

Unterrichtung

durch die Bundesregierung

Stadtentwicklungsbericht der Bundesregierung 2025

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Präambel	3
Zusammenfassung	3
1 Grundlagen der Stadtentwicklungspolitik des Bundes	4
1.1 Ziele des Bundes in der Stadtentwicklung für Städte und Gemeinden in Deutschland	4
1.2 Aktuelle Entwicklungsdynamiken deutscher Städte und Gemeinden	7
1.3 Instrumente der Stadtentwicklung des Bundes	22
1.4 Finanzierung von stadtentwicklungspolitischen Maßnahmen in Deutschland.....	35
2 Strategische Handlungsfelder und Maßnahmen des Bundes in der Stadtentwicklung	36
2.1 Klimaschutz und Klimaanpassung fördern, Flächen sparen, grüne und blaue Infrastruktur sichern und ausbauen.....	36
2.2 Bestandsquartiere qualitätsvoll erhalten, erneuern und resilient entwickeln, sozialen Zusammenhalt stärken	44
2.3 Neue Stadtquartiere entwickeln.....	50
2.4 Vitale Innenstädte und Zentren – kooperativ, durchmischt, integriert.....	59
2.5 Infrastrukturen für Mobilität und Daseinsvorsorge leistungsfähig machen und stadtverträglich gestalten.....	66

	Seite
3 Ausblick und abschließende Schlussfolgerungen	74
4 Anhang.....	78

Präambel

Der Deutsche Bundestag hat mit Beschluss vom 15. Juni 2005 (Bundestagsdrucksache 15/5710) die Bundesregierung aufgefordert, dem Bundestag alle vier Jahre über die Stadtentwicklung in Deutschland zu berichten. Der aktuelle Bericht wird hiermit vorgelegt.

Zusammenfassung

Ziel der Stadtentwicklungspolitik des Bundes sind gute Lebensverhältnisse für alle Menschen in unseren Städten, Gemeinden und Regionen im Sinne der Nachhaltigkeitsziele der Bundesregierung. Der Bund unterstützt durch Gesetzgebung, Förderung, Vermittlung und Forschung eine integrierte und nachhaltige Stadtentwicklung. Sie bildet die Grundlage für den sozialen Zusammenhalt, wirtschaftliche Entwicklung sowie die Förderung demokratischer Prozesse und gelingt nur im Zusammenspiel von Bund, Ländern und Kommunen.

Der Stadtentwicklungsbericht 2025 benennt die Herausforderungen, vor denen die Kommunen stehen, und zeigt Optionen für eine zukünftige Politik, deren Unterstützung und Stärkung auf. Dabei gliedert sich der Bericht in drei Teile und stützt sich auf die Grundlagenforschung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) der vergangenen Jahre.

Abschnitt 1 beschreibt die aktuelle Situation und Entwicklungen in deutschen Städten und Gemeinden und dokumentiert die Aktivitäten des Bundes im Bereich der Stadtentwicklungspolitik in den letzten vier Jahren. Abschnitt 2 beschreibt Aufgaben und Aktivitäten des Bundes in fünf zentralen räumlichen und thematischen Handlungsfeldern (Clustern). Sie betreffen die Unterstützung der Anpassung von Kommunen an die Folgen des Klimawandels, die integrierte Weiterentwicklung von Bestandsquartieren, die Planung und Errichtung neuer Stadtteile, die Stärkung von Zentren, Ortskernen und des öffentlichen Raums sowie die räumliche Anpassung von Kommunen mit nachhaltigen Mobilitätsformen und leistungsfähigen Infrastrukturen.

Abschnitt 3 bietet eine Übersicht über Handlungsfelder der Stadtentwicklungspolitik von Bund, Ländern und Kommunen, die zukünftig verstärkt in den Blick zu nehmen sind. Dazu zählen die Weiterentwicklung von Infrastrukturen, wie eine nachhaltige Energie- und Wärmeversorgung, die Begleitung des wirtschaftlichen Strukturwandels in schrumpfenden Regionen, die städtebauliche Anpassung ausgewählter Gebietstypen, die Notwendigkeit, Bau- und Planungsprozesse schneller zu gestalten und digitale Dienste auszubauen, sowie eine Stärkung des Zivilschutzes.

Zukünftige Aufgaben betreffen zudem die Flankierung demografischer und sozialer Entwicklungen, wie einer älter werdenden Gesellschaft, die Unterstützung der Integration neuer Bevölkerungsgruppen, die Förderung des sozialen Zusammenhalts, die Überwindung von Wohnungs- und Obdachlosigkeit sowie zunehmender Einsamkeit einzelner Bevölkerungsgruppen, die Unterstützung von Haushalten infolge steigender Wohnkosten, die Beseitigung des Mangels an bezahlbarem Wohnraum in vielen Kommunen bei zunehmendem Leerstand in anderen sowie die Stärkung lebenswerter Nachbarschaften und öffentlicher Räume sowie deren Anpassung an die Folgen des Klimawandels.

In Querschnittsthemen werden die notwendige Kooperation und Zusammenarbeit aller Beteiligten in der Stadtentwicklung ebenso wie baukulturelle Fragestellungen für qualitätsvolle Prozesse in Planung und Bau angesprochen. Der Stadtentwicklungsbericht 2025 stellt zudem Schnittstellen zur Wohnungs- sowie Regional- und Raumordnungspolitik des Bundes dar. Die im Bericht genannten oder daran anknüpfenden zukünftigen Maßnahmen mit finanziellen Auswirkungen auf den Bundeshaushalt präjudizieren weder die laufenden noch künftige Haushaltsverhandlungen. Etwaige finanzielle und personelle Mehrbedarfe kann der Bund nur im Rahmen seiner Zuständigkeiten finanzieren. Sie sind außerdem von den betroffenen Einzelplänen innerhalb der geltenden Haushaltsansätze und innerhalb des Stellenplans bei der Aufstellung des jeweiligen Bundeshaushalts zu decken.

1 Grundlagen der Stadtentwicklungspolitik des Bundes

Der Bund verfolgt dauerhaft das Ziel einer nachhaltigen und integrierten Stadtentwicklung. Der Koalitionsvertrag der Regierungsfractionen von 2025 untermauert diese Zielsetzung, indem er die Förderung einer nachhaltigen Entwicklung als Maßstab des Regierungshandelns benennt. Bereits mit der Regierungsbildung zur 20. Legislaturperiode des Deutschen Bundestags wurde dazu 2021 das Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) neu geschaffen (Die Bundesregierung, 2021).

1.1 Ziele des Bundes in der Stadtentwicklung für Städte und Gemeinden in Deutschland

Gemeinsames Ziel auf allen föderalen Ebenen der Bundesrepublik sind lebenswerte, funktionsfähige und gemeinwohlorientierte Städte, Gemeinden und Regionen. Diese Politik basiert auf den Zielen der unter deutscher EU-Ratspräsidentschaft 2020 verabschiedeten „Neuen Leipzig-Charta: Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl“ (BBSR, 2021). Die mit der Charta formulierten Prinzipien guter Stadtentwicklung leisten einen entscheidenden Beitrag, um städtische und ländliche Strukturen so leistungsfähig zu machen, dass sie angemessen auf aktuelle und zukünftige Krisen und Herausforderungen reagieren können (siehe 1.3.1).

Erhalt und Ausbau gemischt genutzter, resilienter Quartiere mit hoher Lebensqualität

Die Bundesregierung verfolgt das Ziel einer nutzungsgemischten Stadt mit der räumlich-funktionalen Verschränkung von Wohnen, Arbeit, Handel, dem Ausbau des regionalen Umweltverbunds für stadtverträgliche Mobilität sowie guter Ausstattung für Erholung, Freizeit und Sport. Das Quartier ist dabei die zentrale Handlungsebene. Die Auswirkungen der Lockdowns während der Covid-19-Pandemie ab 2020 haben die hohe Bedeutung gut ausgestatteter und gestalteter städtischer Quartiere aufgezeigt.

Ihrem strategischen Ziel zur Stärkung der Innenentwicklung von Kommunen entsprechend, unterstützt die Bundesregierung Städte und Gemeinden durch die Gemeinschaftsinitiative Nationale Stadtentwicklungspolitik (NSP) dabei, in nutzungsgemischten Quartieren städtebauliche und funktionale Dichte zu erzeugen. Hochwertig gestaltete, gut erreichbare, sicher, barrierefrei und vielseitig nutzbare öffentliche Räume werden dabei gezielt zu einem urbanen Kernelement entwickelt.

Vielfältige Städte und Gemeinden tragen zum gesellschaftlichen Zusammenhalt, zur Pflege und Weiterentwicklung des baukulturellen Erbes, zur öffentlichen Daseinsvorsorge in den Bereichen Wohnen, Bildung, Pflege und Gesundheit, Handel, Kultur, der Förderung demokratischer und gesellschaftlicher Teilhabe und Integration sowie zur Ver- und Entsorgung mit Gütern bei. Sie leisten damit einen bedeutenden Beitrag zur Stabilität des Gemeinwesens und zur wirtschaftlichen Prosperität des Landes.

Lebendige und lebenswerte Quartiere in Kommunen werden durch eine geschlechtersensible und -gerechte Gestaltung von Räumen gefördert, welche den unterschiedlichen Bedürfnissen und Anforderungen verschiedener Nutzergruppen Rechnung trägt. Kulturelle Vielfalt und die Diversität der Lebensstile sind ein Gewinn, der Kommunen zu Orten der Kommunikation und Innovation macht.

Urbane Räume spielen als Motoren der Transformation auf dem Weg zur Nachhaltigkeit eine entscheidende Rolle. Sie sind gleichzeitig Treiber und Betroffene globaler Veränderungen. Klimaschutz und Klimaanpassung stellen hierbei für die Stadtentwicklung wesentliche Zukunftsaufgaben, Herausforderungen und Ziele zugleich dar.

Urbane Resilienz in Bezug auf die Klimaanpassung von Städten und Gemeinden auch in Verbindung mit Aspekten der sozialen Resilienz ist ein zunehmend wichtiges Aufgaben- und Handlungsfeld der Stadtentwicklungspolitik des Bundes. Dabei geht es darum, die Fähigkeiten von Städten und Gemeinden zur Reaktion auf Störungen durch klimabedingte Extremereignisse, wie z. B. Hochwasser, Hitzewellen oder Dürren, zu stärken. Resilienz beschreibt die Fähigkeit eines städtischen Systems und seiner Bevölkerung, auf Krisen oder Katastrophen widerstandsfähig zu reagieren, sich anzupassen und zu erholen sowie eine nachhaltig gestärkte Stadtentwicklung einzuleiten.

Zudem verfolgt die Bundesregierung u. a. mit der umfassenden Novellierung des Baugesetzbuchs (BauGB) (siehe 1.3.2) durch den am 27. Mai 2026 von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf eines Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts das Ziel, die Effizienz der Siedlungsflächennutzung durch flächensparende Maßnahmen beim Neubau, konsequente Innenentwicklung sowie Nachverdichtung zu erhöhen. Zu diesem Zweck sollen die dreifache Innenentwicklung sowie die wassersensible Stadtentwicklung im BauGB verankert werden. Hierdurch soll die Resilienz von Städten und Gemeinden gegenüber erhöhter Hitzebelastung und Überflutungsrisiken gestärkt werden. Eine Facette ist dabei auch, die Nutzung bestehender Gebäude zu verbes-

ern, indem der Verfall nicht oder unzureichend genutzter Gebäude beseitigt und diese sogenannten Schrottimobilien wiederbelebt werden. Dazu sollen die Instrumente der Gemeinden gestärkt und erweitert werden.

Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in Städten und ländlichen Räumen

Die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse ist eine Querschnittsaufgabe aller föderalen Ebenen und ein prioritäres Ziel der Bundesregierung. Die Bundesregierung versteht unter „Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse“ in erster Linie die wirtschaftliche Kohäsion, den gesellschaftlichen Zusammenhalt und Teilhabe, den Zugang zu Infrastrukturen und zur Daseinsvorsorge sowie die Schaffung der ökologischen Rahmenbedingungen für ein gutes Leben und Wirtschaften in Deutschland (BMWE, 2024).

Städten und Gemeinden kommt bei der Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse eine Schlüsselrolle zu. Städte, ihr Umland und ländliche Räume in Deutschland sind eng miteinander verflochten. Stadtentwicklungspolitische Strategien müssen daher im Zusammenhang mit den Zielen der Regional- bzw. Raumplanung (siehe 1.3.8) gedacht und abgeglichen werden. Neben Finanzhilfen des Bundes an die Länder und Kommunen in den Programmen der Städtebauförderung und der Förderung in weiteren Bundesprogrammen (siehe 1.3.3 ff.) erfolgt eine finanzielle Unterstützung u. a. in den Bereichen des Sozialen Wohnungsbaus, des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV), des Fuß- und Radverkehrs, der Kinderbetreuung und Schulsanierung, der Unterbringung und Integration von Geflüchteten sowie im Gesundheitswesen.

Um gleichwertige Lebensverhältnisse in städtischen und ländlichen Räumen in ganz Deutschland zu schaffen, verfolgt die Bundesregierung einen politikfeldübergreifenden Ansatz. Die Unterstützung und Stärkung strukturschwacher Regionen und Stadtquartiere nehmen hierbei einen besonderen Stellenwert ein. Regionale bzw. städtische Disparitäten sollen durch eine gute Mittelausstattung für die Kohäsionspolitik verringert und die Mitsprache von Regionen gestärkt werden. Die traditionelle Stärke Deutschlands mit seiner dezentralen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur soll erhalten und der Wegzug aus strukturschwachen Regionen und der Zuzugs- und Wachstumsdruck auf Metropolen und Ballungsräume gedämpft werden.

In ländlichen Räumen, insbesondere in peripherer Lage, übernehmen Kleinstädte und ihre Einrichtungen wichtige Ankerfunktionen der Daseinsvorsorge für ihr Umland. Ebenso sind sie vielfach regionale Arbeitsmarktzentren. Gleichzeitig stellen insbesondere Metropolregionen, Großstädte bzw. großstadtnahe Gemeinden die Zielregionen für Wanderungsbewegungen dar. Städte tragen mit einem vielfältigen Bildungs- und Arbeitsplatzangebot wesentlich zu Innovation und Wohlstand in den umliegenden Regionen und der Gesellschaft insgesamt bei und bieten Raum zur Entfaltung vielfältiger Lebensentwürfe.

Schaffung von bezahlbarem Wohnraum

Die Sicherung einer ausreichenden, angemessenen und bezahlbaren Wohnraumversorgung für alle Bevölkerungsteile ist eines der zentralen Ziele der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik der Bundesregierung. Durch Bundesförderung für den Sozialen Wohnungsbau mit entsprechenden Finanzhilfen an die Länder (siehe 1.3.7) sowie mit den Neuregelungen des BauGB werden die Kommunen bei der Aktivierung von Bauland, der Beschleunigung von Planungsprozessen und der Sicherung bezahlbaren Wohnens unterstützt.

Die Bundesregierung schafft somit wichtige Rahmenbedingungen, wobei die Verantwortung der kommunalen Selbstverwaltung beachtet bleibt. Wichtige Faktoren sind dabei die interkommunale Kooperation und Abstimmung im Bereich der Baulandversorgung, aber auch darüber hinaus, u. a. bei der Erstellung von Raumordnungsplänen, regionalen Leitbildern und Entwicklungskonzepten.

Ausbau der Digitalisierung

Der strategische Ausbau und gemeinwohlorientierte Umgang mit der Digitalisierung im Kontext der Stadtentwicklung stellt ein weiteres Ziel dar. Städte und Gemeinden stellen sich verstärkt dem digitalen Wandel und nutzen die damit verbundenen Chancen für die Entwicklung ihrer Siedlungsbereiche und Stadtsysteme. Es gilt dabei, sowohl den Anforderungen der Digitalisierung mit den sich schnell wandelnden technischen Voraussetzungen, den Bedürfnissen von Wirtschaftsbetrieben, der Beschleunigung von Planungs- und Bauabläufen, dem Bedürfnis nach Information, Transparenz und Entbürokratisierung als auch dem Schutz der Privatsphäre, der Datensicherheit, dem Schutz vor der Ausspähung kritischer Infrastrukturen sowie den Möglichkeiten und Fähigkeiten des Zugangs zu digitalen Diensten einer und eines jeden Einzelnen gerecht zu werden.

Dies erfordert ein flächendeckendes, leistungsfähiges Glasfaser- und Mobilfunknetz, dessen Ausbau der Bund in ganz Deutschland fördert. Dabei ist der Fokus auf wirtschaftlich schwer erschließbare ländliche Räume zu richten. Anwendungen auf der Grundlage künstlicher Intelligenz sind für ihren Einsatz in der Stadt- und Regionalentwicklung stärker zu erforschen. Wie in vielen weiteren Aufgaben, setzt die Bundesregierung auch in Fragen der Stadtentwicklung auf die Kraft von Forschung (siehe 1.3.6) und digitalen Anwendungen zur Entwicklung und Förderung von Innovationen.

Stadtentwicklungspolitik als gemeinsame Aufgabe vieler Akteure

Stadtentwicklungspolitik berücksichtigt alle relevanten Fachpolitiken und Beteiligten und bringt sie in einen räumlichen, sektoralen und zeitlichen Ausgleich. Hierbei muss insbesondere auf die Folgen des Klimawandels, des demografischen Wandels sowie auf soziale Disparitäten und den wirtschaftlichen Strukturwandel reagiert werden. Dabei ist eine kontinuierliche, sektorübergreifende Zusammenarbeit mit der Zivilgesellschaft in zeitgemäßen Formen der Partizipation unverzichtbar, um gemeinsame Lösungen für nachhaltige Siedlungsstrukturen zu erarbeiten und zu sichern. Diese gemeinschaftlichen Lösungen bedürfen integrierter Ansätze und des konzentrierten Mitteleinsatzes unterschiedlicher Fachpolitiken.

Die Grundlage der kommunalen Stadtentwicklungsplanung stellen weiterhin partizipativ erarbeitete Integrierte Städtebauliche Entwicklungskonzepte (ISEKs) und räumlich differenzierte Teilkonzepte (örtliche Entwicklungskonzepte) auf Stadtteilebene als strategische Entscheidungsgrundlage dar. Als wichtige Querschnittsaufgabe stärkt die Bundesregierung Einrichtungen sowie gute Prozesse der Baukultur. Sie schafft Orte von hoher Nutzungs- und Gestaltungsqualität und fördert städtebauliche Vielfalt. So werden die Einzigartigkeit und Identität von Orten unterstrichen und die Identifikation mit der gestalteten Umwelt unterstützt. Die Grundlage dafür stellen die Baukulturellen Leitlinien des Bundes „Gemeinsam Räume für gutes Zusammenleben gestalten“ (BMWSB, 2025) dar.

Stadtentwicklung in der europäischen und internationalen Zusammenarbeit

Für die Stadtentwicklung in Deutschland gewinnen globale Entwicklungen sowie europäische und internationale Vereinbarungen an Bedeutung. Im Jahr 2020 wurde auf europäischer Ebene die Neue Leipzig-Charta als strategisches Rahmenwerk zur gemeinwohlorientierten, integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung angenommen. Die Vereinten Nationen haben sich 2015 auf das Pariser Klimaschutzabkommen und die Agenda 2030 (Vereinte Nationen, 2015) mit 17 globalen Nachhaltigkeitszielen (Sustainable Development Goals [SDGs]) verständigt, die eine nachhaltige Entwicklung ganzheitlich in Bezug auf ökonomische, soziale und ökologische Aspekte im politischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Handeln festigen sollen.

Im Jahr 2016 folgte die Neue Urbane Agenda der Vereinten Nationen (UN Habitat, 2016), die als globale Richtschnur der Stadtentwicklung folgende Ziele benennt: kompakte Siedlungsentwicklung, sparsamer Umgang mit Ressourcen, nachhaltige Mobilität in Stadt und Region sowie bezahlbarer Wohnraum und gesunde Lebensbedingungen für alle. Die Neue Urbane Agenda ist ein wesentlicher Baustein für die Umsetzung der Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen, insbesondere des SDG 11 „Nachhaltige Städte und Gemeinden“. Innerhalb dieses Nachhaltigkeitsziels werden Maßnahmen gebündelt, um Städte und Gemeinden inklusiv, sicher, resilient und nachhaltig zu planen und zu entwickeln. Mit ihrem Koalitionsvertrag 2025 hat sich die Bundesregierung zur Erreichung der Ziele der UN-Agenda 2030 sowie des Pariser Klimaschutzabkommens und zur Förderung einer nachhaltigen Entwicklung als Maßstab des Regierungshandelns bekannt (Die Bundesregierung, 2025a, Zeile 3987 ff.).

Die Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie (DNS) (Die Bundesregierung, 2025b) bildet den zentralen Rahmen für die Umsetzung der Agenda 2030 in Deutschland. Mit der inhaltlichen und strategischen Fortentwicklung der DNS 2025 misst die Bundesregierung der Stärkung des Nachhaltigkeitsgedankens in allen Politikfeldern eine hohe Bedeutung bei. Auf Anforderung des Parlaments hat die Bundesregierung 2023 das Positionspapier zur nachhaltigen Stadtentwicklung der deutschen Entwicklungszusammenarbeit (BMZ, 2023) veröffentlicht.

Ziel der internationalen Entwicklungszusammenarbeit ist es, durch gerechte urbane Transformation in Entwicklungs- und Schwellenländern eine lebenswerte Zukunft für alle Menschen zu schaffen. Dafür unterstützt die deutsche Entwicklungszusammenarbeit z. B. Stadtverwaltungen und andere städtische Akteure in den Partnerländern bei der Gestaltung klimaresilienter, wirtschaftlich gestärkter und sozial gerechter Städte, indem Strategien entwickelt, fachliches Know-how vermittelt und Finanzierungsmöglichkeiten für städtische Infrastruktur verbessert werden.

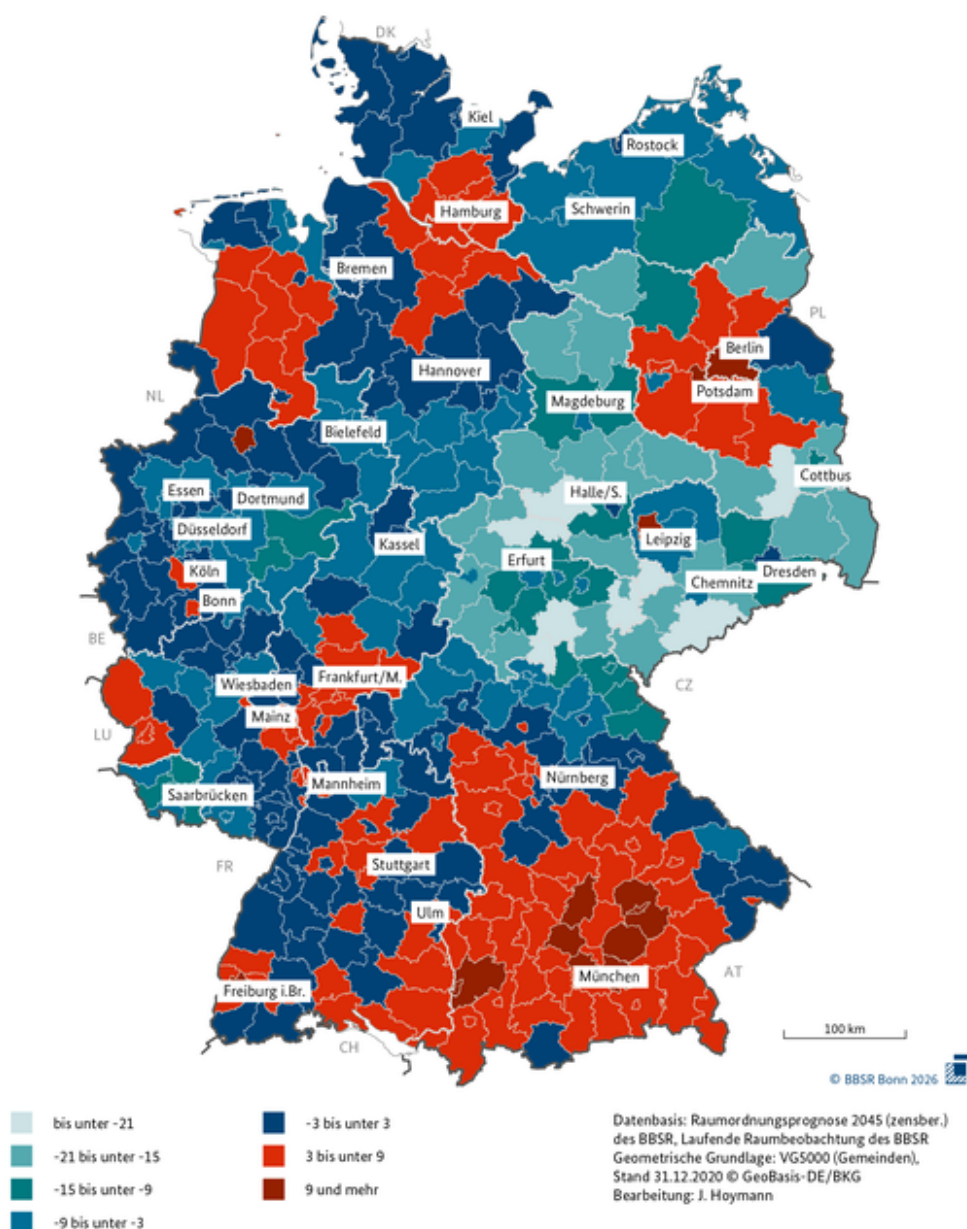
1.2 Aktuelle Entwicklungsdynamiken deutscher Städte und Gemeinden

Basierend insbesondere auf der laufenden Raumbeobachtung des BBSR werden im folgenden Abschnitt aktuelle Entwicklungen in deutschen Städten und Gemeinden beschrieben. Gegensätzliche Entwicklungen in größeren und kleineren Städten, teils mit hoher Dynamik, und komplexe Wirkungszusammenhänge zeigen die Vielfalt der stadtentwicklungspolitischen Herausforderungen in der Bundesrepublik.

Demografisches Wachstum und Schrumpfung erfolgen zeitgleich, aber regional unterschiedlich

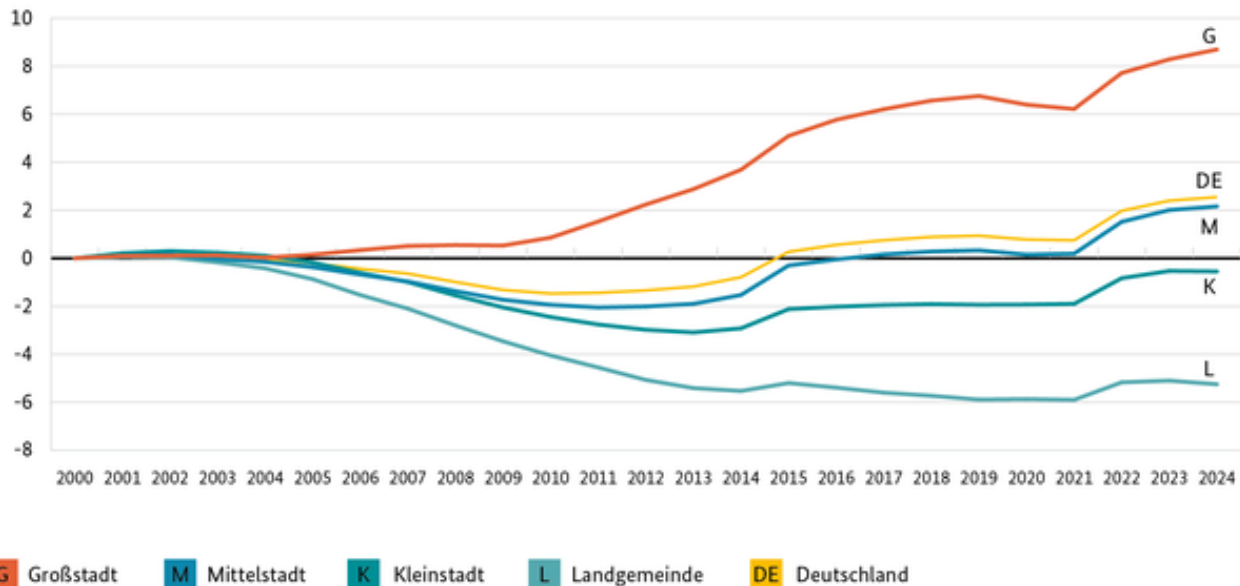
Die Bevölkerung in Deutschland wächst. 2024 stieg die Bevölkerung in Deutschland auf fast 83,6 Millionen, ein Plus von über 120.000 Menschen gegenüber dem Vorjahr (BBSR, 2024a). Das Bevölkerungswachstum, welches seit vielen Jahren ausschließlich aus dem Zuzug aus dem europäischen und außereuropäischen Ausland resultiert, verläuft jedoch räumlich ungleich verteilt.

Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung 2022 bis 2045 (in Prozent)



Die nach Deutschland eingewanderten Personen zieht es weiterhin in Städte. Lebten 1950 nur knapp 62 Prozent der Bevölkerung in Gemeinden über 5.000 Einwohnerinnen und Einwohner, waren es 2023 bereits 86,2 Prozent (Statistische Jahrbücher, 1952 ff.). Werden alle kreisfreien Großstädte zusammengekommen, so ging deren Wachstum bis 2013 auf anhaltende Binnenwanderungsgewinne zurück. Seitdem wachsen die Städte bei sinkenden Binnenwanderungssalden ausschließlich durch die Zuwanderung aus dem Ausland.

Abbildung 2: **Bevölkerungsentwicklung der Städte und Gemeinden bis 2024
im Verhältnis zum Basisjahr 2000**
(in Prozent)



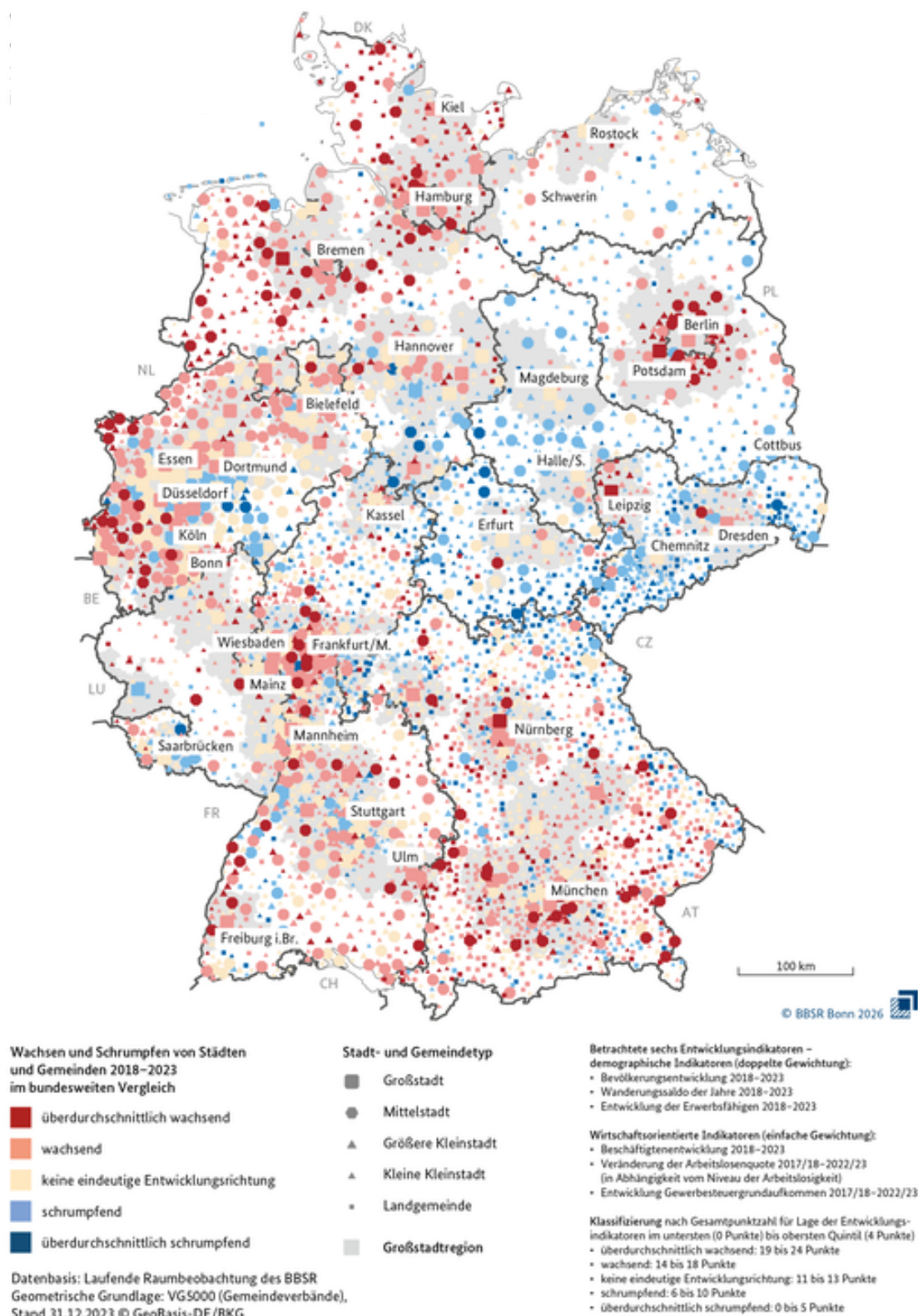
Datenbasis: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder, Laufende Raumberechnung des BBSR, Zensuskorrigierte Bevölkerungszeitreihe des BBSR
© BBR Bonn 2025

Die Mehrzahl der Großstädte erfährt daher seit rund 25 Jahren einen bedeutenden Bevölkerungszuwachs durch Zuzug aus dem Ausland. Sie haben insbesondere zwischen 2018 und 2023 insgesamt rund 420.000 Menschen hinzugewonnen, was über einem Drittel der gesamten bundesweiten Bevölkerungszunahme entspricht. Wird über alle Stadtgrößen die Entwicklung seit 2018 betrachtet, zeichnen sich durchgängig Wachstumsprozesse ab: Nicht nur in Großstädten, auch in Mittel- und Kleinstädten stieg seitdem die Einwohnerzahl – in Mittelstädten bis zum Jahr 2023 um rund 400.000 und in Kleinstädten um rund 340.000 Menschen (BBSR, 2025a). In Großstadtregionen fällt das Wachstum höher aus als in Regionen mit geringerer Bevölkerungsdichte.

Seit 2014 ziehen innerhalb Deutschlands mehr Personen aus den Großstädten in andere Kommunen fort als zu. In den Jahren 2022 und 2023 waren diese Verluste am höchsten. Diesen jährlichen Binnenwanderungsverlusten in kreisfreien Großstädten von zuletzt rund 130.000 Personen pro Jahr stehen allerdings deutliche Außenwanderungsgewinne gegenüber (2023 beispielsweise 310.000 Personen). Dies gilt jedoch nicht für alle Altersgruppen. Die Binnenwanderungsverluste der Großstädte resultieren vor allem aus dem Wegzug von Familien (30- bis unter 50-Jährige und minderjährige Kinder). Dagegen zieht es vor allem junge Menschen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren vornehmlich in die Großstädte.

Die Wanderungsbewegungen sind entscheidend für die Bevölkerungsentwicklung und beeinflussen den demografischen Wandel maßgeblich. Daher hängt die Entwicklung der Städte in hohem Maße sowohl von ihrer Position in der Städtehierarchie als Metropole, Groß-, Mittel- oder Kleinstadt als auch von ihrer Lage z. B. in wirtschaftsstarken oder in peripheren Gebieten ab. Großstädte zeigten von 2011 bis 2023 ein deutliches Bevölkerungswachstum von 6,6 Prozent. Mittelstädte verzeichneten im gleichen Zeitraum ein Plus von 4,1 Prozent und Kleinstädte von knapp über 2 Prozent. Landgemeinden schrumpften dagegen leicht.

Abbildung 3: **Wachsen und Schrumpfen von Städten und Gemeinden im Zeitintervall 2018 bis 2023 im bundesweiten Vergleich**

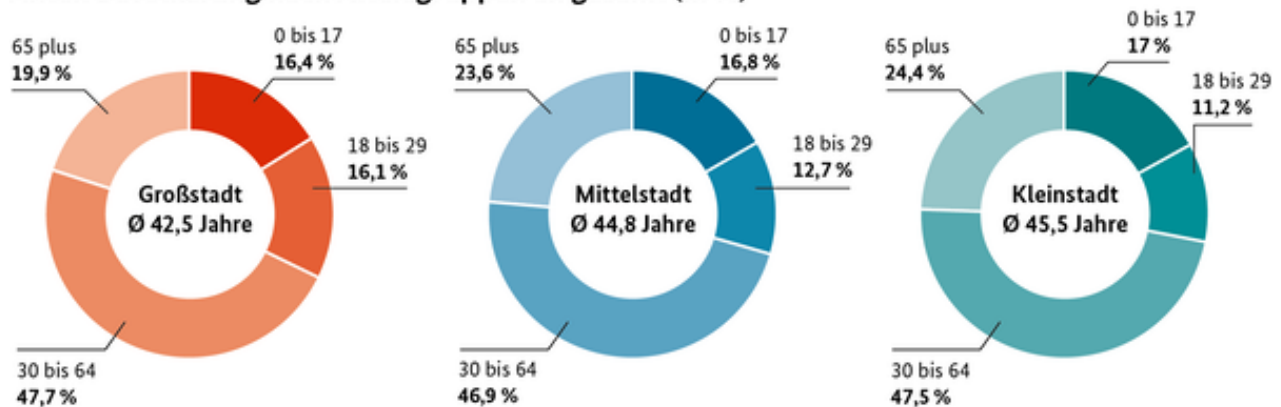


Das Geschlechterverhältnis in dieser für die Reproduktion wichtigen Altersgruppe macht sich in den Großstädten bemerkbar, wo wieder mehr Kinder geboren werden, als ältere Personen sterben.

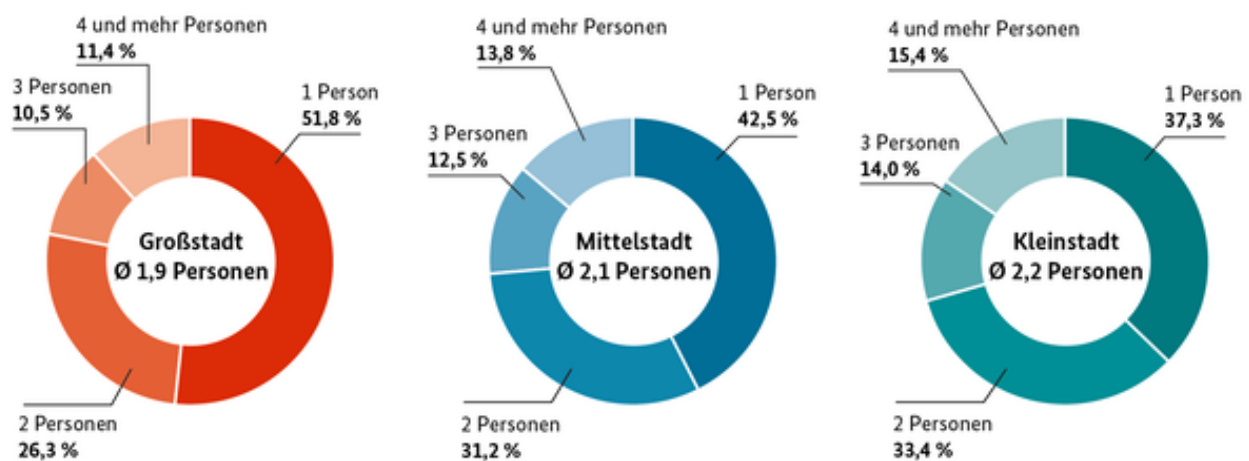
Die „Verjüngung“ gerade der großstädtischen Bevölkerung resultiert aus der anhaltend hohen Zuwanderung junger Leute aus dem In- und Ausland. Junge Menschen verfügen im Durchschnitt über weniger Wohnfläche pro Kopf und sind in geringerem Umfang automotorisiert. Dichte und Funktionsvielfalt sind deswegen für junge Menschen wesentliche Attraktivitätsfaktoren. Trotz negativer Einflüsse wie hoher Mieten weisen kreisfreie Großstädte bei den Bildungswandernden (Binnenwanderungssaldo der Einwohnerinnen und Einwohner von 18 bis unter 25 Jahren je 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner der Altersgruppe) immer noch einen deutlichen Überschuss auf. Unter anderem deswegen sind immer noch leichte Unterschiede in den Haushalts- und Familienstrukturen der Stadttypen feststellbar, auch wenn insgesamt tendenziell von einer Auflösung groß- und kleinstädtischer Lebensformen, die sich u. a. über Haushalts- und Familienformen, Arbeitsmodelle, Konsumgewohnheiten und Wertvorstellungen ausdrücken, ausgegangen werden kann.

Abbildung 4: **Durchschnittliche Groß-, Mittel- und Kleinstädte in Bezug auf Alters- und Haushaltsstrukturen (in Prozent)**

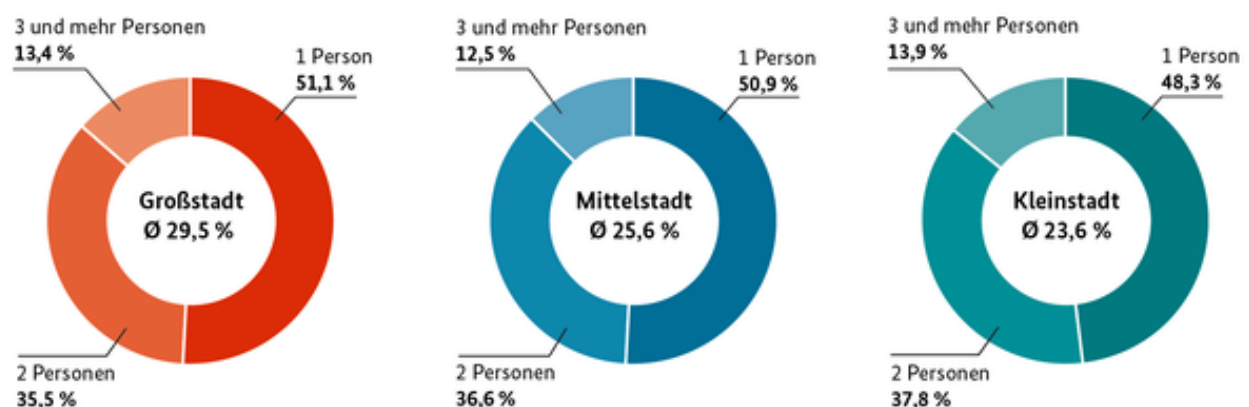
Anteil Bevölkerung nach Altersgruppen an gesamt (in %)



Anteil Haushalte nach Zahl der Personen im Haushalt an gesamt (in %)



Anteil Haushalte nach Zahl minderjähriger Kinder an Haushalten mit Kindern (in %)



Quellen: Fortschreibung des Bevölkerungsstandes des Bundes und der Länder, nexiga, Zensus 2022, Laufende Raumbeobachtung des BBSR, © BBR Bonn 2026

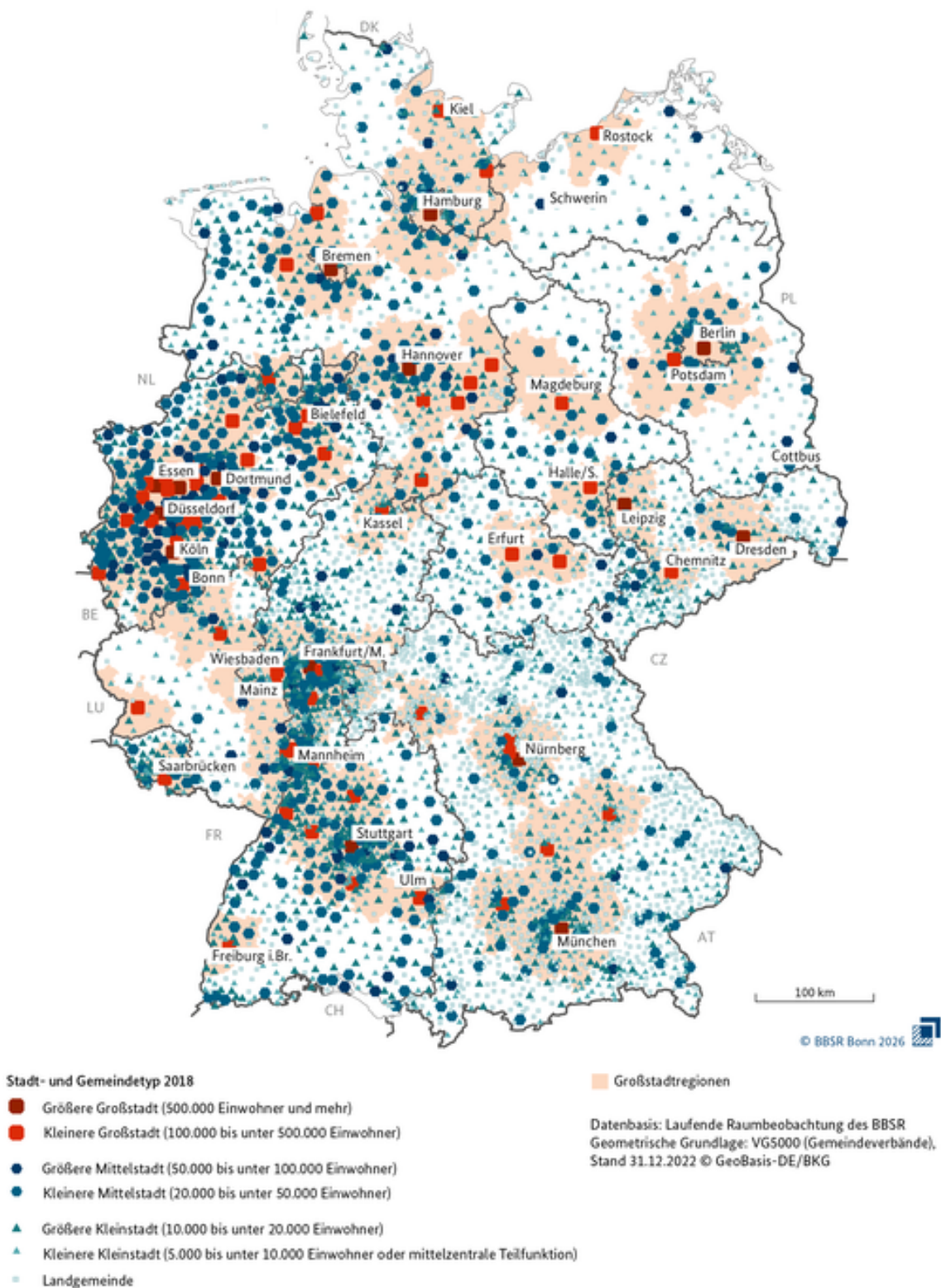
Die größten Unterschiede zwischen den Großstädten und den Mittel- und Kleinstädten liegen in dem höheren Anteil der 18- bis unter 30-Jährigen sowie dem deutlich höheren Anteil der Einpersonenhaushalte in den großen Städten. Korrespondierend dazu liegt der Anteil der über 65-Jährigen (anders als bei den über 75-Jährigen) in den großen Städten bei 20 Prozent (versus 23 bzw. 24 Prozent in anderen Stadt- und Gemeindetypen) (BBSR, 2025a).

Urbane Qualitäten machen große und kleine Städte attraktiv

Städte sind attraktive Standorte für Bildungseinrichtungen, Handel, Produktion, hochwertige Dienstleistungen, kulturelle und touristische Angebote sowie Konsum. Dies gilt nicht nur für Großstädte, von denen es in Deutschland derzeit 80 gibt. Die damit verbundene Bündelung von Wissen, Erfahrungen, Ideen und Lebensentwürfen macht die Städte in Deutschland zu Zentren sozialer, kultureller, ökonomischer und ökologischer Innovationen.

Prägen in der Vergangenheit insbesondere Bewohnerinnen und Bewohner von Großstädten durch ihre unterschiedliche Herkunft und kulturellen Hintergründe eine besondere soziale Vielfalt, ist diese Entwicklung zunehmend auch in weniger dicht besiedelten Regionen festzustellen. In jüngerer Zeit rücken daher insbesondere Kleinstädte in den Blickpunkt. In Deutschland gibt es knapp 2.150 Kleinstädte, in denen 24,7 Millionen Menschen oder 29,6 Prozent der Bevölkerung Deutschlands leben (BBSR, 2023).

Abbildung 5: Städtesystem in Deutschland



Eine traditionelle Stärke Deutschlands liegt in seiner polyzentrischen bis dezentralen Siedlungs- und Wirtschaftsstruktur. Festzustellen sind jedoch unterschiedliche Dynamiken. Insbesondere im Einzugsbereich von Metropolen und Großstädten finden sich wachsende, zunehmend räumlich verflochtene Strukturen. In weniger dicht besiedelten Gebieten sind Mittel- und Kleinstädte oft das regionale Ankerzentrum und wichtige Standorte für Infrastrukturen der öffentlichen Daseinsvorsorge und Unternehmen. Auch in diesen Gebieten wachsen Mittel- und Kleinstädte, wenn sie eine hohe Attraktivität für die Bevölkerung haben, die sich in einer „urbanen Mischung“ aus städtebaulichen und Freiraumqualitäten, Beschäftigungs- und Versorgungsmöglichkeiten sowie Freizeit-, Kultur- und Wohnungsangeboten zeigt.

Knappheit und nachlassende Bautätigkeit in nachgefragten Wohnungsmärkten, Wohnraumpotenziale neben Leerstand in ländlichen Räumen bei allgemein hohem Wohnflächenverbrauch

Verbunden war das Wachstum in den Großstädten zunächst mit einer zunehmenden Funktionsdichte und Bautätigkeit. Insbesondere die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum konnte in den zurückliegenden Jahren jedoch trotz der Bereitstellung erheblicher Mittel für den Sozialen Wohnungsbau nicht durch den Neubau kompensiert werden und führte zu angespannten Wohnungsmärkten in den Ballungsräumen.

Aufgrund verschiedener Faktoren, wie hoher Baulandpreise und mangelnder Verfügbarkeit von Bauland in nachgefragten Wohnungsmärkten, hoher Baukosten, Fachkräfteknappheit, gestiegener Kosten des Erwerbs sowie langer Planungs- und Genehmigungsprozesse für Bauvorhaben, kam die Bautätigkeit insbesondere im bezahlbaren Wohnungssegment fast zum Erliegen.

Der Anstieg der Energiekosten nach dem russischen Angriff auf die Ukraine verstärkte ab Anfang 2022 den bereits durch die gestörten Lieferketten während der Coronapandemie entstandenen Anstieg der Baukosten. Die Auswirkungen des Ukrainekriegs und der Sanktionen gegen Russland trafen die deutsche Bauwirtschaft deutlich. Lieferprobleme und immense Preiserhöhungen bei wichtigen Baustoffen wie Stahl, Holz und Bitumen waren die Folge, was die durch die Pandemie verursachten Materialengpässe auf dem Bau weiter verschärfte.

Zusätzlich stiegen die Bauzinsen als Folge der restriktiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank zur Bekämpfung der kriegsbedingt gestiegenen Inflation. Gleichzeitig stieg die Wohnkostenbelastung durch höhere Preise für Haushaltsenergie ebenso wie die Lebenshaltungskosten im Allgemeinen, wie beispielsweise für Nahrungsmittel.

Infolgedessen wird Eigentum als Wohnform für immer weitere Bevölkerungskreise unerschwinglich. Der Anteil selbstnutzender Wohneigentümerinnen und -eigentümer ist in Mittelstädten (44,4 Prozent) und insbesondere in Kleinstädten (58 Prozent) deutlich höher als in Großstädten (24,9 Prozent) (BBSR nach Statistisches Bundesamt, 2022). Wie aus Umfragen (BBSR, 2022a) wiederholt deutlich wird, schafft Wohneigentum einerseits eine große Bindung und Zufriedenheit mit dem Wohnort, andererseits droht teilweise die finanzielle Überforderung von Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümern aufgrund hoher Kosten beispielsweise für die energetische Gebäudesanierung.

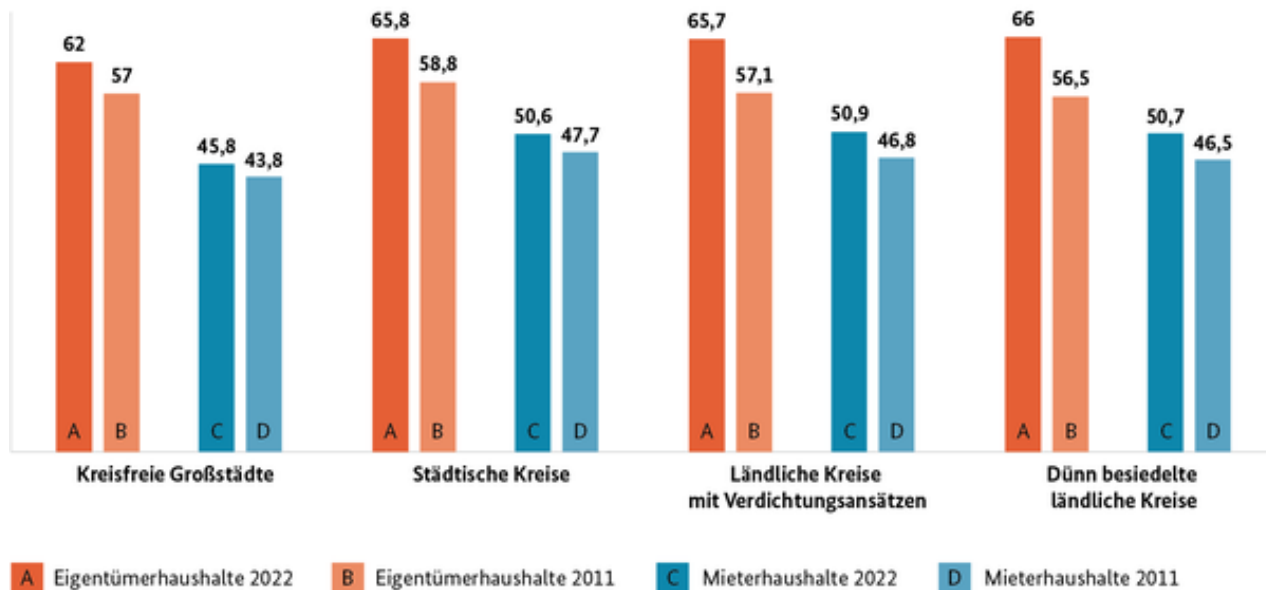
Wohnen zur Miete erfährt aufgrund einer höheren Flexibilität bei der Wohnort- und Arbeitsplatzwahl damit eine neue Wertschätzung. Sowohl über gewachsene Nachbarschaften als auch aufgrund der übersichtlicheren Stadtstrukturen sowie oftmals geringerer Mietkosten erlangen Klein- und Mittelstädte damit eine neue Attraktivität als Wohnort.

Über einen langen Zeitraum ist die Wohnfläche pro Kopf kontinuierlich gestiegen, zuletzt auf bundesweit durchschnittlich 56 m² (Stand Zensus 2022). Neben den skizzierten demografischen Entwicklungen, vor allem dem Zuzug in die größeren Städte, ist hier auch der Anstieg der Zahl der Einpersonenhaushalte maßgeblich, insbesondere von älteren Bevölkerungsteilen. Demnach leben 27 Prozent der Alleinlebenden ab 65 Jahren auf mindestens 100 m² (Statistisches Bundesamt, 2022).

In Großstädten besteht die Hälfte aller Haushalte aus einer Person, in Klein- und Mittelstädten sind zwischen 33 und 41 Prozent Single-Haushalte. Aufgrund des höheren Anteils von Mietwohnungen und Mehrfamilienhäusern sowie der höheren Wohnkosten ist die Pro-Kopf-Wohnfläche in kreisfreien Großstädten mit rund 49,8 m² im Vergleich der Kreistypen am geringsten. Trotzdem ist die Schaffung von neuem Wohnraum im Bestand und im Neubau notwendig, um den Wohnungsbedarf durch Zuzug und Haushaltsverkleinerungen zu decken.

In den sieben bevölkerungsreichsten Städten Deutschlands (Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt/Main, Stuttgart und Düsseldorf) wuchs die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf seit 2011 zwischen 2 und 3,3 m² und erreichte damit im Jahr 2022 zwischen 48 und 51 m² pro Person, womit die größten Städte deutlich unter dem bundesweiten Durchschnitt liegen.

Abbildung 6: **Pro-Kopf-Wohnflächen von Eigentümer- und Mieterhaushalten nach Kreistypen**
(nach Zensus 2011 und 2022)



Quellen: BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, Statistische Ämter des Bundes und der Länder:
Zensus 2022 – Gebäude- und Wohnungszählung
© BBR Bonn 2026

In nachgefragten Wohnungsmärkten mit nur einem geringen Angebot ausreichend großer und bezahlbarer Wohnungen für Mehrpersonenhaushalte ist das Leben auf beengtem Wohnraum oftmals zur Regel geworden. Demgegenüber wohnen insbesondere ältere, langjährige Stadtteilbewohnerinnen und -bewohner oftmals in verhältnismäßig günstigem, zu großem Wohnraum.

Die mangelnde Verfügbarkeit eines ausreichenden Wohnungsangebots mit unterschiedlicher Größe, Lage und Ausstattung führte in den letzten Jahren in vielen Groß- und Mittelstädten praktisch zu einem Stillstand des Wohnungsmarkts, der Wohnungswechsel verhindert. Bevölkerungsgruppen, die ihre Wohnwünsche nicht in Großstädten realisieren können, verlagern sich auf Gemeinden im Umland oder verschieben ihre Wohnwünsche in die Zukunft, auch aufgrund aktuell hoher Wohn- und Lebenshaltungskosten.

Die Veräußerung von Grundstücken und gefördertem Wohnraum an private Investoren in den letzten beiden Jahrzehnten hatte einen Mangel an bezahlbarem Bauland und Wohnraum zur Folge und führte im Zuge der Bevölkerungs- und Mietpreisentwicklung dazu, dass zu wenige bezahlbare Wohnungsangebote entstanden.

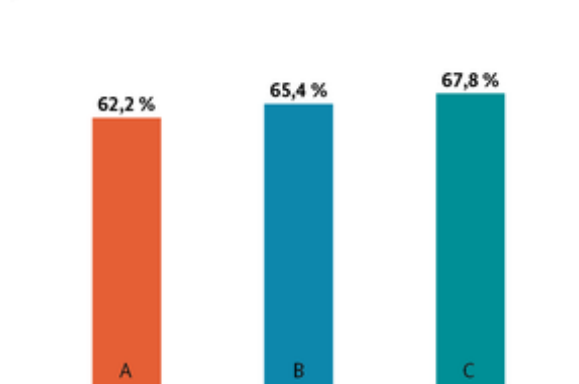
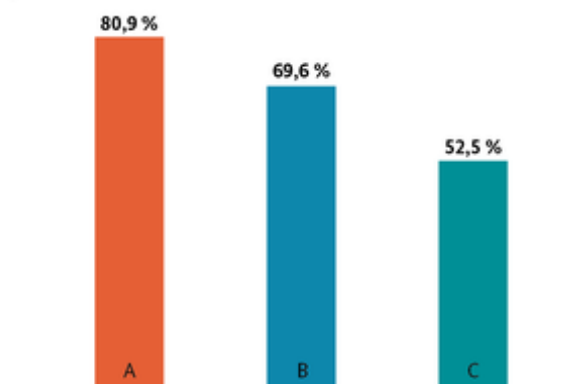
In den vergangenen Jahren wurden teilweise ehemals sozial geförderte Wohnungsbestände von den öffentlich-rechtlichen Gesellschaften zurückgekauft. Der enger werdende Wohnungsmarkt im stark nachgefragten bezahlbaren Segment führte zu teils starken Preisanstiegen bei neuen Mietverträgen, die zunehmend die finanziellen Möglichkeiten vieler Mieterinnen und Mieter übersteigen. Im frei finanzierten Mietmarkt entfaltet die Mietpreisbremse in angespannten Wohnungsmärkten nach § 556d des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) grundsätzlich eine dämpfende Wirkung. Durch das Gesetz zur Änderung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Änderung anderer Gesetze wurde die Mietpreisbremse bis zum 31. Dezember 2029 verlängert.

Attraktive ländliche Regionen und die Nutzung hier vorhandener Wohnungspotenziale tragen zur Schaffung von bezahlbarem und adäquatem Wohnraum in allen Regionen Deutschlands bei. Die Wohnungsnachfrage verteilt sich gleichmäßiger und entlastet dadurch wachsende Metropolregionen. Zudem führen die Nutzung vorhandener, oftmals denkmalgeschützter bzw. baukulturell wertvoller Bausubstanz und die Innenentwicklung von Gemeinden und Städten zu mehr Energie- bzw. Ressourceneffizienz im Bauwesen, vermindern die Flächenneuinanspruchnahme, erhöhen die Auslastung vorhandener Infrastrukturen und stellen einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz durch Emissionsvermeidung und Ressourcenschutz dar. Der Erhalt und die Weiterentwicklung des Baubestands mit nachgefragten Nutzungen führen nicht nur häufig zu überraschenden gestalterischen Lösungen mit hohem gesellschaftlichem Mehrwert, sondern sie stärken auch die Identifikation der lokalen Gemeinschaft mit dem bau-

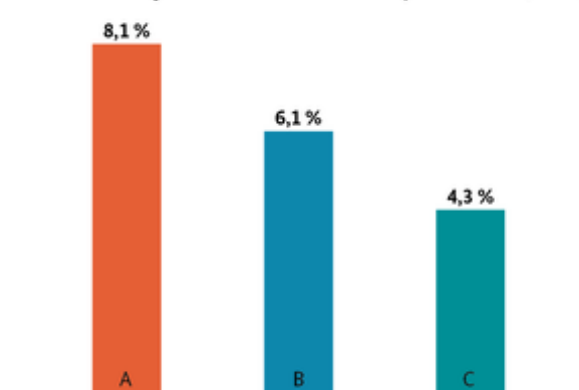
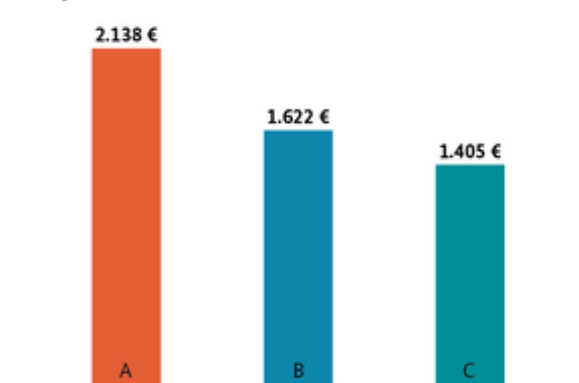
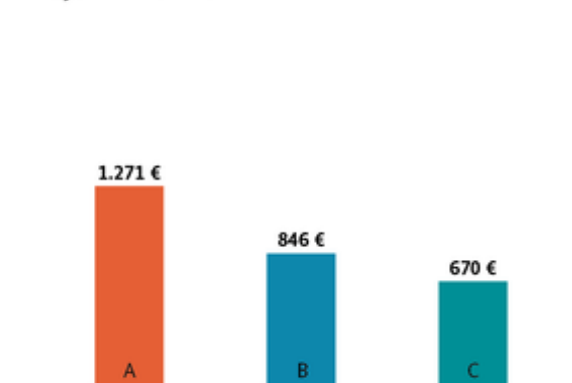
kulturellen Erbe. Trotz angespannter Wohnungsmärkte in den Ballungsräumen gibt es jedoch strukturell bedingte Wohnungsleerstände in ländlichen Räumen oder Städten mit abnehmender Bevölkerung.

Die Coronapandemie hatte zudem anhaltende Auswirkungen auf die Wohnpräferenzen: Durch die Etablierung von Homeoffice als bleibender Ergänzung zum Arbeiten im Büro wurden längere Pendelwege möglich und der Wunsch nach einem heimischen Arbeitsplatz gewann an Bedeutung. Daraus ergeben sich neue Herausforderungen insbesondere für Städte im Umland der Metropolen (Schelewsky et al., 2025).

Abbildung 7: Ausgewählte wirtschaftliche Kennzahlen in Groß-, Mittel- und Kleinstädten

Beschäftigungsquote 2024sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
je 100 Einwohner 15 bis unter 65 Jahre**Arbeitsplatzbesatz 2024**sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze
je 100 Einwohner 15 bis unter 65 Jahre**Arbeitslosenquote 2024**

Arbeitslose je 100 zivile Erwerbspersonen (in %)

**Pendlersaldo 2023**Einpender minus Auspender je 100
sozialversicherungspflichtig Beschäftigte
am Arbeitsort**Steuereinnahmen 2023**durchschnittliche Steuereinnahmen
in € je Einwohner**Gewerbesteuereinnahmen 2023**durchschnittliche Gewerbesteuereinnahmen
in € je Einwohner

A Großstadt B Mittelstadt C Kleinstadt

Die Attraktivität der Großstädte resultiert auch aus ihren spezifischen wirtschaftlichen Wettbewerbsvorteilen. Großstädte sind favorisierte Standorte für die wertschöpfungsintensive Finanz- und Kapitalwirtschaft sowie für hoch spezialisierte Unternehmen und Institute, die viele und besonders qualifizierte Arbeitskräfte benötigen. Sie sind zudem oftmals Standort für Behörden und universitäre Einrichtungen.

Nicht nur die monatlichen Bruttoeinkommen, sondern auch die Entgelte von in Vollzeit Beschäftigten mit akademischem Abschluss liegen im Jahr 2023 in kreisfreien Großstädten um rund 400 bzw. 600 Euro über denen in ländlichen Regionen (BBSR, 2023). Allerdings war das Wirtschaftswachstum zwischen 2019 und 2022 – gemessen an der Veränderung der Bruttowertschöpfung – in ländlichen Räumen mehr als doppelt so hoch wie in urbanen Räumen.

Zudem ist der Anteil der arbeitslosen Erwerbspersonen in ländlichen Regionen in den letzten 20 Jahren niedriger als in den urbanen Regionen. Begründet werden kann dies auch damit, dass Personen mit höherem individuellem Arbeitslosigkeitsrisiko häufiger in urbanen Regionen leben, z. B. Personen nichtdeutscher Nationalität und Geringqualifizierte (Thünen Institut, 2024). Auch wenn die Einkommen in vielen ländlichen Regionen durchschnittlich niedriger sind als in urbanen Räumen, sind die Lebenshaltungskosten – insbesondere die Wohnkosten – in vielen ländlichen Regionen deutlich geringer (BBSR, 2023b). Über 29 Prozent aller 2023 in kreisfreien Großstädten wohnenden sozialversicherungspflichtig Beschäftigten haben einen akademischen Abschluss (städtische Kreise 17,4 Prozent); 14,2 Prozent haben keinen Berufsabschluss (städtische Kreise 13,1 Prozent).

Die höheren Einkommensniveaus in vielen Großstädten wirken nicht nur als Attraktivitätsfaktor, sondern haben höhere Konsumausgaben und ein vielfältigeres Waren- und Dienstleistungsangebot zur Folge. Traditionelle Einkaufsstandorte in Innenstädten sowohl in Großstädten wie auch in Klein- und Mittelstädten stehen jedoch aufgrund des Trends zur Digitalisierung stark unter Druck. Steuereinnahmen, und hier vor allem die Gewerbesteuer-einnahmen pro Kopf, sind im Durchschnitt in Großstädten höher als in Klein- und Mittelstädten. Dagegen belasten die sowohl anteilig als auch absolut höheren Sozialausgaben die städtischen Kassen, sodass aus den höheren Steuereinnahmen nicht grundsätzlich auf eine bessere Kommunalfinanzsituation geschlossen werden kann.

Die in wirtschaftlicher Hinsicht herausgehobene Position der meisten Großstädte in Deutschland ist nicht gleichbedeutend mit einer konstanten und überproportional hohen Dynamik der Beschäftigtenentwicklung. Manche Kennzahlen zu Arbeit und Beschäftigung haben sich in Mittel- und Kleinstädten günstiger entwickelt. Die Beschäftigtenzahlen stiegen aufgrund der guten Konjunktur vor der Coronapandemie in den meisten Städten und Gemeinden.

In den Jahren 2020 und 2021 folgten aufgrund der Coronapandemie erstmals seit der Finanzkrise 2009 bundesweit leichte Rückgänge der Beschäftigtenzahlen. 2022 konnte wieder an den Aufwärtstrend angeknüpft und die Beschäftigtenzahl von vor der Pandemie übertroffen werden. Seither ist jedoch eine deutliche Abkühlung bis hin zur Stagnation des Arbeitsmarkts aufgrund internationaler Entwicklungen u. a. nach Beginn des russischen Angriffskriegs gegen die Ukraine feststellbar (Bundesagentur für Arbeit, 2026).

Der Vergleich zwischen Großstädten und ihrem Umland zeigt, dass die Beschäftigtenentwicklung deutlich von der Bevölkerungsentwicklung abweicht: In vielen Fällen konnten Kleinstädte im großstädtischen Umland in den letzten Jahren einen höheren Beschäftigtenzuwachs als Mittelstädte im Umland oder die Großstädte selbst verzeichnen.

Mögliche Ursachen für den Zuwachs an Beschäftigten im Umland liegen u. a. darin, dass auch Betriebe von den hohen Miet- und Bodenpreisen innerhalb der Großstädte betroffen sind. Beispielsweise fürchten Handwerksbetriebe um ihre Wettbewerbsfähigkeit in der großstädtischen Flächennutzungskonkurrenz. Für Klein- und Mittelstädte zahlt sich die günstige Lage innerhalb der Stadtregionen aus, sofern sie genügend Potenziale für Gewerbeflächen bereitstellen können. Die Nähe zu den Zentren führt für sie auch zu Agglomerationsvorteilen, die unter dem Schlagwort „borrowed size“ („geborgte Größe“ im Sinne einer Nutzung der Absatzmärkte, Netzwerke und Metropolfunktionen der nahen Großstädte) zusammengefasst werden.

Hoch spezialisierte Unternehmen, Weltmarktführer oder sogenannte Hidden Champions finden sich somit auch in Mittel- und Kleinstädten. Viele mittelständische Unternehmen sind außerhalb der Verdichtungsräume beheimatet. Zahlreiche Hidden Champions haben ihren Hauptsitz in ländlich geprägten, peripheren Regionen: Knapp 40 Prozent befinden sich in Kleinstädten und Landgemeinden (Lang et al., 2019). Trotz der im Vergleich mit den Großkonzernen geringeren Größe dieser Unternehmen, bilden sie das Rückgrat der Wirtschaft und begründeten u. a. den deutschen Erfolg beim Export. In vielen Regionen stellen sie den wichtigsten Arbeitgeber dar und stehen mit der Region in einem gegenseitigen Abhängigkeitsverhältnis. Mit ihrer Wirtschaftskraft und dem damit verbundenen Zuzug von Fachkräften erhöhen sie den finanziellen Handlungs- und Gestaltungsspielraum der Kommunen auch für Prozesse der Stadtentwicklung.

Dem gegenüber stehen jedoch Stagnationstendenzen bis hin zu starker Schrumpfung oftmals in peripheren Räumen, verbunden mit strukturellem sozialem und ökonomischem Wandel und zunehmend bedrohlichen Folgen für die kommunalen Haushalte aufgrund hoher Sozialkosten, beispielsweise für die Unterbringung und Integration geflüchteter Menschen, Arbeitslosigkeit und sinkender Steuer- und Wirtschaftskraft.

Wachstum der Städte erzeugt Anpassungsdruck auf Lebensqualität, Flächen und Infrastrukturen

Die Standortvorteile großer Städte für die Wirtschaft und die demografische Dynamik haben auch Effekte auf die Umweltbedingungen und die Lebensqualität in den Städten. Der Wachstumsdruck und die Notwendigkeit, insbesondere den Wohnungsmarkt durch Neubau zu entlasten, verursachen Flächennutzungskonkurrenzen, auch vor dem Hintergrund des Ziels der Innenentwicklung für kompakte Städte.

Der Schutz und die Qualifizierung von Grün- und Freiräumen sind ein zentrales Planungsziel deutscher Städte. Der Erhalt und die Verbesserung sowie eine klimaangepasste Weiterentwicklung der städtischen Räume und Flächen sind nicht nur für das Stadtklima, sondern auch für die Freizeitgestaltung und Gesundheit der Stadtbevölkerung existenziell. Städte in Deutschland sehen sich dennoch weiterhin in der Lage, mit dem Wachstum umzugehen und zusätzliche Nachverdichtungspotenziale zu mobilisieren (BBSR, 2022b).

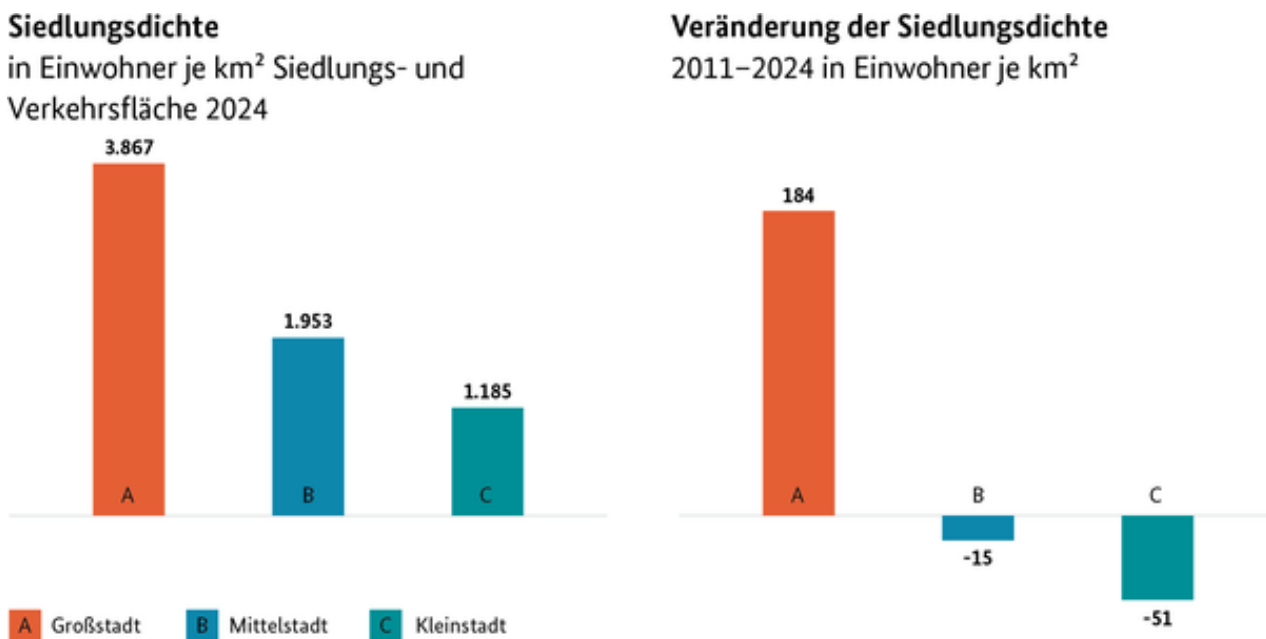
Durch den finanziellen Druck infolge steigender Mietkosten sowie Benachteiligungen auf dem Wohnungsmarkt steigt die Wohnungs- und Obdachlosigkeit in Städten. Bei Wohnungslosigkeit handelt es sich überwiegend um ein langfristiges Problem. Bei Personen, die im Wohnungsnotfallhilfesystem untergebracht sind, beträgt die durchschnittliche Dauer der aktuellen Unterbringung 122 Wochen. Der Anteil der Personen, die bis zu einem Jahr untergebracht sind, liegt bei knapp 40 Prozent. Die überwiegende Mehrheit der wohnungslosen Personen ohne Unterkunft ist bereits mehr als ein Jahr wohnungslos (65 Prozent) (BMWSB, 2024a). Eine über temporäre Hilfen, wie die Kältehilfe und eine ambulante Notfallversorgung, hinausgehende Begleitung im Rahmen einer Gesamtstrategie ist für den betroffenen Personenkreis unabdingbar.

Der insbesondere in Großstädten hohe Anteil an Einpersonenhaushalten, verbunden mit der demografischen Alterung und den Folgen der Lockdowns auch bei der jüngeren Bevölkerung während der Coronapandemie, leistet der sich häufenden Zahl durchgehend einsamer Menschen Vorschub, wenngleich Einsamkeit nicht zwangsläufig eine Folge des Alleinlebens ist. Genaue Zahlen fehlen bislang und es sind Unterschiede in den Altersgruppen und Regionen zu vermuten.

Ihren Flächenbedarf für neue Wohnungen und Gewerbegebiete haben größere Städte größtenteils konsequent durch Innenentwicklung realisiert. Auch wenn genaue Zahlen zur Innenentwicklung nicht vorliegen, belegt dies indirekt der rückläufige Trend der Flächeninanspruchnahme gerade in Großstädten. Weiterhin wurde im Rahmen der Baulandumfrage 2020 (BBSR, 2022b) ein Rückgang der baureifen Flächenreserven festgestellt. Infolge des Wachstumsdrucks der Großstädte erfolgte allerdings eine hohe Flächenneuinanspruchnahme in Agglomerationsräumen. Die Neuinanspruchnahme von Flächen wurde somit teilweise ins Umland verlagert (Behnisch et al., 2022).

Zudem steigt die Siedlungsdichte in Großstädten weiter an, was zwar auch an der Zunahme der Einwohnerinnen und Einwohner, aber auch aus einer im Vergleich zu anderen Siedlungsstrukturen geringeren Ausdehnung der Siedlungsfläche resultiert. So wuchs die Siedlungsdichte in Großstädten im Mittel zwischen 2018 und 2022 um 43 Einwohnerinnen und Einwohner je Quadratkilometer Siedlungs- und Verkehrsfläche, während sie im Bundesdurchschnitt mit unter zwei Einwohnerinnen und Einwohnern nahezu konstant geblieben ist. Im Jahr 2024 lag die Siedlungsdichte in Großstädten bei 3.867 Einwohnerinnen und Einwohnern je Quadratkilometer Siedlungs- und Verkehrsfläche, in Mittel- und Kleinstädten bei 1.953 bzw. 1.185 (BBSR, 2025a).

Abbildung 8: Siedlungsdichte, Veränderung der Siedlungsdichte (in Prozent)



Quellen: Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung des Bundes und der Länder, Laufende Raumbewachung des BBSR
© BBR Bonn 2026

Die durchschnittliche Einwohner-Arbeitsplatzdichte pro Quadratkilometer Siedlungs- und Verkehrsfläche ist zwischen 2018 und 2022 in Großstädten gar um 264 Personen gestiegen gegenüber einer moderaten Zunahme von 45 Personen bundesweit. Die höhere Wohnbaudichte resultiert aus einem höheren Anteil von Mehrfamilienhäusern im Geschosswohnungsbau.

Auch der zunehmende Stadtverkehr führt zu steigenden Belastungen für Mensch und Umwelt. Der Verkehrsbereich insgesamt ist der zweitgrößte CO₂-Emittent in Deutschland. Die in Städten vergleichsweise hohen Umweltbelastungen resultieren jedoch in erster Linie aus der absolut höheren Anzahl ihrer Bewohnerinnen und Bewohner sowie Besuchenden. Pro Kopf erzeugen Großstädterinnen und Großstädter im Verkehr weniger CO₂ als Einwohnerinnen und Einwohner in anderen Kommunen und Regionen, da sich in den Großstädten ÖPNV oftmals effizienter und tendenziell kostengünstiger organisieren lässt. Zudem hat ein höherer Anteil der Bevölkerung in den Großstädten keinen eigenen Pkw und nutzt häufiger nichtmotorisierte Fortbewegungsarten sowie den ÖPNV. Trotzdem nutzen auch die Einwohnerinnen und Einwohner von Großstädten für mehr als ein Drittel aller Wege den Pkw.

Weitere Alternativen zum eigenen Pkw wie Angebote aus dem Bereich der E-Mobilität oder des Carsharings sind vor allem in den Metropolen verbreitet. Im Jahr 2023 verfügten immerhin 23 Prozent der Haushalte über eine Carsharing-Mitgliedschaft. In anderen Stadttypen ist dieser Anteil deutlich niedriger und beträgt z. B. in Regionen und Großstädten noch 10 Prozent, in zentralen Städten in ländlichen Regionen nur noch 6 Prozent. Bundesweit ist die Carsharing-Mitgliedschaft der Haushalte von 5 Prozent im Jahr 2017 auf 9 Prozent im Jahr 2023 gestiegen (BMV, 2025).

Zur Integration aller Verkehrsarten und -mittel planen viele Städte Anpassungen bei den Flächen. Ziel ist, den veränderten Raumbedürfnissen von ÖPNV, Fuß- und Radverkehr sowie Stadtgesellschaft im Allgemeinen stärker zu entsprechen. Das reicht von der Gestaltung verkehrsberuhigter Bereiche über Maßnahmen zur Verbesserung der Barrierefreiheit bis hin zur Einrichtung von Fahrradstraßen und baulich getrennten Radwegen oder breiteren Radfahrstreifen. Auch die Transformation großflächiger Parkplätze zählt inzwischen immer öfter dazu – etwa durch die Überbauung mit Wohn- oder Gewerbeflächen und die Integration mehrstöckiger Bauwerke. Ebenso rückt die Umwandlung versiegelter Parkplatzflächen in naturnahe Freiflächen oder die Umnutzung für soziale und ökologische Zwecke in den Blick eines nachhaltigen Stadtumbaus, sei es in Form von Begrünung oder der Schaffung von Parks und Gemeinschaftsgärten (BBSR, 2025b). Dies führt nicht selten zu emotional geführten Diskussionen über vermutete Benachteiligungen des Pkw-Verkehrs und den Wegfall von Parkplätzen.

Mit dem Städtewachstum einhergehend ist oftmals auch ein Mangel an wohnortnahen Schul- und Kitaplätzen verbunden. Der Wachstums- bzw. Entwicklungsdruck in den Städten und Gemeinden aller Größen zeigt sich zudem im hohen Instandsetzungs-, Modernisierungs- und Erneuerungsbedarf der sozialen und technischen Infrastruktur, wie Schulen, Sportanlagen, Krankenhäusern, Straßen und Brücken, sowie in der Wärme- und Energieversorgung, der im Spannungsverhältnis mit oftmals eingeschränkten kommunalen Investitionshaushalten steht. Pro Kopf werden in ländlichen Räumen mehr erneuerbare, CO₂-neutrale Energien erzeugt; Großstädte leisten hingegen nur geringe Beiträge, um den eigenen Energiebedarf zu decken.

Zudem bestehen Zielkonflikte durch gestiegene Bau-, Sicherheits- und Umweltstandards, die eine Entlastung für angespannte Wohnungsmärkte durch Neubau und einen leichteren Umbau im Bestand ebenso wie die Umnutzung von Flächen, beispielsweise die Ergänzung von Straßenflächen mit Stadtgrün, verhindern oder erschweren. Stark befahrene Straßen, Einflugschneisen, angrenzende Gewerbegebiete und Bereiche mit hohem Freizeitlärm bedeuten lokal begrenzte Beeinträchtigungen auf Quartiers-, Block- oder Straßenzugsebene. Zudem stellen die zunehmende Anzahl von Klima- und Wetterereignissen, wie Hitze- und Dürreperioden sowie Hagel und Starkregen, Städte und ihre Bewohnerinnen und Bewohner vor die Herausforderungen zum klimaangepassten Umbau der Stadträume, um gesunde Lebensbedingungen zu erhalten.

Oft besitzen Mittel- und Kleinstädte in räumlichen Agglomerationen eine entlastende Funktion für den Wachstumsdruck der Großstädte. Dies führt jedoch auch zu Anpassungsdruck zur Bereitstellung von Wohnraum und Bauland und der damit verbundenen ergänzenden Infrastruktur für Bildung und Daseinsvorsorge, was in den wachsenden Kommunen teilweise politisch umstritten ist.

1.3 Instrumente der Stadtentwicklung des Bundes

Die Stadtentwicklungspolitik des Bundes gründet auf den gemeinwohlorientierten Prinzipien der Neuen Leipzig-Charta. Sie verfolgt einen breiten Ansatz und nutzt dazu ein vielseitiges Instrumentarium aus Gesetzgebung, Förderung und Vermittlung auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene.

Die strategisch ausgerichtete wissenschaftliche Arbeit in Forschungsvorhaben des BBSR ergänzt und unterstützt dieses Politikfeld. Ergänzend flankieren die Wohnraumförderung des Bundes sowie die Regional- und Raumordnungspolitik die stadtentwicklungspolitischen Ziele der Bundesregierung.

In Kapitel 1.3 erfolgt überblickshaft eine Darstellung der wichtigsten Stadtentwicklungsinstrumente des Bundes. Eine vertiefte Darstellung ausgewählter Instrumente erfolgt in den Kapiteln zu Abschnitt 2.

1.3.1 Grundlagen der nationalen, europäischen und internationalen Stadtentwicklungspolitik

Mit der Neuen Leipzig-Charta wurde 2020 im Rahmen der deutschen EU-Ratspräsidentschaft ein Dokument zur integrierten und gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung verabschiedet, das Städten, Mitgliedstaaten sowie der europäischen Ebene ein Leitbild zur Entwicklung von Städten und Gemeinden bietet. Die Neue Leipzig-Charta berücksichtigt Veränderungen in der nationalen und europäischen Stadtentwicklungspolitik sowie einschlägige internationale Abkommen als wichtige Rahmenbedingungen.

Die Neue Leipzig-Charta unterstreicht die stadtentwicklungspolitischen Ziele der Bundesregierung:

- die nachhaltige Entwicklung von Städten und ländlichen Räumen,
- die Förderung der Funktionalität städtischer Strukturen,
- die Unterstützung von Chancengleichheit und Umweltgerechtigkeit in den Quartieren,
- die Steigerung der Attraktivität von Innenstädten, Ortskernen und Ortsteilzentren,
- die Sicherung der ökonomischen Stabilität von Kommunen sowie ihrer urbanen Qualitäten und ortsbildprägenden Identitäten,
- den Klimaschutz und die Anpassung an den menschengemachten Klimawandel
- sowie übergeordnet die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in Stadt und Land.

Die Nationale Stadtentwicklungspolitik (NSP) ist seit 2007 die Impulsgeberin für integrierte und dialogorientierte Stadtentwicklungspolitik und die zentrale Kommunikations- und Austauschplattform für Stadtentwicklung in Deutschland. Als Gemeinschaftsinitiative von Bund, Ländern und Kommunen schafft die NSP die Grundlagen für ein gemeinsames, in die Zukunft gerichtetes Handeln. Dies entspricht den Forderungen der von den EU-Mitgliedstaaten beschlossenen Leipzig-Charta (2007) und der Neuen Leipzig-Charta (2020) nach starken nationalen Stadtentwicklungspolitiken.

Die NSP bringt Akteure aus Politik, Verwaltung, Wissenschaft, Wirtschaft, Zivilgesellschaft und Verbänden zusammen, fördert Kooperationen und unterstützt Initiativen. Damit stärkt sie die kommunale Ebene dabei, die vielfältigen Herausforderungen der Transformation besser zu bewältigen. Seit 2022 wurde intensiv an der Neuausrichtung und Weiterentwicklung der NSP unter dem Dach des BMWSB gearbeitet. Die Impulse und Inhalte aus der NSP werden wieder stärker für die Stadtentwicklungsprogramme des Bundes und für die Forschung z. B. im Experimentellen Wohnungs- und Städtebau (ExWoSt) genutzt. Zudem werden über die Instrumente der NSP aktuelle Themen aufbereitet und kommuniziert, z. B. über die Homepage und den Newsletter zur NSP, Hochschultage und Projektauftrufe.

Der jährliche Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik ist eine weitere Säule der NSP. Er hat sich als das zentrale Forum für alle Akteure der Stadtentwicklung in Deutschland etabliert. Die Kongresse in Berlin (2022), Jena (2023) Heidelberg (2024) und Rostock (2025) haben dies mit bis zu 1.300 Teilnehmenden verdeutlicht.

Abbildung 9: Nationale Stadtentwicklungspolitik



Die NSP wurde auch genutzt, um die Stärkung des integrierten gemeinwohlorientierten Handelns auf lokaler Ebene als Nachhaltigkeitshebel einzubringen. Der Staatssekretärsausschuss für nachhaltige Entwicklung (StA NHK) befasste sich bei der Fortschreibung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (DNS) (Die Bundesregierung, 2025b) auch mit dem Transformationsbereich „Nachhaltiges Bauen und nachhaltige Mobilität“.

Die Bundesregierung hat dazu sechs Transformationsbereiche identifiziert, in denen Fortschritte für die Zielerreichung der DNS besonders relevant sind und in denen die Ziele jeweils Synergien und direkte Zusammenhänge untereinander aufweisen. Für den Transformationsbereich „Nachhaltiges Bauen und nachhaltige Mobilität“ werden Lösungsansätze und Ziele für die Themenfelder nachhaltige Stadtentwicklung, Bau und Bauwerk sowie nachhaltige Mobilität auf Grundlage des Nachhaltigkeitsziels 11 beschrieben.

Die Stadtentwicklungspolitik auf Bundesebene verfolgt einen integrierten und gemeinwohlorientierten Ansatz. Dabei geht es um eine gleichberechtigte gesellschaftliche Teilhabe aller sozialen Gruppen. Die gendergerechte Stadtentwicklung ist dabei die Übersetzung des formulierten Leitziels, um nicht nur die Gleichstellung der Geschlechter voranzubringen, sondern zugleich allen gesellschaftlichen Gruppen und sozialen Milieus im Sinne einer integrierten Stadtentwicklung eine gleichberechtigte gesellschaftliche Teilhabe in ihrem Lebens- und Arbeitsumfeld zu ermöglichen.

Das BMWSB hat dazu Leitlinien für eine gendergerechte Stadtentwicklungspolitik (BMWSB, 2025b) veröffentlicht. Sie sollen dazu beitragen, Städte fairer, inklusiver und fürsorglicher zu gestalten. Die Leitlinien thematisieren acht Handlungsfelder, um Stadtentwicklung gerechter und lebenswerter für alle zu machen: starke Repräsentation, Diskriminierungsfreiheit und Inklusion, Sichtbarkeit und Teilhabe im öffentlichen Raum, gerechte Mobilität, Sicherheit im öffentlichen Raum, Klimaanpassung und Resilienz, Gesundheit in der Stadt, Care-Arbeit und qualitativ volles Wohnen.

Mit dem 2021 auch infolge der Coronapandemie erarbeiteten Memorandum „Urbane Resilienz – Wege zur robusten, adaptiven und zukunftsfähigen Stadt“ (BMI, 2021) der NSP wurden Ansätze vorgestellt, wie Städte und Gemeinden die Chancen für transformative Veränderungsprozesse nutzen können, um die eigene Resilienz gegenüber Krisen und Katastrophen zu stärken. Das Memorandum unterstreicht das Quartier als zentrale Planungs- und Handlungsebene, um die komplexen Herausforderungen des Klimawandels, der demografischen Entwicklung und der sozialen Transformation zu bewältigen. Quartiere sollen nicht nur Wohnraum bieten, sondern als integrierte, resiliente Lebensräume konzipiert werden, die Wohnen, Arbeiten, Freizeit, Bildung, Gesundheit und Nahversorgung miteinander verbinden – nach der Idee der „produktiven Stadt“ der Neuen Leipzig-Charta. Es wird betont, dass Städte sowohl aus aktuellen Krisen lernen als auch neue Lösungen für zukünftige Herausforderungen entwickeln.

rungen entwickeln sollten, um die kommunale Handlungsfähigkeit gegenüber globalen Herausforderungen zu stärken und zu verbessern.

Das Weißbuch Stadtgrün (BMUB, 2017) hat als ressortübergreifende Handlungsstrategie zur Unterstützung der Kommunen bei der Entwicklung von Grün- und Freiräumen bereits vielfältige Wirkung entfaltet und wurde im Rahmen der Agenda Stadt grün-blau (BMWSB und BBSR, 2026) durch ausgewählte Themenschwerpunkte und Maßnahmen ergänzt. Ein Beitrag zur Umsetzung des Weißbuchs ist der Bundespreis Stadtgrün, der bereits mehrmals zu unterschiedlichen Schwerpunktthemen verliehen wurde und vorbildhafte Beispiele der Grün- und Freiraumentwicklung prämiiert.

Am 11. Juni 2024 hat der Beirat unter Federführung des BMWSB den Stufenplan für Smarte Städte und Regionen (BMWSB, 2024b) vorgelegt. Vor dem Hintergrund, digitale Anwendungen für Kommunen möglichst zeitnah auf einem Marktplatz einzustellen, ist die Weiterentwicklung des existierenden Marktplatzes Deutschland Digital beschlossen worden, gefördert vom Bundesministerium für Landwirtschaft, Ernährung und Heimat (BMLEH). Mittelfristig ist ein Zusammenschluss mit den derzeit in Konsolidierung befindlichen verschiedenen Marktplätzen des IT-Planungsrats vorgesehen. Dabei können die Anforderungen an den Marktplatz aus dem Stufenplanbeschluss in die Entwicklung des konsolidierten Marktplatzes der Föderalen IT-Kooperation (FITKO) eingebracht werden.

Mit dem Gesamtdeutschen Fördersystem für strukturschwache Regionen (GFS) werden zudem Förderprogramme des Bundes erstmals unter einem gemeinsamen Dach gebündelt mit dem Ziel, eine Förderung für strukturschwache Regionen in Deutschland in einem gemeinsamen Rahmen zu ermöglichen.

Der informellen Zusammenarbeit und dem Wissensaustausch der EU-Mitgliedstaaten kommt eine besondere Bedeutung zu, da es auf Ebene der Europäischen Union (EU) keine Zuständigkeit für die Stadtentwicklung gibt. Den Rahmen hierfür bieten die regelmäßigen Treffen der Generaldirektorinnen und Generaldirektoren für städtische Angelegenheiten aller EU-Mitgliedstaaten sowie Partner verschiedener europäischer Institutionen, darunter die Europäische Kommission sowie die Netzwerke europäischer Groß- und Mittelstädte. Diese mehrstufige Arbeitsmethode fördert die Zusammenarbeit zwischen Städten, Mitgliedstaaten, der Europäischen Kommission und anderen Akteuren. Im Mittelpunkt steht dabei der Austausch über nationale Stadtentwicklungspolitiken und ihre Umsetzung sowie die Diskussion von Strategien für dringende städtische Herausforderungen und Lösungsansätze.

Ein wichtiges Instrument zur gemeinsamen Bearbeitung städtischer Themen ist die Europäische Städteagenda (Urban Agenda for the EU, UAEU). Der Austausch erfolgt zu Zukunftsthemen der Stadtentwicklung, wie beispielsweise „Grün in der Stadt“, „Wassersensible Stadt“, „Energieeffizientes Bauen“ und „Kompakte Städte - Eindämmung der Zersiedelung“ (ab 2026, mit drei deutschen Partnern).

Aktivitäten zur Unterstützung europäischer Städte, darunter die UAEU, werden in der European Urban Initiative (EUI) gebündelt. Schwerpunkte liegen auf der Förderung innovativer übertragbarer Maßnahmen, dem Aufbau von Kapazitäten bei der Gestaltung nachhaltiger Stadtentwicklungsstrategien, -politiken und -praktiken sowie auf Wissensaufbau und -kommunikation.

Die Kohäsions- und Strukturpolitik der EU trägt zur Stärkung des wirtschaftlichen, sozialen und territorialen Zusammenhalts und zum Abbau regionaler Ungleichheiten zwischen europäischen Regionen bei. Ihre Programme und Förderinstrumente haben unmittelbare Auswirkung auf Städte bzw. fördern die Umsetzung von Projekten der Stadtentwicklung.

Mit dem Europäischen Fonds für regionale Entwicklung (EFRE) werden u. a. Projekte der integrierten nachhaltigen Stadtentwicklung in Deutschland gefördert. Dies erfolgt im Rahmen operationeller Programme der Bundesländer, aktuell im mehrjährigen Finanzrahmen der EU von 2021 bis 2027. Regelmäßig durchgeführte Studien des BMWSB (Deutscher Verband, 2025) zeigen, dass die EFRE-Förderung, häufig in Ergänzung zur Städtebauförderung, auf kommunaler Ebene in Deutschland ein wichtiges Finanzierungsinstrument ist. Der EFRE fördert eine Bandbreite städtischer Gebietskulissen, von benachteiligten Quartieren über Innenstädte und Zentren bis hin zu interkommunalen Gebieten, und trägt somit zu einer ausgewogenen Stadtentwicklung bei.

Ergänzend dazu fördert das EU-Programm URBACT gemeinsam mit den Mitgliedstaaten die europaweite Zusammenarbeit von Städten und Gemeinden in Netzwerken zu verschiedenen Themen der integrierten und nachhaltigen Stadtentwicklung.

Eine weitere Aufgabe ist die Begleitung der EU-Mission „100 klimaneutrale und intelligente Städte bis 2030“ (englisch: 100 Climate-Neutral and Smart Cities by 2030) durch den Bund. Die beteiligten acht deutschen Städte Aachen, Dortmund, Münster, Mannheim, Heidelberg, München, Leipzig und Dresden erstellten mit ihren Klimastadt-Verträgen einen Gesamtplan für Klimaneutralität in Sektoren wie Energie, Gebäude, Abfallwirtschaft

und Verkehr sowie entsprechende Investitionspläne und setzen ihn um. Prioritäre Themen, zu denen der Bund im Austausch mit den Städten und weiteren Akteuren, darunter Vertreterinnen und Vertreter der kommunalen Spitzenverbände und der Länder, steht, sind der Finanz- und Regulativrahmen sowie die Sichtbarkeit der Städtemission in Politik und Fachöffentlichkeit.

Deutschland kann auf verschiedenen Ebenen vom internationalen Dialog und Erfahrungsaustausch profitieren, die globale Urbanisierung mitgestalten und von internationalen Erfahrungen lernen. Im Rahmen von Partnerschaften, Lernnetzwerken und multilateralen Gremien kann das BMWSB Trends, Herausforderungen und innovative Ansätze aus anderen Ländern erfassen, bewerten sowie präventiv bearbeiten und so die Qualität der nationalen Strategien und Umsetzungsprogramme stärken.

Umgekehrt bringt Deutschland seine Erfahrungen des deutschen Mehrebenenansatzes und die Grundsätze von Partizipation, Subsidiarität, Gemeinwohlorientierung und Nachhaltigkeit bei der Schaffung lebenswerter Städte in den internationalen Austausch ein und leistet somit einen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung weltweit. Dabei stützt sich das BMWSB auf die bewährten Prinzipien der NSP und der Neuen Leipzig-Charta sowie auf die Neue Urbane Agenda.

Da neue Ideen und Ansätze meist auf der lokalen Ebene entstehen, sind ein Hauptelement dieser „urbanen Innovationspolitik“ die im Rahmen bilateraler Abkommen entwickelten kommunalen Lernnetzwerke Dialoge für den urbanen Wandel (englisch: „dialogues for urban change“, mit den USA, Südafrika, der Ukraine), an denen neben Kommunen die jeweiligen kommunalen Spitzenverbände, Vertreterinnen und Vertreter der nationalen Ebene sowie zivilgesellschaftliche und privatwirtschaftliche Akteure beteiligt sind.

Zum anderen engagiert sich die Bundesregierung im Rahmen verschiedener multilateraler Abkommen und internationaler Organisationen für nachhaltige Stadtentwicklung und bezahlbares und soziales Wohnen. Die Agenda 2030 der Vereinten Nationen formuliert mit dem Nachhaltigkeitsziel 11 („Städte und Siedlungen inklusiv, sicher, widerstandsfähig und nachhaltig machen“) ein klares globales Ziel, zu dem auch Deutschland nationale Beiträge leistet und berichtet, zuletzt durch den Nationalen Fortschrittsbericht im Jahr 2021. 2025 wurde der Fortschrittsbericht um Informationen zu den kommunalen Aktivitäten und den sogenannten Voluntary Local Reviews ergänzt. Die Bilanz der Agenda 2030 weist jedoch weiterhin deutliche Lücken zwischen der bisherigen Fortschritts- geschwindigkeit und dem Zielpfad insbesondere für den Gebäude- und Verkehrssektor aus.

Das BMWSB kooperiert auch mit dem UN-Wohn- und Siedlungsprogramm, UN Habitat, die Federführung in der Bundesregierung dafür liegt beim Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ).

2022 hat Deutschland zudem im Rahmen der deutschen G7-Präsidentschaft erstmals ein Ministertreffen für Stadtentwicklung und Wohnen unter Einbindung der OECD (Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung), EU und UN-Habitat initiiert; dies haben die folgenden japanischen und italienischen Präsidentschaften aufgegriffen. Die Kooperation bietet eine wichtige Plattform, um sich mit europäischen und internationalen Partnern über drängende Themen der Stadtentwicklung, darunter Klimawandel, Digitalisierung, Inklusion, bezahlbarer Wohnraum und Wohnungslosigkeit, auszutauschen und eine werteorientierte Stadtentwicklung international weiter voranzubringen.

1.3.2 Gesetzliche Instrumente

Das **Baugesetzbuch** (BauGB) schafft mit den Regelungen zum Allgemeinen und dem Besonderen Städtebaurecht den rechtlichen Rahmen für eine planvolle Entwicklung von Kommunen im Zusammenspiel mit einer geordneten Raumplanung und Regionalentwicklung.

Mit dem am 30. Oktober 2025 in Kraft getretenen Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung wurde die Schaffung von Wohnraum vereinfacht.

Zu diesem Zweck wurde ein neuer § 246e BauGB (sogenannter Bau-Turbo) eingeführt, der befristet bis zum 31. Dezember 2030 für bestimmte Vorhaben zur Schaffung von Wohnraum weitreichende Abweichungen vom Planungsrecht ermöglicht. Flankierend wurden die Möglichkeit zur Befreiung von Festsetzungen eines Bebauungsplans (§ 31 Absatz 3 BauGB) und die Möglichkeit zur Abweichung vom Einfügenserfordernis zugunsten des Wohnungsneubaus (neuer § 34 Absatz 3b BauGB) erweitert.

Zur Wahrung der kommunalen Planungshoheit ist weiterhin die Zustimmung der Gemeinde erforderlich. BMWSB begleitet die Einführung des § 246e BauGB mit einem Umsetzungslabor als strukturiertem Dialogprozess. Darin arbeiten Bund, Länder und Kommunen an konkreten Anwendungsfragen, sammeln Praxiserfahrungen und entwickeln Arbeitshilfen, Leitfäden und Musterlösungen, um die kommunale Praxis bei der Anwendung des

Bau-Turbos zu unterstützen. Zudem werden mit dem Gesetz einige der mit dem Baulandmobilisierungsgesetz 2021 eingeführten Instrumente verlängert. Dies betrifft die Möglichkeit zur Festsetzung von Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt nach § 201a BauGB, an die verschiedene Erleichterungen für die Kommunen geknüpft sind, sowie den Schutz vor Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen nach § 250 BauGB. Neben dieser auf die Wohnraumschaffung fokussierten Novelle des BauGB sieht der Koalitionsvertrag 2025 eine grundlegende Novellierung des Städtebaurechts vor, die mit dem am 27. Mai 2026 von der Bundesregierung beschlossenen Entwurf des Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts umgesetzt werden soll.

Die Novellen des Straßenverkehrsgesetzes (StVG) und der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO) stärkten 2024 die städtebaulichen Aspekte im Straßenverkehrsrecht. Die Novellierungen erlauben es Gemeinden, aus Gründen des Klima- und Umweltschutzes, des Gesundheitsschutzes und zur Unterstützung der geordneten städtebaulichen Entwicklung bestimmte verkehrsrechtliche Anordnungen zu treffen.

Mit dem Wärmeplanungsgesetz (WPG) wurde die rechtliche Grundlage für die Wärmeplanung als strategisches Planungsinstrument für die Wärmewende vor Ort gelegt. Das WPG verpflichtet die Länder sicherzustellen, dass auf ihrem Hoheitsgebiet bis zum 30. Juni 2026 für Großstädte bzw. bis zum 30. Juni 2028 für Gemeinden mit weniger als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern Wärmepläne erstellt werden. Welche Wärmeversorgungslösung sinnvoll ist, hängt von den lokalen Gegebenheiten ab, z. B. der Siedlungsstruktur, dem Gebäudebestand und den räumlich verfügbaren Potenzialen für erneuerbare Energien. In der Regel übertragen die Länder die Planungsverpflichtung daher auf die Gemeinden.

Neben der Wärmeplanungspflicht legt das Gesetz Ziele und Pflichten zur Dekarbonisierung der Wärmenetze bis zur Klimaneutralität im Jahr 2045 fest: Ab dem 1. Januar 2030 muss jedes Wärmenetz zu einem Anteil von 30 Prozent aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme gespeist werden, bis 2040 zu 80 Prozent (§ 29 Absatz 1 WPG). Neue Wärmenetze müssen abweichend hiervon bereits seit dem 1. März 2025 zu 65 Prozent aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme gespeist werden (§ 30 WPG).

Strukturschwache Regionen erhalten Unterstützungen beispielsweise über das Strukturstärkungsgesetz Kohleregionen (Strukturstärkungsgesetz), das vor allem die vom Kohleausstieg betroffenen Regionen in Brandenburg, Nordrhein-Westfalen, Sachsen und Sachsen-Anhalt fördert. Das Gesetz sieht u. a. die Förderung von Stadt- und Regionalentwicklungsmaßnahmen zur Bewältigung des Strukturwandels vor. Es gilt, günstige Standortbedingungen zu schaffen, um die Neuansiedlungen von Unternehmen und das Wachstum von Bestandsunternehmen in diesen Regionen zu fördern.

1.3.3 Städtebauförderung des Bundes

Mit den Programmen der Städtebauförderung unterstützt der Bund seit 1971 Städte und Gemeinden bei der Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen und der Überwindung von Funktionsverlusten in den geförderten städtebaulichen Gesamtmaßnahmen. Hauptziel der Städtebauförderung ist es, die Städte und Gemeinden nachhaltig als Wirtschafts- und Wohnstandorte zu stärken und entgegenstehende Mängel oder Missstände dauerhaft zu beheben. Dazu gewährt der Bund den Ländern Finanzhilfen gemäß Artikel 104b Grundgesetz.

Die Städtebauförderung als eigenständiges Förderinstrument gründet sich auf fünf bewährte Kernmerkmale: Kooperation von Bund, Ländern und Kommunen, integrierte Planungen von Gesamtmaßnahmen, flexible Anpassung an Bedarfe, Beteiligung der Stadtgesellschaft und fortwährende Bewertung und Weiterentwicklung der Städtebauförderung.

Seit der grundlegenden Weiterentwicklung im Jahr 2020 stehen drei Programme zur Verfügung:

- Lebendige Zentren
- Sozialer Zusammenhalt
- Wachstum und nachhaltige Erneuerung

„Lebendige Zentren“ zielt darauf ab, Innenstädte, städtische Zentren und historische Quartiere zu erhalten und zu stärken. Das Programm unterstützt Maßnahmen zur Sanierung von Altbauten, zur Verbesserung der öffentlichen Räume, zur Förderung von kulturellen und sozialen Einrichtungen. Ziel ist es, die Attraktivität und die Nutzungsvielfalt dieser zentralen Orte zu erhalten und zu verbessern. Der städtebauliche Denkmalschutz zählt zu den Programmschwerpunkten.

„Sozialer Zusammenhalt“ richtet sich an Quartiere mit besonderen sozialen und wirtschaftlichen Herausforderungen, in denen besonders kommunale Investitionen in „soziale Orte“ unterstützt werden. Investiert wird in die Qualität des Wohnumfelds, in soziale Infrastrukturen wie Schulen, die sich zum Stadtteil öffnen, in Nachbar-

schaftstreffs als lebendige Begegnungsorte für alle Bewohnerinnen und Bewohner und in attraktive Grün- und Freiflächen. Damit sollen der soziale Zusammenhalt, gleiche Teilhabechancen und die Integration gestärkt werden.

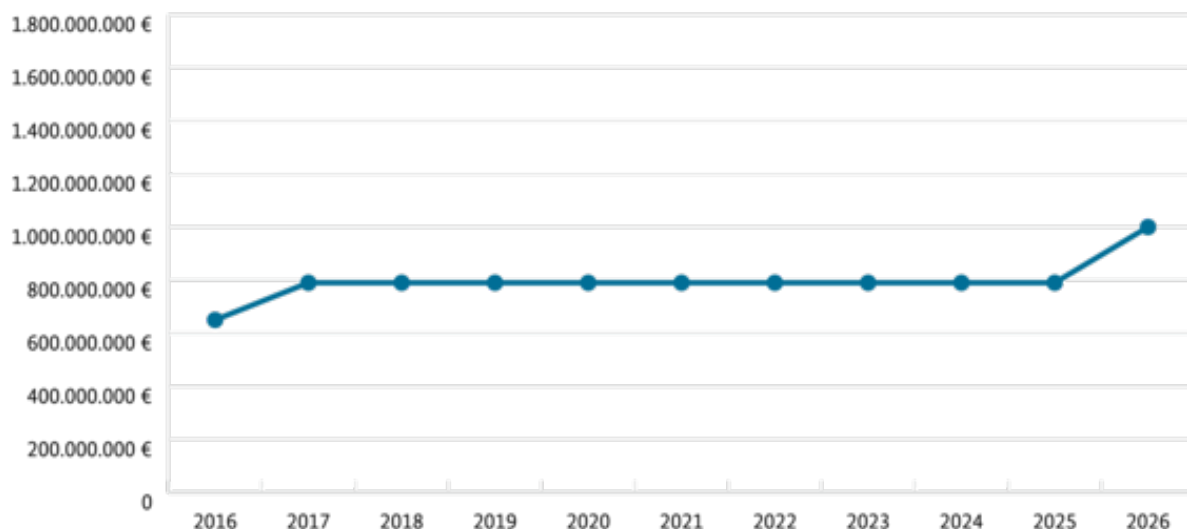
„Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ konzentriert sich auf die Anpassung und Erneuerung von Quartieren, die von strukturellen Veränderungen betroffen sind. Das Programm unterstützt Städte und Gemeinden dabei, Brachflächen zu revitalisieren, die städtische Infrastruktur zu modernisieren und die dreifache Innenentwicklung (bauliche Innenentwicklung in Verbindung mit Grün und Mobilität) zu stärken.

Die Weiterentwicklung der Förderstruktur zielte auf eine Vereinfachung, indem die Förderprogramme auf drei zentrale Bereiche konzentriert wurden. Inhaltlich wurden vor allem die Themen Klimaschutz und Anpassung an die Folgen des Klimawandel gestärkt. Fördervoraussetzung in allen Programmen ist seither, dass im Rahmen der geförderten städtebaulichen Gesamtmaßnahme Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel erfolgen. Mit der Zusammenführung in drei Programme hat der Bund Forderungen der Kommunen nach Vereinfachung der Programmstruktur entsprochen.

Grundlage der Städtebauförderung sind die räumliche Abgrenzung und die förmliche Festlegung eines Fördergebiets durch kommunalen Beschluss sowie die Erarbeitung eines Integrierten Städtebaulichen Entwicklungskonzepts (ISEK) unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger, das die Ziele und Maßnahmen im Fördergebiet darstellt. Das ISEK schafft langfristig wirksame und lokal abgestimmte Lösungen für eine Vielzahl von Herausforderungen und Aufgabengebieten und berücksichtigt regionale und gesamtstädtische Rahmenbedingungen. Im Koalitionsvertrag der Bundesregierung ist vorgesehen, dass die Länder ISEKs für Kommunen mit weniger als 100.000 Einwohnerinnen und Einwohnern regeln können (Die Bundesregierung, 2025, Zeile 794 ff.).

Der bauliche Bestand trägt zur Vielfalt und Attraktivität der Städte bei. Erhalt und Weiterentwicklung, insbesondere des baukulturell wertvollen Erbes, als identitätsstiftendes Merkmal der Stadt, als kulturelle und materielle Ressource sind wichtige Aspekte der Stadtentwicklung. Der städtebauliche Denkmalschutz mit seinem integrierten Ansatz und baukulturellen Anspruch im Umgang mit dem baulichen Erbe ist deshalb als Querschnittsthema Bestandteil der Städtebauförderung und ein wichtiges Instrument für die Bewältigung der komplexen Herausforderungen der Bestandsentwicklung im Kontext sich verändernder städtischer Rahmenbedingungen.

Abbildung 10: **Entwicklung der Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung (Programmmittel)**

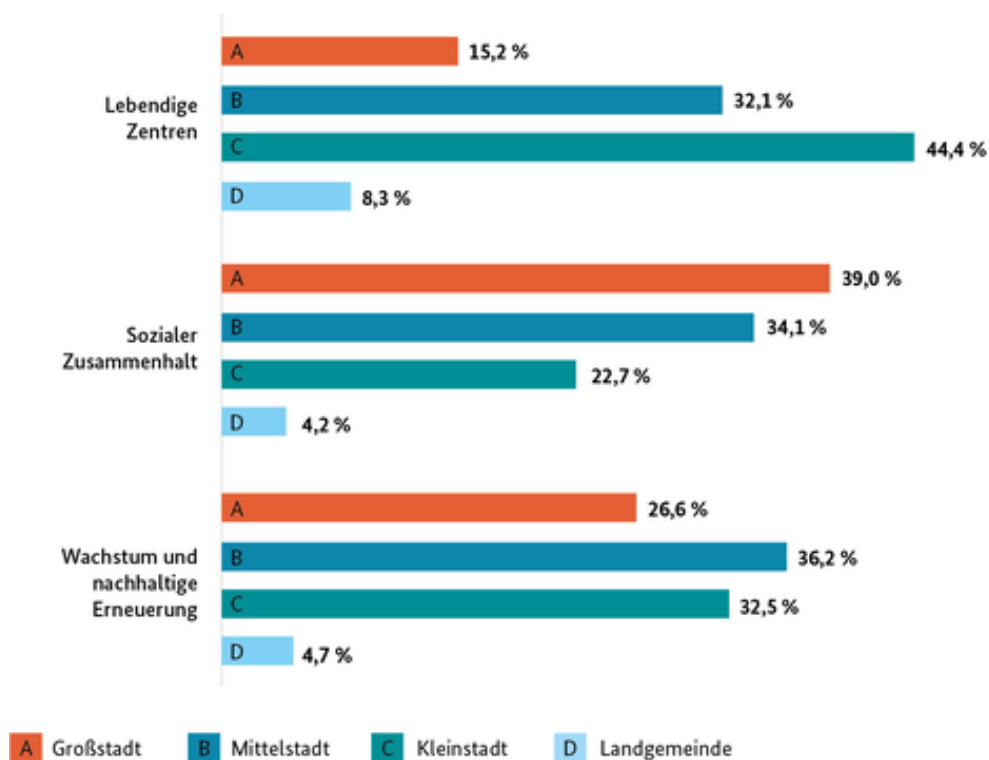


Bundesmittel ab 2027 unter Haushaltsvorbehalt
Quelle: Eigene Darstellung BMWSB 2026

Mit Mitteln der Städtebauförderung werden allein in den neuen Programmen mehr als 2.400 Städte und Gemeinden in über 3.200 Gesamtmaßnahmen unterstützt. An der Finanzierung der Städtebauförderung beteiligen sich Bund, Länder und Gemeinden grundsätzlich zu je einem Drittel. Bei Kommunen in Haushaltssicherung oder interkommunalen Maßnahmen kann der kommunale Eigenanteil auf bis zu 10 Prozent abgesenkt werden. Das Fördervolumen der Jahre 2020 bis 2024 beläuft sich auf rund 3,91 Milliarden Euro Bundesfinanzhilfen. Für 2026

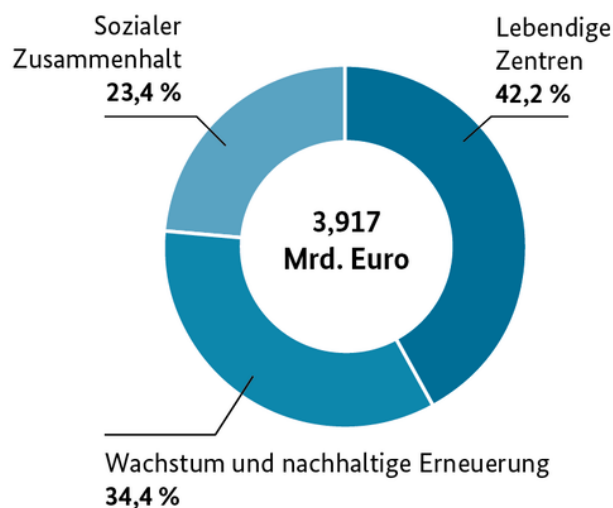
stehen für die Städtebauförderung erstmals 1 Milliarde Euro an Programmmitteln des Bundes zur Verfügung. Die Umsetzungs- und Prüfverfahren der Städtebauförderung sollen vereinfacht werden.

Abbildung 11: **Räumliche Verteilung der Bundesfinanzhilfen Städtebauförderung nach Programm und Stadt-/Gemeindetyp (in Prozent)**



Quelle: Städtebauförderungsdatenbank des BBSR
© BBSR Bonn 2025

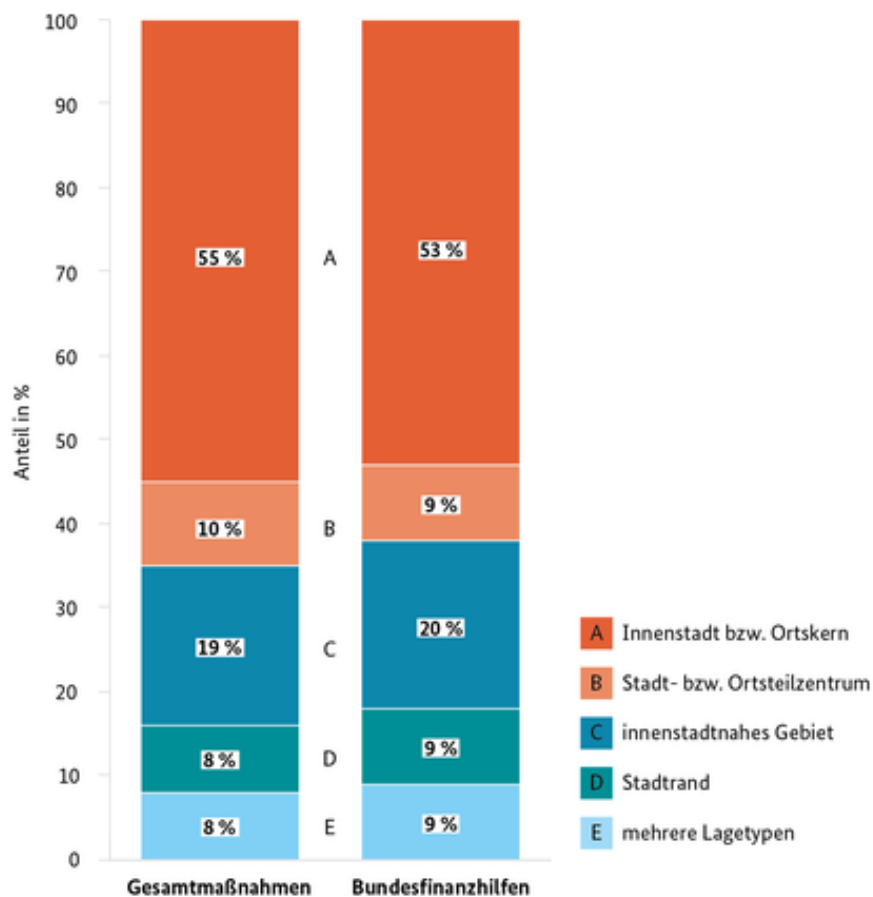
Abbildung 12: **Bundesfinanzhilfen nach Programm 2022 bis 2024 (in Mrd. Euro)**



Quelle: Städtebauförderungsdatenbank des BBSR
© BBSR Bonn 2025

Die Städtebauförderung hat nachweislich eine hohe Anstoß- und Bündelungswirkung. Ein vom BBSR veröffentlichtes Gutachten (BBSR, 2024b) hat frühere Untersuchungen bestätigt. Im Durchschnitt bewirkt der Einsatz von 1 Euro aus der Städtebauförderung von Bund und Ländern weitere öffentliche und private Investitionen in Höhe von rund 7 Euro. Mit den baulichen Investitionen leistet die Städtebauförderung somit auch einen Beitrag zu Wachstum und Beschäftigung. 71 Prozent der investierten Mittel wurden an lokale und regionale Unternehmen und Leistungserbringer verausgabt. Insbesondere die Baubranche profitierte mit circa 70 Prozent von den insgesamt investierten Finanzmitteln. Durch die Städtebauförderung werden notwendige städtebauliche Transformations- und Entwicklungsprozesse in den Städten und Gemeinden verlässlich vorbereitet, begleitet und umgesetzt.

Abbildung 13: **Verteilung der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen und Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung nach Lage der Fördergebiete (in Prozent)**



Quelle: Städtebauförderungsdatenbank des BBSR
© BBSR Bonn 2025

Anmerkung: Gesamtmaßnahmen und Bundesfinanzhilfen bis einschl. 2024 der Programme Lebendige Zentren, Sozialer Zusammenhalt und Wachstum und nachhaltige Erneuerung ohne interkommunale Gesamtmaßnahmen

Um einer breiten Öffentlichkeit die Wirkungen und Möglichkeiten der Städtebauförderung aufzuzeigen, wurde im Jahre 2015 der Tag der Städtebauförderung auf Initiative des Bundes, der Länder und der kommunalen Spitzenverbände eingeführt. Der Aktionstag zeigt nicht nur die Erfolge, die Bund, Länder und Kommunen gemeinsam für lebenswerte Städte erzielen: Er lädt die Menschen auch dazu ein, Ideen einzubringen und sich für die Entwicklung des eigenen Wohnumfelds zu engagieren. An den jährlichen Aktionstagen im Mai haben sich seither durchschnittlich jeweils rund 550 Kommunen bundesweit beteiligt.

1.3.4 Sonderinvestitionsprogramme des Bundes

Mit dem Bundesprogramm zur Förderung von Investitionen in „Nationale Projekte des Städtebaus“ fördert der Bund von 2014 bis 2024 mit Ausfinanzierung bis 2028 zukunftsweisende investive und konzeptionelle Vorhaben im Bereich „Städtebau und Stadtentwicklung“ in Deutschland. Seit Programmbeginn konnten 228 Kommunen mit Bundesmitteln in Höhe von 721 Millionen Euro aufgenommen werden (BMWSB, 2025c). Die teilweise bereits abgeschlossenen Vorhaben zeigen, wie diese größeren städtebaulichen Projekte Impulse für die jeweilige Gemeinde oder Stadt, die Region und die Stadtentwicklungspolitik in Deutschland insgesamt geben.

Mit dem Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) hat der Bund – flankierend zur Bundesländer-Städtebauförderung – die zukunftsorientierte Entwicklung von Innenstädten, Ortskernen und Zentren in Deutschland unterstützt. Im Rahmen des zur Verfügung stehenden Budgets (bis zu 250 Millionen Euro für den Zeitraum 2022 bis 2025) wurden bundesweit 217 Städte und Gemeinden aus allen Ländern und in allen Stadtgrößen mit unterschiedlichen Problemlagen mit bis zu 5 Millionen Euro Bundesmitteln pro Kommune gefördert (BMWSB, 2025d). Unterstützt wurden u. a. die Umsetzung neuer Ideen und temporärer Maßnahmen in leergefallenen Gewerbeeinheiten, sowohl in Großimmobilien als auch in leer stehenden Ladenlokalen, die attraktive Gestaltung von zentralen Freiräumen und deren Anpassung an den Klimawandel, der Aufbau neuer oder die Stärkung bestehender Kooperationen und Netzwerke, der Einsatz von Innenstadt- und Citymanagements sowie Machbarkeitsstudien zur Nachnutzung von Brachflächen oder leer stehenden Immobilien.

Mit den 2018/2020 vom Haushaltsausschuss festgelegten Modellvorhaben zur Weiterentwicklung der Städtebauförderung sollen beispielhaft bis voraussichtlich 2028 Modernisierungs- und Anpassungsstrategien für den klimagerechten Umbau, die Infrastruktur für neue Mobilitätsformen, die Nachverdichtung und das Nebeneinander von Sport, Wohnen, Freizeit und Gewerbe umgesetzt werden. Die Bundesmittel von insgesamt rund 221,8 Millionen Euro werden in gleicher Höhe kofinanziert durch Land und Kommune.

Mit dem Bundesprogramm „Anpassung urbaner und ländlicher Räume an den Klimawandel“ werden investive Projekte der Grün- und Freiraumentwicklung mit hoher Wirksamkeit für Klimaschutz (CO₂-Minderung) und Klimaanpassung, mit hoher fachlicher Qualität, mit überdurchschnittlichem Investitionsvolumen oder mit hohem Innovationspotenzial gefördert. Das umfasst u. a. die Ertüchtigung von Park- und Grünanlagen oder die Entsiegelung und Begrünung von öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen. Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestags hat seit 2020 insgesamt 656 Millionen Euro zur Verfügung gestellt und wählt die zu fördernden Projekte nach einer fachlichen Vorprüfung durch das BBSR aus. Die Finanzierung des Programms erfolgt über Mittel des Klima- und Transformationsfonds (KTF). Aktuell werden insgesamt über 300 Maßnahmen bundesweit gefördert. Auswertungen der geförderten Maßnahmen zeigen, dass sie vielfältige positive Wirkungen erzielen. Dazu gehören u. a. die Neuanlage und der Erhalt von Bäumen sowie Grünflächen, die Vergrößerung von Verschattungsfläche oder die Erhöhung der Verdunstungsleistung – und damit Kühlung – in den Maßnahmengebieten. Durch Wechselwirkungen kann so nicht nur die Anpassung an Hitze und Trockenheit gesteigert, sondern auch die Biodiversität erhöht und Starkregenereignissen entgegengewirkt werden.

Das BMWSB unterstützt quartiersbezogene Ansätze des Klimaschutzes im Rahmen des Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung“. Gefördert werden integrierte Quartierskonzepte für den Klimaschutz und die Energiewende vor Ort unter Berücksichtigung weiterer städtebaulicher Belange wie beispielsweise Klimaanpassung und Denkmalschutz sowie ein Sanierungsmanagement für die Begleitung der Umsetzung. Seit dem Start des Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung“ im November 2011 wurden über 2.500 Maßnahmen für Konzepte und Sanierungsmanagements (KfW 432) gefördert. Das zugesagte Zuschussvolumen seit Programmstart für Konzepte und Sanierungsmanagements beträgt insgesamt rund 185 Millionen Euro.

Angesichts des bestehenden hohen Sanierungs- und Modernisierungsbedarfs unterstützt der Bund seit 2016 Städte und Gemeinden mit dem Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ (SJK) beim Erhalt der sozialen Infrastruktur. Zwischen 2016 und 2021 stand ein Programmvolumen von 1,54 Milliarden Euro zur Verfügung. Insgesamt wurden rund 900 Projekte für eine Förderung ausgewählt. Der Großteil der Projekte befindet sich noch in der Umsetzung. Die Förderrunden 2022 und 2023 wurden aus dem KTF finanziert. Daher beschränkt sich die Förderung auf Gebäude im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und stellt die energetische Sanierung der Einrichtungen in den Fokus. Zusätzlich förderfähig sind Freibäder. Insgesamt standen für die Förderrunden 2022 und 2023 rund 645 Millionen Euro zur Verfügung; der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestags hat 222 Projekte für eine Förderung ausgewählt.

Mit dem Bundeshaushalt 2025 stehen erstmals Mittel für ein neues Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ in Höhe von 333 Millionen Euro im Wirtschaftsplan des Sondervermögens Infrastruktur und Klimaschutz (SVIK) bereit. Damit wird das bisherige Bundesprogramm SJK durch ein neues, auf Sportstätten beschränktes Programm abgelöst.

Mit dem Investitionspakt Sportstätten haben Bund und Länder von 2020 bis 2022 Städte und Gemeinden bei einer zukunftsfähigen, nachhaltigen und modernen Entwicklung von Sportstätten unter Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Klimaschutzes unterstützt, vorrangig in Gebietskulissen der Städtebauförderung. Der Bund stellte hierzu Finanzhilfen in Höhe von insgesamt 370 Millionen Euro (Verpflichtungsrahmen) für städtebauliche Investitionen in rund 600 Sportstätten bereit. Seit dem Programmjahr 2023 wird der Pakt nicht fortgeführt. Die Ausfinanzierung der Maßnahmen ist bis 2026 vorgesehen.

Der Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“ wurde in den Jahren 2017 bis 2020 als mehrjähriges, bundesweites städtebauliches Programm zur Förderung der baulichen Sanierung, des Ausbaus und bei Bedarf des Neubaus sozialer Infrastruktur aufgestellt. Ziel war die Stärkung dieser Infrastrukturen für die soziale Integration und den sozialen Zusammenhalt im Quartier. Hierzu stellte der Bund jährlich 200 Millionen Euro als Bundesfinanzhilfe an die Länder gemäß Artikel 104b Grundgesetz auf der Grundlage jährlicher Verwaltungsvereinbarungen bereit. Es wurden insgesamt 750 Maßnahmen gefördert, die zum großen Teil im Berichtszeitraum bis 2025 fertiggestellt wurden. Die Ausfinanzierung und der Abschluss der letzten Maßnahmen sind bis 2026 vorgesehen. Der Investitionspakt wurde nach dem Programmjahr 2020 nicht fortgeführt.

Mit dem ESF-Plus-Bundesprogramm „Bildung, Arbeit, Wirtschaft im Quartier“ (BIWAQ) fördert der Bund gemeinsam mit der EU und mit Mitteln des Europäischen Sozialfonds (ESF) Beratungs-, Unterstützungs- und Qualifizierungsangebote für Bewohnerinnen und Bewohner in Stadtteilen mit sozialen und ökonomischen Herausforderungen, um die Beschäftigungschancen zu erhöhen. BIWAQ verfolgt als Partnerprogramm des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ einen sozialräumlichen Ansatz. Die Angebote reagieren gezielt auf die besonderen Bedarfe der Bewohnerinnen und Bewohner vor Ort, greifen die Potenziale der Quartiere auf und tragen zur Verbesserung der sozialen Integration sowie der gesellschaftlichen Teilhabe bei.

Durchgeführt werden beispielsweise Sprachcafés, Berufs- und Ausbildungsmarktplätze oder Praxisworkshops u. a. in den Bereichen Gartenbau, Mechatronik, Baugewerbe und Pflege. Insbesondere (langzeit-)arbeitslosen Frauen und Männern sowie Menschen mit Migrationshintergrund wird eine berufliche Perspektive vermittelt. Darüber hinaus unterstützt BIWAQ Aktivitäten für den Aufbau und die Stabilisierung von Unternehmensnetzwerken, um den Beitrag von kleinen und mittelständischen Unternehmen zur sozialen Quartiersentwicklung zu erhöhen. Ab 2022 wurden die Angebote besonders von Geflüchteten aus der Ukraine nachgefragt. 2021 bis 2024 erhielten die umsetzenden Kommunen und sozialen Träger ESF- und Bundesmittel in Höhe von rund 68 Millionen Euro. Die Nachfrage ist weiterhin groß. Daher wird die sechste Runde ab 2026 an den Erfahrungen der vorherigen Förderrunden ansetzen. Die Projekte der aktuellen Förderrunden laufen bis Ende 2028.

Darüber hinaus leistet der Bund im Rahmen des ESF-Plus-geförderten Programms „EhAP Plus – Eingliederung hilft gegen Ausgrenzung der am stärksten benachteiligten Personen“ einen Beitrag zur Überwindung von Wohnungslosigkeit durch die direkte Beratung und Begleitung von wohnungslosen und von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen. Dabei gehen die Projektträger Kooperationen mit kommunalen Akteuren, wie beispielsweise der Wohnungswirtschaft, ein.

Die ressortübergreifende Strategie „Soziale Stadt – Nachbarschaften stärken, Miteinander im Quartier“ (RÜS) verfolgte die sozialraumorientierte Bündelung von Maßnahmen verschiedener Fachbereiche wie Gesundheit, Verbraucherschutz, Sport, Ernährung, Kultur, politischer Teilhabe oder Integration, um die Menschen zu erreichen, die am meisten Unterstützung benötigen. Die Strategie wurde im August 2016 vom Bundeskabinett beschlossen. Als Anschubfinanzierung von ressortübergreifenden Modellprogrammen wurden aus dem Etat der BMWSB-Vorgängerressorts BMUB und BMI 2017 bis 2020 insgesamt rund 40 Millionen Euro zur Verfügung gestellt, die 2024 ausfinanziert wurden. Zusammen mit weiteren Bundesressorts wurden sechs ressortübergreifende Modellprogramme in Fördergebieten des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ bzw. des Vorgängerprogramms „Soziale Stadt“ mit rund 260 Projekten umgesetzt.

Mit den 73 Modellprojekten Smart Cities fördert der Bund seit Ende 2019 digitale Lösungen für eine integrierte und nachhaltige Stadtentwicklung in den Kommunen. Gefördert werden große und kleine, wachsende und schrumpfende Kommunen in ganz Deutschland. Der Einsatz digitaler Anwendungen ermöglicht es Kommunen, effizienter mit Ressourcen umzugehen, die öffentliche Daseinsvorsorge zu sichern und damit zu gleichwertigen Lebensverhältnissen in städtischen und ländlichen Regionen beizutragen.

Dafür entwickeln die geförderten Modellprojekte Lösungen und stellen sie als Open-Source-Software auf Open-Code.de allen Kommunen zur Nachnutzung zur Verfügung. Weitere Lösungen – auch aus anderen Quellen – finden sich auf dem Marktplatz Deutschland Digital (<https://marktplatz-deutschland-digital.de/>).

Die Modellprojekte Smart Cities sind damit Wegbereiter für andere Kommunen. Für die Förderprojekte und den begleitenden Wissenstransfer wurden 800 Millionen Euro zur Verfügung gestellt. Sowohl lokale Netzwerke als auch der Wissensaustausch und die Zusammenarbeit mit anderen Kommunen haben dabei eine wesentliche Bedeutung. Bislang haben die geförderten Kommunen über 650 Lösungen in der Maßnahmen Datenbank (BMWSB, 2026) veröffentlicht.

Exkurs 1: **Smarte Stadtentwicklung durch digitale Prozesse**

Daten bieten Städten und Regionen nicht nur die Chance, effizienter zu arbeiten, sondern auch, auf Fakten basierte Entscheidungen zu treffen und somit bessere Lösungen bereitzustellen. Die Datengewinnung und -nutzung sind von der Existenz und Qualität bestehender Basisinfrastrukturen wie z. B. Breitbandnetzen abhängig. Diese Infrastrukturen sind durch lokale Sensornetzwerke zu erweitern und die gewonnenen Daten in urbanen Datenplattformen für vielfältige Nutzungszwecke der kommunalen Daseinsvorsorge bereitzustellen.

Urbane Datenplattformen sind Orte zur strukturierten Speicherung, Verarbeitung und Verwaltung von Daten aus unterschiedlichen Quellen. Somit überwinden sie z. B. Datensilos einzelner Fachämter. Die so bereitgestellten Fach- und Geodaten können in digitalen Zwillingen oder Anwendungen der künstlichen Intelligenz (KI) genutzt werden, um vielfältige Herausforderungen in Stadt und Land besser zu lösen. Digitale Zwillinge sind mächtige Werkzeuge, die ein funktionales Abbild der Gesamtheit oder spezifischer Funktionen und Infrastrukturen einer Stadt wiedergeben. Mit digitalen Zwillingen können beispielsweise Planungsalternativen und ihre Auswirkungen simuliert und ihre Folgen berechnet werden. Andere Anwendungsfälle sind die vorsorgende Betrachtung von Starkregen- und Hochwasserereignissen, um deren Risikopotenziale einzuschätzen.

Der Beauftragte der Bundesregierung für Kultur und Medien (BKM) fördert mit dem jährlichen Denkmalschutz-Sonderprogramm sowie weiteren Sonderinvestitionsmaßnahmen Sanierungsvorhaben an bedeutenden Kulturdenkmälern. Diese Förderungen des Bundes ergänzen das Engagement von Ländern und Kommunen und tragen wesentlich zum Erhalt von Kulturdenkmälern in Städten, Gemeinden und Kulturlandschaften in Deutschland bei.

1.3.5 **Stadtentwicklungsinitiativen**

Der Beirat Innenstadt beim BMWSB ist die Austausch- und Beratungsplattform auf Bundesebene zur aktuellen Situation und zu Entwicklungstrends in den Innenstädten und Zentren. Der Beirat mit Mitgliedern u. a. aus den Bereichen Wirtschaft, Eigentümerschaft, Soziales, Kultur, Planung und Kommunen unterstützt und berät das BMWSB u. a. bei der Weiterentwicklung rechtlicher Rahmensetzungen und Förderung. Auf Basis der gemeinsam erarbeiteten Innenstadtstrategie haben BMWSB und Beirat vier Innenstadtratgeber erstellt. Außerdem fanden zwei Innenstadtkongresse in Potsdam und Essen statt.

Mit der Idee einer Kleinstadtakademie unterstützt der Bund die zukunftsfähige Entwicklung von mehr als 2.100 Kleinstädten in Deutschland. Als bundesweite Aktions-, Kommunikations- und Lernplattform soll sie den Kleinstädten eine gemeinsame Stimme und mehr Aufmerksamkeit in Politik und Gesellschaft verschaffen sowie die bundesweite Kooperation und den Erfahrungsaustausch fördern. Um den mit einer Pilotphase eingeleiteten Prozess der Zusammenarbeit von Kleinstädten fortzusetzen und zu verstetigen, waren 2023 Kleinstädte in Deutschland aufgerufen, sich um den Standort der Kleinstadtakademie zu bewerben. Die Stadt Wittenberge (Brandenburg, Landkreis Prignitz) setzte sich dabei gegen 43 Mitbewerberinnen durch.

Die Kleinstadtakademie hat die Aufgabe, die Kleinstädte in Deutschland zu vernetzen und zu stärken. Mit finanzieller Unterstützung des Bundes fördert sie die bundesweite Kooperation und den Erfahrungsaustausch von Kleinstädten, um damit auch zu einer Verbesserung der Lebensbedingungen vor Ort beizutragen. Sie sucht im engen Austausch mit Partnern nach innovativen Wegen, um trotz unterschiedlicher Situationen vor Ort und räumlicher Lage übergreifende Aufgaben in Kleinstädten zu bewältigen: etwa Leerstand zu beheben, die Vielfalt an Angeboten für die Bürgerinnen und Bürger zu verbessern und weiche Standortfaktoren in den Bereichen Kultur, Bildung und Freizeit aufrechtzuerhalten und auszubauen. Der erste bundesweite Kleinstadtkongress fand am 25. und 26. Juni 2025 unter dem Motto „Von Kleinstädten für Kleinstädte“ mit rund 350 Teilnehmenden aus mehr als 100 Kleinstädten in Wittenberge statt.

Internationale Bauausstellungen (IBA) sind seit mehr als 100 Jahren ein besonderes Format für Innovation in der Stadtentwicklung. Sie sind Experimentierfelder der Stadt- und Regionalentwicklung und haben sich zu einem Markenzeichen der Planungskultur in Deutschland entwickelt. IBA finden als „Ausnahmestandort auf Zeit“ weltweit Beachtung. Das BMWSB stärkt den Exzellenzanspruch dieses nicht zertifizierten Formats insbesondere über Beratung, Vernetzung und Forschung. Durch den IBA-Expertenrat beim BMWSB, die IBA-Kompetenzstelle beim BBSR und das IBA-Netzwerk werden laufende und geplante Bauausstellungen unterstützt. Zurzeit finden die IBA Stadregion Stuttgart und die IBA Metropolregion München statt. Seit 2021 wurden außerdem IBA in Thüringen, Wien, Heidelberg und Parkstad abgeschlossen.

Die Urbane Liga – das Bündnis junger Stadtmacherinnen und Stadtmacher – ist ein Ideenlabor junger Menschen, die selbst in Stadtmacher-Initiativen in Städten und Gemeinden aktiv sind. Sie wurde vom Bundesbauministerium und BBSR 2018 eingerichtet, um die Mitwirkung junger Menschen an der Stadtentwicklung zu stärken. Die jungen Menschen beraten das Ministerium in Bezug auf eine gemeinwohlorientierte und jugendgerechte Stadtentwicklung und erarbeiten neue Ansätze einer nutzergetragenen Stadtentwicklung. Mit den bisher vier Jahrgängen der Urbanen Liga und dem Alumni-Verein der Urbanen Liga ist ein breites Netzwerk entstanden. Die jungen Menschen stellen ihre inhaltlichen Ansätze wie „MACHT STADT SOLIDARISCH – Denkanstöße für eine solidarische Urbane Praxis“ oder einen „Guide für alle, die klimagerechte Städte gestalten möchten“ öffentlich vor. 2025 entwickelte die Urbane Liga zum Thema „Wandel.Vorort.Verhandeln“ Vorschläge für Orte der Begegnung und für den Austausch mit allen Stadtbewohnerinnen und Stadtbewohnern.

Bei der Ausgestaltung und Umsetzung von Förderprogrammen des Bundes, bei bundeseigenen Planungs- und Bauvorhaben und in den einer integrierten Stadtentwicklung zugrunde liegenden Aufgaben stellen baukulturelle Prozesse ein Querschnittsthema dar. Auf der Grundlage der Unterzeichnung der Erklärung von Davos „Eine hohe Baukultur für Europa“ 2018 (Bundesamt für Kultur, 2018) hat die Bundesregierung mit den Baukulturellen Leitlinien des Bundes „Gemeinsam Räume für gutes Zusammenleben gestalten“ (BMWSB, 2025a) daher eine eigenständige Baukulturpolitik für das Planen und Bauen in der Zuständigkeit des Bundes erarbeitet. Der Bund verleiht damit seinem baukulturellen Anspruch als größter öffentlicher Bauherr und Förderer einer hochwertigen Baukultur Ausdruck. Die Leitlinien sind verbunden mit Maßnahmen im Zuständigkeitsbereich des Bundes sowie Handlungsempfehlungen an öffentliche und private Baukulturpartner in den Ländern, Kommunen, die Privatwirtschaft sowie private Bauherinnen und Bauherren.

Mit regelmäßigen Veranstaltungen und Kongressen widmet sich der Bund den auf die historischen Strukturen zugeschnittenen Fragestellungen und Lösungsansätzen für das baukulturelle Erbe, um es für künftige Generationen zu bewahren und zugleich bestandsorientiert sowie zukunftsfähig weiterzuentwickeln. So zuletzt mit dem Kongress Städtebaulicher Denkmalschutz im September 2024 in Coburg, der die Aufgaben von „Klimaschutz und Klimafolgenanpassung in historischen Stadtquartieren“ thematisierte.

Die 2006 durch Bundesgesetz errichtete Bundesstiftung Baukultur hat insbesondere die Aufgabe, das Bewusstsein für gutes Planen, Bauen und Baukultur sowie für den Wert der gebauten Umwelt bei Bauschaffenden und bei der Bevölkerung zu stärken. Zentrales Instrument ist der zweijährlich erscheinende Baukulturbericht der Bundesstiftung. Die jüngsten Berichte widmeten sich 2022/2023 der „Neuen Umbaukultur“ und 2024/2025 dem Thema Infrastrukturen. Die Baukulturberichte entstehen in einem breiten Beteiligungsprozess mit Baukulturakteuren bundesweit, werden im Bundeskabinett behandelt sowie dem Bundesrat und dem Bundestag zusammen mit der Stellungnahme der Bundesregierung zugeleitet. Der Deutsche Bundestag befasst sich in seinen Fachausschüssen regelmäßig mit den Berichten der Stiftung und hat hierzu in den vergangenen Legislaturperioden zahlreiche Entschlüsse verabschiedet.

Das Bundesbauressort wirkt zudem im seit 2018 fortlaufenden Davos-Prozess und in der 2023 gegründeten international arbeitenden Davos Baukultur Allianz mit, organisiert vom Schweizer Bundesamt für Kultur (BAK) und dem Weltwirtschaftsforum (WEF) Davos, das den Dialog mit weltweit tätigen Unternehmen der Bau- und Baustoffwirtschaft, Nichtregierungsorganisationen (NGOs) und staatlichen Vertreterinnen und Vertretern zu baukulturellen sowie bau- und stadtentwicklungspolitischen Fragen führt.

Auf der Grundlage des Work Plan for Culture 2023–2026 (Rat der Europäischen Union, 2022) der EU wirkt das BMWSB zudem am Austausch über europäische Architektur- und Baukulturpolitiken und deren Weiterentwicklung im Rahmen der halbjährlichen Treffen der Generaldirektorinnen und Generaldirektoren für Architekturpolitiken (European Directors for Architectural Policies) mit.

1.3.6 Ressortforschung

Als Ressortforschungseinrichtung unterstützt das BBSR das BMWSB durch wissenschaftliche Politikberatung zu allen Fragen des Wohnungs-, Immobilien- und Bauwesens sowie der Stadt- und Raumentwicklung. Es forscht anwendungsorientiert und adressiert neben Politik und Verwaltungen in Bund, Ländern und Kommunen Verbände, Wirtschaft, Wissenschaft und Zivilgesellschaft. Das breite Spektrum seiner Arbeiten reicht von Kurzanalysen über Studien und Prognosen bis zu Leitfäden und Praxishilfen.

Das öffentliche, breite Datenangebot des BBSR erlaubt bundesweit flächendeckende Analysen demografischer, sozialer, wirtschaftlicher und siedlungsstruktureller Entwicklungen in unterschiedlicher räumlicher Differenzierung über lange Zeiträume. Die regelmäßigen Raumordnungs- und die Wohnungsmarktprognosen liefern Informationsgrundlagen für die Ausrichtung struktur- und förderpolitischer Instrumente für Kommunen und Regionen.

In Umsetzung der Programme „Experimenteller Wohnungs- und Städtebau“ (ExWoSt), „Allgemeine Ressortforschung“ (ReFo) und „Modellvorhaben der Raumordnung“ (MORO) sowie der fachlich-wissenschaftlichen Begleitung von Pilotprojekten und Modellvorhaben unterstützt das BBSR die Entwicklung neuer Instrumente und Konzepte. Studien bereiten Gesetzesvorhaben vor. Monitoring und Evaluation dienen u. a. der Überprüfung der Wirksamkeit von Programmen, beispielsweise der Weiterentwicklung der Städtebauförderung.

1.3.7 Wohnraumförderung

Die Bundesregierung begegnet den gestiegenen Wohnkosten und den schwierigeren Rahmenbedingungen auf vielerlei Weise: Durch die Wohngeldreform 2023 wurden wesentlich mehr Haushalte als zuvor bei ihren Wohnkosten unterstützt. Mit der Vervielfachung der Bundesfinanzhilfen für den Sozialen Wohnungsbau der Länder von 1 Milliarde Euro 2020 auf 3,5 Milliarden Euro (Verpflichtungsrahmen) im Programmjahr 2025 und den entsprechend steigenden Ländermitteln konnte das Abschmelzen des Sozialwohnungsbestands deutlich abgebremst werden. Ziel sind eine Trendwende und der Aufbau des Bestands. Es ist vorgesehen, dass der Bund von 2025 bis 2029 den Ländern 23,5 Milliarden Euro zur Verfügung stellt.

Mit den bisherigen Investitionen des Bundes wurde die Wohnraumversorgung bedürftiger Haushalte mit überwiegend barrierefreiem Wohnungsneubau und zu einem großen Teil klimafreundlichen Modernisierungen im Bestand weiter verbessert.

Außerhalb der sozialen Wohnraumförderung wird seit 2023 auch mit den Förderprogrammen „Klimafreundlicher Neubau“ (KFN) und „Wohneigentum für Familien“ (WEF) der Wohnungsbau finanziell unterstützt. Mit dem Programm „Jung kauft Alt“ (JkA) wird seit 2024 zudem der Erwerb von sanierungsbedürftigen Bestandsgebäuden gefördert. Voraussetzung ist, dass das Gebäude zu eigenen Wohnzwecken genutzt und saniert wird. Dieses Förderprogramm kann zur Erreichung der Sanierungsziele im Bestand sowie zur Belebung von Zentren beitragen.

Die EU verfolgt das Ziel, Wohnungs- und Obdachlosigkeit bis zum Jahr 2030 zu überwinden. Als Leitbild zur Erreichung dieses Ziels in Deutschland hat das Bundeskabinett im April 2024 den Nationalen Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit (NAP W) (BMWSB, 2024c) verabschiedet. Der NAP W bildet als bundesweiter Handlungsleitfaden erstmals die gemeinschaftlichen Anstrengungen aller Ebenen zur Überwindung der Wohnungs- und Obdachlosigkeit in Deutschland ab. Um eine kontinuierliche Einbindung und Zusammenarbeit mit allen Akteursgruppen zu gewährleisten, koordiniert das BMWSB die Umsetzung dieser Strategie im Rahmen des Nationalen Forums gegen Wohnungslosigkeit im Verbund mit den Bundesressorts, Ländern, Kommunen, der Zivilgesellschaft, Wissenschaft und Forschung, der Immobilienwirtschaft und der Mieterseite sowie mit wohnungslosen oder von Wohnungslosigkeit bedrohten Menschen.

1.3.8 Stadtentwicklungsbezogene Vorhaben der Raumordnung und Regionalentwicklung

Das BMWSB fördert Innovationen und modellhafte Lösungen in den Regionen, auch mit direkter Beteiligung von Kommunen, maßgeblich sind die Programme „Modellvorhaben der Raumordnung“ (MORO), „Strategische Regionalentwicklung“ (RegioStrat), „Region gestalten“ zur Förderung ländlicher, strukturschwacher Regionen, finanziert über das Bundesprogramm „Ländliche Entwicklung und Regionale Wertschöpfung“, BULEplus, des BMLEH sowie Modellprojekte Smart Cities (siehe 1.3.4).

Auf europäischer und internationaler Ebene bestehen die Förderung der transnationalen Zusammenarbeit (EU-Programm „Interreg B“), grenzüberschreitende MORO, multinationale Pilotprojekte zur Umsetzung der Territorialen Agenda 2030, die Kooperation bei der Ausgestaltung und Begleitung von thematischen Partnerschaften der Europäischen Städteagenda (siehe 1.3.1) und von Lernnetzwerken im Rahmen der internationalen Stadtentwicklung.

Regionalentwicklung benötigt die Zusammenarbeit vieler Akteure über Fachgebiete und Verwaltungsgrenzen hinweg. Das BMWSB fördert die Vernetzung, wie das Deutsche RegioPole-Netzwerk und die europäischen Metropolregionen in Deutschland. Das Kompetenzzentrum Regionalentwicklung (KRE) des BBSR in Cottbus unterstützt gezielt die Braunkohleregionen beim Strukturwandel, die Koordinierungs- und Transferstelle (KTS) vernetzt smarte Städte und Regionen.

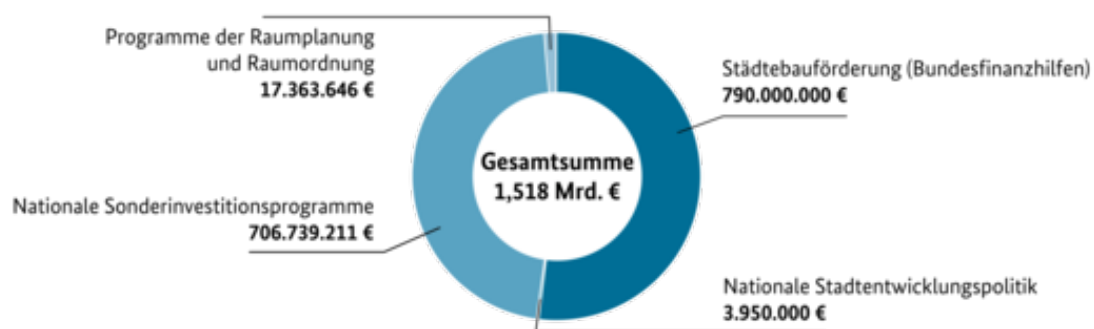
Das Programm MORO hat sich als wertvolles Instrument zur Förderung nachhaltiger und innovativer Raumentwicklung in Deutschland etabliert. Mit MORO unterstützt das BMWSB Regionen und Kommunen in der Raumordnung bzw. -entwicklung. Es ermöglicht die Entwicklung und Erprobung innovativer Ansätze und Lösungen zur Bewältigung aktueller und zukünftiger Herausforderungen in der Raumentwicklung. Die Schwerpunkte von MORO fokussieren verschiedene thematische und strategische Bereiche, wie z. B. Förderung der nachhaltigen und resilienten Raumentwicklung, Bewältigung des demografischen Wandels oder regionale Entwicklung in städtischen und ländlichen Räumen. Über die MORO-Projektarbeit hinaus findet seit 2023 jährlich der Bundeskongress Tag der Regionen statt. Er bietet der regionalen und kommunalen Ebene eine bundespolitische Bühne und ermöglicht Vernetzung und Wissenstransfer.

Auf europäischer Ebene werden Schnittstellen zwischen Stadtentwicklung und Raumordnung genutzt, indem beispielsweise bei Fragen der europäischen Stadt- und Raumentwicklungspolitik (u. a. Europäische Städteagenda, Territoriale Agenda 2030) sowie bei Fragen der territorialen Kohäsion eng zusammengearbeitet wird.

1.4 Finanzierung von stadtentwicklungspolitischen Maßnahmen in Deutschland

In Kapitel 1.3 wurde das breite stadtentwicklungspolitische Instrumentarium vorgestellt, das in der Bundesrepublik angewendet wird. Dieses wird aus verschiedenen nationalen und europäischen Förderprogrammen und Initiativen gespeist. Das Gesamtvolumen dazu betrug im Programmjahr 2025 (Verfügungsrahmen) über 1,5 Milliarden Euro. Ergänzend dazu stehen aus Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus im Programmjahr 2025 3,5 Milliarden Euro bereit.

Abbildung 14: Mittel in nationalen Programmen und Initiativen der Stadtentwicklung 2025



Betrachtungszeitraum Programmjahr 2025, eigene Darstellung

Aus europäischen Finanzierungsinstrumenten stehen 2025 für das Programm BIWAQ aus dem BULEplus des ESF 24,9 Millionen Euro bereit. Zusätzlich sind im Zeitraum 2021 bis 2027 rund 1,07 Milliarden Euro Mittel aus dem EFRE in den operationellen Programmen der Bundesländer für die nachhaltige Stadtentwicklung („städtische Dimension“) vorgesehen (Deutscher Verband, 2025). Für weitere EU-Programme, wie „Interreg“ und „Horizont Europa“, liegen für 2025 bislang keine Daten vor.

2 Strategische Handlungsfelder und Maßnahmen des Bundes in der Stadtentwicklung

2.1 Klimaschutz und Klimaanpassung fördern, Flächen sparen, grüne und blaue Infrastruktur sichern und ausbauen

Kernbotschaften

- Im Klimaschutz ist die Dekarbonisierung des Gebäudebestands eine zentrale Aufgabe zur Erreichung der Klimaschutzziele im Gebäudebereich, für die mit dem WPG eine wichtige Grundlage geschaffen wurde.
- Klimaanpassung ist ein Querschnittsthema der Stadtentwicklung, das sich in der Weiterentwicklung des Rechts, in Förderprogrammen, Strategien und der Ressortforschung wiederfindet, um Hitzevorsorge und die Umsetzung einer wassersensiblen Stadtentwicklung zu befördern.
- Grüne und blaue Infrastruktur sind durch ihre vielfältigen Funktionen essenziell für die Lebensqualität in Städten und Gemeinden. Der Folgeprozess des Weißbuchs Stadtgrün unterstützt in Kooperation mit vielen Akteuren die Weiterentwicklung grüner und blauer Infrastruktur.

2.1.1 Herausforderungen und Aufgaben

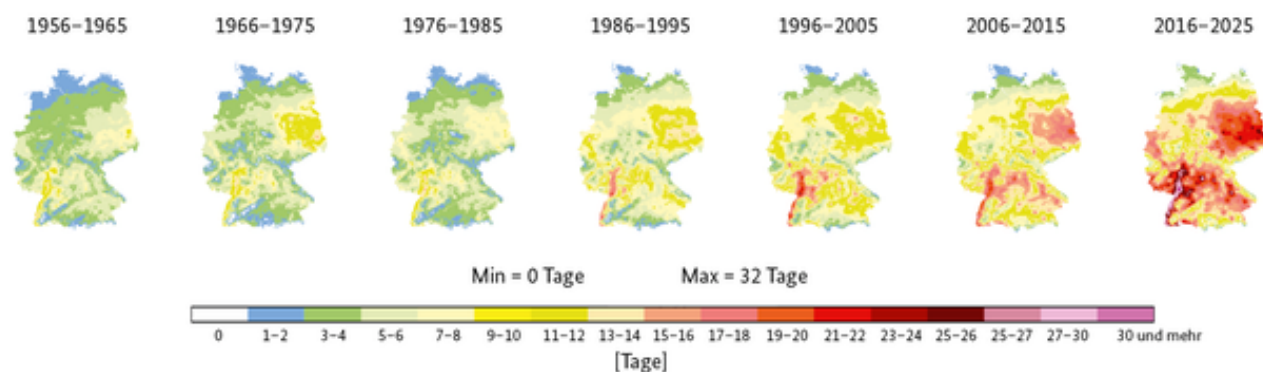
Die drängenden und vielschichtigen Herausforderungen einer umweltverträglichen Entwicklung zeigen sich in den Städten und Gemeinden. Die verantwortlichen Akteure auf allen föderalen Ebenen stehen damit vor der Aufgabe, die Kommunen an die unvermeidbaren Folgen des Klimawandels anzupassen.

Gebäude und öffentliche Räume fit machen für die Klimaziele

Die Dekarbonisierung des Gebäudebestands und die Umstellung auf eine treibhausgasneutrale Wärmeversorgung bis 2045 erfordern große Investitionen und ein hohes Tempo bei der Modernisierung von Gebäuden und der Transformation der Infrastruktur. Den Energiebedarf für die Wärmeversorgung weiter zu reduzieren und gleichzeitig den verbleibenden Bedarf für die Wärmeversorgung auf erneuerbare Energien und die Nutzung von Abwärme, beispielsweise aus Industrieprozessen, umzustellen, sind somit die wesentlichen Aufgaben.

Angesichts zunehmender Hitze, Starkregenereignissen und häufigerer Dürreperioden müssen zugleich die Grün- und Freiflächenausstattung verbessert, Bäume gepflanzt und erhalten und Oberflächen entsiegelt werden. Es müssen kühle und verschattete Orte geschaffen sowie das Leitbild einer wassersensiblen Stadtentwicklung umgesetzt werden, um Niederschlag vor Ort zu versickern und damit Wasser in den Siedlungsräumen zu halten und für Pflanzen verfügbar zu machen („Schwammstadtprinzip“).

Abbildung 15: **Mittlere jährliche Anzahl der heißen Tage (Tage über 30 Grad Celsius) in Zehnjahresperioden im Zeitraum 1956 bis 2025**



Zudem müssen geeignete und miteinander vernetzte Freiräume stadtreional gesichert werden. Dazu gehören insbesondere multifunktionale Grünzüge, Kalt- bzw. Frischluftentstehungsgebiete sowie die zugehörigen Luftleitbahnen, deren Freihaltung durch räumliche Festlegungen im Rahmen der Regionalplanung unterstützt wird. Die Herausforderung besteht in Anbetracht der knappen öffentlichen Haushaltsmittel darin, Freiräume so zu gestalten, dass sie mit möglichst geringem Pflegeaufwand den Dreiklang hoher Nutzungs- und hoher ökologischer Qualität sowie von hohem gestalterischem Wert erzielen.

Flächen sparen als Beitrag zur kompakten, klimaangepassten Stadt

Neben den Aufgaben des Klimaschutzes und der Klimaanpassung steht die Stadtentwicklung vor der Herausforderung, flächensparende, kompakte und nutzungsgemischte Stadt- und Quartiersstrukturen zu gestalten. Eine kompakte Stadtstruktur hat auch aus Perspektive des Klimaschutzes Vorteile (kurze Wege, bessere Ausnutzung der Infrastruktur). Zugleich können Zielkonflikte zwischen einer flächensparenden und kompakten Quartiersstruktur und einer ausreichenden Grünausstattung für deren vielfältige Funktionen auftreten. Diese müssen Raum für Freizeit und Erholung, aktive Mobilität, sozialen Zusammenhalt, Biodiversität und Klimaanpassung bieten.

Es gilt daher, Lösungen zu finden für eine angemessene baulich verdichtete und zugleich wassersensible und durchgrünte Stadtstruktur mit hoher Aufenthaltsqualität im Neubau sowie im Bestand. Dies erfordert neue Lösungen für alle flächenrelevanten Nutzungen, um damit Freiraum für grün-blaue Infrastruktur und ihre Leistungen für Klimaanpassung und Lebensqualität zu schaffen.

Neben flächensparenden Wohnformen (siehe 2.2 und 2.3) gehört hierzu auch eine Neuaufteilung von Flächen des Straßenraums, um den öffentlichen Raum angesichts der vielfältigen Aufgaben so weit wie möglich multifunktional und gemeinwohlorientiert zu nutzen (siehe 2.5). Zusätzlich braucht es einen gesamträumlich wirksamen klimatischen Ausgleich über eine stadtreionale bzw. regionalplanerische Koordination der Raum- und Siedlungsstruktur.

Infobox 1: Herausforderungen im Umgang mit Klimawandel und Klimaanpassung in Städten

Im Gebäudesektor wurde 2023 eine Reduktion um 7,6 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente (minus 6,9 Prozent gegenüber dem Vorjahr) auf 103 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente erreicht (UBA, 2025). Mit Blick auf einen Zehnjahreszeitraum von 2013 bis 2023 und über die verschiedenen Sektoren hinweg ist eine Reduktion um 262 Millionen Tonnen CO₂-Äquivalente auf 672 Millionen Tonnen zu verzeichnen. Für den Gebäudesektor und darüber hinaus reichen diese Einsparungen dennoch nicht für den Dekarbonisierungspfad bis 2030 und 2050.

2.1.2 Aktivitäten des Bundes

Klimaschutz und Klimaanpassung

Mit dem Pariser Klimaabkommen und dem Bundes-Klimaschutzgesetz hat sich Deutschland ehrgeizige Klimaziele gesetzt. Die Stadtentwicklungspolitik hat mit dem Leitbild einer grünen, gerechten und produktiven Stadt diese Zielsetzung ebenfalls aufgenommen. Die Neue Leipzig-Charta (siehe 1.3.1) spricht vor diesem Hintergrund von einer klimaneutralen Energieversorgung, der Nutzung erneuerbarer Ressourcen, der Umsetzung von Energieeffizienzmaßnahmen sowie klimabeständigen und CO₂-neutralen Gebäuden als zentralen Zielen der Stadtentwicklung.

Für den klimaneutralen Gebäudebestand ist die kommunale Wärmeplanung eine wichtige Grundlage. Mit ihr schaffen die Kommunen eine Orientierung, welche Wärmeversorgungslösungen vor Ort geeignet sind, beispielsweise ob in einigen Quartieren Wärmenetze auf Basis erneuerbarer Energien oder Abwärme möglich sind oder eine dezentrale Wärmeversorgung beispielsweise mit Wärmepumpen erfolgen soll. Mit dem Wärmeplanungsgesetz (WPG) wurde der rechtliche Rahmen hierfür geschaffen (siehe 1.3.2).

Der Bund unterstützt die Länder finanziell bei der erstmaligen Erstellung der Wärmepläne durch einen erhöhten Anteil an der Umsatzsteuer (FAG-Änderungsgesetz August 2024) in Höhe von insgesamt 500 Millionen Euro, die den Landeshaushalten zur Verfügung gestellt werden, sodass diese die Mittel in eigener Verantwortung an die planungsverantwortlichen Stellen weiterleiten können. Zugleich unterstützt der Bund die Umsetzung vor Ort. BMWSB und Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWE) haben einen Stakeholder-Dialog zur Wärmeplanung durchgeführt. Im Rahmen dieses Formats haben Vertreterinnen und Vertreter von Kommunen,

Ländern, Verbänden, Energieversorgern und anderen Akteuren Wissen, Erfahrungen und Best Practice ausgetauscht sowie Empfehlungen zur Weiterentwicklung der Wärmeplanung, u. a. an den Bund, formuliert.

Mit der kommunalen Wärmeplanung wird deutlich: Die Transformation des Gebäudebestands ist eine Aufgabe, die nicht nur mit Blick auf die einzelnen Gebäude gelöst werden kann. Erforderlich ist der Blick auf das Quartier ggf. über die Gemeindegrenzen hinaus, um Synergien zu nutzen, beispielsweise zwischen möglichen Abwärmelieferanten und Wärmebedarfen, aber auch zwischen den verschiedenen Infrastruktursystemen in der Stadt (beispielsweise um Wärme aus Abwasser zu nutzen und die Energiebedarfe für Strom, Wärme und Mobilität intelligent zu koppeln). Diese integrierte Quartiersperspektive ist Teil des Förderprogramms „Energetische Stadtsanierung“.

Klimaanpassung wird in der Stadtentwicklungspolitik des Bundes auf vielen Ebenen adressiert. In der 20. Legislaturperiode wurden Vorschläge erarbeitet, um die Klimaanpassung und die grün-blaue Infrastruktur im Baugesetzbuch (BauGB) (siehe 1.3.2) zu stärken. So wurden beispielsweise Vorschläge zur Verankerung der sogenannten dreifachen Innenentwicklung (bauliche Innenentwicklung in Verbindung mit Grün und Mobilität und der wassersensiblen Stadtentwicklung durch Annäherung an einen natürlichen Wasserhaushalt durch Versickerung, Speicherung und Verdunstung) im BauGB erarbeitet. Eine wesentliche Säule ist zudem die Förderung. Das Programm „Anpassung urbaner und ländlicher Räume an den Klimawandel“ (siehe 1.3.4) leistet hierzu neben der Städtebauförderung entscheidende Beiträge.

Im Zeitraum von 2011 bis 2021 wurden in 59 untersuchten Kommunen rund 94 Millionen Euro der Städtebauförderung (siehe 1.3.3) für Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel investiert. Das entspricht einem Anteil von rund 21 Prozent. Die Kommunen haben insbesondere Maßnahmen zur Schaffung, Erweiterung, zum Erhalt oder zur Vernetzung von Grünflächen und Freiräumen (in 85 Prozent der Fördergebiete), Maßnahmen der energetischen Gebäudesanierung (74 Prozent) sowie zur Bodenentsiegelung (47 Prozent) vorgesehen. In mehr als 90 Prozent der Gebiete ist im Zuwendungszeitraum mehr als eine Einzelmaßnahme vorgesehen. Die Investitionen haben zu erheblichen CO₂-Einsparungen geführt und zur Hitzevorsorge beigetragen.

Ein weiterer Baustein der Aktivitäten des Bundes ist die Erarbeitung von Strategien. Das BMWSB hat Beiträge zur Fortschreibung der Deutschen Anpassungsstrategie an den Klimawandel (Klimaanpassungsstrategie) (BMUKN, 2024) im Handlungsfeld Stadt- und Siedlungsentwicklung erarbeitet. Dabei werden als Ziele die Aktivierung von Stadtgrün zur Hitzevorsorge durch erreichbare, kühlende Grünflächen benannt, u. a. mit einem Fokus auf Quartiere mit besonderer Handlungspriorität, sowie die Annäherung an einen naturnahen Wasserhaushalt, gemessen an den versickerungsfähigen Oberflächen in der Stadt. Für die Raumplanung wird das Ziel formuliert, Festlegungen zum Schutz vor Hitzefolgen und Hochwasser systematisch zu erfassen im Sinne eines kontinuierlichen Klimaanpassungsmonitorings.

Im Juli 2024 hat das BMWSB eine Handlungsstrategie zum Hitzeschutz in der Stadtentwicklung und im Bauwesen (BMWSB, 2024d) veröffentlicht. Darin werden die Handlungsschwerpunkte definiert, in denen das BMWSB bereits tätig ist und weiterhin verstärkt agieren wird, um die Hitzevorsorge auf den unterschiedlichen Maßstabsebenen von Region, Stadt, Quartier bis zum Gebäude voranzubringen. Dabei geht es u. a. um mehr Grün, um die wassersensible Stadt, um kühle Orte, Verschattung, Hitzeschutz am Gebäude und für die besonders vulnerable Gruppe der Wohnungslosen.

Neben diesen Aktivitäten spielt die Ressortforschung (siehe 1.3.6) eine wichtige Rolle. Im Forschungsfeld Urban Heat Labs (BBSR, 2024c) wird in Modellvorhaben erprobt, wie innovative Lösungen der Hitzevorsorge mit baulichen und naturbasierten Lösungen auf den Maßstabsebenen von Gebäude, Quartier und Stadt unter Beteiligung vielfältiger Akteure umgesetzt werden können.

Im Forschungsprojekt „Wassersensible Stadtgestaltung für vitales Stadtgrün“ (BBSR, 2024d) ist geplant, einen Leitfaden zu erarbeiten, mit welchem die Kommunen ihr Stadtgrün strategisch so weiterentwickeln können (Menge, Pflanzenwahl), dass einerseits die im Klimawandel benötigten Funktionen (z. B. Schatten, Verdunstung) erfüllt werden können und andererseits Stadtgrün selbst gegenüber den erwartbaren klimatischen Veränderungen resilienter wird.

Für das Monitoring im Rahmen der Deutschen Anpassungsstrategie an den Klimawandel (Klimaanpassungsstrategie) und zur Unterstützung der Kommunen bei der Weiterentwicklung ihrer grün-blauen Infrastruktur wird in einem weiteren Forschungsprojekt ein Dashboard mit Stadtklimaindikatoren erarbeitet, welches bundesweit einheitliche Datengrundlagen bereitstellt.

Mit der Transformationsinitiative Stadt-Land-Zukunft fördert das Bundesministerium für Forschung, Technologie und Raumfahrt (BMFTR) im Rahmen der Strategie „Forschung für Nachhaltigkeit“ (FONA) die Erforschung und Entwicklung sowie den Transfer sozialer und technologischer Innovationen für mehr Klimaschutz und Nach-

haltigkeit in die Praxis von Kommunen und Regionen. Die Transformationsinitiative koordiniert hierzu seit 2023 Forschung und Entwicklung, Transfer und Umsetzung exzellenter Forschungsergebnisse aus der Nachhaltigkeitsforschung in funktional verflochtenen Räumen. Aktuelle thematische Schwerpunkte sind Innovationen für nachhaltige Mobilität vor Ort, Klimaanpassung und nachhaltiges und bezahlbares Wohnen.

Die Schnittstelle zur Raumordnung ist für eine erfolgreiche Klimaanpassung in der Stadtentwicklung zentral. Entsprechende Regelungen ergeben sich für die Landes- und Regionalplanung aus § 2 Absatz 2 Nummer 6 des Raumordnungsgesetz (ROG). Weitere Orientierung für die räumliche Planung vermitteln insbesondere die Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland (MKRO 2016), welche im Leitbild „Räumliche Strukturen an den Klimawandel anpassen“ explizit entsprechende Handlungserfordernisse zur Klimaanpassung thematisieren und auf die zugehörigen Instrumente der Raumordnung wie z. B. stadtklimatisch relevante Freiräume, Kaltluftentstehungsgebiete und Frischluftschneisen hinweisen.

Dies setzt entsprechende Kenntnisse regionaler Klimaverhältnisse, aber auch eine adäquate Erfassung von Vulnerabilitäten voraus. Der Bericht „Klimafolgen und Energiewende raumverträglich gestalten“ (BBSR, 2025c) untersucht neben einer umfassenden Analyse zur Umsetzung der Handlungsansätze des Leitbilds in den Planwerken von Ländern und Regionen auch, wie die räumliche Planung die dynamischen Folgen des Klimawandels und wachsende Anforderungen der Energiewende räumlich steuern kann. Hierzu werden Empfehlungen für die Weiterentwicklung der betreffenden Instrumente sowie für deren Umsetzung in verschiedenen Handlungsfeldern, wie z. B. durch Wiedervernässung und Anpassung der Vegetationsstrukturen, formuliert.

Best-Practice-Beispiel 1: **Züricher Park/Jungbaumpflege (Nürnberg, Bayern)**



Bild 1: **Züricher Park nach Fertigstellung** (Quelle: Gerwin Gruber, Stadt Nürnberg)
Bundesprogramm „Anpassung urbaner und ländlicher Räume an den Klimawandel“
Bundeszuwendung: 4,5 Mio. Euro,
Gesamtprojektkosten: 5,5 Mio. Euro

Der großzügig dimensionierte Quartierspark deckt den Bedarf an Naherholungsfunktionen eines neuen Wohngebiets und übernimmt durch Gehölzstrukturen und Einzelbaumpflanzungen wichtige Habitat-Funktionen. Durch Retention des anfallenden Niederschlagsbezugswassers der umgebenden Bau- und Platzflächen stellt der Park einen Beitrag zum Überflutungsschutz dar. Die Wiesenflächen und Bäume dienen der Kühlung und der Bildung von Kaltluft.

Best-Practice-Beispiel 2: **Klimagerechte Umgestaltung eines Bildungs- und Sportcampus (Bürstadt, Hessen)**



Bild 2: **Großsportanlage Bürstadt** (Quelle: Empirica)
Programm „Sozialer Zusammenhalt“ (Städtebauförderung)
Bundeszuwendung: 4,122 Mio. Euro seit 2017

Ein Meilenstein der Stadtentwicklung in der Kleinstadt Bürstadt war die Eröffnung des neuen multifunktionalen Bildungs- und Sportcampus, der besonders Maßnahmen im Bereich „Klimaschutz und Klimafolgenanpassung“ berücksichtigt. Neben der Nutzung nachhaltiger Baumaterialien, der Dachbegrünung und einem energieschonenden Temperaturmanagement des Gebäudes wurden ein innovatives, gleitendes Nahwärmenetz, ein Arealstromnetz mit Integration von Photovoltaikanlagen und biodiverse Anpflanzungen geschaffen. Mit dem Verfügungsfonds ergänzt das Quartiersmanagement die baulichen Maßnahmen in Kooperation mit der LandesEnergieAgentur Hessen durch aufsuchende Arbeit für die Verbesserung der Umweltbildung.

Grüne und blaue Infrastruktur

Seit der Veröffentlichung der ressortübergreifenden Handlungsstrategie Weißbuch Stadtgrün (BMUB, 2017) des Bundes zur Unterstützung der Kommunen bei der Entwicklung ihrer Grün- und Freiräume arbeiten viele Akteure aus Politik und Verwaltung, Verbänden, Wissenschaft und Forschung sowie der Zivilgesellschaft gemeinsam an deren Umsetzung. Sehr viele der im Weißbuch Stadtgrün enthaltenen Maßnahmen konnten bereits umgesetzt werden.

In einem Forschungsvorhaben sind aufbauend auf dem Weißbuch Stadtgrün aktuelle Fokusthemen erarbeitet und mit neuen Maßnahmen unteretzt worden. Mit dem Ergebnis, der Agenda Stadt grün-blau (BMWSB und BBSR, 2026), wurde ein auf aktuelle Themen und Maßnahmenbereiche fokussiertes Handlungsprogramm zur urbanen grün-blauen Infrastruktur (GBI) zur Fortführung des Prozesses zum Weißbuch Stadtgrün erstellt. Es dient der Unterstützung der Kommunen in Deutschland bei der Entwicklung ihrer grün-blauen Infrastruktur in zentralen Handlungsfeldern wie beispielsweise der wassersensiblen Stadtentwicklung oder der Nutzung neuer Raumpotenziale für das urbane Grün.

Ein weiterer Baustein zur Umsetzung des Weißbuchs Stadtgrün ist der Bundespreis Stadtgrün. 2022 hatte der Bundespreis mit dem Thema „Klimaanpassung und Lebensqualität“ kommunale Projekte der Grün- und Freiraumentwicklung prämiert, die Vorbildcharakter in der Anpassung der Freiräume bzw. in ihrer Nutzung zur An-

passung der Stadtstrukturen an den Klimawandel hatten. Im Jahr 2024 lautete das Schwerpunktthema „Bewegung und Gesundheit“. Ziel war es, zu zeigen, wie Kommunen ihr Stadtgrün einsetzen können, um Bewohnerinnen und Bewohner zu mehr Bewegung anzuregen und die gesundheitlichen Auswirkungen des zunehmenden Bewegungsmangels zu reduzieren.

Digitale und smarte Stadtentwicklung

In Bestandsquartieren können digitale Lösungen dazu beitragen, den Energieverbrauch zu senken, Bäume und Grünanlagen gezielter und effizienter zu unterhalten und sowohl mit Hitze als auch Starkregen besser umzugehen. Datenerhebungen in Echtzeit, mikroklimatische Modellierungen, Potenzialanalysen und mittels digitaler Zwillinge entwickelte Planungsszenarien helfen, zielgerichtete und effizientere Quartierslösungen zu entwickeln, beispielsweise in den **Modellprojekten Smart Cities** (siehe 1.3.4).

Eine Person in orangefarbener Schutzkleidung schlägt mit einem Hammer auf einen Pfahl neben einem Baum. Im Hintergrund Straßen, weitere Bäume, Fahrräder und Gebäude.

Exkurs 2: Smarte Lösungen für die grüne Stadt von morgen

Mit dem vom Bund geförderten „Stadtklima-Monitoring“ verfolgt beispielsweise Bochum das Ziel, eine verlässliche und hoch aufgelöste Datenbasis zu schaffen, um die Stadt bis 2035 zu einer klimaneutralen „Schwammstadt“ zu entwickeln. Das Stadtklima-Monitoring ermöglicht durch ein mobiles Umweltsensornetz die weitreichende, ressourceneffiziente Erfassung des Bochumer Stadtklimas. Die Maßnahme steht beispielhaft dafür, wie Stadtverwaltungen direkte Klimafolgen durch die Nutzung digitaler Lösungen erfassen können. Die erhobenen Daten sollen direkt in die Planung integriert werden und damit dazu beitragen, die Lebensqualität der Bevölkerung zu sichern, die Resilienz gegenüber Extremwetterereignissen zu stärken und die Wirksamkeit von Anpassungsmaßnahmen zu messen.

Mit der vom Bund geförderten Maßnahme „SmartWater“ zielt das Land Berlin darauf, Hitze-Hotspots in dicht bebauten und versiegelten Quartieren gezielt abzukühlen, Überflutungsrisiken zu reduzieren und somit die Aufenthaltsqualität zu verbessern. Der im Projekt entwickelte sogenannte BGI-Planer („Blau-grüner Infrastrukturplaner“) unterstützt Planende dabei, beide Infrastrukturen bereits in frühen Planungsphasen zu integrieren: Parks, begrünte Dächer und Fassaden, Verdunstungsmulden sowie künstliche und natürliche Wasserflächen. Das Beispiel zeigt, wie anhand modellbasierter Szenarien datenbasierte Entscheidungen getroffen werden.



Bild 3: Stadtklima-Monitoring Bochum (Quelle: Smart City Bochum)

Flächen sparen und dreifache Innenentwicklung

Klimaanpassung und Klimaschutz müssen im Rahmen einer flächensparenden, kompakten undutzungsgemischten Stadtentwicklung umgesetzt werden, wie sie sich sowohl in den Zielen der Neuen Leipzig-Charta als auch übergeordnet in den Zielen der DNS widerspiegelt. Es gilt, den Vorrang der Innenentwicklung zum Schutz des Außenbereichs umzusetzen und dabei zugleich die Innenentwicklung im Sinne einer dreifachen Innenentwicklung zu gestalten. Das bedeutet, nicht nur baulich zu verdichten, sondern zugleich die grüne und blaue Infrastruktur in der Stadt weiterzuentwickeln und dabei auch die Verkehrsflächen mit in den Blick zu nehmen und graue Flächen zu begrünen und zu entsiegeln.

Die Landes- und Regionalplanungen stehen vor der Aufgabe, die verschiedenen konkurrierenden Raumnutzungsbedarfe miteinander abzustimmen. Dazu gehören auch Flächenbedarfe für Klimaanpassungsmaßnahmen im Siedlungsbereich. Mit dem Ziel der Verminderung der Neuinanspruchnahme von Flächen wurde im August 2025 die Möglichkeit der Ausweisung von Mehrfachnutzungen von Flächen in das Raumordnungsgesetz aufgenommen.

Infobox 2: Aktivitäten des Bundes zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel

Den Quartiersansatz für klimarelevante Maßnahmen greift auch die Städtebauförderung auf. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel sind seit 2020 Fördervoraussetzung und in allen Programmen förderfähig. Finanzmittel aus der Städtebauförderung unterstützen Kommunen bei der Sanierung und Aufwertung der Quartiere u. a. zur Stärkung der klimatischen Schutzfunktionen von Frei- und Grünflächen sowie in Kombination von Klimaanpassungs- und Klimaschutzmaßnahmen bei der energetischen Gebäudesanierung und bei der Stärkung umweltfreundlicher Nahmobilität. Genauso wichtig sind kleinteilige, die städtebauliche Gesamtmaßnahme flankierende Umwelt-, Nachhaltigkeits- oder Gesundheitsprojekte, die als Beteiligungs- und Aneignungsprojekte angelegt sind.

2.2 Bestandsquartiere qualitativ erhalten, erneuern und resilient entwickeln, sozialen Zusammenhalt stärken

Kernbotschaften

- Die Bestandsquartiere sind vielfältig. Ziel ist es, städtische und ländliche Strukturen so leistungsfähig zu machen, dass sie angemessen auf aktuelle und zukünftige Herausforderungen reagieren können und das soziale Miteinander in den Quartieren stärken.
- Der Bund unterstützt Städte und Gemeinden mit Förderprogrammen und trägt so erheblich zur Verbesserung von städtischen und ländlichen Räumen bei. Hierzu zählen die Städtebauförderung sowie weitere Bundesprogramme, die kommunale Bereiche wie etwa Sport-, Jugend- und Kultureinrichtungen oder die Entwicklung und Umsetzung von smarten, digitalen Lösungen für vielfältige stadtentwicklungspolitische Aufgaben adressieren.
- Gemeinsam mit Ländern, Kommunen und Vertreterinnen und Vertretern aus Wirtschaft, Wissenschaft und Zivilgesellschaft arbeitet der Bund an Strategien, wie der NSP, an Rahmenwerken und Konzepten, um künftige Handlungsbedarfe zu definieren und Lösungen aufzuzeigen.

2.2.1 Herausforderungen und Aufgaben

Die bestehenden Quartiere spielen eine entscheidende Rolle für die Lebensqualität in Städten und Gemeinden. Hier wohnen, arbeiten und begegnen sich Bürgerinnen und Bürger. Die städtebauliche und soziale Umgebung beeinflusst die lokale Identität ihrer Nachbarschaft und gleichzeitig gestalten die Menschen vor Ort ihre Quartiere mit.

Bestandsquartiere umfassen sowohl historische Innenstädte und Ortskerne, vielfältige Wohngebiete unterschiedlichen Baualters und unterschiedlicher Typologie, geprägt von Einfamilienhäusern bis zu mehrgeschossigen Gebäuden in Großwohnsiedlungen, oftmals in Stadtrandlagen, als auch Mischgebiete mit Handel und Gewerbe oder Büronutzungen (BBSR, 2025i). Den Kommunen kommt eine große Verantwortung zu, denn sie gestalten die Bedingungen vor Ort im Rahmen der kommunalen Planungshoheit und sorgen für wirtschaftliche und kulturelle Entfaltung und sozialen Ausgleich. Den Erhalt, die Erneuerung und die resiliente Entwicklung dieser Quartiere zu unterstützen, ist zentrale Aufgabe der Stadtentwicklungspolitik des Bundes.

Qualitätsvoller Erhalt und stetige Erneuerung bedeuten, die wertvolle und schützenswerte Bausubstanz als baukulturelles Erbe in ihrer Vielfalt zu bewahren, maßvoll zu revitalisieren und im Sinne der Neuen Leipzig-Charta (siehe 1.3.1) darauf abzielen, diese Quartiere zukunftsfähig zu gestalten.

Sozialräumliche Segregation vermeiden und sozialen Zusammenhalt stärken

Eine der zentralen Aufgaben in Bestandsquartieren ist es, die Bedarfe einer sich verändernden Bevölkerung lokal aufzunehmen und dabei soziale, ökologische und ökonomische Ansprüche zu berücksichtigen. Auf welche Bedarfe und wie die Kommunen reagieren müssen, wird von unterschiedlichen Faktoren bestimmt. Hierzu zählen z. B. der Anteil von Neuzugewanderten und einkommensschwächeren Bevölkerungsgruppen, die Situation auf dem Wohnungsmarkt, der wachsende Anteil der älteren Bevölkerung sowie die Arbeitsmarktlage.

In den Bestandsquartieren liegen wiederum unterschiedliche Gegebenheiten vor, wie die Lagegunst, städtebauliche Qualitäten des Gebäudebestands und des öffentlichen Raums, das Angebot an Wohnraum und dessen Erreichbarkeit. Diese Faktoren und Voraussetzungen bedingen sich gegenseitig und können zu einer unterschiedlichen Verteilung der Bevölkerung in Städten und Gemeinden führen, bis hin zu einer verstärkten sozio-ökonomischen Homogenisierung bzw. sozialräumlichen Segregation der Wohnbevölkerung.

Diese Entwicklungen stellen unterschiedliche Anforderungen an die öffentliche Infrastruktur und an das soziale Miteinander in den Quartieren, um insgesamt sozialen Zusammenhalt, gesellschaftliche Teilhabe und Integration in den Stadtquartieren und der Gesamtstadt sicherzustellen.

Ein zentraler Aspekt ist dabei die Stärkung des sozialen Zusammenhalts in den Quartieren insgesamt und insbesondere in Quartieren mit sozialen und ökonomischen Herausforderungen bzw. Benachteiligungen. In den Städten und Gemeinden leben und arbeiten Menschen mit unterschiedlichen sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Hintergründen miteinander. Es ist daher Aufgabe der sozialen Stadtentwicklung, die Quartiere so zu ertüchtigen,

dass sich dort alle Menschen zu Hause und sicher fühlen, Orte finden, an denen sie miteinander in Kontakt treten können und ihre Chancen auf gesellschaftliche Teilhabe steigen.

Sozioökonomischen und klimatischen Wandel städtebaulich gestalten

Ökonomische Veränderungen stellen eine weitere Herausforderung dar, insbesondere in Quartieren und Regionen, die von wirtschaftlichem Strukturwandel betroffen sind. Der Rückzug von Industrien und produzierendem Gewerbe, der Leerstand von Wohnungen und Gewerbeimmobilien und der Verlust von Arbeitsplätzen sowie sanierungs- und modernisierungsbedürftige Infrastrukturen führen zu einer von Betroffenen als Abwärtsspirale wahrgenommenen Entwicklung. Dies kann die Lebensqualität in den betroffenen Quartieren und Regionen erheblich beeinträchtigen und Zukunftschancen zur persönlichen und beruflichen Entfaltung vor Ort einschränken.

Der Klimawandel hat erhebliche Auswirkungen auf die Stadtentwicklung. Städte müssen Maßnahmen ergreifen, um ihre Quartiere energetisch zu ertüchtigen und zugleich gegen die Folgen des Klimawandels zu schützen (siehe 2.1). Bestandsquartiere, die älter sind und deren baulicher Bestand weniger energieeffizient ist als derjenige in neuen Quartieren, stehen dabei besonders im Fokus. Zum Schutz und Erhalt des städtebaulichen und baukulturellen Erbes und zur Stärkung der Lebens- und Aufenthaltsqualität müssen Maßnahmen der Anpassung an den Klimawandel und Risikovorsorge hier im Einklang mit den Grundsätzen einer historisch und baukulturell sensiblen, behutsamen Stadterneuerung geplant und umgesetzt werden und auch Fragen der Umweltgerechtigkeit berücksichtigt werden.

Die Gestaltung von kompakten Quartieren im Sinne der Neuen Leipzig-Charta ist für viele Kommunen anspruchsvoll. Sie verlangt strategische Flächennutzung im Sinne der Innenentwicklung, soziale Sensibilität, gestalterische Qualität und ausreichend Ressourcen- und Planungskapazitäten. Zeitgemäße Quartiere sollen flächen- und ressourceneffizient sein und gleichzeitig eine hohe Lebensqualität bieten. Neue Quartiere oder Neubauten sollen sich dabei in das bestehende Stadtbild integrieren und die lokale Baukultur stärken, ohne monoton zu wirken (siehe 2.3). Die Herausforderung liegt in der Balance zwischen städtebaulicher Dichte, notwendiger sozialer Infrastruktur und attraktiven öffentlichen Räumen.

Infobox 3: Herausforderungen bei der Weiterentwicklung von Bestandsquartieren

Bestandsquartiere qualitätsvoll zu erneuern ist eine anspruchsvolle Aufgabe. Von den rund 20 Millionen Wohngebäuden in Deutschland wurde fast die Hälfte vor 1979 errichtet (Statistisches Bundesamt, 2024). Das bedeutet häufig einen höheren Sanierungsaufwand, dessen Kosten oftmals zulasten sozial gerechter Wohnraumversorgung gehen. Kommunen und Wohnungsunternehmen stehen vor hohen Investitionskosten, gerade bei großflächigen Quartiersentwicklungen. Die Städtebauförderung unterstützt Quartiere mit besonderen Bedarfen. Einwohnerinnen und Einwohner von Fördergebieten leben mehrheitlich in Altbauten und Geschosswohnungen der 1960- und 1970er-Jahre, die Gebiete sind außerdem durch hohe Einwohnerdichten geprägt. Die häufigsten Herausforderungen betreffen dabei Missstände des öffentlichen Raums, des fließenden und ruhenden Verkehrs, des Leerstands im Einzelhandel sowie den Sanierungsrückstand.

2.2.2 Aktivitäten des Bundes

Integrierte Stadtentwicklung fördern und weiterentwickeln

Das zentrale Instrument dazu ist die Städtebauförderung (siehe 1.3.3). Die Programme „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sind darauf ausgelegt, die Quartiere auf der Grundlage Integrierter Städtebaulicher Konzepte (ISEKs) ganzheitlich zu entwickeln und dabei sowohl bauliche als auch soziale und ökologische Aspekte zu berücksichtigen. Die Integration von Klimaschutz- und Klimaanpassungsmaßnahmen ist seit 2020 eine Voraussetzung für die Programmaufnahme und Förderung (siehe 2.1). Darüber hinaus werden über die städtebauliche Begleitforschung und Modellvorhaben fortlaufend übertragbares Wissen und aktuelle Praxiserfahrungen gesammelt und veröffentlicht.

Die Urbane Liga (siehe 1.3.5) als Bündnis junger Stadtmacherinnen und Stadtmacher hat zudem Vorschläge entwickelt, wie klimagerechte Städte in Koproduktion zwischen Zivilgesellschaft, Initiativen, Verwaltung und Politik gestaltet werden können. Die jungen Menschen schlagen dafür beispielsweise die Einrichtung von Materialdepots vor, um Materialien, die sonst entsorgt würden, weiter zu nutzen. Dazu hat die Urbane Liga eine Roadmap entwickelt, wie ein kooperativer Weg zu einem zentralen Materialdepot funktionieren kann.

Bezahlbaren Wohnraum sichern und Wohnumfeld gestalten

Die Sicherung von bezahlbarem Wohnraum ist ein zentrales Anliegen der Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik des Bundes. Angesichts steigender Mieten in vielen Städten unterstützt der Bund den Sozialen Wohnungsbau (siehe 1.3.7) mit Finanzhilfen an die Länder sowie die Modernisierung und energetische Ertüchtigung von Bestandsgebäuden. Ziel ist es, den Zugang zu qualitativ hochwertigem und zugleich erschwinglichem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu gewährleisten.

Mit dem Förderaufruf „Nachhaltige und klimafreundliche Gebäudebestandserneuerung und effiziente und suffiziente Flächennutzung in bestehenden Stadtquartieren und Siedlungsbereichen“ fördert das BMFTR im Rahmen der Transformationscluster „Soziale Innovationen für nachhaltige Städte“ und innerhalb der Transformationsinitiative Stadt-Land-Zukunft transdisziplinäre Forschungs- und Transferprojekte, die eine Wohnraummobilisierung im Bestand sowie eine effiziente und suffiziente Flächennutzung in Städten fokussieren. Die Projekte adressieren Themen wie Bodenpolitik, Leerstandsaktivierung, Bestandsumbau, zirkuläres Wohnen und innovative Wohnformen und tragen damit zu Klimaschutz sowie zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bei.

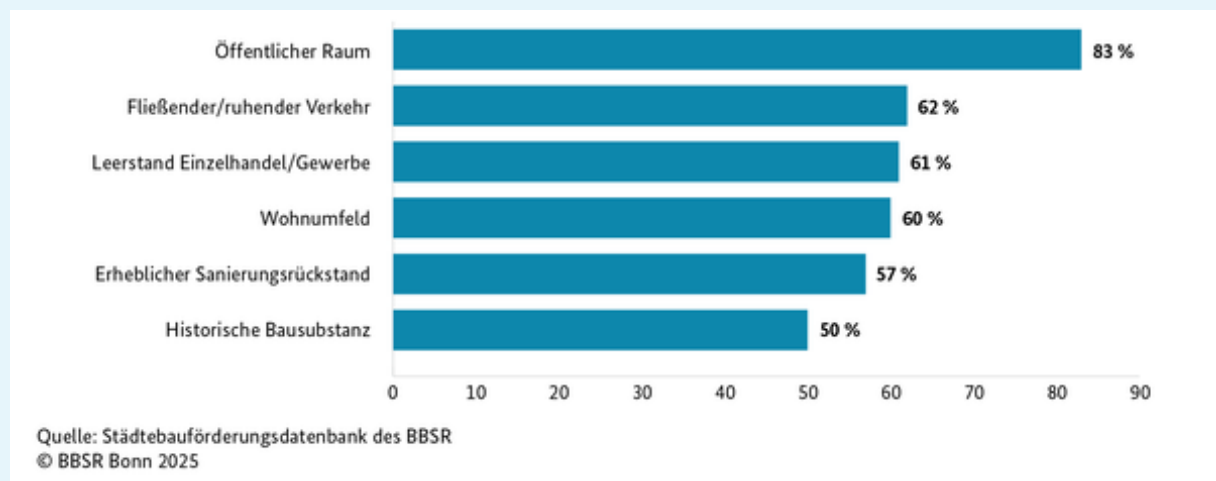
Exkurs 3: Synergien schaffen: Bündelung von Fördermitteln

Im integrierten Ansatz der Städtebauförderung kann ein vernachlässigter Wohnungsbestand einen städtebaulichen Missstand darstellen, der auch mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung behoben werden kann. In Ergänzung beeinflussen die Förderstränge Städtebauförderung und Wohnraumförderung die Entwicklung eines Fördergebiets positiv, sofern das Thema Wohnen ein Handlungsfeld innerhalb der städtebaulichen Gesamtmaßnahme ist und sich die Programme der Wohnraumförderung zur Erreichung der städtebaulichen Ziele eignen (BBSR 2025j).

Bei der Beseitigung städtebaulicher Missstände in Quartieren kann die bestehende Wohnnutzung durch die Wohnraumförderung und die Neugestaltung des Wohnumfelds oder komplementäre soziale Infrastruktur mithilfe der Städtebauförderung gefördert werden. Eine weitere übliche Mittelkombination stellt die Aktivierung von Flächen, wie beispielsweise Brachen, durch die Städtebauförderung als Grundlage für Folgeinvestitionen wie den Neubau von Wohnungen auf diesen Flächen im Rahmen der Wohnraumförderung dar. Die Verbindung beider Förderprogramme schafft starke Synergien für die nachhaltige Entwicklung attraktiver Wohnquartiere.

Eine weitere Komponente stellt die Bündelung der Städtebauförderung mit Mitteln aus dem Programm BIWAQ dar, finanziert aus dem ESF. BIWAQ als Partnerprogramm des Städtebauförderungsprogramms „Sozialer Zusammenhalt“ verfolgt einen sozialräumlichen Ansatz (siehe 1.3.4).

Abbildung 16: Städtebauliche Missstände in Fördergebieten der Städtebauförderung



Stärkung sozialer Infrastrukturen

Einladende und zeitgemäße Einrichtungen wie Sporthallen und Schwimmbäder, aber auch kulturelle Einrichtungen und Jugendzentren sind als Orte der Begegnung und des Austauschs von erheblicher Bedeutung für den sozialen Zusammenhalt vor Ort (siehe 2.5). Deshalb unterstützt der Bund Städte und Gemeinden mit dem Investitionspakt Sportstätten, dem Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ (SJK) und seit 2025 mit dem Programm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ (SKS) dabei, ihre soziale Infrastruktur insbesondere im Bereich Sport zu erhalten und zu modernisieren.

Innerhalb der Städtebauförderung richtet das Programm „Sozialer Zusammenhalt“ einen besonderen Fokus auf eine sozial gerechte Entwicklung der Quartiere. Neben städtebaulichen Investitionen in das Wohnumfeld und die öffentliche Infrastruktur können begleitend nichtinvestive Maßnahmen umgesetzt werden, die zu mehr Angeboten in den Bereichen Kultur, Sport, Gesundheit und Bewegung im Quartier beitragen. Auch geht es darum, einer oft bestehenden Stigmatisierung von Stadtteilen zu begegnen. Diese Stabilisierung und Verbesserung der Lebensbedingungen soll in den Gebieten Nutzungsvielfalt, Generationengerechtigkeit und Familienfreundlichkeit stärken, Bildungschancen, Integration, Lebensqualität und gesellschaftlichen Zusammenhalt aller Bevölkerungsgruppen fördern und zu mehr Umweltgerechtigkeit und Sicherheit beitragen.

Aktivierung von Leerständen

Mit der Städtebauförderung werden auch die Nutzung sowie Nach- und Umnutzung leer stehender Gebäude unterstützt. Dazu gehört insbesondere der Erhalt von leer stehenden Altbauten und anderen das Stadtbild prägenden Gebäuden. Neben der Sanierung von Gebäuden können auch Sicherungsmaßnahmen gefördert werden, um Gebäude für eine spätere Nutzung zu erhalten und zu ertüchtigen. Die Möglichkeiten des Einsatzes der Städtebauförderung für den Abbau von Leerstand wie beispielsweise für Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen sowie Management- und „Kümmerer“-Strukturen werden gemeinsam mit den Ländern und Kommunen im Rahmen neuer Formate gezielt zur Anwendung gebracht. Die im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ geltenden besonderen Förderbedingungen für die Städte und Gemeinden in den ostdeutschen Ländern, wie z. B. eine erhöhte Förderquote für die Sanierung und Sicherung von Altbauten, werden in dieser Legislaturperiode fortgeführt (BBSR, 2025g).

Ein wichtiges Ziel des Bundes ist es, leerstehende Wohnungen, Gewerberäume und Gebäude vor allem in den strukturschwachen und in ländlichen Kommunen und Regionen wieder für den Wohnungsmarkt nutzbar zu machen. Im Rahmen des Bündnisses bezahlbarer Wohnraum wurde die Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung (BMWSB, 2025e) erarbeitet. Ziel der Handlungsstrategie ist es, durch gezielte Maßnahmen Regionen mit hohem Wohnungsleerstand als Wohnorte wieder attraktiver zu machen, vorhandene und neue Instrumente gezielter zur Wiedernutzung leer stehender Wohnungen einzusetzen sowie Informationen zur Leerstandsaktivierung gebündelt für alle Akteure zur Verfügung zu stellen. Mit der Online-Plattform Potenzial Leerstand (BBSR) werden Informationen zu Rahmenbeding

Best-Practice-Beispiel 3: **Modellhafte Quartiersentwicklung in Nordhausen Nord: sozial, zukunftsgerichtet und lebenswert (Nordhausen, Thüringen)**



Bild 4: **Nordhausen Stadtloop** (Quelle: Stadtverwaltung Nordhausen)
Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (Städtebauförderung)
Bundesmittel: 2,7 Mio. Euro seit 2020

Mit der Städtebauförderung wurden in Nordhausen Nord im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ und im Rahmen der IBA Thüringen zahlreiche Projekte zur klimagerechten Quartiersentwicklung erfolgreich umgesetzt. Die Modernisierung und der Umbau des Ossietzky-Hofs sorgen für niedrigere Energiekosten und höheren Wohnkomfort. Ein neuer barrierefreier Rundweg, der Stadtloop und die Aufwertung des Nordparks und anderer öffentlicher Grün- und Freizeitanlagen verbessern die Aufenthaltsqualität vor Ort.

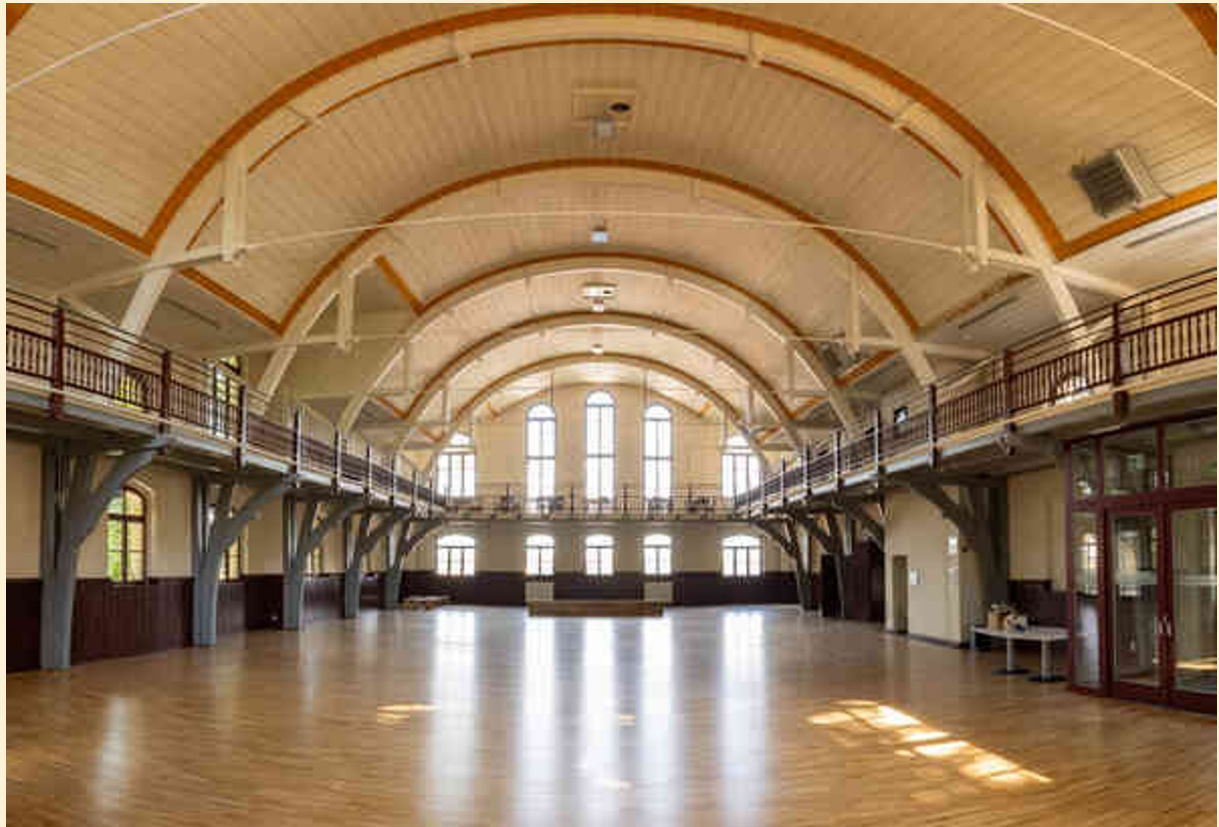
Best-Practice-Beispiel 4: Jahnhallen-Areal Meißen: von der Turnhalle zum Quartierszentrum (Meißen, Sachsen)

Bild 5: **Jahnhallen-Altbau Meißen** (Quelle: Daniel Bahrman)
Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (Städtebauförderung)
Bundesmittel: 1,06 Mio. Euro.

Durch bürgerschaftliches Engagement konnte die denkmalgeschützte Jahnhalle in der sächsischen Stadt Meißen zu einem inklusiven, generationenübergreifenden Quartierszentrum gestaltet werden. Die Bürgerinnen und Bürger, vertreten durch die Bürgerstiftung Meißen, setzten sich dafür ein, den traditionellen Ort für die Öffentlichkeit zu erhalten. 2025 wurde die das Stadtbild prägende Jugendstilhalle wiedereröffnet.

Infobox 4: Aktivitäten des Bundes bei der Weiterentwicklung von Bestandsquartieren

Eine zentrale Rolle spielen die Programme der Städtebauförderung und die Begleitforschung des Bundes. Die Städtebauförderungsprogramme „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ sowie „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ sind etabliert und haben sich als flexible Umsetzungsinstrumente für städtebauliche Investitionen erwiesen. 2026 stehen für die Städtebauförderung erstmals 1 Milliarde Euro (Verpflichtungsrahmen) Bundesmittel zur Verfügung. Damit unterstützt der Bund gemeinsam mit den Ländern Kommunen bei der Beseitigung städtebaulicher Missstände, investiert in die öffentliche Infrastruktur und hilft auch, den gestiegenen Baukosten gerecht zu werden. Der Bund fördert zudem gezielt kommunale Bereiche wie Sport-, Jugend- und Kultureinrichtungen, digitale Lösungen, den Sozialen Wohnungsbau sowie Initiativen für die Leerstandsaktivierung. Gemeinsam mit Ländern, Kommunen und Akteuren aus Wirtschaft, Wissenschaft und Zivilgesellschaft entwickelt er strategische Konzepte und Rahmenwerke zur NSP, um zukünftige Herausforderungen zu identifizieren und Lösungsansätze zu erarbeiten.

2.3 Neue Stadtquartiere entwickeln

Kernbotschaften

- Eine deutliche Steigerung der Wohnbauzahlen kann nur durch die Entwicklung von neuen, verdichteten und gemischt genutzten Wohnquartieren erfolgen. Neben der Realisierung von Quantitäten sind sowohl aus gestalterischer als auch aus wohnungswirtschaftlicher Sicht die Formulierung und Sicherung von Qualitäten wesentlich für die Entwicklung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen.
- Neue Stadtquartiere können in Bezug auf die immer dringlicher werdenden Probleme des Klimawandels sowie andere zentrale Herausforderungen der Stadtentwicklung Impulsgeber auch für die Weiterentwicklung bestehender Stadtstrukturen sein.
- Die Entwicklung neuer Quartiere setzt integriertes, vorausschauendes und flexibles Planen und Handeln sowie kooperative Zusammenarbeit voraus. Kommunen, die neue Stadtquartiere zukunftsfähig entwickeln, sollten miteinander vernetzt werden, um Austausch und Wissenstransfer zu stärken.

2.3.1 Herausforderungen und Aufgaben

Die Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum zählt zu den drängendsten sozialen Fragen. In vielen Regionen erfordert die angespannte Wohnraumsituation neue Impulse, nicht nur durch Innenentwicklung und die Weiterentwicklung des Bestands (siehe 2.2), sondern auch durch die qualitätsvolle Entwicklung neuer Stadtquartiere.

Neue Stadtquartiere ergänzen bestehende Quartiere mit neuen Qualitäten

Die Bevölkerungsprognose 2045 (BBSR, 2024a) zeigt, dass Deutschlands Bevölkerung insgesamt voraussichtlich stabil bleiben wird, obwohl die Entwicklung regional sehr unterschiedlich verläuft. Während wirtschaftsstarke Städte und Kreise weiterwachsen, müssen viele andere Regionen mit Schrumpfung rechnen.

Für wachsende Städte bedeutet dies steigenden Druck auf die Quartiersentwicklung – sowohl im Bestand als auch durch den erforderlichen Neubau. Der Mangel an bezahlbarem Wohnraum gefährdet zudem zunehmend den gesellschaftlichen Zusammenhalt und begünstigt soziale Notlagen, besonders in Ballungsräumen. In den letzten Jahren wurden in Bestandsquartieren viele Wohnungen saniert und neu gebaut – durch Nachverdichtung im Bestand, als Aufstockung, durch das Schließen von Baulücken oder Ersatz und Neubau. Damit konnte jedoch nur ein Teil des Bedarfs gedeckt werden. Daher rückt der Bau neuer Quartiere auf innerstädtischen Flächen ebenso wie am Stadtrand stärker in den Fokus.

Stadtquartiere sind räumlich abgrenzbare Teilbereiche einer Stadt, die durch eine funktionale Mischung aus Wohnen, Arbeiten, Versorgung, sozialer Infrastruktur und öffentlichen Räumen geprägt sind und eine eigenständige Identität sowie Alltagsbezüge für ihre Bewohnerinnen und Bewohner aufweisen. Eine Datenbank des BBSR enthält Informationen zu Stadtquartieren, die nach 1990 gebaut wurden, über mehr als 500 Wohnungen oder 1.000 Einwohnerinnen und Einwohner oder eine Fläche von mindestens 10 ha verfügen und denen eine einheitliche städtebauliche Konzeption zugrunde liegt.

Quartiere gelten als Maßstab integrierter Stadtentwicklung – als überschaubare, sozialräumlich definierte Einheiten, in denen politische, planerische und gesellschaftliche Entscheidungen unmittelbar auf das tägliche Leben wirken. Jedes Quartier besitzt eigene Struktur- sowie Funktions- und Identifikationsmerkmale, die es von der Umgebung abgrenzen. Zugleich bleibt es Teil des städtischen Gesamtgefüges. Seine Identität und Qualität entstehen nicht nur aus der gebauten Umwelt, sondern ebenso aus Nutzungsvielfalt, sozialen Netzwerken und aktiver Teilhabe. Diese Quartiersstrukturen können fehlende soziale Infrastruktur in Bereichen wie Bildung, Kultur, Beratung oder Freiraum ergänzen und eine gemeinsame Identität prägen, die das Entstehen von Nachbarschaften und die Integration neuer Bewohnerinnen und Bewohner erleichtert.

Damit neue Quartiere langfristig als neue Stadtteile in der Gesamtstadt funktionieren, ist eine zukunftsorientierte Entwicklung entscheidend: Bezahlbarkeit, Lebensqualität und soziale Teilhabe müssen gewährleisten sein, Nachhaltigkeit und Klimaschutz integriert und die Resilienz gegenüber Krisen gestärkt werden.

In neu entstehenden Quartieren müssen soziale Beziehungen, Routinen und Alltagserfahrungen erst wachsen. Hier sind Politik, Verwaltung, Planung, Immobilienwirtschaft und Zivilgesellschaft gleichermaßen gefordert, durch baukulturelle Qualitäten und partizipative Verfahren die Voraussetzungen für inklusive, lebenswerte und stabile Quartiere zu schaffen.

Exkurs 4: Qualitäten einer integrierten Quartiersentwicklung

- Die Planung auf Grundlage von Wettbewerben und Konzepten, wie städtebaulichen Rahmenplänen, integrierten Entwicklungskonzepten oder Konzeptverfahren, auf Quartiersebene schafft eine höhere Zielgenauigkeit als die Einzelbetrachtung von Einzelthemen oder Gebäuden.
- Schaffung einer urbanen Mischung mit vielfältigen Nutzungen und stadträumlichen Qualitäten unter Ausschöpfung der Möglichkeiten des Bauplanungsrechts
- Entwicklung ortsspezifischer, integrierter Lösungen für Aufgaben wie Wohnraumschaffung, soziale Integration, öffentliche Infrastruktur, Klima- und Energiewende sowie nachhaltige Mobilität
- Unterstützung von Quartiersstrukturen (z. B. Quartiersmanagement, Nachbarschaftsnetzwerke) und Partizipations- und Aktivierungsprozessen
- Die Quartiersebene eignet sich als Experimentierfeld und Reallabor zur Erprobung von Innovation in der Praxis.

Ziel ist es, Quartiere zu schaffen, die ausreichend bezahlbaren und vielfältigen Wohnraum bieten, ergänzt durch öffentliche Räume, die Begegnung, Erholung und soziale Teilhabe fördern, bei zugleich sparsamem Flächenverbrauch. Vielfältige Wohn- und Eigentumsformen, von Mietwohnungen über Genossenschaften bis hin zu Eigentumswohnungen, tragen dazu bei, soziale Durchmischung und Vielfalt zu schaffen. Die Quartiere müssen sich an den Bedürfnissen künftiger Bewohnerinnen und Bewohner orientieren und über eine umfassende gemeinwohlorientierte Infrastruktur verfügen – von Kitas, Schulen und Pflegeeinrichtungen bis hin zu Freizeit-, Sport- und Nahversorgungsangeboten. Zugleich sollen Quartiere energieeffizient, klimaangepasst und hochwertig gestaltet sein, ergänzt durch nachhaltige Mobilitätskonzepte, die kurze Wege fördern.

Neue Quartiere stehen vor besonderen Herausforderungen: Die Aktivierung und effiziente Nutzung von Flächen erfordern eine sorgfältige Abwägung zwischen innerstädtischer Nachverdichtung und Erweiterung insbesondere am Stadtrand, beispielsweise auf ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Damit können Quartiere nicht nur den Wohnraumbedarf decken, sondern als sozial, ökologisch und wirtschaftlich produktive Einheiten fungieren, die Integration, Stabilität, Lebensqualität und langfristige Resilienz sichern. Sie verbinden die gebaute Umwelt mit der gesellschaftlichen Nutzung, unterstützen Innovation und schaffen vielfältige Lebensräume für unterschiedliche Generationen, Lebensstile und Einkommensgruppen.

Vorausschauende Planung, Kooperation und Beteiligung in der Quartiersentwicklung

Quartiersentwicklung ist eine vielschichtige Aufgabe, bei der verschiedene Interessen, Verantwortungen und Kompetenzen miteinander ausgehandelt werden müssen. Dies geht nur über eine interdisziplinäre und kooperative Arbeitsweise sowie einen umfassenden und kontinuierlichen Wissenstransfer zwischen den Akteuren.

Planungsprozesse müssen komplexe Interessen aus Politik, Verwaltung, privaten und öffentlichen Bauherren koordinieren und gleichzeitig ausreichend Zeit für Beteiligung und Partizipation der Zivilgesellschaft bieten. Die öffentliche Hand steuert Planung, Genehmigungen und Infrastruktur, legt politische Leitlinien fest und unterstützt durch Förderprogramme von Bund und Ländern. Private Bauherrinnen und Bauherren, Investoren und Gewerbe realisieren Neubauten und Sanierungen. Es werden Arbeitsplätze geschaffen und die Nahversorgung gesichert.

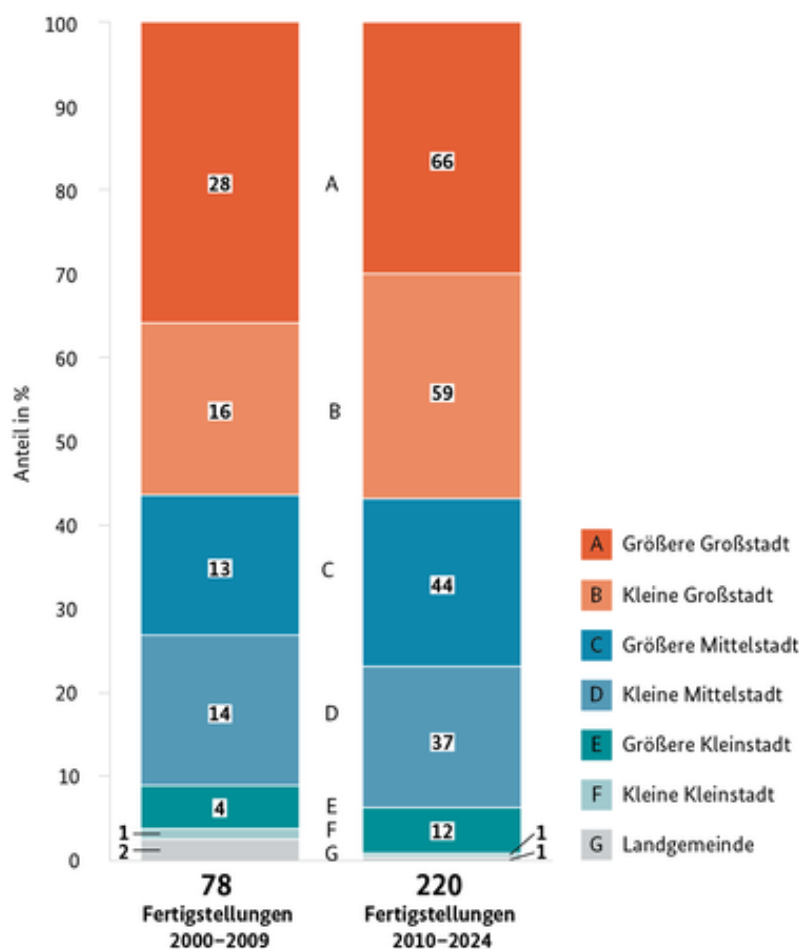
Bewohnerinnen und Bewohner, Vereine, Initiativen und soziale Einrichtungen prägen die Quartiere durch Engagement, Nachbarschaften und Teilhabe und sichern soziale Stabilität. Ergänzt wird dies durch fachliche Expertise von Architektinnen und Architekten, Stadtplanerinnen und Stadtplanern, Mobilitäts- und Umweltfachleuten sowie Forschungseinrichtungen, die innovative und klimaangepasste Konzepte entwickeln.

Entscheidend für den Erfolg ist, dass diese Akteure frühzeitig, koordiniert und partizipativ zusammenarbeiten, um soziale, ökologische und ökonomische Ziele demokratisch ausgehandelt zu erreichen. Schlüsselakteurin für eine nachhaltige Quartiersentwicklung ist die Kommune mit den entsprechenden Planungsinstrumentarien und Ressourcen.

Planung, Beteiligung und Erschließung neuer Quartiere müssen so aufgesetzt werden, dass neben quantitativen Zielen auch Qualitätsansprüche an Funktionalität und Baukultur, der soziale Zusammenhalt der Gesellschaft und die Anpassung an den Klimawandel befördert werden.

Abbildung 17: Gemeindetypen neuer Stadtquartiere

Verteilung der neuen Stadtquartiere nach Stadt- und Gemeindetypen (absolute Zahlen)



Quelle: BBSR Datenbank Neue Stadtquartiere 2025
© BBSR Bonn 2025

Infobox 5: Herausforderungen bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere

In einer Studie (BBSR, 2025d) wurden 309 neue Stadtquartiere erfasst, die seit dem Jahr 2000 zum Großteil auf Brach- und Konversionsflächen, aber auch als Arrondierung oder neue Stadterweiterung im Außenbereich entstanden waren. Das verdeutlicht, dass es in den Kommunen gelingt, Brachflächen zu revitalisieren und damit infrastrukturell gut erschlossene Standorte mit neuen, nachgefragten Nutzungen wieder einzubinden. Damit neue Quartiere langfristig als neue Stadtteile funktionieren, ist eine zukunftsfähige Entwicklung entscheidend, die Bezahlbarkeit, Lebensqualität und soziale Teilhabe sichert. Dazu sind Aspekte der Nachhaltigkeit und des Klimaschutzes zu integrieren, um die Resilienz gegenüber Krisen zu stärken.

2.3.2 Aktivitäten des Bundes

Förderprogramme miteinander verflechten

Um den heterogenen Anforderungen und Bedarfen eines gemischten Quartiers gerecht zu werden, bedarf es einer sinnvollen Verflechtung der verschiedenen Förderansätze auf den föderalen Ebenen (siehe Exkurs 3). Der Bund stellt dafür unterschiedliche Förderinstrumente bereit, die regelmäßig auf Grundlage der Auswertung von Umsetzungserfahrungen und im Hinblick auf die sich stetig verändernden Herausforderungen weiterentwickelt werden.

Die Städtebauförderung des Bundes und der Länder (siehe 1.3.3) ist dazu ein bewährtes Instrument, um z. B. mindergenutzte Flächen zu neuen Quartieren zu entwickeln, attraktive und nachhaltige Lebensräume zu gestalten, soziale Infrastruktur zu stärken und dabei auch die baukulturellen Aspekte im Blick zu behalten. Besonders wichtig für neue Quartiere: Die Städtebauförderung fördert insbesondere im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ die Umnutzung und Ertüchtigung von Brachflächen. So können Flächen, die ehemals für Industrie, Gewerbe, Militär oder Verkehr genutzt wurden, für neue urbane Quartiere aktiviert werden.

Der Bund unterstützt die Länder zudem mit Finanzhilfen für den Sozialen Wohnungsbau (siehe 1.3.7) bei der Wohnraumversorgung der Haushalte, die sich am Markt nicht angemessen mit Wohnraum versorgen können und auf Unterstützung angewiesen sind. Es ist vorgesehen, dass der Bund von 2025 bis 2029 den Ländern dazu 23,5 Milliarden Euro zur Verfügung stellt, um neuen bezahlbaren Wohnraum für Menschen mit kleinem und mittlerem Einkommen zu schaffen sowie bestehenden Wohnraum zu modernisieren.

Bei Wohnungen, die mit Mitteln des Sozialen Wohnungsbaus errichtet werden, ist vor Ort von den Kommunen auch eine entsprechende Vergabe der Wohnungen zu berücksichtigen. Auch wenn neue Stadtquartiere von privaten Investoren errichtet werden, sollten ebenfalls Wohnungen für ökonomisch schwächere Bevölkerungsgruppen berücksichtigt werden, um eine gemischte Bevölkerungsstruktur zu erreichen und sozialräumlicher Entmischung vorzubeugen.

Sozialen Zusammenhalt und gesellschaftliche Teilhabe sicherstellen

Daher ist eine angemessene Versorgung – bezogen auf Qualität und Quantität – mit Infrastruktureinrichtungen zu berücksichtigen wie Bildungs-, Kinder-, Jugend- und Freizeiteinrichtungen, Spielplätzen, gut gestalteten und sicheren öffentlichen Räumen inklusive Grün- und Freiflächen, aber auch Arztpraxen sowie Einkaufsmöglichkeiten. Die Städtebauförderung des Bundes kann dies punktuell unterstützen, soweit ein städtebaulicher Mischstand im Gebiet nachgewiesen ist.

Energieeffizient und klimaangepasst bauen

Mit Inkrafttreten des Wärmeplanungsgesetzes (WPG) zum 1. Januar 2024 wurden alle Kommunen in Deutschland zur Erstellung von Wärmeplänen verpflichtet (siehe 1.3.2). Die Ergebnisse der Wärmeplanung sind auch bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere frühzeitig zu berücksichtigen. Der Bund stellt zur Unterstützung zwischen 2024 und 2028 jeweils 100 Millionen Euro bereit. Das Geld stammt aus , die der Bund schrittweise weitergibt.

Mit dem 2020 aufgelegten Bundesprogramm „Anpassung urbaner und ländlicher Räume an den Klimawandel“ (siehe 1.3.4) unterstützt der Bund Kommunen bei der Entwicklung von Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel und schafft Voraussetzungen, die Grün- und Freiräume in Städten und Gemeinden resilient und zukunftsfähig zu gestalten. Hiervon profitieren auch neue Stadtquartiere.

Attraktive öffentliche Räume schaffen

Öffentliche Räume bilden in Zeiten gesellschaftlichen Wandels wichtige stabilisierende Orte für Stadtgesellschaften. Angesichts sozialer Polarisierung zeigen sich hier jedoch Nutzungskonflikte, die Kommunen analysieren und auf der Grundlage einer klaren Wertebasis lösen müssen. Die Gestaltung öffentlicher Räume wird zu einer komplexen Aufgabe, in die neue Nutzungsanforderungen integriert werden müssen. Dies macht eine andere Perspektive notwendig, denn die Planung von Straßen, Plätzen und Parks kann nicht länger an Grundstücksgrenzen oder Verwaltungsgrenzen haltmachen, sie berücksichtigt ökologische und soziale Bedingungen im näheren Umfeld sowie im gesamtstädtischen Zusammenhang. Viele aktuelle Projekte kombinieren dabei mehrere Aspekte.

Die Entwicklung neuer Flächen für gemeinschaftliche Nutzungen in Parks, Friedhöfen, Straßen und auf Dächern wird dazu mit ökologischen und klimatischen Belangen und demokratiefördernden Maßnahmen verknüpft. Vor diesem Hintergrund hat das BMWSB Leitlinien für eine faire, inklusive und sorgende Stadt (BMWBS, 2025b)

herausgegeben, die sich u. a. mit der Gestaltung öffentlicher Plätze befassen. Die Leitlinien formulieren Handlungsempfehlungen an Kommunen, um gendergerechte Stadtentwicklungspolitik in der Praxis umzusetzen.

Die Entwicklung erfolgreicher Lösungen für eine resiliente Stadtentwicklung unterstützt die Bundesregierung auch mit wissenschaftlicher Forschung. Beispielsweise wurden im Rahmen des ExWoSt in der Studie „Öffentlicher Raum im Spannungsfeld vielfältiger Anforderungen“ (BBSR, 2025e) 2023 bis 2025 städtebauliche Lösungsvarianten zur Bewältigung steigender Anforderungen an öffentliche Räume und der sich daraus ergebenden Herausforderungen für die Planungs- und Stadtentwicklungspraxis aufgezeigt und für die Fachöffentlichkeit publiziert.

Gestalterische Ambitionen und Qualitäten sichern

Entwicklungsimpulse sind im Sinne einer Next Practice überzeugender, wenn konzeptionelle und gestalterische Qualität als Standard über das Einzelgebäude hinausgehen und durch eine integrierte Entwicklung von Quartieren gesichert werden. Mit den Baukulturellen Leitlinien des Bundes „Gemeinsam Räume für gutes Zusammenleben gestalten“ (BMWSB, 2025a) unterstützt der Bund die Anwendung baukultureller Prozesse und Qualitäten, u. a. zu den Themen des Klima-, Umwelt- und Ressourcenschutzes, der Nachhaltigkeit, der identitätsstiftenden Wirkung der gebauten Umwelt, der Wissensbildung und kooperativen Planung auch für neue vielfältige Stadtquartiere.

Digitalisierungspotenziale nutzen

Digitale Lösungen, die Erhebung und Nutzung von Daten haben vielfältige Potenziale für die effizientere, zielgerichtete und qualitätsvollere Planung, Steuerung und den entsprechenden Betrieb städtischer und regionaler Aufgaben. So haben die Modellprojekte Smart Cities auch Lösungen entwickelt, die bei der Planung neuer Stadtquartiere helfen.

Exkurs 5: Digitale Zwillinge: wirkmächtiges Instrument der smarten Stadtentwicklung

Als digitales Abbild der Stadt verknüpft der digitale Zwilling HAL-Plan in Halle (Saale) Geodaten, Echtzeitdaten und 3D-Simulationen für die Fachbereiche Stadtplanung, Flächenmanagement und Wirtschaftsförderung. Das leistungsstarke Tool ermöglicht neue Möglichkeiten für eine integrierte und zukunftsorientierte Stadtplanung, die schneller auf Veränderungen reagieren, Prognosen treffen und effizientere Entscheidungen treffen kann. Mit wenigen Klicks lässt sich beispielsweise ein neues Gebäude im Plangebiet einfügen, die im Bebauungsplan festgesetzte Grund- und Geschossfläche sowie weitere Festlegungen werden direkt übernommen. Auch Auswirkungen auf die Umgebung, wie Schattenwurf oder Sichtbeziehungen werden simuliert. So kann schon in frühen Planungsphasen schnell und einfach beurteilt werden, ob sich ein Standort für eine vorgesehene Nutzung und Dichte eignet. Gleichzeitig stärkt HAL-Plan die Bürgerbeteiligung, indem es Planungsprozesse durch Simulationen transparenter und verständlicher macht. In einem Pilotprojekt erfolgt die Skalierung in der Landeshauptstadt Magdeburg. Die Bestrebungen zielen darauf ab, den digitalen Zwilling auch auf Landesebene einzusetzen und damit die Reichweite auszubauen.



Bild 6: **HAL-Plan Halle** (Quelle: Stadt Halle [Saale])

Best-Practice-Beispiel 5: **Stadtteil Grasbrook: integriert, innovativ und nachhaltig**
(Freie und Hansestadt Hamburg)



Bild 7: **Hamburg-Grasbrook** (Quelle: Fotofrizz)

Gegenüber der HafenCity, in Sichtweite der Elbphilharmonie, entsteht in den kommenden Jahren ein neues Stück Stadt in Hamburg mit Wohnraum für 6.000 Menschen und 16.000 Arbeitsplätzen. Die großzügig geplanten Grünräume, Bildungs- und Kultureinrichtungen und neuen Einkaufs- und Freizeitangebote sollen einen unmittelbaren Nutzen für die umliegenden Quartiere erzeugen. Die integrierte Funktions- und Freiraumplanung bildet die Grundlage für die Realisierung des Stadtteils und die Umsetzung von städtebaulichen, technischen sowie sozialen Innovationen. Grasbrook möchte hierbei bewusst neue Maßstäbe setzen, um daraus zu lernen und dies auf andere Quartiere zu übertragen. Die ersten Hochbaumaßnahmen starten voraussichtlich 2028.

Best-Practice-Beispiel 6: Neckarspinnerei Wendlingen/IBA'27 Stuttgart: Nutzungsvielfalt statt monofunktionalen Gewerbegebiets (Wendlingen, Baden-Württemberg)

Bild 8: Neckarspinnerei Wendlingen (Quelle: IBA'27/Niels Schubert)

Auf dem 1861 erbauten, denkmalgeschützten Areal in Wendlingen betrieb das Textilunternehmen Heinrich Otto bis 2020 eine Garnfabrik. Nach Schließung der gewerblichen Produktion soll hier nun ein gemischt genutztes, produktives und lebendiges Stadtquartier entstehen mit Wohnraum für 300 Menschen und 3.500 Arbeitsplätzen. Aufgrund des hohen innovativen Charakters ist das Projekt Teil der IBA'27 Stuttgart. In dem Gewerbegebiet sollen weitere Nutzungen, wie Wohnen, Handel sowie kulturelle und soziale Nutzungen, einziehen. Derzeit läuft ein Pilotprojekt, bei dem eine denkmalgeschützte Gewerbeimmobilie in der Neckarspinnerei temporär in Wohnraum umgewandelt wird. Das Projekt ist ein gutes Beispiel dafür, wie eine historische Bausubstanz umgenutzt und ein ehemals abgeschlossenes Quartier wieder geöffnet werden kann.

Stadt- und Quartiersmobilität mitdenken und widerstandsfähige Quartiersstrukturen schaffen

Der Bund schafft Anreize und Rahmenbedingungen, um im Sinne einer integrierten, nachhaltigen Stadtentwicklung Verkehr, Klima-, Umwelt- und Gesundheitsschutz mit städtebaulichen Anforderungen und Qualitäten besser in Einklang zu bringen. Dies ermöglicht neben der Entwicklung neuer Stadtquartiere auch die Transformation bestehender Quartiersstrukturen, beispielsweise durch den Rück- und Umbau von Verkehrsinfrastrukturen zur Verbesserung urbaner Resilienz. Dazu zählen auch die Entsiegelung von Flächen, die Schaffung qualifizierter öffentlicher Räume, die gezielte Förderung des Fuß- und Radverkehrs sowie verkehrsberuhigende Maßnahmen. All das leistet nicht nur einen Beitrag zur Klimaanpassung und zur Aufwertung des öffentlichen Raums, sondern fördert auch die Gesundheit – etwa durch die Verringerung schädlicher Emissionen – sowie die gesellschaftliche Teilhabe und Mobilität aller Menschen.

Um die urbane Resilienz zu stärken, müssen Quartiersstrukturen weiterhin auf eine umweltgerechte, klimagerechte sowie bewegungs- und gesundheitsfördernde Mobilität setzen. Diese ist eine der Handlungsempfehlungen

des Memorandums „Urbane Resilienz“ (BMI, 2021a), das die Stärkung der Widerstandsfähigkeit von Städten gegenüber klimatischen, sozialen und infrastrukturellen Herausforderungen als zentrale Aufgabe integrierter Stadtentwicklung hervorhebt und Kommunen zu vorausschauendem, ressortübergreifendem Handeln aufruft.

Zur Unterstützung der Kommunen wurde das digitale Analyse- und Bewertungsinstrument „Stresstest für Städte“ (BBSR, 2022c) erstellt, um die Robustheit und Anpassungsfähigkeit gegenüber komplexen Krisen zu ermitteln und daraus Handlungsstrategien und Maßnahmen zu entwickeln.

Des Weiteren verdeutlichen die Ergebnisse der von 2021 bis 2024 im Rahmen der NSP geförderten 17 Pilotprojekte des Projektauftrags „Post-Corona-Stadt: Ideen und Konzepte für eine resiliente Stadtentwicklung“ exemplarisch, wie urbane Resilienz in der Praxis gestärkt werden kann. Aus den Erfahrungen der Pilotprojekte lässt sich ableiten, dass eine resiliente Stadtentwicklung neben Experimentierfreude und der Bereitschaft, aus Fehlern zu lernen, viel Flexibilität und Anpassungsfähigkeit bei der Projektumsetzung auf allen Ebenen erfordert.

Impulse aus Sonderformaten der Stadtentwicklung in die Quartiersentwicklung aufnehmen

Das komplexe Geflecht Quartier mit all seinen Anforderungen, Chancen und Zwängen muss gemanagt werden, die Finanzierungen und Fördermodelle zusammengeführt werden. Anhand von bereits realisierten Quartiersentwicklungen sollen Managementstrukturen, Organisationsformen und Formate ausgewertet werden, inwieweit diese den integrierten Ansatz der Quartiersentwicklung ggf. begünstigen können.

Mit Internationalen Bauausstellungen (IBA) und weiteren Sonderformaten der Stadtentwicklung, wie Bundesgartenschauen (BUGA) und Internationalen Gartenschauen (IGA), werden anhand konkreter Projekte modellhafte und übertragbare Lösungen für grundlegende gesellschaftliche und planerische Fragestellungen entwickelt. Dabei spielt trotz der unterschiedlichen Raumkulissen der einzelnen Bauausstellungen die Ebene des Quartiers eine zentrale Rolle. Der Bund befördert über die IBA-Qualitätsoffensive den Austausch zwischen IBA-Projekten und weiteren ambitionierten Quartiersentwicklungen kontinuierlich.

Bei den Herausforderungen aktueller Quartiersentwicklungen kann dadurch zum einen vieles in der Vergangenheit Gelerntes angewandt werden. Zum anderen bedarf es aber auch neuer Denkanstöße und der kritischen Reflexion des bisher Gebauten. Der Bund stärkt deshalb den diesbezüglichen Wissenstransfer zwischen den Kommunen auch über IBA hinaus und unterstützt sie beim Aufbau von Kompetenzen zur nachhaltigen Quartiersentwicklung. Dazu gehören vorrangig Vernetzungsaktivitäten und das Voneinander-Lernen, um gute Lösungen sowie Instrumente und Organisationsformen, die Kommunen zur Umsetzung ambitionierter Quartiersvorhaben befähigen, schnell in die Praxis zu übertragen.

Infobox 6: Aktivitäten des Bundes bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere

Mit den vielfältigen und flexiblen (Städtebau-)Förderprogrammen, zielgerichteter Forschung, Vernetzung und Wissensvermittlung u. a. auch im Zuge der Anpassung des Bauplanungsrechts im BauGB unterstützt der Bund Kommunen bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere. Neben der Beförderung digitaler Lösungen, baukultureller Qualitäten, der Attraktivitätssteigerung öffentlicher Räume und Klimaanpassung wird auf die Unterstützung sozialer Aspekte der Entwicklung und partizipativer Prozesse bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere besonderer Wert gelegt.

2.4 Vitale Innenstädte und Zentren – kooperativ, durchmischt, integriert

Kernbotschaften

- Kooperativ handeln: Win-win-Situationen durch neue Netzwerke und Allianzen schaffen. Die Interaktion innerhalb der kommunalen Akteurslandschaft, das Öffnen von Denk- und Arbeitsprozessen sowie der Aufbau von Kommunikations- und Handlungsstrukturen sind zentrale Erfolgsfaktoren der Zentrenentwicklung. Zukunftsorientierte Innenstadtentwicklung braucht Organisationsstrukturen, die in geteilter Verantwortung eine effektive Kooperation vieler ermöglichen – spontan, kurz-, mittel- und langfristig.
- Vielfalt wagen: mit Mischung das Zentrum stabilisieren. Multifunktionale undutzungsgemischte Innenstädte, Stadt- und Ortsteilzentren sind der Idealtyp der europäischen Stadt und entsprechen dem Leitbild einer produktiven Stadt der kurzen Wege. Der Mensch und seine Bedürfnisse sollten im Mittelpunkt stehen und die ortsspezifischen Funktionen und Nutzungen definieren. Neben Handel und Dienstleistungen sind Verwaltung, Gewerbe, Bildung, Kultur oder Wohnen sowie Grün- und Freiräume elementare Bausteine von Innenstädten und Zentren. Sie schaffen Besuchsanlässe und machen den Aufenthalt attraktiv.
- Zielorientiert: strategisch ausrichten und integriert handeln. Integrierte Strategien und Konzepte betrachten Raum, Funktionen und Nutzende der Zentren multiperspektivisch. Sie sind eine entscheidende Grundlage für Sanierungsmaßnahmen und die Priorisierung städtebaulicher und funktionaler Herausforderungen. Für die baulichen, räumlichen oder strukturellen Veränderungen müssen Ziele definiert und mögliche Zielkonflikte gelöst werden.

2.4.1 Herausforderungen und Aufgaben

Die Innenstädte und Zentren mit ihrem baukulturellen Bestand und den öffentlichen Räumen sind die Visitenkarten unserer Städte und Gemeinden. Trotz Beständigkeit und Identifikation mit dem baukulturellen Erbe sind Innenstädte und Zentren Orte ständigen Wandels. Veränderung und Anpassung sind wesentlicher Teil ihrer Entwicklungsgeschichte. Als wichtige Orte für Handel, Kultur und soziales Miteinander haben sie sich über Jahrhunderte nach Kriegen, Pandemien, industriellen Entwicklungen, Zu- und Abwanderungen und gesellschaftlichen Veränderungen immer wieder an neue Bedingungen angepasst.

Strukturwandel im Einzelhandel erfordert Anpassungsmaßnahmen

Aktuelle Treiber von Veränderung und Wandel in den Innenstädten sind der Strukturwandel im Einzelhandel und ein verändertes Verbraucherverhalten, die notwendige Anpassung an die Folgen des Klimawandels, die sich insbesondere in den Zentren öffentlich zeigende zunehmende gesellschaftliche Polarisierung sowie allgemeine Kosten- und Preissteigerungen.

Die Auswirkungen der Coronapandemie haben diese Entwicklungen nicht ursächlich ausgelöst, sie haben sie aber in vielen Bereichen beschleunigt und für die Menschen vor Ort deutlich sichtbar gemacht: Leerstände, unattraktive Freiräume und mangelhafte Aufenthaltsqualität, Hitzeinseln sowie soziale und ökonomische Ungleichheiten. Bund, Länder und Kommunen stehen zunehmend unter Druck und müssen trotz knapper Personal- und Finanzressourcen tragfähige Lösungen für die städtebaulichen Herausforderungen vor Ort finden. Trotz der finanziellen Herausforderungen bieten die dynamischen und ortsbezogen sehr unterschiedlich ausgeprägten Veränderungsprozesse auch die Chance, die „Mitte“ zukunftsgerichtet und qualitätsvoll neu auszurichten.

Je lebendiger und durchmischter, desto lebenswerter werden diese Orte wahrgenommen. Ziel der Innenstadtentwicklung ist die nutzungsgemischte Stadt, eine Stadt, die das sozialverträgliche Nebeneinander von Wohnen, Arbeiten und Freizeit, Bildung und Kultur ermöglicht, eine Stadt, in der sich Menschen gern aufhalten, mit sicheren und attraktiven öffentlichen Räumen und Grün, eine Stadt, in der sich Menschen treffen können und die für alle erreichbar ist.

Mischung gegen Gewerbeleerstand

Innenstadtentwicklung ist eine Daueraufgabe. Die Vielfalt der Funktionen zu stärken und die Innenstädte in die Zukunft zu führen, ist Konsens bei der Innenstadtentwicklung. Die Innenstadt soll Sozial-, Arbeits- und Erlebnisraum sein, mit Angeboten für Wohnen, Arbeiten, Handel, Gastronomie, Begegnung, Bildung, Betreuung, Kultur und Logistik.

Funktionierende und attraktive Städte und Gemeinden der Zukunft müssen die vielfältigen Funktionen in kluger Weise neu und zu veränderten Anteilen miteinander verknüpfen. Die Zentren brauchen intelligente neue Nutzungskonzepte – Ausprobieren und Abgucken sind dabei ausdrücklich erwünscht. Und nicht alles muss gleich für die Ewigkeit angelegt werden. Dazu gehören z. B. kreative Zwischennutzungen aus der Kreativ- und Kulturwirtschaft. Egal ob Eigentümerinnen, Vermieter oder neue Nutzerinnen – Bereitschaft und Mut, Neues auszuprobieren und ggf. auch wieder fallen zu lassen, müssen alle Beteiligten aufbringen.

Leerstand von Ladenlokalen tritt als eine Herausforderung unabhängig von der Stadtgröße auf. Die benötigten „neuen“ Nutzungen können leer stehende Ladenlokale oder auch leergefallene Großimmobilien beispielsweise durch (geförderte) temporär angepasste Mieten beleben. Die Auseinandersetzung mit Leerständen intensiviert den Austausch mit den Immobilieneigentümerinnen und -eigentümern.

Die Aktivierung leer stehender Objekte bzw. brachliegender Flächen und die Beseitigung städtebaulicher Missstände wirken positiv auf das Umfeld und haben damit einen entscheidenden Einfluss auf die weitere Innenstadtentwicklung. Die Gleichzeitigkeit der Erstellung strategischer Konzepte und der kurzfristigen Umsetzung sichtbarer Veränderungen wirkt sensibilisierend.

Bei der Schaffung von mehr Wohnraum in Innenstädten und Zentren stehen die Kommunen ortsspezifisch vor teilweise besonders großen Herausforderungen. Das gilt vor allem für den Umbau im Bestand. Die verstärkte Rückkehr des Wohnens in Innenstädte bedeutet auch, Wohnfolgenutzungen, wie beispielsweise Bildungs-, Kultur- und Betreuungseinrichtungen, Gesundheitsinfrastruktur sowie Nahversorgung, anzusiedeln. Diese Einrichtungen können auch anderen Innenstadtbesuchenden zugutekommen und über die Ladenöffnungszeiten hinaus für Frequenzen sorgen.

Außerdem sind verschiedene Konfliktpotenziale zu berücksichtigen, wie z. B. Lärmbelastung, Verkehr und Parken oder Platzkonkurrenzen im öffentlichen Raum, die sich in Bezug auf Nutzungen wie Handel oder Gastronomie ergeben. Unterschiedliche Einschätzungen zu „Frequenzbringern“ für die Innenstädte sorgen hinsichtlich der Ausbaupläne für das Wohnen außerdem immer wieder für Diskussion.

Öffentliche Räume: Erreichbarkeit und Zugänglichkeit

Zentren sind Begegnungsorte und öffentlicher Raum, der für alle erreichbar ist, in dem sich Menschen mit unterschiedlichen Bedürfnissen und Interessen gern aufhalten, wo man sich treffen kann, ohne konsumieren zu müssen, und der sauber und sicher ist. Die Nutzungsansprüche an den öffentlichen Raum als Stadtraum haben zugenommen. Gleichzeitig wird unbebauter Stadtraum knapper. Öffentliche Räume sind Potenzialräume, die für Mehrfachnutzung oder Nutzungsverdichtung entwickelt werden können.

Handeln ist zudem bei der Anpassung unserer Städte an die Folgen des Klimawandels gefragt. Die Auswirkungen der Coronapandemie und Extremwetterereignisse haben verdeutlicht, wie anfällig unsere Innenstädte, Zentren und öffentlichen Räume sein können. Sie haben aber ebenso gezeigt, dass Wandel, Anpassung und Neudefinition der Zentren mit klugen Ideen, Engagement und Zusammenarbeit gelingen können. Resiliente und gesunde Städte entstehen durch die stärkere Gestaltung öffentlicher Räume entlang der Dynamiken natürlicher Prozesse, z. B. durch eine vernetzte und vitale grüne Infrastruktur zur Kühlung des Stadtraums. Diese Prozesse angemessen zu berücksichtigen bleibt gleichwohl eine Herausforderung.

Zukunftsfähige, attraktive öffentliche Orte brauchen „Grün“ und möglichst auch „Blau“. Vielfältig öffentlich nutzbare Grünanlagen, Parks, Wasser- und Freiflächen, hohe baukulturelle Qualitäten sowie spannende Architekturen und städtebauliche Lösungen können helfen, damit Menschen ihre Zentren und Innenstädte, Dorf- und Ortskerne weiterhin aufsuchen und sich gern dort aufhalten.

Unterschiedliche Perspektiven: gemeinsames Arbeiten an strategischen Zielen

Für die Stabilisierung und Aufwertung der Zentren braucht es Lösungen, die aus den lokalen Bedürfnissen gemeinsam und integriert zu entwickeln sind. Für ein erfolgreiches Aushandeln, Konzipieren und Umsetzen der anstehenden Aufgaben sollten alle relevanten Beteiligten vor Ort kooperativ zusammenzuwirken.

Dafür müssen sich die Beteiligten in den Städten und Gemeinden ggf. auch neu zusammenfinden, z. B. mit jungen „Stadtmacherinnen und Stadtmachern“. Dabei sollen öffentliches und privates Engagement aus Politik und Verwaltung, Immobilieneigentümerinnen und -eigentümer, Handel, Unternehmen, Stadtgesellschaft, Initiativen und Vereine, Kunst und Kultur sowie Sport aus möglichst allen Altersklassen zusammenwirken. Durch Mitreden und Mitmachen breiter Bevölkerungsgruppen können Stadt- und Quartierszentren, Dorf- und Ortskerne als vitale und lebenswerte Orte des Wirgefühls, der Identifikation und des demokratischen Miteinanders erhalten und (weiter-)entwickelt werden.

Infobox 7: Herausforderungen in der Entwicklung von Zentren und Ortskernen

Der anhaltende Strukturwandel im innerstädtischen Einzelhandel, der mit einem Bedeutungsverlust des stationären Einzelhandels und einer Zunahme des Online-Konsums einhergeht, führt zu vermehrten Leerständen und einem Abwertungsprozess in den zentralen Lagen. Die Schließungen größerer Kauf- und Warenhäuser als Anker in den Fußgängerzonen verstärken diesen Prozess. Die Auswirkungen der Coronapandemie ab 2020 und die Folgen weiterer globaler Krisen haben diese Entwicklung beschleunigt. Parallel dazu stehen die Kommunen auch in anderen Bereichen vor großen Herausforderungen. Es gilt, die Innenstädte und Zentren an den Klimawandel anzupassen, nachhaltige Mobilität und die Energiewende innovativ zu gestalten und angepasste Entwicklungen zu initiieren. Dazu bedarf es erheblicher städtebaulicher und immobilienwirtschaftlicher Anpassungen in den Innenstädten sowie Stadt- und Ortsteilzentren, um die Funktionsfähigkeit und Attraktivität dieser Räume für die Gesamtstadt zu sichern bzw. wiederherzustellen.

Die Bewohnerinnen und Bewohner, die sich mit ihren Städten und Gemeinden, ihren Zentren identifizieren und Verantwortung übernehmen, sind für den Stadtentwicklungsprozess eine wichtige Ressource. Eine aktive Gestaltung und Kuratierung der Innenstadt ist notwendig, um deren Qualität zu stärken. Das erfordert entsprechende strategische und konzeptionelle Rahmenbedingungen. Die vernetzende Aktivierung ist zwar personal- und zeitintensiv, führt aber zu einer gesteigerten Verantwortungsübernahme unterschiedlicher Akteure für die Innenstadt.

2.4.2 Aktivitäten des Bundes

Förderung

Der Bund ist verlässlicher Partner für Länder und Kommunen bei der Stadtentwicklung. Die Innenstadt- und Zentrenentwicklung ist dabei ein Schwerpunktthema. Die Städtebauförderung des Bundes und der Länder ist dafür das wichtigste und bewährte Instrument in Deutschland (siehe 1.3.3). Aus dem Programm „Lebendige Zentren“ wurden seit 2020 bis 2024 mit 300 Millionen Euro pro Jahr an Programmmitteln des Bundes bundesweit fast 1.400 Gesamtmaßnahmen in mehr als 1.200 Städten und Gemeinden gefördert.

Ein besonderes Augenmerk liegt dabei auf der Stärkung und nachhaltigen Entwicklung der Innenstädte und Zentren: Mehr als 60 Prozent der Fördergebiete in der Städtebauförderung liegen in Innenstädten, Ortskernen oder in einem Stadt- bzw. Ortsteilzentrum. 60 Prozent der gesamten Bundesfinanzhilfen werden dort eingesetzt. Rechnet man die innenstadtnahen Bereiche noch hinzu, sind es jeweils mehr als 80 Prozent.

Maßnahmen und Instrumente der Städtebauförderung können angemessen und passgenau eingesetzt werden. Das gilt für die Förderung von baulichen Maßnahmen, um Ortskerne zu beleben, ebenso wie für die Unterstützung eines qualifizierten Zentren- oder Leerstandsmanagements, für die Beratung des innerstädtischen Gewerbes oder die Förderung von Kooperationen von und mit Gewerbetreibenden. Die Städtebauförderung wird auch dafür eingesetzt, privates Engagement über die geförderte städtebauliche Umfeldgestaltung zu initiieren und zu stärken.

Darüber hinaus sind in allen Programmen der Städtebauförderung Maßnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums und der grün-blauen Infrastruktur förderfähig. Damit erhöht sich die Aufenthaltsqualität, der barrierefreie Zugang wird ermöglicht.

Neben der Städtebauförderung hat der Bund mit dem 2021 aufgelegten Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (siehe 1.3.4) des BMWBS (ZIZ) die Entwicklung von Innenstädten und Zentren unterstützt. 217 Kommunen profitierten von dem Programm und setzten bis Ende 2025 ihre Maßnahmen um. Das Besondere am Innenstadtprogramm: Es unterstützt den derzeitigen Transformationsprozess in den Zentren vor allem über konzeptionelle und vorbereitende Maßnahmen, temporäre Aktionen und Ausprobieren. Mit 96 Prozent der teilnehmenden Kommunen profitieren zum sehr großen Teil Mittelstädte (48 Prozent), Kleinstädte (28 Prozent) und

Großstädte (20 Prozent) von der mehrjährigen Förderung. Die angebotene Förderung ist vielfältig und bedarfsgerecht.

Förderschwerpunkte sind die Erarbeitung von Innenstadtstrategien, die Durchführung verschiedener Bürgerbeteiligungsformate, Machbarkeitsstudien, konzeptionelle Vorbereitung z. B. zur Umnutzung von Großimmobilien wie ehemaligen Kauf- und Warenhäusern oder Gewerbearealen, Umbau und Zwischennutzung leer stehender Ladenlokale oder Großimmobilien durch Pop-up-Stores, Start-ups, Kreative etc. sowie öffentlichkeitswirksame Aktionen in der Innenstadt. Die Unterstützung und Beratung privater Eigentümerinnen und Eigentümer, neue Innenstadt-Netzwerke und das Etablieren neuer Anlaufstellen vor Ort sind ebenso förderfähig wie bauliche Maßnahmen zur Um- und Neugestaltung von Zentren.

Das Programm zeigt deutlich, dass ein Schlüssel im derzeitigen Transformationsprozess zur Entwicklung attraktiver, belebter und zukunftsfähig gestalteter Innenstädte im Aufbau eines interdisziplinär arbeitenden, aber zentralen Managements in den Städten und Gemeinden liegt und dass (Innen-)Stadtentwicklung ein kontinuierlicher Prozess ist, der neue Akteure und Netzwerke, neue Impulse, Mut und Zuversicht sowie einen langen Atem braucht (BMI, 2021b). Aufgabe ist es, gemeinsam mit den Ländern die Erfahrungen und Erkenntnisse aus dem Bundesprogramm – soweit systemisch möglich – in die Städtebauförderung zu überführen und diese so an den aktuellen Anforderungen orientiert weiterzuentwickeln. In allen Programmen unterstützt der Bund aktiv den Wissenstransfer zwischen den geförderten Kommunen – die Kommunen wollen voneinander lernen und von ihren Erfahrungen und Erkenntnissen gegenseitig profitieren. Dieser Transfer wird intensiv fortgesetzt.

Strategie, Austausch, Transfer

Wichtiges Gremium zur Unterstützung des BMWSB bei der Ausrichtung seiner (Innen-)Stadtpolitik ist der sektor- und branchenübergreifend besetzte Beirat Innenstadt (siehe 1.3.5). Der Beirat Innenstadt unterstützt und berät das BMWSB bei seiner Städtebauförderungs- und Stadtentwicklungspolitik mit Fokus auf die Innenstadt- und Zentrenentwicklung. Er hat sich von einem ad hoc gebildeten Runden Tisch „Auswirkungen der Coronapandemie auf die Innenstädte“ zu einem Gesprächs- und Arbeitsformat etabliert. Der Beirat ist zugleich Seismograf von Trends und Entwicklungen sowie Aushandlungsplattform unterschiedlicher Interessenlagen. Der Beirat Innenstadt positioniert sich aus der Akteursperspektive zu Herausforderungen, notwendigen Förderungen und den rechtlichen Rahmenbedingungen.

2023 und 2024 wurden die Arbeitsfelder „Umgang mit Großimmobilien“, „Realexperimente“, „Kooperation und Managements“ sowie „Innerstädtische Freiräume“ vertieft bearbeitet und dazu jeweils ein Innenstadtratgeber als Online-Publikation (BMWSB, 2024e) mit Handlungsempfehlungen und Best-Practice-Beispielen als Unterstützung und für den Wissenstransfer für Kommunen erstellt und auf den NSP-Bundeskongressen 2023 in Jena und 2024 in Heidelberg veröffentlicht. Nach dem 1. Innenstadtkongress 2022 in Potsdam fand der 2. Innenstadtkongress 2025 in Essen statt.

Zudem wurden im Rahmen des ExWoSt-Forschungsclusters „Innenstädte“ des BBSR in mehreren Studien wichtige Aspekte der Innenstadtentwicklung untersucht. Die Veröffentlichung „Innenstädte im Umbruch“ (Maikämper et al., 2025) des BBSR bietet hierzu eine Zusammenschau ausgewählter Forschungserkenntnisse.

Best-Practice-Beispiel 7: Zukunftswerkstatt Innenstadt (Fulda, Hessen)

Bild 9: **Dachterrassennutzung Karl Konzeptkaufhaus Fulda** (Quelle: Robert Groß)
Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ)
Bundesmittel: rund 2,12 Mio. Euro

Die Stadt Fulda hat die in der City leer stehende ehemalige Galeria-Kaufhof-Karstadt-Immobilie 2021 erworben und eine Stadtentwicklungsgesellschaft gegründet, die derzeit die finale Nutzung plant. Die Immobilie wird in einem Multi-Use-Ansatz seit 2023 als „Karl Konzeptkaufhaus“ zwischengenutzt. Seit Sommer 2024 werden auf dem ehemaligen Parkdeck ein durch ZIZ finanzierter Kulturdachgarten u. a. mit Rooftop-Gastronomie, konsumfreie Flächen, ein Spielbereich, eine heimische Streuobstplantage, betreute Mietgärten und Veranstaltungsflächen angeboten.

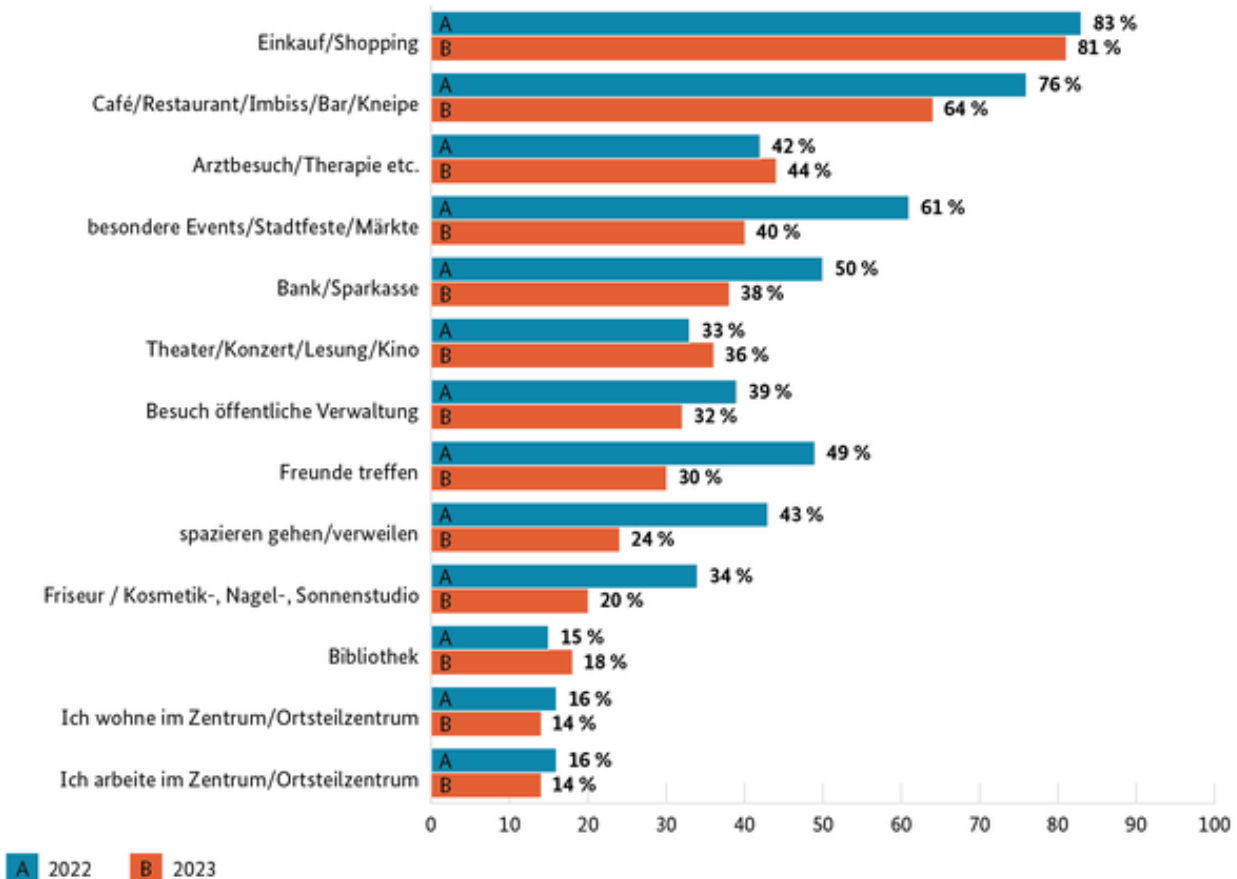
Best-Practice-Beispiel 8: **Hanau auflADEN (Hanau, Hessen)**

Bild 10 **Service-Center-Eingang Hanau Marketing GmbH** (Quelle: Hanau Marketing GmbH)
Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ)
Bundesmittel: rund 4,87 Mio. Euro

Das mit ZIZ-Mitteln geförderte Projekt „Hanau auflADEN“ hat mutige und unorthodoxe Wege eingeschlagen, um einen Wandel der Innenstadt zu erzeugen. Die Aktionen waren vielfältig: Leerstände wurden umgewandelt und belebt, Beratungs- und Serviceangebote geschaffen, Veranstaltungen zur Belebung der Innenstadt umgesetzt. Die direkte Ansprache der Bürgerinnen und Bürger stand im Fokus. Das agile Projekt hat kurzfristig auf sich ändernde Bedarfe und Rahmenbedingungen reagiert.

Abbildung 18: Online-Befragung – Zweck des Innenstadtbesuchs

Frage: Zu welchem Zweck besuchen Sie hauptsächlich die Innenstadt von ...?



Quelle: Junker+Kruse, HCU, TUHH, BBSR 2024

Hinweis: geschlossene Fragen mit vorgegebenen Antwortkategorien; Mehrfachnennungen möglich;

Kategorien unter 15 % nicht abgebildet; alle sechs Fallstudienstädte aggregiert (2022: N = 1.731, 2023: N = 2.540)

Infobox 8: Aktivitäten des Bundes zur Stärkung von Innenstädten und Zentren

Der Großteil der Städtebauförderungsmittel wird zur Stärkung der Innenstädte und Zentren eingesetzt. Infolge der Coronapandemie erfolgte von 2022 bis 2025 eine ergänzende – vorwiegend konzeptionelle – Förderung von mehr als 200 Kommunen durch das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“. Mit dem Beirat Innenstadt beim BMWStB wurde ein sektor- und branchenübergreifendes Austausch- und Beratungsgremium eingerichtet. Im Rahmen des ExWoSt-Forschungsclusters „Innenstädte“ des BBSR wurden in mehreren Veröffentlichungen wichtige Aspekte der Innenstadtentwicklung untersucht. Eine im Mai 2025 erschienene Veröffentlichung „Innenstädte im Umbruch“ des BBSR bietet eine Zusammenschau ausgewählter Forschungserkenntnisse, die in der Legislaturperiode 2021 bis 2025 entstanden sind. Innenstädte und Zentren sind wichtige Identitäts- und Begegnungsorte und werden das auch bleiben. Die Zukunft der Innenstädte gilt es aktiv und kooperativ zu gestalten. Dabei ist es weiterhin essenziell, neue Konzepte und Ideen vor Ort auszuprobieren, zu reflektieren und die Erfahrungen mit anderen zu teilen.

2.5 Infrastrukturen für Mobilität und Daseinsvorsorge leistungsfähig machen und stadtverträglich gestalten

Kernbotschaften

- Für die städtebauliche Neuordnung ist eine standortangepasste Entwicklung von Verkehrsflächen im Sinne einer nachhaltigen urbanen Mobilität ein zentrales Anliegen der Stadtentwicklung, um die Bedürfnisse aller Verkehrsteilnehmenden in Einklang zu bringen sowie die Aufenthaltsqualität öffentlicher Räume als Begegnungsorte der Stadtgesellschaften zu erhöhen.
- Für die klima- und umweltfreundliche Mobilität und eine bedarfsgerechte infrastrukturelle Daseinsvorsorge bedarf es vielfältiger und bezahlbarer Angebote mit guter Zugänglichkeit in Stadt und Land. Regelmäßige Investitionen in den Erhalt und den Ausbau resilienter, gut gestalteter und leistungsfähiger Verkehrsträger und Infrastrukturen sind dafür die Voraussetzung.
- Wichtig dabei sind der Ausbau und die Weiterentwicklung des Umweltverbunds aus ÖPNV, Rad- und Fußverkehr sowie ergänzenden Mobilitätsformen, wie Carsharing oder Bedarfsverkehren. Ziel sind die ausgewogene Bedarfsberücksichtigung aller Verkehrsteilnehmenden, insbesondere zur Erhöhung der Verkehrssicherheit, sowie die Förderung eines multimodalen Verkehrsverhaltens.

2.5.1 Herausforderungen und Aufgaben

Leistungsfähige Infrastrukturen sind die Basis für gleichwertige Lebensverhältnisse und die Grundlage unserer Demokratie (Bundesstiftung Baukultur, 2024). Als öffentliche Güter müssen sie über ihren Kernzweck hinaus durch neue Angebote Mehrwerte für das Gemeinwohl und die Umwelt schaffen. Verkehrswege, wie Straßen, Bahnstrecken und Wasserstraßen, waren von jeher Ausgangspunkt für die soziale und ökonomische Entwicklung unserer Städte und Gemeinden und prägen auch heute noch ihre räumliche und städtebauliche Gestalt.

Öffentliche Räume sind mehr als nur funktionaler Verkehrsraum, sondern Orte der Versorgung, der Arbeit, der Freizeit sowie der Begegnung. Sie verbinden Menschen, schaffen urbane Identität und stärken den gesellschaftlichen Zusammenhalt. Ihre multifunktionale Gestaltung ist eine Kernaufgabe vor Ort.

Mobilität beeinflusst zentral die Lebensqualität und ist zugleich ein wichtiger Standort- und Wirtschaftsfaktor. Für eine zukunftsgerichtete Planung und Gestaltung des öffentlichen Raums als Gemeingut müssen veränderte Mobilitätsbedürfnisse, eine effiziente Flächennutzung und eine gerechte Aufteilung des Verkehrsraums intensiver in den Blick genommen werden (BMWSB, 2023).

Neben der Verkehrsinfrastruktur sind die Verfügbarkeit, Erreichbarkeit und der bauliche Zustand von Infrastrukturen der Daseinsvorsorge, wie Bildungs-, Sport- und Gesundheitseinrichtungen, Kulturbauten, Anlagen der Ver- und Entsorgung und digitalen Diensten, sowie des Bevölkerungsschutzes ein weiteres drängendes stadtentwicklungspolitisches Arbeitsfeld.

Verkehrsinfrastrukturen an veränderte Bedarfe anpassen und Leistungsfähigkeit erhalten

Städte und Gemeinden in Deutschland zeichnen sich grundsätzlich durch eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur und eine zumeist sehr gute Erreichbarkeit aus. Aktuell verschärfen sich zudem Nutzungskonflikte sowohl zwischen den Verkehrsarten als auch verschiedenen Nutzergruppen, für die mit dem Ziel einer hohen Verkehrssicherheit und Zugänglichkeit sowie Aufenthaltsqualität auf multifunktional genutzten Flächen neue Lösungen gefunden werden müssen.

Zu den drängenden Herausforderungen zählen die Integration der Anforderungen, die durch

- Ansprüche an Barrierefreiheit, Verkehrssicherheit, Zugänglichkeit sowie Aufenthalts- und Nutzungsqualität,
- steigendes Verkehrsaufkommen im Individual- und Wirtschaftsverkehr,
- die Bereitstellung von Parkräumen, z. B. für Park and Ride und Mobilitätsstationen,
- wachsenden Pendlerverkehr und saisonalen Verkehr durch Tourismus
- sowie die Diversifikation der Verkehrsarten aus Fuß- und Radverkehr, ÖPNV und E-Mobilität als Multi- und Intermodalität

entstehen.

Um diesen Anforderungen gerecht zu werden, ist eine integrierte Stadtplanung in Verbindung mit Mobilitäts-, Freiraum- sowie Raum- und Regionalplanung entscheidend. Das hohe und insbesondere in wachsenden Regionen steigende Verkehrsaufkommen mit einer engen Verknüpfung von Kernstadt und Umland erfordert maßgeschneiderte, standortspezifische Lösungen, die die Leistungsfähigkeit der Infrastrukturen unterstützen und stärken.

In Städten und Gemeinden zeigen sich die Herausforderungen durch den Verkehr besonders stark im öffentlichen Raum. Der ruhende und der fließende motorisierte Individualverkehr (MIV) beanspruchen besonders große Flächen. Durch erhöhte Fahrgeschwindigkeiten, Emissionen, wie Verkehrslärm, Feinstaub und Abgase, besteht ein hohes Gefährdungspotenzial u. a. für Kinder, ältere Menschen und Menschen mit Behinderungen. Dies beeinflusst die Lebens- und Aufenthaltsqualität insbesondere in innerstädtischen, verdichteten Wohnquartieren und kann zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen führen.

Erreichbarkeit durch kurze Wege und Bezahlbarkeit von Angeboten sicherstellen

Das städtebauliche Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“, wie sie typisch ist für viele gewachsene Innenstädte und Zentren, ermöglicht eine nachhaltige Mobilität. Das Leitbild verfolgt das Ziel, möglichst viele Funktionen des täglichen Lebens innerhalb von 15 Minuten fußläufig oder mit dem Fahrrad zu erreichen. Ziel sind die Erhöhung der Naherreichbarkeit zur Förderung der aktiven Mobilität und die Reduzierung des Motorisierungsgrads in den Wohnquartieren (BMI, 2021b). Ein gutes nahräumliches Angebot findet sich bereits nicht nur in Großstädten, sondern vielfach auch in Klein- und Mittelstädten, sofern diese in kompakten Siedlungsstrukturen viele städtische Funktionen anbieten (BBSR, 2025f).

Neben der (Um-)Gestaltung von Verkehrsräumen müssen die Erreichbarkeit der zentralen Lagen und Versorgungsschwerpunkte, wie Innenstädte, Ortskerne und Stadtteilzentren, für alle sowie die Vernetzung von Zentren untereinander aufrechterhalten werden. Hierfür bedarf es entsprechender Angebote insbesondere des ÖPNV sowie innovativer On-Demand-Verkehre als Mobilitätsangebote auf Bestellung.

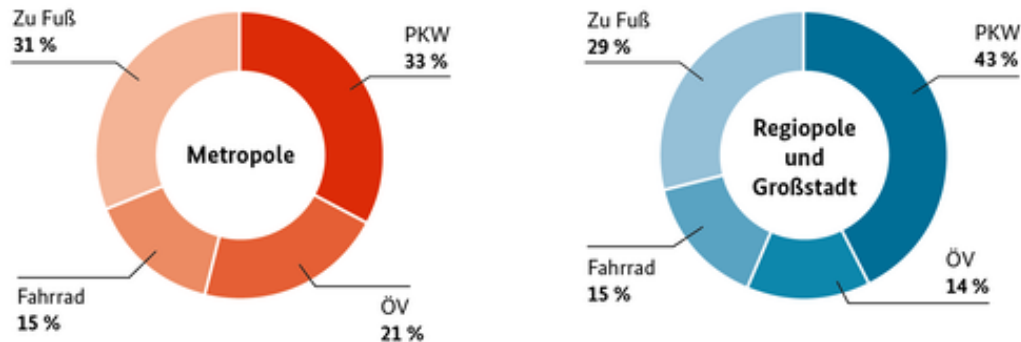
In ländlichen Regionen und Kommunen ist die gesellschaftliche und berufliche Teilhabe der Bevölkerung nach wie vor sehr vom motorisierten Individualverkehr abhängig. Bis zu 70 Prozent aller Wege werden mit dem Auto zurückgelegt. Der Pkw ist hier ein wichtiges Fortbewegungsmittel, die Straße ein bedeutender Verkehrsträger. Mit Blick auf den hohen Motorisierungsgrad sowie die hohe Verkehrsleistung bei gleichzeitig oftmals geringem Angebot an Alternativen ist das Erreichen der Klimaschutzziele auch von einer nachhaltigen Mobilität mit ergänzenden, vernetzten und intelligenten Angeboten in den ländlichen Räumen abhängig.

Soziale Ausgewogenheit bedeutet u. a. eine vielfältige, gut ausgebaute, belastbare und an Veränderungen anpassbare Mobilitätsinfrastruktur, bezahlbare und überregionale ÖPNV-Tarife, Sharing-Angebote sowie Inklusion mittels Maßnahmen zur Barrierefreiheit. Die Entwicklung einer nachhaltigen Mobilität ist darauf auszurichten, die Mobilitätsbedarfe und den Zugang zu Mobilitätsdienstleistungen klima- und umweltfreundlich für alle zu gestalten und den Energieverbrauch und Schadstoffausstoß zu reduzieren. Räume für Mobilität sind so zu gestalten, dass sie den Ansprüchen der unterschiedlichen Nutzergruppen hinsichtlich Nutzungs- und Gestaltungsqualität und Barrierefreiheit sowie Sicherheit genügen.

Flächenansprüche planerisch begleiten und Multimodalität gestalten

Die Entwicklung neuer Funktionen in den Städten und Gemeinden bei gleichzeitig veränderten Mobilitätsmustern und -angeboten geht mit neuen Ansprüchen an den öffentlichen Raum einher: Anlieferungszone, Anwohnenparken, Parkraumbewirtschaftung, Elektroladeinfrastruktur, Abstellmöglichkeiten für Fahrräder, Lastenfahrräder, Elektrokleinstfahrzeuge sowie Sharing-Fahrzeuge u. a. Demnach ist es erforderlich, neue wie bekannte Anforderungen in die Städte mit ihrem begrenzten Raumangebot intelligent zu integrieren.

Abbildung 19: Verkehrsmittelnutzung 2023: Anteil der zurückgelegten Wege nach Art des Verkehrsmittels (in Prozent)



Quelle: infas, DLR, IVT und infas 360 (2025): Mobilität in Deutschland 2023 (im Auftrag des BMV)

Die Gestaltung dieser Aufgaben auch in Zusammenhang mit der Entwicklung der E-Mobilität und des autonomen Fahrens sowie einer dafür erforderlichen Infrastruktur ist als große (fach-)politische Herausforderung zu begreifen. Gleichzeitig bieten Digitalisierung und neue Mobilitätsdienstleistungen komfortable Angebote zur Kombination verschiedener Verkehrsmittel auf multimodalen Wegen und zur Stärkung des Umweltverbunds.

Neben Fragen der städtebaulichen Neugestaltung von Flächen ist eine stärkere Sensibilisierung sowohl von politischen Entscheidungsträgerinnen und -trägern in den Kommunen und Regionen als auch der Nutzenden eine wesentliche Voraussetzung. Mit Blick auf die Flächeninanspruchnahme bedarf es daher einer integrierten nachhaltigen Mobilitätsplanung, die die Bedürfnisse aller Verkehrsträger und Verkehrsteilnehmenden aufeinander abstimmt.

Infrastrukturen der Daseinsvorsorge modernisieren und an veränderte Bedarfe anpassen

Über die Mobilitätsinfrastruktur hinausgehend besteht ein hoher Investitions- und Anpassungsbedarf bei der Erhaltung von Infrastrukturen in den Bereichen Energie, Ver- und Entsorgung, Kommunikation und Digitales, Kultur und Bildung, Sport und Freizeit, Gesundheit und Pflege sowie Zivil- und Katastrophenschutz.

In vielen Kommunen sind diese wichtigen Einrichtungen der Daseinsvorsorge durch anhaltend fehlende Investitionen und hohes Baualter an ihre Leistungsgrenze gelangt. Dies zeigt sich in sanierungsbedürftigen Schulen, Krankenhäusern und Schwimmbädern, maroden Brücken und Schienennetzen. Zudem hält der Ausbau neuer Infrastrukturen, etwa im Bereich der digitalen Dienste, nicht Schritt mit den Anforderungen der modernen Gesellschaft und der Arbeitswelt.

Der Ausbau erneuerbarer Energien, wie der Windkraft, ist notwendig, um bei der Energieversorgung autark und unabhängig von fossilen Rohstoffen zu werden. Den Anforderungen an eine moderne Wissensgesellschaft muss mit der baulichen Weiterentwicklung der Bildungs- und Wissensorte entsprochen werden. Dies setzt nicht nur bauliche Investitionen voraus, sondern auch die Anwendung neuer räumlicher Konzepte für das lebenslange Lernen in Schule, Aus- und Fortbildung.

Anlagen für Freizeit, Sport und Bewegung, insbesondere für den Breitensport, unterstützen die Gesundheit in der Bevölkerung und bieten Angebote für Ausgleich und Entspannung vom beruflichen Alltag. Sie sind als Orte der Begegnung und des sozialen Zusammenhalts zu stärken.

Schließlich rücken Infrastrukturen als kritische Infrastrukturen zur Aufrechterhaltung der öffentlichen Ordnung und der Daseinsvorsorge zunehmend in den Blick. Anlagen der Ver- und Entsorgung, wie Kraftwerke, Umspann-, Klär- und Wasserwerke, müssen nicht nur für die originäre Aufgabenerbringung ertüchtigt werden, sondern gegen mögliche Angriffe, wie Cyberattacken, Sabotage und Vandalismus, geschützt werden. Angesichts der Bedrohungslage wird auch der Zugang zu sensiblen sicherheitsrelevanten Informationen über die entsprechenden Einrichtungen anzupassen sein.

Infolge der langen Friedenszeit in Deutschland seit dem Ende des Zweiten Weltkriegs wurden vielerorts Anlagen des Zivil- und Katastrophenschutzes abgebaut. Diese Infrastrukturen rücken mit dem völkerrechtswidrigen Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine und zunehmenden Wetterphänomenen, wie Starkregenereignissen und

Überschwemmungen, wieder in den Blick und bedürfen des Ausbaus, wie beispielsweise Sirenenanlagen und öffentliche Zufluchtsräume. Insbesondere steht hier jedoch auch eine Sensibilisierung der Bevölkerung für etwaige Krisen und Notlagen durch verantwortungsvolle Behörden und politische Entscheiderinnen und Entscheider im Vordergrund.

Bei der baulichen Anpassung und Weiterentwicklung aller Infrastrukturen ist neben den erforderlichen Finanzmitteln auch der Faktor Zeit entscheidend. Jüngste Beispiele mit Brückensperrungen und -abrissen haben gezeigt, dass ein Zuwarten und Verschieben von Instandhaltungsarbeiten zu ungleich höheren Kosten führen kann. Zukünftig bedarf es daher bundesweit kontinuierlicher Investitionen in die bestehende Infrastruktur.

Vernachlässigte und fehlgenutzte Infrastrukturen, gesperrte Straßen und verwaiste Baustellen können ebenso wie sanierungsbedürftige Wohngebäude und ein verwahrlostes Wohnumfeld zu einem Gefühl des wirtschaftlichen Niedergangs und der sozialen Benachteiligung beitragen. Dies kann in Verbindung mit weiteren gesellschaftlichen Entwicklungen und individuellen Gründen zu einer gesellschaftlichen Radikalisierung führen und stellt unseren gesellschaftlichen Zusammenhalt und die Zustimmung zu demokratischen Institutionen und deren Entscheidungswegen und Leistungsfähigkeit infrage.

Infobox 9: Herausforderungen bei der Qualifizierung von Infrastrukturen

Der geschätzte Investitionsbedarf für den Abbau des Investitionsstaus und die Anpassung sowie für den Ausbau von Infrastrukturen beträgt etwa 600 Milliarden Euro bis Mitte 2030 (Dullien et al., 2024). Allein der Bedarf für Investitionen in den Erhalt und die Erweiterung von kommunalen Straßenverkehrs- und ÖPNV-Infrastrukturen bis 2030 beträgt voraussichtlich rund 372 Milliarden Euro (Arndt et al., 2023).

Neben diesem erheblichen Mittelbedarf, verbunden mit teils hohen Finanzierungskosten durch das allgemein gestiegene Zinsniveau, stellen fehlende Planungssicherheit, lange Genehmigungslaufzeiten sowie der Fachkräftemangel öffentliche und private Unternehmen vor große Aufgaben. Weitere betreffen das Erreichen der deutschen Klimaziele durch die Dekarbonisierung u. a. in den Sektoren Gebäude und Verkehr. Im Bereich der Mobilität zählt dazu u. a. die Reduzierung von Personenschäden durch vermeidbare Unfälle.

2.5.2 Aktivitäten des Bundes

Zur erfolgreichen Umsetzung und Neugestaltung der Mobilität benötigen Kommunen Spielräume für eine nachhaltige Mobilitätspolitik. Mit Inkrafttreten der Novellen der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO-Novelle) sowie des Straßenverkehrsgesetzes (StVG) 2024 haben Kommunen und Straßenverkehrsbehörden mehr Möglichkeiten erhalten, um Maßnahmen zugunsten des Fuß- und Radverkehrs einfacher durchzuführen, Parkraummanagement auszuweiten und die Verkehrssicherheit zu erhöhen. So werden beispielsweise die Anordnung von Anwohnerparken, Geschwindigkeitsbeschränkungen, Bussonderfahrstreifen oder Fuß- und Radverkehrsanlagen erleichtert. In bestimmten Fällen können zudem erstmals Gründe des Umwelt- und Klimaschutzes, des Gesundheitsschutzes sowie städtebauliche Aspekte die Grundlage für verkehrsrechtliche Anordnungen sein.

Die Städtebauförderung von Bund und Ländern unterstützt im Rahmen städtebaulicher Gesamtmaßnahmen in den Kommunen die Verbesserung der klimafreundlichen Mobilität, insbesondere der Nahmobilität, und Maßnahmen zur Verbesserung der Umweltgerechtigkeit, beispielsweise zur Verkehrsberuhigung oder -lenkung und dem baulichen Lärmschutz. Auch Maßnahmen der Barrierearmut oder -freiheit und zur Aufwertung des öffentlichen Raums (Straßen, Wege und Plätze etc.) werden gefördert. Im Programm „Lebendige Zentren“ werden die klimafreundliche Mobilität und Erreichbarkeit von Zentren sowie ein konfliktfreies, sicheres Miteinander der unterschiedlichen Mobilitätsformen, insbesondere durch Optimierung der Fußgängerfreundlichkeit und alternativer Mobilitätsformen, unterstützt.

Mit dem Bundesprogramm „Nationale Projekte des Städtebaus“ fördert der Bund von 2014 bis 2024 mit Ausfinanzierung bis 2028 zukunftsweisende investive und konzeptionelle Vorhaben im Bereich „Städtebau und Stadtentwicklung“ in Deutschland. Das Programm widmet sich der gesamten Bandbreite aktueller städtebaulicher Herausforderungen. Die Projekte gehen dabei neue Wege, wagen Experimente und fördern Innovationen. So auch einige im Themenfeld nachhaltiger Mobilität mit innovativen, nachhaltigen Konzepten, die den Fuß- und Radverkehr sowie den Umgang mit gemischten Mobilitätsformen fördern, Sharing-Modelle verfolgen und die Aufenthaltsqualität verbessern.

Mit dem Bundesprogramm „Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur“ (SJK) unterstützt der Bund die Kommunen seit 2015 bei der Modernisierung ihrer sozialen Infrastruktur. Hierfür wurden insgesamt über 2 Milliarden Euro bereitgestellt, mit denen über 1.000 kommunale Maßnahmen auf den Weg gebracht werden konnten; mit über 80 Prozent der geförderten Maßnahmen liegt der Schwerpunkt auf Sportstätten einschließlich Schwimmbädern. Dies ist ein bedeutender Beitrag zum Abbau des Sanierungsstaus bei diesen für den gesellschaftlichen Zusammenhalt wichtigen kommunalen Infrastrukturen. 2025 wurde das Bundesprogramm SJK durch ein neues, auf Sportstätten beschränktes Programm „Sanierung kommunaler Sportstätten“ (SKS) abgelöst. Der Deutsche Bundestag hat hierfür im Wirtschaftsplan 2025 des Sondervermögens Infrastruktur und Klimaneutralität erstmals Programmmittel in Höhe von 333 Millionen Euro veranschlagt.

Das 2025 vom Deutschen Bundestag beschlossene Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität (SVIK) in Höhe von 500 Milliarden Euro ist sowohl für Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur und die Energieinfrastruktur als auch für Investitionen in Digitalisierung, Forschung und Entwicklung, Sportstätten, Bauen und Wohnen, die Bildungs-, Betreuungs- und Wissenschaftsinfrastruktur sowie die Krankenhausinfrastruktur vorgesehen. Im Bereich der Verkehrsinfrastruktur sollen u. a. die Erhaltung der Schienenwege der Eisenbahnen des Bundes sowie die Erhaltung der Brücken und Tunnel im Bestandsnetz der Bundesfernstraßen finanziert werden. 100 Milliarden Euro des SVIK sind für Länder und Kommunen vorgesehen (Ländersäule, Länder- und Kommunal-Infrastrukturfinanzierungsgesetz), weitere 100 Milliarden Euro für den Klimaschutz und den darauf ausgerichteten Umbau der Wirtschaft (Zuweisung an den KTF, KTF-Säule). Die Mittel des Sondervermögens können bis 2036 bewilligt werden und ermöglichen eine Investitionsoffensive in die Modernisierung der Infrastruktur und sollen dazu beitragen, dass Deutschland bis 2045 klimaneutral wird.

Mit der Weiterentwicklung der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie (DNS) (Die Bundesregierung, 2025b) hat die Bundesregierung sechs Transformationsbereiche identifiziert, in denen Fortschritte für die Zielerreichung besonders relevant sind. Dazu zählt der Transformationsbereich 4 „Nachhaltiges Bauen und nachhaltige Mobilität“. Er umfasst die gebaute Umwelt als physisch-materiell gestalteten Raum sowie dessen Nutzung, Entwicklung und Materialitäten. Mit der Entwicklung von Städten und Gemeinden, dem Baubereich, dem Bauwerksbestand sowie dem Verkehrsbereich adressiert er zentrale Handlungsfelder einer nachhaltigen Entwicklung. Der Transformationsbereich 4 der DNS unterstützt die Stadtentwicklungspolitik des Bundes, indem er Leitlinien für energieeffiziente, ressourcenschonende und klimafreundliche Gebäude sowie für umweltfreundliche Verkehrskonzepte vorgibt. Dies fördert die Entwicklung nachhaltiger Quartiere, die Reduzierung von CO₂-Emissionen, den Ausbau von Rad- und Fußverkehr sowie den öffentlichen Nahverkehr. Gleichzeitig erleichtert er die systematische Integration solcher Konzepte in kommunale Planungsprozesse und Bundesförderprogramme und trägt zu einer resilienten, zukunftsfähigen Stadtentwicklung bei.

Das Kommunalinvestitionsförderungsgesetz (KInvFG) ist ein zentrales Instrument der Bundesregierung zur Unterstützung der kommunalen Infrastruktur in Deutschland. Seit 2015 unterstützt der Bund gezielt Investitionen finanzschwacher Kommunen in die kommunale Infrastruktur und insbesondere zur Sanierung von Schulen mit Finanzhilfen in Höhe von insgesamt 7 Milliarden Euro (2015 bis 2026). Das Gesamtvolumen des Fonds verteilt sich auf zwei Förderprogramme: das Infrastrukturprogramm (KInvFG I) und das Schulsanierungsprogramm (KInvFG II). Mit dem Infrastrukturprogramm (KInvFG I) förderte der Bund im Zeitraum von 2015 bis 2024 mit 3,5 Milliarden Euro kommunale Investitionen in verschiedene Teilbereiche der Infrastruktur, so z. B. städtebauliche Maßnahmen, Maßnahmen zum Lärmschutz und zum Ausbau von Breitbandverbindungen oder auch Investitionen in die energetische Sanierung der kommunalen Schulinfrastruktur.

Mit Pilotprojekten der Nationalen Stadtentwicklungspolitik (NSP) wurden innovative Maßnahmen zur Stadtgestaltung, der Herstellung von Barrierefreiheit und kurzen Wegeverbindungen sowie Maßnahmen zur Umweltgerechtigkeit (Verkehrssicherheit, Schutz vor Lärm, Staub, Abgasen) erprobt und umgesetzt. Über die NSP werden zudem in Themenpartnerschaften bei der Umsetzung der Europäischen Städteagenda beispielhafte nachhaltige Mobilitätskonzepte entwickelt, die als Best-Practice-Projekte für die Fachöffentlichkeit bereitgestellt werden. Ebenso werden die guten Erfahrungen aus innovativen Pilotprojekten, z. B. aus Bürgerwettbewerben für eine nachhaltige Mobilität, bereits als Vorlagen für weitere Projekte genutzt und somit praktisch angewendet.

Die Förderung des klimaneutralen und ressourceneffizienten Straßenverkehrs, u. a. durch den Ausbau der Elektromobilität (Ladeinfrastruktur) und des autonomen Fahrens, erfolgt über verschiedene Förderprogramme des Bundesministeriums für Verkehr (BMV), ebenso wie die Transformation der urbanen Mobilität und die Einführung digitaler Dienste durch das Förderprogramm „Digitalisierung kommunaler Verkehrssysteme“.

Best-Practice-Beispiel 9: **Neue Nähen – Superblocks (Leipzig, Sachsen)**

Bild 11: **Superblocks Leipzig** (Quelle: Matthias Petzold)
Pilotprojekt „Nationale Stadtentwicklung“ (NSP),
Projektauftrag „Post-Corona-Stadt: Ideen und Konzepte für eine resiliente Stadtentwicklung“
Bundesmittel: 329.340 Euro von 2023 bis Mai 2024

Der SUPERBLOCKS Leipzig e. V. setzt sich für mehr Grün, weniger Verkehr und mehr Lebensqualität ein. Der Straßenraum des Quartiers um die Eisenbahnstraße im Leipziger Osten wurde als wohnungsnaher Grün- und Freiraum mit partizipativen Formaten für den Aufenthalt, die klimafreundliche Mobilität und die Gesundheitsvorsorge sicht- und nutzbar gemacht. Das Projekt reagierte damit auf die Herausforderungen dicht besiedelter und sozial gemischter Quartiere und den Bedarf an einer nachhaltigen „Stadtentwicklung im menschlichen Maßstab“.

Best-Practice-Beispiel 10: Neugestaltung Marktplatz (Karlsruhe, Baden-Württemberg)

Bild 12: **Neu gestalteter Marktplatz in Karlsruhe**
(Quelle: Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt, MMG) u. a.
Programm „Lebendige Zentren“ (Städtebauförderung)
Bundesmittel: z. B. im Fördergebiet Innenstadt Ost circa 3,22 Mio. Euro (seit 2018)

Die Stadt Karlsruhe hat eine Reihe von Projekten und Maßnahmen zur Förderung der nachhaltigen Mobilität umgesetzt. Mit Mitteln der Städtebauförderung und anderen Förderprogrammen wurden beispielsweise Straßenräume zugunsten von Fuß- und Radverkehr sowie ÖPNV umgestaltet, alternative und barrierefreie Mobilitätsangebote geschaffen sowie Sharing-Angebote unterstützt. Besonders wichtig ist die integrierte Planung von Verkehrsmaßnahmen im Rahmen der Stadtentwicklung. Ein Beispiel ist die klimaangepasste Neuordnung von Straßenraum und öffentlichen Plätzen. Zusätzliche Baumpflanzungen und Begrünung sorgen für Kühlung und Verschattung, um die besondere Hitzebelastung in der Stadt Karlsruhe zu reduzieren.

Mit der Förderrichtlinie „Modellprojekte zur Stärkung des ÖPNV“ werden Projekte zur Stärkung des ÖPNV unterstützt, die die CO₂-Emissionen im Verkehrsbereich durch ein attraktiveres Angebot nachhaltig reduzieren sollen. Vor Ort werden integrierte Ansätze gefördert, die den ÖPNV gesamthaft betrachten, Angebote aufeinander abstimmen und vernetzen sowie entsprechende Maßnahmen umsetzen. Unter anderem werden flexible On-Demand-Verkehre eingeführt, Mobilitätsstationen geschaffen, digitale und intermodale Mobilitätsplattformen realisiert, Takte verdichtet sowie die Barrierefreiheit von Angeboten verbessert.

Gut geplante Rad- und Fußwege schaffen lebenswerte Städte: Sie verbinden Quartiere, schaffen sichere Nahmobilität und fördern attraktive, grüne und zukunftsfähige Stadträume. Der Bund unterstützt dabei mit verschiedenen Programmen. Dazu gehören u. a. das Sonderprogramm „Stadt und Land“ für kommunale Infrastruktur, die Förderung des Radnetzes Deutschlands, Modellvorhaben für innovative Lösungen, Zuschüsse für Fahrradparkhäuser sowie die Förderung des Fußverkehrs. Ziel ist eine sichere, klimafreundliche Mobilität.

Auch in ländlichen Räumen gibt es viele Maßnahmen zur Verbesserung der Mobilität jenseits des motorisierten Individualverkehrs. Im Rahmen des Bundesprogramms „Ländliche Entwicklung und Regionale Wertschöpfung“ (BULEplus) werden Maßnahmen unterstützt, die dazu beitragen, die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse zu verbessern: Mit „LandMobil – Unterwegs in ländlichen Räumen“ wurden bundesweit innovative Projekte, die modellhaft neue Mobilitätsangebote für ländliche Räume entwickelt haben, unterstützt. Ein 2023 durchgeführter Wettbewerb „Gemeinsam aktiv. Mobil in ländlichen Räumen“ zeichnete Projekte zu aktiver Mobilität und einer erhöhten Aufenthaltsqualität in ländlichen Räumen aus. Aus dem Modellvorhaben MogLeb („Verbesserung der Mobilität in ländlichen Räumen zur Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse“) wurde zudem das Online-

Nachschlagewerk Mobilikon (BBSR, 2026) entwickelt. Mit Mobilikon werden Ideen, Projekte und Wissen zu regional angepassten Mobilitätskonzepten für eine breite Zielgruppe umfassend gebündelt.

Das BMV unterstützt Kommunen mit einem Förderprogramm für die Erstellung oder Fortschreibung von nachhaltigen urbanen Mobilitätsplänen nach den europäischen Vorgaben für Sustainable Urban Mobility Plans (SUMP). SUMP sind integrierte Planungsinstrumente. Sie ermöglichen ein Miteinander von Individual- und öffentlichem Verkehr, von Auto, Fahrrad und zu Fuß Gehenden nach einem klaren Leitbild: Mobilität soll klimafreundlich, effizient, verfügbar und bezahlbar sein. Und sie binden die Bürgerinnen und Bürger durch transparente Beteiligungsverfahren in Entscheidungsprozesse ein.

Infobox 10: Aktivitäten des Bundes zur Qualifizierung von Infrastrukturen

Mit Anpassungen in der Gesetzgebung, wie der StVO, Förderprogrammen in der fachlichen Zuständigkeit verschiedener Ressorts und dem SVIK unterstützt der Bund die städtebauliche Anpassung der Mobilitätsinfrastrukturen für alle Verkehrsträger, die Stärkung des ÖPNV und der Verkehrssicherheit sowie von Infrastrukturen der Daseinsvorsorge und des Bevölkerungsschutzes. Eine herausragende Rolle spielen die Städtebauförderung und Sonderinvestitionsprogramme sowie die Begleitforschung des Bundes. Für die experimentelle Erprobung neuer Herangehensweisen hat sich die Vorbildwirkung von Modellvorhaben in Kommunen, u. a. im Rahmen der NSP, bewährt.

3 Ausblick und abschließende Schlussfolgerungen

Der Ausblick spricht Aufgabenfelder an, die der Datenlage zufolge absehbar an Dynamik sowie an stadtentwicklungspolitischer als auch gesellschaftlicher Bedeutung gewinnen werden. Ziel aller stadtentwicklungspolitischen Bemühungen des Bundes, der Länder und der Kommunen muss auch aus demokratiepolitischen Erwägungen stets das Gemeinwohl im Sinne einer Stärkung der Funktionsfähigkeit von Quartieren und Ortsteilen und damit die Erhöhung der Lebensqualität und Wohnzufriedenheit insbesondere von benachteiligten Bevölkerungsgruppen in Stadt und Land sein.

Wachstum und Schrumpfung in Städten und Regionen stärker flankieren

Zahlreiche Städte und Regionen in der Bundesrepublik Deutschland gewinnen Einwohnerinnen und Einwohner und wachsen weiterhin stark. Dies betrifft Metropolregionen, Großstädte und deren Umlandregionen ebenso wie Klein- und Mittelstädte. Städte und ihr Umland wachsen damit weiter zusammen. Diese Entwicklung muss regional- und kommunalpolitisch sowie planerisch stärker gesteuert und mit Investitionen in die erforderlichen (verkehrs-)technischen und sozialen Infrastrukturen flankiert werden.

Wachstum und Schrumpfung finden nebeneinander statt. Insbesondere die zentral gelegenen, wirtschaftsstarken Großstädte und strukturstärkeren Kreise sowie einige ländliche Regionen werden weiterwachsen, während sich die Bevölkerungszahl strukturschwächerer Regionen abseits der Metropolen anhaltend verringern wird. In den schrumpfenden Regionen bedeutet der mit dem Bevölkerungsrückgang verbundene gesunkene Bedarf oftmals den Leerstand von Gebäuden und die Schließung von Einrichtungen der Daseinsvorsorge. Kommunen und Gebäudeeigentümerinnen und -eigentümer benötigen daher beispielsweise für den Erhalt stadtbildprägender historischer und baukulturell wertvoller Bausubstanz Unterstützung.

Das bedeutet, eine Raumentwicklungspolitik zu fördern, die eine Angleichung der Lebensverhältnisse durch eine ausgewogenere, nachhaltigere „territoriale Entwicklung“ in Deutschland sichert und damit den Zielen der EU-Kohäsionspolitik entspricht.

Bezahlbaren Wohnraum in gemischt genutzten Quartieren schaffen und weiterentwickeln

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in nachgefragten Wohnungsmärkten hat weiterhin oberste Priorität. Mit dem am 18. Juni 2025 von der Bundesregierung beschlossenen Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung (Die Bundesregierung, 2025c) wurden die Weichen gestellt, um die Schaffung von Wohnraum bauplanungsrechtlich zu vereinfachen und zu beschleunigen. Zudem werden die Mittel der sozialen Wohnraumförderung des Bundes weiter aufgestockt.

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum darf sich jedoch nicht ausschließlich auf die Ausweisung neuer Wohngebiete beziehen, sondern muss weiterhin insbesondere im Zuge der Innenentwicklung im Zusammenspiel mit Grün- und Mobilitätsentwicklung (sogenannte dreifache Innenentwicklung) erfolgen. In diesem Zusammenhang sind auch die Belange u. a. von Kindern, Älteren sowie wohnungs- und obdachlosen Menschen zu berücksichtigen.

Erforderliche neue Stadtquartiere sind in den städtebaulichen und infrastrukturellen Zusammenhang der Gesamtstadt einzubinden und auf der Grundlage integrierter städtebaulicher Konzepte zu entwickeln. Diese müssen die veränderten Anforderungen an das Zusammenleben abbilden durch eine räumliche Verbindung von Wohnen, Arbeit, Handel und Freizeit sowie mit Orten für Bildung, nachbarschaftliche Begegnung, Integration, Kultur, Sport und Bewegung, Gesundheit und Pflege. Neue und bestehende Stadtquartiere sind komplementär für die Bedarfe an Wohnraum und Infrastruktur und im regionalen Kontext zu entwickeln.

Aus städtebaulichen Erwägungen sollte, wo immer möglich, eine gestalterisch und sozial angemessene bauliche Ergänzung im Bestand erfolgen, beispielsweise durch Nachverdichtungen mit Lückenschlüssen, An-, Um- und Aufbauten bestehender Bauwerke, Bauen in der zweiten Reihe sowie durch Konversion vormals industriell, gewerblich, militärisch oder für Verkehrszwecke genutzten Flächen. Neben Fragen der Nachhaltigkeit zur Nutzung vorhandener Flächen und Bausubstanz ist dies auch aus ökonomischen und baukulturellen Erwägungen wünschenswert und sinnvoll.

Der Schutz der bestehenden Sozialstrukturen in Quartieren ist eine dringende Aufgabe in angespannten Wohnungsmärkten. Notwendige Investitionen in die Gebäudesubstanz zum Bestandserhalt sind unerlässlich und müssen sozialverträglich abgewogen werden. Dazu zählen auch Maßnahmen zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz durch bauliche Veränderungen. Sie sollten nicht zur Verdrängung infolge steigender Mieten führen, sondern den Wohnwert erhalten und möglichst sozialverträglich realisiert werden. Die den Kommunen dafür zur

Verfügung stehenden rechtlichen Instrumente, wie städtebauliche Satzungen nach § 172 BauGB, sollten dazu konsequent angewendet werden. Flankierend müssen etwaige steigende Mietkosten sozial abgedeckt werden, um eine weitere Überforderung von Haushalten mit geringem Einkommen zu vermeiden.

Klimaschutz, Klimaanpassung und Funktionen im öffentlichen Raum stärken

Der Gestaltung des öffentlichen Raums kommt für den Erhalt und die Erhöhung der Lebensqualität in Stadt und Land eine Schlüsselrolle zu. Anpassungsbedarfe bestehen hinsichtlich des baulichen Hitzeschutzes und der sich verändernden Klimaverhältnisse durch klimaresiliente, wohnortnahe Grünräume und räumlich verbundene Grünstrukturen und Wasserflächen. Im Klimaschutz spielt die Umsetzung der Wärmewende im Gebäudebereich eine entscheidende Rolle und erfordert eine Stärkung von integrierten Quartierslösungen.

Die Neuaufteilung und -gestaltung von Flächen für Verkehr und die Lebensqualität steigernden Nutzungen der Gesundheit, Freizeit und Erholung erfordern (kommunal-) politische Weitsicht und die planerisch begleitete Aushandlung gesellschaftlicher Bedarfe an städtische Räume. Das sichere Nebeneinander der Verkehrsarten und die Verbesserung des Fuß- und Radverkehrs sind ebenso eine politische und planerische Steuerungsaufgabe wie die weitere Verbesserung von Erreichbarkeiten durch kurze Wegebeziehungen im Sinne einer „Stadt der kurzen Wege“, Boden- und Flächenschutz und der Ausbau des Verkehrsverbunds zur Stärkung des nichtmotorisierten Nahverkehrs. In ländlichen Räumen ist der Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs zunehmend mit flexibleren ÖPNV-Angeboten (On-Demand-Verkehren) sowie Infrastrukturen für E-Mobilität notwendig.

Planungsprozesse beschleunigen und digitale Prozesse für die smarte Stadtentwicklung in die Breite bringen

Im Koalitionsvertrag der Regierungsparteien ist vereinbart, den Bund-Länder-Pakt für Planungs-, Genehmigungs- und Umsetzungsbeschleunigung fortzusetzen. Die Vereinbarungen betreffen auch Änderungen des BauGB sowie die Beschleunigung von Vergabeprozessen.

Ein Querschnittsthema stellt der Einsatz digitaler Prozesse und Anwendungen für eine bürgernahe und smarte Stadtentwicklung dar. Die Chancen und Risiken von Anwendungen auf der Grundlage künstlicher Intelligenz sind dabei ein neues, wenig erforschtes Themenfeld mit absehbar weitreichenden Auswirkungen auf städtische Strukturen und deren Resilienz hinsichtlich einer Stärkung digitaler Bürgerdienste, der Steuerung und Überwachung städtischer Infrastrukturen, der Messung und Vorhersage klimatischer Phänomene, aber auch in Fragen des Bevölkerungsschutzes.

Gesteuerte Integration neuer Bevölkerungsgruppen in die Gesellschaft unterstützen

Der Zuzug nach Deutschland als europäische und außereuropäische Migration infolge von kriegsähnlichen Auseinandersetzungen sowie gesellschaftlichen, sozialen und ökonomischen Krisen stellt weiterhin vielfältige Anforderungen an eine gesteuerte Integration der neuen Bevölkerungsteile. Bezahlbarer Wohnraum und ein lebenswertes Wohnumfeld sind zudem ein wesentliches Kriterium bei der Standortentscheidung zur wichtigen Gewinnung internationaler Arbeits- und Fachkräfte. Der integrierten Stadtentwicklungspolitik von Bund, Ländern und Kommunen als Gemeinschaftsaufgabe kommt hierbei eine zentrale Steuerungsfunktion zu, um im Zusammenspiel mit weiteren Akteuren ausreichende und gute Unterkünfte, Bildungs-, Ausbildungs- und Arbeitsplatzangebote zu schaffen und den Dialog mit den Stadtgesellschaften zur Stärkung der Akzeptanz gesteuerter Migration und zur Sicherung der Sozialsysteme zu moderieren.

Mit baukulturellen Prozessen gestalterische Qualitäten stärken und Identifikation erhöhen

Der Neu- und Umbau von Bauwerken, Quartieren, Infrastrukturen und die Entwicklung von Flächen müssen auf der Anwendung baukultureller Prozesse beruhen. Sie flankieren die demokratisch legitimierte Beschleunigung von Bau- und Stadtentwicklungsvorhaben. Zur Schaffung notwendiger Qualitäten steht ein umfangreicher Instrumentenkasten zur Verfügung, beispielsweise durch die Anwendung einer sogenannten Phase Null als dem Planungsprozess vorgeschalteten Phase einer Ziel- und Problemanalyse der Projektpartner sowie von Wettbewerbs-, Konzept- und Beteiligungsverfahren.

Mit ihrer Anwendung werden nachhaltige, gut gestaltete und ökonomisch langlebige Architekturen und städtebauliche Strukturen geschaffen, die Identifikation mit dem Wohnumfeld und Ortsbild gestärkt sowie die Akzeptanz von Bauvorhaben und die Wohnzufriedenheit erhöht. Die Regelungen des Vergabe-, des Bauplanungs- und Bauordnungsrechts sowie des Privatrechts bieten grundsätzlich die Voraussetzungen dafür. Die Anwendung vorhandener Regelungen in den bestehenden Förderrichtlinien der einschlägigen Bundes- und Landesprogramme bedürfen der konsequenten Umsetzung.

Resilienz, Sicherheit und Zusammenhalt in den Kommunen unterstützen

Mit Blick auf die aktuelle Bedrohungslage sind die jahrzehntelang vernachlässigte bzw. zurückgebaute Infrastruktur für den Bevölkerungsschutz orientiert an guten Beispielen im europäischen Ausland neu aufzubauen. Flankierend ist die flächendeckende Information der Bevölkerung zu potenziellen Gefahrenlagen und deren Folgen zu verstärken.

Die Steigerung der urbanen Resilienz ist eine Herausforderung, die nur mithilfe einer integrierten Stadtentwicklung(spolitik) angegangen werden kann. Diese erfordert integriertes Handeln zwischen allen Fachbereichen der Verwaltungen und der Zivilgesellschaft. Zur Förderung des sozialen Zusammenhalts sollten Begegnungsorte im Sinne von konsum- und kostenfreien Angeboten an sogenannten Dritten Orten, wie Bibliotheken, Bürger- und Jugendzentren sowie öffentlichen Grün- und Freiräumen, ebenso gestärkt werden wie die Förderung des Breitensports und entsprechender Einrichtungen.

Zentren, Großwohnsiedlungen, Einfamilienhaus- und Gewerbegebiete sowie Sakralbauten mit vielfältigen Anpassungserfordernissen

Die Weiterentwicklung bestimmter städtebaulicher Typologien ist eine weitere Zukunftsaufgabe. Dazu zählen Innenstädte, Ortskerne und Stadt(teil)zentren, die aufgrund ihrer stadtgeschichtlichen Bedeutung, ihrer räumlichen Lage und der dort gebündelten Funktionen des Handels, der Kultur, Bildung und Verwaltung im Zusammenhang mit einem veränderten Konsum- und Freizeitverhalten der Stadtgesellschaften auch infolge der Digitalisierung weiterhin unter hohem Anpassungsdruck stehen.

Die Zentren unserer Städte und Gemeinden müssen als multifunktionale Standorte für alle gestärkt werden: als Sozial-, Arbeits- und Erlebnisraum, mit Angeboten für Wohnen, Arbeiten, Handel, Gastronomie, Begegnung, Bildung, Betreuung, Kultur und Logistik. Dafür müssen alle vorhandenen Akteure zusammenwirken und neue Akteure, ggf. auch durch persönliche Ansprache, in den Blick genommen werden. Im Sinne einer Daueraufgabe muss jede Stadt und Gemeinde lokal passende Lösungen gemeinsam und integriert entwickeln.

In Zusammenhang und nach einheitlichem Konzept geplante und errichtete, meist peripher gelegene Großwohnsiedlungen bieten in weiten Teilen bezahlbaren Wohnraum für eine große Personenzahl in der Bundesrepublik. Sie entlasten damit angespannte Wohnungsmärkte in den Kernstädten, unterliegen jedoch einem starken städtebaulichen und sozialen Wandel, der ihren Gebietscharakter teilweise zu überformen droht. In nachgefragten Wohnungsmärkten sehen sich die in kommunalem, privatwirtschaftlichem sowie genossenschaftlichem Eigentum gehaltenen Großsiedlungsbestände einer starken Nachverdichtung auf bislang unbebauten Abstands- und Freiflächen sowie auf ehemaligen Stadtumbauflächen gegenüber.

Der Zuzug neuer Bevölkerungsgruppen und deren soziale und ökonomische Integration stellt die Akteure vor Ort zusätzlich vor große Herausforderungen. Dies betrifft auch Großwohnsiedlungen in weniger nachgefragten Wohnungsmärkten, insbesondere in vielen ostdeutschen Städten. Zusätzlich besteht dort aufgrund der demografischen Entwicklung anhaltender Stadtumbaubedarf, einerseits aufgrund fehlender Wohnungsnachfrage und dauerhaften Leerstands, andererseits aufgrund der erforderlichen energetischen Sanierung in Verbindung mit der Anpassung an Barrierefreiheit. Schließlich weist eine leistungsfähige Verkehrsanbindung an die Gesamtstadt auch Jahrzehnte nach ihrer Entstehung oftmals Lücken auf. Dies wirkt sich sowohl negativ auf die gesellschaftliche Teilhabe der Bewohnerinnen und Bewohner der Großsiedlungen aus als auch auf deren Attraktivität für wirtschaftlich stärkere Bevölkerungsteile aufgrund fehlender, ergänzender Wohnangebote abseits des verdichteten Mietwohnungsbaus zur Miete, z. B. durch frei stehende Einfamilien- oder Reihenhäuser im Eigentum.

Anpassungsbedarfe ergeben sich zukünftig zudem für Einfamilienhausgebiete insbesondere abseits nachgefragter Wohnlagen. Die Wohnform des Einfamilienhauses lässt sich bislang weniger flexibel und oftmals nur sehr kostenintensiv an sich verändernde Wohnwünsche anpassen. Dies trifft zudem insbesondere in den von Abwanderung betroffenen, demografisch überalterten Gebieten auf finanzielle Restriktionen der Eigentümerinnen und Eigentümer. Förderprogramme sind oftmals unbekannt oder bieten wenig attraktive Förderbedingungen.

Schließlich fehlen hier oftmals in räumlicher Nähe befindliche Einrichtungen der Nachbarschaftshilfe, der Gesundheitsversorgung und der Pflege. Mit fortschreitendem Lebensalter drohen hier eine Vereinsamung und finanzielle Überforderung durch die Bewirtschaftung oftmals zu großer, nicht barrierefreier Wohnimmobilien mit hohen Sanierungsbedarfen. Darüber hinaus steht der mit der Erschließung und Bebauung neuer Gebiete einhergehende Flächenverbrauch im Widerspruch zu den Flächensparzielen und stellt auch die bereits angespannten kommunalen Haushalte vor Herausforderungen.

Gewerblich geprägte Gebiete und Büroimmobilien in urbanen, gut erschlossenen Bereichen bieten Umbaupotenziale für neue Nutzungen insbesondere für Wohnzwecke. In bislang monofunktionalen Gewerbegebieten in Stadtrandlagen bietet sich infolge von immer weniger lärmintensiven gewerblichen Nutzungen und einem stärkeren Heranrücken von Wohngebäuden an Gewerbe durch entsprechende gesetzliche Neuregelungen die Chance einer neuen Verbindung von Wohnen, Arbeiten, Konsum- und Freizeitnutzungen durch das Einfügen im Bestand.

Kirchen in Ost- und Westdeutschland stehen aufgrund sinkender Gemeindemitgliederzahlen unter Anpassungsdruck. Die weit über 40.000 Bauwerke aus diversen Bauepochen stehen überwiegend unter Denkmalschutz. Gute Beispiele zeigen neue Nutzungsmöglichkeiten sowohl als sogenannte Dritte Orte für die Begegnung im Quartier als auch mit ergänzender Wohnnutzung. Die Entweihung von Sakralbauten erfordert eine behutsame Kommunikation in den Kirchenkreisen und eine noch stärkere Öffnung der Kirchen in die vielfältiger werdende Gesellschaft. Zugleich stellt sie eine erhebliche finanzielle Herausforderung an die Akteure auch hinsichtlich der energetischen Gebäudeanpassung dar.

Internationale Zusammenarbeit ausbauen und voneinander lernen

Die europäische und internationale Zusammenarbeit im Bereich Stadtentwicklung ist auszubauen, um gemeinsam Lösungen für drängende Themen, wie die Folgen des menschengemachten Klimawandels, den Mangel an bezahlbarem Wohnraum, Fragen zu Mobilität, Migration und demografischer Entwicklung, des Zivil- und Bevölkerungsschutzes usw. auf der Grundlage der Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen und des Pariser Klimaabkommens zu erarbeiten.

Auch die internationale Zusammenarbeit von Städten zur Entwicklung gemeinsamer Lösungen, beispielsweise im Rahmen der Europäischen Städteagenda, URBACT, der Mission „100 klimaneutrale und smarte Städte“ in „Horizont Europa“ und weiterer Formate, ist zu stärken.

Die Initiative der Europäischen Kommission zur Unterstützung der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den Mitgliedstaaten wird von Deutschland eng begleitet. Die geplante Neuausrichtung der Förderung im Rahmen der europäischen Kohäsionspolitik für gesellschaftlichen Zusammenhalt in den Regionen wird unterstützt. Die Zusammenarbeit in Deutschland zur EU-Initiative Neues Europäisches Bauhaus (NEB) soll ausgebaut werden.

Abschließende Schlussfolgerungen

Eine nachhaltige, integrierte Stadtentwicklung bildet die Grundlage für den sozialen Zusammenhalt, die Förderung von demokratischen Prozessen und gegenseitigem Verständnis in unseren Städten und Gemeinden. Sie gelingt nur im Zusammenspiel der Partner Bund, Länder und Kommunen. Eine dauerhafte und verlässliche Ausstattung der Städtebauförderung ist Garant für eine nachhaltige Stadtentwicklung in urbanen und ländlichen Regionen.

Die die kommunale Stadtentwicklung unterstützenden Regularien des BauGB sind anzuwenden und, wo erforderlich, anzupassen. Förderprogramme sind flexibel und handhabbar auszugestalten, um größtmögliche Wirkung vor Ort entfalten zu können.

Basis für die Gewinnung und den Austausch von Wissen zu räumlichen Entwicklungen sind die anwendungsbezogene Forschung und die Vermittlung von Ergebnissen in die Öffentlichkeit. Dazu ist die ressortbezogene Forschung des BBSR ebenso zu stärken wie die Gemeinschaftsinitiative NSP des Bundes als Dach der deutschen Stadtentwicklungspolitik auf Grundlage der Ziele der Neuen Leipzig-Charta.

4 Anhang

Literaturverzeichnis

- Arndt W.-H.; Schneider, S., in Deutsches Institut für Urbanistik (Difu) (Hrsg.), 2023, Difu Impulse: Investitionsbedarfe für ein nachhaltiges Verkehrssystem
- Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR), Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.), 2021, Neue Leipzig-Charta Die transformative Kraft der Städte für das Gemeinwohl
- BBSR (Hrsg.), 2022a, BBSR-Analysen KOMPAKT 14/2022, Wohneigentumsbildung und Wohnflächenverbrauch
- BBSR (Hrsg.), 2022b, Baulandumfrage 2020 – Bundesweit repräsentative Stichprobe zu Bauland- und Innenentwicklungspotenzialen
- BBSR (Hrsg.), 2022c (laufend), Stresstest für Städte
- BBSR (Hrsg.), 2023a, Laufende Raumbbeobachtung des BBSR - INKAR
- BBSR (Hrsg.), 2023b, Regionaler Preisindex für Deutschland – ein neuer Erhebungsansatz mit Big Data
- BBSR (Hrsg.), 2024a, BBSR-Analysen KOMPAKT 04/2024, Raumordnungsprognose 2045: Bevölkerungsprognose
- BBSR (Hrsg.), 2024b, Anstoß- und Bündelungswirkungen, Klimaschutz und regionale Reichweite der Städtebauförderung, BBSR-Online-Publikation 94/2024
- BBSR (Hrsg.), 2024c (laufend), Urban Heat Labs – Hitzevorsorge in Stadtquartieren und Gebäuden
- BBSR (Hrsg.), 2024d (laufend), Wassersensible Stadtgestaltung für vitales Stadtgrün
- BBSR (Hrsg.), 2025a, Laufende Raumbbeobachtung des BBSR - INKAR
- BBSR (Hrsg.), 2025b, Transformation großflächiger Parkplätze. Gute Beispiele für den nachhaltigen Stadtumbau
- BBSR (Hrsg.), 2025c, Klimawandel und Energiewende raumverträglich gestalten
- BBSR (Hrsg.), 2025d, Neue Stadtquartiere – ein Baustein für die Entlastung angespannter Wohnungsmärkte
- BBSR (Hrsg.), 2025e, Öffentlicher Raum im Spannungsfeld vielfältiger Anforderungen – Theoretische Perspektiven als Impuls für die Praxis
- BBSR (Hrsg.), 2025f, Die Stadt der Viertelstunde. Online-Publikation 27/2025
- BBSR (Hrsg.), 2025g, Gutachten zur Überprüfung der Wirksamkeit und Notwendigkeit der Förderbedingungen der neuen Länder im Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“
- BBSR (Hrsg.), 2025i, Kooperative Entwicklung von Gewerbequartieren – Impulse für die Praxis
- BBSR (Hrsg.), 2025j, Kombination von Städtebauförderung und Wohnungsbauförderung – Mehrwerte und Hemmnisse
- BBSR (Hrsg.), 2026, Mobilikon. Das Nachschlagewerk rund um das Thema Mobilität vor Ort, www.mobilikon.de/ [abgerufen am 12. Januar 2026]
- BBSR (Hrsg.), 2022, Laufende Raumbbeobachtung nach Statistisches Bundesamt (Destatis) (Hrsg.), Zensus 2022
- Behnisch, M; Ehrhardt, D., et al. in Oekom (Hrsg.), 2022, Stadtregionen im Spannungsfeld zwischen Wohnungsfrage und Flächensparen. Trends, Strategien und Lösungsansätze in Kernstädten und ihrem Umland
- Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) (Hrsg.), 2023, Nationale Stadtentwicklungspolitik, Praxiswissen „Testfeld Straße“
- BMWSB (Hrsg.), 2024a, Wohnungslosenbericht der Bundesregierung. Ausmaß und Struktur von Wohnungslosigkeit
- BMWSB (Hrsg.), 2024b, Stufenplan Smarte Städte und Regionen. Gemeinsam digital handlungsfähig

- BMWSB (Hrsg.), 2024c, Gemeinsam für ein Zuhause - Nationaler Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit
- BMWSB (Hrsg.), 2024d, Hitzeschutz – Eine Handlungsstrategie für die Stadtentwicklung und das Bauwesen
- BMWSB (Hrsg.), 2024e, Innenstadtratgeber, Beirat Innenstadt
- BMWSB (Hrsg.), 2025a, Baukulturelle Leitlinien des Bundes - Gemeinsam Räume für gutes Zusammenleben gestalten
- BMWSB (Hrsg.), 2025b, Gendergerechte Stadtentwicklungspolitik – Leitlinien für eine faire, inklusive und sorgende Stadt
- BMWSB (Hrsg.), 2025c, Nationale Projekte des Städtebaus - Bundesprogramm 2014–2024
- BMWSB (Hrsg.), 2025d, Das Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ – Ansätze und Empfehlungen für eine erfolgreiche Innenstadtentwicklung in Deutschland
- BMWSB (Hrsg.), 2025e, Handlungsstrategie Leerstandsaktivierung. Leerstand beseitigen. Bezahlbaren Wohnraum schaffen. Gemeinsam handeln
- BMWSB (Hrsg.), 2026: Smart City Dialog (Online-Datenbank)
- BMWSB und BBSR (Hrsg.), 2026, Agenda Stadt grün-blau
- Bundesagentur für Arbeit (Hrsg.), 2026, Statistik der Bundesagentur für Arbeit, Berichte: Arbeitsmarkt kompakt – Beschäftigte (Wirtschaftszweige, hochgerechnet, Monatszahlen)
- Bundesamt für Kultur (BAK), 2018, Erklärung von Davos. Eine hohe Baukultur für Europa
- Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) (Hrsg.), 2021a, Memorandum Urbane Resilienz - Wege zur robusten, adaptiven und zukunftsfähigen Stadt
- BMI, 2021b, Innenstadtstrategie des Beirats Innenstadt beim BMI. Die Innenstadt von morgen – multifunktional, resilient, kooperativ
- Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) (Hrsg.), 2017, Weißbuch Stadtgrün. Grün in der Stadt – Für eine lebenswerte Zukunft
- Bundesministerium für Umwelt, Klimaschutz, Naturschutz und nukleare Sicherheit (BMUKN), 2024, Deutsche Anpassungsstrategie an den Klimawandel 2024
- Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWE) (Hrsg.), 2024, Gleichwertigkeitsbericht der Bundesregierung „Für starke und lebenswerte Regionen in Deutschland“
- Bundesministerium für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (BMZ) (Hrsg.), 2023, Positionspapier zur nachhaltigen Stadtentwicklung der deutschen Entwicklungszusammenarbeit
- Bundesministerium für Verkehr (BMV) (Hrsg.), 2025, Mobilität in Deutschland – MiD 2023
- Bundesstiftung Baukultur (Hrsg.), 2024, Baukulturbericht 2024/2025 „Infrastrukturen“
- Deutscher Bundestag, 2005, Beschlussempfehlung und Bericht des Ausschusses für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (14. Ausschuss) vom 15. Juni 2005, 15. Wahlperiode, Drucksache 15/5710
- Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) e. V., 2025, Die städtische Dimension in der EU-Strukturpolitik und Förderung in Deutschland Überblick und Analyse der EU-Förderperiode 2021–2027
- Die Bundesregierung, 2021, Organisationserlass vom 8 Dezember 2021
- Die Bundesregierung, 2025a, Verantwortung für Deutschland, Koalitionsvertrag, 21. Legislaturperiode
- Die Bundesregierung (Hrsg.), 2025b, Transformation gemeinsam gerecht gestalten. Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie. Weiterentwicklung 2025
- Die Bundesregierung, 2025c, Gesetz zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung, BGBl. 2025 I Nr. 257 vom 29. Oktober 2025
- Dullien, S.; Hüther, M., et al. in Institut für Makroökonomie und Konjunkturforschung mit Institut der deutschen Wirtschaft (Hrsg.), 2024, Herausforderungen für die Schuldenbremse: Investitionsbedarfe in der Infrastruktur und für die Transformation, IMK Policy Brief Nr. 168, Mai 2024

infas, DLR, IVT und infas 360, 2025, Mobilität in Deutschland 2023 (im Auftrag des BMV)

Kruse, S.; Kopischke, E.; Krüger, T.; Anders, S.; Fläming, H., in BBSR (Hrsg.), 2024, Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf den Einzelhandel in Städten und Zentren: Empirische Ergebnisse aus sechs Fallstudien, BBSR-Online-Publikation 07/2024

Lang, T.; Vonnahme, L., in BBSR (Hrsg.), 2019, Hidden Champions in ländlichen Räumen – die wirtschaftliche und gesellschaftliche Bedeutung innovativer Unternehmen für Kleinstädte in peripherer Lage

Maikämper, M.; Klemme, M., in BBSR (Hrsg.), 2025, Innenstädte im Umbruch. Erkenntnisse aus dem BBSR-Forschungscluster.

Rat der Europäischen Union, 2022, EU Work Plan for Culture 2023–2026 (Ratschlussfolgerungen)

Schelewsky, M.; Schürig, M.; Falck, O.; Wawrzyniak, B.; Nolte, B., in BBSR (Hrsg.), 2025, Chancen und Risiken des ortsunabhängigen Arbeitens für Städte. Maßnahmen und Empfehlungen, BBSR-Online-Publikation 28/2025

Statistische Jahrbücher 1952, 1962, 1972, 1982 für die Bundesrepublik (Statistisches Bundesamt Hrsg.) und der DDR (Staatliche Zentralverwaltung für Statistik Hrsg.), Bevölkerungsfortschreibung des Bundes und der Länder, eigene Berechnungen des BBSR

Statistisches Bundesamt, 2024, Mikrozensus 2024

Thünen Institut für Innovation und Wertschöpfung, 2024, Wirtschaftliche Entwicklung in ländlichen Räumen

Umweltbundesamt (UBA), 2025, Finale Daten für 2023: klimaschädliche Emissionen sanken um zehn Prozent

UN Habitat (Hrsg.), 2016, Neue Urbane Agenda

Vereinte Nationen (Hrsg.), 2015, Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung

Abbildungsverzeichnis

	Seite
Abbildung 1: Bevölkerungsentwicklung 2022 bis 2045 (in Prozent)	7
Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung der Städte und Gemeinden bis 2024 im Verhältnis zum Basisjahr 2000 (in Prozent).....	8
Abbildung 3: Wachsen und Schrumpfen von Städten und Gemeinden im Zeitintervall 2018 bis 2023 im bundesweiten Vergleich	9
Abbildung 4: Durchschnittliche Groß-, Mittel- und Kleinstädte in Bezug auf Alters- und Haushaltsstrukturen (in Prozent)	11
Abbildung 5: Städtesystem in Deutschland	13
Abbildung 6: Pro-Kopf-Wohnflächen von Eigentümer- und Mieterhaushalten nach Kreistypen (nach Zensus 2011 und 2022).....	15
Abbildung 7: Ausgewählte wirtschaftliche Kennzahlen in Groß- , Mittel- und Kleinstädten	17
Abbildung 8: Siedlungsdichte, Veränderung der Siedlungsdichte (in Prozent).....	20
Abbildung 9: Nationale Stadtentwicklungspolitik	23
Abbildung 10: Entwicklung der Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung (Programmmittel)	27
Abbildung 11: Räumliche Verteilung der Bundesfinanzhilfen Städtebauförderung nach Programm und Stadt-/ Gemeindetyp (in Prozent).....	28
Abbildung 12: Bundesfinanzhilfen nach Programm 2022 bis 2024 (in Mrd. Euro).....	28
Abbildung 13: Verteilung der städtebaulichen Gesamtmaßnahmen und Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung nach Lage der Fördergebiete (in Prozent)	29
Abbildung 14: Mittel in nationalen Programmen und Initiativen der Stadtentwicklung 2025	35
Abbildung 15: Mittlere jährliche Anzahl der heißen Tage (Tage über 30 Grad Celsius) in Zehnjahresperioden im Zeitraum 1956 bis 2025	36
Abbildung 16: Städtebauliche Missstände in Fördergebieten der Städtebauförderung.....	45
Abbildung 17: Gemeindetypen neuer Stadtquartiere.....	51

Bildverzeichnis

	Seite
Bild 1: Züricher Park nach Fertigstellung (Quelle: Gerwin Gruber, Stadt Nürnberg) Bundesprogramm „Anpassung urbaner und ländlicher Räume an den Klimawandel“ Bundeszufwendung: 4,5 Mio. Euro, Gesamtprojektkosten: 5,5 Mio. Euro.....	39
Bild 2: Großsportanlage Bürstadt (Quelle: Empirica) Programm „Sozialer Zusammenhalt“ (Städtebauförderung) Bundeszufwendung: 4,122 Mio. Euro seit 2017	40
Bild 3: Stadtklima-Monitoring Bochum (Quelle: Smart City Bochum).....	41
Bild 4: Nordhausen Stadtloop (Quelle: Stadtverwaltung Nordhausen) Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (Städtebauförderung) Bundesmittel: 2,7 Mio. Euro seit 2020.....	47
Bild 5: Jahnhallen-Altbau Meißen (Quelle: Daniel Bahrmann) Programm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (Städtebauförderung) Bundesmittel: 1,06 Mio. Euro.	48
Bild 7: HAL-Plan Halle (Quelle: Stadt Halle [Saale])	54
Bild 8: Hamburg-Grasbrook (Quelle: Fotofrizz)	55
Bild 9: Neckarspinnerei Wendlingen (Quelle: IBA '27/Niels Schubert).....	56
Bild 10: Dachterrassennutzung Karl Konzeptkaufhaus Fulda (Quelle: Robert Groß) Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) Bundesmittel: rund 2,12 Mio. Euro	62
Bild 11: Service-Center-Eingang Hanau Marketing GmbH (Quelle: Hanau Marketing GmbH) Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“ (ZIZ) Bundesmittel: rund 4,87 Mio. Euro	63
Bild 12: Superblocks Leipzig (Quelle: Matthias Petzold) Pilotprojekt „Nationale Stadtentwicklung“ (NSP), Projektauftrag „Post-Corona- Stadt: Ideen und Konzepte für eine resiliente Stadtentwicklung“ Bundesmittel: 329.340 Euro von 2023 bis Mai 2024	70
Bild 13: Neu gestalteter Marktplatz in Karlsruhe (Quelle: Stadt Karlsruhe, Stadtplanungsamt, MMG) u. a. Programm „Lebendige Zentren“ (Städtebauförderung) Bundesmittel: z. B. im Fördergebiet Innenstadt Ost circa 3,22 Mio. Euro (seit 2018).....	71

Exkursverzeichnis

	Seite
Exkurs 1: Smarte Stadtentwicklung durch digitale Prozesse.....	32
Exkurs 2: Smarte Lösungen für die grüne Stadt von morgen.....	41
Exkurs 3: Synergien schaffen: Bündelung von Fördermitteln.....	45
Exkurs 4: Qualitäten einer integrierten Quartiersentwicklung	50
Exkurs 5: Digitale Zwillinge: wirkmächtiges Instrument der smarten Stadtentwicklung	54

Infoboxverzeichnis

Infobox 1: Herausforderungen im Umgang mit Klimawandel und Klimaanpassung in Städten	37
Infobox 2: Aktivitäten des Bundes zum Klimaschutz und zur Anpassung an den Klimawandel	42
Infobox 3: Herausforderungen bei der Weiterentwicklung von Bestandsquartieren	44
Infobox 4: Aktivitäten des Bundes bei der Weiterentwicklung von Bestandsquartieren	48
Infobox 5: Herausforderungen bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere	51
Infobox 6: Aktivitäten des Bundes bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere	57
Infobox 7: Herausforderungen in der Entwicklung von Zentren und Ortskernen	60
Infobox 8: Aktivitäten des Bundes zur Stärkung von Innenstädten und Zentren	64
Infobox 9: Herausforderungen bei der Qualifizierung von Infrastrukturen	68
Infobox 10: Aktivitäten des Bundes zur Qualifizierung von Infrastrukturen	72

Best-Practice-Verzeichnis

	Seite
Best-Practice-Beispiel 1: Züricher Park/Jungbaumpflege (Nürnberg, Bayern).....	39
Best-Practice-Beispiel 2: Klimagerechte Umgestaltung eines Bildungs- und Sportcampus (Bürrstadt, Hessen).....	40
Best-Practice-Beispiel 3: Modellhafte Quartiersentwicklung in Nordhausen Nord: sozial, zukunftsgerecht und lebenswert (Nordhausen, Thüringen).....	47
Best-Practice-Beispiel 4: Jahnhallen-Areal Meißen: von der Turnhalle zum Quartierszentrum (Meißen, Sachsen)	48
Best-Practice-Beispiel 6: Stadtteil Grasbrook: integriert, innovativ und nachhaltig (Freie und Hansestadt Hamburg).....	55
Best-Practice-Beispiel 7: Neckarspinnerei Wendlingen/IBA'27 Stuttgart: Nutzungsvielfalt statt monofunktionalen Gewerbegebiets (Wendlingen, Baden-Württemberg)	56
Best-Practice-Beispiel 8: Zukunftswerkstatt Innenstadt (Fulda, Hessen).....	62
Best-Practice-Beispiel 9: Hanau aufLADEN (Hanau, Hessen).....	63
Best-Practice-Beispiel 10: Neue Nähen – Superblocks (Leipzig, Sachsen)	70
Best-Practice-Beispiel 11: Neugestaltung Marktplatz (Karlsruhe, Baden-Württemberg)	71

Abkürzungsverzeichnis (in alphabetischer Reihenfolge)

bzw.	beziehungsweise
CO ₂	Kohlendioxid
etc.	et cetera
EU	Europäische Union
ff.	fortfolgende
ggf.	gegebenenfalls
Hrsg.	Herausgeber
Mio.	Millionen
Mrd.	Milliarden
Nr.	Nummer
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
Pkw	Personenkraftwagen
usw.	und so weiter
u. a.	unter anderem
z. B.	zum Beispiel

Weiterführende Informationen (in alphabetischer Reihenfolge)

Agenda Stadt grün-blau

www.gruen-in-der-stadt.de/agenda-stadt-gruen-blau

Anpassung urbaner und ländlicher Räume an den Klimawandel

www.bmwsb.bund.de/DE/stadtentwicklung/klimagerechte-stadtentwicklung/gruene-stadt/anpassung-urbane-raeume-klimawandel/anpassung-urbane-raeume-klimawandel_node.html

Bundespreis Stadtgrün

www.bundespreis-stadtgruen.de

Bundesprogramm „Ländliche Entwicklung und Regionale Wertschöpfung“ (BULEplus)

www.ble.de/DE/Projektfoerderung/Foerderungen-Auftraege/BULE/BULE_node.html und www.land-zukunft.de

Bundesprogramm „Zukunftsfähige Innenstädte und Zentren“

www.innenstadtprogramm.bund.de/Webbs/ZIZ/DE/startseite/startseite-node.html

Bündnis bezahlbarer Wohnraum

www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/wohnungsmarkt/buendnis/buendnis_artikel.html

Bündnis bezahlbarer Wohnraum/X8-Bau Dialog

www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/kurzmeldungen/DE/2025/11/x8-dialog.html

Davos Baukultur Allianz

www.davosalliance.org/home

Deutsche Anpassungsstrategie an den Klimawandel

www.bundesumweltministerium.de/themen/klimaanpassung/die-deutsche-anpassungsstrategie-an-den-klimawandel

Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie (DNS)

www.dns-indikatoren.de/

European Urban Initiative

www.urban-initiative.eu/urban-contact-points/germany

Förderprogramm „Energetische Stadtsanierung“

www.energetische-stadtsanierung.info/

Entwurf des Gesetzes zur Modernisierung des Städtebau- und Raumordnungsrechts

www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/gesetzgebungsverfahren/DE/baugb-upgrade/baugb-upgrade.html?nn=42820

IBA Qualitätsinitiative

www.internationale-bauausstellungen.de

Kleinstadtakademie

www.kleinstadtakademie.de/

Leitlinien für eine faire, inklusive und sorgende Stadt

www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Blogeintraege/DE/leitlinien_gendergerechte_stadtentwicklungspolitik.html

Marktplatz Deutschland Digital

www.marktplatz-deutschland-digital.de/

Memorandum „Urbane Resilienz – Wege zur robusten, adaptiven und zukunftsfähigen Stadt“

www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/SharedDocs/Blogeintraege/DE/memorandum_urbane_resilienz.html

Modellvorhaben der Raumordnung (MORO)

www.bmwsb.bund.de/DE/raum-und-region/bundesraumordnung/modellvorhaben-raumordnung/modellvorhaben.html

Nationaler Aktionsplan gegen Wohnungslosigkeit (NAP W)

www.bmwsb.bund.de/DE/wohnen/wohnungsmarkt/nationaler-aktionsplan-gegenwohnungslosigkeit/

Nationale Projekte des Städtebaus

<http://www.nationale-staedtebauprojekte.de>

Nationale Stadtentwicklungspolitik

www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/DE/Home/home_node.html

Neue Leipzig-Charta www.bmwsb.bund.de/DE/stadtentwicklung/stadtentwicklungspolitik/internationale-europaeische-stadtentwicklungspolitik/neue-leipzig-charta/neue-leipzig-charta_node.html

Online-Plattform Potenzial Leerstand

www.region-gestalten.bund.de/Region/DE/Potenzial_Leerstand/potenzial-leerstand_node.html

Pilotprojekte Post-Corona-Stadt

www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de/NSPWeb/DE/Projekte/Projektaufruf/Post-Corona-Stadt/post-corona-stadt_node.html

Region gestalten

www.regiongestalten.de

Sanierung kommunaler Einrichtungen in den Bereichen Sport, Jugend und Kultur (SJK)

www.sport-jugend-kultur.de

Sanierung kommunaler Sportstätten (SKS)

www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/weitere/sks/sks.html

Smart Cities (Datenbank der Maßnahmen in den geförderten Modellprojekten Smart Cities)

www.smart-city-dialog.de/wissen/massnahmen

Städtebauförderung des Bundes www.staedtebaufoerderung.info/DE/Startseite/startseite_node.html

Tag der Regionen

www.bmwsb.bund.de/DE/raum-und-region/regionalentwicklung/tag-der-regionen/tag-der-regionen_node.html

URBACT

www.urbact.eu/deutschland

Urbane Liga

www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/programme/staedtebaufoerderung/Forschungsprogramme/Programmuebergreifend/Projekte/urbane-liga/01-start.html

Wärmeplanungsgesetz (WPG)

www.energiewechsel.de/KAENEF/Redaktion/DE/FAQ/Waermeplanung/faq-waermeplanung-wpg.html

Weißbuch Stadtgrün

www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/ministerien/bmub/verschiedene-themen/2017/weissbuch-stadtgruen.html

