



Studienveröffentlichung.

Städtebauförderung wirkt vielfach: Ein starker Motor für das Investitionsklima

++ Die wichtigsten „Nebenwirkungen“ von Städtebauförderung im Überblick: Veränderungen der Bundesmittel wirken auf über 60.000 Arbeitsplätze. ++ Pro Million Euro Städtebauförderung entstehen zusätzlich rd. 40 sanierte oder neue Wohnungen, auch wenn die Förderung gar nicht ihnen galt. ++ Fördergebiete erreichen doppelt so viele nicht-zufriedene Menschen als in Gebieten ohne Förderung leben ++

Faktenblatt und Kurzfassung

**DIE STADTENTWICKLER. BUNDESVERBAND e.V. und DIW Econ GmbH (Hg., 2025):
Städtebauförderung wirkt vielfach: Ein starker Motor für das Investitionsklima**

◆ Wirkung auf Stabilität und Gemeinwohlrendite

++ Fördergebiete erreichen doppelt so viele nicht-zufriedene Menschen als in Gebieten ohne Förderung leben ++

Zentrale Erkenntnisse:

- Gebiete mit Förderung weisen strukturelle Benachteiligungen auf: niedrigeres Einkommen, geringeres Vertrauen in Institutionen, weniger gesellschaftliche Teilhabe, geringeres Zufriedenheits- und Sicherheitsempfinden. Fördermaßnahmen stoßen Verbesserungen in Wohnraum und Infrastruktur sowie zielen mit Quartiersmanagement und Beteiligung auf die Stärkung sozialer Strukturen und des gesellschaftlichen Zusammenhalts.
- Der Hebel der Städtebauförderung setzt an den richtigen Stellen an: hohes Verbesserungspotenzial in der Ausgangslage bergen hohen Effekt auf Gemeinwohl und Stabilität.



Auszüge und Belege:

Bevölkerungsstruktur

- Einkommensverteilung: Höherer Anteil an Haushalten im untersten Einkommensquartil in Fördergebieten (38,5 % innerhalb vs. 23,6 % außerhalb); obere Einkommensgruppen: Geringerer Anteil im obersten Quartil (16,2 % innerhalb vs. 30,8 % außerhalb)
- Altersstruktur, Migrationshintergrund, Haushaltstyp oder Bildungsniveau: keine signifikanten Unterschiede

Vertrauen und Beteiligung

- Politisches/ institutionelles Vertrauen: „Hohes Vertrauen“ in den Bundestag innerhalb von Fördergebieten 15 % (außerhalb 24%); „Hohes Vertrauen“ in das Rechtssystem innerhalb von Fördergebieten 29 % (außerhalb 38 %)
- Ehrenamtliches Engagement: Weniger als ein Viertel monatlich aktiv; kein signifikanter Unterschied zum Durchschnitt der Bevölkerung

Subjektive Wahrnehmung

- Wohnzufriedenheit: „Eher gut“ oder „sehr gut“ innerhalb von Fördergebieten 59 % (außerhalb: 75 %); Image/ Einschätzung der Fremdwahrnehmung des Viertels: „Eher schlecht“ oder „sehr schlecht“ innerhalb von Fördergebieten 25 % (außerhalb: 11 %)
- Sicherheitsempfinden: „Eher unsicher“ oder „sehr unsicher“ innerhalb von Fördergebieten 26 % (außerhalb: 12 %)

◆ Wirkung auf Wohnraum

++ Pro Million Euro Städtebauförderung entstehen zusätzlich rund 40 sanierte oder neue Wohnungen, auch wenn die Förderung gar nicht ihnen galt. ++

Zentrale Erkenntnisse:

- Die Städtebauförderung wirkt auf mehrfache Weise stimulierend auf den Wohnungsmarkt – auch wenn sie im Schwerpunkt nicht auf die Verbesserung von Wohnraum ausgerichtet ist.
- Die Untersuchungsergebnisse belegen die Wirkung der Städtebauförderung als signifikanten Impulsgeber für Neubau, Sanierung und Leerstandsreduzierung



Auszüge und Belege:

Wohnraumsanierung

- 1. Investitionseffekt: Pro 1 Mio. EUR Bundesmittel entstehen unabhängig Fördergegenstand durchschnittlich 20,5 sanierte Wohnungen
- Anstoß zusätzlicher genehmigungspflichtiger Sanierungen: rd. 16.000 pro Jahr (bei 777,7 Mio. € Bundemitteln im Referenzjahr 2023)

Wohnungsneubau

- 2. Investitionseffekt: Pro 1 Mio. EUR Bundesmittel entstehen unabhängig vom Fördergegenstand durchschnittlich 19,5 neue Wohneinheiten
- Anstoßeffect zusätzlicher neuer Wohneinheiten: rd. 15.000 pro Jahr (bei 777,7 Mio. € Bundemitteln im Referenzjahr 2023)

Wohnungsleerstand

- 3. Investitionseffekt: Eine Erhöhung der Städtebauförderung führt zu sinkender Leerstandsquote.
- Werden 10% zusätzliche Bundesmittel der Städtebauförderung bereitgestellt, reduziert dies die leerstehenden Wohnungen unabhängig vom Fördergegenstand um 5.700 Wohneinheiten.

◆ Wirkung auf Beschäftigung und Arbeitsmarkt

++ Die wichtigsten „Nebenwirkungen“ von Städtebauförderung im Überblick: Veränderungen der Bundesmittel wirken auf über 60.000 Arbeitsplätze. ++

Zentrale Erkenntnisse:

- Die durch die Städtebauförderung ausgelösten Investitionen sichern über 60.000 Arbeitsplätze – darunter entfallen 70% auf das Baugewerbe, 20% auf Dienstleistungen.
- Beschäftigungseffekte entstehen maßgeblich durch direkte Effekte im Zusammenhang der Herrichtungs- und Umbautätigkeiten in Städtebaufördergebieten.
- Beschäftigungseffekte entstehen zudem durch indirekte Wirkungen: Investitionen in soziale Infrastruktur (z.B. Bildung, Grünflächen, Mobilität), steigern die Attraktivität von Quartieren und regen private Investitionen an. Die Kombination von öffentlichen Vorleistungen und privatem Kapital schafft Vertrauen, Planungssicherheit und beschleunigt Investitionen.



Auszüge und Belege:

Arbeitsmarkt- und Beschäftigungseffekte

- Gesamtbeschäftigungseffekt: ca. 61.000 Arbeitsplätze
 - davon 43.000 Stellen im Baugewerbe (70%)
 - davon 18.000 Stellen in flankierenden Bereichen (z. B. Architektur, Baustoffherstellung, Dienstleistungen)

Investitionsvolumen

- Investitionsvolumen aus Wohnraumeffekten: Allein aus den für 2023 ermittelten, angestoßenen Wohnraumsanierungen und -schaffungen lässt sich ein Folgeinvestitionen in Höhe von rund 5,84 Mrd. EUR. ableiten. Hinzu kommen direkte Investitionen in Höhe des Siebenfachen der jeweils eingesetzten Fördermittel (BBSR).

Regionale Wirkung

- In Fallstudien (z. B. Stadt Lahr) flossen 84 % der Fördermittel in regional ansässige Unternehmen.

Zur Methodik:

Die Ergebnisse basieren auf ökonometrischen Analysen von Förderdaten und Wohnungsmarktentwicklungen in 400 deutschen Landkreisen für den Zeitraum 1995 bis 2022. Die Studienautoren nutzten unter anderem Daten amtlicher Statistik, Input-Output-Analysen zur Berechnung der Beschäftigungseffekte sowie SOEP-Daten aus dem sozio-ökonomischen Panel (SOEP), einer seit 1984 laufenden, jährlichen Langzeitstudie des DIW Berlin.

Die Daten werden aus repräsentativen Befragungen von Personen in Privathaushalten in ganz Deutschland erhoben und umfassen Informationen zu Einkommen, Bildung, Gesundheit, Erwerbstätigkeit, Wohnsituation und sozialen Einstellungen. Sie ermöglichen die Untersuchung langfristiger gesellschaftlicher Trends und dienen als zentrale Ressource für die Sozial- und Wirtschaftsforschung.

Die angegebenen Werte zu Sanierungen, Neubau und Arbeitsplätzen beruhen auf Durchschnittswerten und wurden hochgerechnet auf Basis der im Jahr 2023 bereitgestellten Fördermittel in Höhe von 777,7 Mio. EUR. Bundesländerspezifische Berechnungen können aufgrund unterschiedlicher Ausrichtung der Förderprogrammatik deutlich abweichen und sind in ihren Kernaussagen nicht unmittelbar



Herausgeber

DIE STADTENTWICKLER.
BUNDESVERBAND e.V.
Littenstraße 10
10179 Berlin

Kontakt:
Anna Stratmann, Geschäftsführerin
Tel. 0175 58 629 58
anna.stratmann@die-stadtentwickler.info

Erstellt durch:

DIW Econ GmbH
Anton-Wilhelm-Amo-Straße 58
10117 Berlin

www.diw-econ.de



Mit freundlicher Unterstützung durch:

- BauBeCon Sanierungsträger GmbH
- BSG Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft mbH
- Complan Kommunalberatung GmbH
- die STEG Stadtentwicklung GmbH
- DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
- GOS Gesellschaft für Ortsentwicklung und Stadterneuerung mbH
- HEGLI Verwaltungsgesellschaft mbH
- KKBW Kommunal Konzept BW
- LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH
- LBS Landesbausparkasse Süd
- NRW.URBAN Service GmbH
- ProjektStadt, Stadtentwicklungsmarke der NHW
- RGS Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, -entwicklung und Wohnungsbau mbH.
- Grundstücks-Gesellschaft Trave mbH
- Wüstenrot Haus- und Städtebau

15. September 2025.