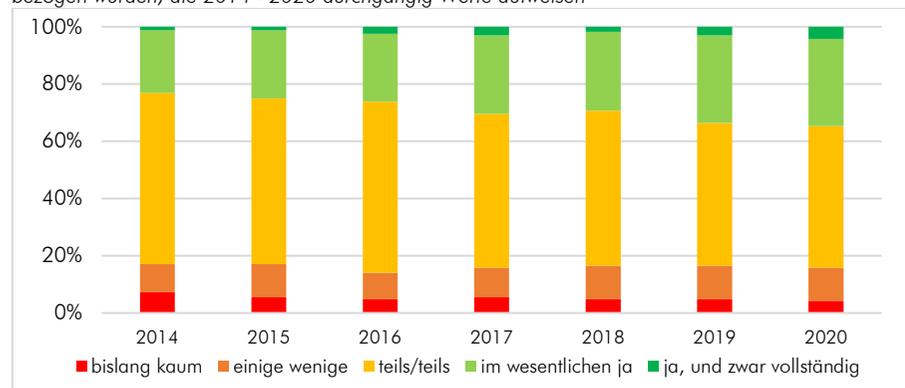
4. Perspektiven für die weitere Umsetzung

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

Der Grad der Zielerreichung in den Monitoringgebieten zeigt, dass der Stadtumbau keineswegs als abgeschlossen gelten kann, sondern Daueraufgabe einer zukunftsfähigen Stadtentwicklung bleibt.

Abb. 109: Grad der Zielerreichung in den Monitoringgebieten [%], wobei nur Monitoringgebiete einbezogen wurden, die 2014 - 2020 durchgängig Werte aufweisen



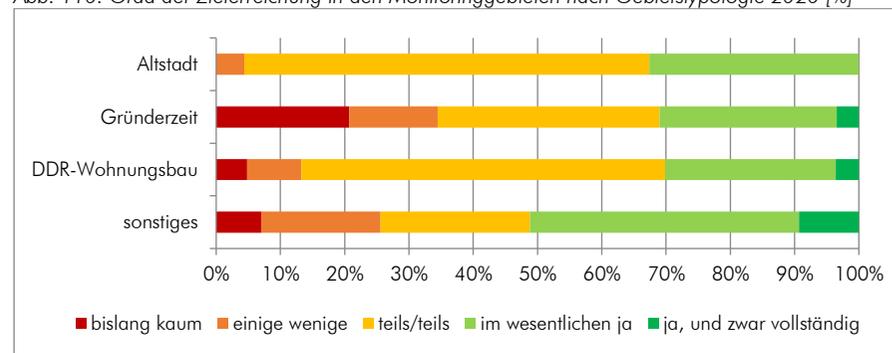
Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n = 164

Der Anteil der Gebiete, in denen die Ziele zumindest im Wesentlichen erreicht wurden, hat über die Jahre sichtbar zugenommen und beträgt 2020 etwa 31 %. Im Vergleich der Jahre 2019 zu 2020 veränderte sich allerdings nicht viel. Dies kann mit der im Erfassungsjahr 2020 beobachteten (pandemiebedingt) verringerten Maßnahmenaktivität in Zusammenhang stehen (siehe dazu Kapitel C1a ab S. 61). Bei den Gebieten mit kaum erreichten und nur einigen wenigen erreichten Zielen gab es über die Jahre kaum Veränderungen. Dabei kann es Monitoringgebiete mit einer schweren Ausgangssituation und/oder Kommunen mit einer eingeschränkten Handlungsfähigkeit in Bezug auf Maßnahmenumsetzung und Fördergebietsabschlüssen geben, sodass manche Fördergebiete prioritär bearbeitet werden und andere wiederum quasi „ruhen“, da momentan keine Mittel zur Verfügung stehen. Eine andere Möglichkeit für die unveränderten Werte könnte sein, dass

sich aufgrund von zukunftsfähiger Stadtentwicklung die Entwicklungsziele in manchen Gebieten verändern und somit eine Rückstufung im Zielerreichungsgrad vor kommen kann.

Bei detaillierterer Betrachtung der unterschiedlichen Gebietstypologien ist eine Differenzierung im Grad der Zielerreichung erkennbar: In den Monitoringgebieten der Altstadt wurden im Erfassungsjahr 2020 die ursprünglichen Ziele bei 63 % teilweise, bei 33 % im Wesentlichen erreicht. Eine vollständige Zielerreichung wurde wie in den Vorjahren noch für kein Gebiet angegeben. Es gibt zudem auch keine Altstadtgebiete, in denen bislang kaum Ziele erreicht wurden. In den anderen Gebietstypologien ist der Anteil der geringen bzw. kaum erreichten Ziele deutlich höher: Gründerzeit insgesamt 34 % (Anteil bislang kaum erreichter Ziele hat von 2019 mit 17 % auf 2020 mit 21 % zugenommen), DDR-Wohnungsbau 13,2 % und in sonstigen Gebietstypologien 25,5 %. Der Anteil der Monitoringgebiete, für welche die Ziele im Wesentlichen oder sogar vollständig erreicht wurden, hat sich außer in den DDR-Wohnungsbaugebieten gehalten oder verbessert im Vergleich zum Vorjahr. Auffällig ist, dass es einige Gebiete gibt, bei denen der Zielerreichungsgrad im Vergleich zum Vorjahr abgestuft wurde. Dies liegt wahrscheinlich an veränderten Zielstellungen für diese Gebiete durch Strategieaktualisierungen, was auch im nächsten Abschnitt verdeutlicht wird.

Abb. 110: Grad der Zielerreichung in den Monitoringgebieten nach Gebietstypologie 2020 [%]



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

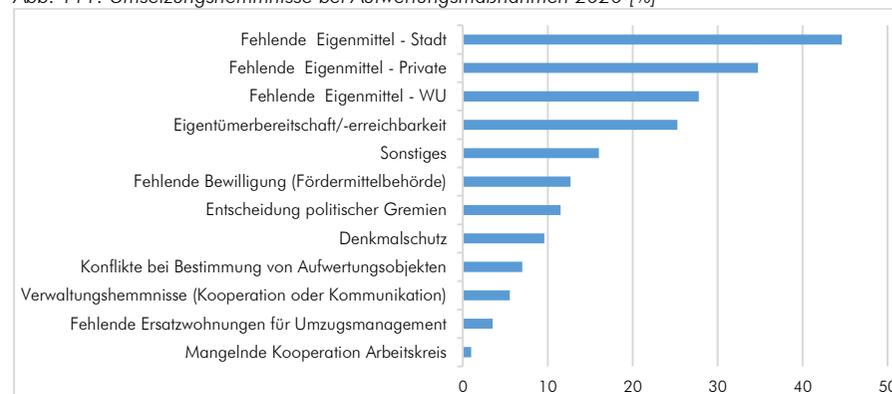
Weiterhin werden für die Monitoringgebiete die Entwicklungsperspektiven abgefragt. Dabei wird deutlich, dass sich die Mehrheit der Monitoringgebiete auf einem guten Weg befindet. In rund 84 % der Gebiete ist eine Weiterführung der bisherigen Arbeit geplant. Hindernisse, die in den Monitoringgebieten für Stillstand sorgten, sind im letzten Jahr wieder leicht angestiegen. Keine Handlungsmöglichkeiten lagen in 2020 in 15,5 % der Monitoringgebieten vor (2019: 14,1 %, jedoch eine

deutliche Reduzierung zu den Vorjahren mit 2016: 24 %). Aus der Förderung entlassen sind laut kommunalen Angaben 9,2 % der Gebiete (5,8 % im Vorjahr), wobei der Großteil dieser Monitoringgebiete im Gebietstyp „Sonstige“ zu finden ist, gefolgt von DDR-Wohnungsbauquartieren und einigen Gründerzeitvierteln. Dies spiegelt sich auch im Grad der Zielerreichung nach Gebietstypologie wider. Zugenommen hat dennoch in den letzten Jahren die Notwendigkeit einer Strategieaktualisierung. In 2020 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 wurden. Fehlende Eigenmittel bei Aufwertungsmaßnahmen, ob von der Stadt (45 %), von Privaten (35 %) oder von Wohnungsunternehmen (28 %), stellen weiterhin das Haupthemmnis in den Monitoringgebieten dar. Dabei sind die Werte im Verlauf der letzten Jahre leicht gesunken bzw. stagnieren. Ein weiteres großes Hemmnis ist die fehlende Eigentümerbereitschaft bzw. -erreichbarkeit (25 %), wobei die Angaben für dieses Hemmnis im Verlauf der letzten Jahre eine steigende Tendenz aufweisen (2016: 19 %). Gründe hierfür könnten die Preisentwicklung des Wohnungsmarktes oder der Baumaterialien sowie Spekulation auf Wertsteigerung ohne große Investitionen sein. Als sonstige Hemmnisse wurden „Altlasten“, „Grundstücksverfügbarkeit“, „unverträgliche Verkehrsaufkommen“, „Hochwasserschutz“, „fehlende Nachfrage“ und „personelle Kapazitäten in der Verwaltung“ genannt. Als weitere Gründe folgen die „politische Legitimierung“ und „Konflikte mit Denkmalschutzbehörden“. Erfreulich ist, dass im Verlauf der letzten Jahre die Hemmungsgründe „Konflikte bei der Bestimmung von Aufwertungsobjekten“ und „mangelnde Kooperation im Arbeitskreis“ deutlich abgebaut wurden.

Abb. 111: Umsetzungshemmnisse bei Aufwertungsmaßnahmen 2020 [%]



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n = 187 - 200

Bei Rückbaumaßnahmen besteht das größte Hemmnis bei fehlenden privaten Eigenmitteln (21 %), gefolgt von der Eigentümerbereitschaft bzw. -erreichbarkeit (18 %) und den fehlenden Eigenmitteln der Wohnungsunternehmen (17 %). Weiterhin wurden abweichende sonstige Angaben in Bezug auf „Eigentumswohnungen in den Wohnblöcken“, „Bürgerengagement gegen Veränderung“ oder „gestiegene Abrisskosten“ gemacht. Als nächstes folgen hier Konflikte durch den Denkmalschutz. Im Allgemeinen ist in fast allen Hemmniskategorien über die letzten Jahre mehr oder weniger deutlich eine rückläufige Tendenz zu beobachten, außer in der Kategorie „Sonstige“, was darauf hindeuten könnte, dass sich die Probleme stärker ausdifferenzieren.

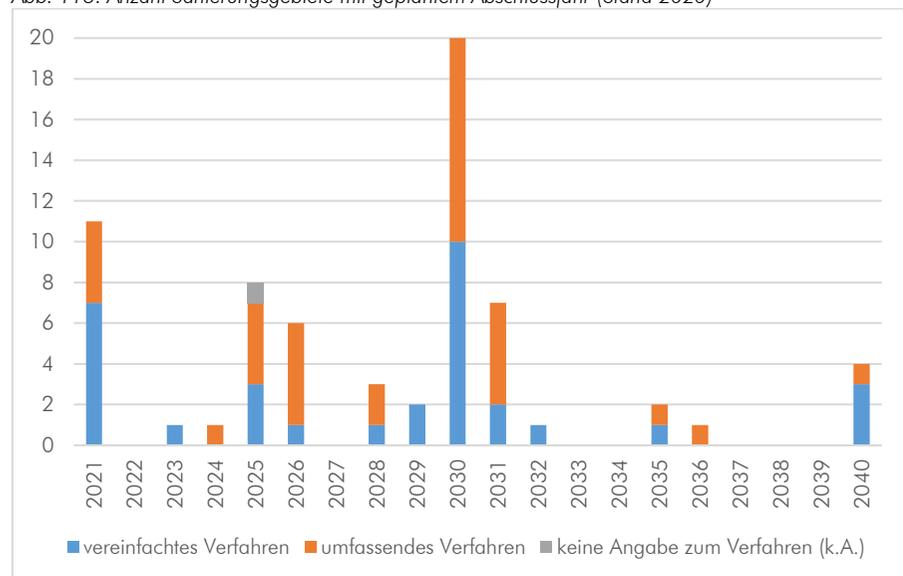
Abb. 112: Umsetzungshemmnisse bei der Umsetzung von Rückbaumaßnahmen 2020 [%]



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n = 188 - 201

Der Stadtumbau bleibt Daueraufgabe, weil die städtebaulichen Strukturen kontinuierlich an den strukturellen Wandel angepasst werden müssen. Dazu müssen die Akteure aufgrund der Hemmnisse oft viel Geduld mit sich bringen. Dies kollidiert mit dem Zügigkeitsgebot laut BauGB. Für einige Fördertatbestände fordern die Fördermittelgeber den zeitnahen Abschluss bzw. die Abrechnung von Maßnahmengebieten. 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.¹⁰³ Nur in begründeten Ausnahmefällen ist eine Verlängerung möglich.¹⁰⁴ Von den 78 Monitoringgebieten mit Sanierungssatzung sind 39 im vereinfachten Verfahren und 34 im umfassenden Verfahren. Zu fünf Monitoringgebieten liegen keine Angaben zur Verfahrensart vor.

Abb. 113: Anzahl Sanierungsgebiete mit geplantem Abschlussjahr (Stand 2020)



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, n = 67

Für 2021 ist der Abschluss der Sanierungsgebiete in Apolda: „Innenstadt“ und „Nördliche Bahnhofstraße“; Gera: „Sanierungsgebiet Parkstraße“ und „Sanierungsgebiet Elsteraue-Hofwiesen“, Ilmenau: „Bahnhofsvorstadt“, Mühlhausen: „Historische Altstadt“, Pößneck: „Turmstraße“, Schmalkalden: „Kasseler-Straße“, Suhl: „Sanierungsgebiet Heinrichs“ und „Sanierungsgebiet Schlauchgarten/Schillingschmiede“ vorgesehen. Insgesamt sind nach Angaben der Kommunen aus 2020 in 69,2 % 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 sechs 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, was aktuell noch verstärkt wird durch pandemiebedingte Gewerbesteuerausfälle. Teilweise sind auch 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.¹⁰⁵ Einige wenige Kommunen haben bereits mehr als die Hälfte der Ausgleichsbeträge erhoben und sollten Vorbild gebend für die übrigen Gemeinden einen Abschluss forcieren (wie Heilbad 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 erzielten 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 beschleunigte.

Aus diesen Auswertungen lässt sich ein dringender Handlungsbedarf bei den meisten Kommunen ableiten. Ogleich 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 Freistaats eine Verlängerung von ma-

¹⁰³ BauGB § 142 (Absatz 3)

¹⁰⁴ Die Überleitungsfrist des § 235 Absatz 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 Absatz 3 Satz 3 BauGB festzulegen oder eine von ihr bereits festgelegte Frist gem. § 142 Absatz 3 Satz 4 BauGB zu verlängern.

¹⁰⁵ Hierfür liegen lediglich für 27 % der Sanierungssatzungen im umfassenden Verfahren Angaben vor.

ximal fünf Jahren im vertraglichen Rahmen. 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 Miteleistungsanteile erstellen.

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 Landesmonitorings – 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. Von Mai bis September 2021 wurden die letzten vier Kommunen besucht, nachdem die für das erste Halbjahr 2021 festgelegten Termine coronabedingt mehrfach verschoben werden mussten.

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

Die Stadtumbau-Bereisung fand Ende September 2021 erfolgreich ihren Abschluss. Die Ergebnisdokumentation wurde in der zweiten Thüringer Stadtumbau-Broschüre „Wie Städte ihre Zukunft gestalten – Wegweisende Projekte aus der Thüringer Stadtentwicklung“ veröffentlicht, in welcher beispielhafte Projekte aus den 42 besuchten Monitoringkommunen bzw. den rund 200 Monitoringgebieten sortiert nach Handlungsfeldern für eine zukünftige Stadtentwicklung vorgestellt werden.

Abb. 114: Übersicht der Programmgemeinden nach Reihenfolge der erfolgten Bereisung

Bereisung am	Programmgemeinde	Vorgelegt 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
27.05.2021	Greiz	2021
07.07.2021	Ronneburg	2021
14.07.2021	Zella-Mehlis	2021
29.09.2021	Nordhausen	2021

1. Greiz (2021)

Einwohner 2002 (TLS)	25.535
Einwohner 2020 (TLS)	20.108
Einwohner 2040 (Prognose TLS)	15.370*
Wohnungsbestandsentwicklung 2011 - 2020 (TLS)	- 2,35 %
Rückgebaute Wohneinheiten 1991 - 2020, gefördert (TLVwA)	1.551 WE
Leerstandsquote der Gesamtstadt 2011 (Zensus)	11,9 %**
Leerstandsquote in Beständen der vtw-Wohnungsunternehmen 2020	15,5 %
Gebietstypen im Monitoring	Gründerzeit: 3, DDR-Wohnungsbau: 6, Sonstige: 1
Stand ISEK	2003
Probleme bei der Aufbringung von Mittleistungsanteilen 2020	Ja

* Prognose 1. GemBv bezieht sich auf Gebietstand 31.12.2020

** Ausgewert eingeschränkt

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
B/L: Wachstum und nachhaltige Erneuerung/Aufwertung ab 2020																			
B/L: Wachstum und nachhaltige Erneuerung/Rückbau ab 2020																			
B/L: Wachstum und nachhaltige Erneuerung/Sicherung ab 2020																			
B/L: Sozialer Zusammenhalt ab 2020																			
B/L: Lebendige Zentren ab 2020																			
L: Strukturwirksame städtebauliche Maßnahmen																			
L: Städtebauliche Erneuerung und Wohnumfeldverbesserung																			
L: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen																			
L: Anpassung an den demografischen Wandel im ländlichen Raum/Infrastruktur																			
L: Anpassung an den demografischen Wandel im ländlichen Raum/Rückbau																			
B/L: Die soziale Stadt																			
B/L: Städtebaulicher Denkmalschutz																			
B/L: Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen																			
B/L: Stadtbau Ost - Rückbau																			
B/L: Stadtbau Ost - Aufwertung																			
B/L: Stadtbau Ost - Sicherung																			
B/L: Stadtbau Ost - Technische Infrastruktur																			
B/L: Aktive Stadt- und Ortsteilzentren																			
B/L: Zukunft Stadtgrün																			
BL- Investitionspakt: CO2 Energetische Erneuerung der Infrastruktur																			
W: Neubau																			
W: Modernisierungsförderung																			
W: Barriereerduzierungsprogramm																			

In Anspruch genommene Förderung in den Jahren 2002 bis 2020 (W – Wohnungsbauförderung, L – Landesprogramme, B/L – Bund-Länder-Programme)

Greiz liegt am Fuße eines Zusammenflusses von sieben Tälern und erhielt aufgrund seiner landschaftlich besonderen Lage, seines Standortes für Textilindustrie, seiner Schlösser und der repräsentativen Architektur diverse Beinamen, unter anderem „Perle des Vogtlandes“, „Stadt der Stoffe“ und seit einigen Jahren offiziell den Zusatz „fürstlich vogtländisch“. Als Mittelzentrum im gleichnamigen Landkreis ist Greiz eine der 42 Monitoringgemeinden mit dem höchsten demografischen Anpassungsdruck hinsichtlich Alterung und Einwohnerrückgang. Bedingt durch die Lage im strukturschwachen Raum Ost-Thüringens weist die Langzeitbetrachtung des Wirtschaftsforschungsinstitutes „Prognos“ für die Stadt mittlerweile „hohe Zukunftsrisiken“ aus. Vor diesem Hintergrund bemüht sich die Stadt aktiv, dieser Entwicklung entgegenzuwirken. Aufgrund der notwendigen Haushaltskonsolidierung waren jedoch die finanziellen Handlungsspielräume für die Aufbringung von Mittleistungsanteilen eingeschränkt. Seit 1. Januar 2020 befindet sich die Stadt Greiz nicht mehr in der Haushaltssicherung. Zu den wichtigsten Arbeitsplatzgebern gehören unter anderem die Kreiskrankenhaus GmbH, das Landratsamt Greiz, der Cast-Folienhersteller Profol, die Nouryon Chemicals GmbH, das Textilforschungsinstitut TITV, aber auch einige hochspezialisierte Maschinenbaubetriebe und eine Papierfabrik. Mit der Eingemeindung von Neumühle-Elster zum 31. Dezember 2019 nahmen die Einwohnerschaft und die Fläche der Stadt nur geringfügig zu.



Laut Zensus 2011 lag der Leerstand in der Innenstadt bei 23,4 %. Seither konnte trotz des allgemeinen Einwohnerrückgangs die Anzahl der Einwohner in diesem zentralen Stadtumbaugebiet leicht erhöht werden. Dies ist als Erfolg der bisher realisierten Sanierungen zu werten. Trotzdem ist das Bild der Innenstadt noch durch eine große Anzahl von leerstehenden und teilweise baufälligen Gebäuden geprägt. Besonders eindringlich wurde die Problematik am Beispiel des Thüringer Hofes erläutert. Durch das Sicherheitsrisiko des einsturzgefährdeten Gebäudes musste die angrenzende Straße über einen Zeitraum von drei Jahren komplett gesperrt werden. In einem mühseligen Prozess konnte eine Zwangsversteigerung erwirkt und die Greizer Freizeit- und Dienstleistungs GmbH & Co. KG als neue Eigentümerin gewonnen werden, sodass hier der Abbruch des ehemaligen Hotels erfolgen konnte. Damit wurde die Straße wieder freigegeben. Über die Nachnutzung der zentralen Fläche in der Greizer Neustadt werden derzeit noch Variantenbetrachtungen angestellt.

Abb. 115: Durch einen privaten Akteur sanierte Objekte in Blockrandbebauung (links) und mit dem Preis „Neustadtperle“ ausgezeichnetes Eckgebäude (rechts)



Gerade in der Greizer Neustadt gibt es viele engagierte Anwohner und Eigentümer. Exemplarisch stellte sich beim Stadtrundgang ein privater Investor vor. Er hat mehrere baufällige Immobilien im unmittelbaren Umfeld seines eigenen Wohnstandortes erworben und aufwändig saniert. Auch wenn die von ihm erhobenen Mieten über dem Greizer Durchschnitt liegen, hat er keinerlei Probleme bei der Vermietung, da die Mieter die gute Qualität der Sanierung zu schätzen wissen. Diese Erfahrung kann auch aus anderen Stadtumbaugemeinden bestätigt werden.

Neben der guten Ausstattung strebt er auch die Reduzierung des Energieverbrauchs an. Seine jüngste gründerzeitliche Sanierung erreicht einen KfW-70-Standard. Um in Zukunft unabhängig von Öl und Gas werden zu können, prüft der Investor derzeit die Errichtung eines Nahwärmenetzes mit Erdwärme für seine und die benachbarten Wohngebäude im Quartier. Eine zentrale Rolle bei der Umsetzung geplanter Maßnahmen (z. B. Pilotprojekte Altstadt und Neustadt) kommt in der Regel auch den jeweiligen Eigentümern zu.

Die Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Greiz (GWG) errichtete in der Neustadt (ergänzend zum vorhandenen Wohnungsbestand) mehrere Neubauten. Mit dem GWG-Wohnpark entstand ein barrierefreies Wohnquartier an der Carolinenstraße. Auch die Genossenschaft berichtet von langen Wartelisten und einer beständigen Mieterschaft an diesem Standort. Das bestätigt die Strategie, Plattenbaubestände am Stadtrand rückzubauen und nachfragerechten Neubau in zentralen Lagen zu realisieren.

Im schulischen Bereich erfolgten Investitionen u. a. in einen Schulkomplex der Neustadt mit Grundschule, Hort und Gymnasium. In der Altstadt wurde der Komplex der Goetheschule umfassend saniert. Ergänzend wurde auf einer benachbarten Gewerbebrache eine Sportfreifläche geschaffen, die nachmittags - als Spielplatz - auch der Öffentlichkeit zur Verfügung steht.

Abb. 116: Aufgewertete Goetheschule



2. Nordhausen (2021)

Einwohner 2002 (TLS)	45.906
Einwohner 2020 (TLS)	40.969
Einwohner 2040 (Prognose TLS)	35.470*
Wohnungsbestandsentwicklung 2011 - 2020 (TLS)	+ 3,61 %
Rückgebaute Wohneinheiten 1991 - 2020, gefördert (TLVwA)	1.586 WE
Leerstandsquote der Gesamtstadt 2011 (Zensus)	3,5 %**
Leerstandsquote in Beständen der vtw-Wohnungsunternehmen 2020	5,3 %
Gebietstypen im Monitoring	Altstadt: 1, Gründerzeit: 1, DDR-Wohnungsbau: 11, Sonstiges: 1
Stand ISEK	2016
Probleme bei der Aufbringung von Mittleistungsanteilen 2020	Ja

* Prognose 1. GemBv bezieht sich auf Gebietstand 31.12.2020

** Aussagewert eingeschränkt

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
B/L: Wachstum und nachhaltige Erneuerung/Aufwertung ab 2020																			
B/L: Wachstum und nachhaltige Erneuerung/Rückbau ab 2020																			
B/L: Wachstum und nachhaltige Erneuerung/Sicherung ab 2020																			
B/L: Sozialer Zusammenhalt ab 2020																			
B/L: Lebendige Zentren ab 2020																			
L: Strukturwirksame städtebauliche Maßnahmen																			
L: Strukturwirksame städtebauliche Maßnahmen 100 %																			
L: Städtebauliche Erneuerung und Wohnumfeldverbesserung																			
L: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen																			
L: Anpassung an den demografischen Wandel im ländlichen Raum/Infrastruktur																			
L: Anpassung an den demografischen Wandel im ländlichen Raum/Rückbau																			
B/L: Die soziale Stadt																			
B/L: Städtebaulicher Denkmalschutz																			
B/L: Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen																			
B/L: Stadtbau Ost - Rückbau																			
B/L: Stadtbau Ost - Aufwertung																			
B/L: Stadtbau Ost - Sicherung																			
B/L: Stadtbau Ost - Technische Infrastruktur																			
B/L: Aktive Stadt- und Ortsteilzentren																			
B/L: Zukunft Stadtgrün																			
BL- Investitionspakt: CO2 Energetische Erneuerung der Infrastruktur																			
W: Neubau																			
W: Modernisierungsförderung																			
W: Barrierereduzierungsprogramm																			

In Anspruch genommene Förderung in den Jahren 2002 bis 2020 (W – Wohnungsbauförderung, L – Landesprogramme, B/L – Bund-Länder-Programme)

Nordhausen ist laut Thüringer Landesentwicklungsprogramm als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums in Nordthüringen eingeordnet. Es profitiert von der verkehrsbegünstigten Lage an der A38 und fungiert im strukturschwachen Kyffhäuserbereich als Arbeits- und Wohnstandort mit Ausstrahlungseffekten für die ganze Region. Die in den letzten Jahren tendenziell steigenden Zahlen von Einpendlern und sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zeigen, dass sich Unternehmen mit ihren Standorten etablieren konnten und weiterhin nach Fachkräften in den Bereichen Metall/Elektro, Logistik und Pflege suchen. Im Jahr 2018 wurde die Gemeinde „Buchholz“ eingegliedert. Nachdem die Haushaltskonsolidierung von 2014 bis 2024 im Jahr 2020 vorzeitig erreicht werden konnte, gilt (bedingt durch die Corona-Pandemie und damit verbundener Gewerbesteuerausfälle) seit Februar 2021 wieder eine Haushaltssperre, welche die Aufbringung von Mittleistungsanteilen für wichtige Stadtentwicklungsprojekte teilweise erheblich erschwert.



Trotz der Einschränkungen im Zuge der Haushaltskonsolidierung ab 2014 konnten in den 13 Jahren seit der letzten Stadtumbau-Bereisung erstaunliche Erfolge im Hinblick auf die städtebauliche Aufwertung erzielt werden. Der Aufwertungsfokus auf die Altstadt wird sichtbar in den zahlreichen Brachflächenrevitalisierungen und Nutzungszuführungen von Problemimmobilien (zuletzt in der „Rosengasse/An der Rosenmühle“, über den Kellern der ehemaligen Dombräuerei im Quartier Bäckerstraße sowie in der Schärfgasse und Am Altentor). Aber auch mit Großprojekten wie der Errichtung der „Echten Nordhäuser Marktpassage“ am Pferdemarkt oder dem neu gebauten Bürgerhaus am historischen Rathaus mit Stadtbibliothek, Bürgersälen und Tiefgaragen im angrenzenden Wohnquartier „Kornmarkt“ konnten städtebauliche und funktionale Lücken im zentralen Stadtbild auf architektonisch hohem Niveau geschlossen werden bzw. werden es derzeit noch (z. B. Neugestaltung des Blasiikirchplatzes).

Abb. 117: Laufende Neugestaltung des Blasiikirchplatzes (links) und abgeschlossene Sanierung über den Kellern der ehemaligen Dombräuerei (rechts)



Bezüglich der Umsetzung des Integrierten Klimaschutzkonzeptes mit dem kommunalen Klimaschutzmanager konnten seit dessen Erstellung im Jahre 2013 nachweisbare Erfolge verbucht werden. Für die Erfolgskontrolle wurde ein gesondertes Monitoring zur Überprüfung der Ziele in verschiedenen Handlungsfeldern eingerichtet. Als „abgeschlossen“ erscheinen darin z. B. die Punkte „Energetische Optimierung der Stadtbeleuchtung“ und die „Erstellung eines Solardachkatasters“. Positiv bilanziert werden die Beteiligung an klimarelevanten Projekten und Wettbewerben sowie der Beitritt zu entsprechenden Bündnissen und Netzwerken. Als weitere Aspekte werden „Zukunftswerkstätten städtischer Unternehmen mit der Hochschule Nordhausen und ansässigen Ingenieurbüros“, „Klimaschutzkampagne an Schulen“, die Einführung eines Ökostromtarifes der lokalen Stadtwerke (EVN) in Verbindung mit Zuschüssen zu Elektrofahrrädern sowie Marketingaktionen im Hinblick auf die verstärkte Nutzung von ÖPNV-Angeboten (u. a. Berufspendler- und

Semesterticket) aufgeführt. Die Berücksichtigung im Planungs- und Beteiligungsprozess zum integrierten Stadtentwicklungskonzept im Jahr 2015 führte u. a. zum Leitbild „ModellStadtRegion – Energetischer Wandel“.

Der Stadtteil „Nordhausen Nord“ soll gemäß ISEK-Zielstellung im Rahmen der ModellStadtRegion – Energetischer Wandel weiterentwickelt werden. Durch seine exponierte Lage mit Blick in die nördlich und östlich angrenzende Landschaft (Südharzvorland und Goldene Aue), der vorhandenen Infrastruktur (u. a. Südharzklitorium, Einzelhandel, soziale Infrastruktur) und der guten Anbindung an die Innenstadt mit der Straßenbahn wurde hier auch nachfragegerechter Mehrfamilienhausbau seitens der städtischen Wohnungsgesellschaft errichtet. Hochpreisige Stadtvillen oder auch ein vom GdW prämiertes Bauprojekt in seriell/modularer Bauweise für das niedrige Einkommenssegment stehen bezeichnend für die Schaffung neuer Angebotsqualitäten. Zudem wurde im Jahr 2018 ein Rahmenplan „Klimagerechte Quartiersentwicklung“ einstimmig vom Stadtrat beschlossen, inzwischen mit IBA-Projektstatus. Die Umsetzung entsprechender städtischer Maßnahmen hat in Abhängigkeit verfügbarer Haushalts- und Fördermittel bereits begonnen (Planung und derzeit laufendes Beteiligungsverfahren für Spiel- und Freizeitanlage, Stadtloop und Stadteingang). In Umsetzung befinden sich des Weiteren das IBA-Projekt „Multitalent C.-v.-Ossietzky-Hof“ inkl. der Freianlagen durch die SWG nach Realisierungswettbewerb und der Umbau des Begegnungszentrums „Nordhaus“ mit barrierefreiem Zugang. Weiterhin bemerkenswert ist die seniorengerechte Sanierung der Wohnungen „Am Aueblick“ durch die WBG Südharz. Die Eigenheimnachfrage hatte die Stadt im Rahmen der ISEK-Fortschreibung von Beginn an stadtfunktional sinnvoll verortet und nur in dafür vorgesehenen Arealen zugelassen wie in Nordhausen Nord und Ost. Dadurch konnten Brachflächen in der Altstadt und der Innenstadt revitalisiert und für dieses Segment aktiviert werden (z. B. Reihenhäuser in der Georgengasse und Einfamilienhäuser an der Rosenmühle sowie in der Rosengasse).

Abb. 118: Einfamilienhausbebauung in der Rosengasse (links) und Reihenhausbau in der Georgengasse (rechts)



3. Ronneburg (2021)

Einwohner 2002 (TLS)	5.748
Einwohner 2020 (TLS)	4.953
Einwohner 2040 (Prognose TLS)	4.710*
Wohnungsbestandsentwicklung 2011 - 2020 (TLS)	+ 1,63 %
Rückgebaute Wohneinheiten 1991 - 2020, gefördert (TLVwA)	100 WE
Leerstandsquote der Gesamtstadt 2011 (Zensus)	11,3 %**
Leerstandsquote in Beständen der vtW-Wohnungsunternehmen 2020	k. A.
Gebietstypen im Monitoring	Altstadt: 1
Stand ISEK	2017
Probleme bei der Aufbringung von Mittleistungsanteilen 2020	Nein

* Prognose 1. GemBv bezieht sich auf Gebietstand 31.12.2020

** Aussagewert eingeschränkt

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
B/L: Wachstum und nachhaltige Erneuerung/Aufwertung ab 2020																			
B/L: Wachstum und nachhaltige Erneuerung/Rückbau ab 2020																			
B/L: Wachstum und nachhaltige Erneuerung/Sicherung ab 2020																			
B/L: Sozialer Zusammenhalt ab 2020																			
B/L: Lebendige Zentren ab 2020																			
L: Strukturwirksame städtebauliche Maßnahmen																			
L: Strukturwirksame städtebauliche Maßnahmen 100 %																			
L: Städtebauliche Erneuerung und Wohnumfeldverbesserung																			
L: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen																			
L: Anpassung an den demografischen Wandel im ländlichen Raum/Infrastruktur																			
L: Anpassung an den demografischen Wandel im ländlichen Raum/Rückbau																			
B/L: Die soziale Stadt																			
B/L: Städtebaulicher Denkmalschutz																			
B/L: Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen																			
B/L: Stadtbau Ost - Rückbau																			
B/L: Stadtbau Ost - Aufwertung																			
B/L: Stadtbau Ost - Sicherung																			
B/L: Stadtbau Ost - Technische Infrastruktur																			
B/L: Aktive Stadt- und Ortsteilzentren																			
B/L: Zukunft Stadtgrün																			
BL- Investitionspakt: CO2 Energetische Erneuerung der Infrastruktur																			
W: Neubau																			
W: Modernisierungsförderung																			
W: Barrierereduzierungsprogramm																			

In Anspruch genommene Förderung in den Jahren 2002 bis 2020 (W – Wohnungsbauförderung, L – Landesprogramme, B/L – Bund-Länder-Programme)

Ronneburg ist eine von neun Thüringer Monitoringgemeinden mit weniger als 10.000 Einwohnern und fungiert als Grundzentrum östlich von Gera im Landkreis Greiz. Die Stadt profitiert von der verkehrsbegünstigten Lage an der A4 sowie dem Industriegroßstandort Ostthüringen nördlich des Stadtgebietes und will auch künftig mit attraktiven Wohnangeboten und Lebensqualitäten Zuzügler anlocken. Die Anzahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (am Arbeitsort) zeigt seit einigen Jahren eine positive Entwicklung. Auch die Arbeitsplatzdichte (sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in Relation zur erwerbsfähigen Bevölkerung), die in den letzten Jahren weiter anstieg, deutet auf einen stabilen Arbeitsmarkt und eine solide wirtschaftliche Basis hin. Das positive Einpendlersaldo stützt diesen Eindruck. Zuletzt waren Erfolge hinsichtlich der Ansiedlung von Großunternehmen (Bachl und Horsch) zu verzeichnen, welche sowohl Arbeitsplätze als auch mehr Gewerbesteuererinnahmen versprechen.

Aus Sicht der Stadt trugen die Bundesgartenschau-Maßnahmen im südlichen Stadtgebiet von 2007 enorm dazu bei, die angestrebte Imageverlagerung vom Bergbau- und Industrie- hin zum Erholungs- und Wohnstandort zu erreichen. So kommen nachweislich viele Besucher, vor allem aus Gera, zu Wochenendausflügen und nutzen die „Neue Landschaft“ als Ausflugsgebiet.



Seit 2012 profitiert die Thüringer Kleinstadt von einem positiven Wanderungssaldo. Dadurch haben sich die Einwohnerzahlen auf einem Niveau von 5.000 stabilisiert, was die Etablierung als Arbeits- und Wohnstandort belegt. Mittlerweile sind nachweislich Rückkehrer aus den alten Bundesländern und Zuzügler aus dem Umland zu beobachten sowie viele Bauwillige, welche die Vorteile der kurzen Wege und der vorhandenen Infrastruktur schätzen. Die 1. rBv des TLS geht zwar davon aus, dass bis zum Jahr 2035 die Einwohnerzahl nochmals absinkt, jedoch ist das mit 9,2 % im Vergleich zu 2015 der geringste Wert aller Monitoringgemeinden bis 10.000 Einwohner. Das Durchschnittsalter der Bewohner lag mit rund 50 Jahren in der Gesamtstadt genauso hoch wie im Sanierungsgebiet Altstadt. Auch im Monitoringgebiet Altstadt stabilisierten sich die Einwohnerzahlen (bei ca. 1.400 Einwohnern).

Als großer Erfolg der bisherigen mit Städtebaufinanzhilfen geförderten Maßnahmen kann vor allem die stabile Einwohnerentwicklung gesehen werden. Schlüsselprojekte waren neben den Bundesgartenschau-Maßnahmen zahlreiche Sanierungen und Nutzungszuführungen wie z. B. im Schlossareal und im Bereich der Bogenbinderhalle sowie Aufwertungen im öffentlichen Raum insbesondere im Bereich Baderteich. Im Ergebnis sind die Wohngebiete und auch die zentralen Aufenthaltsqualitäten von sehr viel Grün geprägt und bieten attraktive Wohnumfeld- und Naherholungsqualitäten für Bewohner und Besucher.

Abb. 119: Steg am Baderteich mit Blick zum Schloss und begrüntes Wohnumfeld im Wohngebiet „Neue Welt“



Im Sanierungsgebiet gibt es nach wie vor noch zahlreiche auffällige Problemimmobilien (laut Angaben im Landesmonitoring noch 88 Objekte im Sanierungsgebiet) vor allem im unteren Marktbereich, welche negativ auf das Stadtbild wirken. Mut machen demgegenüber Objektsanierungen in Straßenlage wie zum Beispiel in der Geraer Straße 2. Das Objekt wurde aufwändig saniert und erfreut sich mit Balkonen auf der Rückseite großer Beliebtheit. Hier bestätigt sich die Erfahrung

aus den anderen Städtebesuchen, dass attraktive Wohnqualitäten im Zentrum (auch zu höheren Mietpreisen) nachhaltig vermietungsfähig sind. Positiv zu erwähnen ist auch, dass die städtische Wohnungsgesellschaft ihr Engagement im Rahmen von Bestandssanierungen in der Altstadt fortsetzen sowie mit Neubau als Baulückenschließung in der Altstadt attraktive Wohnangebote schaffen will, wie zum Beispiel auf einer Baulücke in der Schlosstraße mit einer Bauplanung für modernes Wohnen (Vermietungspreis 7 Euro/m² nettokalt).

Forschungsseitig begleiten lässt sich Ronneburg bei der Problemimmobilienaktivierung von der Bauhaus-Universität Weimar und sucht innovative Wege zur Aktivierung. Im Rahmen der Präsentation wurden Bachelor- und Masterarbeiten vorgestellt, welche mögliche Gebäudesanierung mit entsprechenden Nutzungszuführungen visualisieren. Fast alle Konzepte beinhalteten die Schaffung von Aufenthalts- und Begegnungsqualitäten im Gebäudeumfeld sowie die Vernetzung des Gebäudebestandes im Hinterhof. Innerhalb der Gebäude ist eine Kombination von öffentlichen Nutzungen mit Café, Bibliothek oder Kulturzentrum in Verbindung mit (altersgerechtem) Wohnen angedacht.

Abb. 120: Zentral gelegene Bauruine am Standort Herrengasse: Zustand 2021 (links) und Planungsentwurf für Modernisierung/Nutzungszuführung der Bauhaus-Universität Weimar (rechts)



Quelle Bild rechts: Bauhaus-Universität Weimar, Professur für Denkmalpflege und Baugeschichte, Bachelorarbeit von Anna Zipp

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 vielfältige 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.

4. Zella-Mehlis (2021)

Einwohner 2002 (TLS)	15.447
Einwohner 2020 (TLS)	12.630
Einwohner 2040 (Prognose TLS)	10.230*
Wohnungsbestandsentwicklung 2011 - 2020 (TLS)	+ 1,14 %
Rückgebaute Wohneinheiten 1991 - 2020, gefördert (TLVwA)	129 WE
Leerstandsquote der Gesamtstadt 2011 (Zensus)	6,0 %**
Leerstandsquote in Beständen der vtW-Wohnungsunternehmen 2020	3,0 %
Gebietstypen im Monitoring	Altstadt: 1, Sonstiges: 2
Stand ISEK	2009
Probleme bei der Aufbringung von Mittleistungsanteilen 2020	Nein

* Prognose 1. GemBv bezieht sich auf Gebietstand 31.12.2020

** Aussagewert eingeschränkt

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
B/L: Wachstum und nachhaltige Erneuerung/Aufwertung ab 2020																				
B/L: Wachstum und nachhaltige Erneuerung/Rückbau ab 2020																				
B/L: Wachstum und nachhaltige Erneuerung/Sicherung ab 2020																				
B/L: Sozialer Zusammenhalt ab 2020																				
B/L: Lebendige Zentren ab 2020																				
L: Strukturwirksame städtebauliche Maßnahmen																				
L: Städtebauliche Erneuerung und Wohnumfeldverbesserung																				
L: Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen																				
L: Anpassung an den demografischen Wandel im ländlichen Raum/Infrastruktur																				
L: Anpassung an den demografischen Wandel im ländlichen Raum/Rückbau																				
B/L: Die soziale Stadt																				
B/L: Städtebaulicher Denkmalschutz																				
B/L: Städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen																				
B/L: Stadtbau Ost - Rückbau																				
B/L: Stadtbau Ost - Aufwertung																				
B/L: Stadtbau Ost - Sicherung																				
B/L: Stadtbau Ost - Technische Infrastruktur																				
B/L: Aktive Stadt- und Ortsteilzentren																				
B/L: Zukunft Stadtgrün																				
BL- Investitionspakt: CO2 Energetische Erneuerung der Infrastruktur																				
W: Neubau																				
W: Modernisierungsförderung																				
W: Barriereeretzierungsprogramm																				

In Anspruch genommene Förderung in den Jahren 2002 bis 2020 (W – Wohnungsbauförderung, L – Landesprogramme, B/L – Bund-Länder-Programme)

Zella-Mehlis befindet sich im Landkreis Schmalkalden-Meiningen und grenzt nördlich an das Gemeindegebiet der kreisfreien Stadt Suhl an. Mit der Eingliederung des jetzigen Ortsteils Benshausen hat sich das Stadtgebiet zuletzt im Jahr 2019 nach Nordwesten hin vergrößert. Die Stadt profitiert von der Lage an der Autobahn A71 und vom Bahnanschluss mit zwei Haltepunkten sowie der direkten Nähe zum Thüringer Wald. Beschäftigtenentwicklung, positives Wanderungssaldo und Ependlerüberschuss unterstreichen die vergleichsweise günstige Entwicklung in den letzten Jahren und die wirtschaftliche Bedeutung der Stadt für ihre Umgebung. Gleichzeitig ist die Stadt finanziell sehr gut aufgestellt, sodass die Projektumsetzung im Rahmen der zukunftsfähigen Stadtentwicklungsplanung weitgehend unabhängig von der Bereitstellung von Fördermitteln erfolgen kann.



Mit der Bahnfernverbindung von Würzburg hin zum zentralen Thüringer ICE-Knotenpunkt in Erfurt und der Regionalbahnverbindung der Süd-Thüringen-Bahn von Zella-Mehlis über Schmalkalden nach Wernshausen liegt die Stadt gleich an zwei wichtigen Bahnverbindungen für den Südthüringer Raum. Begünstigt durch die zentrale Lage in der Mitte Deutschlands und der kurzen Anbindung an die Autobahnen A71 und A73 ist Zella-Mehlis zudem ein Knotenpunkt vieler deutscher und europäischer Fernbuslinien. Somit bietet die Stadt die idealen Voraussetzungen sowohl als Verknüpfungspunkt für Pendler zum ÖPNV als auch als Eingangspunkt für Reisende in die Ferienregion Oberhof, welches mit seinen vielfältigen internationalen Wintersportevents nur wenige Kilometer entfernt liegt und mit Busverbindungen ab Zella-Mehlis gut erschlossen ist. Bereits im Jahr 2013 erwarb die Stadt das Bahnhofsareal und baute bis zum Jahr 2015 dort einen wichtigen ÖPNV-Verknüpfungspunkt für den ganzen Südthüringer Raum aus. Mit barrierefreien Bushaltestellen, Pendlerparkplätzen, zwei E-Car-Sharing-Ladeplätzen, zwei E-Car-Stationen und Fahrradabstellhaus mit kostenloser Lademöglichkeit für E-Bikes steht heute ein moderner ÖPNV-Verknüpfungspunkt zur Verfügung. Durch die Anstrengungen der Stadt konnten zudem Folgeinvestitionen der Bahn in Fahrstühle und den barrierefreien Ausbau der Unterführungen generiert und die Angebote des (über)regionalen Busverkehrs nochmals erweitert werden.

Seit der letzten Stadtbau-Bereisung ist es der Stadt durch erhebliche Investitionen gelungen, die Wohn- und Lebensqualität in der Innenstadt deutlich zu verbessern. In nicht unerheblichem Maße gelang dies durch Investitionsanreize in Form des vorherigen Ankaufs von Brachflächen oder leerstehenden Wohn- und Gewerbegebäuden. Die Flächen wurden nach Baufreimachung privaten Investoren angeboten, welche als (selbstnutzende) Gewerbe- und Wohnimmobilieninvestoren nachhaltig investierten. Aber auch die städtische Wohnungsgesellschaft engagierte sich in Hinblick auf die Aktivierung von Problemimmobilien stark. Im Ergebnis sind kaum noch auffällige Objekte im Stadtbild sichtbar. Sowohl aus bauleitplanerischer als auch aus städtebaulicher Sicht ist es bis auf wenige Ausnahmen gelungen, Konfliktlagen zu entzerren und Gewerbe- und Wohnnutzung soweit wie möglich zu trennen bzw. auf nichtstörende gewerbliche Nutzung in traditionell bestehenden Mischgebieten abzusenken. Außerdem konnte die mit dem Zusammenschluss der beiden Stadtteile begonnene Entwicklung aus dem Jahr 1919 – die Schaffung eines neuen Zentrums in der Mitte zwischen Zella und Mehliß – aus Sicht der Stadt zum 100-jährigen Bestehen im Jahr 2019 weitestgehend abgeschlossen werden. Das neue Zentrum erfuhr eine funktionale Verdichtung und gestalterische Aufwertung durch zahlreiche Maßnahmen. Im neuen Zentrum befindet sich das Rathaus mit Rathausvorplatz für Stadtfeste sowie das Gesundheitszentrum für die

medizinische und pflegende Betreuung. So bieten Apotheke, Bankfilialen der Sparkasse und VR-Bank, die Verwaltung der Wohnungsbaugesellschaft und einige Einzelhandelseinrichtungen ihre Dienste in der neuen Mitte an.

Im September 2020 wurde mittels Drohnenaufnahmen eines Stadtgebietsüberfluges ein Imagefilm gedreht, in welchen Vorher-Nachher-Aufnahmen sowie Informationen umgesetzter Förderprojekte an den verschiedenen Standorten integriert wurden. Dieser wurde im YouTube-Kanal eingespielt und wird u. a. über einen Link auf der städtischen Internetseite zur Ansicht für die Öffentlichkeit beworben. Nicht zuletzt soll damit auch das Außenimage der Stadt verbessert werden. Das bürgerschaftliche Engagement wird derzeit im Fachbereich Stadtmarketing und Tourismus von zwei Mitarbeitern koordiniert, welche sowohl für das Stadtmarketing als auch für den Bereich Bürgerbeteiligung zuständig sind. Bürgernahe Stadtgestaltung wurde in den letzten Jahren mehrfach im Rahmen der Initiative „Deine Idee für Zella-Mehlis“ umgesetzt. In diesem Rahmen wurden auch Stadtrundgänge mit verschiedensten Zielgruppen durchgeführt, um Missstände aufzudecken und bedarfsgerecht beheben zu können. Dabei wurden an den Orten (zuletzt im Jahr 2020 am Standort Kaisergarten) große Banner mit Fragezeichen aufgestellt, an dem ein Briefkasten befestigt war, in welchem die Bürger ihre Ideen zur Umgestaltung des Platzes mitteilen konnten.

Abb. 121: Nutzerorientierte Gestaltung öffentlicher Begegnungsräume in der „Grünen Oase“ (oben links) und Büchertelefonzelle (oben rechts), Umfeld am Mehlißer Markt (unten rechts) und E-Bike-Ladestation auf dem Lerchenberg (unten links)



Fazit und Ausblick für den Stadtumbau in Thüringen

Die Ergebnisse des Landesmonitorings für das Erfassungsjahr 2020 sind deutlich von den Auswirkungen der Corona-Krise geprägt. Im einleitenden Kapitel gab es eine erste Einschätzung für die kommunalen Handlungsfelder. In den weiteren Fachkapiteln bestätigen die Ergebnisse mehr oder weniger die schon vermuteten Entwicklungen innerhalb der Themenkomplexe der Stadtentwicklung. Inwiefern diese bereits auf Entwicklungstendenzen für die nächstfolgenden Jahre hinweisen, bleibt in Abhängigkeit der sich fortsetzenden Corona-Pandemie zu beobachten. So kann beispielsweise mit den vorliegenden Daten noch nicht beurteilt werden, ob die Corona-Pandemie zu einem signifikanten Sterbeüberschuss oder auch zu einem eventuellen Geburtenauftrieb führen wird.

Unabhängig davon wird sich die Bevölkerungszahl laut aktueller Vorausberechnung für den Zeitraum von 2020 - 2040 in den meisten Thüringer (Monitoring-) Gemeinden weiter verringern und die Bewohnerschaft altern.

Allein für das pandemiegeprägte Jahr 2020 konnte in den Monitoringgemeinden ein deutlich höherer Bevölkerungsverlust im Vergleich zu den Vorjahren verbucht werden. Gründe sind der weitere Rückgang der Geburtenzahlen auf ein Minimum seit 1995 bei gleichzeitiger Zunahme der Sterbefälle, insbesondere am Ende des Jahres sowie die ausgebliebene Zuwanderung von Studenten in den Hochschulstädten. Aufgrund der weiteren demografischen Alterung steigt der Bedarf an Pflegekapazitäten, betreuten Wohnformen, Barrierefreiheit und sozialer Infrastruktur weiter und wird auch künftig zunehmen. Insbesondere für die soziale Infrastruktur besteht durch den demografischen Wandel Anpassungsdruck. Künftig kann dadurch ggf. die Erhaltung eines flächendeckenden Angebots für alle Altersgruppen nicht mehr gewährleistet werden. Allround-Konzepte zur Kombination mehrerer Einrichtungsformen mit multifunktionalen Strukturen und Nutzungsmöglichkeiten bestimmen deshalb den Um- und Neubau dieser Einrichtungen.

Auch wenn das Bruttoinlandprodukt für 2020 deutlich weniger einbrach als zur Finanzkrise 2008/2009, stieg die Arbeitslosenzahl im Vergleich zu den Vorjahren erstmals an und die Beschäftigtenzahl sank mit branchenspezifisch unterschiedlichen Entwicklungen bzw. Betroffenheiten deutlich ab. Die Auswirkung auf Homeoffice/Mobiles Arbeiten bleibt in der statistischen Erfassung schwierig. Repräsentative Umfragen ergeben jedoch branchenspezifisch und regional sehr unterschiedliche Potenziale. Grundsätzlich weisen eher größere Kommunen wie Erfurt und Jena ein höheres Potenzial durch einen ausgeprägten Dienstleistungssektor und

die entsprechende technische Infrastruktur zur Umsetzung von Homeoffice/Mobiles Arbeiten auf. Die Auswirkungen auf die Finanzlage der Kommunen traten nicht in befürchtigtem Maße ein. Ein sprunghafter Anstieg der Kommunen mit Haushaltskonsolidierung bzw. in Haushaltssicherung konnte wahrscheinlich auch durch die vom Staat zeitnah gewährten Unterstützungsleistungen im Jahr 2020 abgefangen werden. Laut aktueller Einschätzung des Städte- und Gemeindebundes kündigen sich jedoch mittelfristig verstärkte Auswirkungen an, zum Beispiel aufgrund unerwartet hoher Ausfälle bei den Gewerbesteuererträgen, was die Rückmeldungen der Akteure während der Stadtumbau-Bereisung bestätigten.

Unabhängig davon befinden sich nach wie vor rund 40 % der Monitoringkommunen in schwieriger Haushaltslage, was die Aufbringung kommunaler Mittleistungsanteile für die Förderung von Stadtentwicklungsprojekten schwierig bis unmöglich macht. Daraus folgt ein selektiver Stillstand von Stadtentwicklungsprojekten für Kommunen, die eigentlich am dringendsten Unterstützung benötigen. Die letzten Stellungnahmen des Bundesrechnungshofes, die aufgrund zunehmender Fördermittelausgabereise die Bedürftigkeit oder Wirksamkeit der Städtebauförderung infrage stellen, sind an dieser Stelle nicht zielführend. Der aktuell beschrittene, konstruktive Weg besteht darin, die Ursachen für den zunehmenden Kassenmittelabfluss zu eruieren und daraus die richtigen Schlüsse zu ziehen. Eine Möglichkeit, welche während der Gespräche von Landes- und Kommunalvertretern diskutiert wurde, ist die Einrichtung eines Landesausgleichsfonds für die 100-%-Förderung besonders wichtiger Stadtentwicklungsprojekte in nicht handlungsfähigen Kommunen.

Die Entwicklungen am Wohnungsmarkt deuten auf eine erneute Zunahme der Leerstandsquoten hin, welche in einzelnen Quartieren auf kritisches Niveau ansteigen und perspektivisch eine erhöhte Rückbauaktivität zur Folge haben könnte. Das bestätigen die Einzelrückmeldungen während der Akteursgespräche vor Ort. Insgesamt wächst in den letzten Jahren der Wohnungsbestand aufgrund steigender Neubauaktivität und fast zum Erliegen gekommener Rückbauaktivität auf niedrigem Niveau wieder weiter kontinuierlich an, während Einwohnerzahlen im besten Fall stagnieren und sich Haushaltszahlen perspektivisch in jedem Fall rückläufig entwickeln werden. Im Erfassungsjahr 2020 wurden insgesamt zwar etwas weniger Wohngebäude errichtet, dafür aber, entgegen dem bisherigen Trend, vermehrt im Ein- und Zweifamilienhaussegment. Während die großen Städte Weimar, Erfurt und vor allem Jena bis zum Jahr 2019 stets positive Wanderungssalden verzeichneten, verloren sie 2020 – im Gegensatz zu den kreisangehörigen Monitoringkommunen – Einwohner. Neben der ausbleibenden Zuwanderung von Studenten

weist die Abwanderung in die Umlandgemeinden auf Suburbanisierungsprozesse hin, die durch steigende Mietpreise in den großen Städten verstärkt werden.

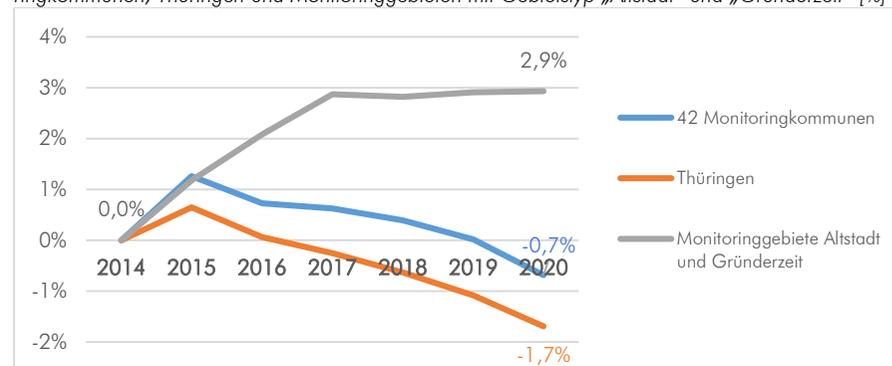
Die Wohnungsbauförderung war aufgrund reduziert zur Verfügung stehender Landes- wie Bundesfinanzmittel eingeschränkt. Die Rückmeldungen der meisten Akteure in den besuchten 42 Monitoringkommunen ergaben, dass auch nach Auslaufen sozialer Belegungsbindung ausreichend Wohnungen im KdU-Segment vorhanden sind, was mit dem zwar moderat steigenden, aber nach wie vor relativ geringen Mietpreisniveau korrespondiert. Während der geförderte Neubau in vielen Kommunen gut in Anspruch genommen wurde, gilt es perspektivisch, die Richtlinien dahingehend anzupassen, dass potenzielle Investoren im Rahmen von Bestandsmodernisierungen von Wohngebäuden vermehrt aktiv werden. Grundlegend gilt künftig seitens der Landesregierung die Prämisse der Mittelkonzentration auf wirksame Projekte in den Kommunen mit angespannten Wohnungsmärkten. Das sehr stark nachgefragte, mehrfach verlängerte und erweiterte Barrierereduzierungsprogramm als reine Zuschusskomponente lief im Jahr 2020 aus.

Neben der Corona-Krise war für die Akteure auf Landes- und Kommunalebene auch die Überleitung von sieben auf die drei neuen Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung zu meistern. Entsprechend der geschilderten Hemmnisse schreitet die Zielerreichung in den Fördergebieten nur langsam voran. Wurden für das Jahr 2015 in einem Drittel der Monitoringgebiete die ursprünglich gesetzten Ziele überwiegend oder vollständig erreicht, so galt das im Jahr 2020 für etwas mehr als die Hälfte. Sicherlich sind auch die großräumig abgegrenzten Fördergebiete aus den 1990er Jahren mit ihren komplexen Zielstellungen ein Grund für die beabsichtigte Verlängerung von Maßnahmenabschlüssen. So müssen u. a. in Sanierungsgebieten im umfassenden Verfahren Ausgleichsbeiträge von den Eigentümern erhoben und bestenfalls zweckgebunden im Gebiet wiedereingesetzt werden, was laut Einschätzung der meisten Kommunalvertreter mit den vorhandenen Personalkapazitäten nicht vor 2030 zu schaffen sein wird. Da dieser zeitliche Horizont nicht im Einklang mit den baugesetzlich geforderten Fristen steht, ist hier Unterstützungsbedarf im Sinne von Beratung und Erfahrungsaustausch zur Beschleunigung angezeigt.

Obwohl die Maßnahmenaktivität in den Monitoringgebieten im Jahr 2020 pandemiebedingt bzw. aufgrund der veränderten Förderprogrammatische leicht rückläufig war, ist die nachhaltige Wirksamkeit im Sinne einer Multiplikatorwirkung der städtebaulichen Förderung in den Gebieten durch die Vielzahl von nicht geförderten, zeitlich nachgelagerten Baumaßnahmen nachweisbar. Schließlich sind stabile

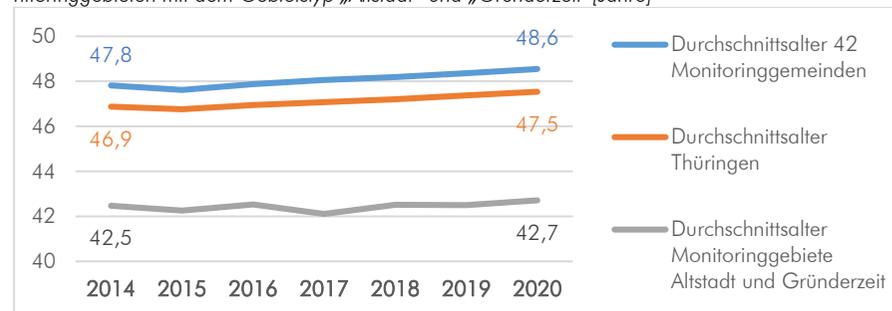
Bewohnerzahlen und eine unterdurchschnittlich junge Bewohnerstruktur in den altstädtisch und gründerzeitlich geprägten Monitoringgebieten (vgl. Abb. 122 und Abb. 123) im Vergleich zu gegensätzlichen bzw. negativeren Entwicklungen auf gesamtstädtischer Ebene eindeutige Erfolgsbelege für die Wirkung eingesetzter Fördermittel im Rahmen aufgewerteter öffentlicher Begegnungsräume und umliegender Gebäudesubstanz.

Abb. 122: Prozentuale Veränderung der Einwohnerentwicklung zum Basisjahr 2014 in den 42 Monitoringkommunen, Thüringen und Monitoringgebieten mit Gebietstyp „Altstadt“ und „Gründerzeit“ [%]



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, einbezogen wurden 40 Altstadt- und Gründerzeitgebiete aus 28 Monitoringkommunen, welche seit 2014 keine Gebietsveränderungen erfuhren und bei denen durchgängige Werte vorhanden sind.

Abb. 123: Durchschnittsalter von 2014 bis 2020 in den 42 Monitoringkommunen, Thüringen und Monitoringgebieten mit dem Gebietstyp „Altstadt“ und „Gründerzeit“ [Jahre]



Quelle: Kommune © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, einbezogen wurden 33 Altstadt- und Gründerzeitgebiete aus 27 Monitoringgebieten, welche seit 2014 keine Gebietsveränderungen erfuhren und bei denen durchgängige Werte vorhanden sind

Im Sinne einer Priorisierung der Abschlüsse vorhandener Fördergebietskulissen sollen aus Fördermittelgeberperspektive erst alte Mittelbewilligungen effektiv umgesetzt sein, bevor neue Fördergebiete aufgenommen werden. In diesem Rahmen wurde seitens des Landes entsprechend sparsam mit Neuaufnahmen umgegangen bzw. wurden teilweise neue Maßnahmengenehmigungen ausgesetzt. Nicht zuletzt sollte mit dieser Strategie auch der hohen Programmüberzeichnung begegnet werden. Außerdem lief die bisherige EFRE-Förderperiode 2020 ab. Die dort entwickelten integrierten kommunalen Strategien bilden jedoch die konzeptionelle Grundlage für die Auswahl von Projektanträgen der neuen Förderperiode 2021 - 2027.

Bei der Beteiligung wichtiger kommunaler Akteure waren, trotz der Corona-Einschränkungen, keine Einschnitte zu verzeichnen. Teilweise erfolgte diese sogar intensiver, wenn auch vermehrt virtuell bzw. digital. Beteiligungsformate für die Bürger konnten dagegen nur eingeschränkt umgesetzt werden. Im Vergleich zu 2019 reduzierte sich die Anzahl der Beteiligungsveranstaltungen in den Monitoringkommunen. Das ist vor allem auf die pandemiebedingten Kontaktbeschränkungen zurückzuführen, aufgrund dessen klassische Beteiligungsformate (in Präsenz) teilweise nicht durchgeführt werden konnten bzw. bei alternativen digitalen Formaten die Resonanz verhaltener war. Die mangelnde digitale Erreichbarkeit der Bewohner ist zudem eine der beobachteten Einschränkungen, die ggf. auch in den kommenden Jahren anhalten könnte. Selbsterklärende Formate im öffentlichen Raum und eine verstärkte Nutzung von Social-Media-Kanälen wurden genutzt, um auf aktuelle Projekte und Entwicklungen aufmerksam zu machen.

Gerade für die Innenstädte in den kleineren Kommunen hat die Corona-Krise die Funktionsverluste verschärft. Es bleibt zu hoffen, dass die auf Bundes-, Landes- und Kommunalebene angeschobene Förderung für Brainstorming-Prozesse und kompetente Kümmerer zur nachhaltigen (Wieder-)Belebung der zentralen Stadtbereiche beitragen kann.

Die diesjährige Stadtumbaukonferenz zeigte – mit gleichem Themenfokus wie vor 11 Jahren – erneut, dass Klimaanpassung nicht nur Schutz vor den Auswirkungen

von Starkregenereignissen bedeutet, sondern mehrere Themenkomplexe umfasst. Das schließt unter anderem mikroklimatische Ausgleichswirkungen mit der Schaffung von Aufenthaltsqualitäten im öffentlichen Raum, Vorbeugung von Schäden durch Starkwind und durch Sturmereignisse mit ein. Im Themenkomplex „Wassersensible Stadtentwicklung“ wurde aufgezeigt, wie Kommunen vermehrt auftretende Trockenzeiten und Starkregenereignisse mit intelligenter Speicherung und Wiederverwendung des Regenwassers besser nutzen können. Im Rahmen weiterer ISEK-Aktualisierungen scheint noch bei einigen Kommunen Handlungsbedarf, die Themen „Klimaschutz“ und „Klimaanpassung“ verstärkt zu integrieren, zumal ab 2020 gültiger Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung die Berücksichtigung dieser Aspekte Voraussetzung für jegliche Förderzusage ist.

Positiv zu bemerken ist, dass mehr als 50 % der Primärenergie für Heizzwecke für die 2020 genehmigten Wohngebäude bereits aus erneuerbaren Energien stammen. Das Ziel zur entsprechenden Reduzierung von Emissionen im hauptverursachenden Gebäudesektor wird auch durch die angepasste Gesetzeslage ab 2021 weiter forciert.

Bislang kaum Erfolge lassen sich dahingehend im Verkehrssektor verbuchen. Hier steigt die Zahl zugelassener PKW trotz rückläufiger Einwohnerzahlen seit über 10 Jahren, während zugeordnete CO₂-Emissionen pro Kopf stagnieren. Auch wenn die elektrische Antriebstechnologie hierfür sicher nicht die alleinige Lösung bieten kann, ist die verbraucherorientierte Nachfrage in diesem Sektor angesichts der dynamisch steigenden Zahlen gemeldeter PKW mit entsprechenden Antriebsformen aussichtsreich. Das korrespondiert auch mit der ausgebauten Ladeinfrastruktur, welche laut aktueller Studienlage und Rückmeldung der Lokalakteure während der Stadtumbau-Bereisung weniger in hochfrequentierten Bereichen des öffentlichen Raumes, sondern eher im privaten Umfeld genutzt wird.

Grundlegender Standortfaktor bleibt der Breitbandausbau, welcher vor allem in den Städten weiter voranschreitet. Ein zügiger Breitbandausbau kann Homeoffice und andere Formen des mobilen Arbeitens von Zuhause unterstützen, die während der Corona-Pandemie empfohlen und gefordert waren und künftig an Bedeutung gewinnen werden. Für den ländlichen Raum ist dies besonders wichtig, um dessen Attraktivität gegenüber den Städten zu steigern.

Anhang

A Methodik und Datenbasis

Die Datenerfassung des Landesmonitorings 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.

Die Begleitforschung im Sinne des Landesmonitorings 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 Landesmonitorings sind die 42 Stadtumbauprogrammgemeinden, welche zuletzt für das Jahr 2020 Daten für die Gesamtstadt und insgesamt 204 Monitoringgebiete lieferten. 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 2020 auf Indikatorenbasis des Vorjahres erfasst.
- Das Thüringer Landesamt für Statistik (TLS) schrieb die Zeitreihen von Indikatoren, für die es bereits in den vergangenen Jahren Daten zur Verfügung stellte, bis 2020 fort. Daten für Gemeinden mit Gebietseingliederungen konnten auf den neuen Gebietsstand zurückgerechnet werden,

um Brüche in den Zeitreihen zu verhindern. Die letzte Gebietseingliederung wurde im Dezember 2020 in Bad Salzungen 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 Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V. (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.¹⁰⁶ Der Indikatorenkatalog für das Erfassungsjahr 2020 wurde gegenüber 2019 um einen Block zu den Auswirkungen der Corona-Pandemie auf die kommunalen Arbeitsbereiche ergänzt. Außerdem wurde die neue Förderprogrammatik des Bundes integriert und einige kleinere Anpassungen vorgenommen. Für die Erfassung ab dem Jahr 2016 konnte der Umfang des Datenkatalogs im Zuge des Abgleichs mit dem elektronischen Monitoring des Bundes (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

¹⁰⁶ 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

kommunalinternen (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.

vor allem 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 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 2020 gab es keine Gebietsabgänge. Zwei Monitoringgebiete sind hinzugekommen. Dabei handelt es sich um die Fördergebiete „Großer Teich“ in Altenburg und „Am Stollen“ in Ilmenau. Somit wurden 204 Gebiete in den 42 Monitoringgemeinden beobachtet.

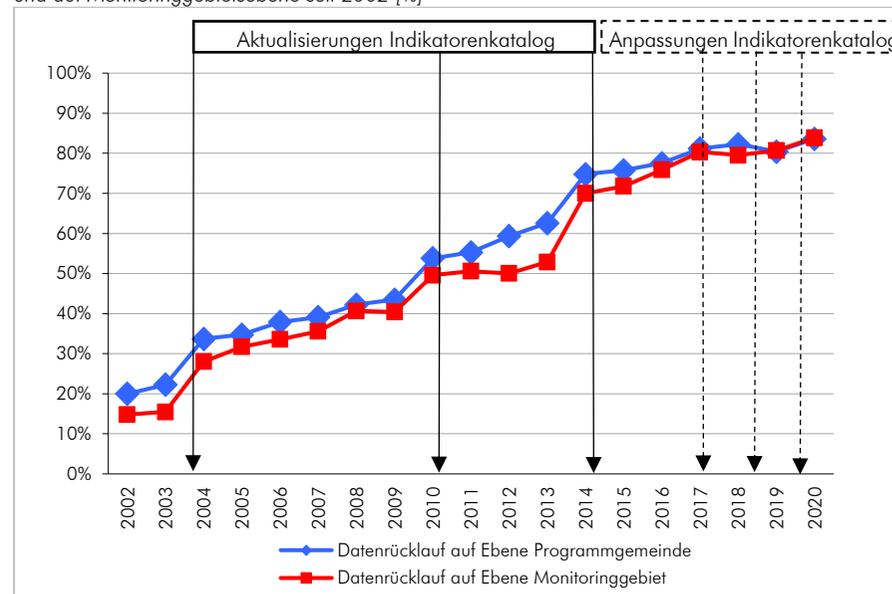
1. Entwicklung des Datenrücklaufes

Aufgrund der Corona-Krise war es fraglich, ob die Rücklaufquote für das Erfassungsjahr 2020 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. Im Ergebnis erreichte die durchschnittliche Rücklaufquote auf beiden Betrachtungsebenen ihren Maximalstand von 84 %.

In der Bilanz der Rücklaufbetrachtung ist zu erkennen, dass sich der indikatorenbasierte Datenrücklauf seit 2002 vervielfachte. 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 und darüber hinaus gehalten

werden.¹⁰⁷ Jährliche Datenlieferungen kommen von allen 42 Monitoringkommunen.

Abb. 124: Entwicklung der indikatorenbasierten Rücklaufquote auf Ebene der Programmgemeinden und auf Monitoringgebietsebene seit 2002 [%]



Quelle: TLS © 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 personelle Kapazitätsengpässe von den Kommunen beklagt. Wenn die Monitoringanforderungen nicht mehr neben dem „Alltagsgeschäft“ erledigt werden konnten, wurde nicht selten externe Unterstützung für die Datenerfassung beauftragt.

¹⁰⁷ Die persönlichen Gespräche mit den Monitoringbeauftragten belegen, dass mit 80 % durchschnittlicher Rücklaufquote ein Maximalniveau erreicht zu sein scheint.

Hinzu kam der Mehraufwand durch die Monitoringanforderungen des Bundes, dessen Vertreter bezüglich der eBl- und eMo-Meldungen Informationen zusätzlich bzw. rückwirkend abfragten.¹⁰⁸

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 Erhebungsbogen 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 2020 waren wie 2019 die Programmgemeinden Eisenberg, Schmalkalden und Leinefelde-Worbis. 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

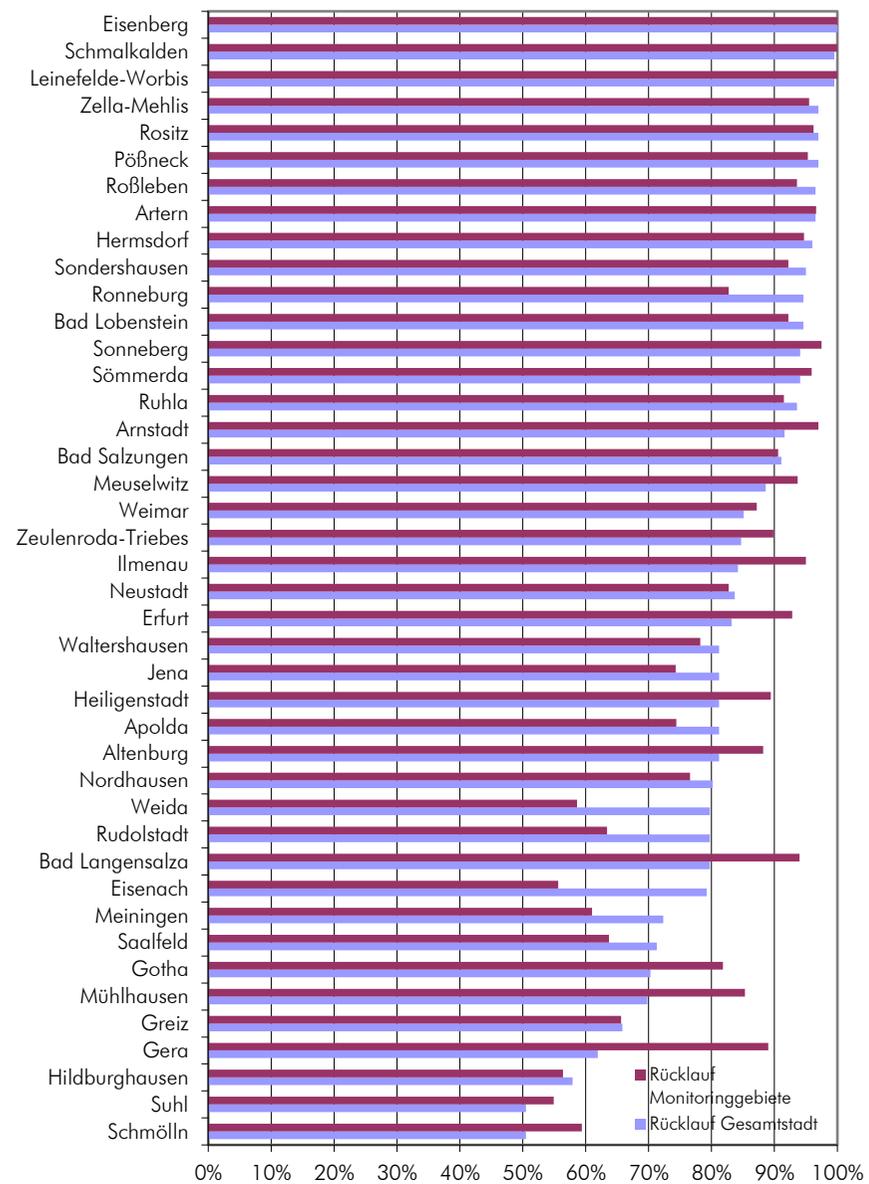
meisten Kommunalverwaltungen wird zudem zunehmend signalisiert, dass die Bewältigung des Arbeitsaufwandes für das Monitoring aufgrund personeller Kapazitätsengpässe und angesichts angespannter Haushaltslagen schwieriger wird. Umso erfreulicher ist es, dass im Erfassungsjahr 2020 die Rücklaufquoten so hoch wie noch nie zu vor waren. Die Programmgemeinden mit neu eingegliederten Ortsteilen haben – insofern noch keine Datenermittlung für diese möglich war – den Erhebungsbogen 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).

¹⁰⁸ 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 eBl erweitert bzw. auf die drei ab dem Jahr 2020 geltenden Bund-Länder-Programme umgestellt.

Abb. 125: Datenrücklauf der Programmgemeinden für das Erfassungsjahr 2020 [%]



Quelle: TLS © Begleitforschung, Berechnung und Darstellung: GRAS, sortiert nach durchschnittlichem Datenrücklauf auf Gesamtstadt- und Monitoringebene

B Verzeichnisse

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	MG	Monitoringgebiete im Landesmonitoring (Anzahl: 202)
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	MLA	Mitleistungsanteile
BEHG	Brennstoffemissionshandelsgesetz	nEHS	nationales Emissionshandelssystem
BG	Bedarfsgemeinschaft	PG	Programmgemeinden im Landesmonitoring (Anzahl: 42)
BIP	Bruttoinlandsprodukt	rBv	regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung
BMI	Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat	SGB	Sozialgesetzbuch
BMVJ	Bundesministerium für Verkehr und Digitale Infrastruktur	SUB	Thüringer Stadtumbau-Bereisung 2016 bis 2021
eBI	elektronische Begleitinformationen des Bundes	SV-pflichtig Beschäftigte	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
EFH	Einfamilienhaus	SWG	Städtische Wohnungsgesellschaft
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz	TGG	Thüringer Glasfasergesellschaft
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz	ThEGA	Thüringer Landesenergieagentur
EFRE	Europäischer Fonds für regionale Entwicklung	ThStBauFR	Thüringer Städtebauförderrichtlinien
eMo	elektronisches Monitoring des Bundes	ThüKliG	Thüringer Klimagesetz
EnEG	Energieeinspargesetz	ThürBO	Thüringer Bauordnung
EnEV	Energieeinsparverordnung	TIM	Telekommunikations Informations Monitoring Thüringen
EW	Einwohner	TJ	Terrajoule
FNP	Flächennutzungsplan	TLS	Thüringer Landesamt für Statistik
GdI-Th	Geodateninfrastruktur Thüringen	TLVwA	Thüringer Landesverwaltungsamt
GdW	Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen	TMIL	Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
GemBv	Gemeindebevölkerungsvorausberechnung	TMUEN	Thüringer Ministerium für Umwelt, Energie und Naturschutz
GEG	Gebäudeenergiegesetz	VDA	Verband der Automobilindustrie e. V.
GfK	Gesellschaft für Konsumforschung	vtw	Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.
GHD	Gewerbe, Handel und Dienstleistungen	W	Verwaltungsvereinbarung
GWG	Gemeinnützige Wohnungsgenossenschaft Greiz	W StBauF 2020	Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2020
HSK	Haushaltssicherungskonzept	WE	Wohneinheiten
IBA Thüringen	Internationale Bauausstellung Thüringen 2012 bis 2023	ZFH	Zweifamilienhaus
ISEK	Integriertes Stadtentwicklungskonzept		
ISSP	Innenstadtstabilisierungsprogramm		
KBA	Kraftfahrt-Bundesamt		
KdU	Unterbringungskosten der Bedarfsgemeinschaften		
KEBT	Kommunale Energie-Beteiligungsgesellschaft Thüringen AG		
KET	Kommunaler Energiezweckverband Thüringen		
KfW	Kreditanstalt für Wiederaufbau		
KfZ	Kraftfahrzeug		
Kita	Kindertageseinrichtung(en) mit Ganztagesbetreuungsmöglichkeit in Kindergärten und Kinderkrippen		
MFH	Mehrfamilienhaus		

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Auswirkungen der Corona-Pandemie auf kommunale Arbeitsbereiche der Stadtentwicklung ..	1	Abb. 37: Entwicklung der SV-pflichtig Beschäftigten am Arbeitsort in den Programmgemeinden 2020 zu 2019	29
Abb. 2: Kennzahlen der 42 Programmgemeinden.....	2	Abb. 38: Arbeitsplatzdichte in den Programmgemeinden im Jahr 2020	30
Abb. 3: Einwohnerentwicklung Thüringen 2013-2020 (abs.).....	3	Abb. 39: Pendlerüberschuss/-abfluss zu SV-pflichtig Beschäftigten in den Programmgemeinden 2020	30
Abb. 4: Einwohner in den Programmgemeinden (Hauptwohnsitz) nach Stadtgrößenklassen 2020.....	3	Abb. 40: Entwicklung des durchschnittlichen Pendlersalden 2013 bis 2020 nach Größenklassen der Programmgemeinden	31
Abb. 5: Einwohnerentwicklung in den Programmgemeinden 2019-2020 (abs.).....	4	Abb. 41: Entwicklung des Pendlervolumens in den Programmgemeinden 2013 bis 2020 [Anzahl] ...	32
Abb. 6: Einwohnerentwicklung in den Programmgemeinden von 2011 zu 2020 [%]	5	Abb. 42: Durchschnittliche Zahl der Beschäftigten mit Arbeitsort = Wohnort zwischen 2013 bis 2020 [Anzahl]	32
Abb. 7: Einwohner in Monitoringgebieten nach Lage 2020 (abs.).....	6	Abb. 43: Durchschnittlicher Anteil der Zahl der Beschäftigten mit Arbeitsort = Wohnort an allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort zwischen 2013 bis 2020 [Anteil]	33
Abb. 8: Einwohner in Monitoringgebieten nach Gebietstypologie 2020 (abs.)	6	Abb. 44: Problematik bei der Aufbringung von Miteleistungsanteilen für förderfähige Stadtentwicklungsprojekte 2020	34
Abb. 9: Saldo Geborene/Gestorbene Thüringen 2020 (abs.).....	7	Abb. 45: Endenergieverbrauch in Thüringen nach Energieträgern von 1990-2018	35
Abb. 10: Monatliche Sterbefallzahlen 2020 im Vergleich zu 2016 bis 2019	8	Abb. 46: CO ₂ -Emissionen aus dem Endenergieverbrauch im Bereich Haushalte und GHD bzw. Verkehr je Einwohner 1990 bis 2017 [t CO ₂ /EW] in Thüringen.....	36
Abb. 11: Natürliche Bevölkerungsentwicklung in Programmgemeinden 2020. Saldo Lebendgeborene/Gestorbene je 1.000 Einwohner	8	Abb. 47: Baugenehmigung für Wohngebäude (Neubau) nach verwendeter primärer Energie zur Heizung im Jahr 2020.....	37
Abb. 12: Zu- und Fortzüge Thüringen 2016-2020	9	Abb. 48: Entwicklung des Trinkwasserverbrauches von 2002 bis 2020 in ausgewählten Programmgemeinden, Durchschnitt [l/EW und Tag].....	38
Abb. 13: Überschuss Zu-/Fortzüge Thüringen 2020 je 1.000 Einwohner	9	Abb. 49: Fernwärme Verbrauch 2020 der Privathaushalte und Kleinabnehmer [TJ]	39
Abb. 14: Zu- und Fortzüge in der Summe der Programmgemeinden 2018 bis 2020.....	10	Abb. 50: Vergleich der Breitbandversorgung – Verfügbare Geschwindigkeiten in Thüringen und Deutschland (Ende 2019).....	40
Abb. 15: Zu- und Fortzüge in der Summe der kreisangehörigen Programmgemeinden 2018 bis 2020	10	Abb. 51: Vergleich der Breitbandversorgung – Verfügbare Geschwindigkeiten in Thüringen und Deutschland (Mitte 2021).....	40
Abb. 16: Anteile der Zu- und Fortzüge in der Summe der kreisangehörigen Programmgemeinden nach Herkunfts-/Zielgebiet 2020 [%].....	11	Abb. 52: Breitbandversorgung mit 50 Mbit/s in 2021.	42
Abb. 17: Wanderungssaldo im Verhältnis zur Gesamteinwohnerzahl in den.....	11	Abb. 53: Elektromobilität in Thüringen	42
Abb. 18: Veränderung der Einwohnerzahl der kreisangehörigen Gemeinden 2019-2040	13	Abb. 54: Städtebaufinanzhilfen in Thüringen von 1991 bis 2020	44
Abb. 19: Altersstruktur in Thüringen, den Programmgemeinden und Monitoringgebieten 2020 im Vergleich	14	Abb. 55: Modernisierung eines verfallenen Fachwerkensembles mit Wohnungsbauförderung in der Schärfgasse Nordhausen (links: straßenseitig, rechts: rückseitig mit Grünzug über Mühlgraben)	46
Abb. 20: Altersstruktur in den Programmgemeinden 2020 nach Stadtgröße	15	Abb. 56: Erstellungsjahr bzw. letzte Überarbeitung des FNP, 2020 [Anzahl Programmgemeinden]... ..	48
Abb. 21: Altersstruktur in den Monitoringgebieten 2018-2020.....	15	Abb. 57: Durchschnittliches Alter [Jahre] und letzte Aktualisierung der ISEK [Anzahl] aller 42 Programmgemeinden.....	49
Abb. 22: Durchschnittsalter in den Programmgemeinden 2020.....	15	Abb. 58: Weitere Planungsinstrumente 2020 in den Programmgemeinden [Anzahl absolut]	50
Abb. 23: Anteil der Einwohner über 75 Jahre in den Programmgemeinden 2020 [%]	17	Abb. 59: Einsatz von Monitoringinstrumenten 2020 in den Programmgemeinden [Anzahl absolut]... ..	50
Abb. 28: Beispiele für altersgerechte Wohnangebote in Greiz	18	Abb. 60: Anzahl eingesetzte Planungsinstrumente nach Beschlussdatum in den Monitoringgebieten 2020 [Anzahl absolut].....	51
Abb. 25: Veränderung des Durchschnittsalters der kreisangehörigen Gemeinden 2040 gegenüber 2019	19	Abb. 61: Zeitstrahl der Erstellung der Klimaschutzkonzepte der Programmgemeinden	52
Abb. 26: Entwicklung der Einwohnerzahlen ohne deutsche Staatsbürgerschaft in Thüringen und in den Programmgemeinden (2011 bis 2020) (abs.).....	20	Abb. 62: Federführung städtischer Arbeitsebenen, Entwicklung 2002-2019 [%].....	54
Abb. 27: Einwohner ohne deutsche Staatsbürgerschaft in den Programmgemeinden nach Stadtgröße und insgesamt	21	Abb. 63: Beteiligung der Akteure auf Gesamtstadtebene, Entwicklung 2018-2020 [%]	55
Abb. 28: Einwohner ohne deutsche Staatsbürgerschaft in Programmgemeinden 2020 [%]	21	Abb. 64: Strategieplan des ISEK Nordhausen als Monitoringinstrument der AG Wohnen 2.0.....	55
Abb. 29: Einwohner ohne deutsche Staatsbürgerschaft in Monitoringgebieten nach Gebietstyp 2020 (abs.).....	22	Abb. 65: Beteiligung von Akteuren seitens der Kommune innerhalb von geförderten Einzelmaßnahmen 2020 [%].....	56
Abb. 30: Arbeitslose in Thüringen im Jahresdurchschnitt 2007-2020	23	Abb. 66: Beteiligungs- und Mitwirkungsformate in den Programmgemeinden 2018 bis 2020 (abs.), [Anzahl Nennungen der Gemeinden]	57
Abb. 31: Arbeitslosenquoten bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen nach Kreisen (Jahresdurchschnitt 2020)	23	Abb. 67: Deine Idee für Zella-Mehlis (Fragezeichenbanner in Zella-Mehlis (links), Einladung im Stadtanzeiger Nr. 13/26. Woche vom 03.07.2021 zur Umfrage „Mehr Zeit für Zukunft“(rechts)	58
Abb. 32: Arbeitslose SGB II und SGB III in den Programmgemeinden Jahresdurchschnitt 2019 und 2020 (abs) [%]	24		
Abb. 33: Leistungsempfänger nach SGB II in den Programmgemeinden 2015 bis 2020 (abs.) – Bedarfsgemeinschaften und Personen in Bedarfsgemeinschaften	26		
Abb. 34: SGB II – Bedarfsgemeinschaften von 2019 zu 2020 (abs.)	27		
Abb. 35: SGB II - Personen in Bedarfsgemeinschaften 2020 (abs.)	27		
Abb. 36: Entwicklung des BIP in Thüringen 2002 bis 2020	28		

Abb. 68: Formate der Öffentlichkeitsarbeit in den Programmgemeinden 2018 bis 2020 (abs.), Nennungen der Gemeinden.....	59	Abb. 100: Bauabgänge [WE] in ganzen Wohngebäuden in den ostdeutschen Bundesländern von 1997 bis 2020	78
Abb. 69: Externe Beratung und Dienstleistungen in den Programmgemeinden 2020 [%].....	60	Abb. 101: Bauabgänge Wohnungen in ganzen Wohngebäuden in Thüringen von 1997 bis 2020 [WE] Oben: Thüringen gesamt, Mitte: in Einfamilienhäusern, Unten: in Mehrfamilienhäusern	79
Abb. 70: Monitoringgebiete in denen geförderte Maßnahmen im Jahr 2020 umgesetzt wurden [%].	61	Abb. 102: Geförderter Rückbau in den Programmgemeinden 2007-2020	80
Abb. 71: Anzahl Monitoringgebiete in denen geförderte Maßnahmen 2017-2020 umgesetzt wurden, einbezogen wurden nur Monitoringgebiete mit durchgängigen Angaben in den Jahren 2017-2020.	61	Abb. 103: Übersicht der Rückbau-Zielwerte 2011 bis 2020, Zielwerte der Kommune [WE]	81
Abb. 72: Bad Salzungen: Gestaltung des Bahnhofsvorplatzes (links) und Modernisierung und Nutzungszuführung des Bahnhofsgebäudes (rechts).....	62	Abb. 104: Übersicht der Rückbau-Zielwerte 2021 bis 2030, Zielwerte der Kommune [WE]	82
Abb. 73: Anzahl Monitoringgebiete mit Fördermitteleinsatz für freiraumbezogene Maßnahmen nach Gebietstyp 2020	62	Abb. 105: Kinderhaus Am Elsterufer in Greiz.....	83
Abb. 74: Anzahl Monitoringgebiete mit Fördermitteleinsatz für gebäudebezogene Maßnahmen nach Gebietstyp 2020	63	Abb. 106: Belegte Plätze in Tageseinrichtungen für Kinder in den Monitoringgebieten 2020 nach Lage (abs.).....	84
Abb. 75: Monitoringgebiete mit der Umsetzung ungeförderter Einzelmaßnahmen, wenn geförderte Maßnahmen in 2020 umgesetzt wurden (links) bzw. wenn keine geförderten Maßnahmen in 2020 umgesetzt wurden (rechts) in % auf Gesamtstadtebene	63	Abb. 107: Schulstruktur in den Programmgemeinden 2020 [%].....	85
Abb. 76: Monitoringgebiete mit der Umsetzung ungeförderter Einzelmaßnahmen, wenn geförderte Maßnahmen in 2020 umgesetzt wurden (grün) bzw. wenn keine geförderten Maßnahmen in 2020 umgesetzt wurden (blau) in % nach Gebietstypologie; dargestellt in der Legende wie folgt:.....	64	Abb. 108: Konzept Bildungscampus in Gera	86
Abb. 77: Beseitigung von städtebaulichen Missständen von 2020 in % in den Monitoringgebieten ..	64	Abb. 109: Grad der Zielerreichung in den Monitoringgebieten [%], wobei nur Monitoringgebiete einbezogen wurden, die 2014-2020 durchgängig Werte aufweisen	90
Abb. 78: Anzahl Gebäude, die als Problemimmobilien identifiziert wurden, nach Gebietstypologie für 2020	65	Abb. 110: Grad der Zielerreichung in den Monitoringgebieten nach Gebietstypologie 2020 [%].....	90
Abb. 79: Hemmnisse bei der Nutzungszuführung nach Gebietstypologien 2020 [%]	65	Abb. 111: Umsetzungshemmnisse bei Aufwertungsmaßnahmen 2020 [%]	91
Abb. 80: Anteil der durch Wohnungsabriss frei gewordenen Fläche, die durch Wohnfunktionen nachgenutzt werden 2020 [ha]	66	Abb. 112: Umsetzungshemmnisse bei der Umsetzung von Rückbaumaßnahmen 2020 [%]	91
Abb. 81: Nachnutzung einer Industriebrache in der Zella-Mehliser Innenstadt am Standort „Beckerwiese“ (links) und einer Abrissfläche in DDR-Wohnbaugebiet „Leinefelder Südstadt“ (rechts)	66	Abb. 113: Anzahl Sanierungsgebiete mit geplantem Abschlussjahr (Stand 2020).....	92
Abb. 82: Wohnungsbestandsentwicklung in den Programmgemeinden 1995 bis 2020 [Anzahl WE]	66	Abb. 114: Übersicht der Programmgemeinden nach Reihenfolge der erfolgten Bereisung	95
Abb. 83: Leerstände der vtw-Mitgliedsunternehmen in den Programmgemeinden 2020 [%]	67	Abb. 115: Durch privaten Akteur sanierte Objekte im Blockrandbebauung (links) und mit dem Preis „Neustadtperle“ ausgezeichnetes Eckgebäude (rechts)	97
Abb. 84: Entwicklung Index Wohnungsmieten und Index Wohnungsnettomieten in Thüringen.....	68	Abb. 116: Aufgewertete Goetheschule	97
Abb. 85: Entwicklung Verbraucherpreisindex in Thüringen [Index; 2010=100]	68	Abb. 117: Laufende Neugestaltung des Blasikirchplatzes (links) und abgeschlossene Sanierung über den Kellern der ehemaligen Dombräuerei (rechts)	99
Abb. 86: Entwicklung Wohnungsnebenkosten Thüringen [Index; 2010=100]	68	Abb. 118: Einfamilienhausbebauung in der Rosengasse (links) und Reihenhausbebauung in der	99
Abb. 87: Entwicklung Wohnungsnettomieten Thüringen [Index]	68	Abb. 119: Steg am Baderteich mit Blick zum Schloss und begrüntes Wohnumfeld im Wohngebiet „Neue Welt“	101
Abb. 88: Angebotsmieten in den Programmgemeinden 2020.....	69	Abb. 120: Zentral gelegene Bauruine am Standort Herrengasse: Zustand 2021 (links) und Planungsentwurf für Modernisierung/Nutzungszuführung der Bauhausuniversität Weimar (rechts)..	101
Abb. 89: Angebotsmieten in den Programmgemeinden 2006-2020* [Euro/m ² mtl. ,% p.a.].....	70	Abb. 121: Nutzerorientierte Gestaltung öffentlicher Begegnungsräume in der „Grünen Oase“ (oben links.) und Büchertelefonzelle (oben rechts), Umfeld am Mehliser Markt (unten rechts) und E-Bike- Ladestation auf dem Lerchenberg (unten links)	103
Abb. 90: Entwicklung Kaufwerte des baureifen Landes in Thüringen 2002 bis 2020 [Euro/m ²].....	70	Abb. 122: Prozentuale Veränderung der Einwohnerentwicklung zum Basisjahr 2014 in den 42 Monitoringkommunen, Thüringen und Monitoringgebieten mit Gebietstyp „Altstadt“ und „Gründerzeit“ [%]	105
Abb. 91: Kaufwerte für baureifes Land in Thüringen 2002 bis 2020 [Euro/m ²].....	71	Abb. 123: Durchschnittsalter von 2014 bis 2020 in den 42 Monitoringkommunen, Thüringen und Monitoringgebieten mit dem Gebietstyp „Altstadt“ und „Gründerzeit“[Jahre]	105
Abb. 92: Entwicklung der Privathaushalte 2018 und 2020 bis 2040 in Thüringen.....	72	Abb. 124: Entwicklung der indikatorenbasierten Rücklaufquote auf Ebene der Programmgemeinden und auf Monitoringgebietsebene seit 2002 [%].....	109
Abb. 93: Kaufkraft in den Thüringer Gemeinden in Euro pro Einwohner 2020.....	72	Abb. 125: Datenrücklauf der Programmgemeinden für das Erfassungsjahr 2020 [%]	111
Abb. 94: Wohnungsbestandsentwicklung (Saldo aus Baufertigstellungen in Wohngebäuden und Nichtwohngebäuden und Bauabgängen) zum jeweiligen Vorjahr in Thüringen und den Programmgemeinden 2002 bis 2020 [WE].....	73		
Abb. 95: Bautätigkeitssaldo in den Programmgemeinden 2020 [Anzahl WE, sortiert nach EW-Zahl]	74		
Abb. 96: Bautätigkeitssaldo in den Programmgemeinden von 2019 und 2020 [Anzahl WE].....	75		
Abb. 97: Baufertigstellungen in Deutschland (oben) und Thüringen (unten) 1997 bis 2020 [WE]*	75		
Abb. 98: Baufertigstellungen in Thüringen 1997 bis 2020 differenziert nach EFH/ZFH und MFH [WE]*	76		
Abb. 99: Baufertigstellungen in neu errichteten Gebäuden in den Programmgemeinden und den umliegenden Kreisgebieten 2019 und 2020 [WE pro 1.000 EW].....	77		

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. 95).