DIE STADTENTWICKLER
BUNDESVERBAND

WIRKUNG DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG IM BUNDESWEITEN VERGLEICH

STÄDTENETZKONFERENZ 2.0
Städtebauförderung im Wirkungsfeld von Fördervolumen, digitaler Innovation und kommunaler Handlungsfähigkeit

08.10.2026, Magdeburg



Anna Stratmann
Geschäftsführerin des Bundesverbands
DIE STADTENTWICKLER

WIR GESTALTEN ZUKUNFT
IN STADT UND LAND

© 2018 DIE STADTENWICKLER.BUNDESVERBAND E.V

INHALT

DIE STADTENTWICKLER

STUDIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG WIRKT VIELFACH

DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG EFFIZIENT GESTALTEN



© 2018 DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

TOP 1 DIE STADTENTWICKLER

Unternehmensverband für Stadtentwicklungs-dienstleister gegründet 2017

bundesweit 30 öffentliche und private Unternehmen

Über 1.500 qualifizierte Stadtentwickler

in über 2.000 Kommunen in allen Bundesländern

als Problemlöser, Ideengeber und interdisziplinärer Netzwerker tätig

Verlässlicher Partner für Städte und Gemeinden im stetigen Wandel

Über 65 Jahre Erfahrung und Kompetenz für die Herausforderungen einer resilienten Stadtentwicklung



© 2018 DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

DIE STADTENTWICKLER

In Gremien, Bündnissen, Kommissionen, Anhörungen

Im Austausch mit Politik, Verwaltung und Verbänden

- **Interessenvertretung für Stadtentwicklungsunternehmen**
- **Gemeinwohl ist unsere Richtschnur und Selbstverständnis**
- **Motivation für Studie „Städtebauförderung wirkt vielfach: Ein starker Motor für das Investitionsklima!“**



© 2018 DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

TOP 2 STUDIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG WIRKT VIELFACH

Was wissen wir eigentlich über die Wirkung der Städtebauförderung?

- Vielfach nachgewiesen: Der Multiplikatoreffekt **1:7 !**
- Investitionseffekte gut dokumentiert, aber keine systematische Untersuchung der mittelbaren und unmittelbaren Auswirkungen auf Wohnungsmarkt und Wohnungsbaubranche
- Mangelnde Erkenntnisse zu sozioökonomischen Effekten/Potenzialen der Städtebauförderung
- Methodik: *Statistischer Bundesdurchschnitt, SOEP-Daten*

- Studien: BBSR: Anstoss- und Bündelungswirkungen Klimaschutz und regionale Reichweite der Städtebauförderung, 09/2024
  Prof. Dr. Guido Spars: Regionale Reichweite der ökonomischen Effekte der Städtebauförderung (2015)
  Uni Wuppertal, DIW Econ: Wachstums- und Beschäftigungswirkungen des Investitionspaktes im Vergleich zur Städtebauförderung (2011)
  DIW: Anstoßwirkungen öffentlicher Mittel in der Städtebauförderung (2004)

© 2018 DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

STUDIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG WIRKT VIELFACH



https://www.die-stadtentwickler.info/studien/STAEDTEBAUFOERDERUNG-WIRKT-VIELFACH-Ein-starker-Motor-fuer-das-Investitionsklima

© 2018 DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

STÄDTEBAUFÖRDERUNG SCHAFFT WOHNRAUM

Effekte auf die Wohnraumsanierung

- Pro **1 Mio. EUR Bundesmittel** entstehen unabhängig vom Fördergegenstand durchschnittlich **20,5 sanierte Wohnungen**
- **16.000** angestoßene Sanierungen bundesweit (im Referenzjahr 2023)
- **8%** aller Sanierungsmaßnahmen sind auf die Städtebauförderung zurückzuführen.
- **Multiplikatoreffekt:** 3,4 EUR private Investitionen je 1 EUR Städtebauförderung

Effekte auf den Wohnungsneubau

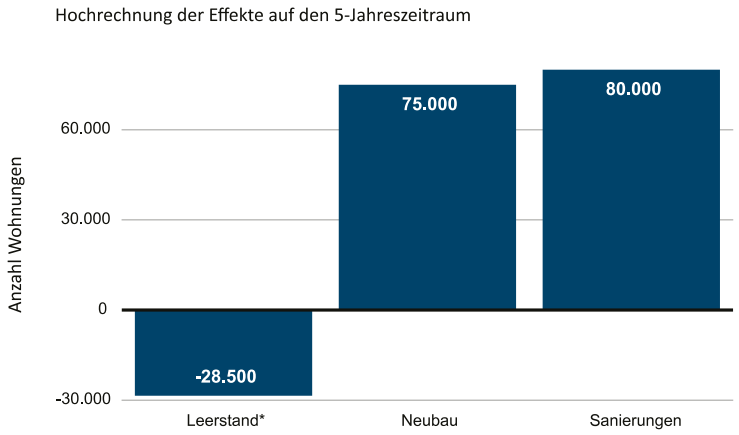
- Pro **1 Mio. EUR Bundesmittel** entstehen unabhängig vom Fördergegenstand durchschnittlich **19,5 neue Wohneinheiten**
- **15.000** neue Wohneinheiten durch Städtebauförderung angestoßen (im Referenzjahr 2023)
- **5,2%** des gesamten Wohnungsneubaus
- **Multiplikatoreffekt:** 4 EUR private Investitionen je 1 EUR Städtebauförderung

© 2018 DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

STÄDTEBAUFÖRDERUNG SCHAFFT WOHNRAUM

Hochrechnung der Effekte auf den 5-Jahreszeitraum

- **75.000** neue Wohnungen
- **80.000** zusätzliche Sanierungen
- **28.500** Wohnungen weniger Leerstand (unter der Annahme von 10% mehr Städtebauförderung pro Jahr)



Anmerkung: * 5-Jahres-Leerstandsreduktion unter der Annahme von 10 % mehr Städtebauförderung pro Jahr.

Quelle: DIW Econ Berechnungen

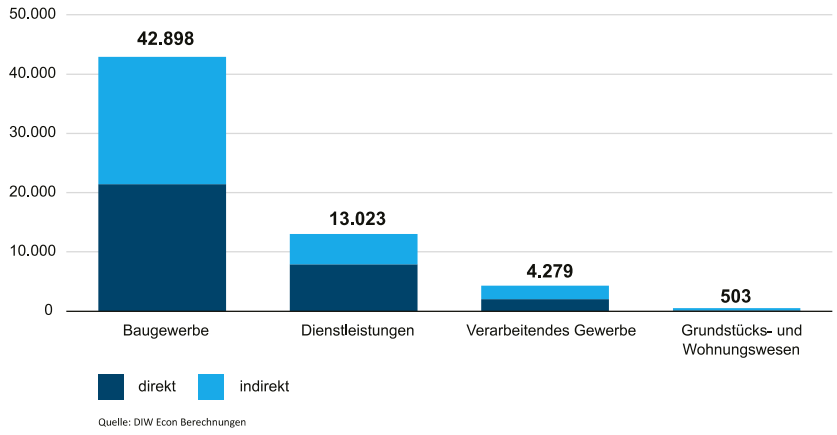
© 2018 DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

STÄDTEBAUFÖRDERUNG SCHAFFT BESCHÄFTIGUNG

Die durch die Städtebauförderung ausgelösten Investitionen sichern über 60.000 Arbeitsplätze

- Direkter Beschäftigungseffekt: Effekte in unmittelbar mit dem Wohnungsbau zusammenhängenden Branchen, ca. 31.500 Stellen
- Indirekter Beschäftigungseffekt: Effekte durch die Vorleistungen des Baus, ca. 29.000 Stellen
- Die Stellen entfallen zu ca. 70% auf das Baugewerbe, 20% auf Dienstleistungen.

Direkte und indirekte Beschäftigungseffekte der Städtebauförderung nach Wirtschaftsbereichen, 2023



Quelle: DIW Econ Berechnungen

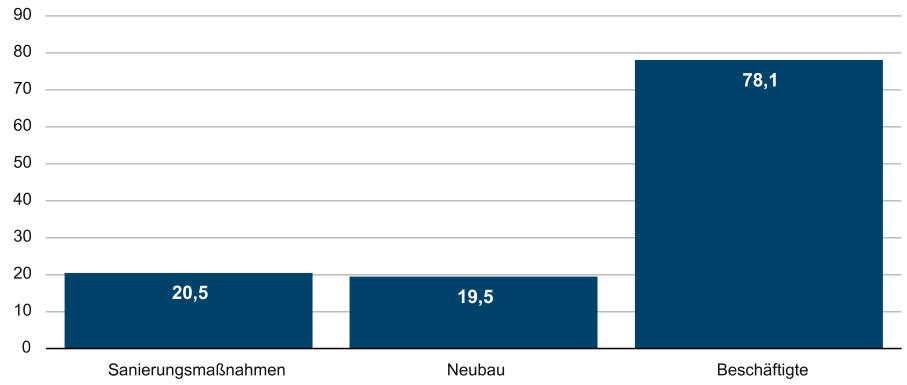
© 2018 DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

STÄDTEBAUFÖRDERUNG SCHAFFT BESCHÄFTIGUNG

Investitionsvolumen

- Allein aus den für 2023 ermittelten, angestoßenen Wohnraumsanierungen und –schaffungen lassen sich Folgeinvestitionen in Höhe von rund 5,84 Mrd. EUR ableiten

Effekte in Zusammenhang mit einer Mio. EUR Bundesmittel der Städtebauförderung



Quelle: DIW Econ Berechnungen

© 2018 DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

STÄDTEBAUFÖRDERUNG SCHAFFT STABILITÄT UND GEMEINWOHLRENDITE

Ausgangslage: Fördergebiete weisen vielfältige strukturelle Benachteiligungen auf

- **Niedrigere Einkommen**: In Fördergebieten sind untere Einkommensgruppen überrepräsentiert; obere Einkommensgruppen sind unterrepräsentiert
- **Geringeres Vertrauen in Institutionen**: Innerhalb der Fördergebiete äußern lediglich 15% ein hohes Vertrauen in den Bundestag (24% außerhalb); 20% geben ein geringes Vertrauen an (13% außerhalb)
- **Geringeres Sicherheitsempfinden**: 26% der Bewohner*innen im Fördergebiet geben an, sich im eigenen Wohnumfeld ziemlich bis sehr unsicher zu fühlen, verglichen mit 12% außerhalb.
- **Geringere Wohnzufriedenheit**: Lediglich 13% der in einem Fördergebiet lebenden Personen bewerten ihr Wohnumfeld als „sehr gut“, außerhalb sind es 32%
- Verbesserungsbedarf bei **Verfügbarkeit und Qualität von Grünflächen**: 42 % der Befragten in Fördergebieten sehen Verbesserungsbedarf – im Vergleich zu nur 34 % außerhalb dieser Gebiete

© 2018 DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

SOZIALE AUSGANGSLAGE IN FÖRDEI

(GEGENÜBER NICHT-FÖRDERGEBIETEN)

Bewohner…

verfügen über geringere Einkommen
(unterstes Einkommensquartil: 39% vs. 24%)

zeigen weniger Vertrauen in demokratische Institutionen
(Rechtssystem & Bundestag)

beteiligen sich seltener am gesellschaftlichen Leben
(ehrenamtliches Engagement & soziale Beziehungen) und

schätzen ihre Gesundheit, Lebensqualität und ihr Wohnumfeld negativer ein.



© 2018 DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

SOZIALE AUSGANGSLAGE IN FÖRDERGEBIETEN

(GEGENÜBER NICHT-FÖRDERGEBIETEN)

Bedeuten hohe Verbesserungspotenziale für große Effekte auf Gemeinwohl und Stabilität:

- Fördermaßnahmen stoßen Verbesserungen bei Wohnraum und Infrastruktur an
- Quartiersmanagement und Beteiligungsformate stärken soziale Strukturen und den gesellschaftlichen Zusammenhalt
- Beteiligungsformate ermöglichen Selbstwirksamkeit und Demokratieerfahrung
- **Der Hebel der Städtebauförderung setzt an den richtigen Stellen an!**



© 2018 DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Städtebauförderung schafft Wohnraum

- Pro 1 Million EUR Städtebauförderung entstehen **zusätzlich** rund 40 sanierte oder neue Wohnungen.

Städtebauförderung schafft Beschäftigung

- Veränderungen der Bundesmittel wirken auf über 60.000 Arbeitsplätze. Fördermittel fließen vor allem in lokale und regionale Unternehmen.

Städtebauförderung schafft Stabilität und Gemeinwohlrendite

- Gezielte Unterstützung strukturschwacher Regionen mit überdurchschnittlichem Nutzen für soziale Gerechtigkeit

© 2018 DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

WIRKUNGSBEREICHE DER STÄDTEBAUFÖRDERUNG

Wohnungsstrukturell:

Wohnungssanierung

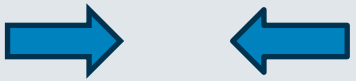
Wohnungsneubau

Reduktion Leerstand

Ökonomisch

Investitionsvolumen

Beschäftigungseffekte



Sozial:

Einkommen & Soziale Struktur

Bildung

Vertrauen & Soziale Sicherheit

Wahrnehmung des Wohnumfeldes



© 2018 DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

FAZIT

Die Studie zeigt,

dass Städtebauförderung kein reines Ausgabeinstrument ist,

sondern quantitativ messbare ***soziale*, *wohnungsökonomische***

und *gesamtwirtschaftliche* Effekte erzeugt.

© 2018 DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

TOP 3 DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG EFFIZIENT GESTALTEN

DER ENGPASS: Kommunale FINANZEN

Aktuell paradoxes Szenario:

Der Bund stärkt die Städtebauförderung deutlich.
Der kommunalen Investitionsrückstands beträgt rund 215 Mrd. Euro (difu/KfW-Kommunalpanel)

Dennoch können bereitstehende Mittel nicht überall voll genutzt werden. Angespannte Haushaltslagen, fehlende Eigenanteile und knappe Verwaltungskapazitäten bremsen die Umsetzung dringend notwendiger Projekte und gefährden den zügigen Mittelabfluss.


DIE STADTENTWICKLER
BUNDESVERBAND

DV
Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.

EMPFEHLUNGEN

für einen effizienten Mittelabfluss der erhöhten Städtebaufördermittel

Berlin, 23.02.2026

1

© 2018 DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG EFFIZIENT GESTALTEN

10 Vorschläge für einen verbesserten Einsatz der erhöhten Städtebaufördermittel

1. Die kommunalen Eigenanteile reduzieren

2. Das Kumulationsverbot aussetzen

3. Die kommunale Bilanzierung ändern

4. Den Bewilligungsrahmen ausweiten

5. Das Antragsverfahren vereinfachen

6. Das Fördermittelmanagement digitalisieren

7. Einstiegshürden abbauen

8. Fördertatbestände aufweiten

9. Personelle Engpässe überbrücken

10. Das Vergabeverfahren beschleunigen

https://die-stadtentwickler.info/news/Staedtebaufoerderung-staerken-heisst-auch-Mittel-wirksam-zur-Anwendung-bringen

© 2018 DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG EFFIZIENT GESTALTEN

1. Die kommunalen Eigenanteile reduzieren

Durch den **Bund**:
Für eine Übergangszeit Senkung kommunalen Eigenanteile durch Erhöhung seines Anteils

Vorbild „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ (kommunaler Anteil 10 %)

Durch die **Bundesländer**:
Senkung kommunalen Eigenanteile für Kommunen in Haushaltsnotlagen



Quelle: Fotoblend, Wilfried Wende, pexels

© 2018 DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG EFFIZIENT GESTALTEN

2. Das Kumulationsverbot aussetzen

- Aussetzen des Kumulationsverbot zur Städtebauförderung für die Dauer des Sondervermögens aussetzen und das „Länder und Kommunal-Infrastrukturfinanzierungsgesetz (LuKIFG)“
- Nutzung der Mittel aus dem Infrastruktursondervermögen als Kofinanzierung.
- Das Beispiel Saarland zeigt, dass Länder zweckgebundene Vorabzüge schaffen können, um kommunale Eigenanteile zu finanzieren.

⇒ Positive Rückmeldung aus dem BMF!

„… streben wir daher eine schnelle Anpassung des LuKIFG an. Auch eine Klarstellung, dass Doppelförderungsverbote in anderen Gesetzen einer Kombination mit LuKIFG-Mitteln nicht entgegenstehen, soll in diesem Zusammenhang erfolgen.“

© 2018 DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG EFFIZIENT GESTALTEN

9. Personelle Engpässe überbrücken

- Kurzfristiger Aufbau projektbezogener zusätzlicher Personalkapazitäten zur Sicherstellung Projektsteuerungs- und Fördermittelmanagementprozesse.
- Alternativ: Einbindung qualifizierter und leistungsfähiger externer Dienstleister oder kommunalen Unternehmen.
- Voraussetzung: Sicherstellung auskömmliche Förderung in den Länderregelungen.



Quelle: Leerer Rang, pexels, Pixabay

© 2018 DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

DIE STÄDTEBAUFÖRDERUNG EFFIZIENT GESTALTEN

10. Das Vergabeverfahren beschleunigen

Unterstützung der Kommunen bei der Bewältigung komplexer Vergabeverfahren (nach VgV und VOB) durch die Länder.

- Entschlackung der Verfahren: rechtlich und organisatorisch
- Digitalisierung der Vergabeverfahren durch vorkonfigurierte Templates, automatisierte Plausibilitätsprüfungen, Checklisten und Workflow-Assistenten.
- Beschleunigung durch Anhebung Bagatellgrenzen für Direktvergaben oder beschränkte Ausschreibungen für kleinere, zeitkritische oder einfach strukturierte Maßnahmen.
  (vgl. auch Nordrhein-Westfalen Aufhebung i. d. R. bis zum EU-Schwellenwert)

© 2018 DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND

DIE STADTENTWICKLER
BUNDESVERBAND

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT.

DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND
Littenstraße 10, 10179 Berlin
Tel + 49 30 755 488 920
info@die-stadtentwickler.info
www.die-stadtentwickler.info

WIR GESTALTEN ZUKUNFT
IN STADT UND LAND