



Thüringer Aufbaubank

Die Förderbank.

THÜRINGER KOMMUNAL MONITOR

Kommunale Bedarfstrends
auf den Punkt gebracht.

2025

Titelfoto: Altes Rathaus, Gotha



www.aufbaubank.de/kommunalmonitor
Eine Studie im Auftrag der Thüringer Aufbaubank
Stand: 20.11.2025

FE A H N



Foto: Jena

Thüringer Kommunalmonitor 2025



6	Vorwort
8	Resonanz in den Kommunen
10	Finanzielle Situation in den Kommunen
16	Bedarf an personellen Ressourcen
20	TABacademy Kommunalfinanzen
24	Bedarf an Investitionsmitteln
30	Hemmnisse der Investitionstätigkeit
36	Wärmeplanung
38	Investitionsbedarf Brand und Allgemeine Hilfe
40	Kommunale Bedarfs- und Entwicklungsplanung
42	Im Gespräch mit Andreas Fernkorn – Bürgermeister von Dingelstädt
46	Die Situation beim Wohnbauland
48	Zeitaufwand öffentlicher Bauprojekte
50	Methode & Impressum

Kommunalmonitor 2025

Die Ergebnisse des 7. Thüringer Kommunalmonitors liegen vor. In diesem Jahr hatten insgesamt 209 Verwaltungsspitzen von 56 Gemeinden, 94 Städten, 42 Verwaltungsgemeinschaften und 17 Landkreisen die Gelegenheit, den Online-Fragebogen zu beantworten. Die eingereichten 112 Antworten helfen uns dabei, am kommunalen Puls zu bleiben. In guter und bereits seit dem Jahr 2019 gelebter Tradition erhebt die Panelstudie neben den allgemeinen Investitionstrends erneut auch die Einschätzungen und Ausblicke zur aktuellen Haushaltssituation und zum Investitionsmittelbedarf.

Die Zahlen des Kommunalmonitors zum Investitionsbedarf werden regelmäßig zitiert, u.a. bei Veröffentlichungen zum von Finanzministerin Katja Wolf initiierten Kommunalen Investitionsprogramm. Auch wenn die Meinungen zum geplanten Programm noch auseinander gehen, zeigt es doch deutlich, dass unser Kommunalmonitor angekommen ist.

Der zukünftige Investitionsbedarf ist mit ca. 1,4 Milliarden Euro pro Jahr nach wie vor hoch.

Auch zu den in diesem Jahr besonders wichtigen Themen wie Wohnbauland, Brandschutz und öffentliche Bauprojekte liefert der vorliegende Umfragerport interessante Erkenntnisse. Großer Investitionsbedarf besteht bei den Feuerwehren im Land. Ca. 40 Prozent der Feuerwehrgerätehäuser sind vor 1990 errichtet bzw. saniert worden. Mit Blick auf die seit dieser Zeit geänderten Rahmenbedingungen und Normen ist klar, dass hier Handlungsbedarf besteht.

Die Ergebnisse werden wir intensiv mit den politischen Entscheidungsträgern im Land bewerten, damit wir auch zukünftig eine passgenaue Unterstützung für alle Kommunen bieten können.

Ich wünsche Ihnen eine interessante Lektüre.

Ihr



Matthias Wierlacher, Vorstandsvorsitzender der Thüringer Aufbaubank





VORWO RT

*Foto: Die Thüringer
Aufbaubank
in Erfurt*



Foto: Meiningen

Resonanz in den Kommunen

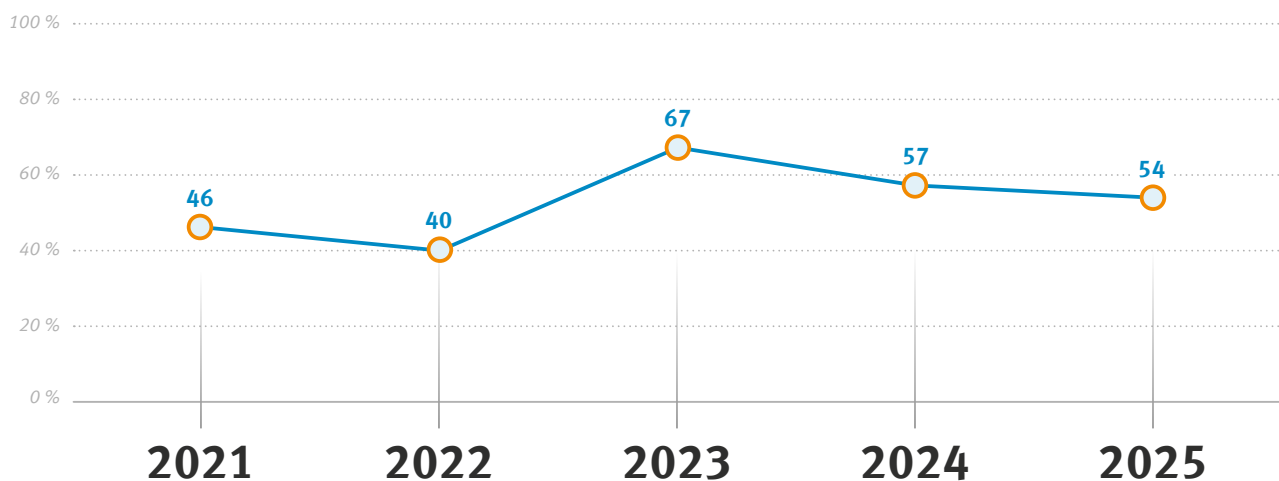
In diesem Jahr wurden zwischen dem 29. April und 27. Juni 209 Verwaltungsspitzen von 56 Gemeinden, 94 Städten, 42 Verwaltungsgemeinschaften (VG) und den 17 Landkreisen (LK), die wir hier als Kommunaltypen bezeichnen, mit einem Online-Fragebogen kontaktiert. Insgesamt haben sich 112 der 209 angeschriebenen Kommunen beteiligt. Das entspricht einer Rücklaufquote von rund 54 Prozent (2024: 57 Prozent). Es beteiligten sich 27 Gemeinden (2024: 28), 51 kreisangehörige Städte (2024: 50), 5 kreisfreie Städte (2024: 5), 18 Verwaltungsgemeinschaften (2024: 20) und 11 der 17 Landkreise (2024: 16).

Am häufigsten sind die Städte und Landkreise in der Stichprobe vertreten. Von diesen haben sich 60 bzw. 65 Prozent beteiligt. Bei den Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften liegt die Teilnahmequote bei 48 bzw. 43 Prozent. Wir schätzen das als eine ausreichende Quote ein, um belastbare Aussagen zu treffen.

Ein Blick auf die Teilnahmequoten nach Ortsgrößenklassen zeigt, dass es eine leichte Unterrepräsentanz der kleinen Gemeinden unter 3.000 sowie der Gemeinden und Kleinstädte zwischen 5.000 und unter 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern gibt.

Die Kommunen zwischen 3.000 bis unter 5.000 und ab 10.000 Einwohnerinnen und Einwohnern sind leicht überrepräsentiert. Diese leichten Abweichungen von der Grundgesamtheit sollten sich im Hinblick auf die Repräsentativität nicht negativ auswirken.

Teilnahmequote gesamt



Seit der ersten Befragung aus dem Jahr 2019 hat sich die finanzielle Gesamtsituation mit Blick auf alle Kommunen, gemessen im Durchschnittswert zwischen „befriedigend“ und „ausreichend“ eingependelt. In der aktuellen Befragung liegt diese Einschätzung der Kommunen bei 4,0 („ausreichend“) und verschlechtert sich damit um 0,3 Punkte zum Vorjahr. Wie auch im letzten Jahr beurteilt keine der Kommunen die aktuelle finanzielle Gesamtsituation als „sehr gut“. Jede vierte Gemeinde (28 Prozent) beurteilt ihre Lage als „gut“ bis „befriedigend“. Eine Mehrheit von 51 Prozent beurteilt die finanzielle Gesamtlage als „ausreichend“ bzw. „mangelhaft“.

Die finanzielle Gesamtsituation beurteilen vor allem die Städte deutlich schlechter als die Gemeinden und Landkreise, bei denen sich zum Vorjahr wenig veränderte. Der prozentuale Anteil der Städte, die ihre Lage als „gut“ bis „befriedigend“ einschätzen, liegt bei 23 Prozent, im Vergleich dazu liegen die Werte bei den Gemeinden und Landkreisen bei 33 bzw. 36 Prozent. Hier scheint es allerdings eine Schere zwischen gut situierten und weniger gut situierten Kommunen zu geben, denn ein beachtlicher Anteil von 39 Prozent der Städte bzw. 26 Prozent der Gemeinden schätzt die finanzielle Situation als „mangelhaft“ ein. Bei den Landkreisen ist ein solches Phänomen nicht zu beobachten. Hier sind es nur 9 Prozent, die ihre Lage als „mangelhaft“ beurteilen. Allerdings macht jeder vierte Landkreis keine Angaben, sodass deren Lage nicht beurteilt werden kann.



An aerial photograph of a small village nestled in a valley. The village features several white houses with dark roofs, surrounded by trees with autumn-colored foliage. Thick, white fog or clouds fill the valley and the surrounding hills, creating a misty atmosphere. The sky is overcast and grey.

FINANZIELLE SITUATION IN DEN KOMMUNEN

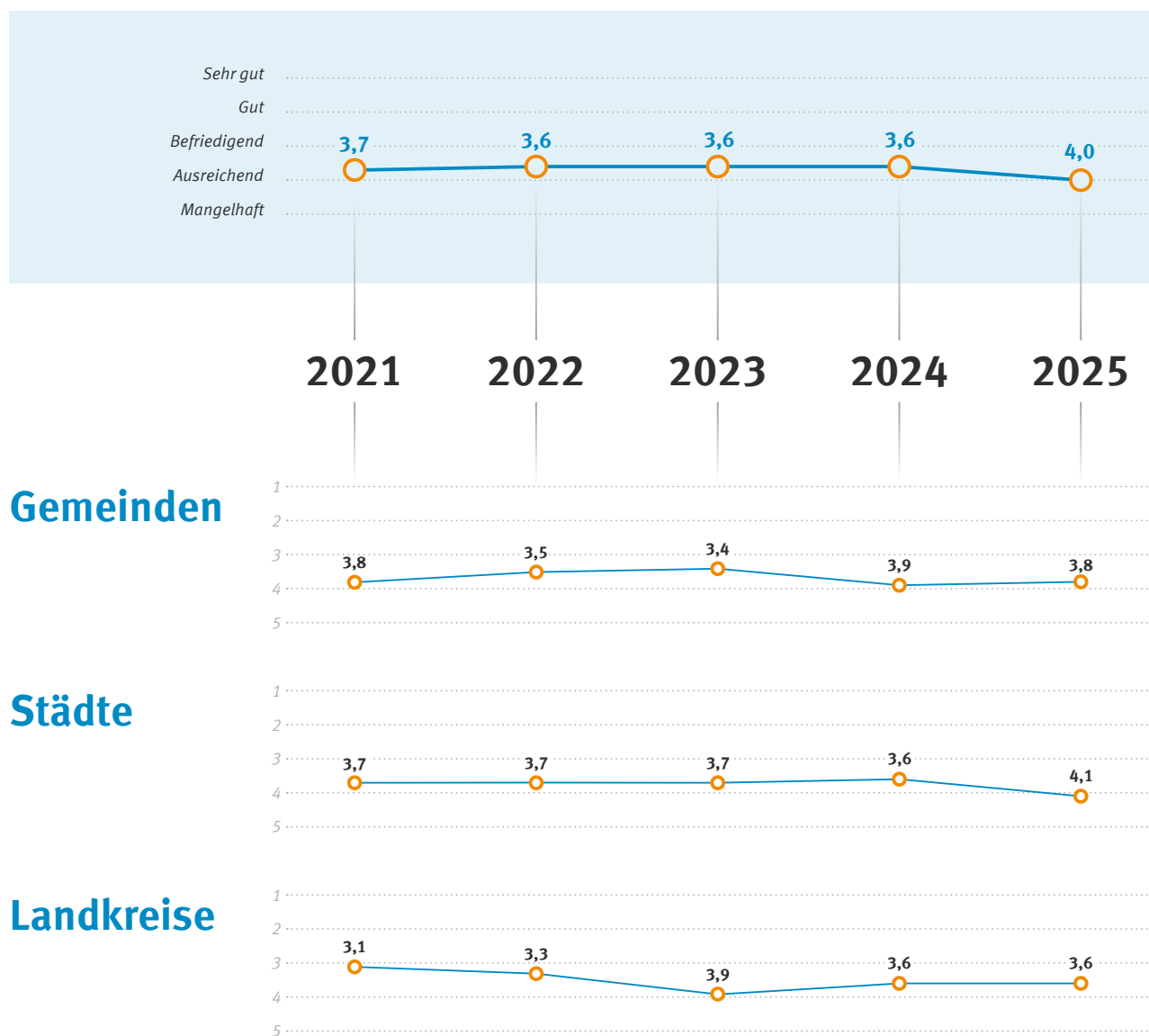
Foto: Jena

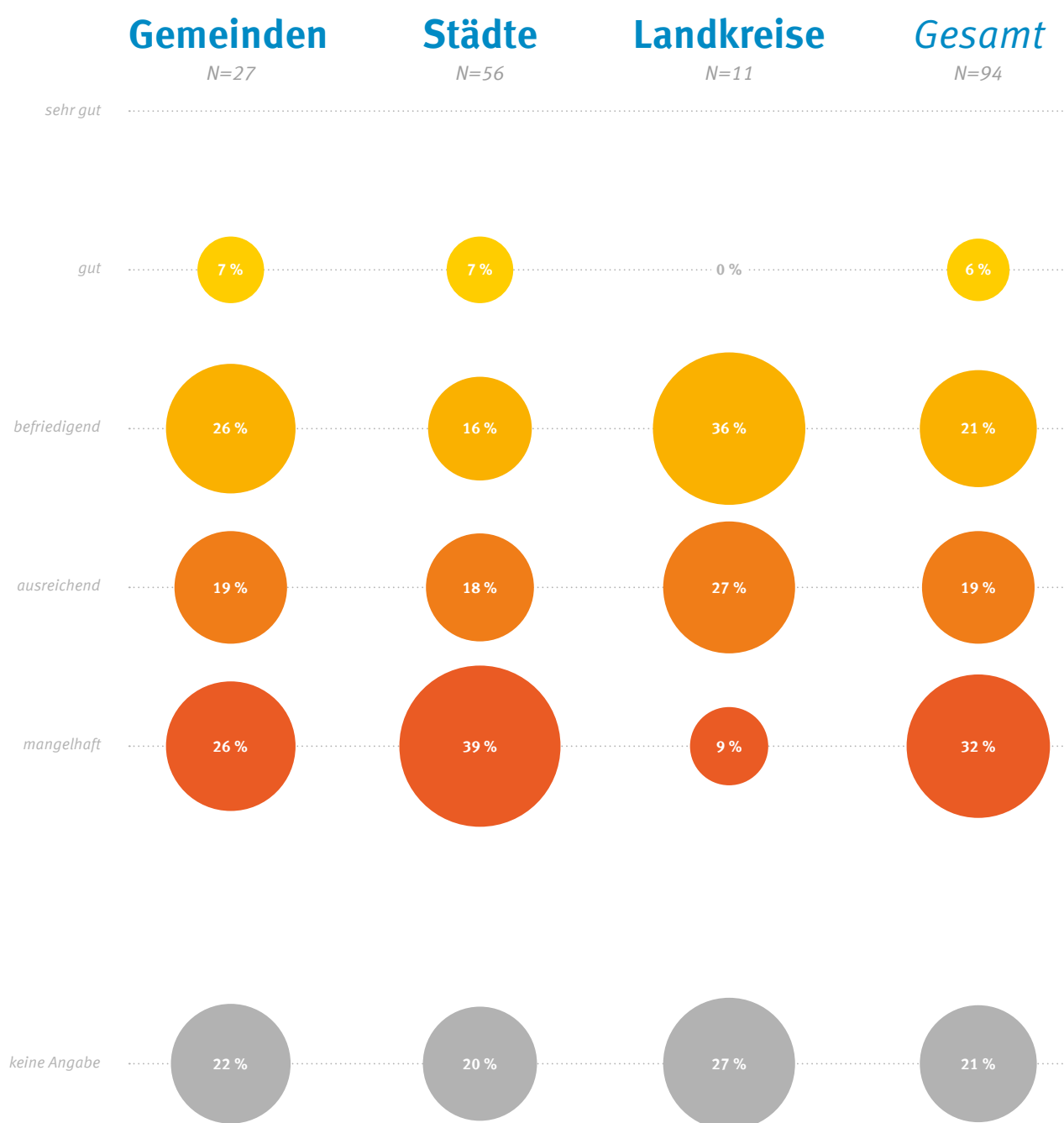
Finanzielle Situation in den Kommunen

Wie schätzen die Thüringer Kommunen
ihre eigene finanzielle Situation ein?

Alle Kommunen

Mittelwerte | seit 2022 werden diese Daten in Verwaltungsgemeinschaften nicht mehr erhoben





Kommunen in Haushaltssicherung

In der aktuellen Befragung geben wieder etwas mehr Gemeinden und Städte an, sich in einer angeordneten Haushaltssicherung zu befinden. Der Anteil steigt auf elf Prozent der befragten Gemeinden und auf 18 Prozent der Städte. Bei den Landkreisen gab keiner der befragten Landkreise an, sich in einer angeordneten Haushaltssicherung zu befinden. Bei der Mehrheit der befragten Kommunen

(54 Prozent) wurde die Haushalts-sicherung vor 2015 angeordnet. Von 30 Prozent der Kommunen, die sich in einer angeordneten Haushaltssicherung befinden, wird eine Laufzeit von mehr als zehn Jahren veranschlagt. Die Lage in den Verwaltungsgemeinschaften verändert sich, weniger Mitgliedsgemeinden befinden sich in einer Haushaltssicherung. Der Anteil der VG, die angeben, dass sich Mit-

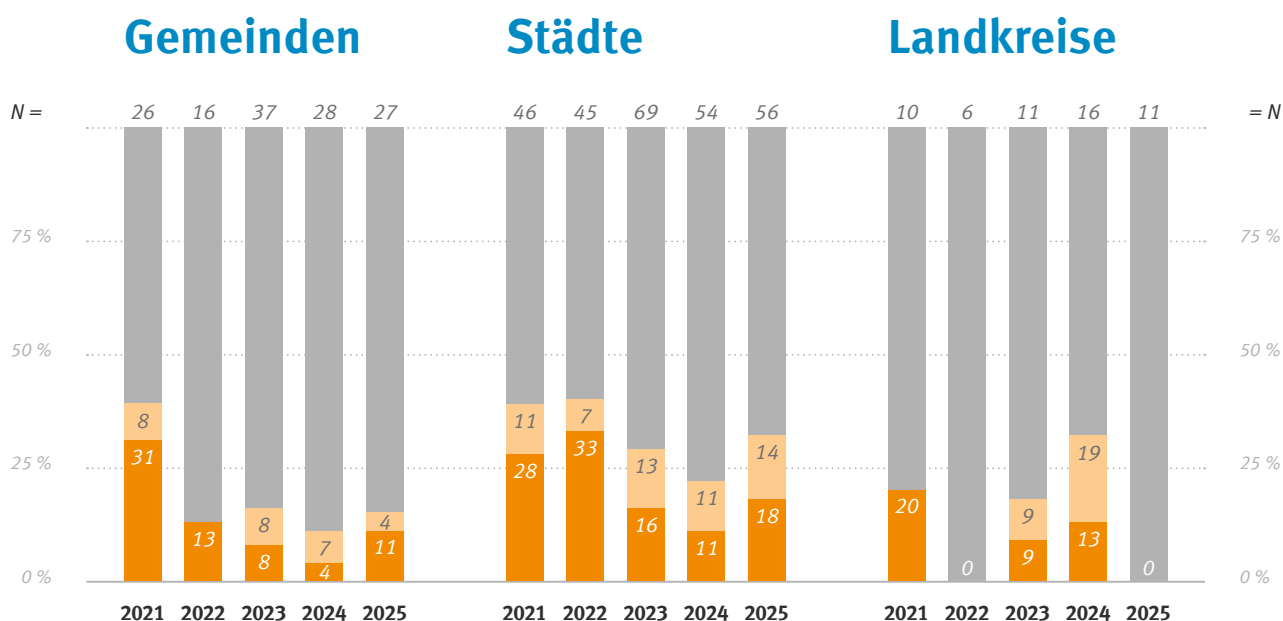
gliedsgemeinden in einer angeordneten Haushaltssicherung befinden, sank in 2023 von 57 auf 50 Prozent. Aktuell sinkt dieser weiter auf 33 Prozent. Auch die zwischen den Jahren 2023 und 2024 gestiegene Anzahl der Gemeinden sinkt. Insgesamt waren nach Angaben der betreffenden VG 2023 19 Gemeinden davon betroffen und 2024 23 Gemeinden. Aktuell betrifft es 17 Gemeinden.

Anteil der Gemeinden, Städte und Landkreise mit Haushaltssicherungskonzept

■ = angeordnetes HSK

■ = freiwilliges HSK

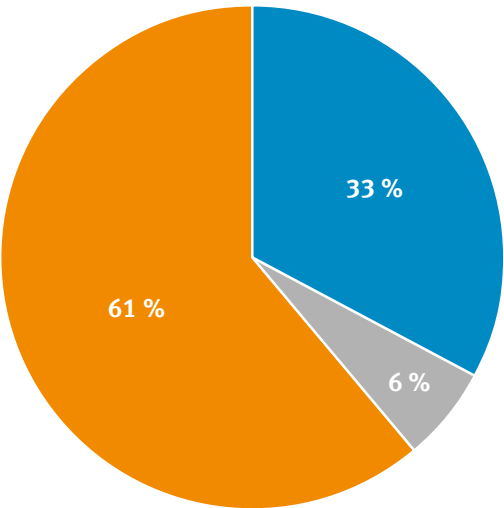
■ = kein HSK oder keine Angabe



Besteht ein Haushaltssicherungskonzept in Ihrer Verwaltungsgemeinschaft?

N=18

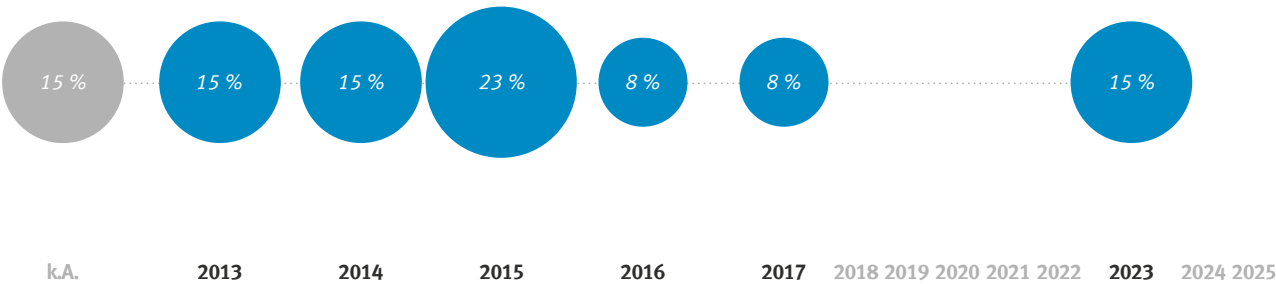
■ = nein, kein HSK ■ = ja, für einen Teil der Mitgliedsgemeinden ■ = keine Angabe



Anzahl der Gemeinden	Anzahl der VG
1	2
3	3
6	1

Das angeordnete Haushaltssicherungskonzept besteht in Gemeinden, Städten und Landkreisen seit:

N=13



Qualifiziertes Personal gesucht

Seit Start des Kommunalmonitors im Jahr 2019 wird der Bedarf an personellen Ressourcen erhoben. Der demografische Wandel, der Wettbewerb mit der Privatwirtschaft und der hohe Bedarf an qualifiziertem Personal verschärfen die Situation jährlich. Für die Kommunen bedeutet das längere Bearbeitungszeiten, eingeschränkte

Serviceangebote und steigende Belastungen für die vorhandenen Mitarbeitenden. Um handlungsfähig zu bleiben, müssen Städte und Gemeinden auf eine Reihe von Maßnahmen setzen. Nachwuchskräfte sollten durch gezielte Ausbildungs- und Traineeprogramme frühzeitig an die Verwaltung gebunden werden. Gleichzeitig rücken

Weiterbildung und Qualifizierung bestehender Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stärker in den Fokus, um vorhandene Potenziale besser auszuschöpfen. Auch die Öffnung für Quereinsteigerinnen und Quereinsteiger trägt dazu bei, Engpässe in bestimmten Bereichen abzufedern.



Foto: Jena Göschwitz



BEDARF AN PERSONELLEN RESSOURCEN

Personalbedarf in den nächsten drei Jahren

Nach wie vor wird zusätzlicher personeller Bedarf in den strategischen Handlungsfeldern vor allem bei der Umsetzung der Digitalisierung gesehen. Mit einem Anteil von 56 Prozent aller befragten Kommunen ist der Bedarf im Vergleich zu den Vorjahren zwar zurückgegangen, behält aber seine Bedeutung.

An zweiter Stelle steht der Personalbedarf im Handlungsfeld „Klimaschutz“. Der Anteil der Kommunen, der hier Bedarf anmeldet, liegt bei 52 Prozent. Es handelt sich um eines der wenigen

Handlungsfelder, in denen der Bedarf gestiegen ist.

Bei der interkommunalen Zusammenarbeit benötigt jede fünfte Kommune zusätzliches Personal.

Der personelle Bedarf bei der Umsetzung von § 2b UstG sinkt. Rund 38 Prozent der Kommunen suchen hier Fachkräfte.

Der Personalbedarf bei der Fördermitteleinbindung und beim Controlling rangiert weiterhin auf Platz zwei, sinkt

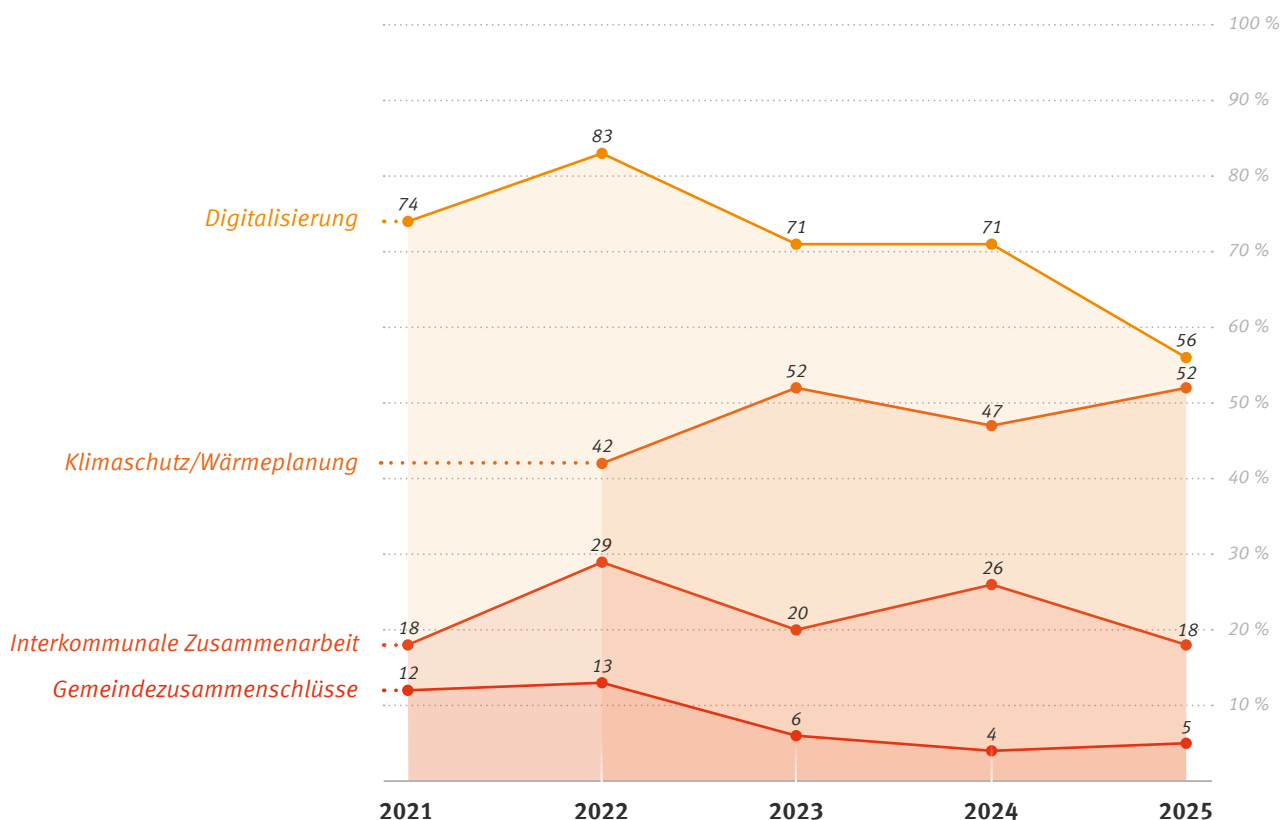
allerdings auf einen Anteil von 30 Prozent.

Der größte zusätzliche Personalbedarf im Dreijahreshorizont zeigt sich im Investitionsbereich bei der Projektplanung und beim Gebäudemanagement. In beiden Handlungsfeldern sinkt allerdings die Nachfrage nach Fachpersonal.

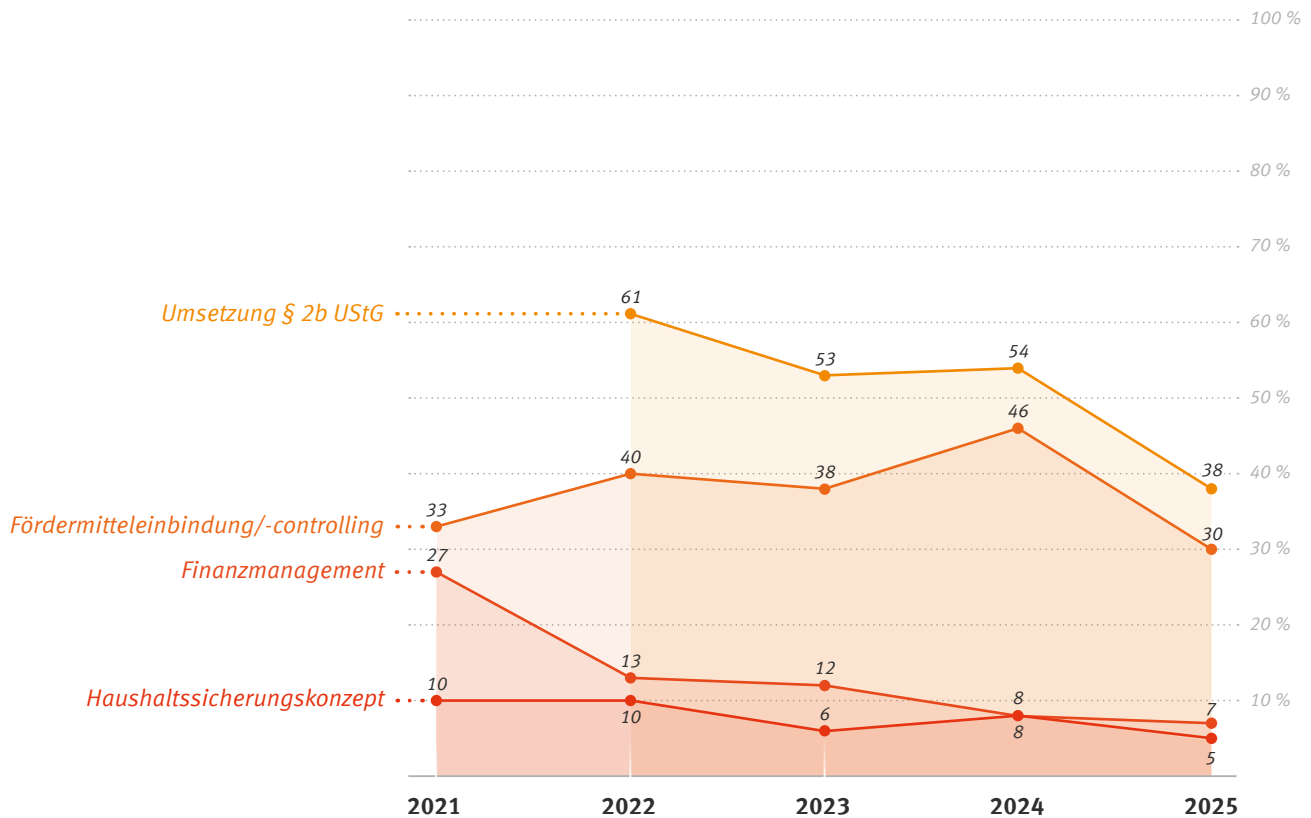
Der Personalbedarf in der Investitionsplanung sinkt ebenfalls. Nur noch jede fünfte befragte Kommune sucht dafür Fachpersonal.

In welchen Bereichen werden in den nächsten drei Jahren zusätzliche personelle Ressourcen gebraucht?

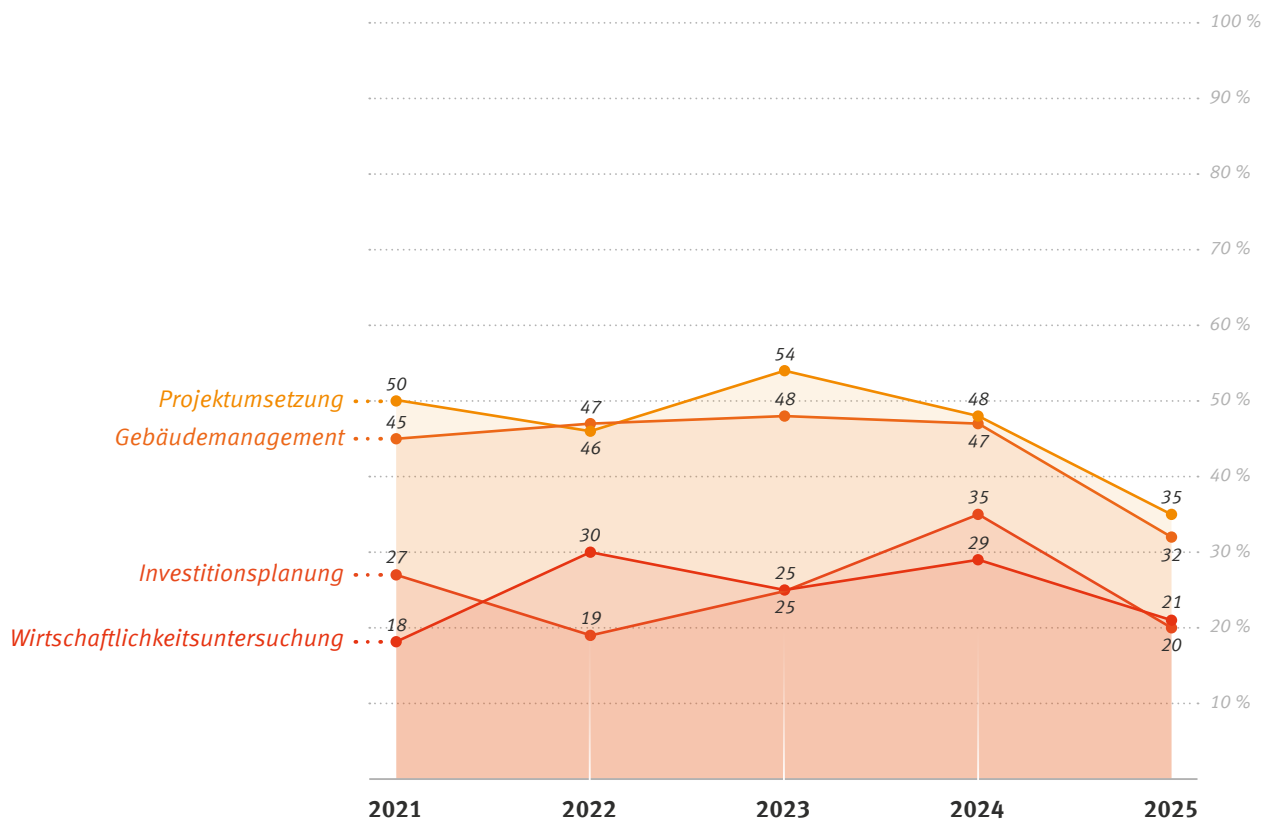
Strategischer Bereich



Finanzverwaltung



Investitionsbereich



Auftakt gelungen: TABacademy startet mit Fokus auf Kommunalfinanzen

Mit der **TABacademy Kommunalfinanzen** hat die Thüringer Aufbaubank Anfang Juni eine neue Plattform eröffnet. Über 130 Vertreterinnen und Vertreter aus Thüringer Städten und Gemeinden nutzten den Auftakt in Erfurt, um drängende Fragen rund um kommunale Haushalte und Investitionen zu diskutieren. Ziel der Reihe: einmal im Jahr Praxis, Politik und Wissenschaft an einen Tisch bringen.

Im Mittelpunkt stand die Keynote von Finanzministerin Katja Wolf. Sie zeichnete ein klares Bild der Lage: Kommunen brauchen dringend Investitionen, haben aber wenig Spielraum. Rund 1,6 Milliarden Euro Investitionsbedarf pro Jahr stehen allein in den kommenden Jahren im Raum, vor allem in Schulen und Infrastruktur. Zugleich stellte sie Verbesserungen in der Finanzausstattung und ein Investitionsprogramm in Aussicht, das den Kommunen neue Möglichkeiten eröffnen soll.



Wie sehr die Herausforderungen an der Basis spürbar sind, zeigte Steffen Linnert, Finanzdezernent der Stadt Erfurt. Sozialausgaben binden dort inzwischen rund die Hälfte des Haushaltsvolumens von einer Milliarde Euro. Demografische Veränderungen verschärfen die Lage zusätzlich, vom Bedarf an Kitas bis hin zum Fachkräftemangel. Sein Appell: Weniger Bürokratie, um Ressourcen gezielter einzusetzen.

Einen breiteren Blick lieferte Dr. Mario Hesse vom Kompetenzzentrum für öffentliche Wirtschaft: Thüringen investiert pro Kopf deutlich weniger als westdeutsche Länder, die Investitionsbedarfe sind seit 2016 um 65 Prozent gestiegen. Chancen sieht er in Sondervermögen für Infrastruktur, Risiken in hohen Sozialausgaben und wachsenden Unsicherheiten.

Den Abschluss bildete eine Diskussion mit Stimmen aus Verwaltung, Wissenschaft und Wirtschaft. Der Tenor: Bundesmittel müssen schneller fließen, rechtliche Verfahren einfacher, der Förderdschungel gelichtet werden. Nur so lassen sich Projekte vor Ort umsetzen, und die vorhandenen Kapazitäten in der Bauwirtschaft auch wirklich nutzen.

Die TABacademy hat damit einen klaren Auftakt gesetzt: Sie soll Kommunen künftig jedes Jahr Raum bieten, um Probleme offen anzusprechen und gemeinsam nach Lösungen zu suchen.



Katja Wolf Thüringer Finanzministerin

„Sanierungsbedürftige Schulgebäude, kaputte Straßen, Verwaltungsdigitalisierung – der Investitionsbedarf in den Thüringer Kommunen ist in den letzten Jahren deutlich gestiegen. Daher will der Freistaat gemeinsam mit der TAB die Kommunen mit einem neuen Investitionsprogramm unterstützen, ihre Infrastruktur zu sanieren. Über vier Jahre können Kreise, kreisfreie Städte und kreisangehörige Gemeinden Kredite in der Summe von 1 Milliarde Euro für diesen Zweck aufnehmen. Das Land übernimmt nicht nur die Zinsen für die aufgenommenen Kredite, sondern auch die Tilgung. Wichtig war mir, dass damit auch solche Kommunen in den Genuss des Programmes kommen, die ansonsten keine Kredite mehr aufnehmen dürfen. Es ist zentral, dass die Menschen vor Ort wahrnehmen, dass sich etwas nach vorn bewegt. Zusätzlich geben wir der regionalen Wirtschaft einen weiteren starken Impuls.“

Dr. Mario Hesse

Kompetenzzentrum öffentliche Wirtschaft,
Infrastruktur und Daseinsvorsorge (KOWID)

„Eine Milliarde kann unglaublich viel bewirken, aber nur dann, wenn die Gelder direkt, schnell und ohne bürokratische Hürden bei den Kommunen in Thüringen ankommen. Jetzt ist der Moment, in dem wir mit einer klaren ostdeutschen Stimme in Berlin und darüber hinaus Gehör finden müssen.“



Peter Kleine

OB Weimar und Vizepräsident des Gemeinde-
und Städtebundes Thüringen

„Wir brauchen keine aufwendigen Antragsverfahren, sondern einfache und direkte Wege, (damit das Geld dort ankommt, wo es gebraucht wird.) Zweckgebundene Finanzausweisungen, wie in Sachsen, wären ein echter Fortschritt für die kommunale Praxis.“



Daniel Schmidt

Thüringer Aufbaubank

„Die Resonanz hat gezeigt, wie groß der Bedarf an Austausch ist. Für uns war wichtig, nicht nur die Herausforderungen zu benennen, sondern konkrete Lösungen zu diskutieren. Genau dafür wollen wir mit der TABAcademy auch künftig jedes Jahr Raum schaffen.“





*Foto: Stimmen aus Verwaltung,
Wissenschaft und Wirtschaft*



Foto: Matthias Wierlacher eröffnete die TABacademy



Top Ten der Investitionsbedarfe in Gemeinden, Städten und Verwaltungsgemeinschaften

An der Spitze der Top-Ten-Liste der Investitionsbedarfe mit hoher Priorität in den Gemeinden, Städten und Verwaltungsgemeinschaften liegen folgende drei Themen: Verkehrsinfrastruktur, Brandschutz und Erneuerbare Energien zur Strom- und Wärmeversorgung. Letzteres wurde 2023 in die Befragung aufgenommen und platziert sich erstmals unter den Top drei der Investitionsfelder. Die höchste Priorität in allen Kommunen haben nach wie vor die Investitionsbedarfe bei der Verkehrsinfrastruktur. Seit 2019 stehen diese auf Rang eins.

Das Investitionsfeld Sportstätten und Bäder rückt wieder stärker in den Fokus der Investitionsbedarfe: 2025 geben das 45 Prozent der befragten Kommunen an. Im Vorjahr waren es nur 39 Prozent, obwohl es mit 42 Prozent in 2021 schon einmal größere Bedeutung hatte.

Die Verwaltungsdigitalisierung verliert hingegen unter allen befragten Gemeinden, Städten und Verwaltungsgemeinschaften an Bedeutung. Sie rutscht mit einem Anteil von 45 Prozent auf Rang vier (2024: 60 Prozent).

Auch der Ausbau der Breitbandversorgung rückt in den letzten Jahren auf der Prioritätenliste vieler Kommunen immer weiter nach hinten. Nur noch 21 Prozent rechnen 2025 dem Ausbau der Breitbandversorgung eine hohe Priorität in ihrer Investitionstätigkeit zu, im Vorjahr lag der Anteil bei 24 Prozent.

In den Investitionsfeldern Stadt-/Quartiersentwicklung, Hochwasserschutz sowie Kindertagesstätten verändern sich die Bedarfe nicht bzw. sinken geringfügig.

Top Ten der Investitionsbedarfe in Landkreisen

Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur, in Schulen, Verwaltungsgebäude und in die Verwaltungsdigitalisierung sind seit 2021 in wechselnder Reihenfolge die wichtigsten Investitionsfelder für die Landkreise. In den Jahren 2022 bis 2024 hatte für die meisten befragten Landkreise die Investition in die Verwaltungsdigitalisierung höchste Priorität, aktuell ist das wichtigste Investitionsfeld die Verkehrsinfrastruktur.

Brandschutz, Straßenpersonennahverkehr und Erneuerbare Energien zur Strom- und Wärmeversorgung (letzteres 2023 in die Befragung aufgenommen) bilden das Mittelfeld in der Prioritätenliste. Die Investitionsfelder Abfallwirtschaft, Elektromobili-

tät, Kultur und Breitbandversorgung werden selten, aber im Vergleich zum Vorjahr nicht weniger hoch von den Landkreisen priorisiert. Abgesehen von der Breitbandversorgung, für die aktuell kein Landkreis eine hohe Priorität sieht.

Jedes Jahr berücksichtigen wir bei der Auswertung der Frage nach den Investitionsbedarfen auch jene Landkreise, die keine Antworten auf diese Frage gegeben haben. In diesem Jahr liegt der Anteil dieser Landkreise ohne Angaben bei vielen abgefragten Investitionsfeldern bei ca. 27 Prozent. Dieser Prozentsatz ist höher als in den zurückliegenden Befragungsjahren. Das hat zur Folge, dass die prozentualen Anteile jener Landkreise, die die ver-

schiedenen Investitionsfelder hoch eingestuft haben, niedriger ausfallen. Allerdings bleiben die Proportionen des Rankings erhalten. Der Rückschluss, dass die Veränderungen in den Investitionsbedarfen darauf zurückzuführen sind, kann daraus allerdings nicht gezogen werden. Es gibt sehr verschiedene Gründe für dieses Phänomen. Der wichtigste ist aus unserer Sicht, dass die Landkreise zum Zeitpunkt der Befragung noch keine verlässlichen Zahlen zur Verfügung hatten und deshalb diese Frage ausgelassen haben. Ein weiterer Grund kann die unterschiedliche Beteiligungsquote sein. 2024 hatten sich 16 der 17 Landkreise an der Befragung beteiligt, aktuell sind es elf.

BEDARF AN INVESTITIONS- MITTELN

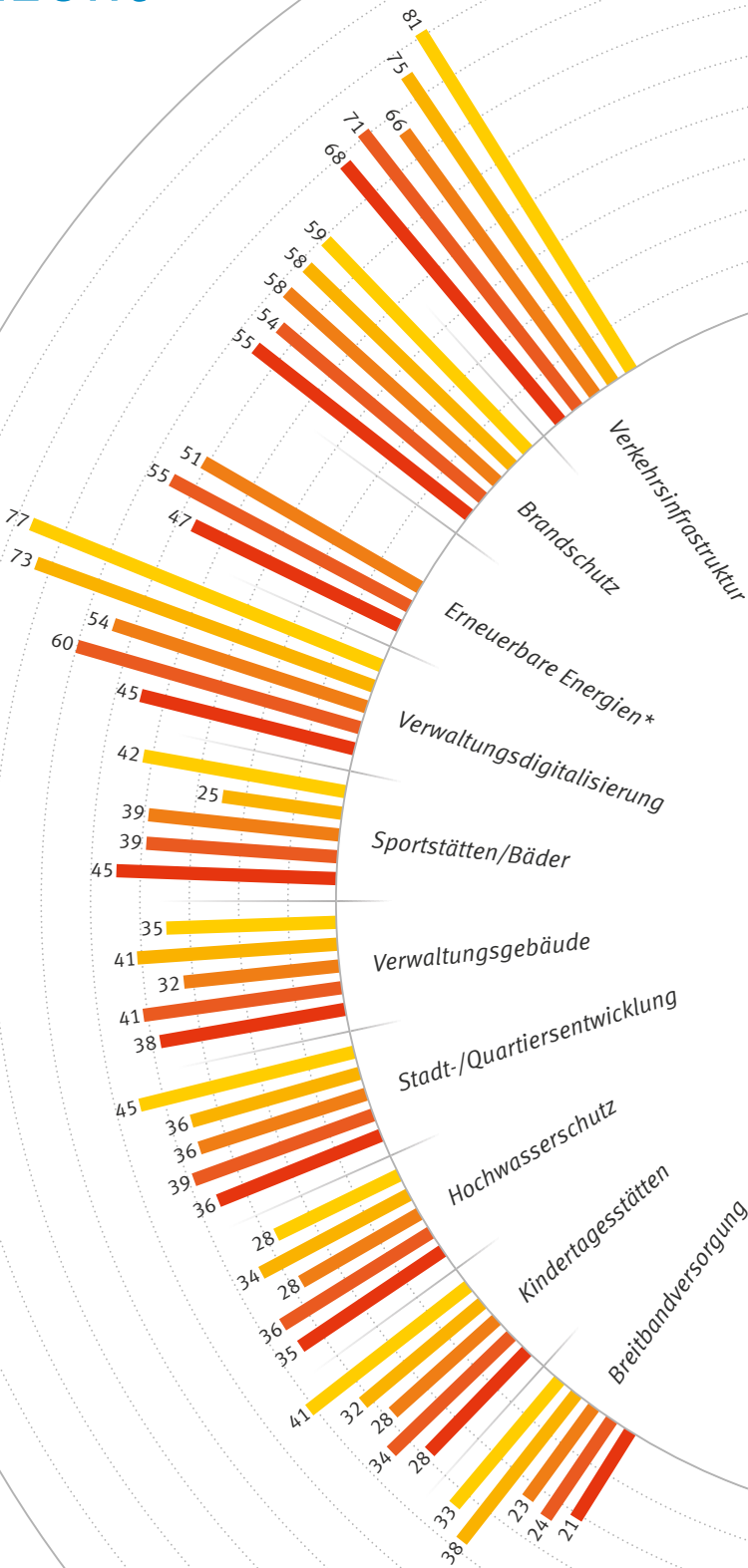
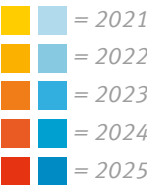


Foto: Theater Gera

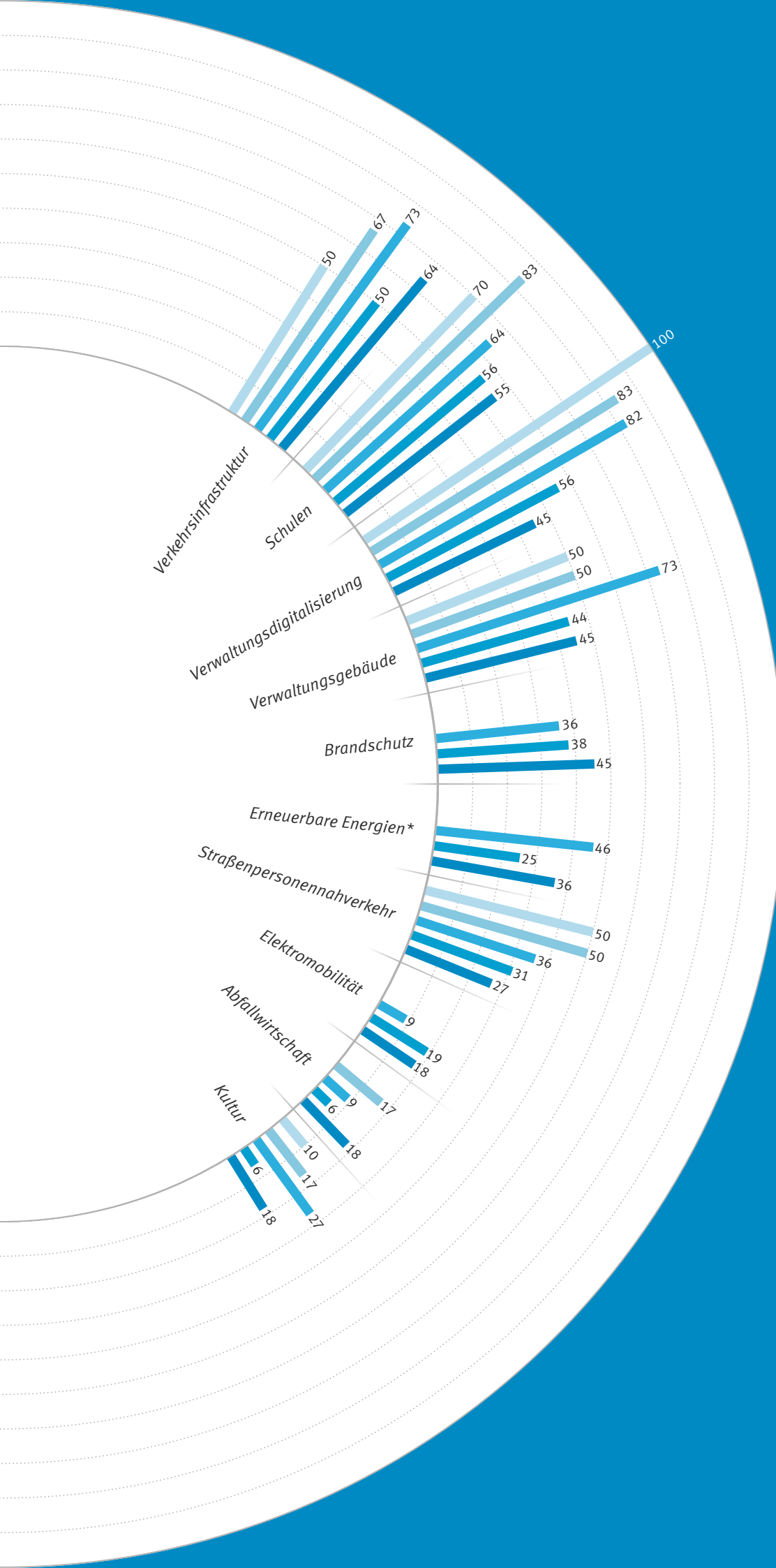
Fünfjahreshorizont Investitions- mittelbedarf

Hohe Wichtigkeit – TOP TEN

Angaben in Prozent
* wurde 2023 erstmals gefragt



Gemeinden, Städte und Verwaltungsgemeinschaften



Zukünftiger Investitionsbedarf 2026–2028

Auf der Basis der getätigten Sachinvestitionen aller Kommunen 2022 bis 2024 wurde der prozentuale Anteil für die in unserer Stichprobe enthaltenen Kommunen errechnet. Dieser wurde als Simulationsfaktor für die Hochrechnung genutzt.

Grundlage für die Hochrechnung war die Summe des geschätzten Investitionsvolumens für 2026 bis 2028, die die Kommunen in der Stichprobe angegeben haben. Daraus ergibt sich ein Gesamtinvestitionsbedarf von 4,271 Mrd. €, das sind 1,424 Mrd. € pro Jahr.

Aus der Gegenüberstellung von hochgerechnetem geschätztem Investitionsvolumen und in den Haushalt eingestellten Ausgaben für Investitionen ergibt sich das Delta zusätzlich benötigter Mittel. Für die kommenden drei Jahre wird das zusätzlich benötigte Investitionsvolumen auf ca. 3,013 Mrd. € geschätzt. Das sind durchschnittlich 1,004 Mrd. € pro Jahr.





Foto: **Lindenallee**
bei Ichstedt



HEMMNISSE DER INVESTITIONEN TÄTIGKEIT

Einer erfolgreichen Umsetzung von Investitionen in den Kommunen stellen sich verschiedene Hemmnisse in den Weg. Wie in jedem Jahr haben wir auch 2025 wieder gefragt, wo die Kommunen Hemmnisse bei der Planung oder Umsetzung von Investitionen sehen.

Generell sind die hohen Prozentanteile der Kommunen, die in den Befragungen 2022 und 2024 Hemmnisse anzeigten, teils deutlich zurückgegangen.

Doch unverändert seit 2021 – und damit die zentralen Herausforderungen der Kommunen – sind die Verfügbarkeit von Fördermitteln und Eigenmitteln. Etwas weniger als zwei Drittel der befragten Kommunen sieht darin Hemmnisse. Die Verfügbarkeit finanzieller Mittel bestimmt die Handlungsspielräume der Kommunen bei der Verwirklichung von Investitionen. Aber auch die Entwicklung der Baupreise, die 2024 erstmals abgefragt wurden, sehen die Kommunen als Hindernis. Den Druck der in den letzten Jahren gestiegenen Baupreise spüren fast zwei Drittel der befragten Kommunen (62 Prozent).

In der Verfügbarkeit von Zuweisungen (55 Prozent, 2023: 59 Prozent), in der begrenzten Kreditaufnahmemöglichkeit (40 Prozent, 2023: 53 Prozent) sowie bezüglich der dauernden Leistungsfähigkeit (42 Prozent, 2023: 52 Prozent) sehen die Kommunen weitere Hemmnisse für die Investitionstätigkeit.

Im Kontext dieser Rahmenbedingungen scheinen die Spielräume für Investitionen enger zu werden. Ein Viertel der Kommunen verweist somit in der diesjährigen Befragung auf fehlende langfristige Investitionsbedarfsstrategien.

Die Verfügbarkeit von Projektsteuerungskapazitäten in der Bauverwaltung ist für 38 Prozent der befragten Kommunen ein Problem (2024: 46 Prozent). Ebenso stellen die Bauausführungskapazitäten in der Bauwirtschaft sowie die Verfügbarkeit von Planungskapazitäten in der Bauverwaltung Hindernisse dar, wenngleich die Anteile der betroffenen Kommunen über die Jahre deutlich gesunken sind: bei den Bauausführungskapazitäten in der Bauwirtschaft von 77 Prozent in 2022 auf aktuell 37 Prozent und bei der Verfügbarkeit von Planungskapazitäten in der Bauverwaltung von 57 Prozent im Jahr 2022 auf aktuell 40 Prozent.

Auffällig ist in diesem Jahr, dass die Lage in den Städten etwas schwieriger ist als bei den anderen Kommunaltypen. 48 Prozent geben an, dass die dauernde Leistungsfähigkeit Hemmnisse in der Investitionstätigkeit verursacht. Der Durchschnitt über alle Kommunen beträgt 42 Prozent. Konsolidierungsrestriktionen geben 27 Prozent aller befragten Städte an. Der Durchschnitt über alle Kommunen beträgt 20 Prozent.

Hemmnisse der Investitionstätigkeit I

■ = 2021
■ = 2022
■ = 2023
■ = 2024
■ = 2025

■ Alle befragten Kommunen im Überblick

Angaben in Prozent



Hemmnisse der Investitionstätigkeit II

■ = 2021
■ = 2022
■ = 2023
■ = 2024
■ = 2025

Alle befragten Kommunen im Überblick

Angaben in Prozent





Foto: Stadtzentrum Erfurt

Neben den regelmäßigen Fragen zur Investitions-, Personal- und Finanzsituation ergänzen wir seit 2020 die Umfrage um anlassbezogene Themen sowie um Detailfragen zu den gemeldeten generellen Bedarfen.

Im Jahr 2025 legen wir den Fokus u.a. auf den aktuellen Stand der Wärmeplanung in den Kommunen. Zum Zeitpunkt der Befragung hatte eine

Kommune die Wärmeplanung bereits abgeschlossen und ein Investitionsvolumen von rund 40 Millionen Euro für die Umsetzung der Maßnahmen ermittelt. Es ist anzunehmen, dass die Umsetzung der kommunalen Wärmeplanung eines der prägenden Themen der kommenden Jahre sein wird.

Neben diesem Fokusthema liefert der vorliegende Umfragerport auch zu

den Sonderthemen „Brandschutz“, „Wohnbauland“ und „öffentliche Bauprojekte“ interessante Erkenntnisse.

Im Fokus des Sonderthemas „Brandschutz“ stehen die Feuerwehrgerätehäuser. Die Ergebnisse des Kommunalmonitors zeigen, dass bei den Feuerwehren im Land ein großer Investitionsbedarf besteht. Etwa 40 Prozent der Feuerwehrgerätehäuser



AKTUELLE THEMEN IM KOMMUNAL- MONITOR

sind vor 1990 errichtet bzw. saniert worden. Mit Blick auf die seit dieser Zeit geänderten Rahmenbedingungen und Normen ist klar, dass hier Handlungsbedarf besteht. Auch bei den Feuerwehrfahrzeugen steht eine Investitionswelle bevor, sind doch ca. 53 Prozent der Feuerwehrfahrzeuge 25 Jahre und älter. Die Ersatzbeschaffung der nach der politischen Wende angekauften Fahrzeuge ist jetzt eine

Aufgabe vieler Kommunen. „Insgesamt sehen wir im Investitionsbedarf keine Belastung, sondern eine wichtige Investition in die Sicherheit, das Ehrenamt und die Attraktivität unserer Feuerwehren – heute und für kommende Generationen“, sagt Andreas Fernkorn im Interview auf Seite 42ff. Gemeinsam mit der TAB-Kommunalberatung hat der Bürgermeister der Stadt Dingelstädt eine Wirtschaftlichkeits-

und Bedarfsanalyse für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses in der Ortschaft Kreuzebra durchgeführt. In den nächsten zehn Jahren investiert die Stadt rund zwei Millionen Euro in die Modernisierung.

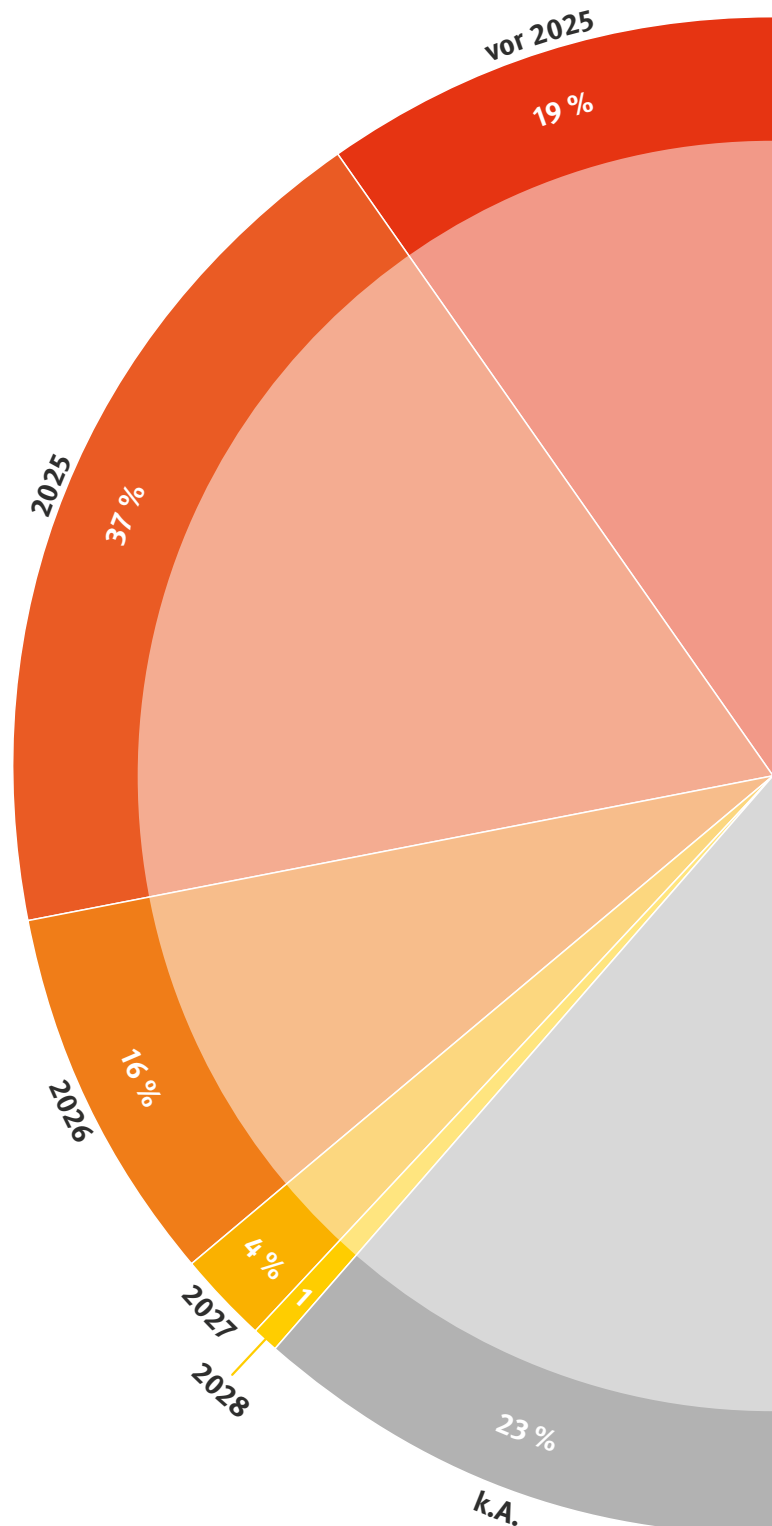
Wärmeplanung

Wann haben oder werden Sie mit der Wärmeplanung starten?

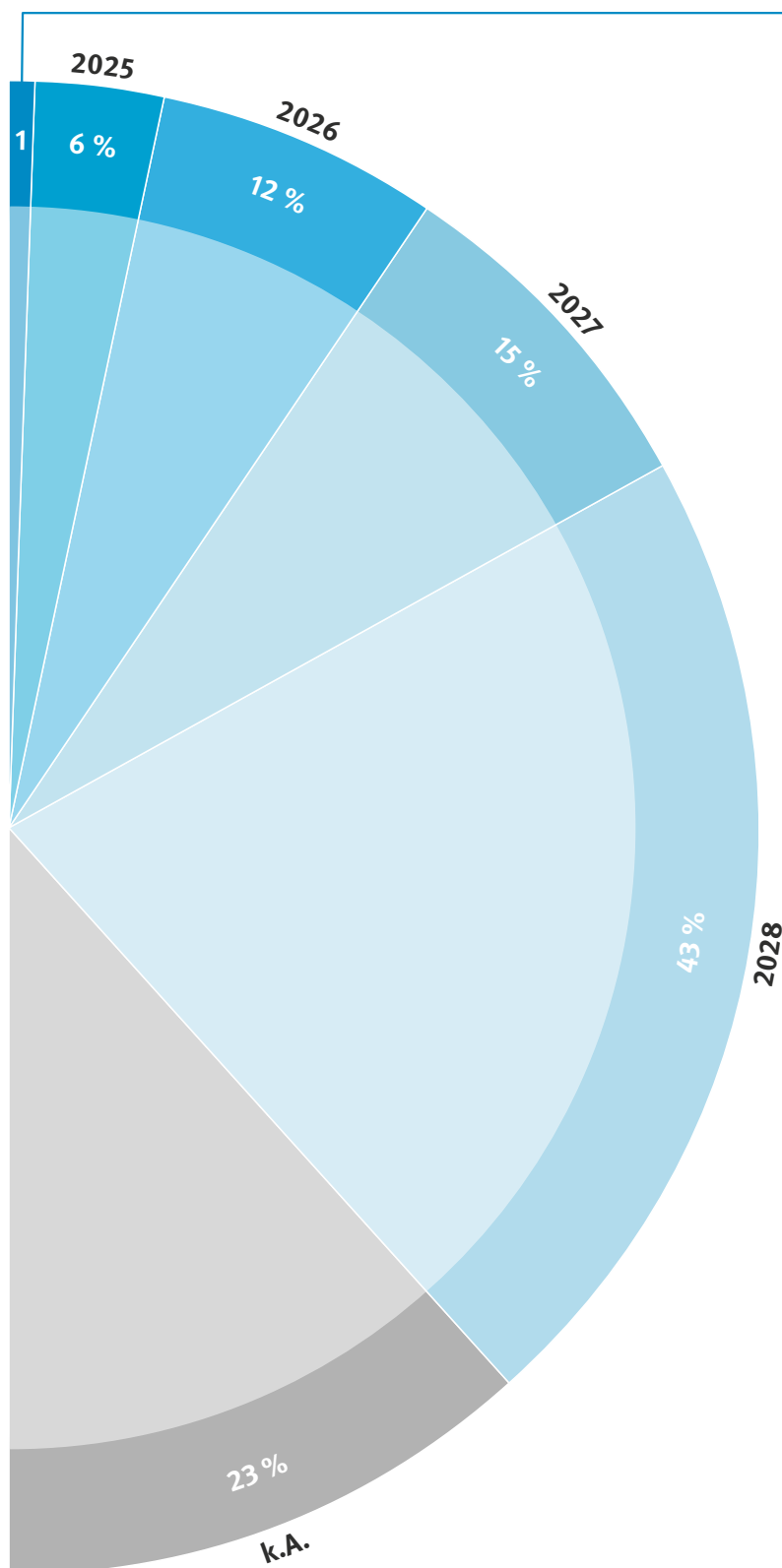
N=101

Das Wärmeplanungsgesetz weist Kommunen eine Schlüsselrolle in der Wärmewende zu. Als strategisches Instrument dient dabei die Kommunale Wärmeplanung (KWP). Mit ihr sollen die Kommunen selbstbestimmt die Grundlage für eine langfristig sichere Wärmeversorgung schaffen und Planungssicherheit für Unternehmen sowie für Hauseigentümerinnen und -eigentümer geben. Die Städte Erfurt und Jena müssen die Wärmeplanung bis zum 30.06.2026 vorlegen, alle anderen Kommunen bis zum 30.06.2028.

Bei unserer Frage nach dem Start der Wärmeplanung in den Gemeinden, Städten und VG stellt sich heraus, dass ein Großteil der Kommunen seit diesem Jahr in der Wärmeplanung ist bzw. in diesem Jahr oder 2026 damit beginnen will. 19 Prozent der Kommunen haben die Planung schon vor 2025 in Angriff genommen.



1 % bereits abgeschlossen



Jahr der Umsetzung	2025
Kosten der Vorbereitung	250.000 €
Kosten für Umsetzung	40.000.000 €

Wann wollen Sie Ihre Wärmeplanung abgeschlossen haben?

N=101

Zum Zeitpunkt der Befragung hat bislang eine Kommune (Stadt) die Wärmeplanung abgeschlossen und ist bereits in der Umsetzungsphase oder beginnt diese in diesem Jahr. Die geplanten Kosten zur Vorbereitung der Wärmeplanung belaufen sich laut Angabe der Stadt auf 250.000 Euro, die Kosten für die Umsetzung der Maßnahmen auf 40.000.000 Euro.

Die relative Mehrheit der befragten Kommunen gibt an, dass sie die Wärmeplanung 2028 abschließen werden.

Investitionsbedarf Brandschutz und Allgemeine Hilfe

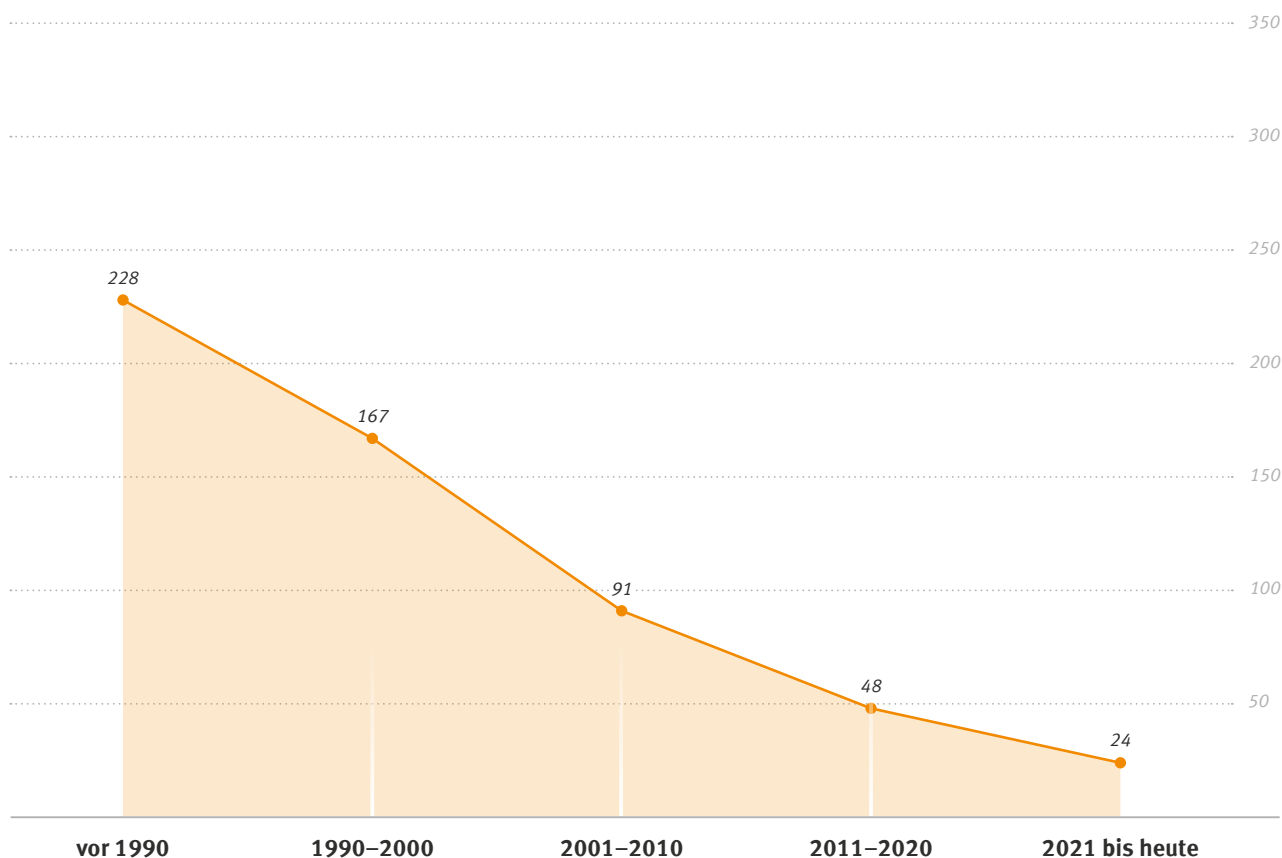
In der Umfrage zum Kommunalmonitor wird der Investitionsbedarf im Brandschutz regelmäßig als sehr relevant eingestuft. Auch bei der Kommunalberatung sind Feuerwehrgerätehäuser ein Schwerpunkt. Um den Investitionsbedarf genauer schätzen zu können, wurden in diesem Jahr entsprechende Fragen gestellt.

74 der 101 antwortenden Gemeinden, Städte und Verwaltungsgemeinden besitzen insgesamt 595 Feuerwehren. Laut Kommunen stehen den Feuerwehren 558 Feuerwehrgerätehäuser für die Unterbringung von Einsatztechnik zur Verfügung. Diese Feuerwehrgerätehäuser stammen mehrheitlich aus den Jahren vor 1990 bzw. wurden

zwischen den Jahren 1990 und 2000 gebaut (Anzahl: 228 bzw. 167). Nicht alle Feuerwehren verfügen über Umkleideräume (Anzahl: 35) oder Sanitäranlagen (Anzahl: 76). Insgesamt verfügen die Kommunen über 1.087 Stellplätze für Einsatzfahrzeuge der Stufe 1 (örtlicher Brandschutz) und Stufe 2/3 (überörtlicher Brandschutz)

Anzahl Feuerwehrgerätehäuser nach Baujahr

Alle Kommunen | N=71



davon 546 normgerechte Stellplätze (Mindestmaß 4,5 m x 10,0 m).

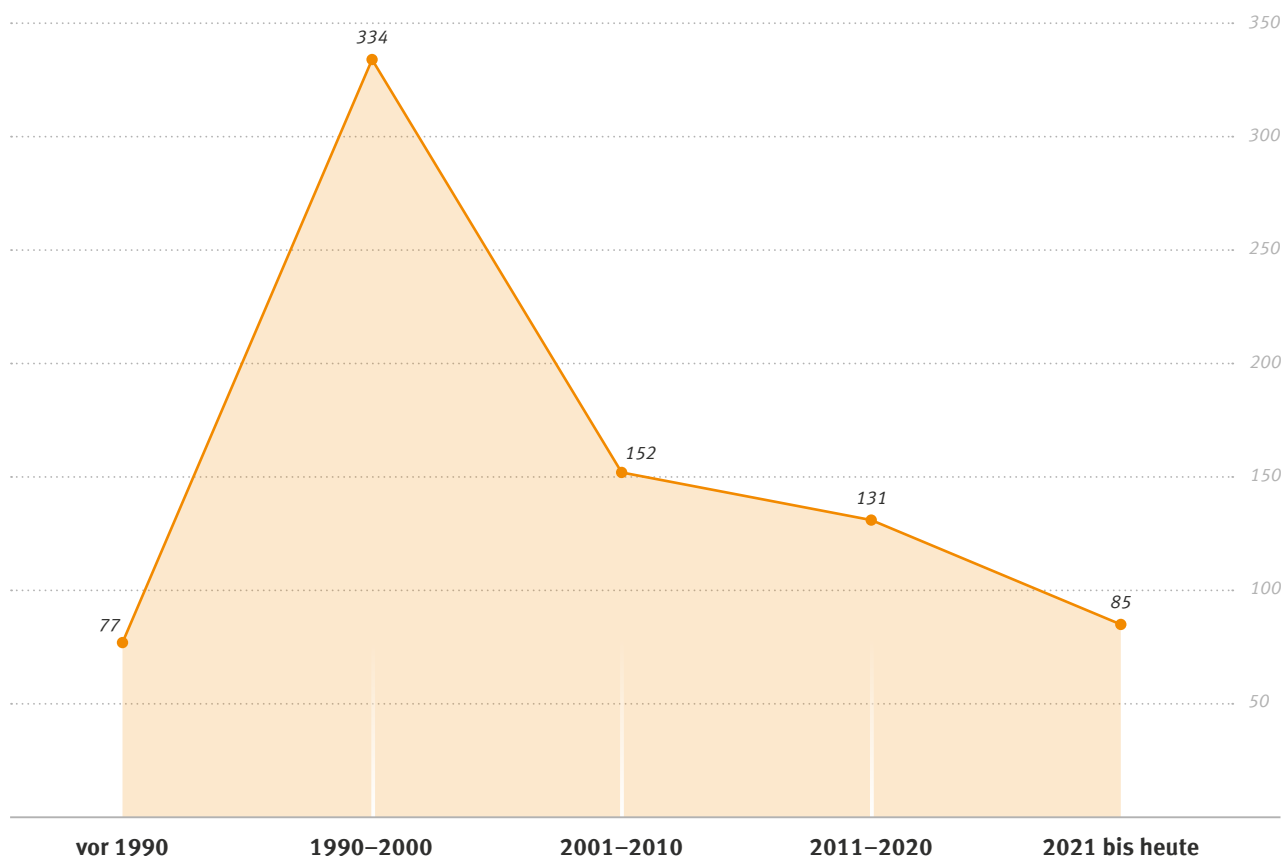
Neben den baulichen Anlagen sind die verschiedenen Feuerwehrfahrzeuge ein unverzichtbares, jedoch komplexes Arbeitsmittel der Feuerwehren, das überdies hohen sicherheitstechnischen Anforderungen genügen muss.

Alte Fahrzeuge, die nach der Indienststellung in den 1990er-Jahren inzwischen 25 Jahre oder älter sind, müssen deshalb ersetzt werden, was durch hohe Kosten erschwert wird. Insgesamt 77 Fahrzeuge, die vor 1990 neu beschafft wurden, befinden sich laut befragten Kommunen noch im Einsatz. Eine Bedarfs- und Entwicklungspla-

nung gemäß § 3 Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz können 24 Prozent der befragten Kommunen vorweisen, bei 33 Prozent ist diese in Erarbeitung bzw. Planung.

Anzahl neu beschaffter Fahrzeuge der Stufe 1 (örtlicher Brandschutz) nach Baujahr

Alle Kommunen | N=62

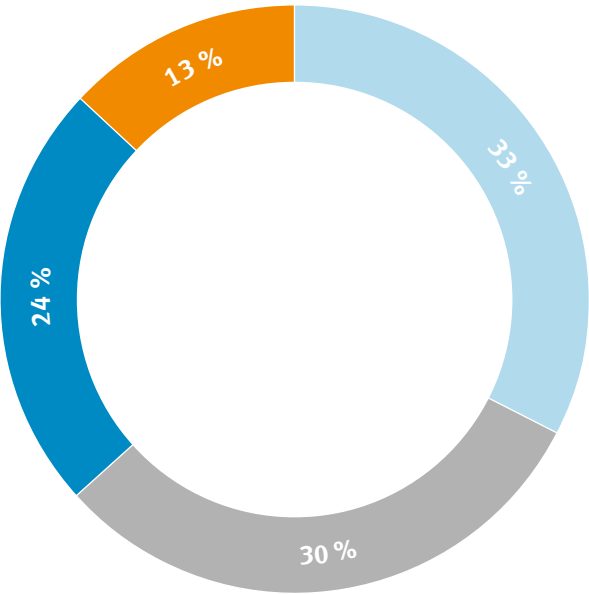


Kommunale Bedarfs- und Entwicklungsplanung

Gibt es in Ihrer Kommune eine Bedarfs- und Entwicklungsplanung gemäß § 3 Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz?

Alle befragten (ohne LK) Kommunen | N=101

- = Ja
- = Nein
- = in Arbeit/geplant
- = keine Angabe



In welchem Jahr wurde die Bedarfs- und Entwicklungsplanung erstellt bzw. beschlossen?

Alle befragten Kommunen, die eine Bedarfs- und Entwicklungsplanung haben:

Jahreszahl	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	Keine Angabe
Anzahl der Gemeinden	1	2	2	4	4	7	3	1



Gemeinsam Zukunft gestalten.

ThüringenKredit stärkt Unternehmen vor Ort -
für mehr Investitionen in Ihrer Kommune.



Alle Informationen unter:
www.aufbaubank.de/thueringenkredit

Im Gespräch mit Andreas Fernkorn

Im Interview erzählt Andreas Fernkorn, Bürgermeister der Stadt Dingelstädt, wie es um die Feuerwehr-Infrastruktur in seiner Stadt steht.



Bürgermeister:

Andreas Karl Fernkorn

Projekt:

Neubau Feuerwehrgerätehaus Kreuzebra

Grund:

aktuelles Haus nicht gesetzeskonform,
Hilfsfristen gefährdet

Status:

Spatenstich im März 2025, Bau läuft

Die Stadt Dingelstädt hat die Kommunalberatung der Thüringer Aufbaubank genutzt, um den Investitionsbedarf im Bereich „Feuerwehr“ systematisch zu prüfen.

Dabei wurde deutlich: Im Ortsteil Kreuzebra muss etwas passieren. Das bestehende Feuerwehrgerätehaus erfüllt die gesetzlichen Anforderungen nicht mehr. Um die Einsatzfähigkeit weiterhin zu gewährleisten, ist ein Neubau erforderlich. Der Spatenstich ist bereits erfolgt, der Bau in vollem Gange.

Wir haben bei Bürgermeister Andreas Fernkorn nachgefragt, wie es insgesamt um die Feuerwehr-Infrastruktur in Dingelstädt steht.



Foto: Gemeinsam mit der TAB-Kommunalberatung hat Dingelstädt eine Wirtschaftlichkeits- und Bedarfsanalyse für den Neubau des Feuerwehrgerätehauses durchgeführt.

In der diesjährigen Umfrage des Kommunalmonitors haben wir nach dem Investitionsbedarf im Bereich Feuerwehren gefragt. Wie sieht es mit dem Investitionsbedarf bei den Feuerwehren in der Stadt Dingelstädt aus, sowohl im Bereich Feuerwehrgerätehäuser als auch Feuerwehrfahrzeuge?

Andreas Fernkorn: Der Investitionsbedarf ist definitiv da – aber wir sehen ihn als Chance, unsere Feuerwehr zukunftsicher aufzustellen. In den nächsten zehn Jahren investieren wir rund 2 Millionen Euro in die Modernisierung unserer Feuerwehrgerätehäuser, baulich, energetisch und gesetzeskonform. So schaffen wir sichere Bedingungen für unsere Einsatzkräfte und setzen ein Zeichen für Klimaschutz.

Auch bei den Fahrzeugen müssen wir nachlegen: Der Fuhrpark ist im Schnitt über 12 Jahre alt. Wir planen daher eine schrittweise Erneuerung, um die Einsatzbereitschaft dauerhaft zu sichern.

Unterm Strich: Das sind wichtige Investitionen in Sicherheit, Ehrenamt und eine starke Feuerwehrstruktur für morgen.

Aktuell wird im Ortsteil Kreuzebra ein neues Feuerwehrgerätehaus errichtet. Warum ist der Neubau notwendig?

Andreas Fernkorn: Das alte Gebäude in Kreuzebra erfüllt weder gesetzliche Vorgaben noch die Anforderungen einer modernen Feuerwehr. Damit war klar: Ein Neubau ist unumgänglich, um die Einsatzfähigkeit auch künftig sicherzustellen, besonders mit Blick auf die Einhaltung der Hilfsfristen. Mit dem neuen Gebäude schaffen wir zeitgemäße Bedingungen für unsere Ehrenamtlichen: mehr Platz, moderne Umkleiden und einen Schulungsraum. Das steigert auch die Attraktivität des Ehrenamts.

Der Neubau ist damit weit mehr als ein Gebäude, er ist eine Investition in Sicherheit, Zusammenhalt und Zukunft.



Foto: Feuerwehr der Stadt Dingelstädt hat rund 350 Ehrenamtliche an zehn Standorten.

Haben Sie ausreichend Personal, um die Einsatzbereitschaft sicherzustellen? Wie sieht es mit der Jugendarbeit bei der Feuerwehr bei Ihnen aus?

Andreas Fernkorn: Ja, wir haben eine engagierte Mannschaft mit rund 350 Ehrenamtlichen an zehn Standorten, damit ist die Einsatzbereitschaft sehr gut gesichert. Das zeigt, wie stark die Feuerwehr hier vor Ort in der Gemeinschaft verankert ist.

Auch bei der Nachwuchsarbeit stehen wir gut da: Rund 280 Kinder und Jugendliche engagieren sich in unserer Jugendfeuerwehr, damit gehören wir zu den stärksten im Landkreis. Dieses Engagement macht uns stolz und wir freuen uns über jede und jeden, die oder der dazukommt, egal ob aktiv, im Nachwuchs oder später in der Ehrenabteilung.

Neben der Förderung der Investitionen in Gebäude und Fahrzeuge gibt es vom Land auch die sogenannte „Feuerwehrpauschale“. Ist das aus Ihrer Sicht ausreichend?

Andreas Fernkorn: Die Feuerwehrpauschale ist ein wichtiger Beitrag und wird von den Kommunen grundsätzlich begrüßt. Sie hilft bei einzelnen Anschaffungen und stärkt die Einsatzbereitschaft.

Allerdings reicht sie nicht aus, um den tatsächlichen Bedarf zu decken. Das betrifft vor allem Schutzausrüstung, Ausbildung und technische Ausstattung. Ein Beispiel: Die komplette Ausrüstung für eine Feuerwehrkameradin oder einen Kameraden kostet etwa 2.200 Euro. Mit der Pauschale können wir davon nur einen kleinen Teil finanzieren.

Eine höhere Pauschale und eine stärkere Beteiligung des Freistaates an den laufenden Kosten wären ein sinnvoller Schritt, um den steigenden Anforderungen gerecht zu werden.



Foto: In den nächsten Jahren investiert die Stadt rund 2 Millionen Euro in die Modernisierung der Feuerwehr.

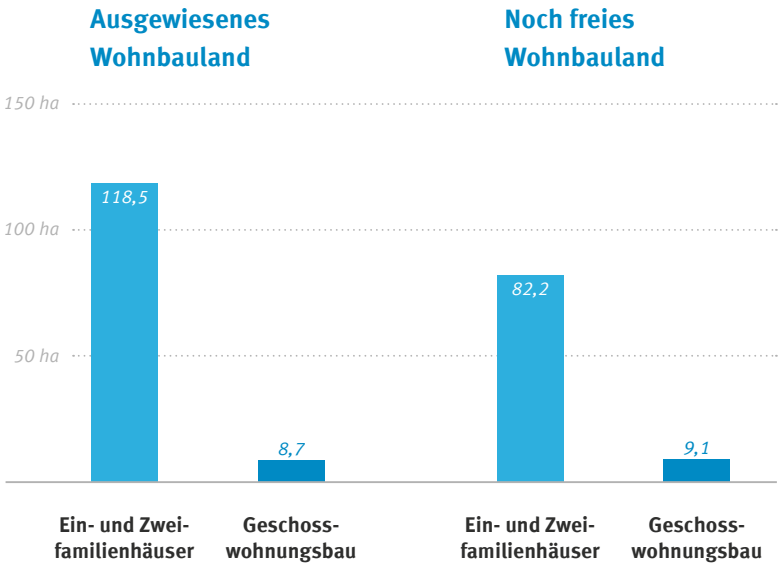
Die Situation beim Wohnbauland

Die Ausweisung von Wohnbauland ist eine langfristige Aufgabe und Steuerungsinstrument der Städte und Gemeinden. Sie ist oftmals in mehrjährige Planungen und Konzeptionen eingebettet. Zugleich erfordert eine nachhaltige Planung und Entwicklung von Wohn- und Siedlungsflächen einen kontinuierlichen Überblick über die Inanspruchnahme von Flächen sowie die Verfügbarkeit von Flächenreserven. Um einen Überblick über aktuelle Wohnraumsituation zu erhalten, wurden Fragen dazu gestellt, wie viel Wohnbauland ausgewiesen wurde, wie viel davon noch frei ist und wie viele Wohneinheiten auf diesen Flächen entstehen könnten.

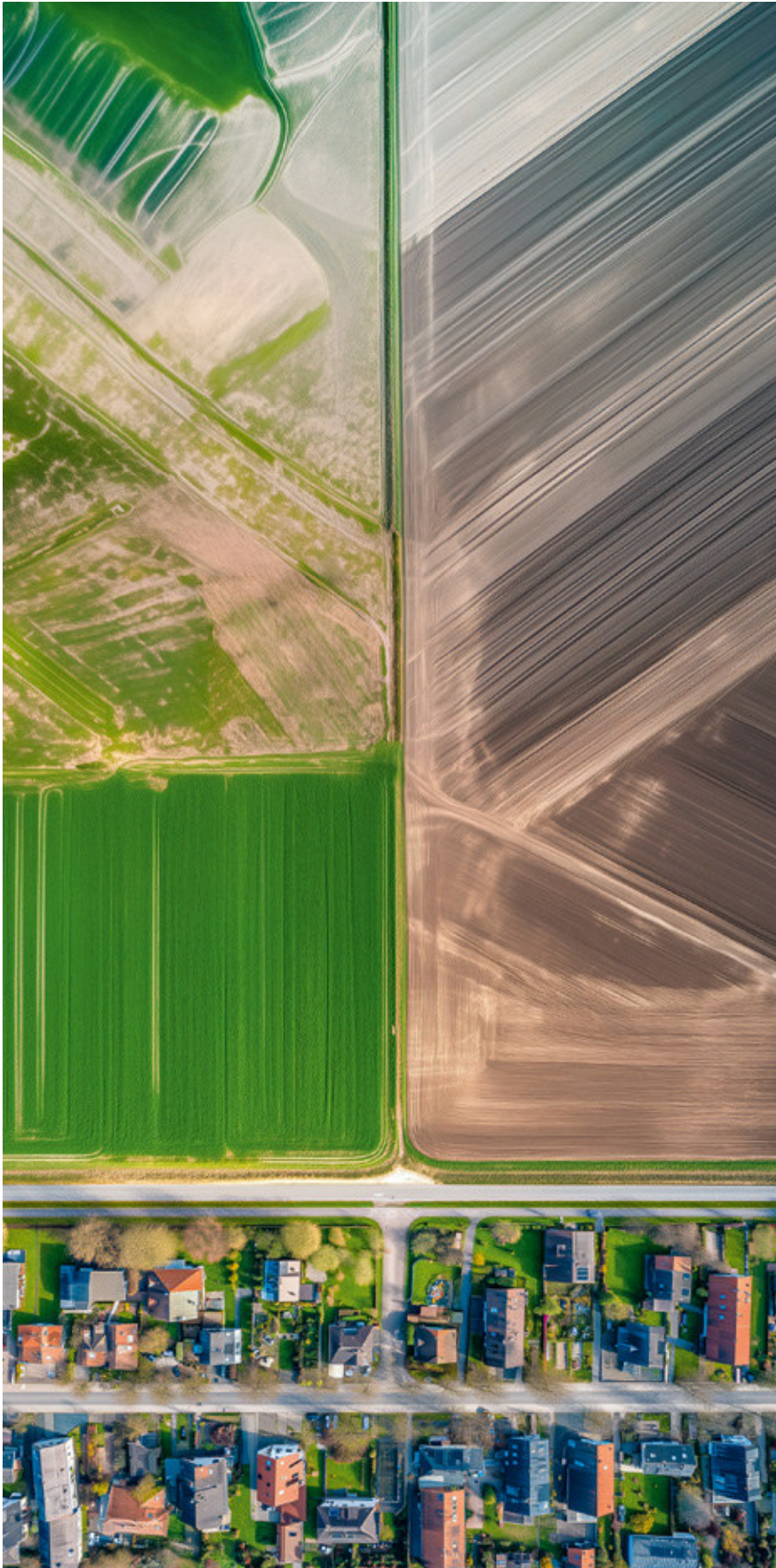
In den Jahren 2020 bis 2024 haben die Kommunen (ohne Landkreise) insgesamt 131,6 Hektar Wohnbauland ausgewiesen, darunter 118,5 Hektar für Ein- und Zweifamilienhäuser und 8,7 Hektar für Geschosswohnungsbau. Von diesem Wohnbauland sind aktuell noch 99,9 Hektar frei (82,2 Hektar für Ein- und Zweifamilienhäuser und 9,1 Hektar für Geschosswohnungsbau) – Fläche, auf der etwa 1.931 Wohneinheiten entstehen könnten. Das meiste Wohnbauland haben dabei die kreisangehörigen und kreisfreien Städte (76,8 Hektar von denen 60,6 Hektar noch frei sind).

Ausgewiesenes Wohnbauland 2022–2024	ha	N
Insgesamt	131,6	58
Ein- und Zweifamilienhäuser	118,5	46
Geschosswohnungsbau	8,7	33

Davon noch frei	ha	N
Insgesamt	99,9	50
Ein- und Zweifamilienhäuser	82,2	42
Geschosswohnungsbau	9,1	33



Mögliche Wohneinheiten auf diesen Flächen	Anzahl WE	N
WE Insgesamt	1.931	48
WE Ein- und Zweifamilienhäuser	1.178	43
WE Geschosswohnungsbau	322	40



Ausgewiesenes
Wohnbauland
2020–2024:

Noch frei:

99,9 ha

Bebaut:

31,7 ha

Zeitaufwand öffentlicher Bauprojekte

In den Umfragen zum Kommunalmonitor fokussierten sich die Investitionshemmnisse auf finanzielle und kapazitative Gründe. Genannt wurden aber auch rechtliche Rahmenbedingungen. Dabei wird oftmals darauf verwiesen, dass der Aufwand, „mal drei Fenster zu wechseln“ ähnlich hoch ist, wie die Sanierung eines Gebäudes. Dies wollten wir im aktuellen Kommunalmonitor vertiefen und fragten: „Wie unterscheidet sich Ihrer Meinung nach der zeitliche Aufwand in den einzelnen Projektschritten zwischen Unterhaltungs- und Investitionsmaßnahmen?“. Unterhalt (Erhaltungsaufwand) dient dabei unabhängig seiner Größenordnung dazu, bauliche Anlagen und Grundstücke in einem ordnungsmäßigen Zustand zu erhalten. Ausgaben für Investitionen (Herstellungsaufwand) liegen vor, wenn durch eine Baumaßnahme neues Sachvermögen geschaffen oder vorhandenes vermehrt wird. Bauausgaben für ein Gebäude sind Herstellungsaufwand, wenn dieses in seiner Substanz vermehrt, in seinem Wesen verändert oder über seinen bisherigen Zustand hinaus erheblich verbessert wird.

In den Projektschritten Ausschreibung und Auftragsvergabe, Baudurchführung und Bauüberwachung sowie Abnahme und Projektabschluss bewertet

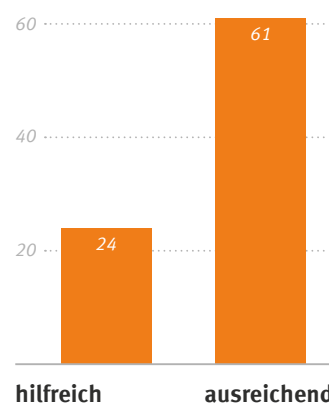
jeweils etwas mehr als ein Drittel der Kommunen den zeitlichen Aufwand zwischen Unterhaltung und Investition etwa gleich hoch. Bei der Vorbereitung, Planung und Genehmigung wird der Aufwand der Unterhaltung geringer eingeschätzt als der Aufwand der Investition (22 Prozent), 30 Prozent empfinden den Aufwand geringer. Dass der Aufwand der Unterhaltung höher ist als der Aufwand der Investition sehen nur wenige Kommunen (Spanne zwischen 5 bis 9 Prozent in den verschiedenen Projektschritten).

Investitionshemmnisse aufgrund rechtlicher Rahmenbedingungen sieht jeweils die Hälfte der befragten Kommunen bei der Vorbereitung, Planung und Genehmigung sowie bei der Ausschreibung und Auftragsvergabe. Die angepasste Thüringer Verwaltungsvorschrift zur Vergabe öffentlicher Aufträge soll diese erleichtern. Knapp zwei Drittel der befragten Kommunen findet diese Anpassung der Thüringer Verwaltungsvorschrift hilfreich, nur ein Viertel findet sie ausreichend.

Die im März 2025 geänderte Thüringer Verwaltungsvorschrift zur Vergabe öffentlicher Aufträge sehen 61 der befragten Kommunen als hilfreich, für 24 ist diese aber nur ausreichend.

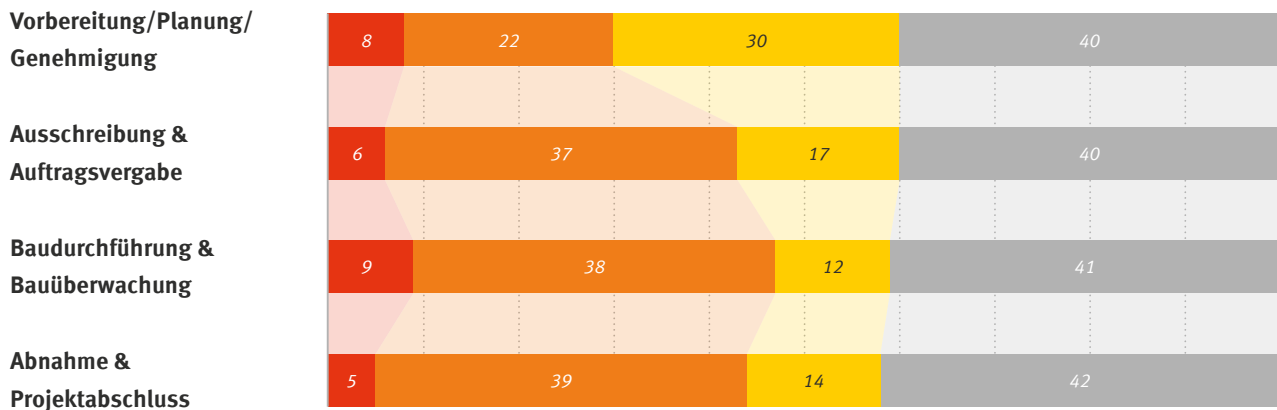
Ist die im März 2025 geänderte Thüringer Verwaltungsvorschrift zur Vergabe öffentlicher Aufträge:

N=112



- = Aufwand Unterhaltung höher als Aufwand Investition
- = Aufwand Unterhaltung gleich Aufwand Investition
- = Aufwand Unterhaltung geringer als Aufwand Investition
- = keine Angabe

Angaben in Prozent | N=112

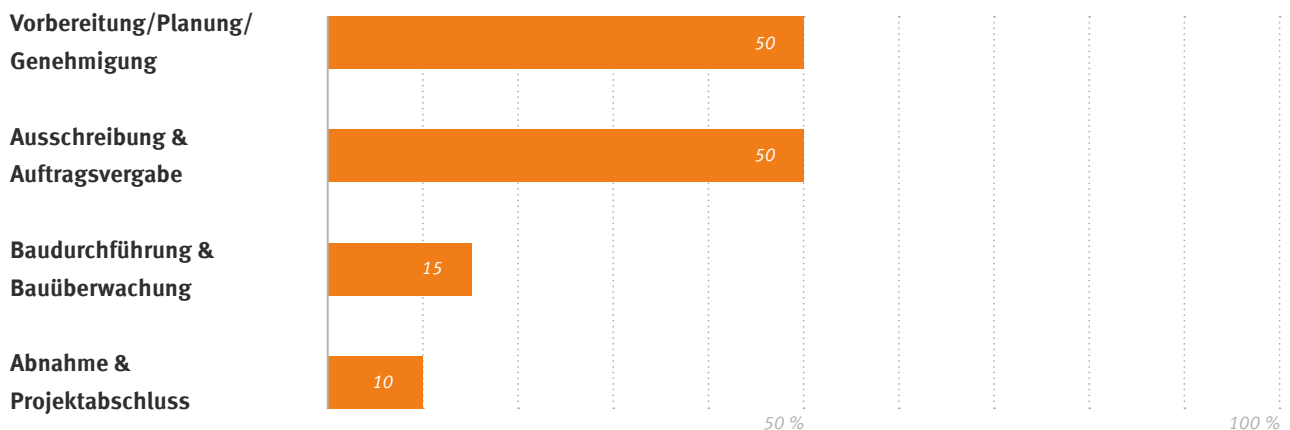


Weitere Nennung bei denen der Aufwand der Unterhaltung höher ist als der Aufwand der Investition:

- „Beantragung Fördermittel“ (Nennung aus einer Gemeinde)
- „Fördermittelmanagement“ (Nennung aus einer Stadt)

In welchen der genannten Projektschritte sind Ihrer Erfahrung nach die rechtlichen Rahmenbedingungen das Haupthemmnis?

Angaben in Prozent | N=112



Methode

Die Studie und repräsentative Hochrechnung wird im Auftrag der Thüringer Aufbaubank durch das Forschungsinstitut approxima Gesellschaft für Markt- und Sozialforschung Weimar mbH durchgeführt.

Primärforschung	approxima Gesellschaft für Markt- und Sozialforschung Weimar mbH
Auftraggeberin	Thüringer Aufbaubank
Erhebungsmethode	Online-Befragung
Auswahlverfahren	Öffentliche Adressliste N = 209 Adressen von Gemeinden, Städten, Verwaltungsgemeinschaften und Landkreisen des Freistaats Thüringen mit hauptamtlichen Verwaltungsspitzen
Rücklauf	N = 112 Interviews • Ausschöpfungsquote: 54 Prozent
Feldzeit	April bis Juni 2025
Bearbeitet von	Dr. Yvonne Ludewig, Elisabeth Zettel

Impressum

Herausgeberin	Thüringer Aufbaubank Gorkistraße 9 99084 Erfurt presse@aufbaubank.de
Inhalte	approxima Gesellschaft für Markt- und Sozialforschung Weimar mbH Die Inhalte ergeben sich aus einer Online-Befragung aller hauptamtlichen Kommunen, welche jährlich in den Jahren 2019 bis 2025 durchgeführt wurde.
Konzeption, Redaktion und Interviews	Unternehmenskommunikation der Thüringer Aufbaubank und Creative Solutions Erfurt KG
Layout	Nivre Film & Studio GmbH
Fotos	Nivre Film & Studio GmbH stock.adobe.com

Alle Rechte, insbesondere das Recht auf Vervielfältigung, auch auszugsweise, sind vorbehalten.
Alle Beiträge wurden sorgfältig recherchiert. Eine Haftung wird nicht übernommen.



EigenheimPlus:

Zinsgünstiges Darlehen für die eigenen vier Wände!

EigenheimPlus unterstützt die Menschen in Ihrer Kommune beim Erwerb und der Modernisierung von selbstgenutztem Wohneigentum.

Alle Informationen unter:
www.aufbaubank.de/eigenheimplus





Wir beraten Kommunen!

Die Kommunalberatung der Thüringer Aufbaubank begleitet erfolgreich Projekte in der Investitionsberatung und der Haushaltskonsolidierungsberatung. Dank finanzieller Unterstützung durch das Thüringer Finanzministerium sowie Mitteln der Finanzausgleichsmasse bieten wir diese Beratungsunterstützung für die Kommunen und Landkreise in beiden Bereichen **kostenfrei** an. Profitieren Sie von unseren Erfahrungen und lassen Sie sich mit Ihrem Projekt begleiten: kommunalberatung@aufbaubank.de

Melden Sie sich für unseren Newsletter an und erhalten Sie Informationen und Impulse speziell für die öffentliche Hand.

www.aufbaubank.de/Kontakt/Newsletter

