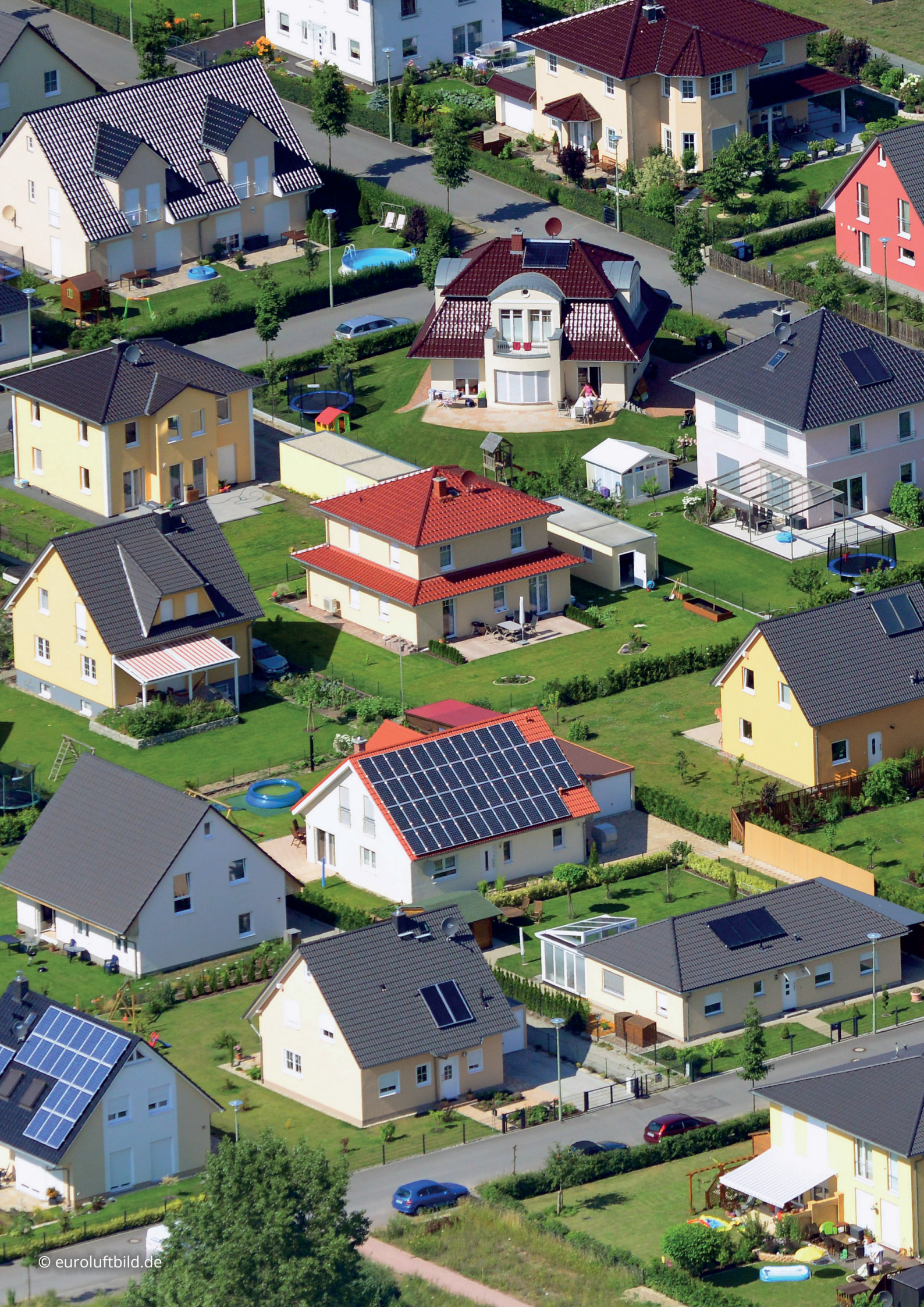


Regionaler Wohnungsbaunavigator Mittlerer Oberrhein

2024 - 2026

Gefördert vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Auftrag des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen (BMWSB) aus Mitteln des Programms Modellvorhaben der Raumordnung (MORO) „Mehr Wohnungsbau ermöglichen: Raumordnung und interkommunale Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot“





INHALT

1	Einleitung Anlass	4
	Hintergrund: Wohndichte im Wandel: Was die Statistik über unser künftiges Wohnen verrät	7
2	Räumliche Datengrundlagen	8
2.1	Bevölkerungs- und Wohnraumbedarfsprognose	8
2.2	Wohnraumpotenzialanalyse	13
	Überleitung: Interkommunale Kooperation	15
3	Akteursdialog	16
4	Exkurs: Dichte	18
4.1	Dichte verstehen: Analyse neuer Baulandentwicklungen in der Region Karlsruhe	18
4.2	Dichte kommunizieren: Gestaltung dichter und lebenswerter Wohnquartiere für die Region	23
5	Neue Planungsinstrumente für den flächeneffizienten Wohnungsbau	28
6	Ausblick	32
7	Abbildungsnachweis, Quellenverzeichnis	33
	Impressum	35

1 Einleitung | Anlass

Die Region Karlsruhe ist als dynamischer Wirtschaftsraum mit hoher Lebensqualität ein Zuwanderungsmagnet. Der Wohnungsmarkt ist entsprechend flächendeckend, jedoch insbesondere um das Oberzentrum Karlsruhe sowie in den Mittelzentren und deren Umland stark angespannt. Vor allem im Bereich des bezahlbaren Wohnraums und generell im Geschosswohnungsbau deckt das Angebot bei weitem nicht die Nachfrage.

Ausgangslage

Die Bevölkerung in der Region Karlsruhe ist zwischen 2011 und 2022 um 5,6 Prozent oder rund 55.700 Personen gewachsen¹. Das Statistische Landesamt berechnet ein weiteres Wachstum von gut 31.600 neuen Einwohnern von 2024 bis 2040², was bei einer Belegungsdichte von 2,1 Personen je Wohneinheit einem zusätzlichen Bedarf von 15.000 neuen Wohneinheiten entspricht. Allein die Stadt Karlsruhe geht in einer Studie³ aus dem Jahr 2021 von einem Wohnraumbedarf bis 2035 von über 14.000 Wohneinheiten im Stadtgebiet aus, der weitgehend nur über die Innenentwicklung abgedeckt werden kann.

Gemäß einer Erstabschätzung des Verbands Region Karlsruhe hat sich unter Berücksichtigung des demografisch begründeten Rückgangs der Belegungsdichte ein Versorgungsdefizit von etwa 25.000 Wohneinheiten in der Region aufgestaut. Die reine Quantität ist die eine Seite der Medaille. Aber auch die Art, die Größe, der (energetische) Zustand und damit die Qualität des Wohnraumangebots (Wohnform bzw. Wohnungsgröße) spielt eine nicht unerheblich Rolle bei der Versorgungsfrage. Dabei sind mehrere Faktoren, wie der demografische Wandel, zunehmende Vielfalt von Lebensstilen, Zuwanderung und erheblich gestiegene Immobilien- und Mietpreise entscheidend dafür, dass in deutlich stärkeren Maße Wohnformen im Geschosswohnungsbau nachgefragt werden.

Aufgrund dessen – in fast jedem zweiten Einfamilienhaus wohnen ältere Paare oder alleinlebende Senioren – wird angenommen, dass ein großer Teil der Nachfrage nach Einfamilienhäusern mittelfristig über den Bestand gedeckt werden kann. Hierbei ist jedoch nicht von einer großen Zahl kurzfristig freiwerdender Immobilien auszugehen, wie der in den Medien zuletzt bemühte Begriff des „Silver Tsunami“ suggeriert, sondern von einem über die kommenden zehn bis 15 Jahre steigenden Angebot älterer Einfamilienhäuser, die sich im Besitz der Generation der Babyboomer (Jahrgänge 1946 - 1964) befinden. Unabhängig davon ist eine stark steigende Nachfrage im Geschosswohnungsbau zu erwarten, die eindeutig nicht allein über den derzeitigen Wohnungsbestand gedeckt werden kann.

Zielsetzung

Die Siedlungsentwicklung und damit die Schaffung von Wohnraum wird maßgeblich durch die Regionalplanung gesteuert. Die Flächennutzungspläne und Bebauungspläne der Kommunen müssen sich gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an den Rahmenbedingungen des Regionalplans orientieren. Hierzu zählen der Wohnbauflächenbedarfsnachweis, das Prinzip der Innen- vor Außenentwicklung, Mindest-Siedlungsdichten und Siedlungserweiterungsflächen in Zuordnung zu Schienenhaltepunkten. Diese Vorgaben steuern die Siedlungsentwicklung und sind bei der Ausübung der kommunalen Planungshoheit zwingend zu beachten.

Ziel des Projekts ist es, dem Wohnraummangel mit bedarfsgerechten, an Wohnformen und Nachfragegruppen sowie an geeigneten Standorten orientierten Konzepten entgegenzutreten. Mit Fokus auf Flächeneffizienz sowie bezahlbaren und sozialen Wohnraum wird der Steigerung des Geschosswohnungsbaus eine zentrale Rolle eingeräumt. Mittelbar soll so auch die Flächenneuanspruchnahme im Außenbereich reduziert und – durch die vermehrte Schaffung von Wohnalternativen im Geschosswohnungsbau – der Wohnungsmarkt im Nachfragesegment der Einfamilienhäuser entlastet werden.

Vor diesem Hintergrund zielt der Regionale Wohnungsbaunavigator darauf ab, einen Impuls für eine an Wohnformen orientierte Wohnraumentwicklung zu geben und sensibilisiert Entscheiderinnen und Entscheider auf der lokalen Ebene, die planende Verwaltung und Akteure am Wohnungsmarkt für eine bedarfsgerechte Wohnungs(bau-)politik.



Wesentliche Projektbausteine und methodisches Vorgehen

Die Erhebung räumlicher Datengrundlagen mit einer Wohnraumbedarfsanalyse mit integrierter Haushaltsprognose sowie einer Wohnraumpotenzialanalyse bieten als Produkte des Projekts den Kommunen eine Orientierung für ihre Wohnbauflächenentwicklung und dienen den Trägern der Flächennutzungsplanung und dem Verband Region Karlsruhe als Entscheidungsgrundlage zur Herleitung von Wohnbauflächenbedarfsermittlungen im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung. Darauf aufbauend ver helfen die im Projekt entwickelten planerischen Visualisierungen der Dichte-Wohnform-Modelle (vgl. Kapitel 4) mit ihrer empirischen Herleitung aus der Praxis zu einer zielgerichteten Kommunikation über gelingende Baulandentwicklung zwischen den beteiligten Akteuren. Begleitet von Best-Practice-Beispielen des verdichteten Wohnungsbaus, auch in suburbanen und ländlichen Räumen, unterstützen diese Darstellungen als Kommunikations-Tool das Verständnis und die Akzeptanz von Mehrgeschosswohnungsbau in neuen Wohnquartieren. Die Wohnraumnachfrage wird so flächeneffizient befriedigt, ohne räumliche und strukturelle Qualitäten in Wohnquartieren aus dem Blick zu verlieren.

Aus den Projekterfahrungen werden auch Empfehlungen für die Landes- und Regionalplanung abgeleitet, z.B. für die Ermittlung von Wohnbauflä-

- 1 Statistisches Landesamt Baden-Württemberg, <https://daten.statistik-bw.de/genesisonline/online>, Datenabruf am 23.06.2026
- 2 ebd.
- 3 Stadt Karlsruhe, Amt für Stadtentwicklung 2021: Stadtentwicklungsstrategie 2035 – Wohnen und Bauen, S. 152
- 4 Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau Baden-Württemberg: Hinweispapier zur „Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise im Rahmen des Genehmigungsverfahrens nach §§ 6 und 10 Abs. 2 BauGB, Februar 2017“

chenbedarfen und Wohnbauflächenpotenzialen oder auch zu Vorgaben für die flächensparende Entwicklung von Wohnbauflächen. Mit einem Monitoring soll im Anschluss die Entwicklung des Wohnungsbaus in der Region und die anvisierte Reduzierung der Versorgungslücke beobachtet werden. Besonderes Augenmerk liegt auch auf Chancen und Synergien durch interkommunale Kooperation.

Intensiver Austausch und Netzwerkarbeit zwischen dem Verband Region Karlsruhe, den Kommunen und weiteren mit dem Wohnungsbau befassten Stellen über die Dauer des Projekts, als auch über das Projektende hinaus, verankern das Thema als gemeinsam aufgefasste Herausforderung und verzahnen die Bauleitplanung enger mit den regionalen Anforderungen. Im Gegenzug wird Unterstützung geboten mit der Bereitstellung aktueller räumlicher Datengrundlagen und einem Beratungsangebot für Strategien und Ausrichtung der kommunalen Wohnungsbaupolitik.

Die vier Projektmodule bauen dabei systematisch aufeinander auf: Der Wohnraumbedarf aus der Bevölkerungs- und Wohnraumbedarfsanalyse (Modul 1; vgl. Kapitel 2.1) wird den kommunalen Flächenressourcen aus der Wohnraumpotenzialanalyse (Modul 2; vgl. Kapitel 2.2) gegenübergestellt, deren Ergebnisse wiederum in den Akteursdialog (Modul 3; vgl. Kapitel 3) einfließen. Die hier gewonnenen Erkenntnisse münden schließlich in die Entwicklung neuer Planungsinstrumente (Modul 4; vgl. Kapitel 5), mit denen der Verband Region Karlsruhe die Wohnraumversorgung in den Kommunen langfristig unterstützen und fördern kann.



Forschungsfragen

Im Rahmen der fachlichen Begleitung durch das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und das Deutsche Institut für Urbanistik (difu) sowie dem Ergebnistransfer in der Forschungsfeldkooperation mit weiteren Regionen in Baden-Württemberg und Deutschland werden vertiefende Fragestellungen untersucht:

- Wie können Wohnungsbaubedarfsprognosen in ihrer Methode weiterentwickelt werden, um den **qualitativen Bedarf** abzubilden?
- Können **Siedlungsdichte und Wohnformen** in einem (raumordnerischen) Planungsinstrumentarium kombiniert werden?
- Welchen Beitrag können **formelle und informelle Instrumente** der **Raumordnung** leisten, um die Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Nachfragegruppen an geeigneten Standorten in der Region zu unterstützen?
- Wie kann die **Effizienz raumordnerischer Vorgaben** durch eine bessere Verknüpfung mit der Bauleit- und Infrastrukturplanung verbessert werden?
- Wie kann die Raumordnung **Anreize für interkommunale Kooperationen** zur Deckung des regionalen Wohnungsbedarfes in Wachstumsregionen setzen?
- Wie kann der Mehrgeschosswohnungsbau im öffentlichen Diskurs an **Attraktivität** gewinnen?

Wohndichte im Wandel: Was die Statistik über unser künftiges Wohnen verrät



© Fotolyse, Adobe Stock, Asset-ID 257899470



© Cliff / Adobe Stock, Asset-ID 336175029

Der Trend zu mehr Wohnfläche pro Kopf ist ungebrochen: Lag der bundesweite Durchschnitt 1991 noch bei rund 35 Quadratmetern, waren es Ende 2024 laut Statistischem Bundesamt 49,2 Quadratmeter – bei sinkender Belegungsdichte von knapp 2,0 auf 1,9 Personen je Wohnung. Besonders ausgeprägt ist der Remanenzeffekt: Haushalte mit Bewohnern ab 65 Jahren verfügen mit durchschnittlich 68,5 Quadratmetern pro Kopf über deutlich mehr Fläche als 25- bis 44-Jährige mit 44,7 Quadratmetern – Folge des Verbleibs in der einst für die Familie bemessenen Wohnung. Strukturell dominiert weiterhin das Einfamilienhaus als vorherrschende Wohngebäudetypologie – knapp 70 Prozent der 19,7 Mio. Wohngebäude in Deutschland sind Einfamilienhäuser – jedoch werden diese nur von rund 21 Mio. Menschen, also etwa einem Fünftel der Bevölkerung, bewohnt. Für die Mehrheit ist das Wohnen im Geschosswohnungsbau bereits heute die Norm.

Beim Neubau verschiebt sich das Bild bereits klar Richtung Geschosswohnungsbau: 2012 lag der Mehrfamilienhausanteil am Wohnungsneubau bei 43 Prozent, 2022 bereits bei 61 Prozent – ländliche Kreise bauen weiterhin überwiegend Einfamilienhäuser, Groß- und Mittelstädte setzen zunehmend auf Geschosswohnungsbau.

Auf Landesebene zeigt sich diese Flächenintensität besonders deutlich: In Baden-Württemberg wurden 2024 rechnerisch rund 13,1 Hektar Boden täglich für Siedlungs- und Verkehrszwecke neu in Anspruch genommen. Das landespolitische Ziel eines „Netto-Null-Flächenverbrauchs“ liegt damit in weiter Ferne. Studien zur Siedlungsdichte im Land zeigen: Je höher der Verstädterungsgrad, desto geringer der Einfamilienhausanteil und die durchschnittliche Wohnfläche – hier zeigt sich deutlich, dass Wohnformen und Wohnungsgrößen vor allem über den hohen Bodenpreisdruck gesteuert werden.

Was bedeutet das für die Planung? Die Prognose des *Regionalen Wohnungsbau-navigators* zeigt: Allein durch die wachsende Zahl älterer Einpersonenhaushalte entsteht ein deutlich höherer Bedarf an kleineren, barrierearmen Wohnungen im Geschosswohnungsbau – während der Bedarf an Einfamilienhäusern rechnerisch weitgehend durch den Bestand gedeckt werden könnte. Der Schwerpunkt künftiger Wohnbauflächenausweisung sollte daher auf kompakten Mehrfamilienhaustypologien mit breitem Spektrum an Wohnungsgrößen liegen – von kleinen Wohnungen für Starterhaushalte und Alleinlebende über mittelgroße Wohnungen für Paare bis zu barrierefreien Wohnungen für den Umzug im Alter. Neue Einfamilienhausgebiete auf der grünen Wiese werden damit zur Ausnahme, nicht mehr zur Regel.

Quellen: siehe Quellenverzeichnis

2 Räumliche Datengrundlagen

Die regionale Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bildet den Ausgangspunkt des Projekts. Auf Basis der voraussichtlichen Entwicklung der Bevölkerung und Altersstruktur wird der Bedarf an Wohnungen differenziert nach Wohnformen für einen Zeithorizont von 15 Jahren abgeleitet. Dem werden die von den Mittelzentren benannten Flächenreserven gegenübergestellt.

2.1 Bevölkerungs- und Wohnraumbedarfsprognose

Während die landesamtliche Bevölkerungsvorausrechnung lediglich die quantitative Einwohnerentwicklung abschätzt, verknüpft die regionale Prognose diese mit einer integrierten Haushaltsprognose und einer nach Wohnform und Wohnungsgröße differenzierten Bedarfsermittlung. Damit lässt sich belastbar abschätzen, wie viele Ein- und Mehrfamilienhäuser (EFH / MFH) die Kommunen der Region bis 2040 tatsächlich benötigen – eine Differenzierung, die weder die Landesstatistik noch viele kommunale Bedarfsabschätzungen in vergleichbarer Tiefe leisten. Ein Mehrwert liegt zudem in der regional einheitlichen Methodik: Benachbarte Kommunen mit ähnlichen Pendler- und Siedlungsstrukturen wurden zu Gebietstypen zusammengefasst, sodass Ergebnisse über Gemeindegrenzen hinweg vergleichbar sind und nicht lediglich vergangene Wachstumsraten fortschreiben.

Neben dem aus der reinen Haushaltsentwicklung erwachsenden *Zusatzbedarf* wird dabei auch der *Nachholbedarf* des bereits gewachsenen Versorgungsdefizits ermittelt, zuzüglich einer *Fluktuationsreserve* in Höhe von zwei Prozent des marktaktiven Wohnungsbestands sowie ein (nicht flächenrelevanter) *Ersatzbedarf*, wenn Wohnungen durch Abriss, Umnutzung o. ä. nicht mehr zur Verfügung stehen.

Zum Schluss wird der daraus resultierende voraussichtliche Flächenbedarf berechnet, differenziert nach Flächen für Ein- bzw. Mehrfamilienhäuser. Hierbei werden regionaltypische Rechengrößen wie durchschnittliche Wohnungs- oder Grundstücksgrößen, Überbauungsgrade und Wohndichten zugrunde gelegt.

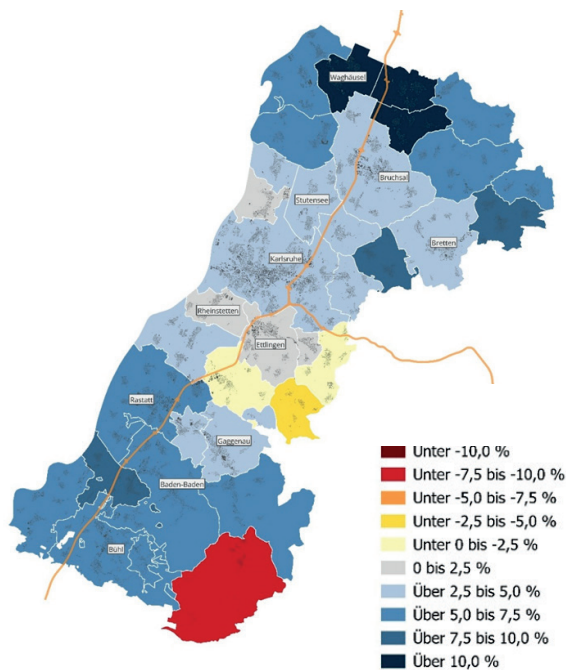


Abb. 1 Bevölkerungsprognose (prozentual) 2023 - 2040, Basisvariante. Darstellung: ALP

Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsprognose wurde für 35 Gemeinden und Verwaltungsgemeinschaften der Region in drei Varianten erstellt und nach Alter und Geschlecht fortgeschrieben. Determinanten sind Geburten, Sterbefälle sowie Zu- und Fortzüge aus dem In- und Ausland, wobei die Höhe des jährlichen Zuzugs aus dem Ausland die zentrale Stellschraube für die drei Prognosevarianten bildet.

Im Ergebnis gehen alle drei Szenarien von einem weiteren Bevölkerungswachstum bis 2040 aus. In der Basisvariante wächst die Region um 4,9 Prozent bzw. rund 51.800 Personen (vgl. Abb. 1). Im unteren Szenario fällt der Zuwachs mit 1,2 Prozent deutlich moderater aus, im oberen Szenario werden 9,1 Prozent erwartet. Bemerkenswert ist, dass dieses Wachstum nahezu ausschließlich auf positiven Wanderungssalden beruht – Wachstum entsteht damit nicht durch demografische Eigendynamik, sondern durch die Fähigkeit einer Kommune, Zuzug zu generieren und zu integrieren.

Die kleinräumige Betrachtung zeigt erhebliche Unterschiede. Karlsruhe wächst im Basiszenario um 4,6 Prozent, getragen durch hohe Außenwanderungsgewinne. Baden-Baden verzeichnet trotz einer der ältesten Bevölkerungsstrukturen der Region mit 7,1 Prozent ein überdurchschnittliches Wachstum, getragen durch kontinuierlichen Zuzug auch älterer Haushalte. Demgegenüber fällt die Entwicklung in Ettlingen mit nur 0,9 Prozent deutlich zurückhaltender aus – Folge der ältesten Altersstruktur unter den Modellkommunen bei zugleich begrenzter Flächenkulisse für Neubau. Rastatt und Bühl zählen mit Zuwächsen von 7,1 bzw. 6,7 Prozent zu den wachstumsstärksten Kommunen, während Bretten, Bruchsal, Gaggenau und Gernsbach sich im mittleren Bereich bewegen⁵.

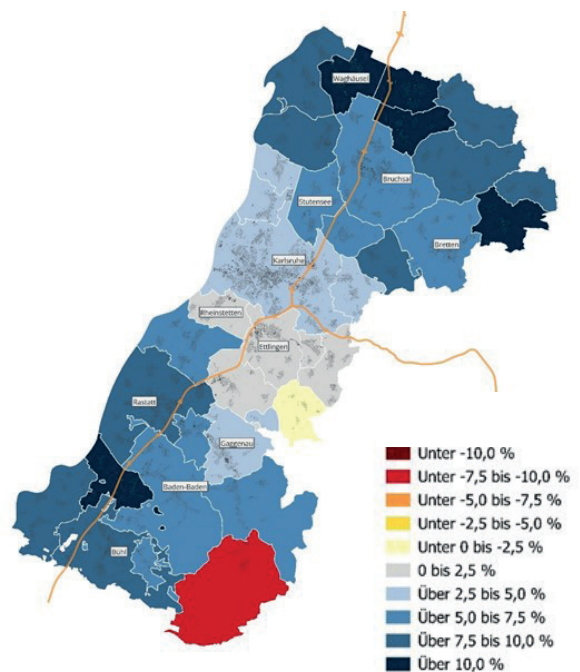


Abb. 2 Haushaltsprognose (prozentual) 2023 - 2040, Basisvariante. Darstellung: ALP

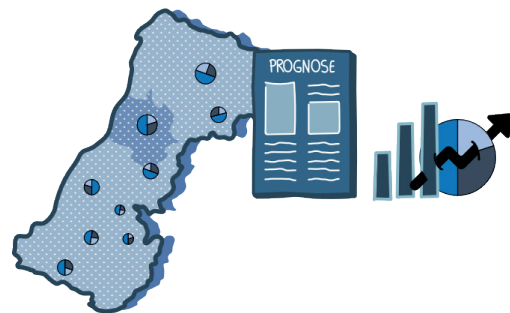
Mehr Haushalte als Einwohner

Aufbauend auf den Bevölkerungsszenarien wurde mittels eines Haushaltsmitgliederquotenverfahrens, gestützt auf Zuordnungsmatrizen des Zensus 2022, die Entwicklung der Haushaltszahlen und -strukturen prognostiziert. In der Basisvariante steigt die Zahl der Haushalte in der Region bis 2040 um 5,5 Prozent (vgl. Abb. 2) beziehungsweise rund 27.500 auf dann etwa 523.700 Haushalte. Im unteren Szenario beträgt der Zuwachs 2,2 Prozent, im oberen Szenario 9,9 Prozent. Auffällig ist, dass das Haushaltswachstum das Bevölkerungswachstum über-

⁵ Im Rahmen des Projekts wurden für alle Modellkommunen (ausgenommen Nachbarschaftsverband Karlsruhe) Gemeindedossiers mit den detaillierten Ergebnissen der Prognose und der Wohnraumpotenzialanalyse (vgl. Kapitel 2.2) erstellt, die den jeweiligen Planungsämtern vorliegen. Aus den vorliegenden Rohdaten lassen sich die Prognoseergebnisse auf Nachfrage auch für die Gemeindeebene auslesen.

trifft – ein Effekt der fortschreitenden Verkleinerung der Haushalte. Strukturell verschiebt sich das Bild deutlich in Richtung älterer Singlehaushalte: Während die Zahl der Singlehaushalte unter 65 Jahren um 2,2 Prozent sinkt, steigt die Zahl der Einpersonenhaushalte ab 65 Jahren um rund 23 Prozent. Der Anteil der Haushalte mit mindestens einer Seniorin oder einem Senior wächst regionsweit von 34 auf 40 Prozent. Demgegenüber verzeichnen Paarhaushalte mit Kindern ein moderates Plus von 5,2 Prozent und Alleinerziehende von 7,3 Prozent, während klassische Paarhaushalte ohne Kinder unter 65 Jahren um 8,8 Prozent zurückgehen.

Auch hier zeigen sich kommunale Unterschiede: In Karlsruhe und Baden-Baden bleibt der bereits hohe Anteil an Einpersonenhaushalten nahezu konstant, verschiebt sich aber deutlich in Richtung älterer Singlehaushalte. In Bretten, Bruchsal und Rastatt fällt der Haushaltszuwachs mit 6,3, 5,5 beziehungsweise 8,6 Prozent deutlich höher aus als das Bevölkerungswachstum – Ausdruck des demografischen Wandels, bei dem mehr, aber kleinere Haushalte entstehen. Für die Stadt- und Wohnraumentwicklung bedeutet dies: Barrierefreiheit und kleinere altersgerechte Wohneinheiten gewinnen an Bedeutung, ohne dass familienorientierte Konzepte in den wachstumsstarken Mittelzentren aus dem Blick geraten dürfen.



Ableitung des Wohnraumbedarfs

Auf Basis der Bevölkerungs- und Haushaltsprognose wurde der Neubaubedarf über eine Wohnungsmarktbilanzierung ermittelt, die drei Komponenten saldiert: den Zusatzbedarf aus dem Haushaltswachstum, den Nachholbedarf aus bestehenden Nachfrageüberhängen – ermittelt über eine erforderliche Fluktuationsreserve von zwei Prozent des Bestands – sowie den Ersatzbedarf für Wohnungen, die dem Markt durch Abriss oder Umnutzung entzogen werden.

Im Ergebnis besteht in der Region bis 2040 ein flächenrelevanter Neubaubedarf von rund 32.700 Wohnungen in der Basisvariante; dies entspricht etwa 1.900 Wohnungen jährlich. Der bereits heute bestehende Nachholbedarf von rund 4.360 Wohnungen mahnt zu kurzfristig erhöhten Fertigstellungsraten. Unter Einbeziehung des Ersatzbedarfs ergibt sich ein Gesamtbedarf von gut 50.000 Wohnungen bis 2040.

Entscheidend für die kommunale Planungspraxis ist die Differenzierung nach Wohnform (vgl. Abb. 3). Im Status-quo-Szenario, das eine konstante, am Zensus 2022 orientierte Wohnflächennachfrage unterstellt, entfallen rund 38 Prozent des Neubaubedarfs auf Einfamilienhäuser und 62 Prozent auf Mehrfamilienhäuser (vgl. Abb. 4 + 7). Im Generationenwechsel-Szenario wird unterstellt, dass 20 Prozent der Seniorenhaushalte in kleinere Wohnungen umziehen und damit größere Bestandswohnungen für Familien freigeben. Hier sinkt der EFH-Anteil regionsweit auf nur noch 11 Prozent, während der MFH-Bedarf auf 89 Prozent ansteigt (ebd.).

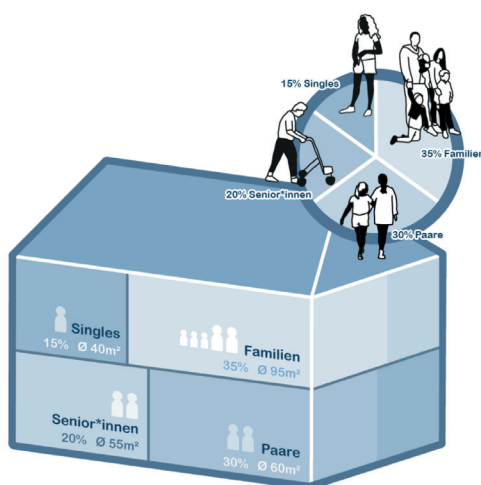


Abb. 3 Anteiliger Wohnflächen- und Wohnformbedarf für zentrale Nachfragegruppen. Darstellung: berchtoldkrass

Das fiktive Szenario „Generationenwechsel“ unterstellt, dass etwa 20 Prozent der Seniorinnen und Senioren umzugsbereit sind und ihre zu groß gewordenen Einfamilienhäuser zugunsten kleinerer Wohnungen verlassen. So würde ausreichend großer Wohnraum für nachkommende Familien frei und der Bedarf an neu herzustellenden großen Wohneinheiten (> 100 m²) sinkt.

Dabei verkleinern sich Haushalte relativ zur bisherigen Wohnungsgröße: Je größer die vormals bewohnte Wohnung, desto größer der Anspruch an die neue Wohnfläche (vgl. Abb. 6). Entsprechend verschiebt sich die Nachfrage nach Wohnungsgrößen: Im Status quo entfallen 58 Prozent des Bedarfs auf Wohnungen mit 100 Quadratmetern und mehr, im Generationenwechsel-Szenario nur noch 10 Prozent, während der Bedarf an Wohnungen unter 80 Quadratmetern deutlich zunimmt (vgl. Abb. 8).

Auf kommunaler Ebene fällt diese Verschiebung höchst unterschiedlich aus. In Karlsruhe sinkt der EFH-Anteil am Neubaubedarf von 21 auf 7 Prozent, in Bruchsal von 41 auf 16 Prozent, in Baden-Baden von 25 auf 8 Prozent. Besonders augenfällig zeigt sich der Effekt in Ettlingen: Während im Status quo noch 60 Prozent des Neubaus auf Einfamilienhäuser entfallen, ergibt sich im Generationenwechsel-Szenario sogar ein rechnerisch negativer EFH-Bedarf – er ließe sich vollständig durch Bestandsnachfolge decken. Ein zentraler Befund liegt im sogenannten Remanenzeffekt: Rechnerisch gibt es in der Region ausreichend große, familienge-rechte Wohnungen, doch ältere Haushalte reduzieren ihre Wohnfläche nach der Familienphase in der Regel nicht. Ohne attraktive, quartiersnahe Wohnalternativen bleibt der Neubau größerer Wohnungen daher auch künftig erforderlich – mit entsprechend höherem Flächenverbrauch.

Neubaubedarf nach Segmenten

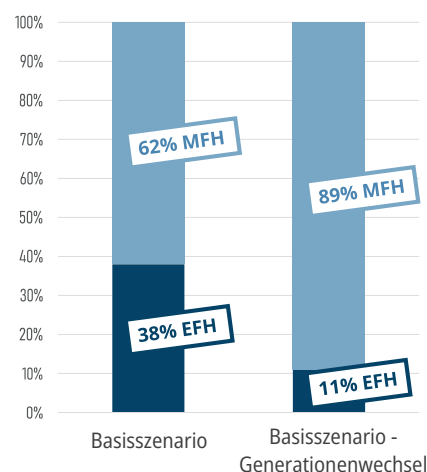


Abb. 4 Regionaler Neubaubedarf 2023 - 2040 nach Segmenten ohne und mit Generationenwechsel. Darstellung: zweipulzeins

Flächenbedarf nach Segmenten

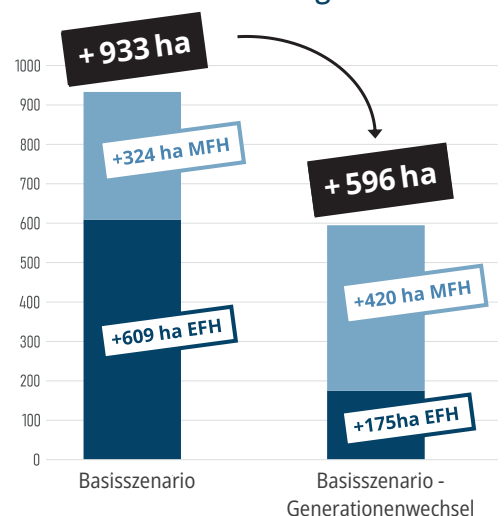
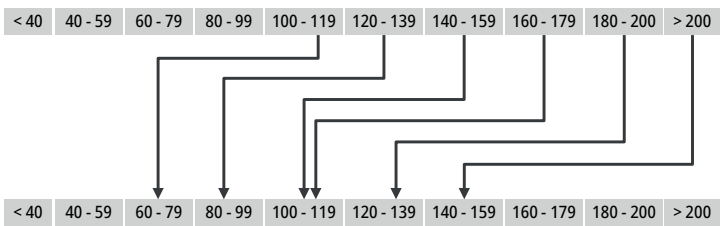


Abb. 5 Regionaler Flächenbedarf 2023 - 2040 nach Segmenten ohne und mit Generationenwechsel. Darstellung: zweipulzeins

Aus der Differenzierung nach Wohnform leitet sich schließlich auch der Flächenbedarf ab: Im Basisszenario beläuft sich dieser regionsweit auf rund 933 Hektar bis 2040, wovon zwei Drittel auf das flächenintensive Einfamilienhaussegment entfallen. Im Generationenwechsel-Szenario sinkt der Gesamtflächenbedarf auf rund 596 Hektar, der EFH-Anteil fällt auf unter 30 Prozent (vgl. Abb. 5).

Daraus ergibt sich eine klare planerische Botschaft: Eine gezielte Förderung von Wohnungswechseln im Alter sowie konsequente Innenentwicklung können den Flächenverbrauch der Region erheblich reduzieren – ein Befund, der weit über das hinausgeht, was eine rein quantitative Bevölkerungsvorausrechnung leisten könnte.

Relative Verkleinerung der Wohnungsgröße (m²)



Im Generationenwechsel-Szenario verkleinern sich Haushalte bei einem Umzug relativ zur bisherigen Wohnungsgröße. Je größer die vormals bewohnte Wohnung, desto größer der Anspruch an die neue Wohnfläche.

Abb. 6 Relative Verkleinerung der Wohnungsgröße im Verhältnis zur vormals bewohnten Wohnungsgröße (m²). Darstellung: ALP

Neubaubedarf in Wohneinheiten

Anzahl WE nach Wohnform	2023 bis 2040	
	Basisszenario	Basisszenario Generationenwechsel
EFH	12.390	3.570
MFH	20.290	29.110
Gesamt	32.680	32.680



Wesentliches Hindernis für den Generationenwechsel in den Einfamilienhäusern ist der sogenannte **Remanenzeffekt**: Rechnerisch gibt es in der Region ausreichend große, familiengerechte Wohnungen, doch ältere Haushalte reduzieren ihre Wohnfläche nach der Familienphase in der Regel nicht. Ohne attraktive, quartiersnahe Wohnalternativen bleibt der Neubau größerer Wohnungen daher auch künftig erforderlich – mit entsprechend höherem Flächenverbrauch.

Anzahl WE nach Wohnfläche	2023 bis 2040	
	Basisszenario	Basisszenario Generationenwechsel
Unter 60m²	2.830	5.360
60 - 79m²	5.040	12.790
80 - 99m²	5.910	11.260
100m² und mehr	18.890	3.270
Gesamt	32.680	32.680

Abb. 7 Regionaler Neubaubedarf 2023 - 2040 nach Wohneinheiten in Ein- und Mehrfamilienhäusern im Basisszenario und mit Generationenwechsel. Darstellung: ALP

Abb. 8 Regionaler Neubaubedarf 2023 - 2040 nach Wohnungsgröße im Basisszenario und mit Generationenwechsel. Darstellung: ALP

2.2 Wohnraumpotenzialanalyse

Die Wohnraumpotenzialanalyse verfolgt das Ziel, vorhandene Flächenreserven für den Wohnungsbau in der Region systematisch zu erfassen und hinsichtlich ihrer tatsächlichen Entwicklungsfähigkeit zu bewerten. Hierfür wurden die bereits im Zuge der Gesamtfortschreibung des Regionalplans erhobenen Innenentwicklungspotenziale aus den Jahren 2019/2020 aktualisiert und mit den Wohnbaureserven in den Flächennutzungsplänen zusammengeführt. Während die Innenentwicklungspotenziale in den Mittelzentren gemeinsam mit den Modellkommunen in Updategesprächen überprüft wurden, erfolgte für die übrigen Kommunen eine GIS-gestützte Aktualisierung der Baulücken und FNP-Reserveflächen. So entstand eine einheitliche Datengrundlage für die Bewertung der Wohnbaupotenziale in der gesamten Region.

Die Ergebnisse unterstreichen die hohe Bedeutung der Innenentwicklung für die zukünftige Wohnraumschaffung. Potenziale bestehen insbesondere in Form von Baulücken, Nachverdichtungsmöglichkeiten und Transformationsflächen. Gleichzeitig zeigt die Aktualisierung, dass sich die 2019/2020 erhobenen Innenentwicklungspotenziale bis 2025 um rund ein Viertel verringert haben. Zahlreiche Flächen wurden zwischenzeitlich entwickelt oder befinden sich in der Umsetzung. Für manche Flächen wird eine Entwicklung nicht mehr angestrebt. Dies verdeutlicht, dass Potenzialkataster regelmäßig fortgeschrieben werden müssen, um eine belastbare Planungsgrundlage zu bieten (vgl. Abb. 11).

Ein wesentlicher Mehrwert der Aktualisierung liegt in der qualitativen Bewertung der Potenziale. Die Kommunen schätzten für die Innenentwicklungs- und Nachverdichtungspotenziale sowohl das Mobilisierungspotenzial (vgl. Abb. 9) als auch den wahrscheinlichen Zeithorizont einer Entwicklung (vgl. Abb. 10) ein. Mehr als die Hälfte der Flächen wurde als Potenziale bewertet, deren Aktivierung gezielte kommunale Unterstützung erfordert. Lediglich 15 Prozent gelten als „Selbstläufer“, die voraussichtlich marktgetrieben entwickelt werden. Problemfälle machen zwar nur einen kleinen Anteil aus, binden jedoch aufgrund komplexer Rahmenbedingungen häufig erhebliche planerische Ressourcen.

Mobilisierungspotenzial 2025

Als wesentliche Mobilisierungshemmnisse nannten die Kommunen komplexe Eigentümerstrukturen, fehlende Mitwirkungsbereitschaft einzelner Eigentümerinnen und Eigentümer, hohe Bau- und

Erschließungskosten, Altlasten sowie planungsrechtliche Anforderungen. Die Ergebnisse zeigen, dass Innenentwicklung weniger an fehlenden Flächen als vielmehr an ihrer Aktivierung scheitert. Aktives kommunales Flächenmanagement, Bodenpolitik sowie planungsrechtliche und organisatorische Unterstützung gewinnen daher zunehmend an Bedeutung.

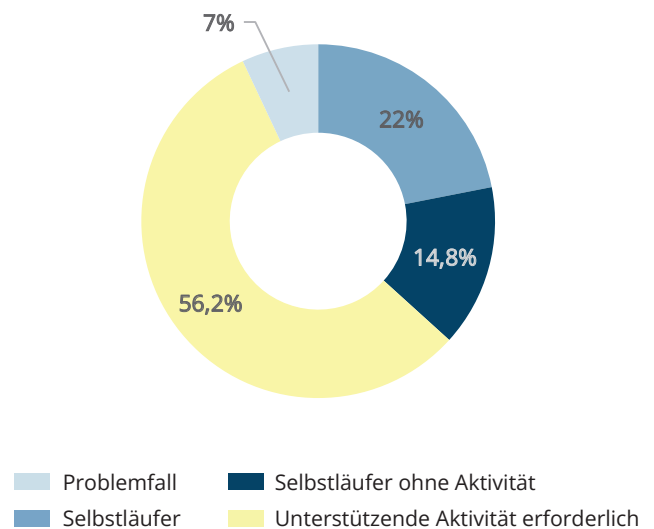


Abb. 9 Mobilisierbarkeit verschiedener Potenzialflächen der Innenentwicklung; Selbsteinschätzung der Modellkommunen 2025. Darstellung: zweipluseins

Zeithorizont potenzieller Entwicklung 2025

Auch hinsichtlich des Entwicklungshorizonts fällt die Einschätzung der Kommunen zurückhaltend aus. Knapp die Hälfte der bewerteten Potenziale wird erst langfristig – in einem Zeitraum von mehr als zehn Jahren – als realisierbar eingeschätzt. Nur rund ein Viertel der Flächen gilt als kurzfristig entwickelbar. Rechnerisch vorhandene Wohnbaupotenziale können damit nicht mit kurzfristig verfügbarem Bauland gleichgesetzt werden.

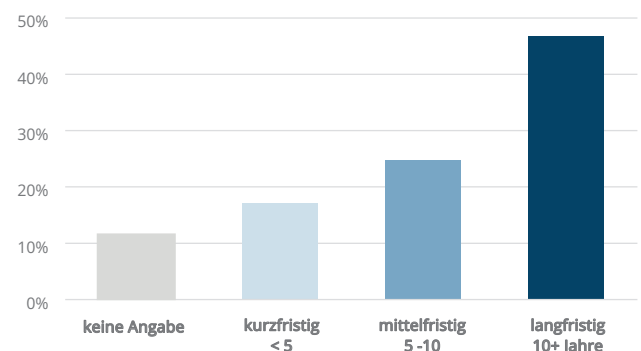


Abb. 10 Zeithorizont potenzieller Entwicklung; Selbsteinschätzung der Modellkommunen. Darstellung: zweipluseins

Der Vergleich von Innen- und Außenentwicklung zeigt deutliche räumliche Unterschiede. Die Mittelzentren verfügen insgesamt über geringere Wohnbaureserven in ihren Flächennutzungsplänen als die übrigen Kommunen der Region, sodass der Aktivierung innerörtlicher Potenziale eine besondere Bedeutung zukommt. Kleinere und ländlicher geprägte Kommunen verfügen dagegen häufig noch über größere Außenentwicklungspotenziale und damit über zusätzliche Handlungsspielräume.

Auch zwischen den Teilräumen der Region zeigen sich unterschiedliche Ausgangslagen. In den urbaneren Räumen dominieren Nachverdichtung und die Umnutzung bestehender Flächen, gleichzeitig erschweren hohe Flächennachfrage, Nutzungskonkurrenzen und komplexe Eigentumsverhältnisse häufig eine zeitnahe Entwicklung. In ländlicher geprägten Räumen bestehen demgegenüber oftmals größere Außenentwicklungsreserven, während die Innenentwicklung kleinteiliger erfolgt. Ebenso unterscheiden sich die Mittelzentren deutlich hinsichtlich Umfang und Struktur ihrer Potenziale. Erfolgreiche Wohnbaulandmobilisierung erfordert demnach differenzierte, an die jeweilige kommunale Ausgangslage angepasste Strategien sowie ein kontinuierliches Monitoring der Flächenpotenziale.

Gesamtpotenzial Mittelzentren: 840 ha



500 ha Außenentwicklungspotenzial
(FNP-Reserveflächen)



80 ha Nachverdichtungspotenzial



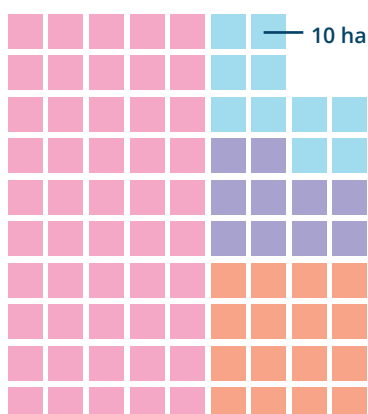
100 ha Innenentwicklungspotenzial



160 ha Baulücken



Außenbereichsflächen nehmen zwar den überwiegenden Anteil der Flächenreserven in den Mittelzentren ein, sind jedoch in der Praxis nicht unbedingt einfacher zu aktivieren.



- Außenentwicklungspotenzial
(FNP-Reserveflächen)
- Nachverdichtungspotenzial
- Innenentwicklungspotenzial
- Baulücken

Abb. 11 Gesamtpotenzial unterschiedlicher Flächenreserven in den Mittelzentren 2025.
Darstellung: zweipuseins

Quelle Orthofotos: LGL-BW, www.lgl-bw.de,
dl-de/by-2-0, 2024

Interkommunale Kooperation – Wohnraumentwicklung gemeinsam gestalten



Wohnungsmärkte orientieren sich nicht an Gemeindegrenzen. Pendlerverflechtungen, gemeinsame Infrastrukturen und funktionale Beziehungen zwischen Kernstädten und Umland führen dazu, dass Wohnraumentwicklung zunehmend als regionale Aufgabe verstanden werden muss. Gleichzeitig stoßen viele Kommunen bei der Ausweisung neuer Wohnbauflächen sowie der Finanzierung der erforderlichen Infrastruktur an ihre Grenzen. Interkommunale Kooperation bietet die Chance, Ressourcen zu bündeln, Synergien zu nutzen und die Wohnraumentwicklung regional besser abzustimmen, ohne die kommunale Planungshoheit grundsätzlich infrage zu stellen.

Im Rahmen des MORO-Projekts wurden die Möglichkeiten einer stärkeren Zusammenarbeit mit Vertreterinnen und Vertretern aus Kommunen, Wohnungswirtschaft und Regionalplanung diskutiert. Dabei zeigte sich ein differenziertes Meinungsbild. Während einige Kommunen aufgrund geringer räumlicher Verflechtungen oder fehlenden Handlungsdrucks derzeit keinen Bedarf für eine engere Zusammenarbeit sehen, betrachten andere sie als wichtigen Baustein einer zukunftsfähigen Wohnraumentwicklung. Inbesondere kleinere Kommunen verbinden damit die Chance, planerisches Wissen und personelle Ressourcen zu bündeln sowie wohnungsbaupolitischen Herausforderungen mit mehr Schlagkraft zu begegnen.

Als besonders erfolgversprechend gelten Kooperationen, die frühzeitig bei gemeinsamen Analysen, abgestimmten Strategien und einem regionalen Flächenmanagement ansetzen. Gemeinsame wohnungsbauliche Konzepte schaffen Transparenz über Bedarfe und Entwicklungsmöglichkeiten, erleichtern die Abstimmung zwischen benachbarten Kommunen und tragen dazu bei, Infrastruktur effizienter zu nutzen sowie Nutzungskonflikte zu reduzieren. Gleichzeitig kann eine abgestimmte Entwicklung helfen, Wohnungsbau räumlich ausgewogener zu verteilen und regionale Wohnungsmarktentwicklungen besser zu berücksichtigen.

Die Diskussionen im Projekt machten jedoch auch deutlich, dass interkommunale Kooperation im Wohnungsbau bislang eher die Ausnahme als die Regel ist. Als wesentliche Hemmnisse wurden unterschiedliche Zuständigkeiten, Fragen der Kosten- und Lastenteilung, personelle Engpässe sowie die kommunale Planungshoheit genannt. Anders als bei Gewerbegebieten existieren bislang nur wenige etablierte Kooperationsmodelle. Wo jedoch konkrete gemeinsame Interessen bestehen und Vorteile für alle Beteiligten erkennbar sind, kann Zusammenarbeit erfolgreich gelingen. Die Regionalplanung kann dabei durch gemeinsame Datengrundlagen, Wissenstransfer und die Moderation freiwilliger Kooperationen wichtige Impulse für eine stärker abgestimmte Wohnraumentwicklung geben.

3 Akteursdialog

Im Zentrum des Dialogs standen die Gemeindefworkshops, in denen Bürgermeisterinnen und Bürgermeister, Mitarbeitende aus der Planungs- und Bauverwaltung sowie Vertreterinnen und Vertreter von Baugenossenschaften und kommunalen Wohnungsbaugesellschaften miteinander über Strategien und Maßnahmen im (kommunalen) Wohnungsbau diskutierten.



Die Regionalplanung schafft mit dem Regionalplan den übergeordneten räumlichen Orientierungsrahmen für die kommunale Siedlungsentwicklung – z.B. mit Vorgaben zur Siedlungsdichte, dem Grundsatz Innen- vor Außenentwicklung und der Ausrichtung neuer Bauflächen auf den Schienenverkehr. Die konkrete Bauleitplanung und Wohnbauentwicklung liegen in der Planungshoheit der Städte und Gemeinden.

Wohnungsbau im regionalen Kontext

Der Akteursdialog bildete das verbindende Element des Projekts und verknüpfte die Ergebnisse der empirischen Analysen mit den praktischen Erfahrungen der Kommunen. In mehreren Workshops kamen über den Sommer 2025 Vertreterinnen und Vertreter der Mittelzentren und ihren Umlandgemeinden, der Wohnungswirtschaft sowie der Regionalplanung zusammen, um die Ergebnisse der Wohnungsmarkt- und Wohnraumpotenzialanalysen zu diskutieren, einzuordnen und gemeinsam weiterzuentwickeln (vgl. Abb. 12). Bereits eingeleitete Vorhaben oder geeignete Ideen für konkrete Flächenpotenziale wurden anhand der aufbereiteten Potenzialkarten (vgl. Abb. 13) mit den Teilnehmenden diskutiert.

Anders als klassische Beteiligungsformate standen dabei der fachliche Austausch, das gegenseitige Lernen und die Entwicklung gemeinsamer Lösungsansätze im Vordergrund. Die Workshops schufen einen geschützten Rahmen für einen vertrauensvollen, ergebnisoffenen Dialog über kommunale Herausforderungen und regionale Zusammenhänge. Zugleich wurde deutlich, welchen Mehrwert ein regelmäßiger Austausch zwischen benachbarten Kommunen und der Regionalplanung für eine abgestimmte Wohnraumentwicklung entfalten kann.

Die Diskussionen bestätigten, dass die Herausforderungen der Wohnraumentwicklung in vielen Kommunen ähnlich gelagert sind, sich jedoch je nach Ausgangslage unterschiedlich ausprägen. Als zentrale Hemmnisse wurden die schwierige Mobilisierung von Bauland, begrenzte personelle und finanzielle Ressourcen und komplexe Eigentümerstrukturen benannt – mitunter jedoch auch fehlende Fürsprache für dichtere Wohnformen in den politischen Gremien. Hinzu kommen hohe Baukosten sowie konkurrierende Flächenansprüche. Gerade kleinere Kommunen verfügen häufig nicht über ausreichende personelle Kapazitäten, um Flächenentwicklung, Fördermittelmanagement oder strategische Bodenpolitik dauerhaft zu bearbeiten.

Ein weiterer Schwerpunkt der Workshops war die Frage, wie Kommunen ihre Rolle auf angespannten Wohnungsmärkten künftig stärker gestalten können. Dabei wurde deutlich, dass vielerorts nicht fehlende Erkenntnisse, sondern begrenzte Handlungsmöglichkeiten die Umsetzung erschweren. Insbesondere die Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen erfordert einen langen Atem, intensive Eigentümeransprache und eine aktive kommunale Steuerung. Gleichzeitig besteht der Wunsch nach praxistauglichen Instrumenten, verlässlichen Datengrundlagen sowie einem stärkeren Erfahrungsaustausch zwischen Kommunen, um bewährte Vorgehensweisen schneller übernehmen zu können.

Gemeinsames Verständnis durch Dialog schaffen

Auch die Zusammenarbeit über Gemeindegrenzen hinweg wurde intensiv diskutiert. Obwohl der Wohnungsbau von einem Großteil der Teilnehmenden als hoheitliche kommunale Aufgabe in alleiniger Zuständigkeit der jeweiligen Gemeinde bestätigt wurde, entstand auch ein Konsens, dass Wohnungsmarktentwicklungen vielfach funktionale Verflechtungsräume betreffen und stärker regional gedacht werden sollten. Unter anderem am Beispiel des Nachbarschaftsverbands Karlsruhe wurde sichtbar, dass interkommunale Kooperation vor allem dort gelingen kann, wo gegenseitiges Vertrauen besteht, gemeinsame Ziele formuliert werden und alle Beteiligten einen konkreten Mehrwert erkennen. Insbesondere die Bau-genossenschaften mit ihrem gemeinwohlorientierten Ansatz rückten als „dritte Säule“ zwischen kommunalem und investorengetragenem Wohnungsbau stärker in den Fokus – hier könnten verbesserte Rahmenbedingungen noch Möglichkeiten für den sozialen und bezahlbaren Wohnungsmarkt eröffnen.

Die Erkenntnisse aus den Workshops flossen kontinuierlich in die weiteren Projektmodule ein und wurden schließlich in einem „Maßnahmen-Werkzeugkasten“ für die Kommunen gebündelt (vgl. Kapitel 5). Dieser greift die im Dialog identifizierten Unterstützungsbedarfe auf und stellt praxisnahe Instrumente, Handlungsempfehlungen und Beispiele für die kommunale Wohnraumentwicklung bereit.

Insgesamt setzte der Akteursdialog zahlreiche Impulse für eine intensivere Beschäftigung mit dem Wohnungsbau als kommunaler Aufgabe und regte den Austausch über Gemeinde- und Ämtergrenzen hinweg an – auch als Modell für eine dauerhafte Kooperation zwischen Kommunen und Regionalplanung.

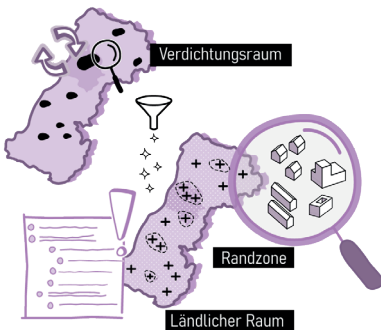


Abb. 12 Gemeindeforum Bruchsal, Juli 2025. Foto: zweipluseins



Abb. 13 Potenzialkarte mit Markierung von FNP-Reserveflächen (pink), Transformationsflächen (violett), Nachverdichtungsflächen (blau) und Baulücken (orange). Darstellung: berchtoldkrass

4 Dichte verstehen – Dichte kommunizieren

4.1 Dichte verstehen: Analyse neuer Baulandentwicklungen in der Region Karlsruhe

Die Untersuchung der Wohnform-Dichte-Modelle verfolgte das Ziel, den Zusammenhang zwischen raumordnerischen Vorgaben bzw. räumlichen Strukturmerkmalen und der erzielten Wohnungsdichte empirisch zu untersuchen. Anders als vielfach üblich wurden hierfür keine realisierten Wohnquartiere analysiert, sondern die planungsrechtlichen Festsetzungen rechtskräftiger oder zumindest offengelegter Bebauungspläne. Damit stand nicht die tatsächlich umgesetzte Bebauung, sondern die planerisch vorgesehene Siedlungsstruktur und damit die Wirksamkeit regionalplanerischer Vorgaben im Mittelpunkt.

Methodik

Insgesamt wurden 79 Wohngebietsbebauungspläne aus den Jahren 2018 bis 2025 ausgewertet. Vergleichsgrundlage war der Regionalplan 2003, der im Dezember 2025 durch den Regionalplan 2025 abgelöst wurde. Während der neue Regionalplan erstmals verbindliche Minstdichtewerte festsetzt, enthielt der Regionalplan 2003 lediglich Orientierungswerte, von denen im Bebauungsplanverfahren begründet abgewichen werden konnte. Die Auswahl umfasste Bebauungspläne mit einer Mindestgröße von einem Hektar aus unterschiedlichen Teilräumen der Region und bildet ein breites Spektrum aktueller Wohngebietsentwicklungen ab.

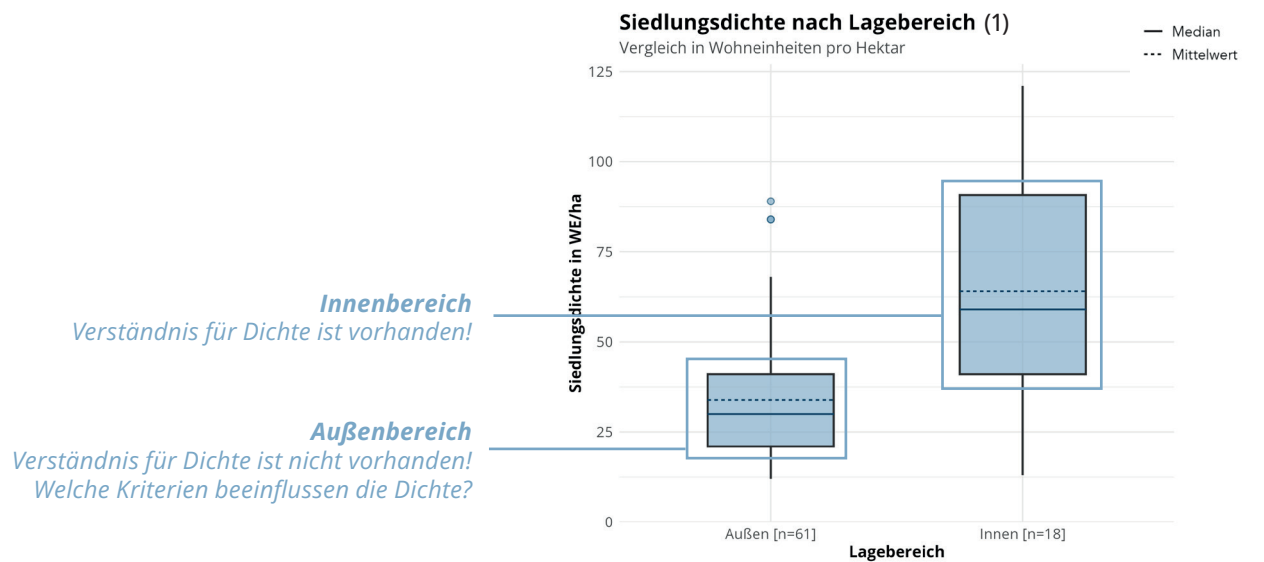
Grundlage der Auswertung bildeten die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne sowie ergänzende Planunterlagen. Da die Zahl der zulässigen Wohneinheiten nur teilweise unmittelbar festgesetzt wird, wurde sie stellenweise aus den planungsrechtlichen Vorgaben abgeleitet.

Für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser erfolgte die Ermittlung anhand der festgesetzten Bauplätze und zulässigen Wohneinheiten je Gebäude. Bei Mehrfamilienhäusern wurde die zulässige Bruttogrundfläche aus den Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl, überbaubarer Grundstücksfläche und Geschossigkeit berechnet und unter Annahme einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 100 m² in Wohneinheiten umgerechnet. Plausibilitätsprüfungen anhand realisierter Bauvorhaben sowie Stichproben bestätigten die Belastbarkeit dieses Vorgehens für die vergleichende regionalplanerische Auswertung.

Zur Analyse wurden die Bebauungspläne verschiedenen räumlichen und strukturellen Merkmalen zugeordnet. Hierzu zählen unter anderem der Anteil unterschiedlicher Wohnformen, die Wohnungsdichte in Wohneinheiten je Hektar, die Lage im Innen- oder Außenbereich, die ÖPNV-Erschließung sowie die zentralörtliche Funktion der jeweiligen Kommune. Die Ergebnisse wurden mithilfe von *Boxplots* ausgewertet, um neben Medianwerten auch Spannweiten und Streuungen der einzelnen Kategorien sichtbar zu machen. Dadurch konnten typische Dichtebereiche ebenso wie Ausreißer und Überschneidungen zwischen den Gruppen identifiziert werden.



Die Betrachtung in Wohneinheiten pro Hektar (WE/ha) stellt eine auch über viele Jahre stabile Bemessungsgröße der Wohndichte dar und wird daher in dieser Untersuchung verwendet. EW/ha unterliegt aufgrund sinkender Belegungsquoten in älteren Quartieren größeren Schwankungen. Im Regionalplan wird weiterhin die Einheit Einwohner pro Hektar (EW/ha) verwendet. Die durchschnittliche Belegungsdichte in der Region Karlsruhe beträgt aktuell 2,1 Personen pro Wohneinheit.



Siedlungsdichte ...

**nur Bebauungspläne im Außenbereich*

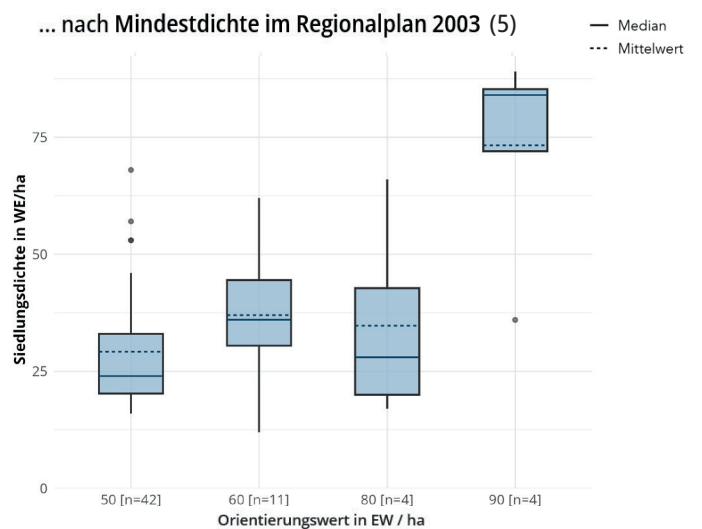
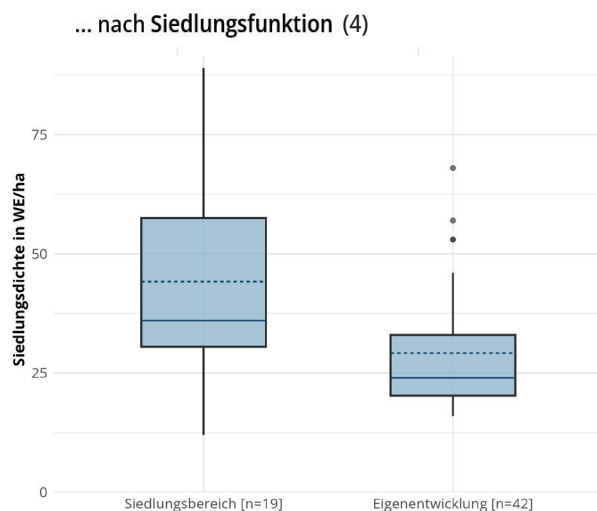
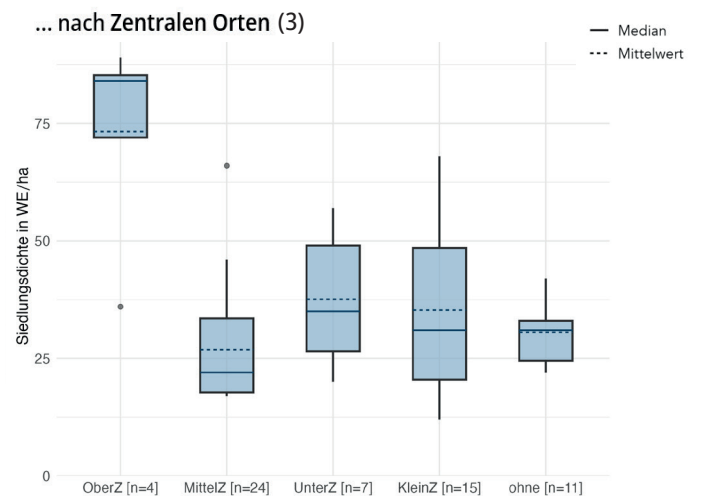
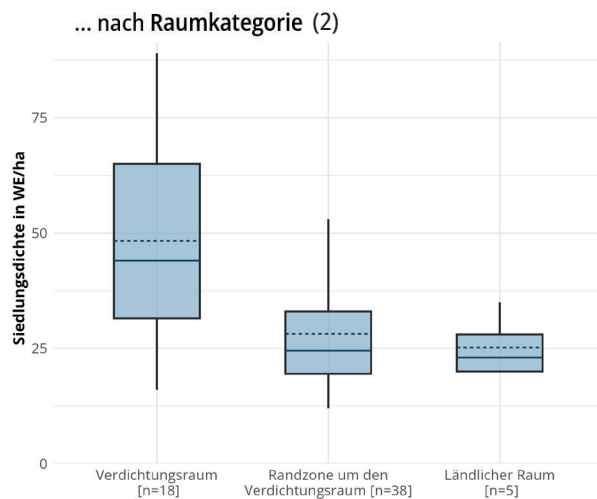


Abb. 14 Siedlungsdichte in Abhängigkeit zur Lage im Innen- oder Außenbereich (Diagramm 1), Raumkategorie (Diagramm 2), Zentralität (Diagramm 3), Siedlungsfunktion (Diagramm 4) und Mindestdichte im Regionalplan 2003 (Diagramm 5). Darstellung: berchtoldkrass

Abb. 15 Definition und räumliche Darstellung (rechts) der ÖV-Güteklasse als Kombination aus Bedienungsintervall und Wegzeit zur Haltestelle (Tabellen links). Quelle: Ministerium für Verkehr Baden-Württemberg (Hrsg.): ÖPNV-Report 2024, Hamburg und Berlin 2025, S. 37

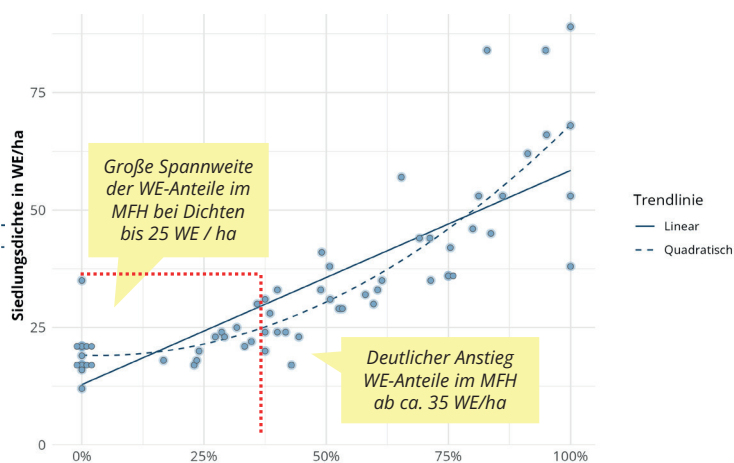
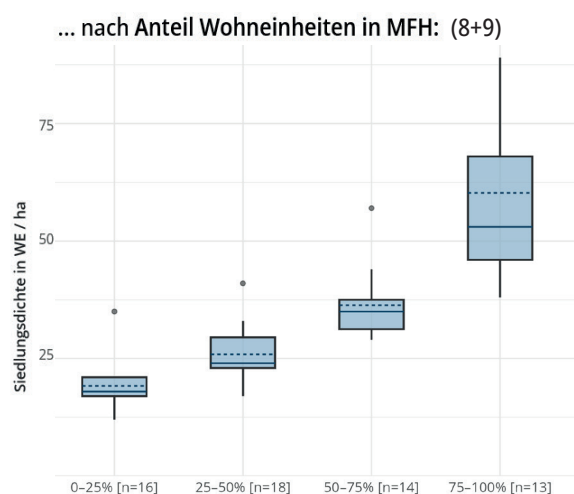
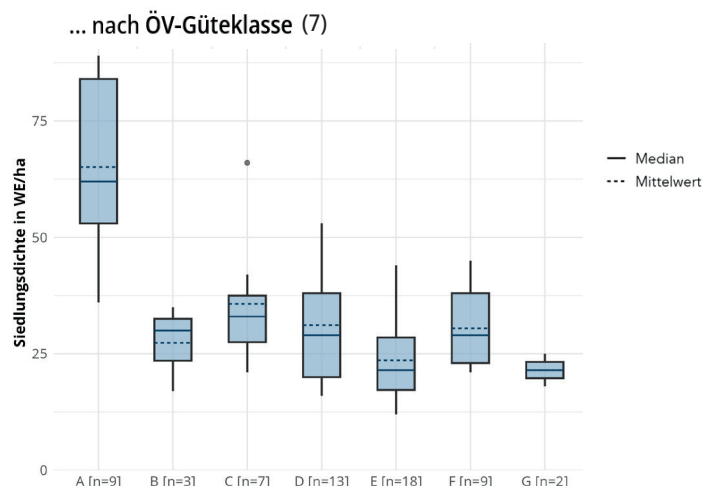
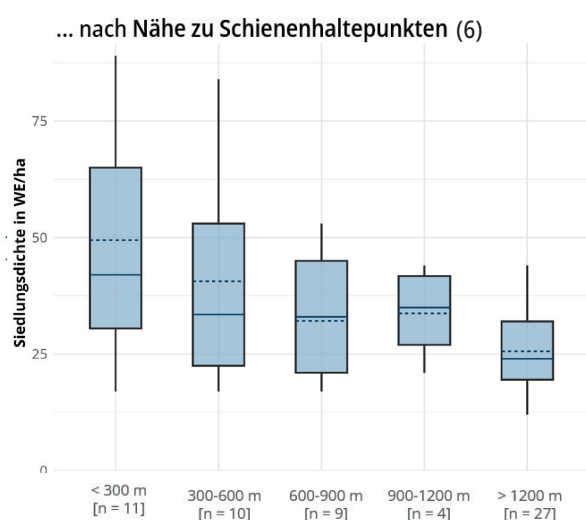
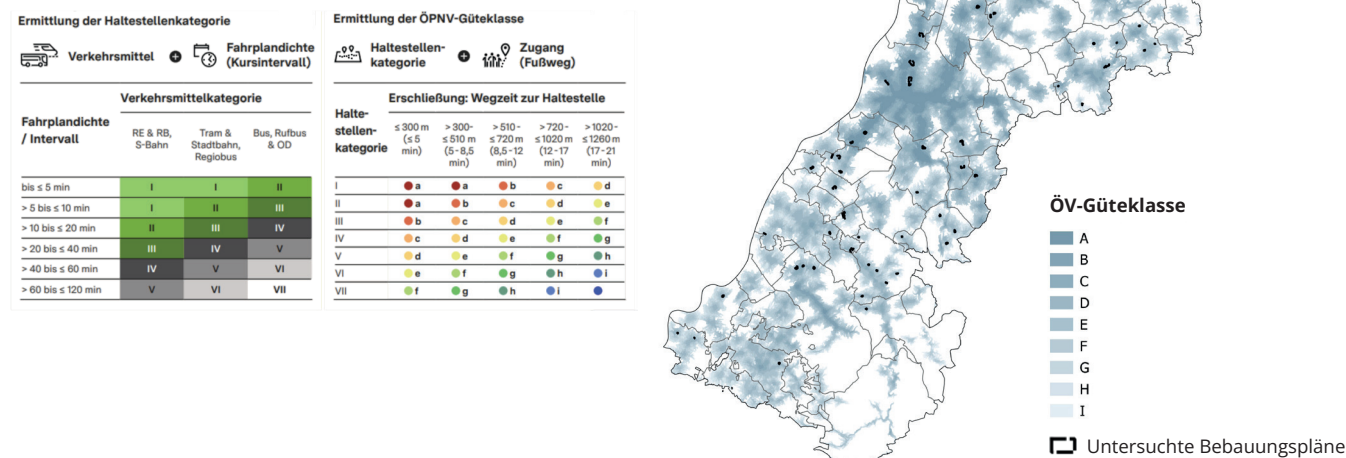


Abb. 16 Diagramme 6+7: Siedlungsdichte nach ÖV-Anbindung. Darstellung: berchtoldkrass

Abb. 17 Diagramme 8+9: Siedlungsdichte nach Anteil Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau. Darstellung: berchtoldkrass

Ergebnisse

Die Auswertung zeigt mehrere deutlich ausgeprägte Zusammenhänge. Besonders klar unterscheidet sich die Wohndichte zwischen Innen- und Außenentwicklung (vgl. Abb. 14, Diagramm 1). Während Bebauungspläne der Innenentwicklung im Median rund 60 WE/ha erreichen, liegen neue Wohngebiete im Außenbereich überwiegend bei etwa 30 WE/ha. Damit bestätigt die Untersuchung die Annahme, dass Innenentwicklung aufgrund vorhandener Siedlungsstrukturen oft wesentlich höhere Dichten erreicht als Siedlungserweiterungen im Außenbereich.

Ebenfalls deutlich fällt der Zusammenhang zwischen Wohndichte und vorgesehenen Wohnformen aus (vgl. Abb. 17). Mit zunehmender Siedlungsdichte steigt der Geschosswohnungsbauanteil erheblich an, während bei niedrigeren Dichten sehr unterschiedliche Wohnformmischungen entstehen. Gleichzeitig lassen sich Orientierungswerte ableiten: Wohndichten von etwa 35 bis 40 WE/ha markieren häufig den Übergang vom reinen Individualwohnungsbau zu stärker gemischten Wohnformen. Dichten oberhalb von etwa 50 WE/ha werden regelmäßig erst durch einen höheren Geschosswohnungsbauanteil erreicht.

Ein weiterer robuster Zusammenhang zeigt sich zwischen Wohndichte und Qualität der ÖPNV-Erschließung (vgl. Abb. 16). Wohngebiete mit guter Anbindung an den schienengebundenen öffentlichen Verkehr weisen im Median deutlich höhere Dichten auf als Standorte ohne. Wird jedoch die Erreichbarkeit anhand der ÖV-Gütekategorie (vgl. Abb. 15 und Abb. 16, Diagramm 7) betrachtet, die noch weitere Mobilitätsinfrastrukturen miteinschließt, relativiert sich der Effekt. Damit bestätigt die Auswertung ein zentrales Leitbild der Regionalplanung, wonach eine kompaktere Siedlungsentwicklung bevorzugt entlang leistungsfähiger ÖPNV-Achsen erfolgen soll, zeigt jedoch Ausbaupotenzial bei anderweitig gut erschlossenen Standorten.

Demgegenüber konnten andere Einflussgrößen nur eingeschränkt nachgewiesen werden. Zwar weisen Ober- und Mittelzentren tendenziell höhere Wohndichten auf als kleinere Kommunen, die Streuung innerhalb der einzelnen Kategorien ist jedoch groß (vgl. Abb. 14, Diagramm 3). Auch zwischen vergleichbaren Standorten bestehen erhebliche Unterschiede, die sich durch lokale Rahmenbedingungen, Grundstückszuschnitte, kommunale Zielsetzungen oder Investorenkonzepte erklären lassen. Die zentralörtliche Funktion allein erlaubt daher keine belastbare Aussage über die tatsächlich geplanten Dichten. Insgesamt zeigt sich, dass Wohnungsdichten durch das Zusammenwirken mehrerer Einflussfaktoren bestimmt werden und sich nicht auf einzelne Strukturmerkmale reduzieren lassen.

Schlussfolgerungen

Die Untersuchung bestätigt zunächst die grundsätzliche Wirksamkeit regionalplanerischer Dichtevorgaben und liefert erstmals empirische Vergleichswerte auf Basis aktueller Bebauungspläne der Region. Die Festsetzungen zur Mindest-Siedlungsdichte im Regionalplan 2025 werden bestätigt: Die Auswertung zeigt, dass in der Region längst dichter gebaut wird. Gleichzeitig zeigen die Ergebnisse, dass Mindestdichten allein die angestrebte Siedlungsstruktur nur bedingt beeinflussen oder gar steuern.

Für die Weiterentwicklung der Regionalplanung empfiehlt sich daher, quantitative Dichtevorgaben künftig stärker mit Aussagen zu geeigneten Wohnformen und städtebaulichen Typologien zu verknüpfen – wenn auch dies nach aktueller Rechtslage nicht mit formellen Instrumenten der Raumordnung vorgegeben werden kann. Darüber hinaus bieten die ermittelten Dichte-Wohnform-Zusammenhänge eine fachlich fundierte Grundlage für die Beratung der Kommunen sowie für die Evaluation der neuen Regionalplanvorgaben.

Wohnbebauung Neumatt, Stein (CH)
Foto: Lisa Matzdorff



4.2 Dichte kommunizieren: Gestaltung dichter und lebenswerter Wohnquartiere für die Region

Die im Projekt entwickelten Bildbeispiele übersetzen als Kommunikationstool die Ergebnisse der Wohnform-Dichte-Analyse (vgl. Kapitel 4.1) in räumlich erfassbare Quartiersmodelle. Je drei verschiedene Varianten unterschiedlicher Wohndichten machen begreifbar, was ein Zahlenwerk allein nicht leisten kann: Es zeigt, wie ein und dieselbe Fläche am Ortsrand sehr unterschiedlich entwickelt werden kann – und was dabei gewonnen oder verloren geht.

Ausgangspunkt ist eine Siedlungssituation, wie sie in der Region Karlsruhe vielfach anzutreffen ist: ein gewachsenes Bestandsquartier aus verschiedenen Jahrzehnten, geprägt von Einfamilien- und Doppelhäusern, Reihenhäusern und privatem Nachverdichtungsflickwerk, erschließungsmäßig durchgängig auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet. Als einzige soziale Infrastruktur existiert ein Kinderspielplatz; in Richtung Zentrum schließt eine Zeilenbebauung der 1960er Jahre an. An diesen Bestand grenzt eine freie Entwicklungsfläche – die sprichwörtliche grüne Wiese am Ortsrand –, für die nun Wohnsiedlungsentwicklung simuliert wird. In den isometrischen Vorher-Nachher-Darstellungen werden für diese Fläche insgesamt neun Entwurfsvarianten präsentiert: drei Varianten zu jeweils drei Mindestdichtewerten aus dem neuen Regionalplan 2025 – 60, 70 und 90 Einwohner pro Hektar (vgl. Abb. 18). Jede Variante repräsentiert einen anderen städtebaulichen Lösungsweg: von der typischen Konformbesiedlung bis hin zum durchmischten, funktional integrierten Quartier.

Anders als abstrakte Kennwerte wie Einwohnerdichte oder Wohneinheiten je Hektar machen die Visualisierungen sichtbar, wie unterschiedlich Dichten konkret im Städtebau, in der Quartiersstruktur und im alltäglichen Leben erscheinen können. Ziel ist es nicht, einen bestimmten Quartierstyp als Leitbild festzulegen, sondern die planerischen Konsequenzen verschiedener Entwicklungsoptionen nachvollziehbar darzustellen und damit die Diskussion über qualitätsvolle Wohnraumentwicklung zu unterstützen.

Wohnform-Dichte-Modelle

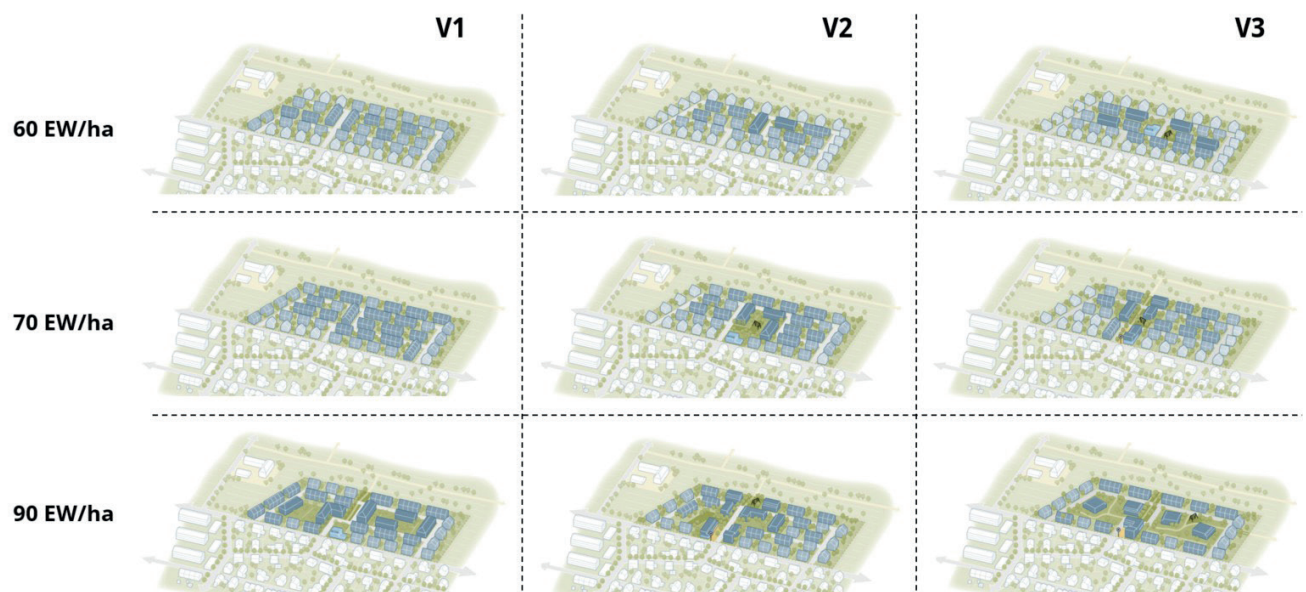


Abb. 18 Beispielhafte Gestaltungsvarianten eines neuen Wohnquartiers nach drei unterschiedlichen Mindest-Siedlungsdichtevorgaben des neuen Regionalplans 2025. Darstellung: berchtoldkrass

60 EW/ha, Variante 1:

Variante 1 der Dichtestufe 60 EW/ha entspricht weitgehend dem, was vielerorts noch umgesetzt wird und aufgrund kleiner werdender Grundstücke die Mindestdichtevorgaben des Regionalplans meist gerade noch erfüllt. Das Quartier mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und Reihenhäusern fügt sich mit abnehmender Körnung zum Ortsrand behutsam in den Bestand ein und schafft einen bewussten Übergang zur Landschaft.

Was auf den ersten Blick gefällig wirkt, offenbart bei näherem Hinschauen seine Grenzen: Die dargestellten Prüfbausteine – etwa Nahversorgung, Mobilitätsangebote, Begegnungsräume, Kindertagesbetreuung und Freiräume – bleiben weitgehend unberücksichtigt. Das Wohnungsangebot richtet sich nahezu ausschließlich an Familien im Eigenheim; Mietwohnraum und soziale Durchmischung fehlen. Auch Defizite der Versorgung im Umfeld werden nicht behoben, sondern fortgeschrieben.

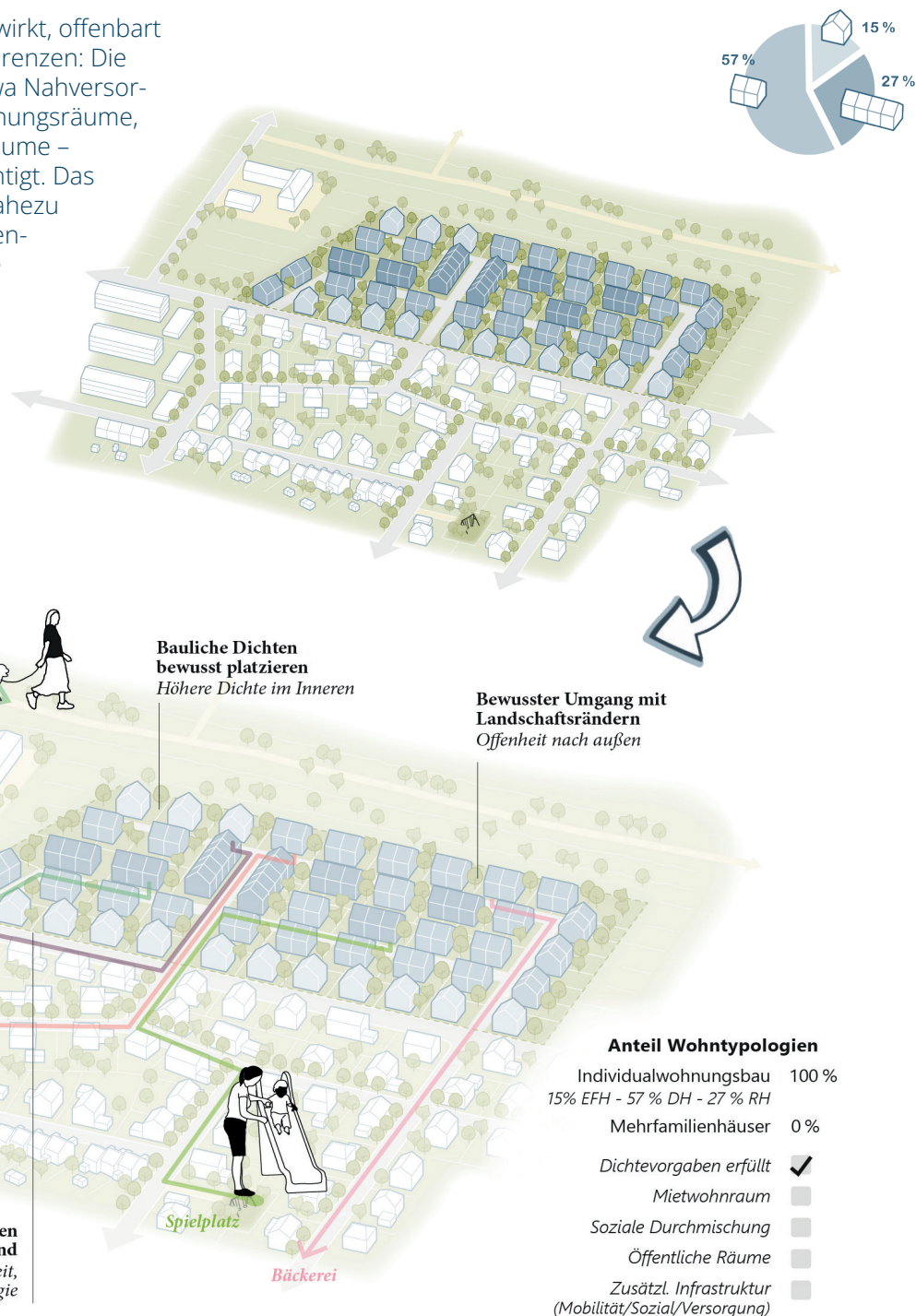


Abb. 19 Gestaltungsbeispiel mit Dichtevorgabe 60 EW/ha, Variante 1. Darstellung: berchtoldkrass

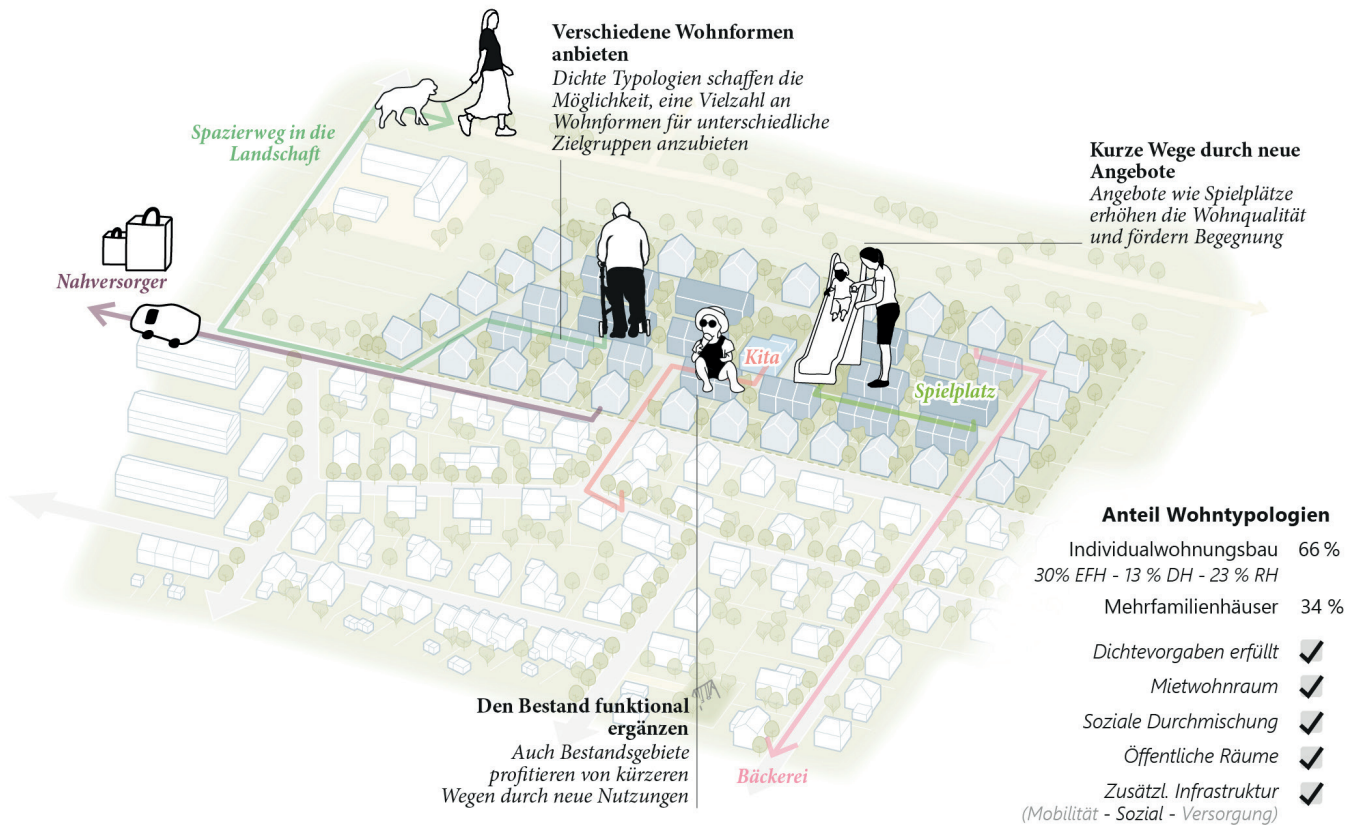
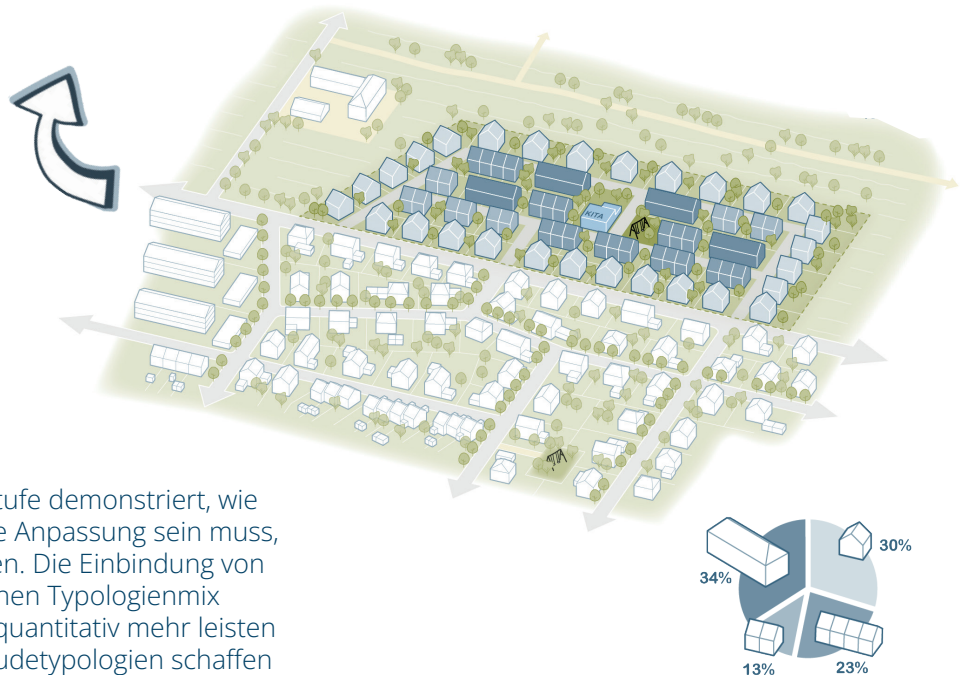
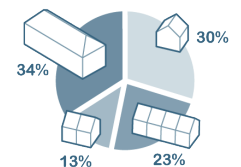


Abb. 20 Gestaltungsbeispiel mit Dichtevorgabe 60 EW/ha, Variante 3. Darstellung: berchtoldkrass



60 EW/ha, Variante 3:

Variante 3 derselben Dichtestufe demonstriert, wie geringfügig die städtebauliche Anpassung sein muss, um deutlich mehr zu erreichen. Die Einbindung von Mehrfamilienhäusern lässt einen Typologienmix entstehen, der qualitativ wie quantitativ mehr leisten kann: Unterschiedliche Gebäudetypologien schaffen Angebote für verschiedene Haushaltsgrößen und Lebensphasen, während ergänzende Nutzungen wie Spielplätze oder quartiersbezogene Dienstleistungen kurze Wege ermöglichen und zugleich die bestehenden Wohngebiete mitversorgen. Die Darstellung macht deutlich, dass bereits eine behutsame Mischung verschiedener Wohnformen einen wesentlichen Beitrag zur funktionalen Ergänzung bestehender Siedlungsstrukturen leisten kann, ohne deren Charakter grundlegend zu verändern.



90 EW/ha, Variante 2:

Bei der Dichtestufe von 90 EW/ha, die im Regionalplan 2025 den Mittelzentren vorbehalten ist, verschiebt sich das Verhältnis nochmals deutlich in Richtung Mehrfamilienhausbau mit einem Anteil von knapp 60 Prozent in Variante 2. Die stärkere bauliche Konzentration schafft Raum für zusätzliche Nutzungen, die in der ersten Variante nicht wirtschaftlich oder funktional tragfähig wären: ergänzende Nahversorgung, eine Kindertagesstätte, neue Aufenthaltsbereiche sowie attraktive öffentliche Freiräume sowie ein ÖPNV-Haltepunkt. Erdgeschossnutzungen, kurze Wege und vielfältige Aufenthaltsangebote fördern darüber hinaus die Belebung des öffentlichen Raums und stärken die soziale Interaktion innerhalb des Quartiers.

Das Beispiel verdeutlicht, dass höhere Dichten nicht zwangsläufig zu geringerer Wohnqualität führen müssen, sondern vielmehr zusätzliche Qualitäten ermöglichen, wenn sie mit einer angemessenen Freiraum- und Infrastrukturentwicklung verbunden werden.

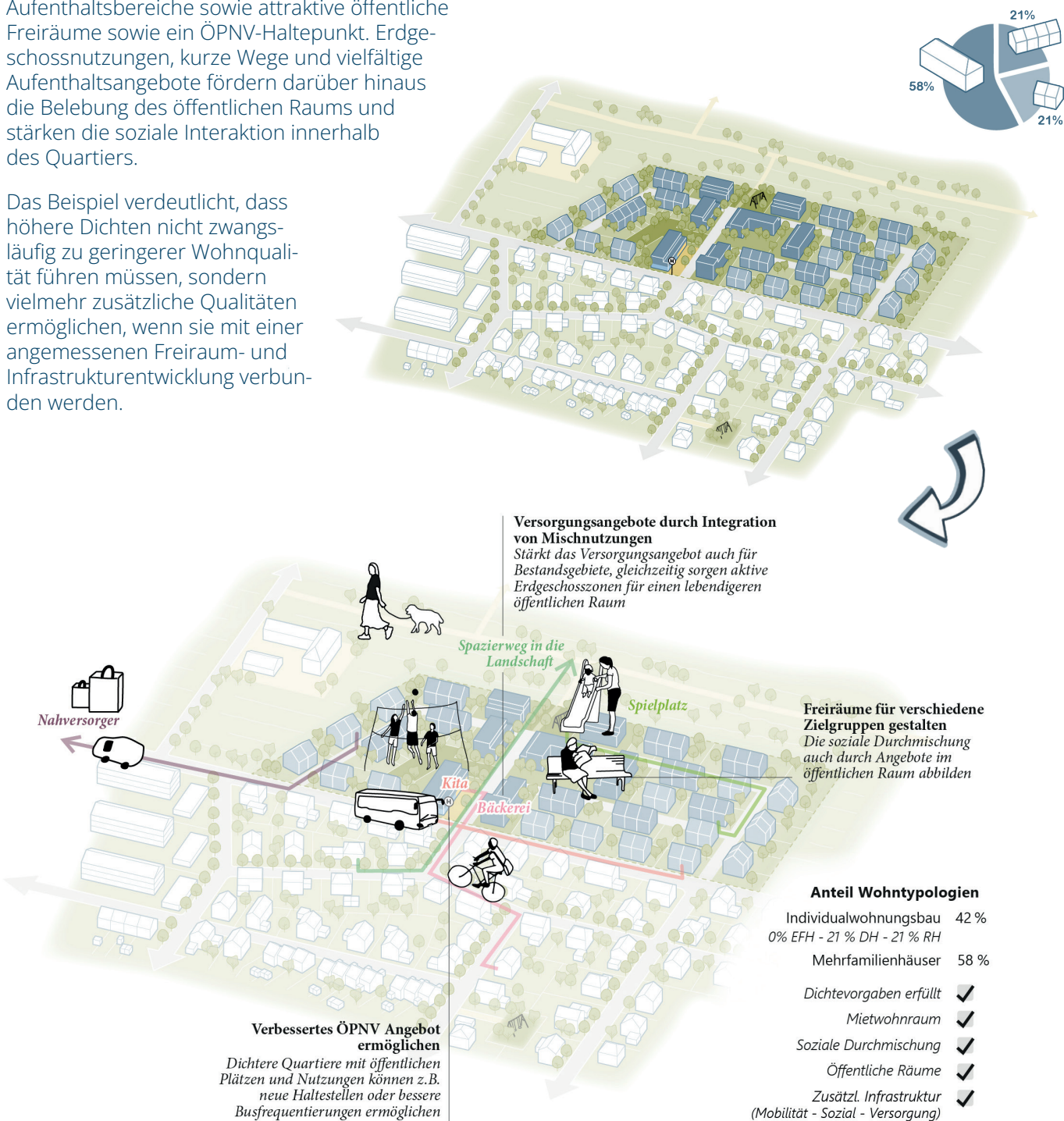


Abb. 21 Gestaltungsbeispiel mit Dichtevorgabe 90 EW/ha, Variante 2. Darstellung: berchtoldkrass

Fazit

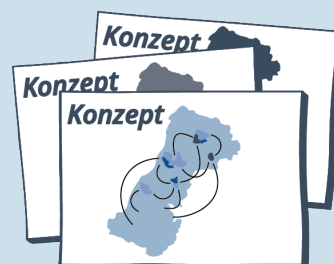
Die Bildbeispiele machen insgesamt begreifbar, dass Wohndichte kein Selbstzweck ist. Entscheidend ist die Qualität der städtebaulichen Umsetzung. Dichte entsteht nicht allein durch höhere Gebäude, sondern vor allem durch eine geeignete Kombination unterschiedlicher Wohnformen, eine effiziente Flächennutzung sowie gut gestaltete öffentliche Räume. Gleichzeitig zeigen die Beispiele, dass mit steigender Dichte auch die Anforderungen an Mobilität, Freiraumgestaltung, soziale Infrastruktur und Nutzungsmischung wachsen. Erst das Zusammenspiel dieser Faktoren schafft lebenswerte Quartiere.

Die Diskussionen in den Gemeindeforums bestätigten diese Zusammenhänge. Viele Kommunen berichteten, dass weniger die rechnerischen Dichtevorgaben als vielmehr deren Akzeptanz in Politik und Bevölkerung eine Herausforderung darstellt. Höhere Dichten werden häufig mit zusätzlichem Verkehr, dem Verlust des Ortsbildes oder einer Überlastung bestehender Infrastrukturen verbunden. Gleichzeitig besteht ein breiter Konsens darüber, dass neue Wohngebiete künftig deutlich flächensparender entwickelt werden müssen. Die Herausforderung liegt daher weniger in der grundsätzlichen Bereitschaft zur Nachverdichtung als in der Entwicklung überzeugender städtebaulicher Konzepte, die Wohnqualität und Freiraum gleichermaßen sichern.

Die Visualisierungen greifen genau diese Zielkonflikte auf. Gute, akzeptierte Quartiersentwicklung gelingt, wenn neue Siedlungsgebiete als erkennbare Bereicherung für die Gesamtgemeinde wahrnehmbar sind. Entscheidend sind frühzeitige städtebauliche Konzepte, eine nachvollziehbare Kommunikation der Planungsziele sowie eine hohe gestalterische Qualität. Wo Bürgerinnen und Bürger erkennen, dass mit einer höheren Dichte zugleich neue Grünflächen, kurze Wege, bessere Versorgungsangebote oder attraktive Treffpunkte entstehen, wächst auch die Akzeptanz neuer Quartiersentwicklungen. Gute Wohngebiete überzeugen daher nicht allein durch ihre Dichte, sondern durch die Qualität ihres Gesamtkonzepts.



Die Regionalplanung kann Kommunen bei einer qualitätsvollen Wohnraumentwicklung unterstützen, indem sie Dichtevorgaben mit fachlichen Orientierungen zur Quartiersgestaltung verknüpft. Empirische Analysen, räumliche Daten und regionale Vergleichswerte schaffen eine gemeinsame fachliche Grundlage für politische Diskussionen und Planungsprozesse. Gleichzeitig kann der Verband Region Karlsruhe durch Beratung, Erfahrungsaustausch und die Vermittlung guter Beispiele dazu beitragen, Vorbehalte gegenüber flächensparenden Wohnformen abzubauen.



5 Neue Planungsinstrumente für den flächeneffizienten Wohnungsbau

Der Werkzeugkasten überführt die Erkenntnisse des MORO-Projekts in konkrete Handlungsempfehlungen für die Praxis. 17 Instrumente zeigen Wege auf, wie die Kommunen und der Verband Region Karlsruhe Wohnraumentwicklung künftig wirksamer begleiten, regionale Zusammenarbeit stärken und planerische Herausforderungen gemeinsam bewältigen können.

Die Region als strategischer Partner: Werkzeuge und Handlungsspielräume

Was Kommunen allein kaum leisten können, kann auf der regionalen Ebene flankiert, gestärkt und in einen übergreifenden Rahmen eingebettet werden. Der Verband Region Karlsruhe versteht sich dabei nicht als reiner Plangeber oder Kontrollinstanz, sondern als strategischer Partner, Konnektor und Berater: Impulsgeber für eine bedarfsgerechte, flächensparende und qualitätsorientierte Wohnraumentwicklung, die zugleich gemeinwohlorientiert ist.

Ein zentrales Instrument ist weiterhin die formelle Regionalplanung. Die im Regionalplan 2025 festgelegten Mindestdichtungen – nun als verbindliche Ziele der Raumordnung statt wie bisher als der Abwägung zugängliche Grundsätze – bieten den Kommunen politischen Rückhalt bei der Durchsetzung höherer Bebauungsdichten gegenüber möglichen widerstreitenden Positionierungen in der Bürgerschaft. Denn die Erfahrung zeigt, dass individuelle Nachbarschaftsinteressen und Befürchtungen die Zielsetzung der Schaffung von adäquatem Wohnraum konterkarieren kann. Die Dichte-Wohnform-Analysen (vgl. Kapitel 4.1) zeigen, dass die bisherigen Mindestdichten im Außenbereich weitgehend wirksam greifen; die Wirkung der nun verbindlicheren Vorgaben für neue Wohnbaulandentwicklungen ist zu erwarten und sollte kontinuierlich evaluiert werden. Darüber hinaus empfehlen sich ergänzende Festlegungen zur Typologiemischung und zur wohnformorientierten Qualifizierung von Siedlungsgebieten.

Mindestens ebenso bedeutsam sind informelle Instrumente der Regionalentwicklung. Die Workshops haben deutlich gemacht, wie groß der Wunsch der Vertreterinnen und Vertreter aus den Kommunen nach Beratung, Vorbildern und politischer Rücken- deckung ist. Aus diesem Befund resultiert ein Maßnahmenprogramm in drei Stoßrichtungen: „Wissen aufbauen & teilen“, „Dichte & Wohnformen steuern“ und „Interkommunal denken & handeln“ (vgl. Abb. 22).

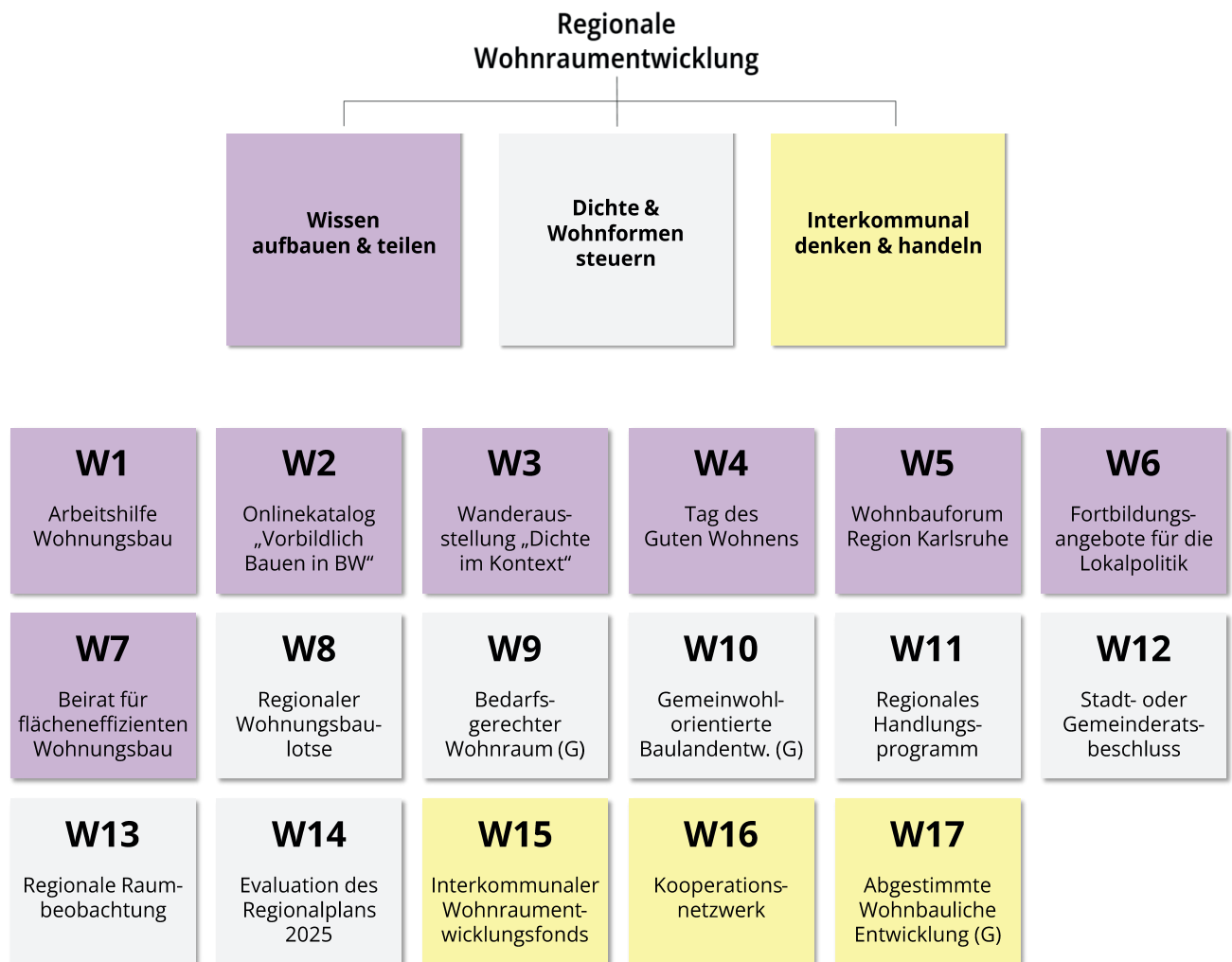


Abb. 22 Stoßrichtungen und „Werkzeugkasten“ mit 17 Planungsinstrumenten

Ein Werkzeugkasten für die strategische Wohnraumentwicklung

Aus den Erkenntnissen der Projektmodule wurde ein Werkzeugkasten mit 17 kombinierbaren Handlungsempfehlungen für eine strategische Wohnraumentwicklung entwickelt. Jede Maßnahme wurde mit einem detaillierten Steckbrief ausgearbeitet (vgl. Abb. 23). Sie greifen die in den Analysen und Workshops identifizierten Herausforderungen auf und richten sich sowohl an den Verband Region Karlsruhe als auch an Kommunen, Politik, Wohnungswirtschaft und weitere Akteure. Thematisch lassen sich die Werkzeuge fünf Handlungsfeldern zuordnen:

Die Kategorie „Wissensmanagement und -transfer für unterschiedliche Zielgruppen“ (W1–W6) bündelt Informations-, Beratungs- und Austauschformate wie Arbeitshilfen, Beispielquartiere, eine Wander-

ausstellung, Fachveranstaltungen und Fortbildungsangebote. Ziel ist es, planerisches Wissen zu vermitteln, die Akzeptanz flächeneffizienter Wohnformen zu stärken und den Erfahrungsaustausch zwischen Kommunen, Politik und Fachöffentlichkeit zu fördern.

Mit der „Erweiterung des regionalen Aufgabenportfolios“ (W7–W8) werden ein regionaler Beirat für flächeneffizienten Wohnungsbau sowie ein Wohnungsbaulotse vorgeschlagen. Beide Instrumente setzen auf die beratende und moderierende Rolle des Verbands Region Karlsruhe und unterstützen Kommunen bei komplexen Wohnungsbauvorhaben.

Die Werkzeuge „Bewusste Fokussierung im Wohnungsbau“ (W9–W12) zielen auf eine qualitative Weiterentwicklung der Regionalplanung und der kommunalen Wohnraumentwicklung. Ergänzende

Grundsätze, ein regionales Handlungsprogramm sowie kommunale Selbstverpflichtungen sollen vorhandene Festlegungen stärker auf bedarfsgerechte und gemeinwohlorientierte Wohnraumentwicklung ausrichten.

Unter „Wirkkraft der neuen Festlegungen im Regionalplan 2025“ (W13–W14) werden ein kontinuierliches Monitoring der Wohnbaulandentwicklung sowie die Evaluation der neuen regionalplanerischen Festlegungen vorgeschlagen. Beide Instrumente schaffen die Grundlage für eine lernende Regionalplanung und künftige Fortschreibungen des Regionalplans. Die Dichte-Wohnform-Analysen (s. Kapitel 4.1) sowie ein erweitertes Monitoring bilden hierfür eine wichtige fachliche Grundlage.

Die Werkzeuge „Hilfestellung für interkommunale Kooperation“ (W15–W17) schließlich sollen die Zusammenarbeit zwischen Kommunen dauerhaft stärken. Ein interkommunaler Wohnraumentwicklungsfonds könnte gemeinsame Finanzierung- und Ausgleichsmechanismen schaffen; ein Kooperationsnetzwerk den Erfahrungsaustausch zwischen Kommunen, Wohnungswirtschaft und weiteren Akteuren fördern. Damit wird die Rolle des Verbands Region Karlsruhe als Initiator, Moderator und Netzwerkpartner gestärkt, ohne die kommunale Planungshoheit einzuschränken – ganz im Gegenteil.

W1	Regionaler Beirat für flächeneffizienten Wohnungsbau Hilfestellung mit regionaler Expertise
Stoßrichtung(en)	A, C
Handlungsebene	Regionalplanung, Kommunalpolitik
Wer ist involviert?	VRK, Kommunen, Vertreterinnen aus Architektur, Planung & Bauwirtschaft
Was bringt es?	• Unterstützung insbesondere kleinerer Kommunen mit nur geringen personellen Kapazitäten in der Verwaltung • Verbesserung der städtebaulichen Qualität hinsichtlich bedarfsgerechter Wohnformen, Siedlungsdichte und Baukultur
Um was geht es?	Der Regionale Beirat für flächeneffizienten Wohnungsbau dient der qualitätsorientierten Unterstützung der kommunalen Wohn- und Siedlungsentwicklung. Er bündelt dazu (über-) regionale und kommunale Expertise aus Architektur, Stadtplanung sowie (gemeinwohlorientierter) Bauwirtschaft und stellt diese insbesondere kleineren und personell schwächer ausgestatteten Kommunen beratend zur Verfügung. Ziel des Beirats ist es, frühzeitig Impulse für eine flächensparende, bedarfs- und ortsbildgerechte Siedlungsentwicklung zu geben und die Bauleitplanung und Projektentwicklung in den Städten und Gemeinden in unterschiedlichen Phasen zu begleiten und zu ergänzen. Denkbar sind hier etwa die Erarbeitung von Testentwürfen in der Anfangsphase der Planung oder Hinweise zu konkreten Planentwürfen. Im Fokus stehen dabei insbesondere Fragen nach angemessenen Wohndichten, einer sensiblen Ortsbild- und Situation reagierenden Typologie (Stichwort: Baukultur) sowie der Weiterentwicklung bestehender Siedlungsstrukturen. Die Betrachtung verschiedener Varianten für eine zukünftige Entwicklung von Wohnquartieren soll zudem als Entscheidungs- und Diskussionsgrundlage für Politik, Verwaltung, Bürgerschaft und weitere Beteiligte dienen. Der Beirat unterstützt damit die Umsetzung regionaler Zielvorstellungen auf kommunaler Ebene und ergänzt mit seinen Funktionen den Regionalen Wohnungsbaulotsen. <i>Siehe auch: Beirat für flächensparendes Bauen, Metropolregion Rhein-Neckar</i>
Umsetzungspfad	• Koordination und Moderation durch den VRK • Akquise der Beiratsmitglieder, bestehend aus regionalen und lokalen Vertretern (z. B. Genossenschaften) sowie externer Experten (z. B. KIT oder HKA) • Pilotphase für ausgewählte Projekte in der Region • Etablierung eines langfristigen Vorgehens (Mitgliedschaften, Einsatzzweck) zur Verstärkung
Implementierung	• Kosten abhängig von der Ausgestaltung des Werkzeugs, z.B. Aufwandsentschädigungen für Testentwürfe eines Planungsbüros, Durchführung, Vor- und Nachbereitung der Sitzungen/ Bürgerbeteiligungsveranstaltungen o.ä. • in Abhängigkeit von Verfügbarkeit und Umfang der Mitwirkungsbereitschaft der (ehrenamtlichen) Beiratsmitglieder • kurzfristige Umsetzung
Evaluation	• Monitoring der regionalen Baulandaktivitäten
Verknüpfung	> W5 Wohnbauforum Region Karlsruhe > W7 Regionaler Wohnungsbaulotse (als „abgespeckte“ Version)

> Titel

> Handlungsebene

> Akteure

> Ziel & Mehrwerte

> Beschreibung

> Arbeitsschritte

> Realisierung

> Erfolgskontrolle

Abb. 23 Steckbriefauszug Regionaler Beirat

Einschätzung zur Realisierbarkeit und Kontext im MORO

Die Maßnahmen unterscheiden sich deutlich hinsichtlich Aufwand und Zeit-horizont. Kurzfristig und mit überschaubaren Ressourcen umsetzbar sind vor allem Informations-, Beratungs- und Veranstaltungsformate. Ein Monitoring der Wohnbaulandentwicklung und die Evaluation des Regionalplans lassen sich mit vergleichsweise geringem Mehraufwand in das Aufgabenspektrum des Verbands Region Karlsruhe integrieren. Dagegen erfordern ein Wohnungsbaulotse, ein Beirat oder interkommunale Finanzierungsinstrumente zusätzliche personelle und finanzielle Ressourcen sowie ein entsprechendes politisches Mandat.

In der MORO-Begleitforschung zum Projekt wurde die Frage erörtert, ob es zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs in angespannten Wohnungsmärkten stärkerer Steuerung durch die Raumordnung bedarf. Der Verband Region Karlsruhe blickt auf eine langjährige, kooperative und vertrauensvolle Zusammenarbeit mit seinen Kommunen zurück. Nicht zuletzt durch die kommunalverbandliche Organisation hat die kommunale Planungshoheit weiterhin einen hohen Stellenwert. In diesem Sinne setzen die hier ausgearbeiteten Maßnahmen stark auf freiwillige Kooperation und Dialog. Die Arbeit des Verbands will Mehrwerte schaffen und Gemeinden da unterstützen, wo eigene Ressourcen fehlen.

Dass es mit einer reinen Beschleunigung von Planungs- und Genehmigungsverfahren nicht getan ist, wurde aus dem intensiven Austausch zwischen Kommunen und Verband Region Karlsruhe im Rahmen dieses Projekts deutlich. Wohnraum-entwicklung bleibt eine dauerhafte öffentliche Gestaltungsaufgabe, in welcher der Verband Region Karlsruhe seinen Kommunen als Partner und Berater zu Seite steht.

Wie kann die Raumordnung dazu beitragen, mehr Wohnraum zu schaffen, und welche Rolle spielt dabei die interkommunale Kooperation?

Mit diesen Leitfragen initiierte das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) 2023 das MORO „Mehr Wohnungsbau ermöglichen“. Insgesamt vier Modellvorhaben in unterschiedlichen Regionen Deutschlands entwickelten hierzu eigene, an ihre regionalen Rahmenbedingungen angepasste Lösungsansätze. Gemeinsam ist ihnen die Erkenntnis, dass Wohnraumentwicklung nicht an Gemeindegrenzen endet und eine enge Zusammenarbeit zwischen Regionalplanung, Kommunen und weiteren Akteuren erfordert. Im Mittelpunkt stehen regionale Wohnungsmarktanalysen, die Aktivierung von Wohnbaupotenzialen, die Verzahnung von Wohnungsbau mit Mobilität und Daseinsvorsorge sowie neue Formen der interkommunalen Zu-

sammenarbeit. Gemeinsam zeigen die Projekte, dass die Wohnungsfrage eine dauerhafte regionale Gemeinschaftsaufgabe ist und innovative Formen der Zusammenarbeit erfordert.

Die MORO-Projekte:

- **StädteRegion Aachen:** Wohnperspektive Euregio Aachen – nachhaltige Wohnstrategien für die Region
- **Gemeinsame Landesplanung (GL) Berlin-Brandenburg:** ROBau – Instrumente der Raumordnung für mehr Wohnungsbau neu denken
- **Regionalverband Hochrhein-Bodensee:** Wohnraum schaffen durch interkommunale adaptive Entwicklungsplanung
- **Verband Region Karlsruhe:** Regionaler Wohnungsbaunavigator Mittlerer Oberrhein

6 Ausblick

Das MORO-Projekt hat gezeigt, dass der Verband Region Karlsruhe die Kommunen in seiner Region weit über die klassischen Aufgaben der Regionalplanung hinaus bei der Wohnraumentwicklung unterstützen kann. Die Abschlussveranstaltung in Rastatt am 26. März 2026 sowie die Abschluss-Fachtagung des BBSR in Berlin am 22. April 2026 machten deutlich, dass belastbare Datengrundlagen, interkommunaler Erfahrungsaustausch und eine aktive regionale Moderation wesentliche Bausteine einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung sind. Die Ergebnisse des *Regionalen Wohnungsbaunavigators* bieten hierfür eine tragfähige Grundlage, die kontinuierlich fortgeführt und weiterentwickelt werden kann.

Auch die politischen Rahmenbedingungen sprechen für eine stärkere Rolle der regionalen Ebene. Mit der aktuellen Überarbeitung des Baugesetzbuchs verfolgt der Bund das Ziel, Planungs- und Genehmigungsverfahren zu beschleunigen, Kommunen zusätzliche Handlungsspielräume einzuräumen und den Wohnungsbau als im überragenden öffentlichen Interesse liegend zu stärken. Parallel wurden in Baden-Württemberg die Landesbauordnung modernisiert und weitere Maßnahmen zur Planungsbeschleunigung auf den Weg gebracht. Diese Reformen schaffen bessere Voraussetzungen für die schnellere Umsetzung von Wohnbauvorhaben, ersetzen jedoch nicht die strategische Aufgabe, Wohnraumentwicklung langfristig regional zu koordinieren.

Die Sicherung einer bedarfsgerechten Wohnraumversorgung ist keine kurzfristige Reaktion auf angespannte Wohnungsmärkte, sondern eine dauerhafte öffentliche Aufgabe. Wohnen ist ein Grundbedürfnis und eine wesentliche Voraussetzung für gesellschaftliche Teilhabe, wirtschaftliche Entwicklung und sozialen Zusammenhalt. Der Markt leistet dabei einen unverzichtbaren Beitrag, orientiert sich jedoch naturgemäß an wirtschaftlicher Rentabilität. Die öffentliche Hand bleibt deshalb gefordert, den Wohnungsbau am Gemeinwohl auszurichten, unterschiedliche Wohnbedarfe zu berücksichtigen und auch diejenigen Bevölkerungsgruppen im Blick zu behalten, deren Wohnraumversorgung allein durch den Markt nicht verlässlich sichergestellt werden kann. Dafür muss sie die Rahmenbedingungen setzen.

7 Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Sämtliche Abbildungen sind, wenn nicht ausdrücklich in den Bildbeschriftungen vermerkt, im Rahmen des *Regionalen Wohnungsbaunavigators* entstanden.

Abb. 1	Bevölkerungsprognose (prozentual) 2023 - 2040, Basisvariante	9
Abb. 2	Haushaltsprognose (prozentual) 2023 - 2040, Basisvariante	9
Abb. 3	Anteiliger Wohnflächen- und Wohnformbedarf für zentrale Nachfragegruppen	10
Abb. 4	Regionaler Neubaubedarf 2023 - 2040 nach Segmenten ohne und mit Generationenwechsel	11
Abb. 5	Regionaler Flächenbedarf 2023 - 2040 nach Segmenten ohne und mit Generationenwechsel	11
Abb. 6	Relative Verkleinerung der Wohnungsgröße im Verhältnis zur vormals bewohnten Wohnungsgröße (m ²)	12
Abb. 7	Regionaler Neubaubedarf 2023 - 2040 nach Wohneinheiten in Ein- und Mehrfamilienhäusern im Basisszenario und mit Generationenwechsel	12
Abb. 8	Regionaler Neubaubedarf 2023 - 2040 nach Wohnungsgröße im Basisszenario und mit Generationenwechsel	12
Abb. 9	Mobilisierbarkeit verschiedener Potenzialflächen der Innenentwicklung; Selbsteinschätzung der Modellkommunen 2025	13
Abb. 10	Zeithorizont potenzieller Entwicklung; Selbsteinschätzung der Modellkommunen 2025	13
Abb. 11	Gesamtpotenzial unterschiedlicher Flächenreserven in den Mittelzentren 2025	14
Abb. 12	Gemeindeworkshop Bruchsal, Juli 2025	17
Abb. 13	Potenzialkarte mit FNP-Reserveflächen (pink), Transformationsflächen (violett), Nachverdichtungsflächen (blau) und Baulücken (orange)	17
Abb. 14	Siedlungsdichte in Abhängigkeit zur Lage im Innen- oder Außenbereich (Diagramm 1), Raumkategorie (Diagramm 2), Zentralität (Diagramm 3), Siedlungsfunktion (Diagramm 4) und Minstdichte im Regionalplan 2003 (Diagramm 5)	19
Abb. 15	Definition und räumliche Darstellung der ÖV-Gütekategorie als Kombination aus Bedienungsintervall und Wegzeit zur Haltestelle	20
Abb. 16	Siedlungsdichte nach ÖV-Anbindung (Diagramme 6+7)	20
Abb. 17	Siedlungsdichte nach Anteil Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau (Diagramme 8+9)	20
Abb. 18	Beispielhafte Gestaltungsvarianten eines neuen Wohnquartiers nach drei unterschiedlichen Mindest-Siedlungsdichtevorgaben des neuen Regionalplans 2025	23
Abb. 19	Gestaltungsbeispiel mit Dichtevorgabe 60 EW/ha, Variante 1	24
Abb. 20	Gestaltungsbeispiel mit Dichtevorgabe 60 EW/ha, Variante 3	25
Abb. 21	Gestaltungsbeispiel mit Dichtevorgabe 90 EW/ha, Variante 2	26
Abb. 22	Stoßrichtungen und „Werkzeugkasten“ mit 17 Planungsinstrumenten	29
Abb. 23	Steckbriefauszug Regionaler Beirat	30

Abkürzungsverzeichnis

EFH / MFH	Einfamilienhaus / Mehrfamilienhaus
FNP	Flächennutzungsplan
GRZ	Grundflächenzahl – <i>Grad der Überbauung eines Grundstücks</i>
GFZ	Geschossflächenzahl – <i>bauliche Ausnutzung eines Grundstücks</i>
EW / ha	Einwohner pro Hektar – <i>Koeffizient der Wohndichte im Regionalplan</i>
WE / ha	Wohneinheiten pro Hektar – <i>Koeffizient der Wohndichte</i>

Quellenverzeichnis

Statistisches Bundesamt (Destatis):

Statistisches Bundesamt (2025): 43,8 Millionen Wohnungen in Deutschland zum Jahresende 2024, Pressemitteilung Nr. 336 vom 18. September 2025, Wiesbaden. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/09/PD25_336_31231.html, *abgerufen am 29.06.2026*

Statistisches Bundesamt (2025): 14,4 % weniger fertiggestellte Wohnungen im Jahr 2024, Pressemitteilung Nr. 183 vom 23. Mai 2025, Wiesbaden. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2025/05/PD25_183_31121.html, *abgerufen am 29.06.2026*

Statistisches Bundesamt (2023): Haushalte der Altersgruppe 65+ haben pro Kopf den meisten Wohnraum zur Verfügung, Pressemitteilung Nr. N035 vom 14. Juni 2023, Wiesbaden. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/06/PD23_N035_12.html, *abgerufen am 29.06.2026*

Umweltbundesamt:

Umweltbundesamt (2025): Wohnfläche, Themenseite „Umweltzustand & Trends – Private Haushalte/Konsum – Wohnen“, zuletzt aktualisiert 25. November 2025. <https://www.umweltbundesamt.de/daten/umweltzustand-trends/private-haushalte-konsum/wohnen/wohn-flaeche>, *abgerufen am 29.06.2026*

Statistisches Landesamt Baden-Württemberg / Landesentwicklung BW:

Landesentwicklung Baden-Württemberg (Ministerium für Landesentwicklung und Wohnen): Siedlungsentwicklung in Baden-Württemberg, Datengrundlage: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Statistisches Landesamt Baden-Württemberg (Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung) 2025. <https://www.landesentwicklung-bw.de/de/p/raum-fur-morgen/siedlungsentwicklung-in-baden-wuerttemberg-68.html>, *abgerufen am 29.06.2026*

Landesamt für Geoinformation und Landentwicklung Baden-Württemberg 2024: WMTS LGL-BW ATKIS DOP 20cm Bodenauflösung, URL: <https://metadaten.geoportal-bw.de/geonetwork/srv/ger/catalog.search#/metadata/0f7e3748-dd54-0969-adb2-da1cbdf88874>. Datenquelle: LGL-BW, www.lgl-bw.de, Daten-lizenz: dl-de/by-2-0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>), 2024

Deutschlandatlas (Bund):

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) / Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: Der Deutschlandatlas – Wie wir wohnen: Baufertigstellungen. <https://www.deutschlandatlas.bund.de/DE/Karten/Wie-wir-wohnen/047-Baufertigstellungen.html>, *abgerufen am 29.06.2026*

Impressum

Herausgeberin

Verband Region Karlsruhe – *Projektträger*
Baumeisterstraße 2, 76137 Karlsruhe
www.region-karlsruhe.de
Prof. Dr. Matthias Proske
Lisa Matzdorff | Manuel Wagner

Projektpartner

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
– *wissenschaftliche Betreuung*
Klaus Einig | Dr. David Pehlke

Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und
Bauwesen (BMWSB) – *politische Begleitung*
Dr. Robert Koch

Deutsches Institut für Urbanistik gGmbH (difu) – *Begleitforschung*
Ricarda Pätzold
Wolf-Christian Strauss | Franciska Frölich v. Bodelschwingh

Fachanwalt für Verwaltungsrecht – *Begleitforschung*
RA Frank Reitzig

Auftragnehmer

ALP Institut für Wohnen und Stadtentwicklung GmbH
Felix Arnold
Laya Cornelius | Philipp Köhne

berchtoldkrass space+options
Raumplaner, Stadtplaner. Partnerschaft
Prof. Dr. Martin Berchtold
Marianne Gatti | Lena Aumüller
Simon Zimmermann | Anika Henke

zweipluseins raumplaner
Stiewing Weber PartG
Marvin Stiewing | Tobias Weber

Stand

Juli 2026



Gefördert durch:



aufgrund eines Beschlusses
des Deutschen Bundestages



Das Projekt „Regionaler Wohnungsbau-navigator Mittlerer Oberrhein“ wurde von Mai 2024 bis April 2026 im Rahmen des Modellvorhabens der Raumordnung (MORO) „Mehr Wohnungsbau ermöglichen – Raumordnung und interkommunale Kooperation als Wege aus der Wohnungsnot“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) am Verband Region Karlsruhe durchgeführt.

Unterstützt und mitgetragen wurde das Projekt von den Modellgemeinden Baden-Baden, Bretten, Bruchsal, Bühl, Ettlingen, Gaggenau, Gernsbach, Karlsruhe und Rastatt sowie dem Nachbarschaftsverband Karlsruhe.

