



DIE STADTENTWICKLER
BUNDESVERBAND



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

EMPFEHLUNGEN

für einen effizienten Mittelabfluss der erhöhten
Städtebaufördermittel



Berlin, 23.02.2026



Präambel: Ausgangslage und kommunale Finanzsituation

Wir appellieren eindringlich daran, jetzt die strukturellen Voraussetzungen zu schaffen, damit Kommunen die erhöhten Mittel der Städtebauförderung angesichts der vielerorts schwierigen Haushaltslage und unzureichender Kapazitäten für die drängenden Infrastruktur- und städtebaulichen Erneuerungsmaßnahmen wirksam einsetzen können.

In unseren Städten und Gemeinden bestehen gewaltige Investitionsbedarfe – insbesondere in der sozialen, baulichen und technischen Infrastruktur und bei der städtebaulichen Erneuerung. Der Investitionsrückstand wird mittlerweile auf rund 215,7 Mrd. Euro geschätzt. Diese Defizite sind das Ergebnis langjähriger Unterinvestitionen und struktureller Funktionsverluste in Teilräumen der Städte und Gemeinden. Der Bund hat diese Problemlage erkannt und reagiert mit dem Infrastruktursondervermögen sowie der avisierten Verdopplung der Städtebauförderung. Die Länder stehen ihrerseits in der Verantwortung, ihre Finanzierungsanteile vollumfänglich zu leisten.

Allerdings besteht die Gefahr, dass dies durch die kommunale Finanzlage vielerorts nicht genutzt werden kann und damit die Mittel nicht ausreichend zum Einsatz kommen können: zahlreiche Städte und Gemeinden kämpfen mit strukturellen Defiziten, steigenden Ausgaben und begrenzten Handlungsspielräumen. Im Jahr 2024 standen kommunalen Ausgaben von rund 400 Mrd. Euro Einnahmen von nur etwa 376 Mrd. Euro gegenüber, 2025 wird das Defizit auf 30 Mrd. Euro anwachsen. Die kommunale Verschuldung ist mit 343,3 Mrd. Euro auf einem Höchststand. In immer mehr Städten und Gemeinden reichen die verfügbaren Mittel kaum mehr aus, um Pflichtaufgaben zuverlässig zu erfüllen. Die Folge ist, dass dringend erforderliche Investitionen nicht oder nur verzögert umgesetzt werden können.

Wir erkennen ausdrücklich an, dass die Notwendigkeit struktureller Reformen sowohl im Bund als auch in den Ländern erkannt wurde und bereits Initiativen laufen – etwa zur Lösung der Altschulden. Dennoch bedarf es sofort wirksamer Maßnahmen, um den Kommunen kurzfristig die Nutzung der erhöhten Städtebaufördermittel zu ermöglichen. Andernfalls drohen nicht nur Mittelreste, sondern die Bevölkerung verliert weiter an Vertrauen in die Handlungs- und Problemlösungsfähigkeit des Staates.

Mit diesem Empfehlungspapier wollen wir konkrete, sofort umsetzbare und pragmatische Maßnahmen benennen, die es Kommunen – unabhängig von ihrer Haushaltslage – ermöglichen, die Bundes- und Landesmittel der Städtebauförderung zeitnah und wirksam einzusetzen.



1. Kommunale Eigenanteile reduzieren und flexibilisieren

1.1 Möglichkeiten zur Verringerung der kommunalen Eigenanteile nutzen

Der Bund sollte ab 2026 für eine Übergangszeit von zunächst fünf Jahren die kommunalen Eigenanteile grundsätzlich auf 10 % verringern und seinen Anteil erhöhen. Frühere Bundesprogramme wie der „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ (kommunaler Anteil 10 %) oder „Städtebaulicher Denkmalschutz in den neuen Ländern“ (kommunaler Anteil 20 %) zeigen, dass niedrigere Eigenanteile die Investitionsfähigkeit und Nutzung der Städtebauförderung erheblich verbessern.

1.2 Finanzkraftabhängige Eigenanteile

Alle Bundesländer sollten die in der VV eröffnete Möglichkeit nutzen, kommunale Eigenanteile für Kommunen in Haushaltsnotlagen zu senken. Länder, die dies noch nicht anwenden, können dafür auf in anderen Ländern bereits angewandte Definitionen von Haushaltsnotlagen nutzen.

In der VV sollten Bund und Länder darüber hinaus die Reduzierungsmöglichkeit für die Übergangszeit von zunächst fünf Jahren von derzeit 10 auf 5 Prozent senken. Der Bund sollte angesichts der schwierigen Haushaltslagen der Länder die 5-prozentige Absenkung allein übernehmen (Bund bis zu 50 %, Land: bis zu 45 %).

Die bereits heute für die neuen Bundesländer bestehende Möglichkeit für bestimmte Maßnahmen (z. B. Bildungs- und Betreuungsinfrastruktur) den kommunalen Eigenanteil zu reduzieren, sollte auf alle Bundesländer und auf weitere strukturell notwendige Investitionen ausgeweitet werden.

1.3 Wiederzulassung und Erweiterung des Eigenmittlersatzes durch Dritte

Bund und Länder sollten in der VV die Möglichkeit, kommunale Eigenanteile durch Beiträge Dritter (Wohnungsunternehmen, Kirchen, Stiftungen etc.) zu ersetzen, dringend wieder einführen und für alle Maßnahmen ermöglichen (nicht nur für Verfügungsfonds, die zu 100 Prozent durch private Mittel kofinanziert werden können). Dies wurde in der aktuellen VV gestrichen.

1.4 Temporäre Aussetzung des Kumulationsverbots

Damit Mittel aus dem Infrastruktursondervermögen als Kofinanzierung genutzt werden können sollte der Bund das Kumulationsverbot zur Städtebauförderung für die Dauer des Sondervermögens aussetzen und das „Länder- und Kommunal-Infrastrukturfinanzierungsgesetz (Lu-KIFG)“ entsprechend anpassen. Das Beispiel Saarland zeigt, dass Länder zweckgebundene Vorabzüge schaffen können, um kommunale Eigenanteile zu finanzieren.

1.5 Nutzung nicht verausgabter Mittel des Infrastruktursondervermögens

Die rund 13,3 Mrd. Euro im Jahr 2025 nicht verausgabten Mittel des „Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität (SVIK)“ sollten über ein einfaches Novellierungsverfahren des Lu-KIFG zweckgebunden an die Länder verteilt werden, die sie wiederum als kommunalen Eigenanteil bereitstellen.



2. Planung, Umsetzung und Fördermittelmanagement vereinfachen

2.1 Änderung der kommunalen Bilanzierung mehrjähriger Fördervorhaben

Die Aufsichtsbehörden der Länder sollten einheitliche Auslegungshilfen für Gemeinde- und Haushaltsordnungen zur haushaltsentlastenden Bilanzierung mehrjähriger, großvolumiger Fördervorhaben erstellen. Wie bereits von manchen Kommunen praktiziert, sollten künftig nur die im jeweiligen Haushaltsjahr anfallenden tatsächlichen Eigenanteile als Ausgaben im Haushalt bilanziert werden und nicht das gesamte mehrjährige Projektvolumen im ersten Haushaltsjahr. Neben Auslegungshilfen, die die Rechtsicherheit der Kämmerer erhöht, erfordert dies aber von den Ländern verbindlichere Förderzusagen und einheitliche Auslegungshilfen.

2.2 Mehrjährige Bewilligungsrahmen

Bund und Länder sollten die Städtebauförderung auf einen mehrjährigen Bewilligungsrahmen umstellen, wie dies bereits für die EU-Strukturfondsförderung seit vielen Jahren erfolgreich praktiziert wird. Ein mehrjähriger Bewilligungsrahmen schafft Planungssicherheit, ermöglicht wirtschaftlichere Vergaben, reduziert Bürokratie, stärkt die kommunale Investitionsfähigkeit und schützt Projekte vor haushaltspolitischen Verzögerungen. Dies würde die Wirksamkeit und den Mittelabfluss der Städtebauförderung erheblich verbessern.

Darüber hinaus sollte auch für Projekte der Städtebauförderung das Prinzip der Selbstbewirtschaftung für die Länder ermöglicht werden. Die daraus entstehenden Effizienz- und Planungsvorteile sind konsequent an die Kommunen weiterzugeben, indem fest zugesicherte Pauschalen über investive Mittel an sie übermittelt werden. Dadurch erhalten Kommunen größere Handlungssicherheit und können Projekte zügiger, flexibler und bedarfsorientierter umsetzen.

2.3 Vereinfachung Antragsverfahren und Fördermittelmanagement

Die Länder sollten die oftmals komplexen Verfahren – sowohl bei der Beantragung von Gesamtmaßnahmen als auch bei der Bewilligung einzelner geförderter Vorhaben – spürbar vereinfachen, damit Kommunen Fördermittel zügig und ohne unnötige Verzögerungen abrufen können.

Die Länder sollten Berichtspflichten, Abrechnungsverfahren und Prüfprozesse deutlich vereinfachen. Standardisierte Checklisten und der Verzicht auf aufwendige Mehrfachprüfungen würden den Aufwand insbesondere für kleinere Maßnahmen erheblich reduzieren. Eine gegenseitige Anerkennung von Prüfvermerken aller beteiligten Institutionen würde zudem die kommunale Verwaltungspraxis deutlich erleichtern.

Baufachliche Prüfungen sollten – nach dem Vorbild von Schleswig-Holstein – ganz oder teilweise entfallen, um Bearbeitungszeiten zu verkürzen und den Verwaltungsaufwand zu reduzieren. In einigen Ländern wie Baden-Württemberg hat es sie nie gegeben, in Schleswig-Holstein sind sie gerade abgeschafft worden.



Die Länder sollten perspektivisch möglichst gemeinsam die Fördermittelabwicklung digitalisieren und dazu digitale Plattformen aufbauen. Ein umfassendes digitales Fördermittelmanagement sollte sämtliche Schritte – von Antragstellung über Mittelabruf bis Nachweisführung – in einem einheitlichen System bündeln. Damit lassen sich Prozesse automatisieren, Antragstellung und Mittelabrufe beschleunigen Prüfschritte und Nachweisführung vereinfachen und effizienter gestalten.

2.4 Einstiegshürden abbauen

In der VV ist geregelt, dass städtebauliche Gesamtmaßnahmen auf einem integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) basieren müssen. Bund und Länder sollten sicherstellen, dass der Umfang dieser wichtigen strategischen und fachübergreifenden Planungsgrundlage bedarfs- und kontextbezogen variieren kann. Gerade für kleinere Kommunen oder Gebiete mit wenigen, kleinteiligen Maßnahmen sollte auch ein weniger komplexes, schlankes ISEK ausreichen. Entscheidend ist, dass die planerische Grundlage die lokalen Herausforderungen angemessen abbildet und in einem für die Kommunen realistisch leistbaren Rahmen erstellt werden kann. So wird die Städtebauförderung breiter zugänglich, ohne die notwendige strategische Orientierung zu verlieren.

Darüber hinaus sollten Planungsleistungen bereits vor der offiziellen Aufnahme in die Städtebauförderung förderfähig sein, um Kommunen nicht das volle finanzielle Risiko vorgelagerter Planungen aufzubürden. Dies würde Einstiegshürden abbauen, frühe Projektqualität sichern und mehr Kommunen ermutigen, sich um eine Aufnahme in das Programm zu bewerben.

Für den Fall, dass eine Fachförderung mit einem Negativbescheid endet, sollte bundesweit die Möglichkeit geschaffen werden, Kommunen den direkten Übergang („Reinrutschen“) in die Städtebauförderung zu eröffnen – analog zum bereits praktizierten Modell in Sachsen. Diese Option ermöglicht es, trotz Ablehnung in der Fachförderung notwendige Projekte dennoch umzusetzen und führt zugleich zu höheren Mittelabrufen in der Städtebauförderung. Es wird empfohlen, dieses Vorgehen auf alle Länder auszuweiten, um bundesweit Planungssicherheit zu schaffen und die Investitionstätigkeit der Kommunen zu stärken. Dabei ist selbstverständlich das Doppelförderungsverbot zu beachten, wie eingangs im vorliegenden Papier dargestellt: Ein Übergang darf nur dort ermöglicht werden, wo keine parallele Förderung für dieselbe Maßnahme besteht. Zugleich darf diese Übergangsmöglichkeit keinesfalls dazu führen, dass Mittel der Fachförderprogramme reduziert oder deren Bedeutung geschwächt wird; vielmehr müssen beide Förderwege weiterhin voll ausgestattet bleiben, um Kommunen ein verlässliches und ergänzendes Instrumentarium bereitzustellen.



3. Verwaltungskapazitäten sichern und stärken

3.1 Überbrückung personeller Engpässe

Kommunen benötigen kurzfristig projektbezogene zusätzliche Personalkapazitäten – insbesondere für die Abwicklung komplexerer Gesamtmaßnahmen –, um die aufwendigen Projektsteuerungs- und Fördermittelmanagementprozesse zielgerichtet und zügig sicherzustellen. Wo diese Kapazitäten verwaltungsintern nicht oder nur unzureichend verfügbar sind, müssen Kommunen die Möglichkeit haben, qualifizierte und leistungsfähige externe Dienstleister einzubinden, um die erforderliche fachliche Tiefe und Kontinuität gewährleisten zu können. Damit diese externen Beratungs- und Steuerungsleistungen – auch von kommunalen Unternehmen – realistisch nutzbar bleiben, sollten die Länderregelungen künftig eine auskömmliche Förderung solcher Leistungen sicherstellen. Nur so können Kommunen die notwendigen Ressourcen verlässlich bereitstellen und ihre Projekte effizient zum Erfolg führen.

3.3 Vergabeverfahren vereinfachen und beschleunigen

Die Länder sollten die Kommunen insbesondere bei der Bewältigung komplexer Vergabeverfahren (nach VgV und VOB) unterstützen. Zusätzlich sollten Verfahren rechtlich und organisatorisch entschlackt werden. Dies umfasst unter anderem:

- Die digitale Vergabe sollte flächendeckend etabliert und durch vorkonfigurierte Templates, automatisierte Plausibilitätsprüfungen, Checklisten und Workflow-Assistenten ergänzt werden.
- Um kleinere, zeitkritische oder einfach strukturierte Maßnahmen schneller umsetzen zu können, sollten die Bagatellgrenzen für Direktvergaben oder beschränkte Ausschreibungen angehoben oder wie in Nordrhein-Westfalen aufgehoben und i.d.R. bis zum EU-Schwellenwert ermöglicht werden.
- Für besonders dringliche oder standardisierbare Städtebauvorhaben sollte ein „Fast-Track-Verfahren“ eingeführt werden, das stark verkürzte Prüf- und Entscheidungsfristen, vereinfachte Unterlagen und priorisierte Bearbeitung vorsieht.

Fazit: Städtebauförderung umsetzen – jetzt handeln

Wir appellieren an Bund und Länder, alle kurzfristig realisierbaren Maßnahmen zu ergreifen, die eine zeitnahe Nutzung der verfügbaren Fördermittel für den dringenden Abbau der Investitionsrückstände ermöglichen.

Weil die Leistungsfähigkeit des Staates sich für Bürgerinnen und Bürger vor allem auf der kommunalen Ebene zeigt, ist eine solide Finanzausstattung der Städte und Gemeinden unerlässlich. Die Städtebauförderung ist hierfür ein zentrales Instrument – sowohl als wirtschaftliches Investitionsprogramm als auch als Motor zur Stärkung des gesellschaftlichen Zusammenhalts. Eine Studie des Bundesverbands DIE.STADTENTWICKLER belegt diesen demokratie-stärkenden Effekt deutlich.



DIE STADTENTWICKLER
BUNDESVERBAND



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

Ansprechpartner

DIE STADTENTWICKLER.BUNDESVERBAND e.V.

Anna Stratmann

Geschäftsführerin

10179 Berlin, Littenstraße 10

Telefon: +49 175 5862 958

E-Mail: anna.stratmann@die-stadtentwickler.info

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

Christian Huttenloher

Generalsekretär

10179 Berlin, Littenstraße 10

Telefon: +49 30 2061 325-0

E-Mail: c.huttenloher@deutscher-verband.org