

Städtebauförderung wirkt vielfach: Ein starker Motor für das Investitionsklima





Studie im Auftrag: DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND e.V.



DIE STADTENTWICKLER
BUNDESVERBAND

mit Unterstützung durch:



DIW Econ GmbH

Anton-Wilhelm-Amo-Straße 58
10117 Berlin

Kontakt:

Herr Maximilian Priem
Tel. +49.30.20 60 972 - 30
Fax +49.30.20 60 972 - 99
mpriem@diw-econ.de
www.diw-econ.de

5. September 2025

Das Wichtigste in Kürze

Die vorliegende Studie ermöglicht ein differenziertes Bild der sozialen Lage in durch Städtebauförderung geförderten Gebieten und untersucht die Effekte der Städtebauförderung für den Neubau- und Sanierungstätigkeit von Wohnraum für das gesamte Bundesgebiet. Generelles Ziel der Städtebauförderung in Deutschland ist es, Städte und Gemeinden bei der Weiterentwicklung hin zu attraktiven und nachhaltigen Wohn- und Wirtschaftsstandorten zu unterstützen.

Dabei werden besonders wirtschaftlich, sozial oder baulich benachteiligte Gebiete in der städtebaulichen Entwicklung unterstützt, wodurch soziale und räumliche Differenzen zukünftig verringert werden sollen. Die Empirische Analyse von Daten auf Personen- und Haushaltsebene zeigt, dass die Städtebauförderung ein potentieller Hebel für die Angleichung von Lebensbedingungen zwischen strukturell benachteiligten und nicht benachteiligten Gebieten sein kann.

Geförderte Stadtgebiete unterscheiden sich deutlich von nicht geförderten: Die Bewohner:innen...

1. ...verfügen über geringere Einkommen,
2. ...zeigen weniger Vertrauen in demokratische Institutionen,
3. ...beteiligen sich seltener am gesellschaftlichen Leben und
4. ...schätzen ihre Gesundheit, Lebensqualität und ihr Wohnumfeld negativer ein.

Die Städtebauförderung birgt jedoch das Potenzial, ihren großen Hebel zu nutzen und genau diese strukturellen und sozialen Unterschiede gezielt zu verringern.

Ein positiver Einfluss der Städtebauförderung auf die Wohnraumschaffung kann durch zwei Mechanismen erklärt werden. Erstens, während die direkte Wohnraumschaffung in vielen Bundesländern nicht im Vordergrund steht, wird die Städtebauförderung in einigen Ländern direkt in die Schaffung von Wohnraum investiert.¹ Zweitens, durch die Sanierung von Stadt- und Ortskernen sowie die Beseitigung von städtebaulichen Fehlentwicklungen kann die Städtebauförderung indirekt Investitionen in den Wohnungsbau stimulieren.

Die Ergebnisse der Studie zeigen, dass die Städtebauförderung signifikante bundesweite Anstoß- und Bündelungseffekte auf Wohnraumsanierung und Neubau hat.

¹ Neben den hier betrachteten bundesgeförderten Programmen existieren in einigen Ländern eigenständige Landesprogramme mit teils deutlich abweichenden Zielen, Umfängen und Kombinationsmöglichkeiten sowie Förderrichtlinien.

Eine Investition in Höhe von **1 Mio. EUR pro Jahr an Bundesmitteln** stößt unabhängig vom Fördergegenstand durchschnittlich

1. ... sowohl etwa **20,5 zusätzliche Sanierungsmaßnahmen pro Jahr** für Wohnraum bundesweit an,
2. ... als auch den Bau von etwa **19,5 zusätzlichen neuen Wohnungen pro Jahr** bundesweit an.

Hochgerechnet auf die jährlich zur Verfügung gestellten Bundesmittel der Städtebauförderung von rund 777 Mio. EUR, entspricht dies rund 15.000 neu gebauten und rund 16.000 sanierten Wohnungen.

Ein weiterer positiver Effekt der Städtebauförderung auf den Wohnungsmarkt ist, die Reduktion der Leerstandsquote. Werden 10 % an zusätzlichen Bundesmitteln der Städtebauförderung in einem Landkreis bereitgestellt, reduziert sich die dortige Leerstandsquote im Wohnungssektor um mehr als 0,3 %. Bei einer derzeitigen Leerstandsquote von 4,5 % in Deutschland, was einer Anzahl von leerstehenden Wohnungen von 1,9 Mio. Wohnungen, bedeuten 10 % mehr Städtebauförderung pro Jahr eine Reduktion des Leerstands um 5.700 Wohnungen pro Jahr.

Die Effekte auf den Wohnungsmarkt haben zusätzlich direkte und indirekte positive Beschäftigungseffekte im Baugewerbe und den mit dem Baugewerbe in verbindungstehenden Industrien. Von den Effekten der Städtebauförderung auf Wohnungsbau und -sanierungen hängen, direkt oder indirekt, rund 61.000 Arbeitsplätze in Deutschland ab. Davon betroffen sind

1. ca. 43.000 Arbeitsplätze im Baugewerbe, sowie
2. ca. 18.000 Arbeitsplätze in den vor- und nachgelagerten Industrien.

Inhaltsverzeichnis

Das Wichtigste in Kürze	i
Inhaltsverzeichnis	iii
1. Einleitung	1
2. Ausgestaltung der Städtebauförderung	2
2.1 Bundesweite Rahmenbedingungen	2
2.2 Länderspezifische Programmschwerpunkte	5
3. Beitrag der Städtebauförderung zur Förderung gleichwertiger Lebensverhältnisse	7
3.1 Bevölkerungsstruktur	8
3.2 Vertrauen und Beteiligung	10
3.3 Soziale Beziehungen	12
3.4 Freizeit und materielle Teilhabe	14
3.5 Subjektives Wohlbefinden	18
3.6 Subjektive Wahrnehmung des Wohngebiets	20
4. Städtebauförderung und der Wohnungsmarkt	26
4.1 Methodisches Vorgehen	27
4.2 Interpretation der Ergebnisse	28
4.3 Ergebnisse	28
4.3.1 Wohnraumsanierung	29
4.3.2 Reduktion des Wohnungsleerstands	31
4.3.3 Wohnungsneubau	32
5. Beschäftigungseffekte der Städtebauförderung	33
5.1 Methodisches Vorgehen	33
5.2 Ergebnisse	34
5.3 Einordnung und Zwischenfazit	36
6. Fallstudien	38
6.1 Gotha: Erfahrungen aus 34 Jahren	38
6.2 Solingen Ohligs: Bürgerliches Engagement verstärkt Programmerfolg	42
6.3 „Lessons learned“	45
7. Fazit	47
Literaturverzeichnis	49
Anhang A: Methoden	56
Anhang B: Tabellenband SOEP Auswertung	62

1. Einleitung

Die Städtebauförderung ist ein differenziertes Programm des Bundes und der Länder zur Förderung der Innenstadtattraktivierung, des Denkmalschutzes, des Wohnungsmarktes, der Flächennutzung und der Behebung sozialer und städtebaulicher Missstände in Städten und Gemeinden (BauGB S. § 164b). Im föderalen System der Bundesrepublik Deutschland stellt die Städtebauförderung eine Möglichkeit für Bund und Länder dar, Kommunen bei städtebaulichen Investitionen zu fördern und so insbesondere finanziell schwächere Gebiete in ihrer Entwicklung zu unterstützen. Im Rahmen von im Zeitablauf angepassten und neu strukturierten Teilprogrammen wird dabei die nachhaltige Entwicklung von Städten und Gemeinden als Wirtschafts- und Wohnstandorte angestrebt.

Positive Förderungseffekte der Städtebauförderung konnten bereits in einer Reihe von Studien in signifikantem Ausmaß festgestellt werden (Lessat et al. (1996); Blume et al. (2004); Spars et al. (2021); Kenkmann, et al. (2024)). So löst die Städtebauförderung eine Investitionswirkung des bis zu 7-fachen der bereitgestellten Finanzmittel an Folgeinvestitionen in unterschiedlichen Bereichen der regionalen Wirtschaft aus. Diese Studien zeigen eine positive Aktivierungswirkung der Förderung, von der die lokale Wirtschaft nachhaltig profitiert.

Während die Investitionseffekte der Städtebauförderung gut dokumentiert sind, sind die mittelbaren und unmittelbaren Effekte der Städtebauförderung auf den Wohnungsmarkt und die Wohnungsbaubranche bisher wenig untersucht (Radzimski, 2018). Es gibt zudem nur wenige Studien, die den Beitrag der Städtebauförderung zur Behebung sozialer Missstände in Städten und Gemeinden beleuchten. Zwischenevaluierungen des Programms „Soziale Stadt“ (BMVBW & BBR (2004); BBSR & BMUB (2017)) belegen positive Effekte in benachteiligten Quartieren, insbesondere im Hinblick auf soziale Integration und städtebauliche Aufwertung. Es mangelt jedoch an Informationen zu der sozioökonomischen Situation der Bewohner über das gesamte Spektrum der Städtebauförderprogramme hinweg.

Vor diesem Hintergrund hat der Bundesverband DIE STADTENTWICKLER e. V. die DIW Econ beauftragt, die Wohnungs- und Arbeitsmarkteffekte der Städtebauförderung sowie ihre Rolle in der Behebung und Vorbeugung sozialer Missstände im Rahmen einer wissenschaftlichen Studie zu untersuchen. Die Studie ist wie folgt strukturiert: Zunächst werden die Ziele der Städtebauförderung und ihre Entwicklung zusammenfassend beschrieben (Kapitel 2). Aufbauend auf den Daten des Sozio-ökonomischen Panels (SOEP) werden in Kapitel 3 Fördergebiete und Nicht-Fördergebiete hinsichtlich ihrer sozialen Struktur verglichen. Darüber hinaus wird erörtert, inwiefern es der Städtebauförderung gelingt, soziale Missstände zu adressieren. Anschließend werden in Kapitel 4 die Ergebnisse der

quantitativen Untersuchung der Effekte auf den Wohnungsmarkt dargestellt und diskutiert. In Kapitel 5 werden die resultierenden Arbeitsmarkteffekte gezeigt. Kapitel 6 rundet die quantitative Diskussion der Städtebauförderung ab, indem anhand von zwei Fördergebieten in Gotha und Solingen-Ohligs qualitativ gezeigt wird, welche Rolle die Städtebauförderung für die lokale Entwicklung bedeutet. In einem abschließenden Fazit werden die Ergebnisse zusammengefasst.

2. Ausgestaltung der Städtebauförderung

Die Städtebauförderung ist seit über fünf Jahrzehnten ein zentrales Instrument der Stadtentwicklungspolitik in Deutschland. Auf Grundlage des Grundgesetzes, des Baugesetzbuchs und gemeinsamer Verwaltungsvereinbarungen von Bund und Ländern stellt sie Bundesfinanzhilfen für umfassende städtebauliche Gesamtmaßnahmen bereit. Ziel ist es, Städte und Gemeinden als Lebens- und Wirtschaftsstandorte zu stärken, soziale Missstände zu beheben und strukturellen Veränderungen vorausschauend zu begegnen.

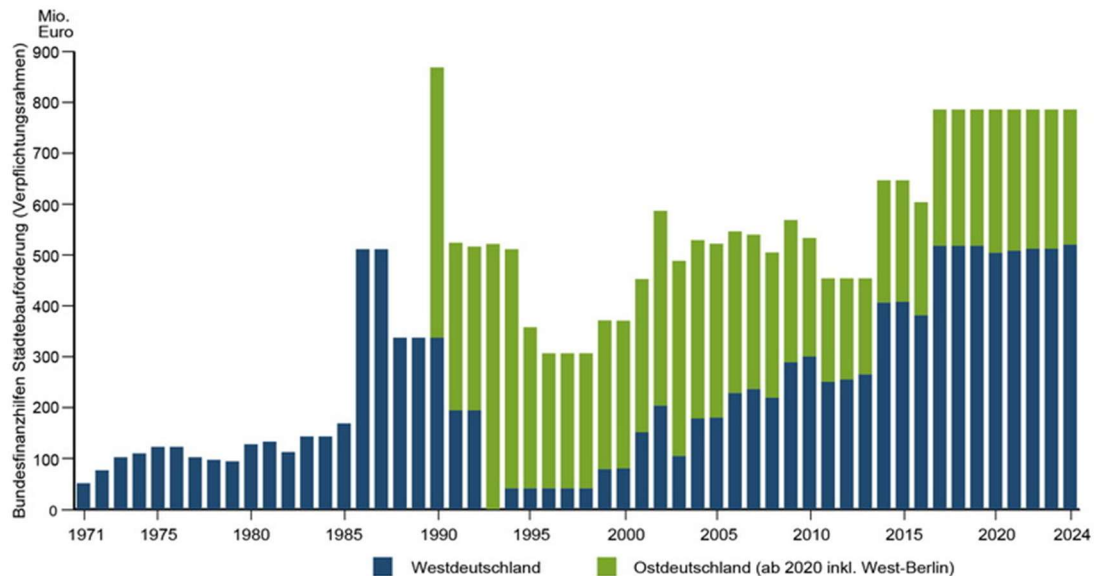
Als Gemeinschaftsaufgabe wird die Förderung partnerschaftlich getragen und in integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzepten konkretisiert, die unter Beteiligung der Stadtgesellschaft erstellt und regelmäßig an veränderte Rahmenbedingungen angepasst werden. Die Fördermittel können flexibel und bedarfsgerecht eingesetzt werden, um auf regionale Unterschiede zu reagieren – vom Erhalt denkmalwerter Bausubstanz über interkommunale Kooperationen bis hin zu neuen Querschnittszielen wie Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel.

2.1 Bundesweite Rahmenbedingungen

Die Städtebauförderung ist eines der ältesten Förderprogramme der Bundesrepublik Deutschland und fördert seit 1971 verschiedene Aspekte der städtebaulichen Entwicklung. Seit dem Beginn der Städtebauförderung hat das Programm zahlreiche Veränderungen durchlaufen. Während in den Anfangsjahren die Städtebauförderung auch die Schaffung von Wohnraum zum Ziel hatte, verlagerte sich der Schwerpunkt, insbesondere seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990, zunehmend auf die städtebauliche Erneuerung sowie den Erhalt und die Modernisierung von Gebäuden (BMWSB, 2024). Nach der Wiedervereinigung stellte die Städtebauförderung ein wichtiges Instrument dar, um die Funktionsverluste ganzer Gebiete durch Städtebauliche Maßnahmen aufzufangen und so nachhaltige Unterstützung in diesen Gebieten zu ermöglichen. In den 1990er und 2000er Jahren entfielen daher der Großteil der Ausgaben der Städtebauförderung auf Städte und Gemeinden in den neuen

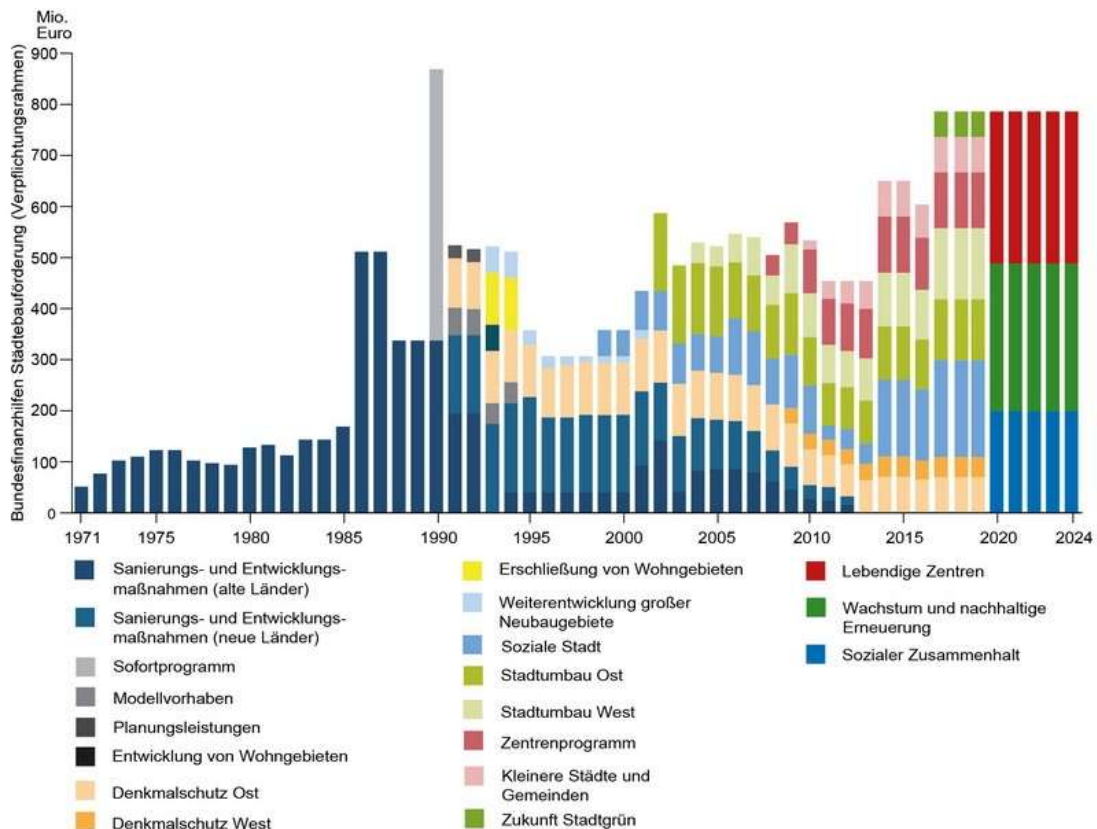
Bundesländern. Ab dem Jahr 2010 profitieren dann auch zunehmend westdeutsche Städte und Gemeinden von den Mitteln der Städtebauförderung (siehe Abbildung 2-1 und Abbildung 2-2).

Abbildung 2-1: Verpflichtungsrahmen des Bundes der Städtebauförderung seit 1971



Quelle: BBSR (2024).

Abbildung 2-2: Verpflichtungsrahmen des Bundes der Städtebauförderung seit 1971



Quelle: BBSR (2024).

Die rechtliche Grundlage der Städtebauförderung bildet § 164a und b des Baugesetzbuchs (BauGB). Die zentralen Ziele sind dort wie folgt definiert:

1. Stärkung von Innenstädten und Ortszentren in ihrer städtebaulichen Funktion,
2. Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in Gebieten mit erheblichen Funktionsverlusten (z. B. Wohnungsleerstand, innerstädtische Brachflächen),
3. Behebung sozialer Missstände durch städtebauliche Maßnahmen.

Finanziert wird die Städtebauförderung durch eine jährlich bzw. zweijährlich neu vereinbarte Verwaltungsvereinbarung zwischen Bund und Ländern (§ 164b Abs. 1 Satz 2 BauGB). Darin werden u. a. die Förderquoten und Verteilungsschlüssel festgelegt. Der Bund übernimmt dabei in der Regel ein Drittel der förderfähigen Kosten, das jeweilige Bundesland einen gleich hohen Anteil. Den verbleibenden Eigenanteil tragen die Kommunen. Die operative Umsetzung liegt bei den Ländern und erfolgt auf Grundlage landesspezifischer Förderrichtlinien.

Ein Antrag auf Förderung bezieht sich stets auf ein räumlich klar abgegrenztes Fördergebiet, das auf Basis von Voruntersuchungen festgelegt wird. Für jedes Gebiet wird ein integriertes städtebauliches Entwicklungskonzept erarbeitet – oft unter aktiver Beteiligung der Bürgerschaft. Dieses Konzept bildet die strategische Grundlage für die Maßnahmenumsetzung. Es definiert Entwicklungsziele und Maßnahmen für das gesamte Gebiet, wobei jedes Einzelprojekt mit den Gesamtzielen verknüpft sein muss (BMUB, 2015).

Das integrierte Konzept muss zudem aktuell und anschlussfähig an übergeordnete kommunale Planungen sein (Gegenstromprinzip). Es ist regelmäßig fortzuschreiben, um die strategische Ausrichtung an sich wandelnde Rahmenbedingungen anzupassen.

Die Städtebauförderung unterliegt Artikel 104b des Grundgesetzes, wonach der Bund den Ländern Finanzhilfen für „besonders bedeutsame Investitionen“ auf Landes- und Gemeindeebene gewähren darf. Dementsprechend handelt es sich bei der Städtebauförderung in erster Linie um ein Investitionsprogramm, allerdings können auch nicht-investive Maßnahmen (z.B. Planungen, Quartiersmanagements, Steuerungsleistungen und Verfügungsfonds) gefördert werden, die den langfristigen Erfolg maßgeblich beeinflussen. Die Mittel sind grundsätzlich befristet zu vergeben und in ihrer Verwendung regelmäßig zu evaluieren.

Seit 2020 umfasst die Städtebauförderung in Deutschland drei zentrale Programme: „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. Das Programm „Lebendige Zentren“ fördert den Erhalt historischer Bausubstanz, den Denkmalschutz sowie die Stabilisierung und Umstrukturierung von Quartieren mit Funktionsverlust. Es zielt zudem auf die

Verbesserung der Mobilität sowie eine engere Verzahnung von Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Erholung und Nahversorgung ab. Ein besonderer Fokus liegt auf der Belebung und nachhaltigen Entwicklung von Stadt- und Ortskernen als identitätsstiftende Räume. Das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ stärkt benachteiligte Stadt- und Ortsteile durch Maßnahmen zur Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse, Integration und Teilhabe. Es legt besonderen Wert auf die Beteiligung der Bewohner:innenschaft sowie auf den Ausbau sozialer Infrastruktur und Quartiersmanagement. Das Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ unterstützt Städte und Gemeinden bei der Bewältigung struktureller Veränderungen, etwa infolge des demografischen Wandels oder wirtschaftlichen Umbruch. Es fördert unter anderem die Entwicklung neuer Nutzungen für Brachflächen, klimaresiliente Infrastrukturen und nachhaltige Stadtentwicklungskonzepte.

Im Rahmen einer effizienten Mittelvergabe kann es zu Verschiebungen der Fördertatbestände zwischen den einzelnen Programmen kommen, um die Bereitstellung der Mittel für geplante Projekte zu beschleunigen.

2.2 Länderspezifische Programmschwerpunkte

Die Städtebauförderung in Deutschland verdeutlicht, wie bundesweit vorgegebene Rahmenbedingungen und föderale Handlungsspielräume ineinandergreifen. Grundlage bilden einheitliche Vorgaben, insbesondere durch die Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung von Bund und Ländern, die die Verteilung der Bundesmittel nach objektiven Kriterien wie Einwohnerzahl, Siedlungsstruktur oder Flächenbedarf regelt (BMWSB, 2025). Die konkrete Weiterleitung und Nutzung dieser Mittel obliegt den Ländern, die eigene Schwerpunkte setzen und zusätzliche Programme auflegen können. Neben den hier betrachteten bundesgeförderten Programmen existieren in einigen Ländern eigenständige Förderprogramme zur Ergänzung der Städtebauförderung mit teils deutlich abweichenden Zielen, Umfängen und Kombinationsmöglichkeiten.

In der praktischen Umsetzung nutzen die Länder ihre Spielräume sehr unterschiedlich. Baden-Württemberg beispielsweise nutzt die Städtebauförderung zur verstärkten Wohnraumbeschaffung und Quartiersaufwertung. Dazu hat das Bundesland unter anderem den ehemaligen bundesweiten Investitionspakt Soziale Integration im Quartier aus Landesmitteln fortgeführt und ergänzt damit die Bundesförderung (MLW Baden-Württemberg, 2025). Nordrhein-Westfalen verfolgt hingegen einen Ansatz, der auf eine besonders hohe Kombinierbarkeit setzt: Kommunen können Bundesmittel mit landeseigenen Programmen zur Innenstadtrevitalisierung oder zur Umnutzung von Leerständen verbinden (MHKBD NRW, 2023). Ergänzend werden vereinfachte Auszahlungsverfahren und gestaffelte Eigenanteile angeboten, um die Teilnahme zu erleichtern. Dennoch gelingt es

finanzschwachen Kommunen oftmals nicht, selbst reduzierte Eigenanteile zu finanzieren – ein Problem, das sich angesichts wachsender kommunaler Verschuldung verschärft (KfW Research, 2024). Schleswig-Holstein zeigt, wie Unsicherheiten bei der Kofinanzierung Planungen beeinträchtigen können. Nach Protesten gegen geplante Kürzungen der Landesmittel blieb die Förderung zwar bestehen, doch die anhaltenden Diskussionen um Eigenanteile führten zu Verzögerungen, da Kommunen Projekte zurückstellten, solange die Finanzierung nicht gesichert war. In Thüringen wiederum liegt der Schwerpunkt auf der Stärkung ländlicher Räume. Dort werden Mittel gezielt zur Sicherung der Daseinsvorsorge und für Infrastrukturmaßnahmen eingesetzt, um die Lebensqualität außerhalb urbaner Zentren zu verbessern, häufig in Form interkommunaler Kooperationen (MDI Thüringen, 2025).

Die bundesweiten Durchschnittsergebnisse, die im Folgenden dargestellt werden, blenden diese regionalen Unterschiede aus. Die föderale Ausgestaltung der Städtebauförderung bietet sowohl Chancen als auch Herausforderungen: Einerseits können Länder gezielt auf regionale Besonderheiten reagieren und flexible Förderkonzepte umsetzen. Andererseits entstehen Unterschiede in den verfügbaren Spielräumen und Ergebnissen. Während in einigen Bundesländern umfassende, nachhaltige Entwicklungsprozesse ermöglicht werden, stoßen andere auf finanzielle oder administrative Hürden, die ihre Handlungsfähigkeit einschränken (Schmidt, 2023).

Ein zentraler Einflussfaktor ist die Kofinanzierung auf Seiten der Länder und Kommunen. Länder, die die zugeteilten Bundesmittel vollständig gegenfinanzieren oder eigene Programme ergänzend bereitstellen, schaffen bessere Voraussetzungen für eine wirksame Förderung. Sind die Hürden für Kommunen hingegen hoch, können trotz bundesweit einheitlicher Förderziele regionale Ungleichheiten verstärkt werden. Der Erfolg der Städtebauförderung hängt daher nicht allein von der Höhe der bereitgestellten Mittel ab, sondern in erheblichem Maße davon, wie die Länder die Förderung konkret ausgestalten und wie sie die Kommunen bei der Umsetzung unterstützen. Die föderale Struktur ermöglicht zwar passgenaue Lösungen, führt aber je nach finanzieller und administrativer Leistungsfähigkeit der Kommunen zu sehr unterschiedlichen Ausgangsbedingungen. Vor diesem Hintergrund ist es für die Bewertung der bundesweiten Effekte entscheidend, die Länderunterschiede mitzudenken und ihre potenziellen Verzerrungen in der Analyse zu berücksichtigen.

3. Beitrag der Städtebauförderung zur Förderung gleichwertiger Lebensverhältnisse

Soziale und räumliche Gerechtigkeit sind zentrale Leitprinzipien einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Sie betreffen Fragen der Chancengleichheit, der Teilhabe und des Zugangs zu gesellschaftlichen Ressourcen – und damit letztlich auch die Lebensqualität in mit Mitteln aus der Städtebauförderung geförderten Quartieren. Wie in Kapitel 4 beschrieben, wirkt Städtebauförderung dabei durch die Reduktion von Leerstand und den Neubau von Wohnungen positiv auf den Wohnungsmarkt und kann durch Sanierungen die Attraktivität des Wohnumfelds steigern. Daneben leistet Städtebauförderung einen Beitrag zur Gewährleistung der kommunalen Daseinsversorgung (Kindertageseinrichtungen, Schulen, medizinische Versorgung etc.), zur sozialen Stabilisierung von Quartieren und zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts (Bartels & Schröder (2020); Glaeser & Sacerdote (2000); Glaeser, Renssenger, & Tobio (2011)). Städtebauförderung verfolgt somit nicht nur bauliche oder infrastrukturelle Verbesserungen, sondern auch die Stärkung sozialer Strukturen und damit die Förderung gleichwertiger Lebensverhältnisse.

Der vorliegende Abschnitt analysiert auf Basis der Daten des SOEP², inwiefern soziale und räumliche Disparitäten zwischen Förder- und Nichtfördergebieten bestehen, und welche Dimensionen dabei besonders ins Gewicht fallen. Damit ist eine differenzierte Bewertung der sozialen Realität in Fördergebieten möglich, die wichtige Hinweise für die Ausgestaltung zukünftiger Stadtentwicklungsprogramme liefern kann. Im Mittelpunkt stehen dabei sechs zentrale Themenfelder sozialer Stadtentwicklung:

- die Bevölkerungsstruktur als Ausgangspunkt ungleicher Lebenslagen (Kapitel 3.1),
- Vertrauen und Beteiligung als Indikatoren für demokratische Teilhabe (Kapitel 3.2),
- soziale Beziehungen im privaten und nachbarschaftlichen Umfeld (Kapitel 3.3),
- Aspekte der Freizeitnutzung und räumlichen Erreichbarkeit als Ausdruck materieller Teilhabe (Kapitel 3.4),
- das subjektive Wohlbefinden (Kapitel 3.5) sowie
- die subjektive Wahrnehmung des Wohngebiets durch die Bewohner:innen (Kapitel 3.6).

2 Siehe Anhang A: Methoden für eine Beschreibung des Datensatzes, der Variablen und der verwendeten Methoden.

3.1 Bevölkerungsstruktur

Der Vergleich der Bevölkerungsstruktur innerhalb und außerhalb der Städtebaufördergebiete ermöglicht ein besseres Verständnis der Ausgangslage und gibt den notwendigen Kontext für die Interpretation der beobachteten Unterschiede in den weiteren Dimensionen der sozialen Stadtentwicklung.

Ein zentraler Unterschied in der Bevölkerungsstruktur betrifft die Einkommensverteilung, die in der folgenden Tabelle (Tabelle 3-1) anhand von vier Einkommensquartilen³ dargestellt wird. Der Anteil an Personen aus Haushalten des untersten Einkommensquartils liegt in Gebieten der Städtebauförderung bei 39 % und damit deutlich höher als außerhalb dieser Gebiete (24 %). In den höheren Einkommensgruppen zeigt sich ein gegenläufiges Muster: Während lediglich 16 % der in Fördergebieten lebenden Personen Haushalten des obersten Einkommensquartils zuzuordnen sind, sind es außerhalb 31 %. Diese Unterschiede spiegeln sich auch im durchschnittlich niedrigeren monatlichen Haushaltsnettoeinkommen der Bewohner:innen von Städtebaufördergebieten wider. Ein Unterschied von rund 525 EUR zwischen den Fördergebieten und Nichtfördergebieten ist ein Indiz für Unterschiede des individuellen Lebensstandards sowie der sozialen Chancen, da diese von den finanziellen Ressourcen abhängen (McEvalny, et al., 2023; Held, 2019). Auch deutet die Konzentration niedriger Einkommen auf eine niedrigere wirtschaftliche Leistungsfähigkeit und Attraktivität in den geförderten Gebieten hin. Regionen mit einem höheren Pro-Kopf-Einkommen weisen häufig eine höhere Lebensqualität auf (Smith, et al., 2023). Die wirtschaftliche Gesundheit einer Region beeinflusst die Steuereinnahmen der Region maßgeblich, wobei höhere Steuereinnahmen größere Investitionen, z. B. in die Infrastruktur ermöglichen.

Gleichzeitig mit den Einkommensunterschieden bestehen zwischen den betrachteten Haushalten lediglich Tendenzen, jedoch keine signifikanten Unterschiede hinsichtlich Altersstruktur, Migrationshintergrund, Haushaltstyp oder Bildungsniveau. Ein signifikanter Unterschied zeigt sich jedoch bei der durchschnittlichen Anzahl an Jahren in Ausbildung, welche in Fördergebieten geringer ist. Angesichts des geringeren Einkommensniveaus sowie der empirisch belegten positiven Korrelation zwischen Bildungsdauer und Einkommen in Deutschland (vgl. Anger, et al. (2010)) entspricht dieser Unterschied den erwarteten Ergebnissen.

3 Einkommensquartile gliedern die Einkommensverteilung in vier Bereiche. Dabei umfasst das erste Quartil die unteren 25 % der Einkommensverteilung, gemessen am bedarfsgewichteten Einkommen, das zweite die Einkommen zwischen den unteren 25 % und den unteren 50 %, das dritte die Einkommen zwischen den unteren 50 % und den unteren 75 % und das vierte die oberen 25 %.

Tabelle 3-1: Vergleich von Förder- und Nichtfördergebieten im Hinblick auf soziodemografische Merkmale

Indikator	Fördergebiet		Nicht-Fördergebiet	
	Anteil/ Mittelwert	Konfidenz- Intervall	Anteil/ Mittelwert	Konfidenz- Intervall
Einkommensquartile, 2022				
1. Quartil (*)	38,54%	[33,96%; 43,03%]	23,55%	[22,13%; 25,00%]
2. Quartil	29,01%	[24,74%; 33,24%]	23,39%	[22,02%; 24,80%]
3. Quartil (*)	16,24%	[13,14%; 19,36%]	22,26%	[20,83%; 23,69%]
4. Quartil (*)	16,21%	[12,95%; 19,58%]	30,80%	[29,27%; 32,27%]
Monatliches Haushaltsnettoeinkommen, 2022 in EUR (*)				
	1.864	[1.812; 1.915]	2.389	[2.364; 2.414]
Altersgruppen, 2022				
18 – 26 Jahre	10,15%	[7,76%; 12,53%]	12,58%	[11,52%; 13,67%]
27 – 34 Jahre	15,31%	[12,10%; 18,46%]	14,45%	[13,29%; 15,59%]
35 – 48 Jahre	25,51%	[21,60%; 29,59%]	22,37%	[20,98%; 23,76%]
49 – 64 Jahre	21,41%	[17,69%; 25,08%]	25,97%	[24,56%; 27,32%]
Mind. 65 Jahre	27,62%	[23,27%; 31,92%]	24,62%	[23,15%; 26,14%]
Migrationshintergrund, 2022				
Kein Migrationshintergrund	66,01%	[61,63%; 70,31%]	70,70%	[69,15%; 72,33%]
Erste Generation	25,29%	[21,31%; 29,40%]	21,26%	[19,80%; 22,63%]
Zweite Generation	8,69%	[5,83%; 11,51%]	8,04%	[7,09%; 9,00%]
Haushaltstyp, 2022				
Alleinlebende	33,41%	[28,86%; 37,79%]	30,75%	[29,19%; 32,20%]
Mehrpersonenhaushalt	43,52%	[38,92%; 48,11%]	45,73%	[44,13%; 47,39%]
Mehrpersonenhaushalt mit Kindern	18,66%	[15,60%; 21,91%]	20,91%	[20,91%; 22,18%]
Alleinerziehende	4,41%	[2,86%; 5,95%]	2,61%	[2,61%; 3,13%]
Bildungsgrad⁴, 2022				
Primär	4,13%	[2,71%; 5,54%]	3,28%	[2,70%; 3,91%]
Sekundär	61,80%	[57,24%; 66,40%]	56,99%	[55,31%; 58,70%]
Tertiär	34,07%	[29,50%; 38,62%]	39,73%	[38,04%; 41,33%]
Jahre in Ausbildung, 2022 (*)				
	12,54	[12,39; 12,69]	13,43	[13,36; 13,49]

Anmerkung: *: Statistische Signifikanz. Konfidenzintervalle (90 % Konfidenzlevel) kategorialer Variablen basieren auf Bootstrapping mit 1.000 Wiederholungen. FG: Fördergebiet. Die Ergebnisse zur Einkommensstruktur basieren auf Angaben zum monatlichen Haushaltsnettoeinkommen. Die Berechnungen der Anteile/Durchschnitte und Konfidenzintervalle sind gewichtet.

Quelle: DIW Econ auf Grundlage des SOEP v39.

4 Der Bildungsgrad beschreibt den höchsten erreichten Bildungsabschluss einer Person. Er wird in drei Stufen unterteilt: Primärbildung (Abschluss der Grundschule), Sekundärbildung (z. B. Haupt-, Realschulabschluss oder Abitur) und Tertiärbildung (z. B. Hochschulabschluss oder vergleichbarer beruflicher Bildungsabschluss).

3.2 Vertrauen und Beteiligung

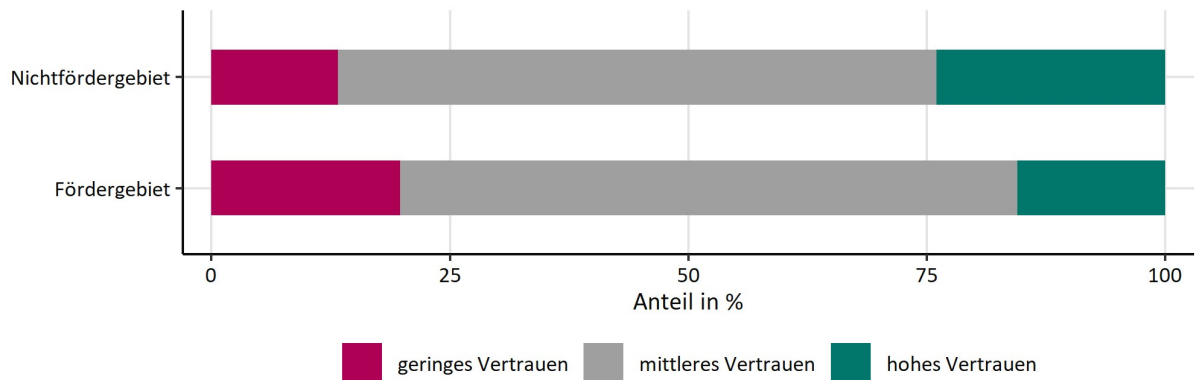
Ein zentrales Element für die nachhaltige Entwicklung von Regionen ist das zivilgesellschaftliche Engagement der Bevölkerung – also die Bereitschaft der Bürger:innen, sich aktiv in gesellschaftliche und politische Prozesse einzubringen. Dieses Engagement wird durch eine Vielzahl individueller und kontextueller Faktoren beeinflusst. Neben soziodemografischen Merkmalen wie Bildung, Alter und Geschlecht (Huth, 2023) spielen auch räumliche Bedingungen, etwa Unterschiede zwischen städtischen und ländlichen Räumen (Simonson, et al., 2021) oder regionalpolitische Kontexte (Holtmann, et al., 2022), eine bedeutende Rolle. Darüber hinaus zeigen Studien, dass ein niedriger sozioökonomischer Status und geringe Selbstwirksamkeitserwartungen (Brady, et al., 1995), ein Gefühl politischer Ohnmacht (Putnam, et al., 2000) sowie mangelnde politische Bildung (Carpini, et al., 1996) das Vertrauen in politische Institutionen mindern und sich negativ auf politische Beteiligung und ehrenamtliches Engagement auswirken. Gerade in ökonomisch und/oder sozial benachteiligten Stadtteilen, wie sie häufig durch die Städtebauförderung adressiert werden, sind diese Bedingungen oft kumulativ vorhanden. Vor diesem Hintergrund ist es aufschlussreich, Unterschiede zwischen Bewohner:innen in Fördergebieten und jenen in nicht geförderten Quartieren nicht nur hinsichtlich ihrer sozioökonomischen Lage, sondern auch in Bezug auf ihr Vertrauen in politische Institutionen und ihr ehrenamtliches Engagement zu betrachten.⁵

Die empirische Auswertung der SOEP-Daten bietet Einblick in das politische Vertrauen innerhalb und außerhalb der Fördergebiete. Bei der Einschätzung des Vertrauens in den Bundestag⁶ auf einer Skala von 0 (gar kein Vertrauen) bis 10 (sehr großes Vertrauen) zeigt sich, dass der Großteil der Befragten in beiden Gruppen ein mittleres Vertrauen (4–7) angibt. Deutliche Unterschiede bestehen jedoch bei den Extremwerten: Während außerhalb der Fördergebiete 24 % ein hohes Vertrauen (8–10) äußern, sind es innerhalb der Fördergebiete lediglich 15 %. Umgekehrt liegt der Anteil derjenigen mit geringem Vertrauen (0–3) innerhalb der Fördergebiete signifikant höher (vgl. Abbildung 3-1).

⁵ Eine Tabelle mit den vollständigen Ergebnissen findet sich im Anhang (Tabelle 0-1).

⁶ Abgefragt 2021 mit der Frage: „Bitte geben Sie zu den folgenden öffentlichen Einrichtungen oder Personengruppen an, wie sehr Sie persönlich jeder einzelnen davon vertrauen? – Dem Bundestag“. Antwort auf einer Skala von 0 („Vertraue ich überhaupt nicht“) bis 10 („Vertraue ich voll und ganz“).

Abbildung 3-1: Vertrauen in den Bundestag, 2021

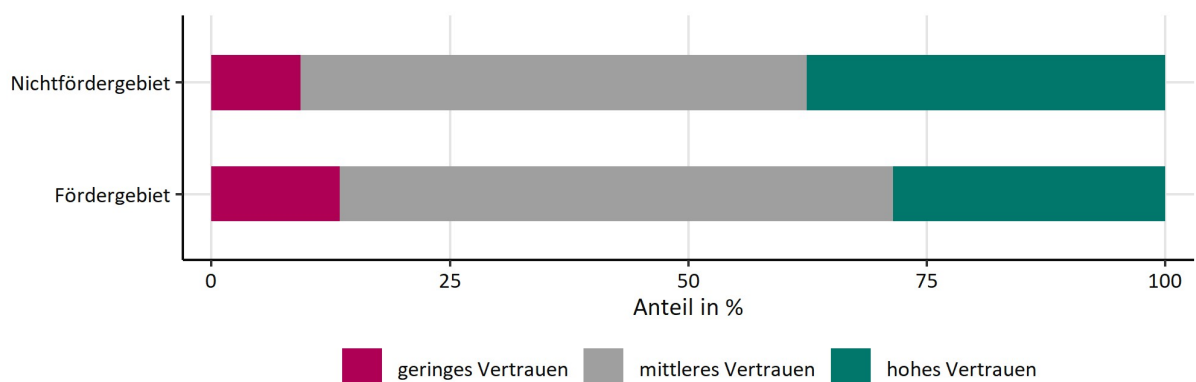


Quelle: DIW Econ auf Grundlage des SOEP v39.

Ein ähnliches Muster zeigt sich beim Vertrauen in das Rechtssystem⁷. Auch hier geben mehr als die Hälfte der Befragten in beiden Gruppen ein mittleres Vertrauen an. Hinsichtlich hohen Vertrauens (8–10) bestehen jedoch erneut Unterschiede: In den Fördergebieten äußern nur 29 % ein hohes Vertrauen, außerhalb sind es 38 %.

Das Vertrauen in politische und rechtliche Institutionen ist ein zentraler Faktor für den sozialen Zusammenhalt, die Akzeptanz von Regeln sowie die Legitimität demokratischer Prozesse (Tyler, 2006). Studien zeigen, dass in Regionen mit niedriger städtebaulicher Qualität – etwa durch Leerstand, unzureichende Infrastruktur und soziale Segregation – das Vertrauen in demokratische Institutionen sinkt. So konnte ein Zusammenhang zwischen dem Verfall von Innenstädten und dem Wahlerfolg populistischer Parteien nachgewiesen werden (Wolton, et al., 2025).

Abbildung 3-2: Vertrauen in das Rechtssystem, 2021

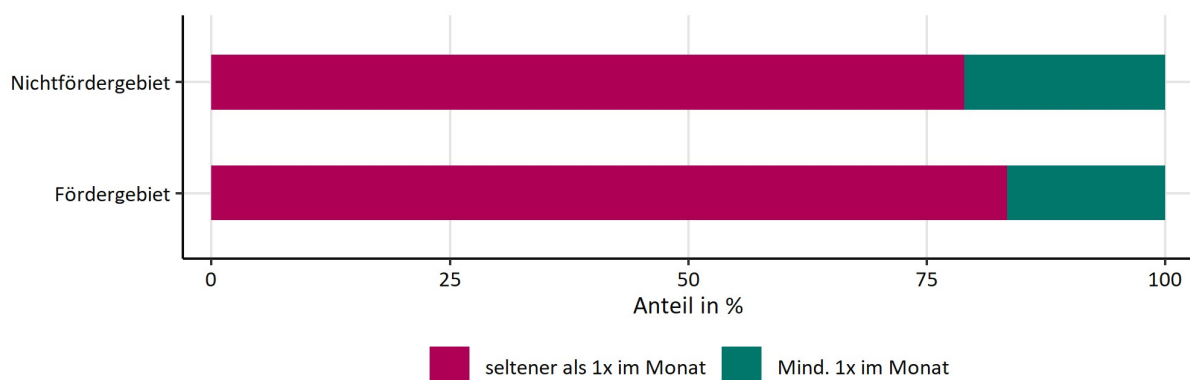


Quelle: DIW Econ auf Grundlage des SOEP v39.

⁷ Abgefragt 2021 mit der Frage: „Bitte geben Sie zu den folgenden öffentlichen Einrichtungen oder Personengruppen an, wie sehr Sie persönlich jeder einzelnen davon vertrauen? – Dem Rechtssystem“. Antwort auf einer Skala von 0 („Vertraue ich überhaupt nicht“) bis 10 („Vertraue ich voll und ganz“) bzw. keine Angabe.

Dem entgegen zeigt die Auswertung des ehrenamtlichen Engagements der Bewohner:innen⁸ nur Tendenzen aber keine signifikanten Unterschiede auf. In beiden Gruppen beteiligt sich weniger als ein Viertel mindestens einmal im Monat ehrenamtlich (vgl. Abbildung 3-3). Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich solche Beteiligungsquote nicht allein durch strukturelle Förderbedingungen erklären lassen, sondern zu einem großen Teil individuellen Motivationslagen, wie sie auch Kehl et al. (2017) in ihrer Studie zum Ehrenamt im Bevölkerungsschutz herausarbeiten, entstammen. Die Autorinnen zeigen, dass freiwilliges Engagement weniger durch politische Systemzufriedenheit oder institutionelles Vertrauen motiviert ist, sondern primär durch intrinsische Beweggründe: Der Wunsch, anderen zu helfen, soziale Verbundenheit zu erleben, sowie das Gefühl von Sinnhaftigkeit und Anerkennung stehen im Vordergrund. Politische oder strategische Motive (z. B. Einflussnahme oder institutionelle Identifikation) spielen hingegen kaum eine Rolle. Vor diesem Hintergrund erscheint es plausibel, dass sich das Ehrenamtsverhalten der Bewohner:innen von Städtebaufördergebieten und Nichtfördergebieten kaum unterscheidet – denn die Motive für ehrenamtliche Beteiligung liegen meist jenseits des politischen Systems und werden stärker durch persönliche Werte und emotionale Nutzenüberlegungen getragen.

Abbildung 3-3: Ehrenamtliche Beteiligung, 2021



Quelle: DIW Econ auf Grundlage des SOEP v39.

3.3 Soziale Beziehungen

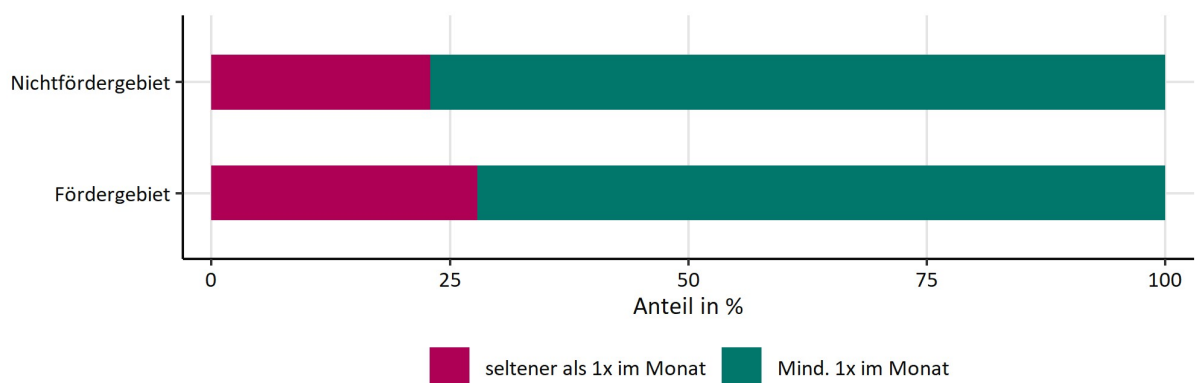
Soziale Beziehungen – insbesondere im direkten Wohnumfeld – gelten als wichtige Ressource für die Stabilität und Entwicklung städtischer Quartiere und das Wohlbefinden ihrer Bewohner:innen. In der Stadtforschung wird wiederholt betont, dass nachbarschaftliche Netzwerke nicht nur

⁸ Abgefragt 2021 mit der Frage: „Nun einige Fragen zu Ihrer Freizeit. Geben Sie bitte zu jeder Tätigkeit an, wie oft Sie das machen: täglich, mindestens einmal pro Woche, mindestens einmal pro Monat, seltener oder nie? – Ehrenamtliche Tätigkeiten in Vereinen, Verbänden oder sozialen Diensten“. Antwortmöglichkeiten: „Täglich“, „Mindestens einmal pro Woche“, „Mindestens einmal pro Monat“, „Seltener“, „Nie“, oder keine Angabe; Angaben bis „Mindestens einmal pro Monat“ sowie „Seltener“ und „Nie“ aggregiert.

Alltagsbewältigung erleichtern, sondern auch Vertrauen, gegenseitige Unterstützung und lokales Engagement fördern können (vgl. Larimian et al. (2020)). Gleichzeitig sind soziale Beziehungen in strukturell benachteiligten Gebieten häufig brüchiger oder selektiver ausgebildet. Während infrastrukturelle Verbesserungen durch die Städtebauförderung darauf gerichtet sind, nachbarschaftliche Begegnungen und soziale Teilhabe zu stärken, bleiben familiäre Bindungen – etwa aufgrund von Mobilitätsbarrieren, instabilen Haushaltsverhältnissen oder prekären Lebenslagen – häufig außerhalb des unmittelbaren stadtentwicklungspolitischen Einflussbereichs. Vor diesem Hintergrund ist es aufschlussreich zu untersuchen, inwiefern sich soziale Kontakte in Städtebaufördergebieten tatsächlich von jenen in nicht geförderten Quartieren unterscheiden – sowohl im Hinblick auf nachbarschaftliche Verbindungen als auch auf familiäre Beziehungen.⁹

Die SOEP-Daten ermöglichen eine Analyse der sozialen Kontakte auf Basis der angegebenen Besuche. Dabei können nachbarschaftliche und familiäre Besuche unterschieden werden. Die Analyse zeigt hier nur geringe Unterschiede zwischen Gebieten, die von der Städtebauförderung profitieren, und anderen Gebieten. Der Anteil derjenigen, die ihre Nachbarn, Freunde und Bekannten mindestens einmal im Monat sehen¹⁰, ist für den nachbarschaftlichen Kontakt zwar leicht niedriger als außerhalb (vgl. Abbildung 3-4), jedoch nicht statistisch signifikant unterschiedlich.

Abbildung 3-4: Besuche von Nachbarn, Freunden und Bekannten, 2021



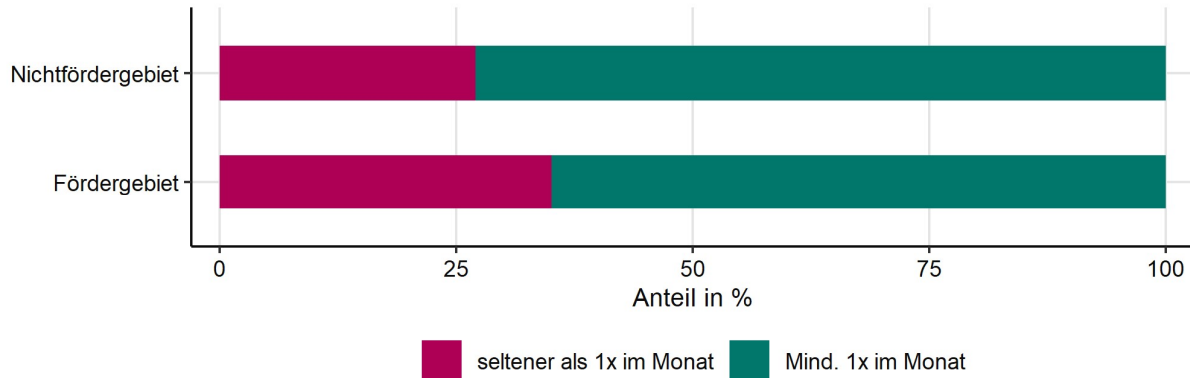
Quelle: DIW Econ auf Grundlage des SOEP v39.

⁹ Eine Tabelle mit den vollständigen Ergebnissen findet sich im Anhang (Tabelle 0-2).

¹⁰ Abgefragt 2021 mit der Frage: „Nun einige Fragen zu Ihrer Freizeit. Geben Sie bitte zu jeder Tätigkeit an, wie oft Sie das machen: täglich, mindestens einmal pro Woche, mindestens einmal pro Monat, seltener oder nie? – Gegenseitige Besuche von Nachbarn, Freunden oder Bekannten“. Antwortmöglichkeiten: „Täglich“, „Mindestens einmal pro Woche“, „Mindestens einmal pro Monat“, „Seltener“, „Nie“, oder keine Angabe; Angaben bis „Mindestens einmal pro Monat“ sowie „Seltener“ und „Nie“ aggregiert.

Die Besuche von Familie und Verwandten¹¹ sind dagegen bei Bewohner:innen der Fördergebiete signifikant niedriger (Abbildung 3-5).

Abbildung 3-5: Besuche von Familie und Verwandten, 2021



Quelle: DIW Econ auf Grundlage des SOEP v39.

Das soziale Kapital, also die Ressourcen, die Einzelpersonen und Gruppen durch ihre sozialen Beziehungen und Netzwerke gewinnen, wird in hohem Maße durch familiäre Bindungen geprägt (Furstenberg, et al., 2005). Familiäre Netzwerke stellen eine zentrale Quelle emotionaler, instrumenteller und finanzieller Unterstützung dar und tragen wesentlich zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben bei. In Fördergebieten zeigt sich ein auffälliger Rückgang solcher familiärer Beziehungen: 35 % der Bewohner:innen geben an, ihre Familie seltener als einmal im Monat zu besuchen – im Vergleich zu lediglich 28 % außerhalb dieser Gebiete. Dies deutet auf schwächer ausgeprägte familiäre Netzwerke in sozial benachteiligten Quartieren hin. Die Nähe zu Angehörigen ist jedoch ein bedeutsamer Schutzfaktor. Studien zeigen, dass enge familiäre Netzwerke in räumlicher Nähe mit besseren Gesundheitswerten, höherer Lebensqualität und gesteigerter gesellschaftlicher Teilhabe assoziiert sind (Levasseur, et al., 2015).

3.4 Freizeit und materielle Teilhabe

Teilhabe umfasst neben sozialen Beziehungen (soziale Teilhabe) auch den Zugang zu öffentlichen Freizeit- und Konsumangeboten wie Gastronomie, Kultur und Veranstaltungen – ein Aspekt, der unter dem Begriff materielle Teilhabe gefasst wird. Diese Form der Teilhabe setzt sowohl eine gute räumliche

¹¹ Abgefragt 2021 mit der Frage: „Nun einige Fragen zu Ihrer Freizeit. Geben Sie bitte zu jeder Tätigkeit an, wie oft Sie das machen: täglich, mindestens einmal pro Woche, mindestens einmal pro Monat, seltener oder nie? – Gegenseitige Besuche von Familienangehörigen oder Verwandten“. Antwortmöglichkeiten: „Täglich“, „Mindestens einmal pro Woche“, „Mindestens einmal pro Monat“, „Seltener“, „Nie“, oder keine Angabe; Angaben bis „Mindestens einmal pro Monat“ sowie „Seltener“ und „Nie“ aggregiert.

Erreichbarkeit als auch finanzielle Erschwinglichkeit voraus. Gerade für einkommensschwache Haushalte stellt der Zugang zu solchen Angeboten häufig eine Herausforderung dar.

Zur Messung materieller Teilhabe werden häufig die Deprivationsindizes herangezogen. Diese erfassen das Ausmaß, in dem sich Personen und Haushalte bestimmte, als gesellschaftlich „üblich“ oder „notwendig“ geltende Güter oder Aktivitäten nicht leisten können – etwa Urlaube, Freizeitaktivitäten oder Restaurantbesuche (Gundert, et al., 2022). Ein solcher Index dient somit als Indikator für sozioökonomische Ausgrenzung. Besonders relevant ist in diesem Zusammenhang, dass gastronomische und kulturelle Aktivitäten explizit Bestandteil dieses Index sind. Sie spiegeln nicht nur ökonomische Spielräume, sondern auch Möglichkeiten der aktiven gesellschaftlichen Teilhabe wider.

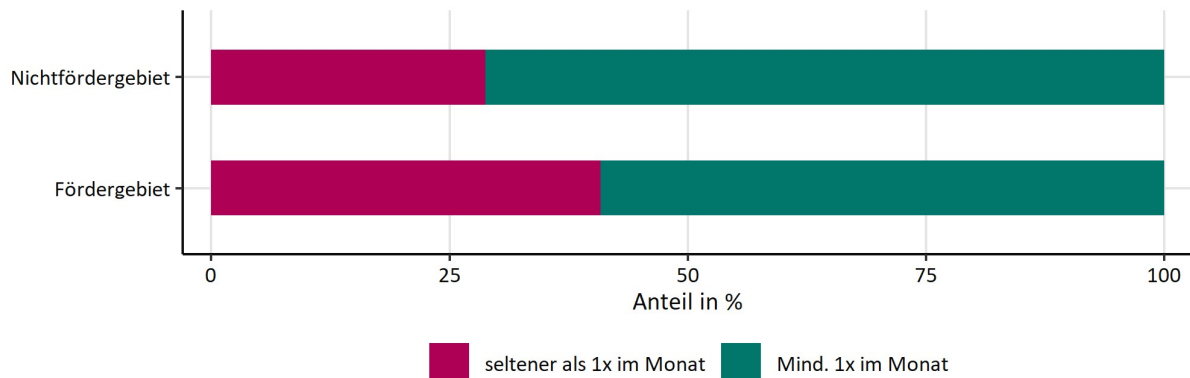
Im Rahmen der vorliegenden empirischen Analyse wird die materielle Teilhabe daher näherungsweise über die Häufigkeit der Nutzung gastronomischer und kultureller Angebote abgebildet. Diese Herangehensweise erlaubt eine differenzierte Betrachtung darüber, inwieweit finanzielle Ressourcen, räumliche Lage und infrastrukturelle Ausstattung die Nutzung öffentlicher Angebote beeinflussen – und damit letztlich auch soziale Integration und Lebensqualität.¹²

Die Ergebnisse der empirischen Auswertung zeigen, dass Personen in Fördergebieten seltener auswärts Essen oder Trinken gehen¹³, nur 59 % nutzen das gastronomische Angebot mindestens einmal im Monat (71 % außerhalb). Die Nutzung gastronomischer Angebote ist ein wichtiger Indikator für materielle Teilhabe und spiegelt zugleich sozioökonomische Ungleichheiten wider. Laut GfK-Studie (Haf, et al., 2024) geben 29 % der Personen mit einem Haushaltseinkommen unter 2.000 EUR an, selten oder nie außer Haus zu essen – bei einem Einkommen von 4.000 EUR oder mehr sind es lediglich 16 %, und rund 18 % essen sogar mehrmals wöchentlich außer Haus.

12 Eine Tabelle mit den vollständigen Ergebnissen findet sich im Anhang (Tabelle 0-3).

13 Abgefragt 2019 mit der Frage: „Nun einige Fragen zu Ihrer Freizeit. Geben Sie bitte zu jeder Tätigkeit an, wie oft Sie das machen: täglich, mindestens einmal pro Woche, mindestens einmal pro Monat, seltener oder nie? – Essen oder trinken gehen (Café, Kneipe, Restaurant)“. Antwortmöglichkeiten: „Täglich“, „Mindestens einmal pro Woche“, „Mindestens einmal pro Monat“, „Seltener“, „Nie“, oder keine Angabe; Angaben bis „Mindestens einmal pro Monat“ sowie „Seltener“ und „Nie“ aggregiert.

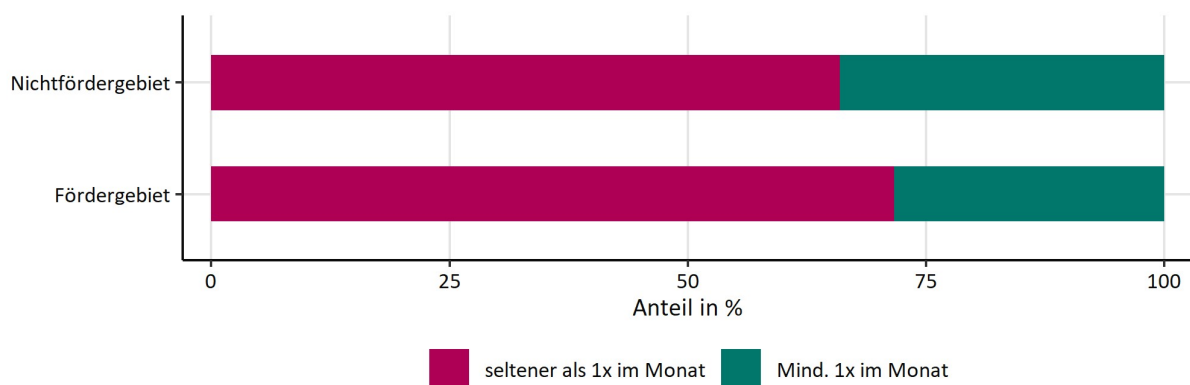
Abbildung 3-6: Nutzung gastronomischer Angebote, 2019



Quelle: DIW Econ auf Grundlage des SOEP v39.

Auch die Ergebnisse für Besuche von Kulturveranstaltungen¹⁴ legen eine höhere materielle Deprivation innerhalb der Fördergebiete nahe. Während außerhalb der Fördergebiete lebende Personen zu 34 % mindestens einmal im Monat kulturelle Veranstaltungen besuchen, sind es bei den in Fördergebieten lebenden nur 28 %. Studien belegen, dass materielle Teilhabe und kulturelle Teilhabe eng mit dem sozioökonomischen Status verbunden sind: Personen mit niedrigem Einkommen oder prekärem Arbeitsmarktstatus besuchen deutlich seltener kulturelle Veranstaltungen. In Berlin meldeten 64 % der Nicht-Besucher klassischer Kulturstätten, dass sie aus finanziellen Gründen nicht teilnehmen können (Allmanritter, et al., 2022).

Abbildung 3-7: Besuch von Kulturveranstaltungen, 2019



Quelle: DIW Econ auf Grundlage des SOEP v39.

¹⁴ Abgefragt 2019 mit der Frage: „Nun einige Fragen zu Ihrer Freizeit. Geben Sie bitte zu jeder Tätigkeit an, wie oft Sie das machen: täglich, mindestens einmal pro Woche, mindestens einmal pro Monat, seltener oder nie?“ Aggregiert aus den Antworten zu: „Kinobesuch, Besuch von Pop- oder Jazzkonzerten, Tanzveranstaltungen / Disco“ und „Besuch von Veranstaltungen wie Oper, klassische Konzerte, Theater, Ausstellungen“ mit den Antwortmöglichkeiten: „Täglich“, „Mindestens einmal pro Woche“, „Mindestens einmal pro Monat“, „Seltener“, „Nie“, oder keine Angabe; Angaben bis „Mindestens einmal pro Monat“ sowie „Seltener“ und „Nie“ aggregiert.

Mobilität ist eine zentrale Voraussetzung für soziale Teilhabe, da sie den Zugang zu Arbeit, Bildung, Gesundheitsversorgung und sozialen Kontakten ermöglicht. Einschränkungen in der Verfügbarkeit, Erschwinglichkeit oder Erreichbarkeit von Verkehrsmitteln und Infrastruktur führen zu sogenannter „Mobilitätsarmut“ – einem Phänomen, das besonders einkommensschwache und infrastrukturell benachteiligte Bevölkerungsgruppen betrifft (Lucas, et al., 2016; Stark, et al., 2023).

84 % der Befragten in Fördergebieten geben an, die nächste Nahversorgungseinrichtung innerhalb von zehn Minuten zu Fuß erreichen zu können¹⁵ – außerhalb dieser Gebiete berichten dies nur 70 %. Dieses Ergebnis steht zunächst im Widerspruch zur oft angenommenen strukturellen Unterversorgung in benachteiligten Quartieren. Ein plausibler Erklärungsansatz liegt jedoch in der höheren Bebauungs- und Bevölkerungsdichte vieler Fördergebiete. In dichter besiedelten Stadtteilen sind Versorgungseinrichtungen häufiger im Nahbereich angesiedelt, was kürzere Wege begünstigt. Ungeachtet der allgemeinen Rückgänge im stationären Einzelhandel verfügen Stadt- und Orts(zteil)zentren weiterhin über eine vergleichsweise hohe Dichte an Versorgungsangeboten. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass sich die Angabe zur fußläufigen Erreichbarkeit ausschließlich auf die räumliche Distanz bezieht und keine Rückschlüsse auf Qualität, Angebotsvielfalt oder Preisstruktur der vorhandenen Versorgung zulässt.

Hinzu kommt, dass sozial benachteiligte Haushalte häufig auf kleinere Wohnungen und kompaktere Wohnverhältnisse beschränkt sind – was ebenfalls mit einer stärkeren räumlichen Verdichtung und damit einer geringeren durchschnittlichen Entfernung zur Infrastruktur einhergeht. Eine Untersuchung von DIW Econ (2022) auf Basis des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) zeigt deutlich, dass Haushalte in prekären finanziellen Lagen signifikant weniger Wohnfläche pro Kopf zur Verfügung haben als wohlhabendere Haushalte. Dies hat nicht nur Auswirkungen auf die Wohnqualität, sondern beeinflusst indirekt auch die Erreichbarkeit und Wahrnehmung von Infrastruktur im Nahraum.

Insgesamt zeigt sich, dass räumliche Nähe zwar keine Garantie für soziale Teilhabe ist, aber eine wichtige strukturelle Voraussetzung darstellt – insbesondere dann, wenn finanzielle Mittel für Mobilität begrenzt sind. Entscheidend ist dabei, ob die vorhandenen Einrichtungen auch niedrigschwellig nutzbar, qualitativ angemessen und sozial inklusiv gestaltet sind.

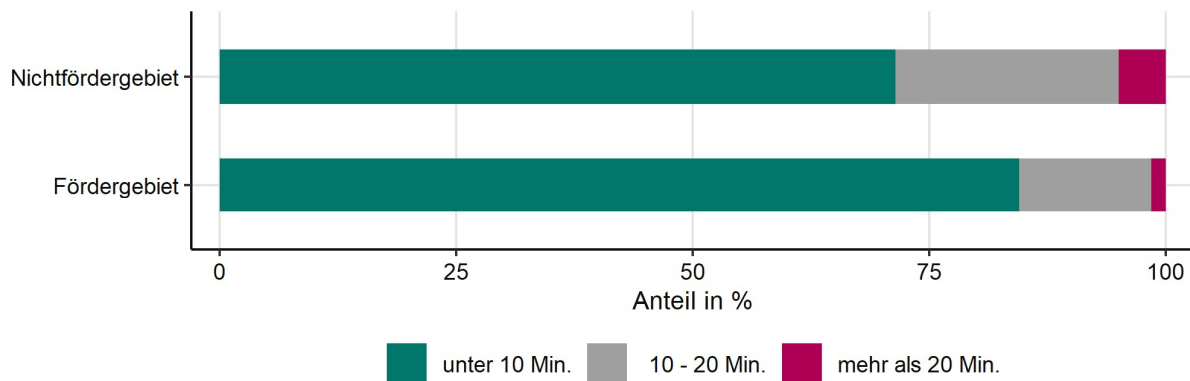
In der Zwischenevaluation des Programms Soziale Stadt (BBSR & BMUB, 2017) schneiden dabei nicht alle Maßnahmen gut ab. Gründe für die mangelhafte Zielerreichung lagen dabei oft in geringen

15 Abgefragt 2019 mit der Frage: „Wie lange brauchen Sie, um zu Fuß die folgenden Einrichtungen in Ihrem Wohngebiet zu erreichen? - Geschäfte für den täglichen Bedarf“ mit den Antwortmöglichkeiten: „Unter 10 Minuten“, „10-20 Minuten“, „Mehr als 20 Minuten“, „Nicht vorhanden/ zu Fuß nicht erreichbar“, oder keine Angabe; Angaben „Mehr als 20 Minuten“ und „Nicht vorhanden/ zu Fuß nicht erreichbar“ aggregiert.

Teilnahmequoten, insbesondere bei fokussierten Gruppen. So wurden beispielsweise Feste oder Workshops in den Quartieren von Migrant:innen selten genutzt. Auch viele Angebote der Gesundheitsförderung wurden eher von Bürger:innen der Mittelschicht und seltener von Risikogruppen genutzt.

Neben diesen Herausforderungen konnten in einigen Bereichen jedoch auch Projekte die Teilhabe benachteiligter Gruppen stärken. So zeigte sich bei Projekten im Bereich Sport eine hohe Teilnahme benachteiligter Kinder sowie eine hohe Nutzung der auf Frauen mit Migrationshintergrund zugeschnittenen Aktivitäten. Insgesamt ziehen die Kommunen bei einer Kommunalbefragung ein positives Fazit: Die Städtebauförderung hat es geschafft, Gruppen, die früher wenig Teilhabe am kommunalen Leben hatten, zunehmend zu integrieren (BBSR & BMUB, 2017).

Abbildung 3-8: Fußläufige Erreichbarkeit der Nahversorgung, 2019



Quelle: DIW Econ auf Grundlage des SOEP v39.

3.5 Subjektives Wohlbefinden

Der individuelle sozioökonomische Status sowie das bauliche, soziale und nachbarschaftliche Umfeld stellen zentrale Einflussfaktoren auf die Gesundheit und das subjektive Wohlbefinden dar.¹⁶ Ungünstige Wohnbedingungen in Kombination mit einem niedrigen sozioökonomischen Status wirken sich nachweislich negativ auf die individuelle Gesundheitserwartung aus (Lampert, et al., 2007). Weitere Forschungsergebnisse deuten darauf hin, dass dieser Zusammenhang durch eine geringe soziale Kohäsion innerhalb der Nachbarschaft zusätzlich verstärkt werden kann (Fone, et al., 2007).

Auch städtebauliche Strukturen und die Qualität des Wohngebiets haben einen bedeutsamen Einfluss auf Gesundheit und Lebenszufriedenheit. Insbesondere in sozioökonomisch benachteiligten Quartieren sowie in Gebieten mit städtebaulichen Defiziten zeigen sich vermehrt gesundheitliche

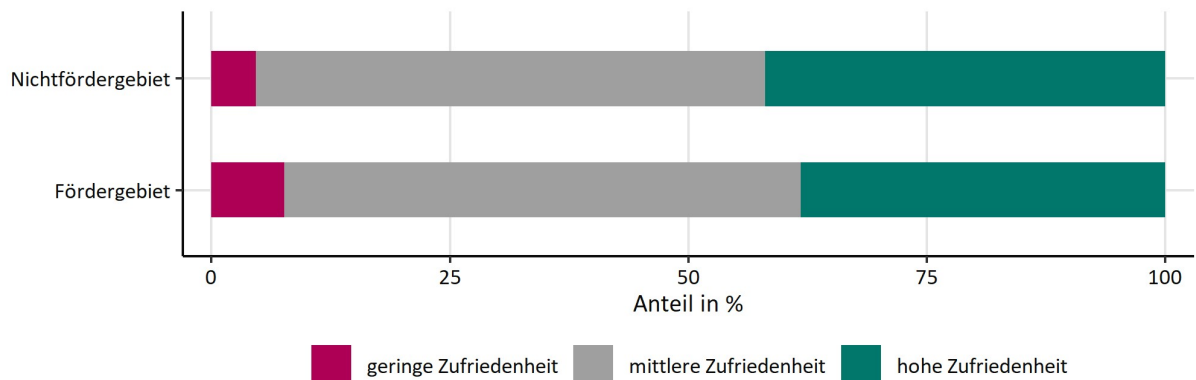
¹⁶ Eine Tabelle mit den vollständigen Ergebnissen findet sich im Anhang (Tabelle 0-4)

Belastungen (Mujahid, et al., 2008). Umgekehrt kann eine gesundheitsfördernde Stadtplanung – etwa durch die Förderung aktiver Mobilität wie Fuß- und Radverkehr – positive Effekte auf das gesundheitliche Wohlbefinden der Bewohner:innen haben (Heinrichs, et al., 2020).

Die Befragten bewerteten ihre Zufriedenheit mit ihrer Gesundheit¹⁷ bzw. ihre allgemeine Lebenszufriedenheit¹⁸ auf einer Skala von 1 bis 10. Zur besseren Vergleichbarkeit wurden die Angaben in drei Kategorien zusammengefasst: Werte von 0 bis 3 gelten als „geringe Zufriedenheit“, Werte von 4 bis 7 als „mittlere Zufriedenheit“ und Werte von 8 bis 10 als „hohe Zufriedenheit“.

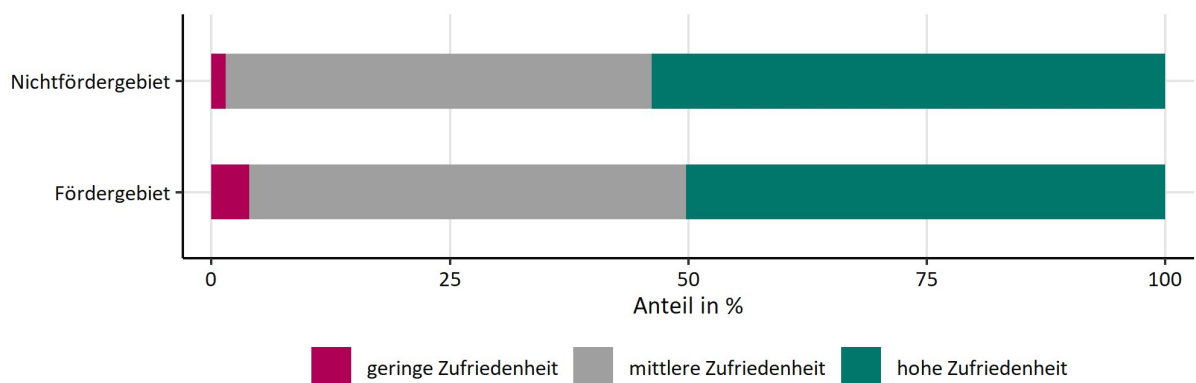
Zwar lassen die Ergebnisse der Auswertung keine Aussagen über signifikante Unterschiede zu, deuten aber auf eine geringere Zufriedenheit mit der eigenen Gesundheit (Abbildung 3-9) sowie eine niedrigere Lebenszufriedenheit (Abbildung 3-10) innerhalb der Fördergebiete hin.

Abbildung 3-9: Zufriedenheit mit der Gesundheit, 2022



Quelle: DIW Econ auf Grundlage des SOEP v39.

Abbildung 3-10: Allgemeine Lebenszufriedenheit, 2022



Quelle: DIW Econ auf Grundlage des SOEP v39.

17 Abgefragt 2022 mit der Frage: „Wie zufrieden sind Sie mit Ihrer Gesundheit?“. Antwort auf einer Skala von 0 („ganz und gar unzufrieden“) bis 10 („ganz und gar zufrieden“)

18 Abgefragt 2022 mit der Frage: „Wie zufrieden sind Sie - alles in allem - mit Ihrem gegenwärtigen Leben?“. Antwort auf einer Skala von 0 („äußerst unzufrieden“) bis 10 („äußerst zufrieden“)

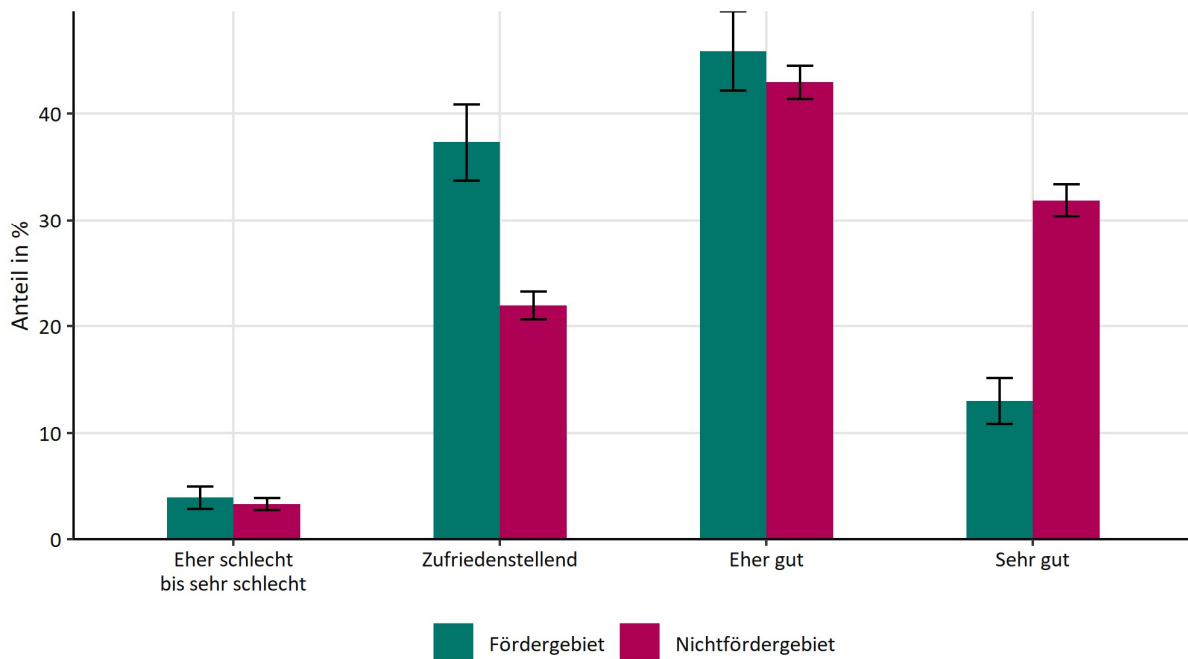
3.6 Subjektive Wahrnehmung des Wohngebiets

Die persönliche Wahrnehmung des Wohnumfelds ist ein zentraler Indikator für die Lebensqualität der Stadtbewohner:innen. Neben der direkten Bewertung des eigenen Quartiers spielen auch die vermutete Außenwahrnehmung, das subjektive Sicherheitsempfinden und das Vertrauen in Institutionen eine wichtige Rolle.¹⁹ Diese Einschätzungen geben Einblick in soziale Spannungen, wahrgenommene Benachteiligung und das Erleben von Teilhabe oder Ausgrenzung im städtischen Raum. Der folgende Abschnitt beleuchtet, wie sich diese Wahrnehmungen zwischen Förder- und Nichtfördergebieten unterscheiden.

Während außerhalb der Fördergebiete etwa drei Viertel der Bewohner:innen ihr Wohngebiet als eher gut oder sehr gut beurteilt (insgesamt 75 %), bewerten nur 59 % der Personen in Fördergebieten ihr Wohngebiet so gut. In beiden Gebietstypen liegt der Anteil derer, die ihr Wohngebiet als eher schlecht bis sehr schlecht beurteilen, bei unter 5 %. Insbesondere der Unterschied im Anteil derer, die ihr Wohngebiet als „sehr gut“ beurteilen – nur 13 % innerhalb der Fördergebiete gegenüber 32 % außerhalb – zeigt eine höhere Unzufriedenheit der Bewohner:innen in den Fördergebieten. Dies ist besonders hervorzuheben, da eine geringere Wohnzufriedenheit mit generell niedrigerer Lebenszufriedenheit assoziiert ist (Mohan, et al., 2007).

19 Eine Tabelle mit den vollständigen Ergebnissen findet sich im Anhang (Tabelle 0-5)

Abbildung 3-11: Subjektive Beurteilung des Wohngebiets, 2019²⁰



Anmerkung: Schwarze Linien zeigen Konfidenzintervalle (90 % Konfidenzlevel) an. Konfidenzintervalle basieren auf Bootstrapping mit 1.000 Wiederholungen.

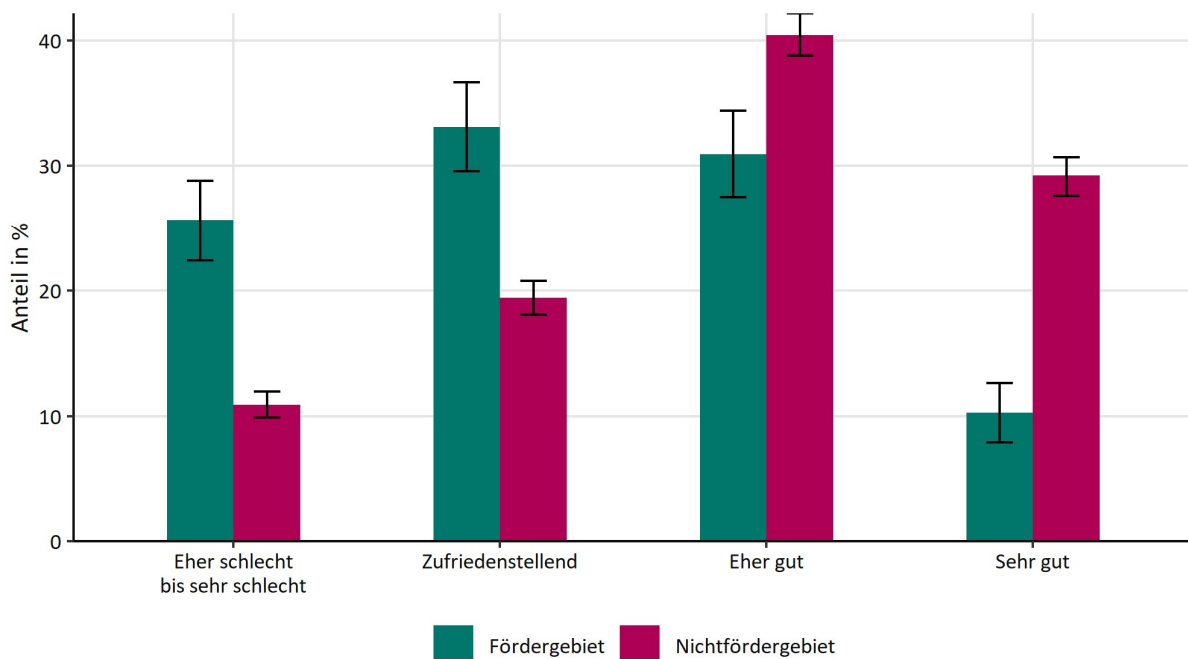
Quelle: DIW Econ auf Grundlage des SOEP v39.

Für ein umfassendes Verständnis der Wahrnehmung von Wohngebieten ist nicht nur die eigene Einschätzung der Lebensqualität im Quartier relevant, sondern auch die vermutete Außenwahrnehmung – also die Frage, wie Bewohner:innen glauben, dass Außenstehende ihre Wohngegend beurteilen.

Auffällig ist, dass sowohl in Förder- als auch in Nicht-Fördergebieten die erwartete Außenwahrnehmung tendenziell negativer ausfällt als die eigene Bewertung. Dieser Effekt ist jedoch in den Fördergebieten deutlich stärker ausgeprägt. Während außerhalb der Fördergebiete nur ein vergleichsweise kleiner Anteil (11 %) annimmt, ihr Wohnviertel werde von außen als eher schlecht oder sehr schlecht wahrgenommen, liegt dieser Anteil in den Fördergebieten bei über einem Viertel.

20 Abgefragt 2019 mit der Frage: „Wenn Sie einmal die gesamte Situation in Ihrem Wohngebiet in Betracht ziehen, wie beurteilen Sie dann persönlich Ihr Wohngebiet?“. Antwortmöglichkeiten: „Sehr gut“, „Eher gut“, „Zufriedenstellend“, „Eher schlecht“, „Sehr schlecht“, oder keine Angabe; „Eher schlecht“ und „Sehr schlecht“ aggregiert.

Abbildung 3-12: Außenwahrnehmung Wohngebiet, 2019²¹



Anmerkung: Schwarze Linien zeigen Konfidenzintervalle (90 % Konfidenzlevel) an. Konfidenzintervalle basieren auf Bootstrapping mit 1.000 Wiederholungen.

Quelle: DIW Econ auf Grundlage des SOEP v39.

Die Diskrepanz zwischen Eigen- und Außenwahrnehmung eines Wohngebiets kann ein Hinweis auf Stigmatisierung und das Erleben gesellschaftlicher Ausgrenzung sein. Die vermutete Außenwahrnehmung – also der Ruf eines Stadtteils – beeinflusst nachweislich die sozialen und ökonomischen Chancen seiner Bewohner:innen. So zeigt Bauder (2002), dass ein negatives Image eines Quartiers die beruflichen Aufstiegsmöglichkeiten seiner Bewohner:innen beeinträchtigen kann.

Darüber hinaus kann das Bewusstsein, in einem Viertel zu leben, das von außen als „problematisch“ wahrgenommen wird, Auswirkungen auf das Selbstbild, die soziale Behandlung durch andere sowie die Qualität und Tiefe sozialer Beziehungen haben (Wacquant, 2007). Solche wahrgenommenen oder tatsächlichen Stigmatisierungen können dazu führen, dass soziale Begegnungen mit anderen Gruppen seltener stattfinden und der Austausch zwischen sozialen Milieus weiter abnimmt. Dies wiederum kann Prozesse der Segregation und gesellschaftlichen Spaltung verstärken.

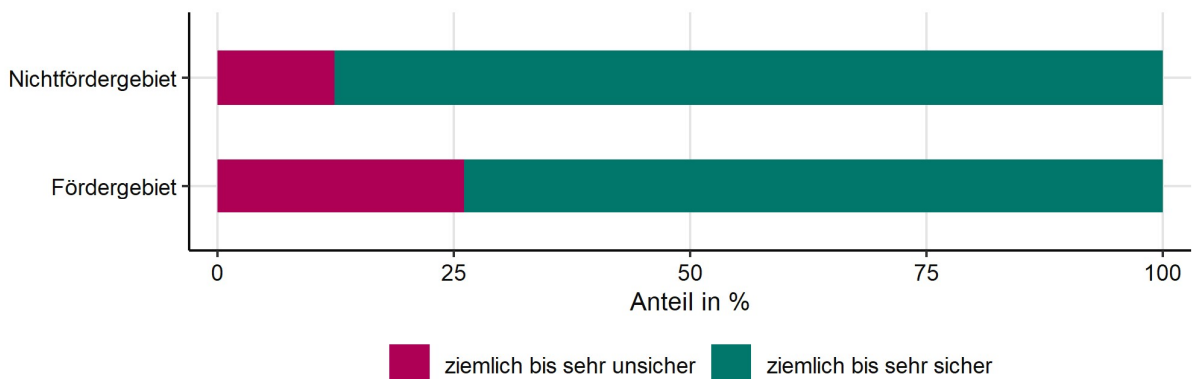
Ein weiterer zentraler Faktor für die nachhaltige Entwicklung von Gesellschaften ist das subjektive Sicherheitsempfinden der Bewohner:innen. Dieses Gefühl erfüllt eine wichtige soziale Funktion und ist eng mit dem Vertrauen in das gesellschaftliche Umfeld sowie mit der Lebensqualität verknüpft. Es trägt

21 Abgefragt 2019 mit der Frage: „Wie beurteilen Sie die Außenwahrnehmung, also den Ruf Ihres Wohngebiets?“. Antwortmöglichkeiten: „Sehr gut“, „Eher gut“, „Zufriedenstellend“, „Eher schlecht“, „Sehr schlecht“, oder keine Angabe; „Eher schlecht“ und „Sehr schlecht“ aggregiert.

wesentlich zur sozialen Stabilität und zur aktiven Teilhabe am öffentlichen Leben bei (United Nations, 1994).

Die Ergebnisse der Auswertung weisen auch in diesem Bereich auf eine prekärere Situation in den Fördergebieten hin. Mehr als ein Viertel (26 %) der dort lebenden Personen gibt an, sich im eigenen Wohnumfeld ziemlich bis sehr unsicher zu fühlen. Damit ist das Unsicherheitsgefühl in diesen Quartieren deutlich stärker ausgeprägt als außerhalb der Fördergebiete (12 %).

Abbildung 3-13: Subjektive Einschätzung der Sicherheit, 2019²²

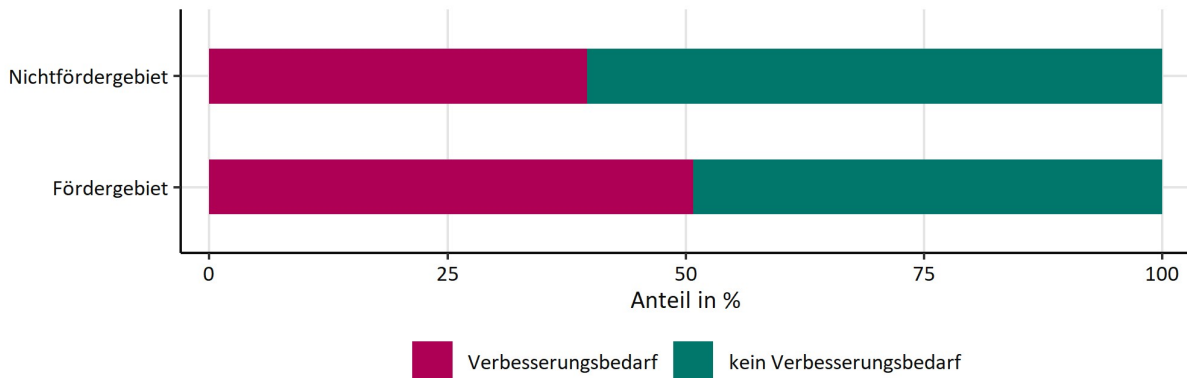


Quelle: DIW Econ auf Grundlage des SOEP v39.

Die negativere Einschätzung des Sicherheitsgefühls in den Fördergebieten zeigt sich auch in der Einschätzung des Verbesserungsbedarfs: Mehr als die Hälfte der Bewohner:innen (51 %) gibt an, dass aus ihrer Sicht Handlungsbedarf zur Verbesserung der Sicherheit besteht.

²² Abgefragt 2019 mit der Frage: „Wie ist es mit Kriminalität? Wie sicher ist Ihr Wohngebiet?“. Antwortmöglichkeiten: „Sehr sicher“, „Ziemlich sicher“, „Ziemlich unsicher“, „Sehr unsicher“, oder keine Angabe. „Sehr sicher“ und „Ziemlich sicher“ sowie „Ziemlich unsicher“ und „Sehr unsicher“ je aggregiert.

Abbildung 3-14: Verbesserungsbedarf bei der Sicherheit, 2019²³



Quelle: DIW Econ auf Grundlage des SOEP v39.

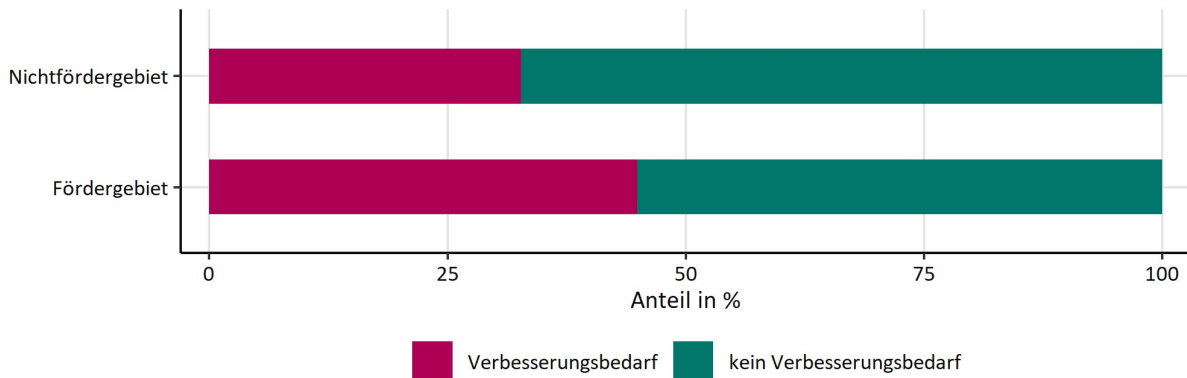
Intelligenter Städtebau kann einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung des Sicherheitsempfindens leisten. Die sogenannte „Kriminalprävention durch Umweltgestaltung“ zielt mit gezielten städtebaulichen Maßnahmen darauf ab, das Entstehen von Kriminalität zu verringern. Die Gestaltung von sogenannten Angsträumen – das sind Orte, an denen sich Menschen unsicher fühlen – kann das Sicherheitsgefühl verbessern. Durch die Verbesserung der Beleuchtung, der Sichtbeziehungen, der Aufenthaltsqualität und der sozialen Kontrolle lassen sich diese Räume beispielsweise so umgestalten, dass sie als sicherer wahrgenommen werden (Abt, et al., 2017).

Das Sicherheitsgefühl einer Bevölkerungsgruppe und ihr Vertrauen in den Rechtsstaat sind eng miteinander verbunden und beeinflussen sich wechselseitig. Studien zeigen, dass das Vertrauen in rechtliche Institutionen und die Bereitschaft, sich an diese zu wenden – etwa im Fall von Kriminalität – stark vom subjektiven Sicherheitsgefühl abhängen (Burns, et al., 2020). Fehlt dieses Vertrauen, steigt die Hemmschwelle, Hilfe durch Polizei oder Justiz in Anspruch zu nehmen. Gleichzeitig zeigt sich, dass in Stadtteilen mit mangelnder städtebaulicher Qualität – etwa durch baulichen Verfall, soziale Entmischung oder fehlende soziale Infrastruktur – nicht nur das Sicherheitsempfinden, sondern auch das Vertrauen in die Legitimität staatlicher Institutionen und Prozesse schwindet (McLean, et al., 2023).

Während Aspekte wie die Innen- und Außenwahrnehmung des Quartiers sowie die Sicherheitslage nur indirekt durch die Städtebauförderung beeinflusst werden, zeigen die Auswertungen zum Verbesserungsbedarf beim Bauzustand und bei Grünflächen die direkten Potenziale der Förderung deutlich auf.

23 Abgefragt 2019 mit der Frage: „Wie hat sich Ihr Wohngebiet in den letzten 5 Jahren in den folgenden Bereichen entwickelt und sehen Sie in diesem Bereich Verbesserungsbedarf? – Verbesserungsbedarf? – Sicherheit und Schutz vor Kriminalität“. Antwortmöglichkeiten: „Ja“, „Nein“, oder keine Angabe.

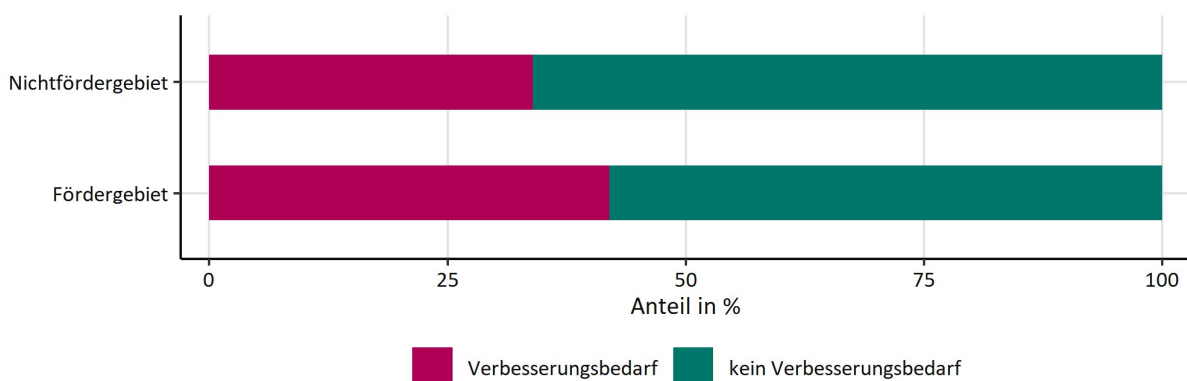
Abbildung 3-15: Verbesserungsbedarf im Bauzustand, 2019²⁴



Quelle: DIW Econ auf Grundlage des SOEP v39.

Menschen aus Fördergebieten sehen einen signifikant höheren Verbesserungsbedarf beim Bauzustand der Gebäude im eigenen Wohngebiet. So sagen 45 %, dass ein Verbesserungsbedarf besteht, während nur 33 % der Menschen aus Nichtfördergebieten die Notwendigkeit sehen.

Abbildung 3-16: Verbesserungsbedarf bei Grünflächen, 2019²⁵



Quelle: DIW Econ auf Grundlage des SOEP v39.

Auch bei der Verfügbarkeit und Qualität von Grünflächen zeigen die Auswertungen deutliche Unterschiede in der Wahrnehmung. Hier geben 42 % der Befragten in Fördergebieten an, Verbesserungsbedarf bei den Grünflächen in ihrer Umgebung zu sehen – im Vergleich zu nur 34 % außerhalb dieser Gebiete. Studien bestätigen, dass insbesondere in sozioökonomisch benachteiligten Stadtteilen deutscher Großstädte ein geringerer Zugang zu hochwertigen Grünflächen besteht (Schüle, et al., 2017). Dabei erfüllt Stadtnatur eine wichtige gesundheitliche und soziale Funktion: Sie fördert

24 Abgefragt 2019 mit der Frage: „Wie hat sich Ihr Wohngebiet in den letzten 5 Jahren in den folgenden Bereichen entwickelt und sehen Sie in diesem Bereich Verbesserungsbedarf? – Verbesserungsbedarf? – Bauzustand von Häusern, Gebäuden“. Antwortmöglichkeiten: „Ja“, „Nein“, oder keine Angabe.

25 Abgefragt 2019 mit der Frage: „Wie hat sich Ihr Wohngebiet in den letzten 5 Jahren in den folgenden Bereichen entwickelt und sehen Sie in diesem Bereich Verbesserungsbedarf? – Verbesserungsbedarf? – Zustand öffentlicher Grünanlagen / Parks“. Antwortmöglichkeiten: „Ja“, „Nein“, oder keine Angabe.

soziale Interaktionen, stärkt das Gemeinschaftsgefühl und erhöht das Sozialkapital, indem sie Raum für Begegnung und Austausch schafft (Weimann, et al., 2019). Darüber hinaus leisten Grün- und Wasserflächen einen wichtigen Beitrag zur Minderung städtischer Umweltbelastungen. Sie reduzieren die subjektiv empfundene Lärmbelästigung – insbesondere dann, wenn sie als visuelle Barriere zwischen Wohnraum und Lärmquellen wirken (De Coensel, et al., 2011) – und wirken temperaturregulierend. Vor allem Wasserflächen entfalten durch ihre hohe Wärmespeicherkapazität im Sommer wie im Winter signifikante Ausgleichseffekte (Völker, et al., 2013).

Diese empirischen Ergebnisse verdeutlichen insgesamt die Rolle der Städtebauförderung bei der Erreichung sozialer und städtebaulicher Ziele in gezielt ausgewählten Gebieten. Die Fördergebiete weisen bauliche und soziale Defizite auf, die in unterschiedlichem Ausmaß von den Programmen adressiert werden. Aufgrund der eingeschränkten Datenlage ist eine vergleichbar differenzierte Bewertung sozialer Aspekte bislang nicht möglich. Dennoch erlaubt eine kontextuelle Einordnung der beobachteten Unterschiede in ausgewählten Beispielstädten Einblicke in die Auswirkungen. Eine solche kontextuelle Betrachtung wird anhand von zwei Beispielstädten in Kapitel 6 vorgenommen.

Durch ihre Investitionen kann die Städtebauförderung soziale und städtebauliche Differenzen ausgleichen. Dabei trägt sie auch zur Verbesserung des Wohnungsangebots in den geförderten Gebieten bei. Vor diesem Hintergrund werden im folgenden Kapitel die Auswirkungen der Städtebauförderung auf den Wohnungsmarkt untersucht, mit einem Schwerpunkt auf den Bereichen Neubau, Sanierungsaktivitäten und Reduzierung von Leerständen.

4. Städtebauförderung und der Wohnungsmarkt

Die Städtebauförderung verfolgt zwar primär städtebauliche, strukturelle und soziale Ziele, entfaltet jedoch auch unmittelbare und mittelbare Wirkungen auf den Wohnungsmarkt. In der wissenschaftlichen Literatur werden verschiedene Wirkungskanäle identifiziert, über die Fördermittel Wohnraumentwicklung beeinflussen können (vgl. Haughwout (2002), IW (2024)):

1. Direkte Wirkungen ergeben sich durch finanzielle Unterstützung von Maßnahmen zur Erschließung, Sanierung oder Entwicklung von Wohngebieten. Hierzu zählen etwa die bauliche Aufwertung von Bestandsgebäuden oder investive Maßnahmen zur Verbesserung der Wohnumgebung.

2. Indirekte Wirkungen entstehen durch Investitionen in die soziale Infrastruktur – z. B. in Bildungseinrichtungen, öffentliche Grünflächen oder Mobilitätsangebote – welche die Attraktivität von Quartieren steigern und so private Investitionen in den Wohnungsbestand oder Neubau anregen.
3. Zudem wirken öffentlich-private Partnerschaften (ÖPP), die im Rahmen der Städtebauförderung entstehen, als Katalysatoren für Investitionen von Dritten in den Wohnungsmarkt. Die öffentliche Vorleistung schafft dabei Vertrauen, Planungssicherheit und eine verbesserte Ausgangslage für private Akteure.

Obwohl die direkte Förderung von Wohnungsbauprojekten formal nicht im Zentrum der Städtebauförderung steht, zeigen frühere Studien, dass Städtebauförderung als Impulsgeber fungieren kann: Sie senkt Investitionsrisiken, erhöht die Standortqualität und schafft stabile Entwicklungsperspektiven – insbesondere in benachteiligten oder schrumpfenden Gebieten.

4.1 Methodisches Vorgehen

Daten zur Anzahl der neugebauten oder sanierten Wohnungen sowie zur Reduktion des Leerstands in einer Gemeinde oder einem Landkreis, die unmittelbar auf Investitionen im Rahmen der Städtebauförderung zurückgehen, existieren nicht oder nur in Einzelfällen.²⁶ In gleicher Weise existieren keine Daten, die die angestoßenen Wohnungsneubauten oder -sanierungen aus privaten und weiteren öffentlichen Mitteln erfassen. Allerdings existieren jährliche Daten zu Neubaufertigstellungen, Sanierungen und Leerstand in aggregierter Form auf Kreisebene. Ein Standardverfahren, um die Auswirkungen von Einflüssen wie beispielsweise dem Volumen der Städtebauförderung, auf Zielgrößen, wie dem Neubau, den Sanierungen oder Leerstand zu ermitteln, sind sogenannte lineare OLS-Regressionen. OLS-Regressionen sind eine Standardmethode in der Ökonometrie und des maschinellen Lernens um die funktionalen Beziehungen zwischen zwei oder mehr Variablen zu ermitteln, wenn die tatsächliche Beziehung nicht direkt beobachtbar ist.²⁷

Die Schätzung basiert im Wesentlichen auf Daten der öffentlichen Städtebauförderungsdatenbank (ÖDSTBF) des BBSR sowie der Regionalstatistik des statistischen Bundesamts von 1995 bis 2022.

²⁶ Die einzige den Autoren bekannte Erhebung dieser Art sind die nicht öffentlich verfügbaren Daten des Baden-Württembergischen Ministeriums für Landesentwicklung und Wohnen.

²⁷ Für eine genauere Beschreibung der Methode siehe Anhang A: Methoden bzw. Greene (2019).

Neubaufertigstellungen, Sanierungen und Daten über Leerstand entstammen der Regionalstatistik. Die Informationen über die verausgabten Mittel der Städtebauförderung entstammen der ÖDSTBF.²⁸

Die Schätzung der Modelle erfolgt auf Kreisebene. Um den tatsächlichen Einfluss der Städtebauförderung auf die oben genannten Zielgrößen aus den Daten herauszufiltern werden zusätzlich eine Reihe von strukturellen und sozioökonomischen Kontrollvariablen auf Kreis- und Bundeslandebene, die nachweislich mit dem Wohnungsmarkt korrelieren, in das Modell mitaufgenommen.²⁹ Daten für die Kontrollvariablen sind der INKAR-Datenbank des BBSR entnommen. Diese methodische Vorgehensweise ermöglicht es, den Effekt der Städtebauförderung isoliert zu identifizieren und Verzerrungen durch unbeobachtete heterogene Einflüsse auf regionaler oder zeitlicher Ebene zu minimieren.

4.2 Interpretation der Ergebnisse

Die geschätzten Parameter der Modelle stellen die durchschnittliche funktionale Beziehung zwischen der Höhe der Städtebauförderung und der Zielgrößen für alle 400 Kreise in Deutschland über den betrachteten Zeitraum dar. Diese Art von ex-post Evaluation erlaubt eine kontrafaktische „Was-wäre-wenn“-Betrachtung zwischen der Höhe der Städtebauförderung und den Wohnungsneubaufertigstellungen und -sanierungen sowie der Leerstandsquote, isoliert von den anderen Einflüssen, die auf den Wohnungsmarkt einwirken. Die Ergebnisse werden als Effekte einer „zusätzlichen Einheit“ interpretiert, bspw. als Effekt einer zusätzlichen Mio. EUR an Bundesmitteln der Städtebauförderung auf dadurch zusätzlich angestoßenen Wohnungsneubau.³⁰

4.3 Ergebnisse

Obwohl die Städtebauförderung derzeit nicht unmittelbar das Ziel des Neubaus von Wohnungen verfolgt, werden der Wohnungsbau und die Wohnnutzung direkt und indirekt durch die Städtebauförderung forciert. Geförderte Maßnahmen im Bereich der Erschließung und Entwicklung von Wohngebieten sowie der Sanierung des Wohnungsbestandes beeinflussen direkt die

28 Die ÖDSTBF enthält nur Informationen über die ausgezahlten Bundesmittel. Die Schätzungen basieren auf der Annahme, dass dies stets ein Drittel des Fördervolumens darstellt und das die verbleibenden zwei Drittel gem. der Verwaltungsvereinbarung von Ländern und Gemeinden bereitgestellt werden. Die Daten wurden auf Kreisebene aggregiert. Es wurde dabei nicht nach Art des Unterprogramms unterschieden.

29 Zusätzlich enthält das Modell sogenannte Fixed Effects und Zeittrends um die nicht durch Daten darstellbare Unterschiede zwischen den Kreisen zu berücksichtigen. Für eine Auflistung der Kontrollvariablen, siehe Anhang A: Methoden.

30 Eine Erläuterung der Interpretation findet sich im Anhang A: Methoden und wird in Box 2 ausführlich erklärt

Wohnungsbautätigkeit. Gleichzeitig können sich die Sanierung von Wohnraum sowie Infrastrukturmaßnahmen, wie die Sanierung öffentlicher Räume oder andere Maßnahmen, die die Lebensqualität in einem Stadtteil oder einer Gemeinde erhöhen, positiv auf die Attraktivität des Wohnens im Fördergebiet auswirken und so den Wohnungsneubau oder private Wohnraumsanierungen anregen (Haughwout, 2002). Während Sanierungen von bestehendem Wohnraum mittelfristig einen positiven Effekt auf den Wohnungsleerstand haben, kann Städtebauförderung auch dazu genutzt werden, überschüssigem Wohnraum zurückzubauen und dadurch Leerstand zu verringern. Freiwerdende Flächen können dann anderen Zwecken zukommen und so die Lebensqualität in Fördergebieten steigern.

Bisher konnten dabei bereits die übergreifenden Effekte der Förderung nachgewiesen werden. Spars et al. (2021) beschreibt die generellen Bündelungs- und Anstoßeffekte der Städtebauförderung mit einer bis zu 7-fachen Wirkung je EUR Förderung. In den folgenden Abschnitten werden die Effekte der Städtebauförderung auf die Anzahl der Fertigstellungen von Sanierungsprojekten (4.3.1), die Anzahl der Fertigstellungen im Wohnungsneubau (4.3.2) und den Effekt der Städtebauförderung auf die Leerstandsquote (4.3.3) individuell geschätzt.

4.3.1 Wohnraumsanierung

Empirische Studien zeigen, dass gezielte Förderprogramme wie „Stadtumbau Ost“ oder „Soziale Stadt“ erhebliche Impulse für die bauliche Erneuerung ausgelöst haben und Quartiere sozial stabilisieren können. So heißt es etwa in einer Evaluationsstudie im Auftrag des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): „Die Städtebauförderung hat wesentlich zur Reaktivierung von Bestandsimmobilien und zur Verbesserung der Wohnverhältnisse beigetragen“ (Gödecke-Stellmann, et al., 2022). Im Folgenden wird der Zusammenhang der bereitgestellten Mittel der Städtebauförderung zu den Wohnraumsanierungen über alle Fördergebiete hinweg betrachtet.

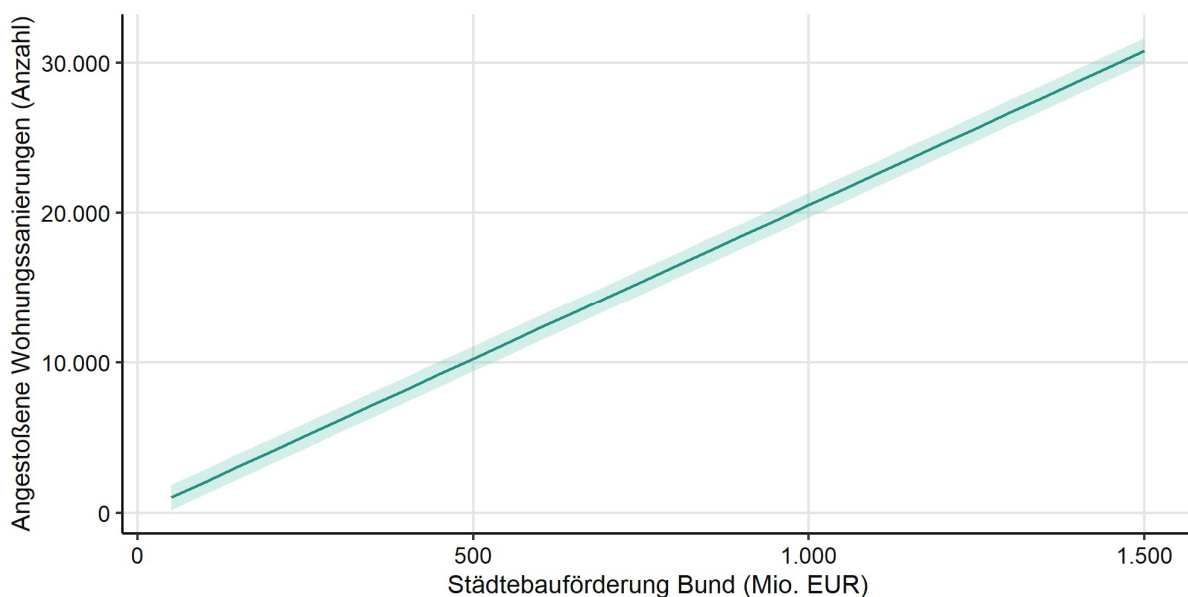
Als Wohnraumsanierungen werden fertigsanierte Wohnungen unabhängig von der Anzahl und dem Umfang der Sanierungsmaßnahmen verstanden. Hierbei werden genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt. Das statistische Bundesamt erfasst nur genehmigungspflichtige Sanierungen an Wohngebäuden. Laut Schätzungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) beläuft sich die Anzahl sanierter Wohnungen auf ca. 200.000 Wohnungen pro Jahr (IW, 2024), also mehr als das 5-Fache der Genehmigten. Aus Gründen der Datenverfügbarkeit werden für die vorliegende Untersuchung Sanierungsprojekte als abgeschlossene, genehmigungspflichtige Wohnungsbaumaßnahmen an bestehenden Wohnungen gemessen. Diese

werden gemäß den Schätzungen des IWS (2024) von 200.000 Wohnungssanierungen (genehmigungspflichtig und nicht-genehmigungspflichtig) pro Jahr hochgerechnet.

Abbildung 4-1 zeigt den durchschnittlichen Zusammenhang zwischen den Bundesmitteln der Städtebauförderung und der Anzahl fertiggestellter Wohnraumsanierungen. Die dunkelgrüne Linie repräsentiert den im Modell ermittelten Zusammenhang zwischen Städtebauförderung und den angestoßenen genehmigungspflichtigen Wohnungssanierungen. Die hellgrüne Fläche beschreibt die Unsicherheit der ökonometrischen Schätzung.

Auf Basis des Förderungsrahmens von 2023 in Höhe von 777,7 Mio. EUR ergibt sich ein Förderungseffekt auf bundesweit ca. 16.000 Sanierungen. Es können also etwa 8 % aller Sanierungsmaßnahmen in 2023 auf Effekte der Städtebauförderung zurückgeführt werden, d.h. rund jede zwölfte Sanierungsmaßnahme an Wohnungen wäre ohne Städtebauförderung nicht oder nicht im gleichen Umfang durchgeführt worden. Auf Grundlage der durchschnittlichen Herstellungskosten einer Sanierung³¹ werden je EUR Städtebauförderung etwa 3,4 EUR in Sanierungsmaßnahmen investiert.

Abbildung 4-1: Förderungseffekte in der Wohnraumsanierung durch die Städtebauförderung



Anmerkung: Schätzung auf Basis der INKAR Daten für 400 Kreise zwischen 1995 und 2022. Farbiger Bereich um die Gerade repräsentiert die Unsicherheit der Schätzung (95 %-Konfidenzintervall).

Quelle: DIW Econ Berechnungen.

31 Mittelwert der durchschnittlichen Herstellungskosten einer Sanierungsmaßnahme zwischen 2019 und 2023 (Destatis, 2024b).

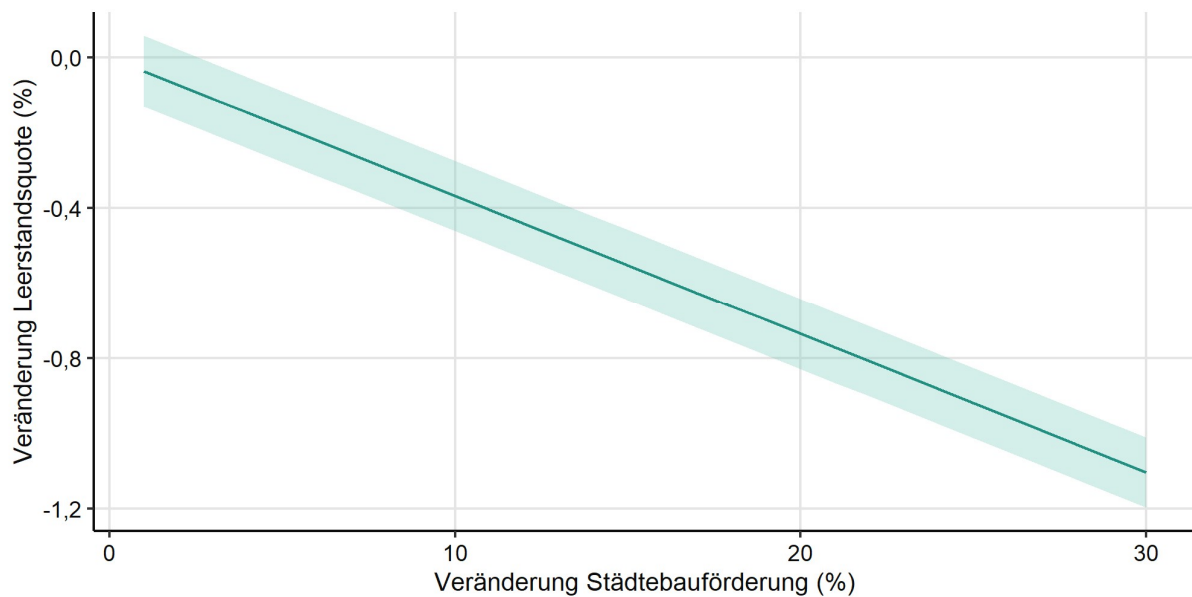
4.3.2 Reduktion des Wohnungsleerstands

Städtebauförderung trägt wesentlich zur Reduktion von Wohnungsleerstand bei, indem sie insbesondere schrumpfende Regionen mit demografisch bedingten Nachfrageeinbrüchen im Städtebau unterstützt. In diesen Gebieten führt der Rückgang der Bevölkerungszahlen häufig zu strukturellem Leerstand, was nicht nur den Wohnungsmarkt belastet, sondern auch mit gravierenden Folgewirkungen wie sinkender Standortattraktivität, steigenden Infrastrukturkosten und der schleichenden Verödung ganzer Quartiere einhergeht (Henger, et al., 2019). Städtebauförderprogramme wirken diesem Trend gezielt entgegen, indem sie Investitionen in den Bestand anstoßen, Gebäude revitalisieren, Baulücken schließen und durch integrierte Konzepte auch soziale und funktionale Aspekte der Quartiersentwicklung adressieren. Dadurch wird der Wohnungsbestand wieder nutzbar gemacht und eine Abwärtsspirale aus Leerstand, Wertverfall und Infrastrukturverfall unterbrochen.

Abbildung 4-2 zeigt den empirischen Zusammenhang zwischen der durchschnittlichen Veränderung der Bundesmittel der Städtebauförderung und der Veränderung der Leerstandsquote für das Bundesgebiet. Erhält ein Kreis 10 % mehr Städtebauförderung so sinkt seine Leerstandsquote im Durchschnitt um weitere 0,32 %.³² Bei einer derzeitigen Leerstandsquote von 4,5 % in Deutschland, was einer Anzahl von leerstehenden Wohnungen von 1,9 Mio. Wohnungen entspricht, bedeuten 10 % mehr Städtebauförderung pro Jahr eine Reduktion des Leerstands um 5.700 Wohnungen pro Jahr.

³² Liegt die Leerstandsquote in einem Gebiet mit 10.000 EUR Städtebauförderung bei 5 % hätte eine Erhöhung der Städtebauförderung um 10 % (auf 11.000 EUR) eine Senkung der Leerstandsquote um 0,3% (auf 4,985%) zur Folge.

Abbildung 4-2: Reduktion der Leerstandsquote durch die Städtebauförderung



Anmerkung: Schätzung auf Basis der INKAR Daten für 400 Kreise zwischen 1995 und 2022. Farbiger Bereich um die Gerade repräsentiert die Unsicherheit der Schätzung (95 %-Konfidenzintervall).

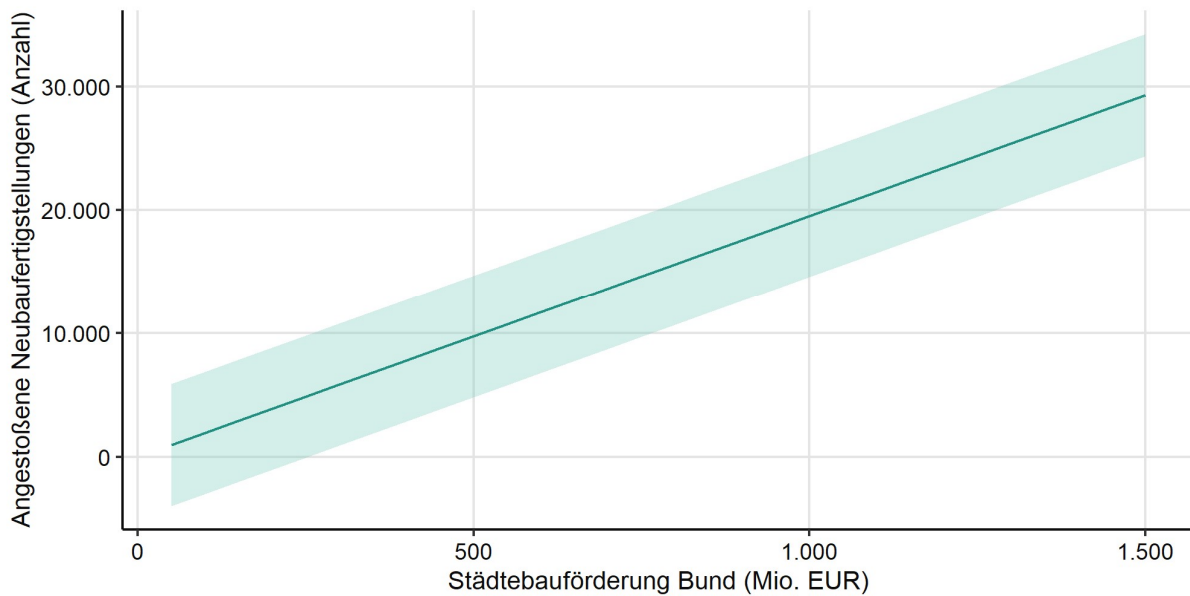
Quelle: DIW Econ Berechnungen.

4.3.3 Wohnungsneubau

Der Zusammenhang von Wohnungsneubau und Städtebauförderung konnte bereits in Fallstudien (vgl. (Spars, et al., 2011)) beschrieben werden. Die Investitionsbereitschaft privater und institutioneller Akteure variiert dabei je nach Zielsetzung der jeweiligen Förderprogramme. Vor allem Programme mit direkter Förderung, etwa über Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen, regen private Bauaktivitäten besonders stark an. In Stadtumbau- oder Sozialen-Stadt-Programmen engagieren sich verstärkt Wohnungsunternehmen und Genossenschaften, während auch externe Investoren sowie zivilgesellschaftliche Akteure wie Stiftungen, soziale Träger oder Stadtwerke Neubauvorhaben realisieren.

Abbildung 4-3 zeigt den durchschnittlichen Effekt der Bundesmittel der Städtebauförderung auf die Fertigstellungen von neuen Wohnungen. Auf Basis des Förderungsrahmens im Jahr 2023 i. H. v. 777,7 Mio. EUR ergibt sich ein Förderungseffekt auf den Wohnungsneubau von bundesweit ca. 15.000 Wohneinheiten pro Jahr. Gemessen an den rund 290.000 Neubaufertigstellungen im Jahr 2023 entspricht dies einem Anteil von ca. 5,2 % des gesamten Wohnungsneubaus.

Abbildung 4-3: Förderungseffekte im Wohnungsneubau durch die Städtebauförderung



Anmerkung: Schätzung auf Basis der INKAR Daten für 400 Kreise zwischen 1995 und 2022. Farbiger Bereich um die Gerade repräsentiert die Unsicherheit der Schätzung (95 %-Konfidenzintervall).

Quelle: DIW Econ Berechnungen.

5. Beschäftigungseffekte der Städtebauförderung

5.1 Methodisches Vorgehen

Die positiven Effekte auf den Wohnungsmarkt gehen zwangsläufig mit Effekten auf dem Arbeitsmarkt einher. Für die Abschätzung der Beschäftigungseffekte werden die Ergebnisse der Regression für Neubau mit Berechnungen des Input-Output Modells aus DIW Econ (2024) verwendet. Dieses Modell ordnet den jeweiligen Investitionen im entsprechenden Sektor die zugehörigen direkten, indirekten und induzierten Beschäftigungseffekte zu, indem es die Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Wirtschaftssektoren berücksichtigt. Auf diese Weise ermöglicht es eine detaillierte Quantifizierung der Auswirkungen von Investitionen auf die Beschäftigung auf verschiedenen Ebenen der Wirtschaft.

Anhand der oben ermittelten Schätzergebnisse für den Wohnungsneubau und Sanierungen lassen sich die mit der Städtebauförderung im Zusammenhang stehenden Arbeitsmarkteffekte im Wohnungsbau anhand einer Input-Output-Rechnung ermitteln.³³

³³ Die Berechnungen basieren auf einem bereits kalibrierten Input-Output Modell für den Wohnungsbau (siehe DIW Econ (2024)).

Ausgehend von den für 2023 ermittelten, angestoßenen Neubauwohnungen und durchschnittlichen Kosten für den Neubau einer Wohnung von 209.376 EUR und den Kosten zur Sanierung einer bestehenden Wohnung von rund 166.743 EUR resultiert dies in Wohnungsbauinvestitionen in Höhe von rund 5,84 Mrd. EUR.³⁴ Ausgehend von der Arbeitsproduktivität aus der Input-Output-Rechnung des Statistischen Bundesamts für 2020 (Destatis, 2023a), welche auf das Jahr 2023 fortgeschrieben wurde, können so die Beschäftigten je EUR aus den Investitionen entstehenden Bruttowertschöpfung abgeleitet werden.

5.2 Ergebnisse

Mit den bundesweiten Effekten der Städtebauförderung im Wohnungsbau wird in der Input-Output-Rechnung für 2023 ein direkter Beschäftigungseffekt von 31.507 Stellen in unmittelbar mit dem Wohnungsbau zusammenhängenden Branchen assoziiert. Der größte Anteil dieses direkten Beschäftigungseffekts findet sich im Baugewerbe³⁵, hier sind 2023 ca. 68 % des direkten Beschäftigungseffekts zu finden. 21.422 Stellen, also 0,88 % der Gesamterwerbstätigen im Baugewerbe (Destatis, 2024a) werden direkt mit der durch die Städtebauförderung angestoßenen Wertschöpfung assoziiert. Daneben entsprechen die Wohnungsmarkteffekte einer Arbeitsleistung von 7.918 Stellen im Dienstleistungsgewerbe sowie von 2.033 im Verarbeitenden Gewerbe. Bezieht man zusätzlich Effekte durch die Vorleistungen des Baus mit ein, kommt man auf einen Gesamteffekt von 60.703 Stellen, die direkt und indirekt mit den Anstoß- und Bündelungseffekten der Städteförderung auf den Wohnungsmarkt assoziiert sind. Für den Bausektor ist dabei eine hohe Übereinstimmung von Produktions- und Nutzungsort charakteristisch, sodass ein Großteil der Wertschöpfung und damit auch der Beschäftigung am Leistungsort oder innerhalb der Region stattfindet (Bosch, et al., 2022).

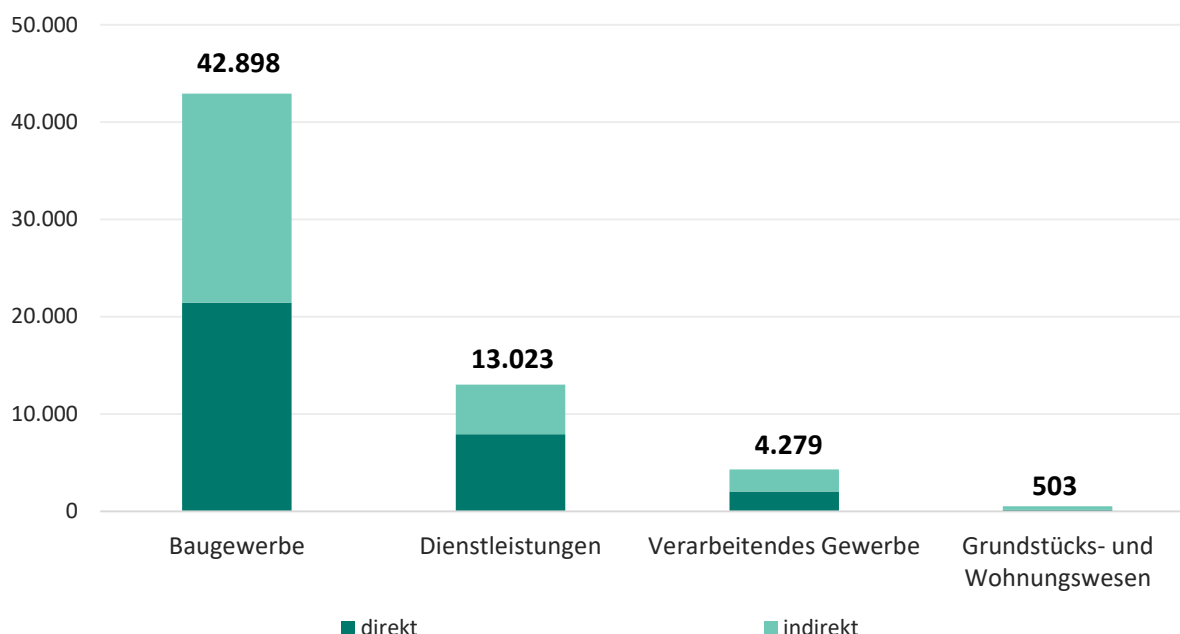
Diesen Zusammenhang von Mittelverwendung und regionaler Wirtschaft zeigt Spars et al. (2015) anhand von 20 Fallbeispielen, bei denen etwa 84 % der direkten Fördermittel in regional ansässige Unternehmen flossen. Eine ähnliche regionale Verbleibsquote kann für die Stadt Lahr in Baden-Württemberg gezeigt werden. Die Evaluation der Städtebauförderung zeigte hier eine Mittelverwendung von rund 35 % für beauftragte Betriebe mit Sitz in Lahr selbst, weitere 47 % kamen aus dem Landkreis. Der Rest hatte seinen Sitz in Baden-Württemberg und nur 5,5 % der beauftragten

³⁴ Berechnet auf Basis der durchschnittlichen Kosten je Wohnung, die in den letzten 5 Jahren (Destatis, 2024b) für den Neubau von Wohnungen zum Zeitpunkt der Genehmigung veranschlagt wurden. Da die tatsächlichen Baukosten häufig die veranschlagten Baukosten übersteigen, stellt dies eine konservative Annahme dar.

³⁵ Unter Baugewerbe fallen für den Wohnungsneubau Beschäftigte in den WZ-Kategorien WZ41 (Hochbau) und WZ43 (Vorbereitende Baustellenarbeiten, Bauinstallation und sonstiges Ausbaugewerbe).

Betriebe hatten ihren Sitz außerhalb des Bundeslandes. Das zeigt, dass die Städtebauförderung einen besonders positiven Einfluss auf die regionale Wirtschaft hat (die STEG, 2023).

Abbildung 5-1: Direkte und indirekte Beschäftigungseffekte der Städtebauförderung nach Wirtschaftsbereichen 2023



Quelle: DIW Econ Berechnungen.

Grundsätzlich beziehen sich sowohl die direkten als auch die indirekten Beschäftigungseffekte auf jene Arbeitsplätze, die mit den durch die Städtebauförderung angestoßenen Bautätigkeiten bei Neubau und Sanierungen verbunden sind. Somit beinhalten die Beschäftigungseffekte nicht direkt die aus Mitteln der Städtebauförderung geschaffenen Stellen zur Planung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen. Unter den Wirtschaftszweig „Baugewerbe“ fallen Unternehmen, die die Erschließung von Grundstücken sowie den Bau von Gebäuden verantworten. Im Bereich „Dienstleistungen“ werden Beschäftigte erfasst, die in Steuer- und Unternehmensberatungen, Architektur- und Ingenieurbüros oder der öffentlichen Verwaltung die Bauvorhaben begleiten und ermöglichen. Zum „Verarbeitenden Gewerbe“ zählen Arbeitnehmer, die beispielsweise Holzkonstruktionen oder Fertigbauteile aus Holz herstellen, oder mit Materialien wie Zement, Beton oder metallischen und nicht metallischen Erzeugnissen zu den Bauvorhaben beitragen. Zu den Beschäftigten im Bereich „Grundstücks- und Wohnungswesen“ zählen Mitarbeiter:innen im Maklervertrieb, die Tätigkeiten rund um den Verkauf oder die Vermittlung von Grundstücken und Wohneinheiten ausüben (Statistisches Bundesamt, 2008).

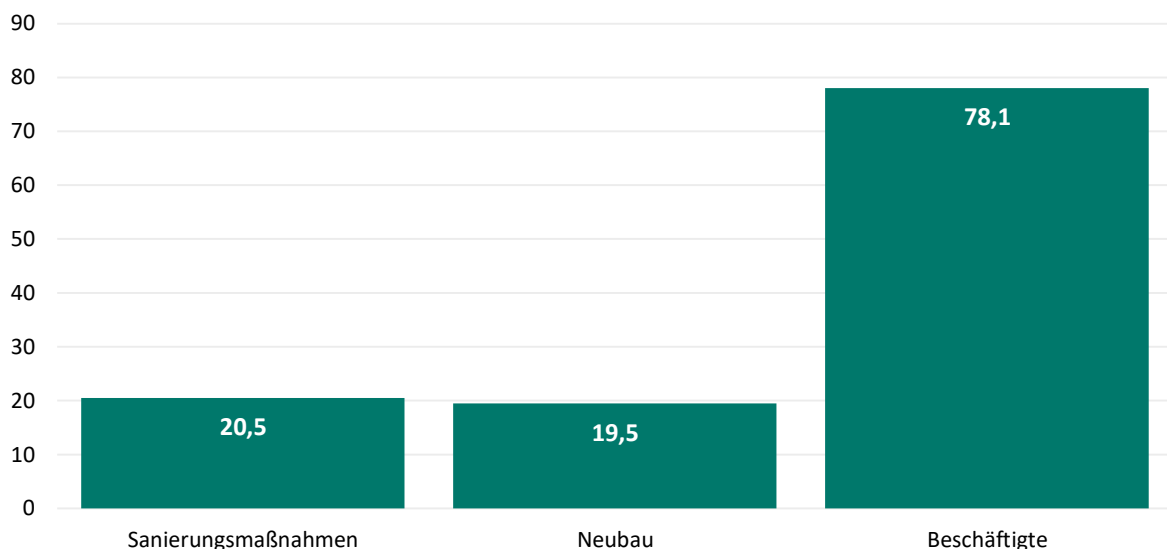
Die Städtebauförderung kann durch die Investitionen in den geförderten Gebieten nachweislich zusätzliche Bauvorhaben im Wohnungsneubau und bei Sanierungen anstoßen. Diese positiven Effekte auf den regionalen Wohnungsmarkt unterstützen dabei auch das lokale Handwerk sowie

Bauunternehmen in der Region. Dementsprechend schaffen die Mittel der Städtebauförderung durch angestoßene Bauleistungen auch indirekt Arbeitsplätze in der geförderten Region und darüber hinaus. Die Städtebauförderung schafft ein Umfeld, das attraktiv für weitere Investitionen ist und stößt mit Investitionen i. H. v. 777,7 Mio. EUR weitere 16.000 Sanierungen und den Bau von 15.000 neuen Wohneinheiten an. Dies wirkt sich wiederum positiv auf die Zahl der Beschäftigten in der Bauindustrie und der administrativen Begleitung der Bauvorhaben aus. Die Förderung wirkt sich zudem vorteilhaft auf die Leerstandquote aus und senkt sie je 10 % mehr Städtebauförderung um 0,32 %.

5.3 Einordnung und Zwischenfazit

Die Analyse der Gesamteffekte der Städtebauförderung auf die Bereitstellung von Wohnraum sowie die damit verbundene Beschäftigung zeigt deutlich positive Wirkungen. In Kreisen, die gar nicht oder nur in geringem Maße gefördert werden, entstehen signifikant weniger Neubauten und Sanierungen.

Abbildung 5-2: Effekte in Zusammenhang mit einer Mio. EUR Bundesmittel der Städtebauförderung



Quelle: DIW Econ Berechnungen.

Da Förderprojekte häufig länger als ein Jahr laufen, ergibt es gegebenenfalls Sinn die Effekte entsprechend hochzurechnen. D.h. dem gesamten Fördervolumen über einen 5-Jahreszeitraum hinweg, stehen über den gleichen Zeitraum 75.000 neue Wohnungen direkt oder indirekt aufgrund der Städtebauförderung gegenüber. Gleiches gilt für die Anzahl der Sanierungen. So werden über einen 5-Jahreszeitraum aufgrund der Städtebauförderung durchschnittlich rund 80.000 zusätzliche Wohnungen saniert. Unter der Annahme, dass über einen 5-Jahreszeitraum 10 % mehr Mittel ausgegeben werden, als dies derzeit durchschnittlich der Fall ist, bedeutet dies für den Leerstand einen kumulierten Rückgang des Leerstands um 28.500 Wohnungen.

Zur Einordnung dieser Effekte lassen sich die Daten aus Baden-Württemberg heranziehen. Für das Jahr 2025 geht das Land bei den neu bewilligten Mitteln für Gesamtmaßnahmen in Höhe von 76,74 Mio. EUR davon aus, dass diese bis zum Abschluss der Projekte zum Bau von rund 23.900 Wohnungen beitragen werden (MLW Baden-Württemberg, 2025b). Unter der Annahme, dass die maximal mögliche Laufzeit einer Gesamtmaßnahme von 15 Jahren ausgeschöpft wird (BMWBS, 2024), entspricht dies einem jährlichen direkten Effekt von etwa 20,24 fertiggestellten Wohnungen pro einer Mio. EUR Bundesmittel.

Da es sich hierbei um eine ex-ante-Betrachtung handelt, die auf noch nicht realisierten Bauvorhaben basiert, nicht um die gesamtwirtschaftliche Entwicklung bereinigt wurde und nur die direkt mit der Förderung kofinanzierten Vorhaben misst, ist dieser Wert nur eingeschränkt mit den in dieser Studie berechneten Effekten vergleichbar. Eine zusätzliche Validierung der Ergebnisse ist derzeit nicht möglich, da andere Bundesländer keine vergleichbaren Statistiken veröffentlichen.

Eine weitere Möglichkeit der Einordnung bietet der Vergleich der finanziellen Größenordnungen. Schätzungen zufolge führt der Einsatz von einer Mio. EUR Bundesmitteln zum Neubau von etwa 19,5 Wohnungen bzw. zur Sanierung von rund 20,5 Wohnungen. Geht man von durchschnittlichen Baukosten für Neubauwohnungen³⁶ in Höhe von etwa 200.000 EUR aus, so löst jeder EUR Städtebauförderung Investitionen in Neubauten im Wert von etwa 4 EUR aus. Zusammen mit den zuvor genannten 3,4 EUR für Sanierungen ergibt sich bei dieser Berechnungsweise ein Gesamtwert von über 7 EUR an ausgelösten Wohnungsbaumaßnahmen pro EUR Bundesmittel der Städtebauförderung. Dieser Wert kann jedoch nur als Annäherung an den tatsächlichen Multiplikator betrachtet werden, da Baupreise in Fördergebieten möglicherweise vom Bundesdurchschnitt abweichen. Darüber hinaus erschweren auch die in Kapitel 2.2 dargestellten Unterschiede in der Förderpraxis die Übertragbarkeit bundesweiter Durchschnittswerte auf einzelne Bundesländer.

Insgesamt wird jedoch deutlich, dass die Bundesmittel der Städtebauförderung in Deutschland einen erheblich positiven Beitrag zur Bautätigkeit im Wohnungsmarkt leisten. Die genaue regionale Verteilung dieser positiven Effekte bleibt künftigen Forschungen vorbehalten.

Die empirischen Ergebnisse verdeutlichen insgesamt die Rolle der Städtebauförderung bei der Verbesserung der Wohn- und Lebenssituation in den gezielt ausgewählten Gebieten. Neben der in diesem und dem vorherigen Kapitel gezeigten Wirksamkeit der Städtebauförderung im Hinblick auf Defizite im Wohnungsmarkt, konnten in Kapitel 3 die Potenziale zur Verbesserung der sozialen Situation bei Bewohner:innen der Fördergebiete gezeigt werden. Aufgrund der eingeschränkten

36 Gemessen als Durchschnitt der angegebenen Kosten der Genehmigungen für den Bau neuer Wohnungen (Destatis, 2024b)

Datenlage ist eine differenzierte Bewertung sozialer Aspekte sowie der Fördereffekte bislang nicht möglich. Dennoch erlaubt eine kontextuelle Einordnung der beobachteten Unterschiede in ausgewählten Beispielstädten Einblicke in die Auswirkungen. Durch die Auswahl der Fördergebiete auf Basis sozialräumlicher Indikatoren ist es möglich, städtebauliche und soziale Missstände gezielt und präventiv anzugehen. Im Folgenden erfolgt eine solche kontextuelle Betrachtung in zwei Beispielstädten, welche unterschiedliche Potenziale der Städtebauförderung beleuchten.

6. Fallstudien

Um die zuvor dargestellten bundesweiten Ergebnisse besser im Kontext konkreter Förderrealitäten einordnen zu können, hat DIW Econ leitfadengestützte Interviews mit Expert:innen aus zwei Städtebaufördergebieten durchgeführt. Die ausgewählten Fallstudien ermöglichen eine vertiefte kontextuelle Betrachtung der quantitativen Befunde aus Kapitel 3 bis 5 und bieten zugleich Einblicke in die vielfältigen Herausforderungen und Potenziale vor Ort.

Die Auswahl der Städte erfolgte mit dem Ziel, unterschiedliche städtebauliche Ausgangslagen, Förderhistorien und regionale Kontexte abzubilden. Ein Fall liegt in Ostdeutschland, wo Städtebauförderung bereits seit über 30 Jahren eine zentrale Rolle im strukturellen Wandel spielt. Der zweite Fall befindet sich in einer westdeutschen Metropolregion, in der die Förderung auf die Stabilisierung innerstädtischer Quartiere und die Prävention von Funktionsverlusten ausgerichtet ist. Die beiden Fälle unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Entwicklungspfade und Rahmenbedingungen, weisen jedoch jeweils erkennbare Erfolge in der baulichen und sozialen Quartiersentwicklung auf.

Im Fokus stehen dabei die Wirkungen der Städtebauförderung auf die bauliche Struktur, die wirtschaftliche Entwicklung, das soziale Miteinander sowie das Zusammenspiel zwischen öffentlicher Hand, Zivilgesellschaft und privaten Akteuren. Die Gespräche mit Expert:innen der Sanierungsträger und der Stadtverwaltungen liefern praxisnahe Einblicke in gelungene Prozesse, institutionelle Voraussetzungen und strukturelle Herausforderungen, mit denen Kommunen im Rahmen der Förderpraxis konfrontiert sind.

6.1 Gotha: Erfahrungen aus 34 Jahren

Der Kreis Gotha ist mit einer Fläche von etwas mehr als 900 qkm Fläche und knapp 135 Tausend Einwohner:innen (Stand 2022) einer der größeren Kreise in Thüringen. Durch die Lage in Ost Deutschland und die damit einhergehende DDR-Vergangenheit stand die Stadt Gotha besonders zu Beginn der Städtebauförderung vor strukturellen Herausforderungen, sowohl hinsichtlich der

städtebaulichen als auch der sozialen Ausgangssituation. Betrachtet man den Kreis Gotha dessen Zentrum die Stadt Gotha bildet, werden die Herausforderungen der Stadt evident. Während das BIP pro Kopf in den ersten Jahren der Städtebauförderung nahezu der Hälfte des Bundesdurchschnitts (1995 Kreis Gotha 12,7 T €; Durchschnitt: 21,0 T €) entsprach, konnte der Kreis Gotha 2021 auf etwas über drei Viertel des Bundesdurchschnitts (30,6 T € im Kreis Gotha, 40,3 T € Bundesdurchschnitt) aufholen. Zusätzlich gerät der Kreis Gotha durch eine steigende Überalterung der Bevölkerung unter Druck, hier stieg das Durchschnittsalter seit 1995 von 39,9 auf 46,9 2022 (im Vergleich stieg es bundesweit von 39,5 auf 44,7).

In einem Interview mit der von der Stadt beauftragten Sanierungsträgerin und in Rücksprache mit der Abteilung Stadtentwicklung konnten die Erfahrungen der Stadt Gotha mit den verschiedenen Möglichkeiten der Städtebauförderung herausgearbeitet werden. Die Residenzstadt Gotha in Thüringen wurde in den frühen 1990er-Jahren in die Städtebauförderung aufgenommen. Nach der deutschen Wiedervereinigung standen die Städte in den ostdeutschen Bundesländern vor städtebaulichen Herausforderungen, insbesondere im Bereich des Sanierungsstaus, des ansteigenden Leerstands, der Eigentumsverhältnisse und des Funktionsverlusts durch die Abwanderung von Unternehmen und der jungen Bevölkerungsschichten. Für die Lösung dieser Probleme wurden erste Gebiete in Gotha im Jahr 1991 in die Städtebauförderung aufgenommen. Der Fokus lag zu Beginn auf der Sanierung der historischen Altstadt und denkmalgeschützter Gebäude. Später kamen immer mehr Fördergebiete hinzu, unter anderem Plattenbaugebiete außerhalb der Innenstadt. Über die vielen Jahre der Förderung konnte Gotha von einer großen Bandbreite unterschiedlicher Maßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung profitieren.

Die Maßnahmen wurden in Zusammenarbeit der Stadt Gotha, der beauftragten Sanierungsträgerin und privaten Akteuren umgesetzt. Die Fördermittel wurden durch die Städtebauförderung zur Verfügung gestellt. Voraussetzung für deren Inanspruchnahme war ein kommunaler Eigenanteil, den die Stadt Gotha zur Gesamtfinanzierung beitragen musste. Auch die Tätigkeit der Sanierungsträgerin wurde durch die Fördermittel ermöglicht. Ihr kamen im Umsetzungsprozess mehrere Aufgaben zu. Ihre Hauptaufgabe bestand in der Rolle als Treuhänderin, in der sie Grundstücke und Gebäude ankaufen, diese mithilfe von Sicherungs- und Sanierungsmitteln instand setzte und anschließend entweder direkt weitervermitteln oder im Rahmen von Konzeptvergaben vermarkten konnte. Darüber hinaus übernahm sie die gesamte Fördermittelabwicklung, Unterstützung bei der Entwicklung von Planungskonzepten sowie das Monitoring während der Maßnahmen.

Von den Maßnahmen der Städtebauförderung profitierten nicht nur die direkt betroffenen Gebäude, Straßen und öffentlichen Plätze, sondern auch der lokale Wohnungsmarkt und die nachhaltige Stadtentwicklung. Private Eigentümer, die ihr Eigentum in der Nähe der Förderstrukturen behielten,

konnten von der Aufwertung der Umgebung profitieren. Dies lässt sich insbesondere am sanierungsbedingten Bodenrichtwert ablesen, der alle zwei Jahre für Gotha berechnet wird. Er zeigt die Wertsteigerung eines Grundstücks, die auch durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen verursacht wird. Im Jahr 2024 erhöhte sich der Grundstückswert in der Altstadt von Gotha sanierungsbedingt um durchschnittlich 11,6 % im Vergleich zum Bodenrichtwert ohne Sanierungen. Zusätzlich konnte die Städtebauförderung Investitionen privater Wohnungsbaugesellschaften aktivieren. Die durch die Städtebauförderung attraktiver gewordene Gesamtlage in Gotha führte neben der Sanierung des bestehenden Wohnraums auch zum Bau neuer Wohnungen im Stadtgebiet.

Hinsichtlich der Effekte der Städtebauförderung sollte jedoch zwischen den beiden Hauptfördergebieten Altstadtbereich und Wohngebiete am Stadtrand differenziert werden.

Die Altstadt von Gotha profitierte von der grundsätzlichen Aufwertung der Quartiere durch die Städtebauförderung, die sich auf die Sanierung und den Um- und Ausbau bestehender Strukturen, wie dem Winterpalais, dem Herzoglichen Museum oder dem Perthesforum, konzentrierte. Innerhalb von 35 Jahren sind 168 Mio. EUR an Fördermitteln von Bund und Land in das Sanierungsgebiet „Altstadt Gotha“ geflossen, sowie ca. 500 Mio. EUR an privaten und städtischen Mitteln. So konnten bis Ende 2011 286 Gebäude saniert und weitere 168 Gebäude neu errichtet werden (Stadt Gotha, Stadtplanungsamt, 2018). Beispielhaft illustriert Gotha an dieser Stelle die in Kapitel 4 für das gesamte Bundesgebiet geschätzten Effekte der Städtebauförderung auf die Schaffung und Erhalt von Wohnraum.

Da die Städtebauförderung gezielt in die Sanierung der Gebäudestrukturen investierte, stieg die innerstädtische Qualität des Wohnens deutlich an. Dies trug dazu bei, den Bevölkerungsverlust der 1990er Jahre teilweise auszugleichen. Der Leerstand wurde deutlich reduziert und die Quartiere der Altstadt zunehmend auch für den Einzelhandel wieder attraktiv. Dabei griffen wirtschaftliche Investitionen und städtebauliche Aufwertung ineinander. Nach Einschätzung der Interviewpartnerin entscheiden sich gerade junge Familien und einkommensstärkere Haushalte heutzutage für Wohnraum in der Altstadt. Trotz der gestiegenen Attraktivität und dem stark zurück gegangenen Leerstand stehen suchende weiterhin vor geringen Problemen bei der Wohnungssuche. Das lässt sich auch am marktaktiven Leerstand ablesen: dieser lag in Gotha im Jahr 2022 bei 3,7 % und damit leicht über dem Richtwert von 3 %, der häufig für einen ausgeglichenen, funktionierenden Wohnungsmarkt herangezogen wird (Thüringer Landesamt für Statistik, 2022; IWU - Institut Wohnen und Umwelt, 2020). Ebenso lassen sich Effekte der Maßnahmen auf das soziale Miteinander in der Altstadt beobachten. Dort gibt es inzwischen einen engen sozialen Zusammenhalt, es finden Straßenfeste statt und der Austausch zwischen den unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen ist hoch.

In den Wohngebieten für Mehrfamilienhäuser am Rande der Stadt sind hauptsächlich Block- und Plattenbauten vorzufinden. Die Plattenbausiedlungen waren zur Zeit der DDR sehr gefragt und damals eher von jungen Familien bewohnt. Nach der Wiedervereinigung vollzog sich eine deutliche Veränderung der Bewohner:innenstruktur aufgrund des Wegzugs unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen in die westlichen Bundesländer. Es zogen zunehmend Menschen mit begrenzten finanziellen Ressourcen in das Gebiet, die sich Wohnraum in der Innenstadt nicht leisten konnten. Auch in diesem Gebiet war ein Fokus der Städtebauförderung die Modernisierung der bestehenden Wohngebäude. Bei der Förderung wurde darauf geachtet, dass soziale Diversität gefördert wird und die sanierten Gebäude weiterhin für die ursprünglichen Bewohner:innengruppen erschwinglich blieben. Durch explizite soziale Kriterien bei der auf die Sanierung folgende Vermietung sorgten dafür, dass viele ehemalige Bewohner:innen wieder in die sanierten Gebäude einziehen konnten und bereits vor Fertigstellung aktiv nach dem Zeitpunkt ihrer Rückkehr fragten. Insgesamt war die Resonanz laut Interviewpartnerin in der Bevölkerung sehr positiv, da durch die klare soziale Ausrichtung der Maßnahmen kaum Verdrängungseffekte befürchtet werden mussten. Die allgemeine Lebensqualität verbesserte sich nicht nur durch die Verbesserung der Wohnqualität, sondern auch im Zuge der Sanierung, des Neubaus und der vermehrten Ansiedlung sozialer Infrastruktur wie Kindertagesstätte und Schule. So konnte die Städtebauförderung auch in diesem Bereich des Fördergebietes zur Schaffung und Sicherung von Wohnraum beitragen und Gebäude vor Funktionsverlusten bewahren.

Auch die soziale Struktur in den Stadtumbaugebieten mit Platten- und Blockbauten wurde durch die Förderung gestärkt. Die Modernisierung der Wohngebäude konnte den Trend der Verschlechterung der lokalen Sozialstruktur eindämmen. Bei der Bewertung der Rolle der Städtebauförderung muss selbstverständlich berücksichtigt werden, dass eine unabhängige und isolierte Bewertung nahezu unmöglich ist. Ein wichtiges Indiz für die Bewertung findet sich in Gotha jedoch im Vergleich zwischen städtebaulich geförderten und nicht-geförderten Plattenbaugebieten. Zwischen Gebieten, die etwa zur gleichen Zeit gebaut und ausgestattet wurden und nach der Wende eine ähnliche Sozialstruktur aufwiesen, jedoch nicht gefördert wurden, und dem Fördergebiet bestehen laut Interviewpartnerin heute sichtbare Unterschiede. So weisen die Fördergebiete zum einen eine stärkere soziale Durchmischung auf, zum anderen lässt sich ein höheres Identifikations- und Zusammengehörigkeitsgefühl der Bewohner:innen beobachten.

Im gesamten Stadtgebiet konnte die Förderung in Gotha neben den geförderten baulichen Maßnahmen auch durch die Schaffung sozialer Infrastruktur, wie beispielsweise von Stadtteilbüros vor Ort, zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts sowie der Einbindung der Bevölkerung in Planungsprozesse beitragen. Diese positiven Effekte auf den Wohnungsmarkt und das gesellschaftliche Zusammenleben trugen somit zur Attraktivität des Standorts bei. Das zeigt sich nach Ansicht der

beteiligten vor Ort auch in der Ansiedlung von Unternehmen und der damit ansteigenden Anzahl an Beschäftigten in Gotha.

Die Städtebauförderung in Gotha soll bis 2031 abgeschlossen sein, bis dahin liegt der Fokus auf größeren städtischen Einzelprojekten und Straßen sowie Gebieten, die bislang noch nicht von der Förderung profitieren konnten.

Auch wenn sich die Auswirkungen der Städtebauförderung auf die Entwicklung einer Stadt nicht isoliert betrachten lassen, zeigt der Fall Gotha die vielfältigen positiven Effekte, die damit einhergehen. Ein Vergleich mit Thüringer Städten, die später zur Städtebauförderung gestoßen sind und zu Beginn der Förderung ähnliche Probleme wie Gotha hatten, macht die positiven und nachhaltigen Effekte deutlich, die durch die Förderung ermöglicht wurden. In diesen Städten besteht weiterhin Bedarf für die Städtebauförderung, da die Städte und Kommunen zuletzt mit immer weniger Mitteln auskommen mussten. Dies stellt vor allem weniger liquide Städte vor Herausforderungen. Sie benötigen in besonderem Ausmaß Unterstützung bei der Erfüllung ihrer städtebaulichen und sozialen Aufgaben und profitieren überproportional von den Mitteln der Städtebauförderung (sofern sie den Eigenanteil finanzieren können).

6.2 Solingen Ohligs: Bürgerliches Engagement verstärkt Programmerfolg

Mit rund 45.000 Einwohner:innen ist Solingen-Ohligs der zweitgrößte Stadtbezirk der bergischen Großstadt Solingen. Dank der Lage des Hauptbahnhofs profitiert Ohligs unmittelbar von der Nähe zur Rheinschiene und einer guten Anbindung an die Städte Köln und Düsseldorf. Besonders für Berufspendler macht diese gute Erreichbarkeit in Verbindung mit den im Vergleich zu Düsseldorf und Köln geringeren Mieten sowie Grundstücks- und Immobilienpreisen den Stadtteil Ohligs als Wohn- und Geschäftsort attraktiv. Nach Aussage des Interviewpartners des begleitenden Stadtteilbüros war diese verkehrliche Anbindung eine zentrale Grundlage für die Gesamtentwicklung des Stadtteils in den vergangenen Jahren. Neben der Mobilitätslage ist auch die Versorgungssituation mit vielen inhabergeführten Geschäften und einer hohen Angebotsvielfalt in Ohligs sehr gut ausgebaut, was den Stadtbezirk zusätzlich als funktionales Nebenzentrum stärkt.

Seit 2016 ist Solingen-Ohligs Teil des Städtebauförderprogramms „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (ehemals „Stadtumbau“), das Kommunen dabei unterstützt, den wirtschaftlichen und demografischen Wandel aktiv zu gestalten. Grundlage für alle Projekte und Maßnahmen ist das „Integrierte Stadtteilentwicklungskonzept Ohligs“ (ISEK) aus dem Jahr 2013, das im Jahr 2018 fortgeschrieben wurde. Seitdem wurden ca. 24 Mio. EUR in vielfältige förderfähige und

ca. 3,7 Mio. EUR in nicht förderfähige Maßnahmen zur städtebaulichen und funktionalen Aufwertung des Stadtteils investiert.

Vor Beginn der Förderung stand Ohligs vor mehreren Herausforderungen. Besonders das Zentrum war durch (städte-)bauliche Schwächen gekennzeichnet. Es galt, die Attraktivität als Einkaufs-, Versorgungs- und Begegnungsort zu sichern. Die eingeleiteten Maßnahmen setzten daher bewusst präventiv an: Ziel war es, die breite Mittelschicht im Stadtteil zu halten, die Aufenthaltsqualität zu verbessern und einem möglichen Bedeutungsverlust des Stadtteilzentrums entgegenzuwirken.

Der erste Schwerpunkt lag im östlichen Teil des Stadterneuerungsgebiets. Ein herausragendes Projekt war der Umbau des ehemaligen Gaskugelbehälters zum „Galileum“ – mit angeschlossener Sternwarte durch die Walter-Horn-Gesellschaft e.V. Das Galileum übernimmt als öffentliche Gemeinbedarfseinrichtung vielfältige soziale, kulturelle und bildungsbezogene Aufgaben im Stadtteil. Es hat sich zu einem regional bedeutsamen, außerschulischen Lernstandort entwickelt, was u.a. durch eine enge Kooperation mit dem MINT-Zweig der nahe gelegenen Geschwister-Scholl-Gesamtschule erreicht wurde.

Zeitgleich mit dem Baustart des Galileums wurden eine neue Wegeverbindung, der „Planetenweg“, zwischen dem Galileum und dem Solinger Hauptbahnhof hergestellt sowie neue Spielangebote innerhalb eines Grünzuges im Suppenheider Bachtal geschaffen. Zusammen mit der Erneuerung zweier zentraler Straßen wurde auch die Attraktivität der umliegenden Gewerbeflächen als Arbeitsort und Technologiestandort erhöht. In Verbindung mit einem Hof- und Fassadenprogramm entstand hier neue städtebauliche Qualität – ein Gewinn für Bewohner:innen, Schüler:innen und ansässige Unternehmen gleichermaßen.

Mit der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) 2018 verlagerte sich der Fokus auf den westlichen Teil von Ohligs. Die Umgestaltung der Düsseldorfer Straße und des Ohligser Marktes waren zentrale Bausteine im ISEK für Ohligs. Ziel war es, das Ohligser Zentrum durch die Mittelbündelung mit dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung über eine funktionale Erneuerung des öffentlichen Raumes in seiner Nutzungsvielfalt zu stärken und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Dadurch sollen Kund:innen, Besucher:innen und Unternehmen an den Standort gebunden und Investitionsentscheidungen zugunsten des Standortes ausgelöst werden.

Ein besonderes Augenmerk lag auf dem Marktplatz, der als Herz der Ohligser Innenstadt durch eine zukunftsgerichtete Freiraumgestaltung erlebbar gemacht werden soll. Die Aufwertung der Düsseldorfer Straße sollte zudem einen Beitrag zur Integration benachteiligter Gruppen im Stadtteil leisten. Vor dem Hintergrund des demografischen Wandels war auch die altersgerechte Gestaltung des öffentlichen Raumes ein wichtiger Handlungsansatz.

Durch private Investitionen entstanden auf einer langjährigen Gewerbebrache nahe des Ohligser Marktes ein neues Wohnquartier mit über 300 Wohneinheiten. Das leerstehende Globus-Kaufhaus wurde durch das Engagement der lokalen Sparkasse umgebaut und beherbergt heute die neue Sparkassenfiliale und einen Supermarkt.

Diese Maßnahmen führten zu einer spürbaren Belebung des Stadtteilzentrums. Besonders die Fußgängerzone entwickelte sich nach Abschluss der Baumaßnahmen zu einem gefragten Gastro- und Veranstaltungsort – ein deutliches Zeichen für die erfolgreiche Verbindung von baulicher Erneuerung und sozialer Aktivierung.

Besonders prägend für die Entwicklung in Solingen-Ohligs war das enge Zusammenspiel zwischen öffentlich geförderten Maßnahmen der Städtebauförderung und gezielten privaten Investitionen. Die Verausgabung der Fördermittel im Rahmen des ISEK schuf einen Rahmen, innerhalb dessen sich unterschiedliche lokale Akteure engagierten – häufig nicht nur aus wirtschaftlichem Interesse, sondern auch aus starker Verbundenheit mit dem Stadtteil. So wurde etwa auf dem neugestalteten Marktplatz ein ehemaliger Kiosk durch private Investitionen (eines engagierten Mitglieds des „Ohligser Jongens e.V.“, eines in der Stadtteilentwicklung engagierten örtlichen Bürgervereins) zu einem Weinpavillon umgewandelt.

Auch die Immobilien- und Standortgemeinschaft (ISG) bringt sich als Zusammenschluss der lokalen Immobilienbesitzer:innen aktiv in die Gebietsentwicklung ein. Unter anderem organisiert sie Veranstaltungen und hat ein mit der Stadt abgestimmtes Entwicklungskonzept erarbeitet, das durch finanzielle Beiträge der Immobilieneigentümer:innen in Ergänzung zum ISEK umgesetzt wird. Die Ohligser Werbe- und Interessengemeinschaft e.V. (OWG) ist die älteste der drei in der Ohligser Stadtentwicklung besonders aktiven lokalen Akteure. Die OWG organisiert traditionell eine Reihe von Veranstaltungen in Ohligs und bringt ihr Vor-Ort-Wissen engagiert in die Stadteilerneuerung ein.

Ohligs profitierte zudem von einem selbst aus Solingen stammenden Unternehmer, der sich bewusst für Ohligs als Unternehmensstandort entschied und zukunftsfeste Arbeitsplätze schuf. Durch Investitionen in lokale Gastronomiebetriebe wertete er das Umfeld seines international aufgestellten Firmensitzes auf, um ein attraktives und repräsentatives Quartier für seine teilweise internationalen Mitarbeiter und Kunden zu schaffen. Diese Investitionen leisteten, ungeachtet ihrer primär unternehmerischen Motivation, einen wesentlichen Beitrag zur qualitativen Aufwertung des Gebiets und generierten positive Effekte für das gesamte Umfeld.

Die von der Stadt Solingen beauftragte Sanierungsträgerin arbeitete vor Ort als „Stadtteilbüro Ohligs“ und unterstützte die Stadt bei der Umsetzung des ISEK's. Dabei fungierte es als vermittelnde Instanz zwischen Stadtverwaltung, Zivilgesellschaft und Wirtschaft. Als Ansprechpartner vor Ort koordinierte

es Prozesse, informierte über das Baugeschehen, bündelte Interessen und schuf einen vertrauensvollen Rahmen für Beteiligung. Die über das ISEK mit Mitteln der Städtebauförderung geförderten Großprojekte wie die Neugestaltung der Fußgängerzone, des Marktplatzes oder des Galileums wirkten dabei als sichtbare Signale. Sie stärkten das Vertrauen in den Stadtteil und konnten weitere Investitionen nach sich ziehen, die mit regionalen Fördermitteln unterstützt werden konnten. Der Verfügungsfonds unterstützte zudem die Umsetzung einer Reihe von sozialen und kulturellen Projekten, die für den sozialen Zusammenhalt wichtig sind. Durch die enge Zusammenarbeit von öffentlicher Hand, Stadtteilbüro, Vereinen, wie der ISG und OWG, und Unternehmen konnten Projekte gezielt gesteuert, lokale Bedürfnisse integriert und Synergien zwischen öffentlicher Planung und privater Initiative optimal genutzt werden.

Insgesamt ist festzuhalten, dass das ISEK als konzeptionelle Grundlage und die von der Städtebauförderung getragenen öffentlichen Investitionen im Stadtteil eine wichtige Basis für die positive Entwicklung der letzten Jahre in Ohligs darstellten, wenngleich auch private Investitionen und das Engagement der lokalen Akteure eine wichtige Rolle gespielt haben. Die geleisteten Investitionen waren das passende Zahnrad, das den vorhandenen Strukturen erlaubte, besser ineinander zu greifen. Mit den Mitteln der Städtebauförderung und den Eigenanteilen der Stadt Solingen wurde eine zielgerichtete Entwicklung in Gang gesetzt, die räumliche, funktionale und soziale Aspekte miteinander verband, und die von den zentralen lokalen Akteuren und der Bewohnerschaft unterstützt wurde. Die Kombination aus institutioneller Förderung, lokaler Identifikation und kooperativer Steuerung war dabei ein wesentlicher Erfolgsfaktor für die positive Dynamik in Solingen-Ohligs.

6.3 „Lessons learned“

Die beiden Fallstudien zeigen exemplarisch auf, wie vielfältig die Wirkungen der Städtebauförderung sein können – räumlich, sozial und wirtschaftlich. Gleichzeitig lassen sich aus den Erfahrungen in Gotha und Solingen-Ohligs übergreifende Erkenntnisse ableiten:

Städtebauförderung als unverzichtbares Steuerungsinstrument

In vielen Kommunen – insbesondere in finanzschwachen – ist die Städtebauförderung mehr als ein Investitionsanreiz. Dort stellt sie ein zentrales Instrument dar, um ganzheitliche Stadtentwicklungsprozesse anzustoßen. Ohne externe Mittel wären zentrale Projekte und damit ein aktives Eingreifen zur Behebung und Vorbeugung von Missständen nicht finanzierbar, da die Eigenmittel vieler Kommunen zunehmend begrenzt sind. Außerdem können die personellen Engpässe in der Verwaltung kleiner Kommunen durch die Beauftragung externer Dritter ausgeglichen werden.

Langfristigkeit und Kontinuität sichern Wirkung

Der Fall Gotha zeigt, wie entscheidend eine langfristige Förderung für strukturelle Veränderungen ist. Die über drei Jahrzehnte konsistent durchgeführte Förderung ermöglichte es, verschiedene Phasen städtebaulicher Entwicklung zu begleiten – von der akuten Sanierung über infrastrukturelle Verbesserungen bis zur gezielten Standortentwicklung. Diese Kontinuität schafft Planungssicherheit und Vertrauen – sowohl innerhalb der Verwaltung als auch bei privaten und zivilgesellschaftlichen Partner:innen.

Integrierte Ansätze und lokale Kooperationen als Erfolgsfaktor

Beide Fallstudien belegen die Bedeutung eines integrierten Vorgehens mit Hilfe integrierter Stadt(teil)- und Gemeindeentwicklungskonzepten: Städtebauförderung wirkt besonders dann nachhaltig, wenn sie funktionale, soziale und bauliche Ziele verbindet. Entscheidend sind dabei tragfähige lokale Kooperationen, beispielsweise zwischen Stadtverwaltung, Projektträgern, lokalen Unternehmen und Initiativen. Solingen-Ohligs zeigt eindrucksvoll, wie bürgerschaftliches Engagement und lokale Verankerung maßgeblich zur Identifikation mit dem Stadtteil beitragen und Eigenverantwortung aktivieren können.

Soziale Zielsetzungen stärken Akzeptanz und Zusammenhalt

Eine gezielte soziale Ausrichtung, etwa durch die Berücksichtigung bezahlbarer Mieten nach der Sanierung oder die Einbindung ursprünglicher Bewohner:innen, steigert die Akzeptanz der Maßnahmen in der Bevölkerung. Die Fallstudien zeigen, dass sozial ausgewogene Maßnahmen Verdrängung vermeiden und den sozialen Zusammenhalt stärken, etwa durch begleitende Infrastruktur wie Kindertagesstätten oder Stadtteilbüros.

Private Investitionen durch sichtbare öffentliche Impulse aktivieren

Fördermaßnahmen entfalten dann besondere Wirkung, wenn sie gezielt als Impulsgeber fungieren. Öffentliche Investitionen, wie in Solingen-Ohligs das Galileum oder die Aufwertung des Marktplatzes, stärken das Vertrauen in die Entwicklung des Quartiers und mobilisieren ergänzende private Investitionen. Der Schlüssel liegt dabei in der Koordination dieser Wechselwirkungen – ein Aspekt, der gut funktionierende Stadtteilmanagements und koordinierende Instanzen erfordert.

7. Fazit

Die Ergebnisse der SOEP Analyse zeigen, dass die Städtebauförderung nicht nur ökonomische Impulse setzt, sondern auch einen wichtigen Beitrag zur Förderung sozialer und räumlicher Gerechtigkeit leistet. Insbesondere strukturschwache Regionen profitieren überdurchschnittlich von Fördermaßnahmen, da diese gezielt dort eingesetzt werden, wo städtebauliche und soziale Missstände am größten sind. Durch die Sanierung von Wohnraum, die Aufwertung von Quartieren sowie Investitionen in die soziale Infrastruktur werden die Lebensbedingungen in benachteiligten Stadtteilen verbessert und soziale Teilhabe gefördert.

Zugleich trägt die Städtebauförderung dazu bei, räumliche Disparitäten zu verringern, indem sie regionale Ungleichgewichte im Wohnungsangebot und in der baulichen Qualität abfedert. Die gezielte Mittelvergabe stärkt kommunale Handlungsspielräume und ermöglicht es auch finanzschwächeren Kommunen, wichtige städtebauliche Maßnahmen umzusetzen.

Die Ergebnisse der empirischen Auswertungen für das Wohnungsangebot zeigen, dass die Städtebauförderung signifikante Effekte auf die Sanierung von Wohnraum sowie Anstoßeffekte auf den Wohnungsneubau und die regionale Beschäftigung im Baugewerbe hat. Ökonometrische Schätzungen anhand von Daten auf Kreisebene für den Zeitraum von 1995 bis 2022 zeigen, dass mit 1 Mio. EUR an Bundesmitteln der Städtebauförderung durchschnittlich rund 20 Wohnraumsanierungen pro Jahr angestoßen werden.³⁷ Ähnliches gilt für den Wohnungsneubau. Der Einsatz von 1 Mio. EUR an Bundesmitteln der Städtebauförderung stößt durchschnittlich den Bau von etwa 20 neuen Wohnungen pro Jahr an. Zusätzlich zeigen die Ergebnisse, dass 10 % an zusätzlichen Bundesmitteln für die Städtebauförderung die Leerstandsquote im Wohnungssektor um mehr als 0,3 % verringern.

Die beiden Fallbeispiele aus Gotha und Solingen-Ohligs verdeutlichen die vielfältigen Wirkungskanäle der Städtebauförderung. Das Beispiel Gotha zeigt, dass eine langfristige und konsistente Förderstrategie einen umfassenden städtebaulichen und sozialen Wandel ermöglichen kann. Solingen-Ohligs zeigt, dass die Kombination aus öffentlicher Förderung, lokaler Identifikation und bürgerschaftlichem Engagement eine besonders hohe Wirksamkeit entfaltet. Beide Beispiele belegen, dass Fördermittel nicht nur bauliche Verbesserungen ermöglichen, sondern auch private Investitionen

³⁷ Als Wohnraumsanierungen werden hier fertig sanierte Wohnungen unabhängig von der Anzahl und dem Umfang der Sanierungsmaßnahmen verstanden. Hierbei werden genehmigungspflichtige und nicht genehmigungspflichtige Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt. Das statistische Bundesamt erfasst nur genehmigungspflichtige Sanierungen an Wohngebäuden. Laut Schätzungen des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) die Anzahl der sanierten Wohnungen bei ca. 200.000 Wohnungen pro Jahr (IW, 2024).

und soziale Kohäsion anregen können – vor allem dann, wenn Verwaltung, Stadtgesellschaft und Wirtschaft gemeinsam handeln.

Die Städtebauförderung erweist sich insgesamt als zentrales Instrument, um die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse zu unterstützen und regionale Wohnungsmärkte in Deutschland zu stabilisieren. Angesichts zunehmender Herausforderungen – von Klimaanpassung über demografischen Wandel bis zur sozialen Infrastruktur – wächst der Bedarf nach strategisch eingesetzten Fördermitteln. Gleichzeitig geraten viele Kommunen durch die wachsenden Aufgaben und geringe Eigenmittel zunehmend unter Druck. Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, braucht es stabile, planbare Förderstrukturen sowie Verfahren, die auch weniger leistungsstarken Kommunen die Teilnahme ermöglichen. Diese werden im Rahmen der mittelfristigen Finanzplanung des BMWSB (2025), welche die Verdopplung der Bundesmittel bis 2029 anvisiert ermöglicht.

Die schrittweise Erhöhung der Bundesmittel wird – unter der Annahme gleichbleibender Fördervorgaben auf Bundes- und Landesebene – voraussichtlich zu einer weiteren Stärkung geförderter Gebiete beitragen. Sie ermöglicht es mehr Kommunen, soziale und wirtschaftliche Integrations- und Präventionsprozesse voranzutreiben, wie dies bereits in den Fallbeispielen sichtbar wurde. Bei einer weiterhin Priorisierung insbesondere sozial und wirtschaftlich benachteiligte Gebiete, bietet die Städtebauförderung einen wesentlichen Hebel zur Angleichung der Lebensverhältnisse im gesamten Bundesgebiet.

Von zentraler Bedeutung bleibt es, die Wirkung der Fördermittel kontinuierlich zu beobachten, systematisch auszuwerten und regional zu differenzieren, um die Potenziale bestmöglich auszuschöpfen. Die Städtebauförderung hat sich in den vergangenen Jahrzehnten als wirksam in den Bereichen des Wohnungs- und Arbeitsmarktes gezeigt und konnte dabei als gezieltes strukturpolitisches Instrument eingesetzt werden. Durch die geplante Mittelaufstockung kann sie ihre Wirkungskraft in den kommenden Jahren voraussichtlich noch deutlich verstärken.

Literaturverzeichnis

- Abt, Jan und Schröder, Anke. 2017.** Städtebauliche Kriminalprävention. *Bauwelt*. 6, 2017, S. 40-47.
- Allmanritter, Vera und Tewes-Schünzel, Oliver. 2022.** *Kulturelle Teilhaben in Berlin 2021*. s.l. : Institut für Kulturelle Teilhabeforschung, 2022.
- Anger, Christina, Plünnecke, Axel und Schmidt, Jörg. 2010.** *Bildungsrenditen in Deutschland - Einflussfaktoren, politische Optionen und ökonomisch Effekte*. s.l. : Institut der deutschen Wirtschaft Köln Medien GmbH, 2010.
- Bao, Katharine Yang, et al. 2020.** *Urban food accessibility and diversity: Exploring the role of small non-chain grocers*. s.l. : Applied Geography, 2020.
- Bartels, Charlotte und Schröder, Carsten. 2020.** Die Bedeutung von Mieteinkommen und Immobilien für die Ungleichheit in Deutschland. *Wirtschaftsdienst*. 100, 2020, Bd. 10, S. 741-746.
- Bauder, Harald. 2002.** *Neighbourhood effects and cultural exclusion*. s.l. : Urban studies 39.1 , 2002.
- BauGB. 2024.** *Deutsches Baugesetzbuch*, 56. Auflage. 2024.
- BBSR & BMUB. 2017.** *Zwischenevaluierung des Städtebauförderungsprogramms Soziale Stadt*. 2017.
- BBSR. 2024.** *Öffentliche Daten der Städtebauförderungsdatenbank des BBSR*. Bonn : s.n., 2024.
- . **2017.** *Zwischenevaluierung des Städtebauförderungsprogramms Soziale Stadt*. Bonn : Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) , 2017.
- Blume, L., Geppert, K. und Gornig, M. 2004.** Anstoßwirkungen öffentlicher Mittel in der Städtebauförderung: Kurzexpertise im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. *Politikberatung kompakt*. 2004, Bd. 2.
- BMUB . 2015.** *Städtebauförderung 2015. Anwenderhinweise zu den Förderprogrammen*. s.l. : Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, 2015.
- BMVBW & BBR. 2004.** *Die Soziale Stadt – Ergebnisse der Zwischenevaluierung Bewertung des Bundes-Länder-Programms „Stadtteile mit besonderem Entwicklungsbedarf – die soziale Stadt“ nach vier Jahren Programmlaufzeit*. 2004.
- BMWSB. 2024.** *Geschichte der Städtebauförderung*. 2024.
- . **2025.** *Kurzinfo Haushalt 2026*. 2025.

- , 2025. *Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung 2025*. s.l. : Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, 2025.
- Bosch, Gerhard und Hüttenhoff, Frederic. 2022.** Kapitel 2 die Besonderheiten der Baubranche. *Der Bauarbeitsmarkt - Soziologie und Ökonomie einer Branche*. s.l. : Campus Verlag, 2022.
- Brady, Henry E., Verba, Sidney und Lehman Schlozman, Kay. 1995.** *Beyond SES: A resource model of political participation*. s.l. : American political science review 89.2 , 1995.
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. 2023.** Deutschlandatlas: 046 - Wohnungsleerstand. [Online] 2023. [Zitat vom: 24. 06 2025.] <https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/046-Wohnungsleerstand.html>.
- Burns, Carolyn und Buchanan, Marla. 2020.** *Factors that Influence the Decision to Seek Help in a Police Population*. s.l. : International Journal of Environmental Research and Public Health, 2020.
- Carpini, Michael X. Delli und Keeter, Scott. 1996.** *What Americans know about politics and why it matters*. . s.l. : Yale University Press, 1996.
- De Coensel, Bert, Vanwetswinkel, Sofie und Botteldooren, Dick. 2011.** *Effects of natural sounds on the perception of road traffic noise*. s.l. : The Journal of the Acoustical Society of America, 2011.
- Destatis. 2024a.** *Erwerbstätigenstatistik*. Wiesbaden : s.n., 2024a.
- , 2024b. *Gebäude und Wohnbaustatistik*. Wiesbaden : s.n., 2024b.
- , 2023a. *Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen. Input-Output-Rechnung 2020. Fachserie 18, Reihe 2*. 2023a.
- die STEG. 2023.** *Stadt Lahr - Stadtsanierung: Sanierungsgebiet "Nördliche Altstadt" - Abschlussdokumentation und Fördermittel-Investitionsnachweis 2006 - 2023*. 2023.
- DIW Econ. 2024.** *Die Wirtschaftskraft hinter dem Wohnungsbau - Übers Bauen und Wohnen die Weichen für die Zukunft stellen*. Berlin : s.n., 2024.
- , 2022. *Sekundäranalyse von SOEP-Daten: Soziale Ungleichheit und Konsum (unveröffentlicht)*. Berlin : s.n., 2022.
- Flögel, Franz und Langguth, Florian. 2021.** *Kommunale Finanzen und Fördermittel Kurzexpertise im MORO Lebendige Regionen*. s.l. : BBSR Online-Publikation, 2021.

- Fone, David, et al. 2007.** *Does social cohesion modify the association between area income deprivation and mental health? A multilevel analysis.* s.l. : International Journal of Epidemiology, Volume 36, Issue 2, 2007.
- Furstenberg und F., Frank. 2005.** *Banking on families: How families generate and distribute social capital.* s.l. : Journal of marriage and family 67.4 , 2005.
- Glaeser, E. und Sacerdote, B. 2000.** The Social Consequences of Housing. *Journal of Housing Economics.* 2000, Bd. 9, 1-2, S. 1-23.
- Glaeser, E., Ressenger, M. und Tobio, K. 2011.** Urban Inequality. [Buchverf.] N. Johnson und J. Svara. s.l. : Taylor & Francis, 2011, 5.
- Göddecke-Stellmann, Jürgen, et al. 2022.** *Bericht zur Städtebauförderung 2020/21: Übergang der Städtebauförderungsprogramme in die neue Programmstruktur.* s.l. : Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) , 2022.
- Gornig, Martin und Révész, Hanna. 2024.** *Strukturdaten zur Produktion und Beschäftigung im Baugewerbe – Berechnungen für das Jahr 2023.* BBSR-Online-Publikation : Bundesministerium für Bau-, stadt- und Raumforschung (BBSR), 2024.
- Greene, W. 2019.** *Econometric Analysis.* 8. s.l. : Pearson, 2019.
- Gundert, Stefanie und Pohlen, Laura. 2022.** *Materielle und soziale Teilhabe: Mit dem Arbeitsplatz kann man mehr verlieren als nur den Job.* s.l. : Institute for Employment Research (IAB), 2022.
- Haf, Johannes, Bauer, Alfred und Gardini, Marco A. 2024.** *Wie Deutschland essen geht–Eine Studie zum Konsumverhalten der deutschen Bevölkerung im Gastgewerbe; Studie des Bayerischen Zentrums für Tourismus eV.* s.l. : Byerisches Zentrum für Tourismus, 2024.
- Haughwout, Andrew F. 2002a.** *Public Infrastructure Investments, Productivity and Welfare in Fixed Geographic Areas.* s.l. : Federal Reserve Bank of New York, 2002a.
- Haughwout, Andrew. 2002.** Public infrastructure investments, productivity and welfare in fixed geographic areas. *Journal of Public Economics.* 2002, Bd. 83, 3, S. 405-428.
- Heinrichs, Dirk und Jarass, Julia. 2020.** *Designing healthy mobility in cities: how urban planning can promote walking and cycling.* 2020.
- Held, Benjamin. 2019.** *Einkommensspezifische Energieverbräuche privater Haushalte.* Wiesbaden : WISTA Wirtschaft und Statistik; Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019.
- Henger, R. M. und Voigtländer, M. 2019.** *Wohnungsleerstand in Deutschland und seinen Kreisen.* (No. 23/2019) : IW-Report, 2019.

- Henger, Ralph M. und Voigtländer, Michael. 2019.** *Wohnungsleerstand in Deutschland und seinen Kreisen.* s.l. : IW-Report No. 23/2019, 2019.
- Holtmann, Everhard, Jaeck, Tobias und Wohlleben, Odette. 2022.** *Länderbericht zum Deutschen Freiwilligensurvey 2019.* s.l. : Zentrum für Sozialforschung Halle e.V., 2022.
- Huth, Susanne. 2023.** *Bürgerschaftliches Engagement in Hessen als Garant des gesellschaftlichen Zusammenhalts.* Offenbach am Main : involas Institut für berufliche Bildung, Arbeitsmarkt- und Sozialpolitik GmbH, 2023.
- IW. 2024.** *Sanierungspotenziale von Wohnimmobilien in Deutschland.* Köln : s.n., 2024.
- IWU - Institut Wohnen und Umwelt. 2020.** *Feststellung von Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des § 556d Abs. 1 BGB anhand geeigneter Indikatoren im Land Hessen.* Darmstadt : s.n., 2020.
- Kehl, Doris, Kietzmann, Diana und Schmidt, Silke. 2017.** *Reasons for Volunteering in the Field of Civil Protection in Germany.* s.l. : Journal of Homeland Security and Emergency Management, 2017.
- Kenkmann, T., et al. 2024.** *Anstoß- und Bündelungswirkungen, Klimaschutz und regionale Reichweite der Städtebauförderung.* BBSR Online-Publikation 94/2024. 2024.
- KfW Research. 2024.** *KfW-Kommunalpanel 2024.* 2024.
- Lampert, Thomas und Kurth, Bärbel-Maria. 2007.** *Sozialer Status und Gesundheit von Kindern und Jugendlichen: Ergebnisse des Kinder-und Jugendgesundheitssurveys (KiGGS).* s.l. : RKI, 2007.
- Larimian, Taimaz, et al. 2020.** *Neighbourhood Social Resilience (NSR): Definition, Conceptualisation, and Measurement Scale Development.* s.l. : sustainability, 2020.
- Lessat, V., Gaulke, K.-P. und Rother, J. 1996.** *Expertise über die Anstoßwirkungen öffentlicher Mittel in der Städtebauförderung.* Berlin : Beiträge zur Strukturforchung, Heft 164, 1996.
- Levasseur, Mélanie, et al. 2015.** *Importance of proximity to resources, social support, transportation and neighborhood security for mobility and social participation in older adults: results from a scoping study.* s.l. : BMC Public Health, 2015.
- Lucas, Karen, et al. 2016.** *Transport poverty and its adverse social consequences. Proceedings of the Institution of Civil Engineers: Transport.* 169, 2016, Bd. 6, S. 353-365.
- McEvalny, Nele, et al. 2023.** *IGLU 2021. Lesekompetenz von Grundschulkindern im internationalen.* Münster; New York : Waxmann, 2023.

- McLean, Kyle, et al. 2023.** *Democratic Policing, Building Trust, and Willingness to Call 911: Examining the Relationship between Law Enforcement Legitimacy and Calling the Police*. s.l. : American Journal of Criminal Justice, 2023.
- MDI Thüringen. 2025.** Städtebau und Stadtbauförderung in Thüringen. [Online] Ministerium für digitales und Infrastruktur, 2025. [Zitat vom: 14. 08 2025.]
- MHKBD NRW. 2023.** *Nordrhein-Westfalen-Initiative - Zukunftsfähige Innenstädte und Ortszentren Nordrhein-Westfalen*. s.l. : Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung, 2023.
- MLW Baden-Württemberg. 2025.** Investitionspakt BW Soziale Integration im Quartier. *Soziale Integration im Quartier*. [Online] Baden-Württemberg Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen, 2025. [Zitat vom: 14. 08 2025.] <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/service/foerderprogramme/liste-foerderprogramme-mlw/soziale-integration-im-quartier>.
- , **2025b.** Pressemitteilung. *Städtebauförderprogramm 2025: 247,52 Millionen Euro für 307 Städtebaumaßnahmen*. [Online] 14. 05 2025b. <https://mlw.baden-wuerttemberg.de/de/service/presse-und-oeffentlichkeitsarbeit/pressemitteilung/pid/staedtebaufoerderprogramm-2025-24752-millionen-euro-fuer-307-staedtebaumassnahmen>.
- Mohan, John und Twigg, Liz. 2007.** *Sense of Place, Quality of Life and Local Socioeconomic Context: Evidence from the Survey of English Housing, 2002/03*. s.l. : Urban Studies vol 44 (10), 2007.
- Mujahid, Mahasin S., et al. 2008.** *Neighborhood Characteristics and Hypertension*. s.l. : Epidemiology 19.4, 2008.
- Putnam und D., Robert. 2000.** *Bowling alone: The collapse and revival of American community*. s.l. : Simon and schuster, 2000.
- Radzimski, A. 2018.** Spatial distribution of urban policy funds in Germany and its determinants. *Urban Development Issues*. 2018, Bd. 57, 1, S. 15-26.
- Rahmenbedingungen und Stand der Input-Output-Rechnung des Statistischen Bundesamtes.* **Bleses, Peter. 2007.** s.l. : Institut für Wirtschaftsforschung Halle IWH, 2007. Neuere Anwendungsfelder der Input-Output-Analyse. S. 11-31.
- Regierungspräsidium Stuttgart. 2025.** Aktuelle Meldung Städtebauförderprogramm 2025: 247,52 Millionen Euro für 307 städtebauliche Erneuerungsmaßnahmen. [Online] 14. 05 2025. [Zitat vom: 14. 08 2025.] <https://rp.baden->

wuerttemberg.de/rps/wir/abteilungen/pressemitteilungen-und-aktuelle-meldungen/artikel/staedtebaufoerderprogramm-2025-24752-millionen-euro-fuer-307-staedtebauliche-erneuerungsmassnahmenierun.

Schmidt, Christian. 2023. *Bericht zur Lage und Perspektive der Bauwirtschaft 2023.* BBSR-Analysen Kompakt 03/2023 : Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBSR), 2023.

Schüle, Steffen Andreas, Gabriel, Katharina M.A. und Bolte, Gabriele. 2017. *Relationship between neighbourhood socioeconomic position and neighbourhood public green space availability: An environmental inequality analysis in a large German city applying generalized linear models.* s.l. : International Journal of Hygiene and Environmental Health, 2017.

Simonson, Julia, et al. 2021. *Freiwilliges Engagement in Deutschland - Zentrale Ergebnisse des Fünften Deutschen Freiwilligensurveys (FWS 2019).* s.l. : Bundesministerium für Familie, Senioren, Frauen und Jugend, 2021.

Smith, Michael D. und Wesselbaum, Dennis. 2023. Well-Being and Income Across Space and Time: Evidence from One Million Households. *Journal of Happiness Studies.* 2023, Bd. 24, S. 1813-1840.

Spars, Guido, et al. 2021. Städtebaulicher Investitions- und Förderbedarf 2020–2030. *BBSR-Online-Publikation 21/2021.* 2021.

Spars, Guido, et al. 2011. *Wachstums- und Beschäftigungswirkungen des Investitionspaktes im Vergleich zur Städtebauförderung.* s.l. : Bergische Universität Wuppertal und DIW Econ, 2011.

Spars, Guido, Roland, Busch und Heinze, Michael. 2015. *Regionale Reichweite der ökonomischen Effekte der Städtebauförderung.* 2015.

Stadt Gotha, Stadtplanungsamt. 2018. *GOTHA | 25 Jahre Städtebauförderung.* 2018.

Stark, Kerstin, Kehlbacher, Ariane und Mattioli, Giulio. 2023. *Mobilitätsarmut und soziale Teilhabe in Deutschland.* Berlin : Agora Verkehrswende, 2023.

Statistisches Bundesamt. 2008. *Klassifikation der Wirtschaftszweige.* Wiesbaden : Statistisches Bundesamt, 2008.

Thüringer Landesamt für Statistik. 2022. *Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum am 15. Mai 2022 nach Art der Wohnungsnutzung.* 2022.

Tyler, Tom R. 2006. *Why People Obey The Law.* s.l. : Princeton university Press, 2006.

United Nations. 1994. *Human Development Report 1994.* 1994.

- Völker, Sebastian, et al. 2013.** *EVIDENCE FOR THE TEMPERATURE-MITIGATING CAPACITY OF URBAN BLUE SPACE – A HEALTH GEOGRAPHIC PERSPECTIVE.* s.l. : Erdkunde, 2013.
- Wacquant, Loic. 2007.** Territorial stigmatization in the age of advanced marginality. *Thesis eleven.* 91.1, 2007, S. 66-77.
- Weatherspoon, Dave, et al. 2015.** *Fresh vegetable demand behaviour in an urban food desert.* s.l. : Urban Studies, 2015.
- Weimann, Hanna, Björk, Jonas und Hakansson, Carita. 2019.** *Experiences of the Urban Green Local Environment as a Factor for Well-Being among Adults: An Exploratory Qualitative Study in Southern Sweden.* s.l. : Environmental Research and Public Health, 2019.
- Willeck, Clarie und Mendelberg, Tali. 2022.** Education and Political Participation. *Annual Review of Political Science.* 2022, Bd. 25, S. 89-110.
- Wolton, Stephane, et al. 2025.** *The structural transformation of the public space: High-Street changes and populism.* 2025.

Anhang A: Methoden

Analysen zu Wohnungsmarkt und Beschäftigungseffekten:

Datensatz

Für die empirische Analyse verwenden wir Daten aus der Regionalstatistik zu Fertigstellungen im Wohnungsbau³⁸ auf Kreisebene für den Zeitraum zwischen 1995 und 2022. Diese Daten dienen sowohl den Berechnungen zum Wohnungsneubau als auch den Sanierungen³⁹. Ein wesentliches Problem bei der Nutzung der fertiggestellten sanierten Wohnungen ist, dass nur genehmigungspflichtige Wohnungssanierungen statistisch erfasst werden. Eine Genehmigungspflicht besteht, wenn die Gebäudehülle verändert wird. Im Jahr 2023 gab es rund 38.834 abgeschlossene genehmigungspflichtige Wohnraumsanierungen (Destatis, 2024b). Gleichzeitig wurden für das Jahr 2023 insgesamt 200.000 Wohngebäudesanierungen geschätzt (IW, 2024). Unter der Annahme, dass das Verhältnis von genehmigungsfreien zu genehmigungspflichtigen Wohngebäudesanierungen über die Zeit und Regionen konstant bleibt, wurden die Zahlen für die Schätzung entsprechend hochgerechnet.

Zur Ermittlung der Effekte auf den Leerstand werden die Zensus-Erhebungen von 2011⁴⁰ und 2022⁴¹ herangezogen, welche auf Ebene der Landkreise und kreisfreien Städte vorliegen.

Die Informationen zu den vom Bund bereitgestellten Fördermitteln stammen aus den öffentlichen Daten der Städtebauförderungsdatenbank des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR).

Zur Berücksichtigung regionaler Unterschiede in der Analyse werden Kontrollvariablen aus der INKAR-Datenbank des BBSR⁴² genutzt. Diese Datenbank deckt für die Jahre 1995 bis 2022 insgesamt 400 deutsche Kreise ab und bietet eine umfassende Sammlung regionalstatistischer Indikatoren aus

38 Statistisches Bundesamt (Destatis). (2025). 31121-01-02-4: Fertigstellungen neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden nach Zahl der Wohnungen und 31121-03-02-4: Fertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden nach Zahl der Räume – Jahressumme – Regionale Tiefe: Kreise und krfr. Städte [Datenbank]. GENESIS-Online. <https://www.regionalstatistik.de/genesis/online/> (abgerufen am 21. März 2025)

39 Berechnet als Differenz zwischen 31121-03-02-4 (Fertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden) und 31121-01-02-4 (Fertigstellungen neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden)

40 Statistisches Bundesamt (Destatis). (2011). Zensus 2011: Leerstandsquote nach Regionen [Datenbank]. <https://ergebnisse.zensus2011.de/>

41 Statistisches Bundesamt (Destatis). (2022). Zensus 2022: Leerstandsquote nach Regionen [Datenbank]. <https://ergebnisse.zensus2022.de/datenbank/online/statistic/4000W/table/4000W-0001/>

42 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). (2025). INKAR – Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung [Datenbank]. <https://www.inkar.de/>

Bereichen wie Demografie, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Infrastruktur und Wohnsituation. Die Daten sind auf unterschiedlichen räumlichen Ebenen – von Bundesländern über Kreise bis hin zu Gemeinden – verfügbar und ermöglichen eine detaillierte Analyse regionaler Disparitäten.

Für die Berechnung der durchschnittlichen Baukosten werden Daten zu den Baugenehmigungen im Hochbau (31111-0001)⁴³ zwischen 2019 und 2023 verwendet. Dabei werden die Baukosten einer neuen Wohnung als veranschlagte Kosten des Bauwerks je errichteter Wohnung in neuen und bestehenden Gebäuden verwendet.

Die Vergleichswerte zu Bauinvestitionen und Erwerbstätigen im Baugewerbe stammen aus der Destatis-Datenbank und ergänzen die verwendeten Datenquellen, um die Analyse der regionalen Bau- und Arbeitsmarktentwicklung abzurunden.⁴⁴

OLS Modellierung

Die Modellierung der Effekte der Städtebauförderung auf den Neubau, die Sanierungen und den Leerstand erfolgt mittels linearer OLS-Regressionen (siehe Box 1). Die Schätzungen werden auf Kreisebene durchgeführt und berücksichtigen dabei relevante sozioökonomische Faktoren wie die Arbeitslosenquote, die Bevölkerungsdichte und weitere demographische Variablen. Zur Erfassung regionaler Unterschiede werden neben den sozioökonomischen Faktoren auch Fixed Effects für Kreise, Bundesländer und Jahre einbezogen, die nicht beobachtbare Unterschiede zwischen den Kreisen auffangen. Darüber hinaus werden zeitliche Trends berücksichtigt, um die Auswirkungen von Veränderungen über die Jahre hinweg angemessen zu erfassen. Diese methodische Vorgehensweise ermöglicht es, die Effekte der Städtebauförderung isoliert zu identifizieren, während potenzielle Verzerrungen durch unbeobachtete heterogene Einflüsse auf regionaler und zeitlicher Ebene minimiert werden.

43 Statistisches Bundesamt (Destatis). (2025). Baugenehmigungen im Hochbau (31111-0001) [Datenbank]. GENESIS-Online. <https://www-genesis.destatis.de/datenbank/online/statistic/31111/table/31111-0001/>

44 <https://www.destatis.de/DE/Themen/Arbeit/Arbeitsmarkt/Erwerbstaetigkeit/Tabellen/arbeitsnehmer-wirtschaftsbereiche.html> und <https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Volkswirtschaftliche-Gesamtrechnungen-Inlandsprodukt/Tabellen/lrvgr03.html#242548>

Box 1: Die OLS Regression

Die **OLS-Regression** (Methode der kleinsten Quadrate) ist ein statistisches Verfahren zur Schätzung der Parameter eines linearen Regressionsmodells. Ihr Ziel ist es, die beste lineare Beziehung zwischen einer abhängigen Variablen und einer oder mehreren unabhängigen (erklärenden) Variablen zu finden.

Dabei werden zentrale Annahmen über den Zusammenhang der Variablen getroffen, die erfüllt sein müssen, damit die Ergebnisse der Schätzung unverzerrt sind und den tatsächlichen Zusammenhang approximieren. Basis ist die Annahme eines linearen Zusammenhangs und die Berücksichtigung der zentralen Einflussfaktoren (Exogenität). Zusätzlich muss die Varianz, also die Streuung der Beobachtungen entlang des linearen Zusammenhangs, gleich verteilt sein (Homoskedastizität). Damit Aussagen sowohl über den Erwartungswert als auch über die Signifikanz der Ergebnisse getroffen werden können, müssen die Unterschiede zwischen den beobachteten und den geschätzten Ergebnissen entlang des linearen Zusammenhangs unabhängig voneinander sein (keine Autokorrelation) und die erklärenden Variablen nicht voneinander abhängen (keine Multikollinearität).

Box 2: Wie die Ergebnisse für den Wohnungsmarkt interpretiert werden müssen

$$y = \beta_0 + \beta_{SbF} * SbF + \beta_{Kreis} * X_{Kreis} + \beta_{BuLa} + \beta_{Jahr}$$

Diese Regressionsgleichung ermöglicht es die Effekte der Städtebauförderung (β_{SbF}), bereinigt um das Grundniveau (β_0), die Kreis spezifischen Charakteristika ($\beta_{Kreis} * X_{Kreis}$), den Einfluss durch das Bundesland (β_{BuLa}) und unter Berücksichtigung jährlicher Effekte (β_{Jahr}) zu schätzen.

Der Effekt der Städtebauförderung in Worten:

Verglichen mit einem fiktiven Kreis mit gleichen Grundvoraussetzungen ($\beta_0 + \beta_{Kreis} * X_{Kreis} + \beta_{BuLa} + \beta_{Jahr}$) führt ein zusätzlicher Euro an Städtebauförderung zu einer Veränderung von β_{SbF} in der Zielgröße y . (marginaler Effekt)

Hinweis:

Die Unterschiede in der Vergabe sowie in den thematischen Schwerpunkten der Städtebauförderung zwischen den Bundesländern werden in diesem Modell über die Bundeslandeffekte (β_{BuLa}) herausgerechnet. Die geschätzten Ergebnisse spiegeln daher den durchschnittlichen Effekt im Bundesdurchschnitt wider. Spezifische Verteilungseffekte oder Unterschiede zwischen Bundesländern (Heterogenitäten) werden in dieser Analyse nicht separat ausgewertet. Diese Fragestellungen könnten jedoch in künftigen Studien vertieft untersucht werden.

Input-Output Modellierung

Für die Abschätzung der Beschäftigungseffekte werden die Ergebnisse der Regression für Neubau mit Berechnungen des Input-Output Modells aus DIW Econ (2024) verwendet. Dieses Modell ordnet den jeweiligen Investitionen im entsprechenden Sektor die zugehörigen direkten, indirekten und induzierten Beschäftigungseffekte zu, indem es die Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Wirtschaftssektoren berücksichtigt. Auf diese Weise ermöglicht es eine detaillierte Quantifizierung der Auswirkungen von Investitionen auf die Beschäftigung auf verschiedenen Ebenen der Wirtschaft.

Box 3

Die Input-Output- und Multiplikator-Analyse

Die **Input-Output-Analyse** wurde von dem späteren Nobelpreisträger Wassily Leontief begründet und ist eine wichtige Grundlage zur Bestimmung von Wertschöpfungs- und Beschäftigungseffekten in der angewandten Wirtschaftsforschung. Die empirische Methode wird insbesondere zur Analyse und „Messung“ des ökonomischen Fußabdrucks einer Branche, der Verflechtung von Branchen oder für regionalökonomische Analysen eingesetzt.

Das Statistische Bundesamt (Destatis) stellt im Rahmen der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung eine Input-Output-Tabelle für Deutschland bereit, in der sämtliche Vorleistungsverflechtungen der deutschen Wirtschaft erfasst sind. Auf Basis dieser Informationen wird mittels mathematischer Verfahren die Wirkung eines Nachfrageimpulses auf die vorgelagerten Bereiche und unter Berücksichtigung der Importanteile der einzelnen Vorleistungsprodukte berechnet. Als Basislektüre für die deutsche Input-Output-Tabelle empfiehlt sich unter anderem Bleses (2007).

Die Abschätzung der induzierten Effekte basiert auf einer **Multiplikator-Analyse**. Hierzu wird ein Multiplikator berechnet, der das Verhältnis zwischen dem durch direkte und indirekte Effekte erwirtschafteten Einkommen und dem daraus resultierenden Nachfrageeffekt darstellt. Dabei werden die Spar- und Importquoten sowie die Steuerbelastung des Einkommens sowie Einkommensabflüsse ins Ausland berücksichtigt.

Auswertung der Daten des Sozio-oekonomischen Panel (SOEP)

Datensatz

Grundlage der Sekundärdatenanalysen sind die einschlägigen Daten des SOEP. Das SOEP ist eine repräsentative Panelbefragung von Privathaushalten in Deutschland. Erstmals wurde das SOEP im Jahr 1984 durchgeführt und im Jahr 1990 auf das Gebiet der ehemaligen DDR ausgeweitet. Die Befragungen finden jedes Jahr statt, wenngleich nicht alle Themengebiete in jedem Jahr abgedeckt werden. Aktuell umfasst das SOEP rund 30.000 Befragungspersonen in ca. 15.000 Haushalten. Es stellt detaillierte Informationen über die Befragten und deren Haushalte aus den verschiedensten Lebensbereichen zur Verfügung, unter anderem aus dem Bereich der Einkommens- und Wohnsituation, Soziodemographie und Teilhabe. Mit der zum Zeitpunkt der Berichtslegung aktuellen Version 39 des SOEP stehen Mikrodaten über Haushalte von 1984 bis 2022 zur Verfügung (Sozio-oekonomisches Panel (SOEP), 2024). Das SOEP bietet nicht nur die Möglichkeit, repräsentative Befunde für ganz Deutschland zu berechnen, sondern ermöglicht mit seinen thematisch gezogenen Stichproben auch Schwerpunktanalysen. Hierzu zählen die Informationen über Menschen innerhalb der Fördergebiete der Städtebauförderungsprogramme. Da in der Aufstockungsstichprobe von 2018/19 gezielt Haushalte aus den Fördergebieten gezogen wurden, können belastbare Vergleiche zwischen Personen aus diesen Haushalten und Personen aus Haushalten außerhalb der Fördergebiete angestellt werden.

Nicht in jedem Jahr werden im SOEP den Befragten alle Fragen gestellt. Einige Informationen – beispielsweise zur Soziodemographie, zur Haushaltszusammensetzung oder zum Einkommen – liegen für jedes Jahr vor. Andere Module werden hingegen nur turnusmäßig erhoben. Während das Einkommen beispielsweise für 2022 ausgewiesen wird, sind Aussagen über das Vertrauen in politische Institutionen nur mit Bezug auf das Jahr 2019 möglich. Die Analysen dieses Berichts beruhen deshalb auf dem jeweils letztverfügbaren Jahr pro Indikator.

Methodik der Auswertung

Die Aufbereitung der Daten erfolgte unabhängig vom Indikator nach einem ähnlichen Schema. In einem ersten Schritt wurden die Rohdaten des jeweiligen Indikators um fehlende Antworten bereinigt. Im zweiten Schritt wurden Antwortskalen geprüft und bei Bedarf rekodiert bzw. zusammengefasst. Dabei werden die Antwortskalen der soziodemographischen und lebenssituationsbezogenen Indikatoren auf eine sinnvolle Interpretation hin untersucht. Kontinuierliche Indikatoren wie das Alter in Jahren werden in Durchschnittsn ausgeben und können ohne weitere Anpassungen intuitiv interpretiert werden. Für kategorische Indikatoren sollen Vergleiche hinsichtlich der Verteilung über die Ausprägungen ausgewiesen werden. Dementsprechend werden Kategorien aus Rohdaten gebildet, sofern sie noch nicht als Kategorien im SOEP enthalten sind. So wurde beispielsweise durch die

Zusammenfassung des kontinuierlich angegebenen Alters die Variable zu den Altersgruppen gemäß des Lebenslagenkonzepts gebildet.

Zur Sicherstellung der Vergleichbarkeit zwischen Förder- und Nichtfördergebieten wurde die Stichprobe auf Personen in Städten mit mehr als 100.000 Einwohner:innen beschränkt. Die Identifikation von Fördergebieten basiert auf der Programmstruktur der Städtebauförderung, die im Jahr 2020 eingeführt wurde. Dabei konnte auf eine Datengrundlage zurückgegriffen werden, die auch eine Berücksichtigung von Gebieten ermöglicht, die bereits vor 2020 Teil der Städtebauförderung waren und im Zuge der Neustrukturierung einer der drei neuen Programmkategorien zugeordnet wurden.

Ein Gebiet wird dann als Fördergebiet klassifiziert, wenn es einem der drei Städtebauförderprogramme „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ oder „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ zugeordnet ist – unabhängig davon, ob es sich um eine Neuförderung ab 2020 handelt oder um eine Überführung bestehender Förderprojekte in die neue Programmstruktur. Damit werden sowohl neue als auch fortgeschriebene Maßnahmen berücksichtigt.

Um repräsentative Aussagen zu treffen, werden die Schätzungen der Durchschnitte, Anteile und Konfidenzintervalle gewichtet. Dafür werden Querschnittgewichte berücksichtigt. Diese Gewichte schreiben jeder Person einen Gewichtungsfaktor zu, der das Gewicht bestimmt, mit dem die Angaben der entsprechenden Person in die Gesamtdurchschnitte in einem Jahr eingeht. Die in den SOEP-Daten enthaltenen Querschnittgewichte werden von den SOEP-Forscher:innen basierend auf den Ziehungswahrscheinlichkeiten, der Teilnahmebereitschaft und auf Verteilungsdaten der deutschen Bevölkerung hinsichtlich diverser soziodemographischer Faktoren des Mikrozensus, wie beispielsweise dem Alter, Geschlecht und der Herkunftsregion, berechnet.

Anhang B: Tabellenband SOEP Auswertung

Tabelle 0-1: Vergleich von Förder- und Nichtfördergebieten im Hinblick auf Demokratiemerkmale

Indikator	Fördergebiet		Nicht-Fördergebiet	
	Anteil/ Mittelwert	Konfidenz- Intervall	Anteil/ Mittelwert	Konfidenz- Intervall
Vertrauen in den Bundestag, 2021				
Geringes Vertrauen (*)	19,78%	[15,93%; 23,73%]	13,24%	[11,75%; 14,75%]
Mittleres Vertrauen	64,73%	[60,24%; 69,00%]	62,77%	[60,79%; 64,72%]
Hohes Vertrauen (*)	15,49%	[12,36%; 18,74%]	23,99%	[22,33%; 25,66%]
Vertrauen in das Rechtssystem, 2021				
Geringes Vertrauen	13,47%	[10,29%; 16,66%]	9,32%	[8,05%; 10,54%]
Mittleres Vertrauen	58,00%	[53,49%; 62,65%]	53,09%	[51,13%; 55,12%]
Hohes Vertrauen (*)	28,53%	[24,29%; 32,62%]	37,58%	[35,61%; 39,55%]
Ehrenamtliche Beteiligung, 2021				
Seltener als 1x im Monat	83,40%	[80,08%; 86,68%]	78,89%	[77,25%; 80,54%]
Mind. 1x im Monat	16,60%	[13,32%; 19,92%]	21,11%	[19,46%; 22,75%]

Anmerkung: FG: Fördergebiet. Die Ergebnisse zur Einkommensstruktur basieren auf dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen. Die Berechnungen der Anteile/Durchschnitte und Konfidenzintervalle sind gewichtet. Konfidenzintervalle kategorialer Variablen basieren auf Bootstrapping mit 1.000 Wiederholungen. Statistisch signifikante Unterschiede (90 % Konfidenzlevel) sind mit einem (*) markiert.

Quelle: DIW Econ auf Grundlage des SOEP v39.

Tabelle 0-2: Vergleich von Förder- und Nichtfördergebieten im Hinblick auf gesellschaftlichen Zusammenhalt

Indikator	Fördergebiet		Nicht-Fördergebiet	
	Anteil/ Mittelwert	Konfidenz- Intervall	Anteil/ Mittelwert	Konfidenz- Intervall
Besuche von Nachbarn, Freunden und Bekannten, 2021				
Seltener als 1x im Monat	27,88%	[23,40%; 32,25%]	22,93%	[21,21%; 24,60%]
Mind. 1x im Monat	72,12%	[67,75%; 76,60%]	77,07%	[75,40%; 78,79%]
Besuche von Familie und Verwandten, 2021				
Seltener als 1x im Monat (*)	35,10%	[30,52%; 39,52%]	27,05%	[25,31%; 28,74%]
Mind. 1x im Monat (*)	64,90%	[60,48%; 69,48%]	72,95%	[71,26%; 74,69%]

Anmerkung: FG: Fördergebiet. Die Ergebnisse zur Einkommensstruktur basieren auf dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen. Die Berechnungen der Anteile/Durchschnitte und Konfidenzintervalle sind gewichtet. Konfidenzintervalle (90 % Konfidenzlevel) kategorialer Variablen basieren auf Bootstrapping mit 1.000 Wiederholungen. Statistisch signifikante Unterschiede sind mit einem (*) markiert.

Quelle: DIW Econ auf Grundlage des SOEP v39.

Tabelle 0-3: Versorgung und Infrastruktur

Indikator	Fördergebiet		Nicht-Fördergebiet	
	Anteil/ Mittelwert	Konfidenz- Intervall	Anteil/ Mittelwert	Konfidenz- Intervall
Nutzung gastronomischer Angebote, 2019				
Seltener als 1x im Monat (*)	40,85%	[37,89%; 44,69%]	28,79%	[27,27%; 30,23%]
Mind. 1x im Monat (*)	59,15%	[55,31%; 62,61%]	71,21%	[69,77%; 72,73%]
Besuch von Kulturveranstaltungen, 2019				
Seltener als 1x im Monat (*)	71,67%	[68,48%; 75,15%]	65,98%	[64,48%; 67,53%]
Mind. 1x im Monat (*)	28,33%	[24,85%; 31,52%]	34,02%	[32,47%; 35,52%]
Nahversorgung in fußläufiger Distanz, 2019				
Unter 10 Min. (*)	84,29%	[81,81%; 86,74%]	70,01%	[68,57%; 71,50%]
10 – 20 Min. (*)	13,90%	[11,56%; 16,29%]	23,15%	[21,77%; 24,51%]
Mehr als 20 Min. (*)	1,50%	[0,82%; 2,18%]	4,82%	[4,13%; 5,48%]

Anmerkung: FG: Fördergebiet. Die Ergebnisse zur Einkommensstruktur basieren auf dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen. Die Berechnungen der Anteile/Durchschnitte und Konfidenzintervalle sind gewichtet. Konfidenzintervalle kategorialer Variablen basieren auf Bootstrapping mit 1.000 Wiederholungen. Statistisch signifikante Unterschiede (90 % Konfidenzlevel) sind mit einem (*) markiert.

Quelle: DIW Econ auf Grundlage des SOEP v39.

Tabelle 0-4: Subjektives Wohlbefinden

Indikator	Fördergebiet		Nicht-Fördergebiet	
	Anteil/ Mittelwert	Konfidenz- Intervall	Anteil/ Mittelwert	Konfidenz- Intervall
Zufriedenheit mit der Gesundheit, 2022				
Geringe Zufriedenheit	7,62%	[4,84%; 10,37%]	4,67%	[3,98%; 5,39%]
Mittlere Zufriedenheit	54,19%	[49,78%; 58,81%]	53,39%	[51,72%; 55,07%]
Hohe Zufriedenheit	38,19%	[33,69%; 42,52%]	41,93%	[40,30%; 43,55%]
Lebenszufriedenheit, 2022				
Geringe Zufriedenheit	3,96%	[1,57%; 6,23%]	1,47%	[1,10%; 1,87%]
Mittlere Zufriedenheit	45,82%	[41,24%; 50,33%]	44,71%	[42,98%; 46,44%]
Hohe Zufriedenheit	50,22%	[45,77%; 54,85%]	53,82%	[53,82%; 55,54%]

Anmerkung: FG: Fördergebiet. Die Ergebnisse zur Einkommensstruktur basieren auf dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen. Die Berechnungen der Anteile/Durchschnitte und Konfidenzintervalle sind gewichtet. Konfidenzintervalle kategorialer Variablen basieren auf Bootstrapping mit 1.000 Wiederholungen. Statistisch signifikante Unterschiede (90 % Konfidenzlevel) sind mit einem (*) markiert.

Quelle: DIW Econ auf Grundlage des SOEP v39.

Tabelle 0-5: Einschätzung des Wohngebiets

Indikator	Fördergebiet		Nicht-Fördergebiet	
	Anteil/ Mittelwert	Konfidenz- Intervall	Anteil/ Mittelwert	Konfidenz- Intervall
Subjektive Einschätzung des Wohngebiets, 2019				
Eher schlecht bis schlecht	3,87%	[2,84%; 4,92%]	3,29%	[2,70%; 3,86%]
Zufriedenstellend (*)	37,31%	[33,70%; 40,87%]	21,92%	[20,64%; 23,26%]
Eher gut	45,81%	[42,13%; 49,54%]	42,92%	[41,34%; 44,45%]
Sehr gut (*)	13,02%	[10,88%; 15,13%]	31,87%	[30,37%; 33,37%]
Außenwahrnehmung des Wohngebiets, 2019				
Eher schlecht bis schlecht (*)	25,71%	[22,40%; 28,82%]	10,91%	[9,90%; 11,96%]
Zufriedenstellend (*)	33,10%	[29,57%; 36,68%]	19,41%	[18,09%; 20,77%]
Eher gut (*)	30,92%	[27,53%; 34,40%]	40,44%	[38,80%; 42,13%]
Sehr gut (*)	10,28%	[7,95%; 12,65%]	29,24%	[27,64%; 30,71%]
Subjektive Einschätzung der Sicherheit, 2019				
Ziemlich bis sehr unsicher (*)	26,07%	[22,98%; 29,32%]	12,39%	[11,35%; 13,49%]
Ziemlich bis sehr sicher (*)	73,93%	[70,68%; 77,02%]	87,61%	[86,51%; 88,65%]
Verbesserungsbedarf bei der Sicherheit, 2019				
Ja (*)	50,80%	[46,81%; 54,75%]	39,66%	[37,87%; 41,34%]
Nein (*)	49,20%	[45,25%; 53,19%]	60,34%	[58,66%; 62,13%]
Verbesserungsbedarf beim Bauzustand der Gebäude, 2019				
Ja (*)	44,88%	[41,05%; 48,81%]	32,67%	[30,89%; 34,38%]
Nein (*)	55,12%	[51,19%; 58,95%]	67,33%	[65,62%; 69,11%]
Verbesserungsbedarf bei den Grünflächen, 2019				
Ja (*)	42,00%	[38,02%; 46,00%]	33,96%	[32,39%; 35,54%]
Nein (*)	58,00%	[54,00%; 61,98%]	66,04%	[64,46%; 67,61%]

Anmerkung: FG: Fördergebiet. Die Ergebnisse zur Einkommensstruktur basieren auf dem monatlichen Haushaltsnettoeinkommen. Die Berechnungen der Anteile/Durchschnitte und Konfidenzintervalle sind gewichtet. Konfidenzintervalle kategorialer Variablen basieren auf Bootstrapping mit 1.000 Wiederholungen. Statistisch signifikante Unterschiede (90 % Konfidenzlevel) sind mit einem (*) markiert.

Quelle: DIW Econ auf Grundlage des SOEP v39.