

# Hochschule für Technik Stuttgart

## Multiplikatorwirkung der Städtebauförderung in Baden-Württemberg

Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse



### Herausgeber

Hochschule für Technik Stuttgart  
Schellingstr. 4  
D-70174 Stuttgart  
T +49 (0)711 | 8926-2616  
christina.simon@hft-stuttgart.de

### Bearbeiter

Prof. Dr.-Ing. Christina Simon-Philipp  
Dipl.-Ing. (FH) Elmar Gross, M. A. / Oxford Brookes Univ.  
Dipl.-Ing. Stefanie Ganter

### Beratung

Heinz Naudé, Leitender Ministerialrat a.D.  
Dipl.-Betriebswirtin (BA) Vera Bär

Der Forschungsbereich Stadtplanung der Hochschule für Technik Stuttgart dankt den beteiligten Städten und Gemeinden und den Sanierungsbeauftragten, vertreten durch die Arbeitsgemeinschaft der Sanierungs- und Entwicklungsträger Baden-Württemberg, für die Bereitstellung der erforderlichen Daten und Unterlagen.

Stuttgart, Februar 2011

© Hochschule für Technik Stuttgart

# Multiplikatorwirkung der Städtebauförderung in Baden-Württemberg

Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse

## Inhalt

- 4 Kurzfassung
- 7 1. Anlass und Ziel
- 8 2. Städteauswahl
- 11 3. Grundlagenermittlung und Vorgehensweise
- 12 4. Auswertung und Ergebnisse
  - 12 4.1 Begriffserläuterungen
  - 14 4.2 Wirkung der öffentlichen Mittel in der Städtebauförderung
  - 15 4.3 Einflussfaktoren auf die Höhe der Quotienten
  - 18 4.4 Zusammensetzung der öffentlichen Finanzierung
  - 19 4.5 Kostenverteilung bei den sonstigen Ordnungsmaßnahmen
- 20 5. Resümee und Ausblick
- 22 6. Quellen



## Kurzfassung

Die Städtebauförderung gilt als eines der wirksamsten Instrumente der nachhaltigen strukturellen Entwicklung der Städte und Gemeinden in Deutschland. Sie ist ein flexibles Instrument, das die gemeindliche Innenentwicklung als wichtige städtebauliche Zielsetzung des Landes maßgeblich unterstützt und gleichzeitig eine große wirtschaftliche Bedeutung entfaltet. Die Städtebauförderung feiert 2011 ihr 40-jähriges Jubiläum. Dies wurde zum Anlass genommen in einer Studie den Wirkungsgrad der Städtebauförderung anhand von Fallstudien für Baden-Württemberg zu untersuchen.

Der Forschungsbereich Stadtplanung am Institut für Angewandte Forschung der Hochschule für Technik Stuttgart erarbeitete in den Jahren 2010 und 2011 eine Untersuchung zur Wirkungsweise der baden-württembergischen Städtebauförderung anhand von 13 ausgewählten Städten und Gemeinden mit 25 abgerechneten bzw. weitgehend abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen. Thema ist insbesondere die Frage nach den konkreten Ergebnissen und wirtschaftlichen Impulsen der Städtebauförderung mit Blick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung. Die Studie ist in ihrer ersten Untersuchungsstufe eher quantitativ angelegt. Als Ergebnis ist festzuhalten: 1 Fördereuro generiert 8,47 Euro Bauvolumen.

Die Zahl der geförderten Sanierungsgebiete in Baden-Württemberg ist beeindruckend: Seit 1971 wurden bis zum Jahre 2010 insgesamt 3.079 Sanierungs- und Erneuerungsgebiete in 812 Städten und Gemeinden des Landes gefördert, davon sind inzwischen über die Hälfte der Maßnahmen abgeschlossen und abgerechnet. Die Förderung erfolgt in unterschiedlichen Städtebauförderungsprogrammen, vor allem in dem nur aus Landesfördermitteln gespeisten Landessanierungsprogramm. Trotz der enormen Bedeutung der Städtebauförderung für die Städte und Gemeinden wurden die ökonomischen Aspekte in Baden-Württemberg bisher nicht systematisch untersucht.

Die Hochschule für Technik Stuttgart hat für die Studie regional ausgewogen 25 Sanierungsmaßnahmen in 13 mittelgroßen Städten und Gemeinden ausgewählt. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass ein Großteil der Städtebauförderungsmittel in die kleineren und mittleren Städte und Gemeinden des Landes fließt. Es wurden Sanierungsgebiete in Kommunen unterschiedlicher Raumkategorie ausgewählt, innerhalb und außerhalb des Verdichtungsraumes. Untersucht wurden historische Stadtkerne, dörflich geprägte Ortsteile, Wohnquartiere und umgenutzte Gewerbe- und Industriegebiete.

Die Auswertung erfolgte auf der Grundlage von Daten, die die Kommunen und ihre Sanierungsbeauftragten der Hochschule zur Verfügung stellten, wofür sich der Forschungsbereich Stadtplanung der Hochschule ausdrücklich bedankt.

Bei den 25 ausgewerteten, überwiegend in den Landesprogrammen geförderten Sanierungsmaßnahmen wurden insgesamt rund 59,8 Millionen Euro Städtebauförderungsmittel des Landes und in geringerem Umfang des Bundes eingesetzt, die ein Bauvolumen in der Innenentwicklung – öffentliche und private Baumaßnahmen – in Höhe von rund 506,9 Millionen Euro angestoßen haben. Die erhobenen Daten lassen eine differenzierte Auswertung nach speziellen Fragestellungen zu. Im Vordergrund stand zunächst die Frage, wie hoch der Quotient aus dem privaten und öffentlichen Bauvolumen im Verhältnis zu den eingesetzten Städtebauförderungsmitteln ist. Dieser als Multiplikator der Städtebauförderung bezeichnete Quotient liegt im Durchschnitt der 25 betrachteten Sanierungsgebiete bei 8,47.

Die Höhe des Quotienten unterliegt verschiedenen Einflussfaktoren. Neben der Art und Lage des Gebietes spielt auch die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer und Betroffenen im Gebiet eine wichtige Rolle. Die in der Studie untersuchten „alten Gewerbe- und Industriestandorte“ erreichen mit einem

Quotienten von 16,67 den höchsten Wirkungsgrad, eher dörflich geprägte Wohnviertel einen geringeren Quotienten. Was den Einsatz von Fördermitteln betrifft, wurden von den Städten und Gemeinden die meisten Fördermittel in die historischen Stadtkerne investiert.

Die Studie belegt die positive Wirkung der Städtebauförderung auf private und öffentliche Investitionen in der Innenentwicklung und ihre nachhaltigen Impulse für die Gesamtwirtschaft. Die Städtebauförderung ist Impulsgeber für die bestandsorientierte städtebauliche Entwicklung und strukturelle Erneuerung der Städte und Gemeinden und zugleich Motor für die mittelständische Bauwirtschaft und das Ausbauhandwerk vor Ort.

Die Hochschule für Technik Stuttgart wird in einer weiteren Stufe die qualitativen Aspekte der städtebaulichen Innenentwicklung vertiefend betrachten und Sanierungsmaßnahmen in weiteren Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg untersuchen. Interessierte Kommunen können sich bei der Hochschule melden.





## 1. Anlass und Ziel

Die Städtebauförderung gilt als eines der wirksamsten Instrumente der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung in Deutschland. Die Städtebauförderung hat sich seit 1971 bewährt, sie unterstützt Städte und Gemeinden jeder Größenordnung bei der städtebaulichen Erneuerung und setzt wichtige Impulse. Aspekte der Evaluierung gewinnen sowohl auf Bundes- als auch auf Länderebene zunehmend an Bedeutung.

Im Jahr 2011 feiert die Städtebauförderung ihr 40-jähriges Jubiläum. Die Zahl der geförderten Sanierungsmaßnahmen in Baden-Württemberg ist beeindruckend: Seit 1971 wurden bis zum Jahr 2010 insgesamt 3079 Sanierungs- und Erneuerungsgebiete in 812 Städten und Gemeinden des Landes gefördert. Dies wurde zum Anlass genommen, die mit Hilfe der Städtebauförderungsmittel des Bundes und des Landes generierte Anstoßwirkung für Folgeinvestitionen bezogen auf Baden-Württemberg in einer Studie zu untersuchen.

Der Forschungsbereich Stadtplanung am Institut für Angewandte Forschung der Hochschule für Technik Stuttgart erarbeitete mit Unterstützung des Planungsbüros Gross-Hüger, Karlsruhe, in den Jahren 2010 und 2011 eine Untersuchung zur ökonomischen Bedeutung der Städtebauförderung in Baden-Württemberg. Dies geschah anhand von 13 ausgewählten Kommunen mit 25 abgerechneten bzw. weitgehend abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen. Es stellt sich insbesondere die Frage nach den konkreten Ergebnissen und wirtschaftlichen Impulsen der Städtebauförderung am Beispiel der untersuchten Fallstudien im Hinblick auf eine nachhaltige Siedlungsentwicklung in Baden-Württemberg.

## 2. Städteauswahl

Die Hochschule für Technik Stuttgart hat für die Studie regional ausgewogen 25 Sanierungsmaßnahmen in 13 mittelgroßen Städten und Gemeinden ausgewählt. Damit wird der Tatsache Rechnung getragen, dass ein Großteil der Städtebauförderungsmittel in die kleineren und mittleren Städte und Gemeinden des Landes fließt.

Bei der Auswahl der Städte und Gemeinden wurden neben ihrer Größe auch noch andere Parameter für die Entscheidung herangezogen. Es sollten Kommunen aus ganz Baden-Württemberg mit einer möglichst langen Sanierungserfahrung und abgerechneten bzw. weitgehend abgeschlossenen Sanierungsgebieten sein, ausgewogen verteilt auf alle vier Regierungsbezirke.

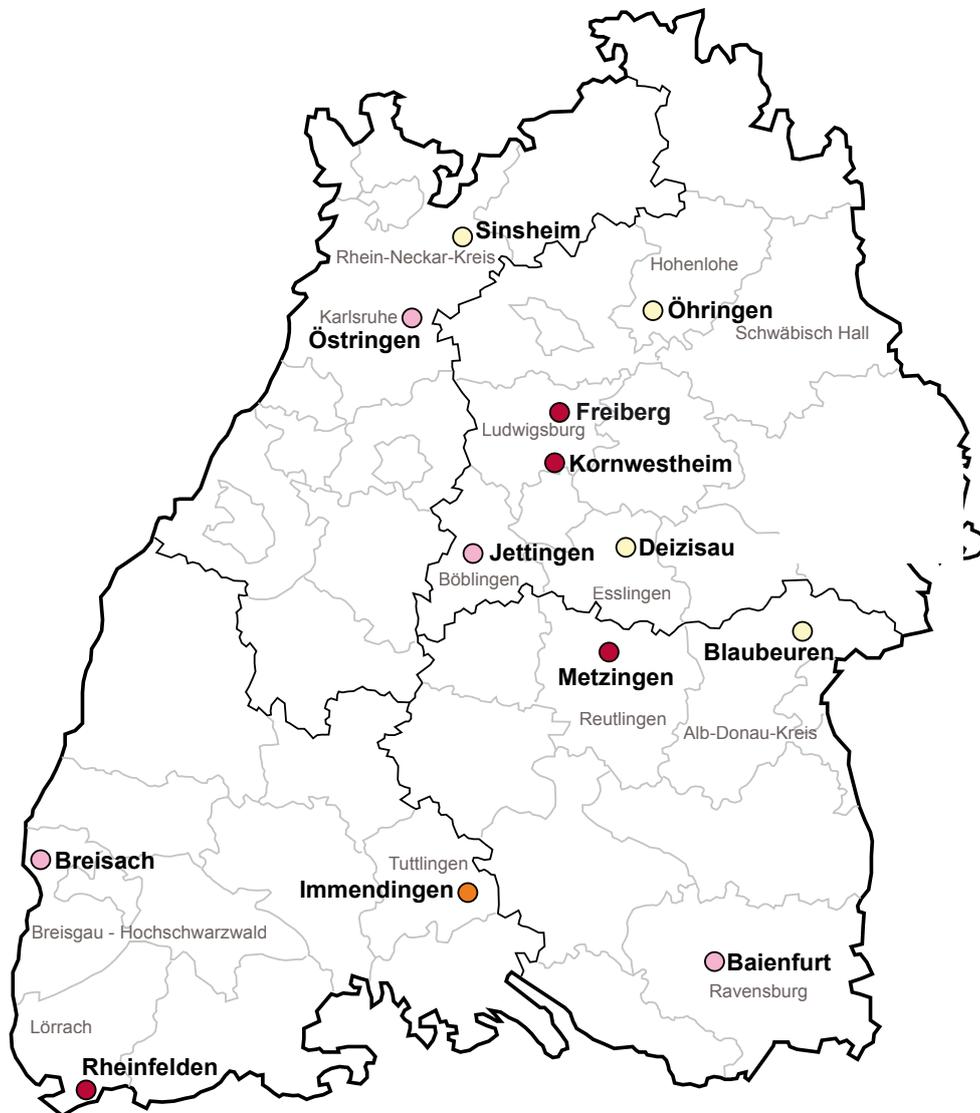
Ebenso wurde darauf geachtet, dass Vertreter aller vier Raumkategorien nach Landesentwicklungsplan vorhanden sind. So gibt es vier Kommunen im Ländlichen Raum, eine im Verdichtungsgebiet Ländlicher Raum, vier in der Randzone um einen Verdichtungsraum und vier im Verdichtungsraum selbst. Die regionale Verteilung sowie die beteiligten Städte sind aus der beigefügten Karte und der Auflistung ersichtlich.



## Städte- und Gemeindeauswahl mit ihren Maßnahmen

	<b>Stadt/ Gemeinde</b>	<b>Regierungsbezirk</b>	<b>Bezeichnung der Maßnahme</b>
1.	Baienfurt	Tübingen	Ortsmittelpunkt
2.	Baienfurt	Tübingen	Ortsmitte III
3.	Blaubeuren	Tübingen	Kernstadt Süd
4.	Breisach	Freiburg	Ehem. Französische Garnison
5.	Deizisau	Stuttgart	Ortskern
6.	Freiberg am Neckar	Stuttgart	Heutingsheim II
7.	Immendingen	Freiburg	Maschinenfabrik
8.	Jettingen	Stuttgart	Leintel Oberjettingen
9.	Kornwestheim	Stuttgart	Alter Ortskern
10.	Kornwestheim	Stuttgart	Bahnhof-/Jakobstr./Wette
11.	Kornwestheim	Stuttgart	Bahnhofsvorplatz-Ost
12.	Kornwestheim	Stuttgart	Wohngebiet Stotz
13.	Kornwestheim	Stuttgart	Feuerwehr- und Schöllerareal
14.	Metzingen	Tübingen	Neuhausen Ortsmitte I
15.	Öhringen	Stuttgart	Innenstadt Nord
16.	Öhringen	Stuttgart	Innenstadt Ost
17.	Öhringen	Stuttgart	Süd-West II
18.	Östringen	Karlsruhe	Ortskern III
19.	Östringen	Karlsruhe	Ortskern Odenheim I
20.	Östringen	Karlsruhe	Ortskern Tiefenbach
21.	Rheinfelden	Freiburg	Stadtkern
22.	Rheinfelden	Freiburg	Südweststadt
23.	Rheinfelden	Freiburg	Stadtmitte-Nord
24.	Rheinfelden	Freiburg	Ortskern Hertzen
25.	Sinsheim	Karlsruhe	Altstadt II

### Städte und Gemeinden nach Raumkategorien



- Verdichtungsraum
- Randzone Verdichtungsraum
- Verdichtung Ländlicher Raum
- Ländlicher Raum

### 3. Grundlagenermittlung und Vorgehensweise

Die Analyse der 25 Sanierungsgebiete in den 13 Städten und Gemeinden erfolgte mithilfe eines Fragebogens, der verschiedene Aspekte der städtebaulichen Erneuerung erfasste. Neben städtebaulichen und gebietstypologischen Fragen ging es um die Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden, um energetische Aspekte und insbesondere um die Bündelungs-, Anstoß- und Multiplikatorwirkung der Städtebauförderung seit 1971. Die Bearbeitung der Fragebögen erfolgte durch Sachbearbeiter in den Kommunen und deren Sanierungsbeauftragte im Zeitraum von Juli 2010 bis Oktober 2010. Die Hochschule für Technik Stuttgart wertete die Ergebnisse bis zum ersten Quartal 2011 aus.

Nur durch die Unterstützung der beteiligten Kommunen und Sanierungsbeauftragten konnte diese Studie ausgearbeitet werden, da die gestellten Fragen nicht ohne Orts- und Sachkenntnis verlässlich beantwortet werden konnten. Als Grundlage für den Fragebogen diente die Expertise über die Anstoßwirkungen öffentlicher Mittel in der Städtebauförderung, herausgegeben vom Deutschen Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) aus dem Jahr 1996.

Die einzelnen Sanierungsmaßnahmen wurden nach folgenden Prinzipien ausgewählt: Ausgewertet werden konnten nur Fragebögen, bei denen wichtige Daten vollständig angegeben waren. Teilweise gab es die Schwierigkeit, dass bei sehr früh begonnenen Sanierungsmaßnahmen erforderliche Daten nicht mehr nacherhoben werden konnten. Herangezogen wurden nur weitgehend abgeschlossene Maßnahmen, so dass die Zahlen endgültig ermittelt werden konnten. In den Kommunen unter 15.000 Einwohnern wurden maximal drei Sanierungsmaßnahmen ausgewertet, in Städten über 15.000 Einwohner maximal fünf Maßnahmen.

Aufgrund der Datenmenge der vorliegenden Studie mit einer Auswertung von 25 Sanierungsmaßnahmen können im Fol-



genden keine harten Fakten zu den Anstoßeffekten und Wirkungen der Städtebauförderung in ganz Baden-Württemberg wiedergegeben werden, jedoch sind Tendenzen gut ablesbar.

#### 4. Auswertung und Ergebnisse



Bei den 25 ausgewerteten Sanierungsmaßnahmen wurden insgesamt rund 59,8 Millionen Euro Städtebauförderungsmittel des Landes und in geringerem Umfang des Bundes eingesetzt, die ein Bauvolumen in der Innenentwicklung – öffentliche und private Baumaßnahmen – in Höhe von rund 506,9 Millionen Euro angestoßen haben.



Die vorhandenen Daten aus der Erhebung lassen eine differenzierte Auswertung nach speziellen Fragestellungen zu: Welche Wirkung haben die öffentlichen Mittel in der Städtebauförderung? Welchen Einfluss hat die Art und Lage des Gebiets auf die Quotienten? Wie setzt sich die öffentliche Finanzierung der Maßnahme zusammen? Wie sind die Kosten bei den Ordnungsmaßnahmen verteilt? Diese Fragestellungen werden im Folgenden näher betrachtet, zum besseren Verständnis wird zu Anfang eine kurze Einführung in die Begrifflichkeit gegeben:

##### 4.1 Begriffserläuterungen

Um die Wirkung der öffentlichen Mittel der Städtebauförderung abzubilden, werden Quotienten ermittelt. Diese Quotienten spiegeln wider, welche Anstoßeffekte öffentliche Fördermittel haben. Es wurden Quotienten zum Bündelungseffekt, Anstoßeffekt, zum Anstoßeffekt der öffentlichen Mittel und Quotienten zum Bauvolumen im jeweiligen Sanierungsgebiet ermittelt.

Der Bündelungseffekt ist der Quotient sämtlicher öffentlicher Fördermittel (einschließlich Städtebauförderungsmittel) zu den Städtebauförderungsmitteln von Bund und Land.

Als Anstoßeffekt bezeichnet man den ermittelten Quotienten der privaten Investitionen zu den Städtebauförderungsmitteln von Bund und Land.

Der Anstoßeffekt öffentlicher Mittel benennt den Quotienten aus den privaten öffentlichen Investitionen zu sämtlichen öffentlichen Mitteln (Eigenmittel Kommune, Land, Bund).

Der Quotient zum Bauvolumen wird gebildet aus der Summe der Kosten aller öffentlichen und privaten Bauinvestitionen sowie aus allen mit Ordnungsmaßnahmen verbundenen Baukosten zu den Städtebauförderungsmitteln des Bundes und Landes. Dies ist der für die Wirkungsweise der Städtebauförderung maßgebliche Quotient.

Diese Quotienten können gewichtet und ungewichtet abgebildet werden. Beim ungewichteten Quotienten wird erst von jeder Sanierungsmaßnahme der Quotient errechnet, diese Einzelquotienten dann zusammengezählt und ein Mittelwert aus allen gebildet. So fließt jede einzelne Maßnahme mit dem gleichen Gewicht in die Berechnung ein. Der gewichtete Quotient ergibt sich aus den Gesamtsummen, das heißt Zähler und Nenner aller Sanierungsgebiete werden aufsummiert und dann erst dividiert. So reagiert der Quotient weniger empfindlich auf untypische „Ausreißer“ und stellt die gesamtwirtschaftliche Wirkung besser dar als die ungewichteten Quotienten.

Der Multiplikatorprozess, der aufgrund der Investitionen entsteht, ist entscheidend für die gesamtwirtschaftliche Wirkung. Die Förderung kann vor allem Investitionen auslösen, die sonst nicht getätigt worden wären, was insbesondere bei einer schwachen Konjunktur von Bedeutung ist.

Beim vielfach zitierten Multiplikator der Städtebauförderung von 1:8 (genau 1:7,9) aus der DIW-Expertise über die Anstoßwirkungen öffentlicher Mittel in der Städtebauförderung von 1996 handelt es sich um das oben beschriebene Bauvolumen, errechnet aus den gewichteten Quotienten.



#### 4.2 Wirkung der öffentlichen Mittel in der Städtebau- förderung



Der Bündelungseffekt gibt Aufschluss darüber, ob und wie viele verschiedene Fördermittel der Kommune, des Bundes und des Landes eingesetzt wurden. Hierzu zählen zum Beispiel Fördermittel des Denkmalschutzes. Die Auswertung ergab hier einen gewichteten Quotienten von 1,87 (ungewichtet 2,55). Dies belegt, dass die Sanierungsmaßnahmen eine Bündelung zusätzlicher Mittel aus anderen Programmen hervorgerufen haben, die den Gebieten zugute kamen. Es gibt jedoch große Unterschiede: Bei 13 Sanierungsmaßnahmen gab es keinen zusätzlichen Zuwendungsgeber, bei zehn Maßnahmen nur einen Weiteren. Daraus ist erkennbar, dass der Bündelungseffekt nur bei weniger als der Hälfte der Maßnahmen zum Tragen kam und insgesamt eher eine untergeordnete Rolle in der Untersuchung spielt.

Der Anstoßeffekt der Städtebauförderung liegt bei einem gewichteten Quotienten von 6,55 (ungewichtet 8,41), das heißt, 1 Euro Fördermittel des Bundes und des Landes generiert 6,55 Euro an privaten Investitionen im Gebiet. Wenn man zu den Fördermitteln des Bundes und des Landes noch die Eigenmittel der Kommune dazuzählt, erreicht man für die privaten Investitionen einen Wirkungsgrad von gewichtet 3,50 (ungewichtet 4,55), man spricht hier vom Anstoßeffekt der öffentlichen Mittel.

Das Bauvolumen ist der wichtigste Kennwert für die Wirkung der Städtebauförderung. Bei der Auswertung der 25 Sanierungsmaßnahmen wird beim privaten und öffentlichen Bauvolumen ein gewichteter Quotient von 8,47 erreicht. Dies bestätigt und übertrifft damit die im Jahr 1996 auf Bundesebene erstellte Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW), die einen Quotienten von 1 zu 7,9 ausgewiesen hatte.

Die Bandbreite der Quotienten der einzelnen Sanierungsmaßnahmen ist groß. Die Ursachen hierfür sind multikausal. Unter anderem sind die unterschiedlichen Ergebnisse auf die Maßnahmenvielfalt der Städtebauförderung zurückzuführen, von der Neuentwicklung brachgefallener Flächen bis zur behutsamen Umgestaltung historischer Altstädte. Auf diese Einflussfaktoren wie z.B. den Gebietstyp oder die Lage des Sanierungsgebiets wird im nächsten Kapitel näher eingegangen.

Der ungewichtete Quotient, also der Mittelwert aus allen Quotienten der 25 Einzelmaßnahmen, liegt bei 11,31 und ist damit höher als der aussagekräftigere gewichtete Quotient.

	Bündelungseffekt	Anstoßeffekt	Anstoßeffekt öffentliche Mittel	Bauvolumen
gewichteter Quotient	1,87	6,55	3,50	8,47
ungewichteter Quotient	2,55	8,41	4,55	11,31

Weil bei den ungewichteten Quotienten jedes Sanierungsgebiet gleich behandelt wird, unabhängig von der Höhe der Gelder, die in das Gebiet geflossen sind, wird in den folgenden Kapiteln nur von den aussagekräftigeren gewichteten Quotienten gesprochen.

#### 4.3 Einflussfaktoren auf die Höhe der Quotienten

Ein Einflussfaktor auf die Höhe der Quotienten ist der Gebietstyp: Wo liegt das Sanierungsgebiet? Ist es ein historischer Stadtkern, ein Wohnquartier, das vor 1870 oder zwischen 1870 und 1933, zwischen 1934 und 1945 oder ab 1945 entstanden ist? Handelt es sich um ein dörflich geprägtes Wohnviertel, ein altes Gewerbe- oder Industriegebiet oder eine ehemalige Kaserne?

Wenn man nur auf den Quotienten des Bauvolumens achtet, erreichen die „alten Gewerbe- und Industriegebiete“ mit 16,67 den höchsten Wirkungsgrad. Daraus lässt sich ableiten,

dass diese Gebiete attraktive Potenzialflächen für den Wohnungsbau darstellen und vor allem aufgrund der hohen Neubautätigkeit diesen zweistelligen Quotienten erreichen. Im Vergleich dazu hat der Gebietstyp „historischer Stadtkern“ einen Quotienten von 7,63. In absoluten Zahlen ausgedrückt, wurde das meiste Geld in die historischen Stadtkerne investiert, hier wurden viele private Investitionen getätigt, es flossen aber auch viele öffentliche Fördergelder.



Wenn nun die Gebiete mit ihren absoluten Zahlen nach getätigten Investitionen pro Hektar bewertet werden, erreicht der historische Stadtkern erneut das beste Ergebnis. Wenn aber zusätzlich die Dauer der Maßnahme in Jahren in die Bewertung einfließt, haben nicht mehr die historischen Stadtkerne die besten monetären Ergebnisse, sondern Wohnquartiere, die seit der Gründerzeit entstanden sind, sowie alte Gewerbe- und Industriegebiete.



Diese Tendenz lässt erkennen, dass die historischen Stadtkerne bezogen auf das investierte Geld und in Bezug auf die Größe (meist kleinere Gebiete) sehr effizient sind, jedoch dauern die Maßnahmen aufgrund der kleinteiligen Eigentümerstruktur im Schnitt länger. Hier werden sie überholt von den Maßnahmen in neueren Wohnquartieren und alten Gewerbe- und Industriegebieten, deren Laufzeit deutlich kürzer ist.

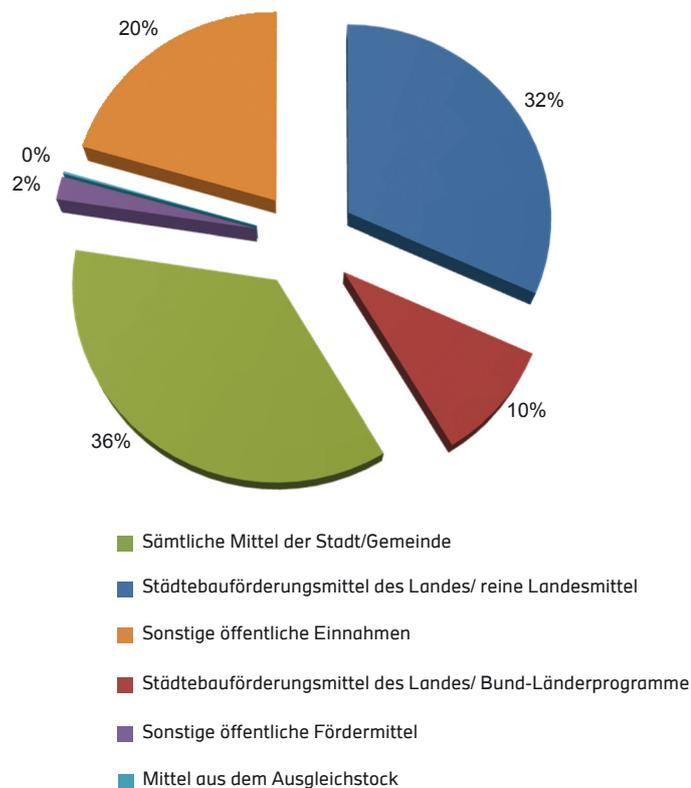
Bei der Ermittlung der Quotienten, die die Lage des Gebiets berücksichtigen (Unterteilung siehe nachfolgende Tabelle), lässt sich der Trend erkennen, dass in den zentrumsnahen Gebieten die besten Quotienten erzielt werden.

## Quotienten nach Kategorien

gewichtete Durchschnitte	Bündelungs- effekt	Anstoßeffekt	Anstoßeffekt öffentliche Mittel	Bauvolumen
Alle Gebiete	1,87	6,55	3,50	8,47
darunter:				
historischer Stadtkern	2,06	6,06	2,95	7,63
Wohnquartier vor 1870	1,50	8,93	5,95	11,63
Wohnquartier von 1870-1933	1,85	5,61	3,04	8,60
Wohnquartier von 1934-1945	1,56	4,75	3,04	6,35
dörflich geprägtes Wohnviertel	1,83	4,13	2,26	6,42
altes Gewerbe-/ Industriegebiet	1,86	14,75	7,92	16,67
sonstiges Gebiet (Kaserne)	1,67	5,62	3,37	7,58
Im Hauptzentrum der Stadt/Ge- meinde	2,04	5,99	2,94	7,86
In einem zentrumsnahen Gebiet	1,66	9,84	5,93	11,79
In einem Neben- oder Stadtteil- zentrum	1,50	3,34	2,23	5,75
In einer anderen Lage der Stadt/ Gemeinde	1,59	6,19	3,89	7,64

#### 4.4 Zusammensetzung der öffentlichen Finanzierung

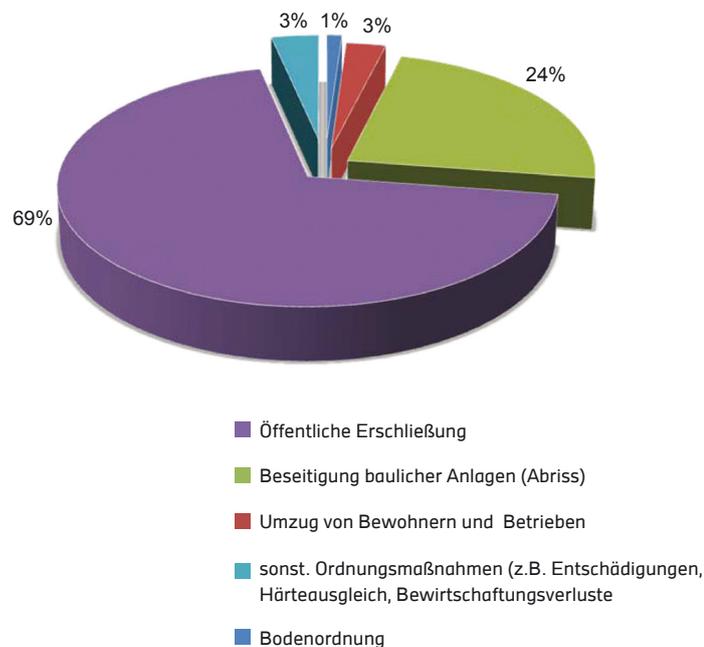
Die öffentlichen Mittel, die in die Sanierungsmaßnahmen fließen, bestehen zum größten Teil aus Mitteln der Städte und Gemeinden (36 Prozent), gefolgt von den Städtebauförderungsmitteln des Landes (reine Landesmittel 32 Prozent). 20 Prozent der Finanzierung bestehen aus sonstigen öffentlichen Einnahmen. Hierbei handelt es sich zum Beispiel um Ausgleichsbeträge, Erlöse aus Veräußerungen von Grundstücken oder Zinserträge. Die Städtebauförderungsmittel des Landes aus Bund-Länder-Programmen haben einen Anteil von zehn Prozent an der gesamten Finanzierung. Sonstige öffentliche Fördermittel (zwei Prozent) und Mittel aus dem Ausgleichstock (unter ein Prozent) fließen mit einem nur geringen Anteil ein. Hieraus lässt sich ersehen, dass die Kommunen einen entscheidenden Anteil an der Finanzierung ihrer Sanierungsmaßnahmen tragen.



#### 4.5 Kostenverteilung bei den sonstigen Ordnungsmaßnahmen

Über zwei Drittel der Kosten einer Sanierungsmaßnahme entfallen auf die öffentliche Erschließung (69 Prozent). Den zweitgrößten Anteil bildet die Beseitigung baulicher Anlagen (Abriss) mit 24 Prozent. Sonstige Ordnungsmaßnahmen (Entschädigungen, Härteausgleich und ähnliches), der Umzug von Bewohnern und Betrieben sowie die Bodenordnung machen insgesamt nur einen geringen Teil von etwa sieben Prozent aus.

Hierdurch wird deutlich, dass die Städtebauförderung ein Infrastrukturprogramm ist, und dass Wohnumfeldmaßnahmen einen wichtigen Teil der städtebaulichen Erneuerung darstellen.



## 5. Resümee und Ausblick



Die 25 ausgewerteten Sanierungsmaßnahmen aus 13 Städten und Gemeinden in ganz Baden-Württemberg generieren im Durchschnitt 8,47 Euro an zusätzlichen öffentlichen und privaten Bauinvestitionen. Die auf Baden-Württemberg bezogene Studie der Hochschule für Technik belegt so erneut die positive Wirkung der Städtebauförderung auf private und öffentliche Investitionen in der Innenentwicklung und ihre nachhaltigen Impulse für die Gesamtwirtschaft. Die Städtebauförderung ist ein Motor für die Innenentwicklung und häufig der Auslöser für die städtebauliche Erneuerung.

Die Finanzhilfen sind zum größten Teil reine Landesmittel aus dem Landessanierungsprogramm (17 Maßnahmen), dem Programm Einfache Stadterneuerung (2 Maßnahmen) und dem Wohnumfeldprogramm (1 Maßnahme). Die weitere Programmverteilung sieht folgendermaßen aus: vier Maßnahmen wurden im Bund-Länder-Sanierungs- und Entwicklungsprogramm (SEP) durchgeführt und eine Maßnahme im Bund-Länder-Programm Soziale Stadt (SSP). Diese Verteilung – mit dem hohen Anteil der reinen Landesprogramme – spiegelt die prozentuale Verteilung im ganzen Bundesland wieder.

Im Vordergrund stehen historische Altstädte sowie Industrie- und Gewerbebrachen: In die Altstädte fließen hohe Förderbeträge und damit auch hohe private und öffentliche Investitionen. Die Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen generiert in vergleichsweise kurzer Zeit ein hohes Bauvolumen. Es zeigt sich, dass neben den genannten Gebietstypen und Erneuerungsschwerpunkten die Sanierung von neueren Wohngebieten immer mehr in den Blickpunkt rückt.

Eine auf das Ökonomische fokussierte Auseinandersetzung mit der Städtebauförderung umfasst die Komplexität dieses

wichtigen Infrastrukturinstrumentes selbstverständlich nicht vollumfänglich. Die städtebaulichen Aspekte, die Qualität und Nachhaltigkeit der Bauten und Freiräume, die soziale Dimension sowie die Qualität und Intensität von Beteiligungsprozessen sind von ebenso großer Bedeutung für die Stadtentwicklung und müssen mit anderen Methoden erhoben werden.

Die Hochschule für Technik wird in einer weiteren Stufe die qualitativen Aspekte der städtebaulichen Innenentwicklung vertiefend betrachten und Sanierungsmaßnahmen in weiteren Städten und Gemeinden in Baden-Württemberg untersuchen.

Die vergleichende Analyse der ökonomischen Impulswirkung zeigt aber sehr eindrücklich die gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Städtebauförderung. Die in der Politik diskutierten Kürzungen der Städtebauförderung würden nicht nur drastische Folgen für die Kommunen und deren städtebauliche Innenentwicklung nach sich ziehen sondern ebenso große Nachteile auf die privaten und öffentlichen Investitionen und das mittelständische Handwerk und Ausbaugewerbe mit sich bringen. Dies macht die vorliegende Studie zum Multiplikator der Städtebauförderung deutlich.



## 6. Quellen

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW): Expertise über die Anstoßwirkungen öffentlicher Mittel in der Städtebauförderung. Vera Lessat unter Mitarbeit von Klaus-Peter Gaulke und Josef Rother. Heft 164, Dunker & Humboldt, 1996.

Deutsches Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin): Anstoßwirkungen öffentlicher Mittel in der Städtebauförderung. Kurzexpertise im Auftrag des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung. Lorenz Blume, Kurt Geppert, Martin Gornig. Dunker & Humboldt, 2004.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg in Zusammenarbeit mit der Architektenkammer Baden-Württemberg (Hg.): Zukunftsfähige Stadterneuerung in Baden-Württemberg 2004/2005, Stuttgart 2005.

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg in Zusammenarbeit mit der Architektenkammer Baden-Württemberg (Hg.): innerorts. Dokumentation, Stuttgart 2008.

Fotos und Abbildungen:  
zur Verfügung gestellt von den an der Studie beteiligten  
Städten und Gemeinden sowie den Sanierungsbeauftragten.

