Deutsches RegioPole Netzwerk

Regiopolen als attraktive Wohn- und Arbeitsorte

Wohnen: Trends und Entwicklungen

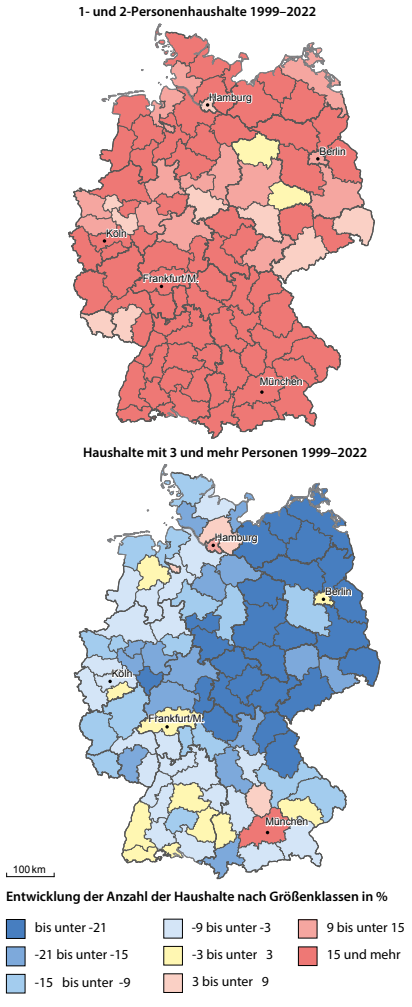
Wohnraum unter Anpassungsdruck

Demografischer Wandel und Zuwanderung, insbesondere aber veränderte Haushaltsstrukturen und unterschiedliche regionale Entwicklungsdynamiken, verändern die Wohnraumnachfrage in Deutschland.

/ Entscheidend ist nicht allein die Zahl verfügbarer Wohnungen, sondern die richtigen Qualitäten am richtigen Ort – bezahlbar, bedarfsgerecht und in einem attraktiven Lebensumfeld. /

Vielfach entspricht der Wohnungsbestand hinsichtlich Größe, Zuschnitt, Barrierefreiheit, energetischem Standard oder Lage nicht mehr der Nachfrage. Fehlende passende Alternativen und hohe Kosten eines Wohnungswechsels können zudem Umzugsketten bremsen: Haushalte verbleiben in Wohnungen, die nicht mehr ihrem Bedarf entsprechen, sodass diese nicht für andere Haushalte frei werden. Neben dem Neubau gewinnen deshalb Umbau, Modernisierung und Aktivierung vorhandener Bestände an Bedeutung.

Künftig werden vorwiegend kleinere und ältere Haushalte die Nachfrage prägen. So steigt der Anteil der Einpersonenhaushalte von 42 % im Jahr 2018 auf über 45 % bis 2040 (Destatis 2020). Zugleich wächst der Anteil älterer Menschen deutlich. Bereits 2025 lebte in rund einem Drittel aller privaten Haushalte mindestens eine Person ab 65 Jahren, fast die Hälfte davon sind Einpersonenhaushalte (Destatis 2026). Diese Entwicklungen zeigt die Wohnungsmarktanalyse der Regiopole Trier: 20 % der Haushalte bestehen ausschließlich aus Menschen ab 65 Jahren und rund 2.200 alleinstehende ältere Menschen leben in Wohnungen mit vier oder mehr Zimmern (Stadt Trier 2025).



Entwicklung der Anzahl der Haushalte nach Größenklassen. Quelle: BBSR 2025

Gleichzeitig braucht es passende Angebote für andere Gruppen, etwa junge Familien, Studierende und Auszubildende. Gefragt ist ein vielfältiges Wohnungsangebot für unterschiedliche Haushaltsformen und Lebensphasen.

Wohnraumnachfrage und -bedarf

Nachfrageentwicklung: Natürliche Bevölkerungsentwicklung | Zu- und Abwanderungen | Haushaltsentwicklung

Quantitativer Wohnungsbedarf: bestehende Versorgungsdefizite (Nachholbedarf) | Ersatzbedarf | Mobilitätsreserve

Qualitative Anforderungen: Größe und Zuschnitt | Bezahlbarkeit | Barrierefreiheit | energetischer Standard | Lage und Erreichbarkeit

Wohnungsmärkte enden nicht an kommunalen Grenzen

Wohnraumbedarfe dynamischer Städte wirken in das Umland, das Entlastungsfunktionen übernehmen und zugleich an der Entwicklung teilhaben kann. Fehlen passgenaue und bezahlbare Angebote, können dagegen Ausweichbewegungen ins weitere Umland zusätzliche Verkehrsströme und Flächeninanspruchnahme auslösen.

/ Eine abgestimmte regionale Entwicklung ist entscheidend. /

Wohnraumentwicklung ist eng mit Fragen zu Mobilität, Daseinsvorsorge, Klimaanpassung und Freiraumentwicklung verknüpft. Sie beeinflusst zudem die Nachfrage nach sozialen und technischen Infrastrukturen und damit deren Auslastung und Folgekosten. Viele dieser Zusammenhänge überschreiten administrative Grenzen und erfordern oftmals eine regionale Perspektive.

Wohnen wird zum Standortfaktor

Ein ausreichendes, bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot ist ein wichtiger Faktor für die Gewinnung und Bindung von Fachkräften. Dabei entscheidet nicht allein die Wohnung: Erreichbarkeit, soziale Infrastruktur, Bildungs- und Betreuungsangebote sowie Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten bestimmen die Attraktivität eines Standortes als Wohn- und Lebensort.

/ Damit wird Wohnen auch zu einer wirtschaftspolitischen Frage. Fehlende passende Wohnangebote können die Fachkräftesicherung von Unternehmen und Einrichtungen der Daseinsvorsorge und damit die Entwicklungsfähigkeit eines Standortes beeinträchtigen. /

Regiopolen als Wohn- und Arbeitsmarktzentren

Regiopolen sind Arbeitsmarktzentren ihrer Regionen

Regiopolen sind starke urbane Zentren außerhalb der großen Metropolräume, die wichtige Funktionen für ihre Region übernehmen. Sie bündeln Arbeitsplätze und Unternehmen, Hochschulen und Forschung sowie wichtige Bildungs-, Gesundheits-, Kultur- und Versorgungseinrichtungen.

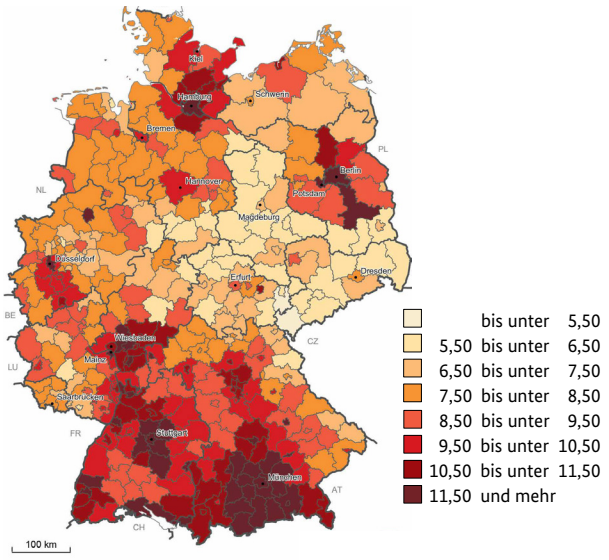
/ Regiopolen prägen die Arbeitsmärkte ihres Umlands und spielen eine besondere Rolle für die Gewinnung und Bindung von Fachkräften. /

Leitbilder der Raumentwicklung

Die Leitbilder der Raumentwicklung erkennen diese Funktionen an: „Außerhalb der Metropolregionen leisten Städte […] mit hoher Wirtschafts- und Innovationskraft schon heute einen erheblichen Beitrag zum gesamtwirtschaftlichen Wachstum und übernehmen wichtige Entwicklungs- und Versorgungsfunktionen für ihre Verflechtungsbereiche“ (MKRO 2016, S. 10).

Regiopolen bieten besondere Standortqualitäten

Im Wettbewerb um Fachkräfte verfügen Regiopolen über besondere Potenziale. Sie verbinden ein vielfältiges Arbeitsplatzangebot und urbane Versorgungsfunktionen mit spezifischen Wohn- und Lebensqualitäten. Gegenüber den großen Metropolen können Regiopolen teilweise mit niedrigeren Mietniveaus punkten und damit Vorteile als Wohn- und Arbeitsstandorte bieten (siehe Karte). Zugleich bieten sie vielfach kurze Wege und eine gute Erreichbarkeit von Bildungs-, Betreuungs-, Gesundheits-, Kultur- und Freizeitangeboten. Durch die Verflechtung mit dem Umland kommen weitere Wohn- und Naherholungsangebote hinzu.



Angebotsmieten von Wohnungen bei Erst- und Wiedervermietung in mittlerer/guter Wohnlage, 1. Halbjahr 2023 in € je m² nettokalt.
Quelle: BMWSB, 2023

/ Die Verbindung von Arbeitsmarkt, Wohnen und Lebensqualität kann als eigenständiges Standortprofil für die Gewinnung und Bindung von Fachkräften genutzt werden. /

Regiopolregion ist nicht gleich Regiopolregion

Die Wohn- und Arbeitsmärkte der Regiopolregionen weisen unterschiedliche Entwicklungsdynamiken auf, auch zwischen Regiopole und Umland.

/ Regiopolregionen brauchen wohnungspolitische Strategien, die den jeweiligen regionalen Ausgangslagen und Entwicklungsdynamiken Rechnung tragen. /

Je nach Ausgangslage können dabei unterschiedliche Aufgaben im Vordergrund stehen: die Nutzung von Wohnraumpotenzialen im Umland, die Anpassung und Aktivierung vorhandener Bestände oder die Stabilisierung von Wohn- und Versorgungsstandorten. Entscheidend ist, bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnraum bereitzustellen und dabei Wohnraumentwicklung, Arbeitsmarkt, Verkehr und Infrastruktur im jeweiligen regionalen Zusammenhang zu betrachten.

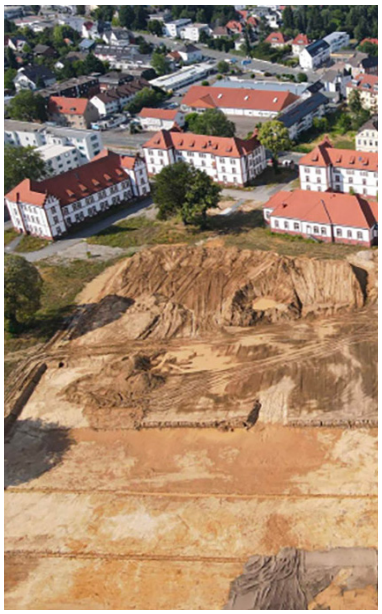
Regiopolen in der Praxis: Wie Wohnraum zum Standortfaktor wird

Alanbrooke Quartier in Paderborn: akteursübergreifend zur Fachkräftebindung

Die Entwicklung des **Alanbrooke Quartiers** zeigt, wie Kommune und Wirtschaft gemeinsam Impulse für Wohnen und Fachkräftesicherung setzen können. Acht denkmalgeschützte Gebäude wurden über ein Konzeptverfahren mit Anhandgabegesprächen vergeben, das neben wirtschaftlichen auch städtebauliche und soziale Kriterien berücksichtigte.

Im Quartier entstehen Büros, Co-Working-Spaces und ein Inkubator für die Kreativwirtschaft sowie Gastronomie und 84 Wohnplätze für Studierende und Auszubildende. Damit reagiert das Quartier auf den wachsenden Bedarf an kleinteiligem und zugleich bezahlbarem Wohnraum für junge Menschen.

Trotz anspruchsvoller Rahmenbedingungen erwies sich die Zusammenarbeit zwischen Kommune und privater Wirtschaft als zentral. Investor Benedikt Breithaupt betont: *„Bezahlbarer und qualitätsvoller Wohnraum entsteht nicht allein durch öffentliche Förderung, sondern durch das partnerschaftliche Zusammenspiel von Staat, Kommunen und privater Wirtschaft.“*

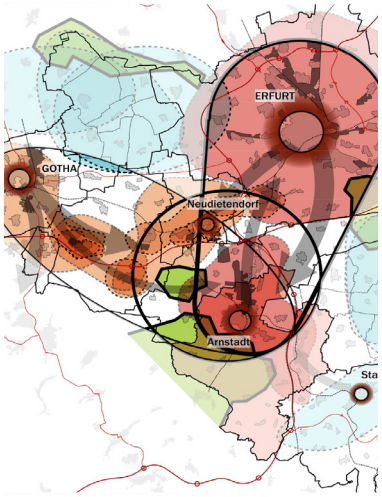


Luftbildaufnahme des Alanbrooke Quartiers
© Stadt Paderborn

Entwicklung des Erfurter Kreuzes: Wirtschaft und Wohnen regional zusammen denken

Die **Entwicklung des Erfurter Kreuzes** zeigt, wie eng wirtschaftliches Wachstum, Fachkräftesicherung und Wohnraumentwicklung zusammenhängen. Seit 2009 arbeiten der Landkreis Gotha, der Ilm-Kreis und die Stadt Erfurt in der „Wirtschaftsregion Erfurter Kreuz" zusammen. Mit der Erweiterung des Erfurter Kreuzes wird bis 2033 mit rund 5.500 zusätzlichen Arbeitskräften gerechnet, wodurch zusätzlicher Wohnraumbedarf in der Region entsteht.

Um diese Entwicklung strategisch zu steuern, erarbeiteten die Partner 2021 bis 2023 eine regionale Siedlungsflächenkonzeption. Sie bildet die Grundlage für eine abgestimmte Wohn- und Siedlungsentwicklung über kommunale Grenzen hinweg und berücksichtigt sowohl zusätzliche Wohnraumbedarfe als auch Innenentwicklungspotenziale.



Auszug aus der Siedlungsflächenkonzeption Erfurter Kreuz, S. 35
© Büro für urbane Projekte

Mit dem „Siedlungsflächendialog Erfurter Kreuz" wurde die Zusammenarbeit verstetigt: Kommunen und Landkreise stimmen sich regelmäßig zu Flächenbedarfen und Entwicklungsmöglichkeiten ab. Wohnraumentwicklung wird als gemeinsame Aufgabe verstanden.

Lars Bredemeier, Beigeordneter der Stadt Erfurt, betont: *„Regiopolen tragen die Hauptverantwortung für die Bewältigung starker wirtschaftlicher Wachstumsprozesse im ländlichen Raum. Getragen von einer regionalen Allianz lassen sich daraus Erfolgsgeschichten für die Entwicklung der metropolenfernen Räume Deutschlands gestalten."*

Wohnraumpolitik ist Standortpolitik – Erkenntnisse für Regiopolen und ihre Regionen

Die Praxis zeigt, dass es vielfältige Handlungsmöglichkeiten gibt, wie Regiopolen durch eine aktive Wohnraumpolitik ihre Standortqualität und Fachkräftesicherung stärken können:

1. Wohnen als Teil der Standort- und Wirtschaftspolitik begreifen.

Als Arbeitsmarkt-, Wirtschafts- und Versorgungszentren sind Regiopolen in besonderem Maße darauf angewiesen, Fachkräfte zu gewinnen und zu binden. Ein ausreichendes, bezahlbares und bedarfsgerechtes Wohnraumangebot ist dafür eine wichtige Voraussetzung. Wohnraumentwicklung ist deshalb als strategischer Bestandteil der Standort- und Wirtschaftspolitik der Regiopolen zu verstehen und systematisch mit der Fachkräftesicherung verknüpft.

2. Bedarfsgerechte Wohnqualitäten schaffen und Instrumente konsequent nutzen.

Entscheidend ist nicht allein die Menge, sondern auch die Qualität des Wohnraums. Dafür sind Bestandsentwicklung und Neubau zusammenzudenken, Leerstände zu aktivieren sowie Umbau und Umnutzung voranzutreiben. Wo Neubau erforderlich ist, sollte dieser gezielt Angebotslücken schließen. Die Möglichkeiten des Städtebau- und Bodenrechts – etwa Urbane Gebiete, Konzeptvergaben oder eine aktive kommunale Bodenpolitik – sind hierfür konsequent zu nutzen.

3. Wohnangebote gezielt auf Fachkräftegewinnung und -bindung ausrichten.

Für neu zuziehende Fachkräfte, Studierende, Auszubildende und Berufseinsteigende sind zielgruppengerechte Angebote wie temporäres Wohnen sowie Mitarbeiter- und Werkswohnungen gemeinsam mit Unternehmen, Hochschulen und der Wohnungswirtschaft zu entwickeln.

4. Vielfältige Wohnangebote schaffen und Umzugsketten ermöglichen

Ein attraktiver Wohnungsmarkt braucht bezahlbare und bedarfsgerechte Angebote für unterschiedliche Haushaltsformen und Lebensphasen. Dazu gehören beispielsweise familiengerechte Wohnungen ebenso wie kleinere, barrierearme und seniorengerechte Angebote. Letztere können Wohnungswechsel erleichtern und dazu beitragen, größere Wohnungen und Häuser für Familien verfügbar zu machen.

5. Wohnraumentwicklung regional abstimmen.

Regiopolen und Umlandkommunen sollten Wohnraumbedarfe und -potenziale gemeinsam betrachten und Wohnraumentwicklung, Arbeitsstandorte, Mobilität und Infrastruktur über kommunale Grenzen hinweg abstimmen. Neue oder aktivierte Wohnstandorte müssen insbesondere gut an die Arbeitsplätze der Region angebunden sein. Gemeinsame Datengrundlagen und eine regionale Wohnungsmarktbeobachtung unterstützen diese Zusammenarbeit. Unterschiedliche Wohn- und Standortqualitäten können dabei als regionale Stärke genutzt und arbeitsteilig entwickelt werden.

6. Regiopolen als Wohn- und Arbeitsorte positionieren.

Regiopolen haben ein spezifisches Standortprofil aus dem Zusammenspiel von Arbeitsplätzen, Wohnqualität und Lebensqualität. Standort- und Fachkräftemarketing sind miteinander verbunden und die Qualitäten der gesamten Regiopolregion zur Gewinnung und Bindung von Fachkräften werden einbezogen.

Regionales Handeln braucht passende Rahmenbedingungen – Empfehlungen an Bund und Länder

Viele der beschriebenen Ansätze können Regiopolen und ihre Regionen selbst anstoßen und umsetzen. Kommunales und regionales Handeln stößt jedoch dort an Grenzen, wo rechtliche Rahmenbedingungen, Förderstrukturen oder übergeordnete Planungen den Handlungsspielraum bestimmen. Bund und Länder sind daher gefordert, geeignete Rahmenbedingungen zu schaffen und regionale Ansätze gezielt zu unterstützen.

1. Funktionale Verflechtungen von Regiopolen und Umland in der Planung stärker berücksichtigen.

Wohnungs- und Arbeitsmärkte von Regiopolen reichen weit über die Kernstadt hinaus. Wirtschaftliche Entwicklung und Fachkräftegewinnung sind deshalb auf eine regional abgestimmte Entwicklung von Wohnraum, Gewerbeflächen, Verkehr und Infrastruktur angewiesen.

Landes- und Regionalplanung sollten diese funktionalen Verflechtungen stärker berücksichtigen, Regiopolregionen als funktionale Handlungsräume sichtbarer machen und eine abgestimmte Entwicklung von Regiopole und Umland unterstützen.

2. Regionale Funktionen finanziell stärker berücksichtigen.

Regiopolen leisten einen erheblichen Beitrag zum gesamtwirtschaftlichen Wachstum und übernehmen wichtige Entwicklungs- und Versorgungsfunktionen für ihre Verflechtungsbereiche. Dies betrifft auch die Finanzierung von Infrastrukturen, die für Wohn- und Arbeitsstandorte sowie die Gewinnung zusätzlicher Fachkräfte erforderlich sind.

Diese Funktionen sollten sowohl Bund und Länder bei der Ausgestaltung von Förderprogrammen als auch die Länder im kommunalen Finanzausgleich stärker berücksichtigen. Finanzierungsansätze sollten dabei der Bedeutung der Regiopolen für ihren Verflechtungsraum durch eine bessere finanzielle Ausstattung der Regiopolen gerecht werden, ohne die finanziellen Handlungsspielräume der Kommunen in ihrem Umland einzuschränken.

3. Regionale Kooperation dauerhaft handlungsfähig machen.

Eine abgestimmte Wohnraumentwicklung setzt kontinuierliche Zusammenarbeit zwischen Regiopole und Umland voraus. Dafür stehen häufig nur begrenzte Koordinierungs- und Planungskapazitäten zur Verfügung.

Bund und Länder sollten deshalb regionale Kooperationsstrukturen, gemeinsame Entwicklungskonzepte und Wohnungsmarktbeobachtungen unterstützen und Förderprogramme so ausgestalten, dass nicht nur einzelne Projekte, sondern auch die dafür erforderlichen regionalen Prozesse finanziert werden können.

4. Aktive Wohnraumentwicklung ermöglichen.

Regiopolen und ihre Umlandkommunen verfügen über wichtige planerische und bodenpolitische Instrumente. Die Aktivierung von Flächen und Beständen sowie die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum stoßen jedoch insbesondere bei hohen Investitionskosten und begrenzten kommunalen Finanzierungsspielräumen an Grenzen.

Bund und Länder sollten deshalb Bestandsaktivierung, Umbau und bedarfsgerechten Neubau durch verlässliche und ausreichend flexible Rahmenbedingungen und Förderinstrumente unterstützen.

Quellen

BBSR – Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (2025): Raumordnungsprognose 2045. Haushaltsprognose. BBSR-Analysen KOMPAKT 08/2025. Bonn.

BMWSB (2023): Faktenblätter zum deutschen Wohnungsmarkt 2023. Stand: Dezember 2023. URL: https://www.bmwsb.bund.de/SharedDocs/topthemen/DE/fakten-zum-wohnungsmarkt/faktenblaetter.pdf

Destatis – Statistisches Bundesamt (2020): 2040 wird voraussichtlich jeder vierte Mensch in Deutschland alleine wohnen. URL: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2020/03/PD20_069_122.html

Destatis – Statistisches Bundesamt (2026): Private Haushalte mit älteren Menschen. URL: https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/Aeltere-Menschen/private-haushalte.html

MKRO – Ministerkonferenz für Raumordnung (2016): Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland. Verabschiedet von der Ministerkonferenz für Raumordnung am 9. März 2016. Berlin.

Stadt Trier (2025): Ältere Menschen auf dem Wohnungsmarkt. Stadt im Blick, Januar 2025. Trier.

UBA – Umweltbundesamt (2026): Trends und Tendenzen der Siedlungsentwicklung und deren Auswirkungen auf das Erreichen der flächenpolitischen Ziele des Bundes. UBA-Texte 37/2026. Dessau-Roßlau.

UBA – Umweltbundesamt (2021) Umlandstadt Umweltschonend. Nachhaltige Verflechtung von Wohnen, Arbeiten, Erholung und Mobilität. Dessau-Roßlau.

Kontakt:

www.regiopole-netzwerk.de

Geschäftsstelle Deutsches RegioPole-Netzwerk
c/o Stadt Paderborn – Stadtplanungsamt
Am Hoppenhof 33
33104 Paderborn
Ansprechperson: Till Braukmann (t.braukmann@paderborn.de)