

Ländlicher Raum

Zahlen, Daten, Fakten aus Thüringen



Für diese Dokumentation verwendete Quellen:

- Jahresstatistik des GdW und der Regionalverbände zum 31.12.2019
- Lebenszyklusbetrachtung eines repräsentativen Typengebäudes, Publikation des vtw, 2020
- Mikrozensus 2018 des Statistischen Bundesamtes
- Thüringer Landesamt für Statistik: Aktuelle Zahlen und 2. regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung
- CO₂-Monitoring des vtw 2018

Die Zahlen wurden zur besseren Darstellung leicht gerundet.



Definition ländlicher Raum

Der vtw zählt Städte, für die in den nächsten Jahren ein Einwohner-Rückgang erwartet wird, pauschal zum ländlichen Raum Thüringens. Denn diese Städte haben mit den gleichen Problemen zu kämpfen wie die Dörfer. Nach dieser Definition gehören auch Eisenach, Suhl, Gera, Nordhausen u.v.m. zum ländlichen Raum. Zu den Städten im Sinne von wachsenden Metropolen zählen ausschließlich Erfurt, Weimar und Jena. Hier gibt es durch den stetigen Einwohner-Zuwachs andere Herausforderungen als im Rest des Bundeslandes.



Rund 90 Prozent der Fläche Thüringens zählt zum ländlichen Raum. Er prägt die Identität der Thüringer, ist deren Lebens-, Arbeits-, und Erholungsraum.

Die meisten Menschen wohnen in Dörfern mit ländlichem Charme und attraktiven Klein- und Mittelstädten. Hier werden regionale Traditionen und ein hohes bürgerschaftlichen Engagement gelebt. Laut Umfrage würden über 3/4 der Deutschen gerne auf dem Land oder in kleineren Städten wohnen – und trotzdem schrumpft hier im ganzen Land die Bevölkerung.

Das Grundproblem ist eine sich selbst verstärkende Abwärtsspirale, wenn auf Bevölkerungswachstum mit Abbau der Infrastruktur reagiert wird. Gleichzeitig verstärkt diese Spirale das ungebremste Wachstum der Metropolen. Diese negative Eigendynamik erschwert das Leben im ländlichen Raum und das Leben in den Metropolen – auf unterschiedliche Art und Weise, aber mit der gleichen Wirkung: Einer steigenden Unzufriedenheit der Bevölkerung.

Der einzige Ausweg aus diesem Teufelskreis ist die Sicherung der Attraktivität ländlicher Gebiete.

Die Bedürfnisse, Probleme und Lebenswirklichkeit der Menschen des ländlichen Raumes werden oft unzureichend erfasst. Ihre Entfremdung von Politik und Medien sind ein Nährboden für Populismus – und damit eine Gefahr für die Demokratie.

Gleichwertige Lebensverhältnisse in städtischen und ländlichen Gebieten müssen gefördert und dauerhaft verbessert werden. Für eine sozial, kulturell und ökologisch wünschenswerte Entwicklung und den Ausgleich räumlicher Disparitäten bedarf es allerdings einer Politik des Miteinanders.

Die vorliegende Publikation wurde entwickelt, um auf einer soliden Datenbasis gute Entscheidungen zu treffen, wirksame Strategien zu entwickeln und dringend notwendige Prozesse anzuregen.

Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw) plädiert für eine ganzheitliche Strategie mit ressortübergreifenden Handlungskonzepten auf Basis von konkreten Zahlen, Daten und Fakten, um die ländlich geprägten Regionen lebenswert zu erhalten.

Eine zukunftsfähige öffentliche Daseinsvorsorge auf den Gebieten der Bildung, der Gesundheit und Pflege, beim Nahverkehr, der Ver- und Entsorgung sowie der Kommunikation ist dabei die Grundvoraussetzung.

Aber Immobilien sind immobil – die Wohnungswirtschaft kann ihre Produkte nicht einfach dort anbieten, wo die Lebensbedingungen den Bedürfnissen der Menschen entsprechen. Politik, Gesellschaft und Wirtschaft müssen gemeinsam im ländlichen Raum dafür sorgen, dass die Rahmenbedingungen passen. Dann bleiben die Menschen auch in ihrer Heimat wohnen – und Städte werden entlastet.

Die Wohnungswirtschaft ist bereit, als Impulsgeber und Partner dieser Prozesse zu wirken. So angestoßene Pilotprojekte in Thüringen haben das bereits bewiesen. Wir fordern alle Protagonisten zum gemeinsamen Tun auf – es ist an der Zeit!

Frank Emrich
Dezember 2020

Die weit überwiegende Zahl der Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsgesellschaften, die im vtw organisiert sind, haben ihren Sitz und ihre Bestände im ländlichen Raum. Von den insgesamt 178 Wohnungsunternehmen sitzen 152 (85 %) im ländlichen Raum und 26 (15 %) in den drei Städten. Von den insgesamt 264.700 Wohnungen befinden sich 190.200 (72 %) im ländlichen Raum und 74.500 (28 %) in den drei Städten.

Die im vtw organisierten Wohnungsunternehmen bewirtschaften im Durchschnitt 1.495 Wohnungen. Die Unternehmen in den Städten haben im Durchschnitt einen größeren Wohnungsbestand von durchschnittlich 2.661 Wohnungen, die im ländlichen Raum einen etwas geringeren von durchschnittlich 1.277 Wohnungen.

Kleine Unternehmen befinden sich aber nicht nur im ländlichen Raum, sondern auch in den drei Städten Erfurt, Jena und Weimar. Eine der kleinsten Genossenschaften des vtw befindet sich z. B. in Weimar mit nur 26 Wohnungen.

**72 % der Mietwohnungen
befinden sich im ländlichen Raum.**



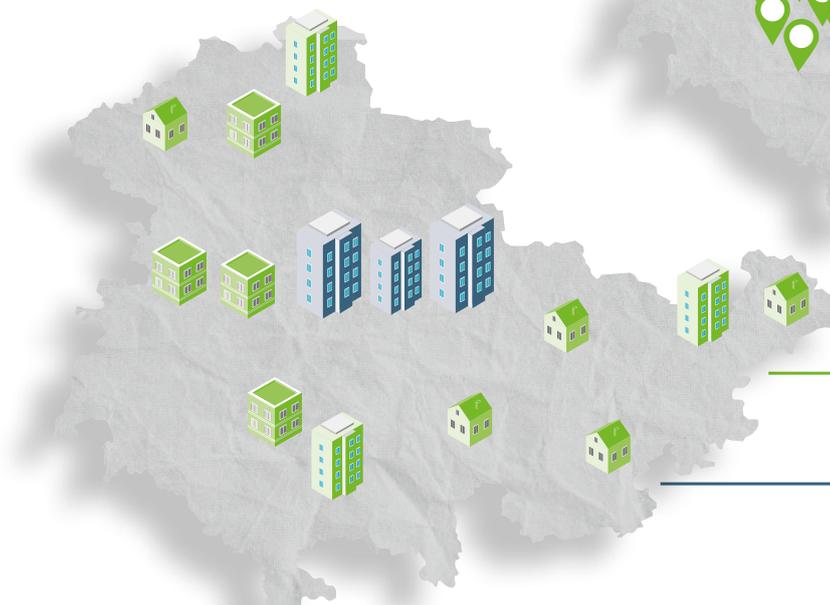
Wohnungsunternehmen im vtw

85 %

Sitz im ländlichen Raum

15 %

Sitz in EF, WE, J



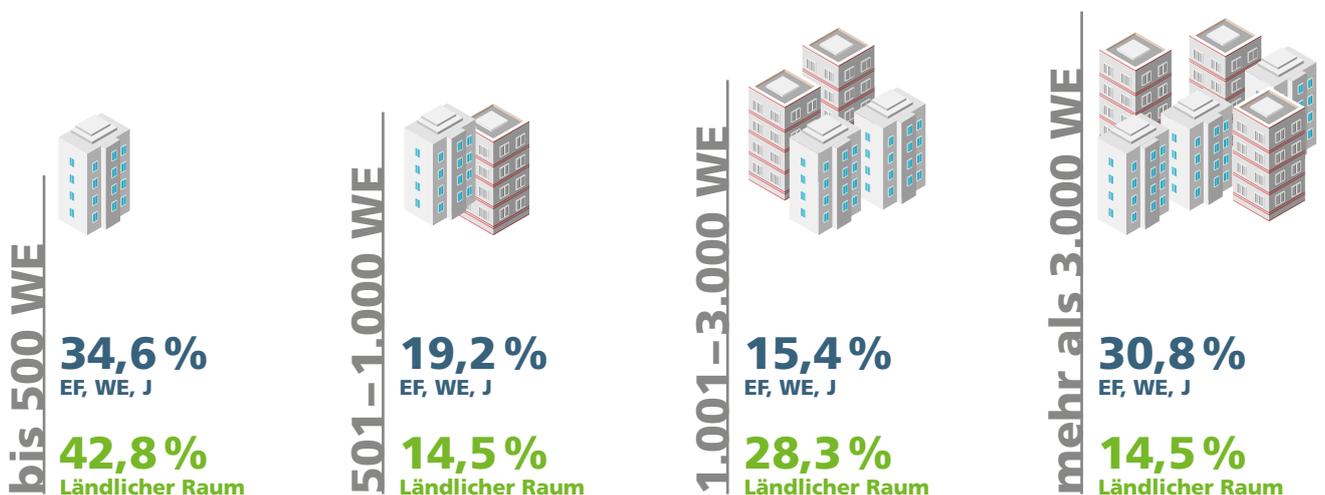
72 %

190.800 Wohneinheiten im ländlichen Raum

28 %

74.200 Wohneinheiten in EF, WE, J

Anteil der Wohnungsunternehmen nach Anzahl der Wohneinheiten (WE)



Die Bevölkerung des Freistaates Thüringen schrumpft. Mitte Juni 2020 hat das Thüringer Landesamt für Statistik die aktuellen Zahlen veröffentlicht. 2019 lebten rund 10.000 Menschen weniger in Thüringen als noch 2018. Das ist ein Rückgang von 0,5 %.

Im deutschlandweiten Vergleich war der Rückgang nur in Sachsen-Anhalt mit 0,6 % höher. Die Ursache dafür ist, dass mehr Menschen sterben als geboren werden und dieses Defizit nicht durch einen positiven Wanderungssaldo vollständig ausgeglichen werden kann.

Führt man die aktuellen Zahlen mit der Prognose aus der 2. regionalisierten Bevölkerungsentwicklung des Thüringer Landesamtes für Statistik zusammen, ergibt sich folgendes Bild: Während am 31.12.2011 noch 2.181.603 Menschen in Thüringen wohnten, waren es am 31.12.2019 nur noch 2.133.378 Menschen. Für 2030 wird erwartet, dass wir noch 1.989.500 Einwohner haben werden, 2040 nur noch 1.862.200.

Für die drei Städte Erfurt, Weimar und Jena ergibt sich ein Zuwachs von 371.266 Einwohnern im Jahr 2011, auf 390.552 im Jahr 2019. Für 2030 werden 395.400 prognostiziert und 392.400 Menschen werden für 2040 erwartet.

Im ländlichen Raum, also den restlichen Gebieten in Thüringen, sanken die Einwohnerzahlen von 1.810.337 im Jahr 2011, auf 1.742.826 im Jahr 2019. Für 2030 werden 1.594.100 prognostiziert und 1.469.800 Menschen werden für 2040 erwartet.

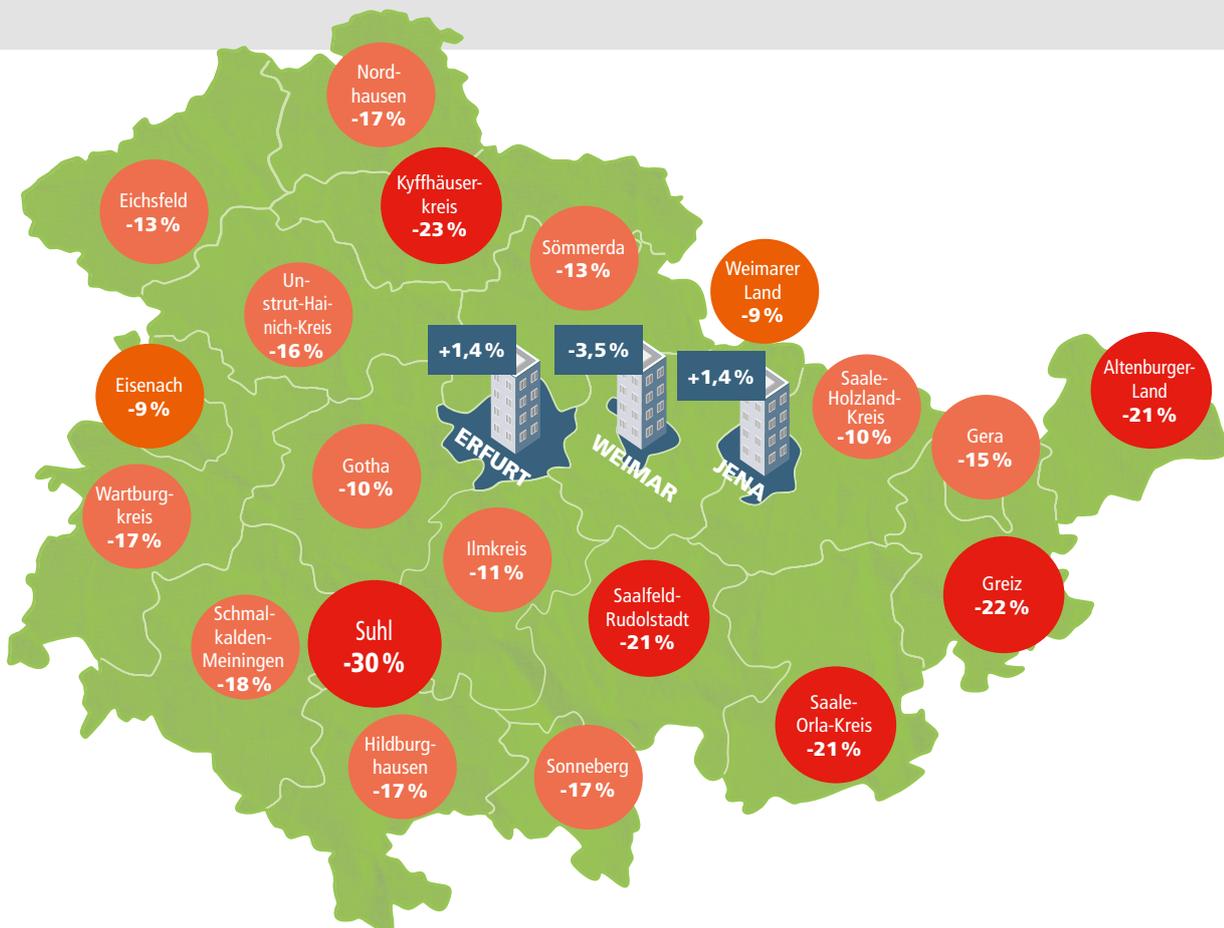
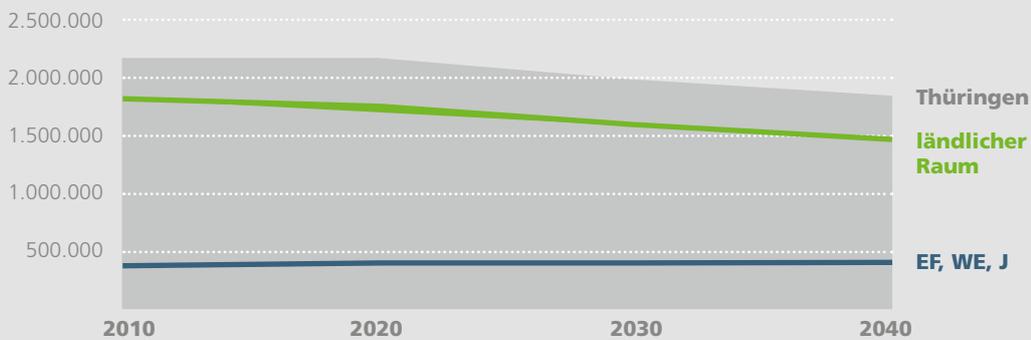
Prozentuale Veränderung der Bevölkerungszahlen in verschiedenen Zeiträumen:

	2011–2019	2019–2030	2030–2040	2011–2040
Thüringen	-2,2%	-6,7%	-6,4%	-14,6%
Erfurt	6,0%	1,9%	-0,6%	7,3%
Jena	4,6%	1,6%	-0,1%	6,2%
Weimar	3,7%	-1,4%	-2,3%	-0,1%
Drei Städte	5,2%	1,2%	-0,8%	5,7%
Ländlicher Raum	-3,7%	-8,5%	-7,8%	-18,8%

Der ländliche Raum verliert Einwohner



Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung



Der Leerstand stieg im Jahr 2019 auf 22.110 Wohnungen. Die Leerstandsquote erreichte damit 8,4 %. Der ländliche Raum ist mit 10,5 % deutlich stärker vom Leerstand betroffen als die 3 Städte mit einer Quote von durchschnittlich 3,5 %.

In Erfurt, Jena und Weimar gibt es im Prinzip nur vier Gründe für Leerstand: Mieterwechsel, keine Nachfrage sowie unbewohnbar. Leerstand wegen mangelnder Nachfrage steht nicht im Widerspruch zum allgemein kolportiertem Wohnungsmangel in diesen Städten. Die Ansprüche an das Wohnen sind gestiegen. Wohnungen im Plattenbau, insbesondere in den oberen Etagen ohne Fahrstuhl, sind nur sehr schwer vermietbar. Der Anteil wegen Modernisierung/ Instandsetzung leerstehender Wohnungen liegt in den genannten drei Städten bei 44,3 %, im ländlichen Raum nur bei 16,2 %. Auch bei Leerstand wegen Mieterwechsel erfolgen häufig Instandsetzungen. Dies sollte später bei den Investitionen nicht vergessen werden.

Rückbau

Durch die Wohnungsunternehmen in Erfurt, Jena und Weimar erfolgten in den letzten Jahren keine Rückbauten. Anders verhält es sich mit dem ländlichen Raum. Hier wurden 2019 insgesamt 328 Wohnungen rückgebaut, in 2020 sollen weitere 340 folgen. Mittelfristig ist der Rückbau von rund 2.500 Wohnungen geplant und erforderlich.

Neuvermietungsquote

Die Neuvermietungsquote ist als Verhältnis der Anzahl der neu abgeschlossenen Mietverträge (Neu- und Wiedervermietung) zur Anzahl der Kündigungen definiert. Im Gegensatz zu den Leerstands-Zahlen handelt es sich hier eher um eine Trendbetrachtung. Die Unterschiede zwischen den drei Städten und dem ländlichen Raum sind deutlich. Während in den Städten nahezu jede freiwerdende Wohnung neu vermietet wird, bleibt auf dem Land eine von zehn freiwerdenden Wohnungen leer.

Angestrebt wird ein ausgeglichenes Verhältnis (Neuvermietungsquote von 100 %), dann werden so viele Wohnungen neu vermietet wie vorher gekündigt wurden. Allerdings kommt es i. d. R. zu einem zeitlichen Versatz, u.a. weil Wohnungen hergerichtet werden müssen und die Vermietung erst im folgenden Jahr wieder möglich ist. Meist gleicht sich dies aber aus. Auch wenn Gebäude und Wohnungen für eine Grundsanierung zunächst leer gezogen werden, verzerrt das die Zahlen der Neuvermietungsquote. Dies ist der Grund für die Quote in den drei Städten. Die Neuvermietungsquote im ländlichen Raum ist deutlich niedriger und spiegelt die niedrige Nachfrage wider.

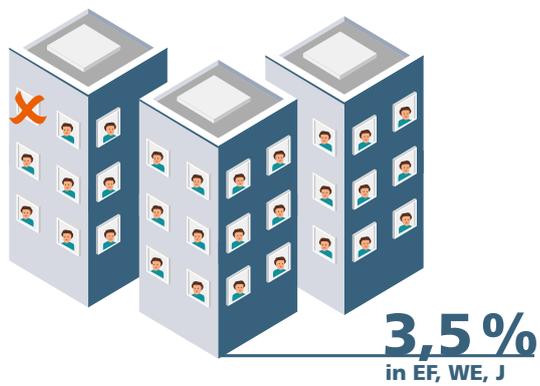
Fluktuation

Die Fluktuationsrate, definiert als Verhältnis der Kündigungen zur Anzahl der eigenen Wohnungen im Jahr, unterscheidet sich 2019 nur unwesentlich zwischen den drei Städten (9,1 %) und dem ländlichen Raum (9,4 %).

10,5% Leerstand im ländlichen Raum, Tendenz steigend

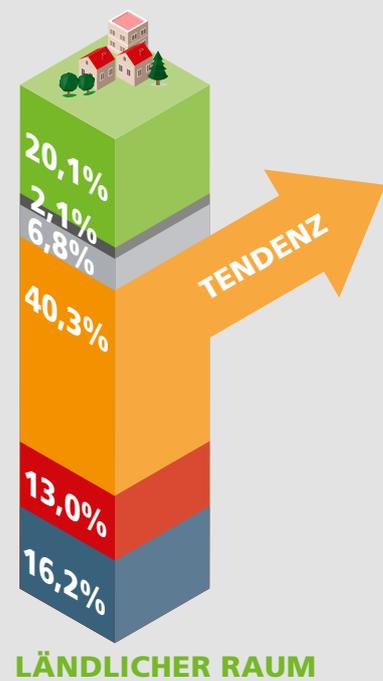


Leerstandsquoten

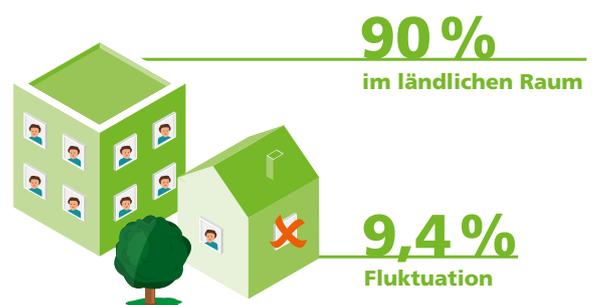
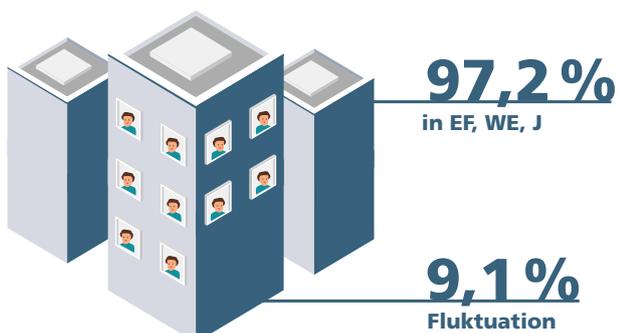


Leerstandsgründe

- MIETERWECHSEL
- VERKAUF
- UNBEWOHNBAR
- KEINE NACHFRAGE
- ABRISS
- MODERNISIERUNG



Neuvermietungsquote



Die Mietbelastungsquote eines Haushalts bezeichnet den Anteil am Haushaltsnettoeinkommen, der für die Bruttokaltmiete aufgebracht werden muss. Die Bruttokaltmiete enthält die Miete und kalte Betriebskosten wie die Kosten für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung, für Müllabfuhr und andere kommunale Dienstleistungen. In Thüringen liegt die Mietbelastungsquote mit 23,1 % deutlich unter dem Bundesdurchschnitt von 27,2 %.

Laut Mikrozensus 2018 des Statistischen Bundesamtes liegen auch die Nettokaltmieten in Thüringen mit 5,40 €/m² auf dem zweitgünstigsten Platz. Der Bundesdurchschnitt liegt bei 6,90 €/m².

Die durchschnittliche Nettokaltmiete der Mitgliedsunternehmen des vtw lag im Dezember 2018 mit 5,01 €/m² unter dem Wert von 5,40 €/m², den das Statistische Bundesamt für den Freistaat Thüringen ermittelt hat. Ende 2019 betrug die durchschnittliche Nettokaltmiete der vermieteten Wohnungen der Unternehmen 5,08 €/m². Im ländlichen Raum wurde im Schnitt für 4,87 €/m² und in den Städten für 5,54 €/m² gewohnt. Am teuersten wohnen die Thüringer in Jena (5,80 €/m²) und am günstigsten im Landkreis Hildburghausen (4,51 €/m²). Der Mietenanstieg lag bei rund 1,4 % und damit – wie seit vielen Jahren – maximal auf dem Niveau des Anstiegs der Verbraucherpreise.

Im Durchschnitt der Mitgliedsunternehmen des vtw entfallen rund 19 % der Bruttokaltmiete von 6,27 €/m² im Dezember 2019 auf Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten. Betrachtet man die Bruttowarmmiete, d. h. Miete und die Vorauszahlungen für kalte Betriebskosten und Heizkosten, so entfallen rund zwei Drittel der Zahlungen der Mieter auf die Miete und ein Drittel auf die Vorauszahlungen.

Neuvertragsmieten

Laut einer Umfrage unter 131 Mitgliedsunternehmen des vtw mit rund 222.700 Wohnungen und 18.830 neu vermieteten Wohnungen, ist die Diskussion über zu hohe Mieten in Thüringen völlig unangebracht. Die durchschnittliche Neuvertragsmiete lag im Jahr 2019 mit 5,58 €/m² deutlich unter dem allgemeinen Thüringer Durchschnitt. Drei von vier Wohnungen der Unternehmen des vtw wurden zu Nettokaltmieten unter 6,00 €/m² vermietet, im ländlichen Raum fünf von sechs Wohnungen und selbst in Erfurt, Jena und Weimar wurde mehr als die Hälfte der Wohnungen in diesem Preissegment neu vermietet.

**Wohnraum im ländlichen Raum
ist überdurchschnittlich günstig**



Durchschnittsmiete im Bestand

5,54€
EF, WE, J



4,87€
Ländlicher Raum



Ausgewählte Durchschnittsmieten

5,31€
Stadt Erfurt



5,71€
Stadt Weimar



5,80€
Stadt Jena



4,51€
Landkreis
Hildburghausen



4,82€
Landkreis
Gotha



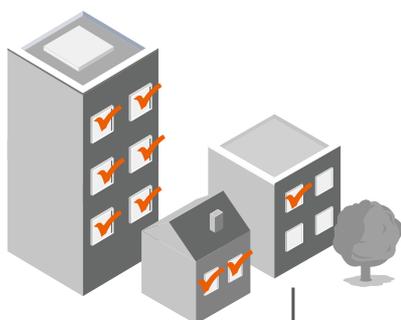
4,93€
Saale-Holzland-
kreis



Alle Landkreise finden Sie auf vtw.de/Publikationen/daten-und-fakten.de

Neuvertragsmiete – weniger als 6 €/m²

= 19.000 Verträge = 3/4 aller neuen Mietverträge in 2019



76%
in Thüringen

Ø 5,58 €/m²



55%
aller Wohnungen in EF, WE, J

nur 5 % über 8€



87%
aller Wohnungen im
ländlichen Raum

Rund 65 % aller Investitionen entfallen auf die Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum, obwohl diese 72 % der Wohnungen bewirtschaften. Auch an dieser Stelle schlagen sich die hohen Leerstände nieder. Deutliche Unterschiede sind auch beim Investitionszweck festzustellen. Der Anteil der Investitionen in den Neubau ist in den drei Städten Erfurt, Jena und Weimar deutlich höher als im ländlichen Raum.

	Thüringen €	Thüringen %	EF, WE, J Summe in €	EF, WE, J Anteil in %	Ländlicher Raum Summe in €	Ländlicher Raum Anteil in %
Neubau 2019	74 Mio. €	18 %	38 Mio. €	26 %	37 Mio. €	13 %
Instandhaltung 2019	203 Mio. €	48 %	75 Mio. €	51 %	127 Mio. €	47 %
Moder- nisierung 2019	143 Mio. €	34 %	34 Mio. €	23 %	108 Mio. €	40 %
Summe	420 Mio. €		148 Mio. €		272 Mio. €	
Anteil			35 %		65 %	

Definition Instandhaltung & Modernisierung

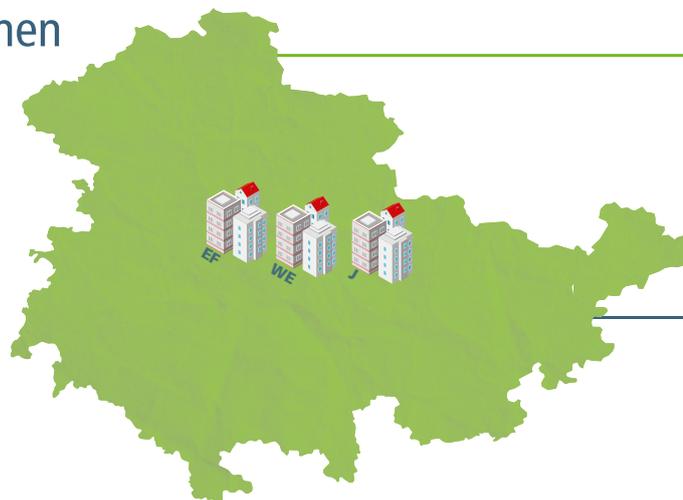
Instandhaltung bedeutet Bewahrung des optischen Eindruckes durch Anstriche etc. und Beibehaltung der Bauteilqualität. Dadurch sinkt die Gebäudequalität gegenüber dem Marktangebot, da bei steigenden Standards andere am Markt angebotene Gebäude bessere Qualitäten aufweisen. So wird zwar z. B. der vorhandene energetische Zustand des Gebäudes gesichert, eine Nachrüstung fehlender Kellerdeckendämmungen oder die Anpassung an neue energetische Qualitätsstandards erfolgt nicht.

Mit Modernisierungsmaßnahmen wird das Gebäude durch den Austausch ausfallender Bauteile durch aktuell höherwertige Bauteile aufgewertet.

**Auf dem Land wird mehr modernisiert,
in den Städten mehr neu gebaut**



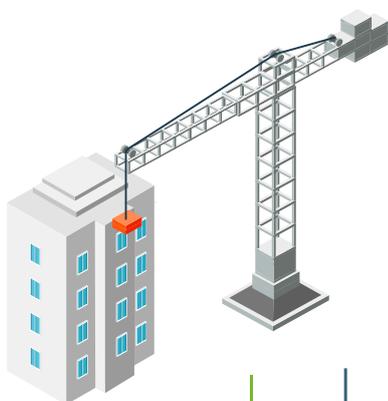
420 Mio.
Gesamtinvestitionen



65%
im ländlichen Raum

35%
in EF, WE, J

Anteil der Investitionen für...



13%
im ländlichen Raum

26%
in EF, WE, J

NEUBAU



47%
im ländlichen Raum

51%
in EF, WE, J

INSTANDHALTUNG



40%
im ländlichen Raum

23%
in EF, WE, J

MODERNISIERUNG

Insbesondere im ländlichen Raum sind die Mieten vielfach so niedrig, dass nur die notwendigsten Maßnahmen zur Bestandserhaltung möglich sind. Weitergehende Investitionen sind damit nicht finanzierbar. Denn im Vergleich zu den Städten sind die Investitionskosten etwa gleich hoch, während das Mieterhöhungspotenzial bedingt durch hohe Leerstände und die Landflucht-Problematik wesentlich geringer ist.

Der bevorstehende zweite Sanierungszyklus, die steigenden Anforderungen an die Ausstattung der Wohnungen (Attraktivität des ländlichen Raumes), politisch gewünschte energetische Maßnahmen, stetig steigende Baukosten von ca. 2 % im Jahr, vorhandene Bestandskredite aus den 1990er Jahren, die Abrisskosten sowie die geplante CO₂-Bepreisung (mit beschränkter Umlagefähigkeit) bereiten den Verantwortlichen der Wohnungsunternehmen im ländlichen Raum deshalb große Sorgen.

Eine vom vtw in Auftrag gegebene Studie zur Lebenszyklusberechnung eines repräsentativen Gebäudes der vtw-Mitglieder zeichnet ein düsteres Bild: Im ländlichen Raum liegen die Renditen für fast alle Investitionsszenarien im negativen Bereich zwischen -0,8 % und -3,5 %. Damit sind zukünftige Bestandsinvestitionen durch die Unternehmen im ländlichen Raum nicht nachhaltig gesichert.

Wenn Investitionen im ländlichen Raum zukunftssicher gestaltet sein sollen, müssten die monatlichen Mieten dort für vollmodernisierte Bestände schon heute um ca. 0,50 bis 1,00 €/m² auf 6,50 bis 7,00 €/m² angehoben werden. Dies würde im Jahr 2038 zu Miethöhen von ca. 9,20 €/m² führen. Soll es bei der Zielmiete von maximal 6,00 €/m² bleiben, ist der ländliche Raum auf einen Baukostenzuschuss zwischen 310 und 510 €/m² angewiesen, was eine wesentlich stärkere Förderung als nach den aktuellen Richtlinien bedeutet.

Der Abschlussbericht zur Studie „Lebenszyklusbetrachtung eines repräsentativen Typengebäudes“ steht digital nur den vtw-Mitgliedern zur Verfügung. Ein Video darüber finden Sie aber in unserem YouTube-Kanal unter

➔ https://www.youtube.com/watch?v=UVRNwZR_f0Q&t=2777s

**Der ländliche Raum ist auf 310–510 €/m²
Baukostenzuschuss angewiesen**



Attraktivität der Wohnung



MODERNISIERUNG



INSTANDHALTUNG



GRUNDERHALTUNG

Hohe Investitionskosten

Baukostenzuschuss
mind. 310–510 €/m²

AUSGABEN

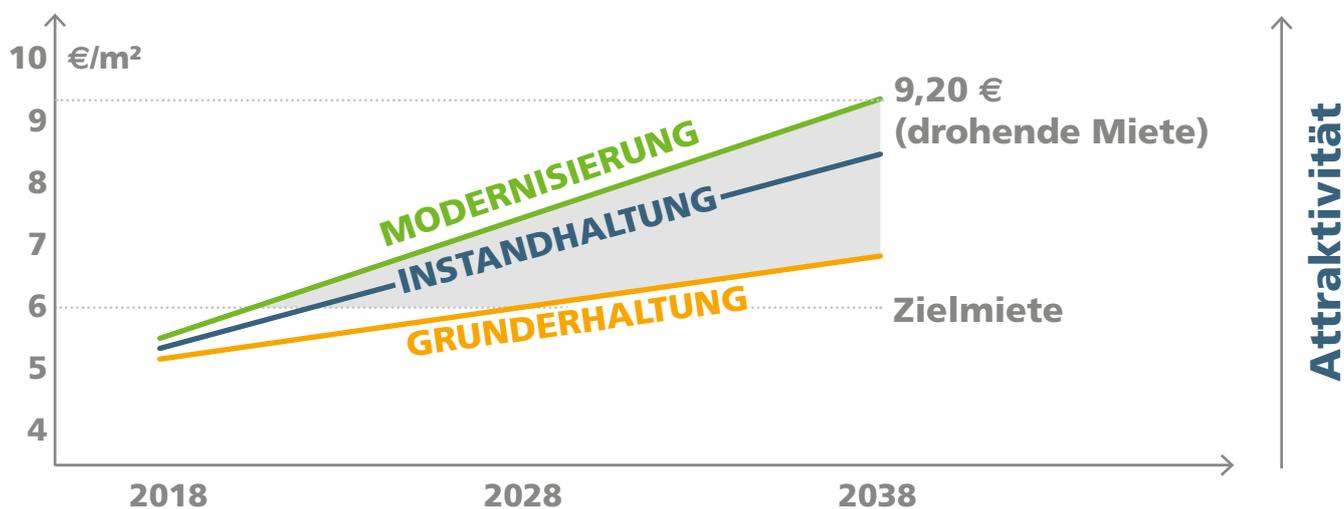
- 2. Sanierungszyklus
- Mieter-Ansprüche
- energetische Maßnahmen
- CO₂-Preis
- Baukostensteigerung
- Bestandskredite



EINNAHMEN

- Mieten mit geringem Erhöhungspotenzial

Mietpreisentwicklung bis 2038



Die dominierenden Versorgungsarten sind Fernwärme gefolgt von zentralen Gaskesseln und Gasetagenheizungen. Der Anteil unterscheidet sich allerdings zwischen dem ländlichen Raum und den drei Städten Erfurt, Jena und Weimar.

	Ländlicher Raum		EF, WE, J	
			Anzahl Wohnungen	Anteil in %
Ofenheizung	647	0,5%	90	0,1%
Gasetagenheizung	8.333	6,1%	3.913	5,4%
Elektroheizung	951	0,7%	9	0,0%
Gaskessel zentral	25.262	18,6%	7.283	10,1%
Ölkessel zentral	1.148	0,8%	47	0,1%
Biomasseheizkessel	186	0,1%	0	0,0%
BHKW	339	0,3%	105	0,1%
Fernwärme	92.332	68,1%	58.763	81,7%
Nahwärme	2.994	2,2%	1.606	2,2%
Wärmepumpe – Strom	43	0,0%	122	0,2%
Wärmepumpe – Gas	476	0,4%	0	0,0%
Sonstiges	2.851	2,1%	22	0,0%
Summe	135.562	100,0%	71.960	100,0%

CO₂-Reduzierung

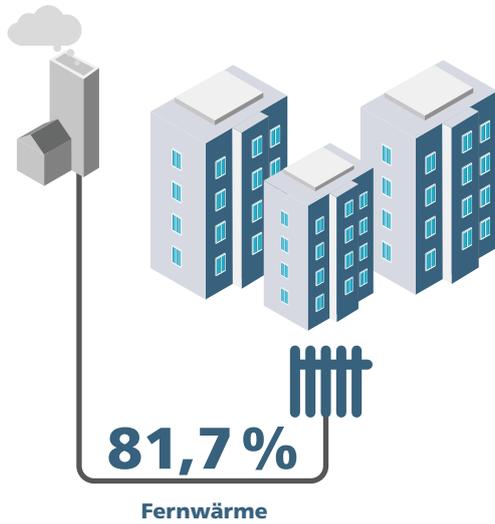
Die Wohnungen des vtw liegen 30 % (Fernwärme und Erdgas) bzw. 25 % (Heizöl) unter den Durchschnittswerten der BRD zur CO₂-Emission. Im Vergleich zu 1990 wurden rund 15 % CO₂-Einsparungen für Raumheizung und Trinkwassererwärmung durch zahlreiche Maßnahmen der Wohnungs- und Energiewirtschaft realisiert, die eine durchschnittliche CO₂-Emission von 1,42 Tonnen pro Durchschnittswohnung ergeben. Die energieverbrauchssenkende Maßnahmen am Gebäude, die maßgeblich während des ersten Sanierungszyklus von den Wohnungsunternehmen finanziert wurden waren z. B. bautechnischer Wärmeschutz, Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung, Einbau von Regelung und verbrauchsabhängige Bezahlung der bezogenen Wärme nach der Heizkostenverordnung.

Fast 90% der Wohnungen im ländlichen Raum werden mit Fernwärme und zentralen Gaskesseln beheizt

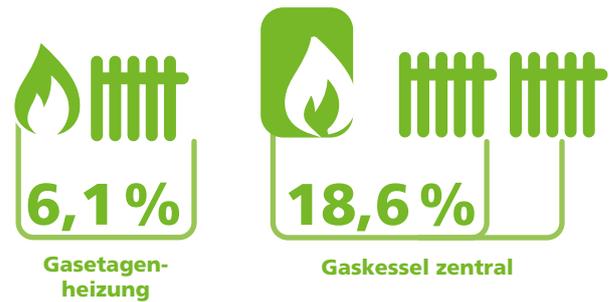
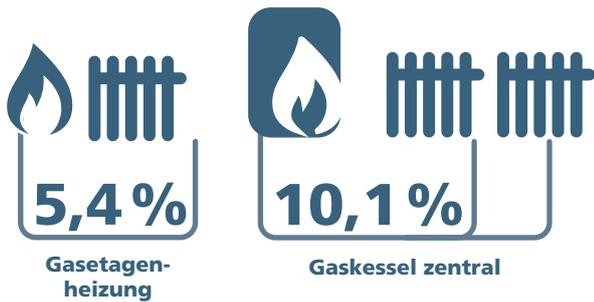
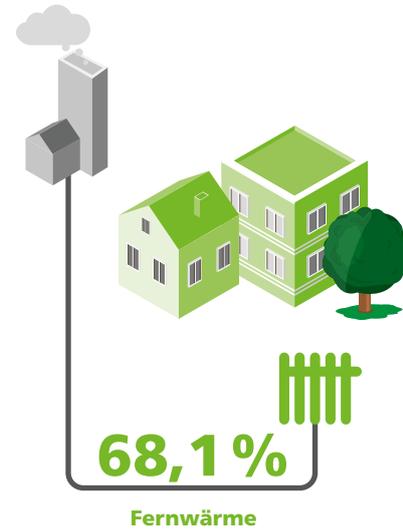


Wärmeversorgung 2019

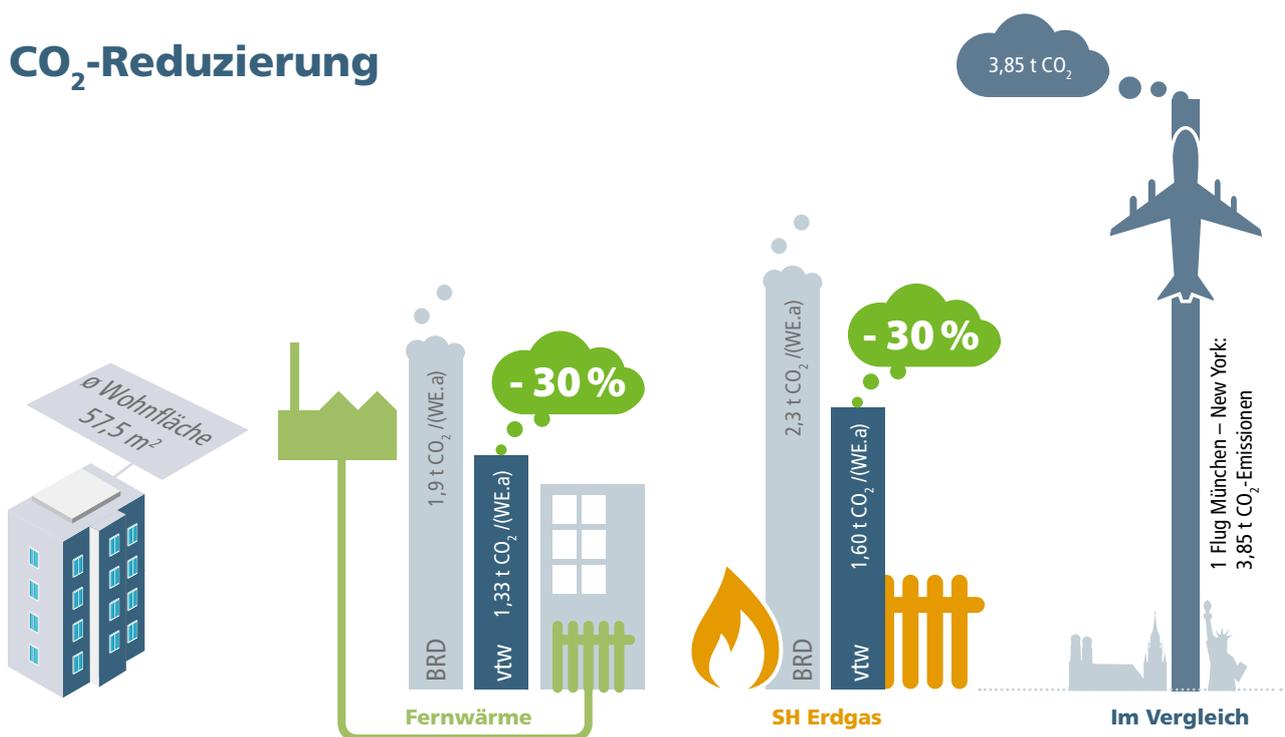
EF, WE, J



LÄNDLICHER RAUM



CO₂-Reduzierung



1. Großer Wurf – Komplexität und Führung

Dringlichkeit und Komplexität der Aufgabe erfordern ein koordiniertes Vorgehen, die Integration einer Vielzahl von Akteuren mit unterschiedlichen Interessen und „Besitzständen“ sowie die Veränderung von Strukturen & Handlungsmustern. Es bedarf einer kompakten Strategie & politischer Führung, die gewillt ist, auch unbequeme Entscheidungen zu treffen.

2. Paradigmenwechsel – Proaktiv statt Reaktiv

Bisher wurde zu großen Teilen auf Bevölkerungsschrumpfung allein mit Reduzierung der entsprechenden Strukturen reagiert. Dieses Vorgehen führte zu weiterer Verschlechterung der Lebensbedingungen auf dem Land und verstärkte die Landflucht. Es müssen Entwicklungsimpulse gesetzt statt Abwanderungsgründe geschaffen werden. Die Stärkung und der Ausbau von Strukturen und Lebensqualität müssen als Investition in die Zukunft des ländlichen Raumes und das politische System unseres Landes begriffen werden.

3. Ermächtigung – Menschen und Kompetenz vor Ort stärken

Nur die unmittelbare Kenntnis der Problemlagen in den Regionen sowie das Engagement der Kompetenzträger vor Ort können politische und strukturelle Richtungsentscheidungen produktiv machen. Deshalb ist die größtmögliche Ermächtigung der unmittelbar Betroffenen und die Dezentralisierung von Strukturen zur Ermöglichung dieser Ermächtigung unablässig.

4. Kernaufgabe – Lebensmittelpunkt durch Arbeit

Neben der Sicherung vorhandener und der Ansiedlung neuer Arbeitsplätze müssen neue Arbeitsformen (u.a. Homeoffices, dezentrales Arbeiten) ermöglicht werden. Dazu bedarf es einer entsprechenden Justierung von Wirtschafts-, Ansiedlungs- und Förderpolitik. Die Arbeitsplätze der Industrie 4.0 müssen außerdem auch als Wohn- und Lebensplätze attraktiv sein. Deshalb werden Arbeitsplatzsicherung und -aufbau nur zusammen mit den erforderlichen Infrastrukturen gelingen.

5. Infrastruktur – zentraler Ermöglicher

Alle nationalen und internationalen Erfahrungen zeigen, dass Verkehrsinfrastruktur und ÖPNV-Angebote die zwar teuerste, aber essenzielle Infrastruktur darstellen, dicht gefolgt von der lückenlosen und leistungsfähigen Datenanbindung. Schulen und Kindergärten sind die Anker für wirtschaftlich und sozial aktive Menschen (Leistungsträger) vor Ort. Die medizinische Versorgung ist vor allem für Kinder und die ältere Bevölkerung ein wichtiger Faktor. Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sind auch soziale Anker. Modellprojekte (z.B. Projekt „Regionale Ausgleich stärken“ in Jena/SHK – vtw mit Bundesverband GdW) gilt es zu adaptieren. Die Wohnungswirtschaft steht vor zwei Hauptaufgaben: dem Umgang mit wachsenden Leerständen und der Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums.

6. Lebendige Strukturen – dezentrale Zentralität und differenziertes Herangehen

Attraktivität, Lebendigkeit und Zusammenhalt entstehen durch engagierte Menschen und gute Strukturen. Die Stärkung, Unterstützung und Würdigung des Ehrenamtes ist eine wesentliche Voraussetzung. Konzentration auf Ortskerne und eine „dezentrale Zentralisierung“ von Verwaltungs- und Versorgungsfunktionen in Mittelzentren auf kleinstmöglicher Ebene ermöglichen Mittbestimmung, Funktionalität und Lebensqualität vor Ort.

Auf Bevölkerungsschwund darf unter keinen Umständen nur mit Abbau der Infrastruktur reagiert werden.

Entwicklung ländlicher Raum – 6 Thesen



vtw

Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.

Regierungsstraße 58 | 99084 Erfurt

Tel. 0361/34010-0 | Fax 0361/34010-233

info@vtw.de | www.vtw.de

Impressum:

Layout und Gestaltung: www.kleinearcke.de

unter Verwendung Illustrationen von shutterstock.com