

Statistik aktuell

Bautätigkeit in Karlsruhe

2025



Impressum

Stadt Karlsruhe

Amt für Stadtentwicklung
Zähringerstraße 61
76133 Karlsruhe

Leiter:

Christoph Riedel

Bereich:

Statistikstelle
Andrea Rosemeier

Bearbeitung:

Paul Baumann

Layout:

Stefanie Groß

Titelfoto:

© stock.adobe.com – Tiberius Gracchus

Telefon: 0721 133-1230

Telefax: 0721 133-1239

E-Mail: statistik@karlsruhe.de

Internet: statistik.karlsruhe.de

Stand:

Juni 2026 | Nr. 26-0367

© Stadt Karlsruhe

Alle Rechte vorbehalten. Ohne ausdrückliche Genehmigung des Herausgebers ist es nicht gestattet, diese Veröffentlichung oder Teile daraus zu vervielfältigen oder in elektronischen Systemen anzubieten.



Wohnungsfertigstellungen wieder rückläufig

In Karlsruhe wurden im zurückliegenden Jahr 2025 insgesamt 618 Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden fertiggestellt. Während im Vorjahr noch über ein Viertel (26,8 %) der Wohnungen durch Baumaßnahmen im Bestand hinzugekommen war, wurde 2025 nur rund jede 10. Wohnung durch Veränderungen der bestehenden Bausubstanz geschaffen. Durch die Fertigstellung von neuen Wohngebäuden sind 2025 insgesamt 547 Wohnungen entstanden, wobei über 80 % davon in Geschosswohnungsbauten mit mindestens 7 Wohnungen lagen (siehe Tabelle 1).

Die Zahl der hinzukommenden Wohnungen fiel im Vergleich zum Vorjahr deutlich geringer aus (-31,6 % siehe Abbildung 2). Der Bauüberhang ist trotz der niedrigen Baufertigstellungszahlen weiter gesunken, da sich auch die Genehmigungszahlen rückläufig entwickelten. Das schwächere Jahresergebnis ist allerdings primär auf eine sehr geringe Zahl an Wohnungsfertigstellungen im Bestand zurückzuführen (-71,9 %, Tabelle 1). Insgesamt wurden 8,9 % weniger Baumaßnahmen realisiert. Ungeachtet der sinkenden Baufertigstellungszahlen ist die Anzahl an neu errichteten Einfamilienhäusern nahezu konstant geblieben (-2,0 %). Kleine Mehrfamilienhäuser mit 3 Wohnungen wurden in den letzten 5 Jahren – so auch 2025 – kaum gebaut.

Tabelle 1

Fertiggestellte Gebäude und Wohnungen in Karlsruhe 2025 nach Gebäudeart und Art der Baumaßnahme

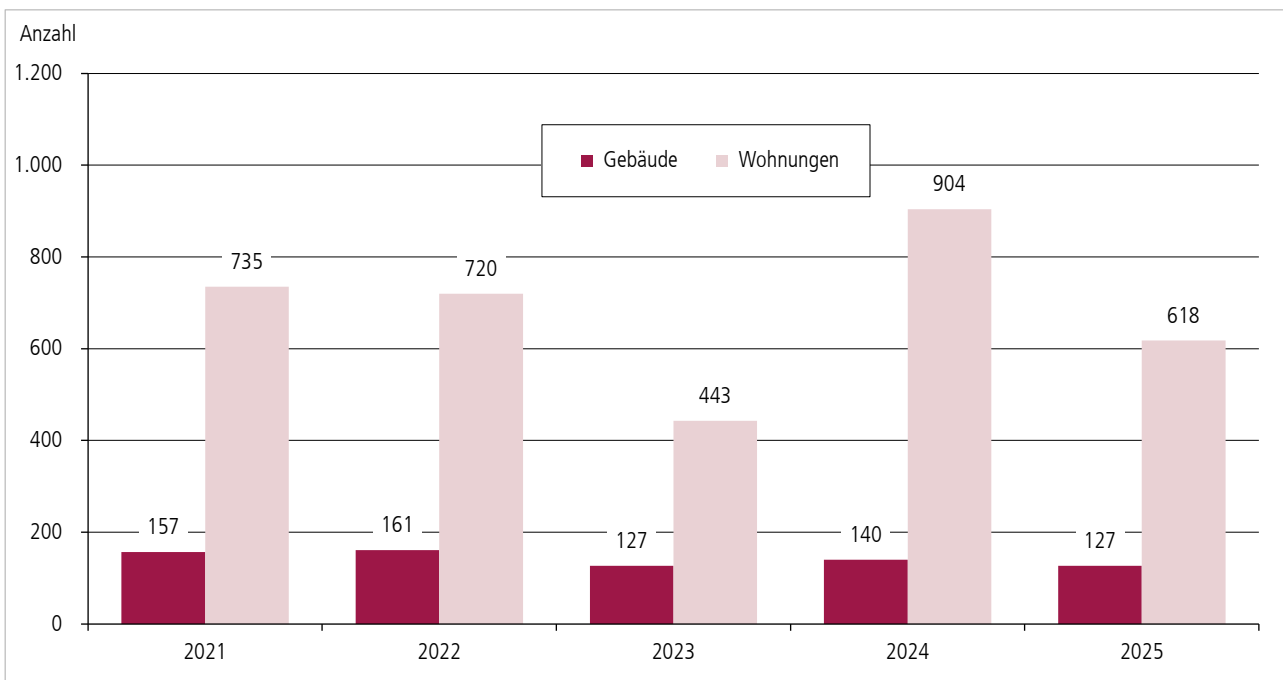
Bauvorhaben	Baufertigstellungen			
	2025		2021 bis 2025	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden	127	550	712	2.381
davon				
Neubau von Wohngebäuden	99	547	586	2.325
davon				
1 Wohnung	48	48	344	344
2 Wohnungen	11	22	65	130
3 Wohnungen	1	3	14	42
4 bis 6 Wohnungen	5	30	51	267
7 bis 12 Wohnungen	16	158	62	591
13 und mehr Wohnungen	18	286	50	951
Neubau von Nichtwohngebäuden	28	3	126	56
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	174 ¹	68 ²	1.018 ¹	1.039 ²
davon				
Baumaßnahmen an Wohngebäuden	135	76	856	1.000
davon				
Umbau	13	-47	96	-8
Anbau/Erweiterung	24	13	92	35
Aufstockung	7	26	27	51
Dachgeschossausbau	8	8	88	66
Dachgauben	11	-	70	-
Balkon/Terrasse/Wintergarten	9	-	76	-
Kombination aus Um-/An-/Ausbau/Aufstockung	15	5	100	142
Kombination aus Um-/An-/Ausbau/Aufstockung und kleiner Baumaßnahme	12	14	116	60
Nutzungsänderung	33	57	184	645
Sonstiges	-	-	-	-
Baumaßnahmen an Nichtwohngebäuden	39	-8	162	39
Insgesamt	301	618	1.730	3.420

¹ Anzahl der Baumaßnahmen.

² Wohnungszugang durch Baumaßnahmen.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2025.

Abbildung 1

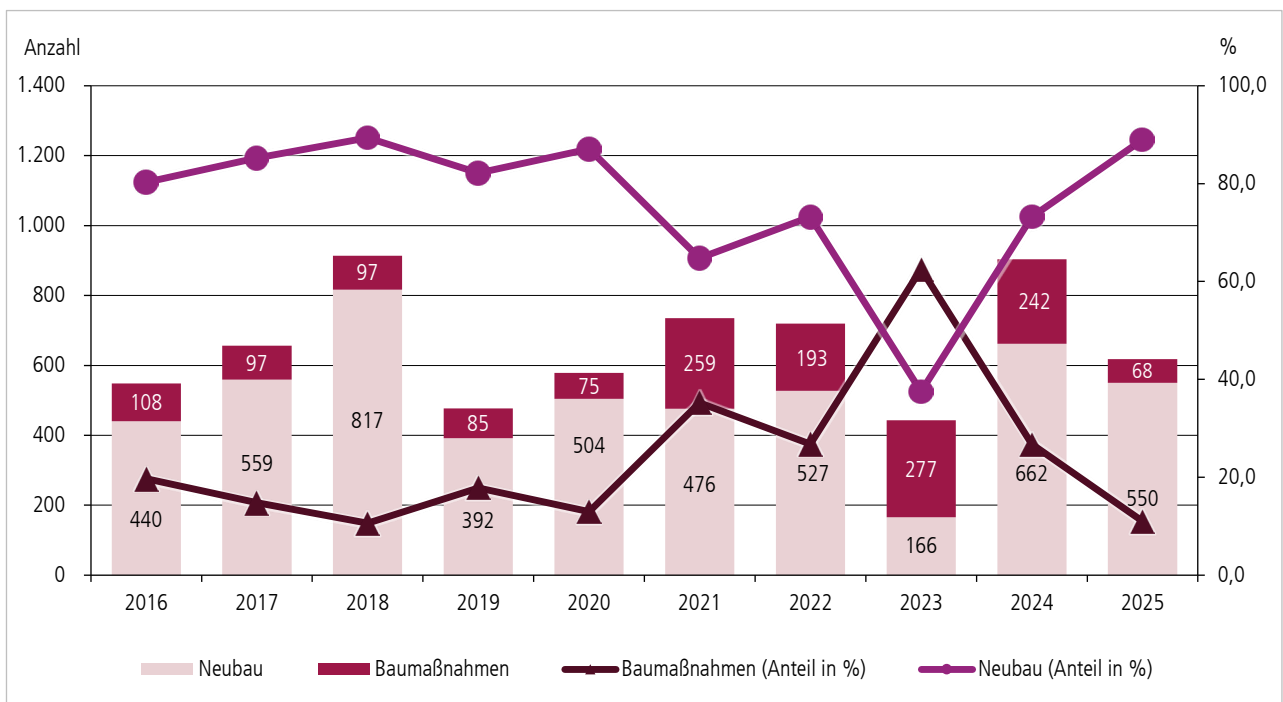
Baufertigstellungen von Gebäuden¹ und Wohnungen² in Karlsruhe 2021 bis 2025 nach Art der Bautätigkeit

1 Anzahl der Gebäude ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

2 Fertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Neubau und hinzugekommene Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden).

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2025.

Abbildung 2

Fertiggestellte Wohnungen¹ in Karlsruhe 2016 bis 2025 nach Art der Bautätigkeit

1 In Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Bei Baumaßnahmen: Saldo aus Zugang und Wegfall.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2025.

Nutzungsänderungen schaffen Wohnraum im Bestand

Die Ausschöpfung baulicher Potenziale im Bestand erfolgte im Jahr 2025 vor allem durch die Realisierung kleinerer Vorhaben, wobei insgesamt 76 Wohnungen durch 135 Baumaßnahmen an bestehenden Wohngebäuden fertiggestellt wurden (siehe Tabelle 1). Ein wesentlicher Teil (75 %) der Wohnraumschaffung entfiel dabei auf Nutzungsänderungen, wodurch 57 Wohnungen entstanden. Zudem konnten 26 Wohnungen durch Aufstockungen sowie 8 Wohnungen durch Dachgeschossausbauten bezugsfertig gemacht werden. Weitere Wohnungen entstanden durch Anbau- und Erweiterungsmaßnahmen (13 Wohnungen) sowie Kombinationen aus verschiedenen Um-, An- und Ausbaumaßnahmen (19 Wohnungen). Im Gegensatz zur Wohnraumschaffung durch Maßnahmen in Wohngebäuden sind in Nichtwohngebäuden mehr Wohnungen weggefallen als hinzugekommen (–8 Wohnungen, siehe Tabelle 1).

Wohnungsneubau durch Großprojekte

Im Hinblick auf das Vorjahr setzte sich der Trend zum Geschosswohnungsbau in Karlsruhe im Jahr 2025 fort. Der Anteil der Neubauwohnungen in Gebäuden mit drei oder mehr Wohneinheiten lag bei 77,2 % (477 Wohnungen). So wurde durch den Bau von Mehrfamilienhäusern das Gros der neuen Wohneinheiten geschaffen. Demgegenüber entfielen lediglich 11,3 % aller Neubauwohnungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser (70 Wohnungen). Die Anzahl der neu entstandenen Einheiten durch Baumaßnahmen im Bestand (68) blieb indessen deutlich hinter dem Ergebnis des Vorjahres (242 Wohnungen) zurück (siehe Abbildung 3).

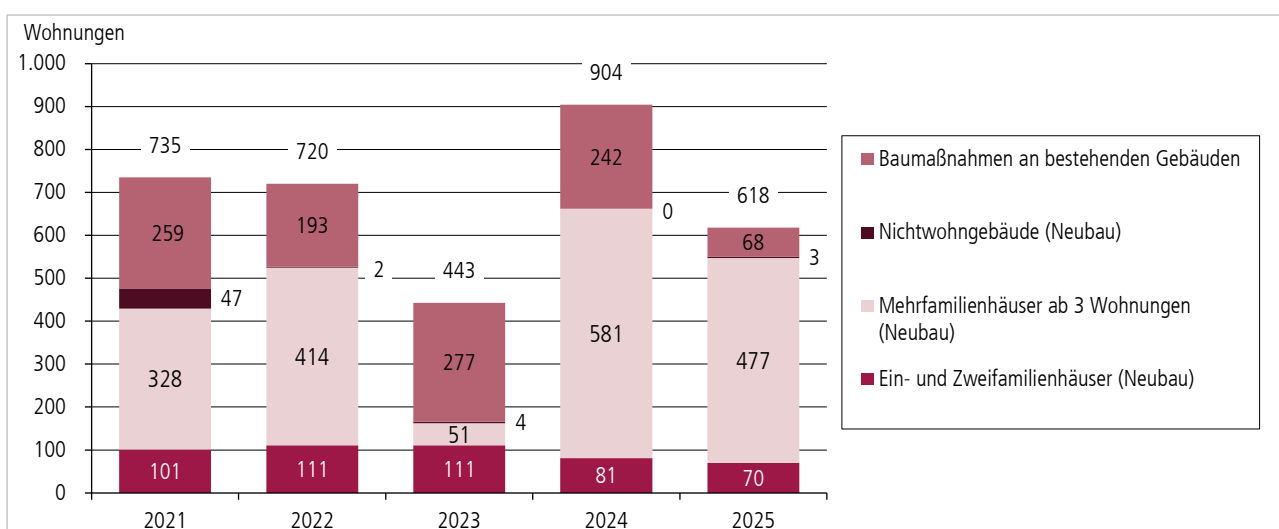
Der Schwerpunkt beim Neubau von Mehrfamilienhäusern lag 2025 auf großen Wohnbauprojekten. Fast alle Wohnungen im Geschosswohnungsbau entstanden in Gebäuden mit mehr als sieben Wohnungen (93,1 %, 444 Wohnungen). Kleine Mehrfamilienhäuser mit drei bis sechs Wohnungen spielten auch 2025 mit 6,0 % nur eine untergeordnete Rolle (33 Wohnungen, siehe Abbildung 3). Bei den Ein- und Zweifamilienhäusern (70 Wohnungen) überwogen die Einfamilienhäuser (68,6 %, 48 Wohnungen). Die rückläufige Zahl an Neubauwohnungen in der Fächerstadt lässt sich insgesamt auf das schwache Fertigstellungsergebnis beim Bau von Mehrfamilienhäusern zurückführen. Während im Jahr 2024 noch 581 Wohnungen in diesem Segment bezugsfertig geworden waren, waren es 2025 nur noch 477. Das entspricht einem Rückgang von 17,9 %.

Räumlicher Schwerpunkt beim Wohnungsneubau war mit großem Abstand Daxlanden (362 Wohnungen). Dort entstanden in sieben größeren Gebäudekomplexen mit jeweils zwischen 20 und 90 Einheiten fast alle dieser Neubauwohnungen (360). Andere Stadtteile der Fächerstadt spielten 2025 im Bereich Neubau kaum oder gar keine Rolle.

Durch Nutzungsänderungen, Aufstockungen und andere bauliche Veränderungen im Bestand (68 Wohnungen) wurde zusätzlicher Wohnraum hauptsächlich in Mühlburg (51,5 %) und Durlach (20,6 %) geschaffen. Umbaumaßnahmen als solches führten stadtweit zwar zu einem Wegfall von 47 Wohnungen und damit erstmalig seit 2020 zu einer negativen Bilanz (siehe Tabelle 1): Doch konnten anderweitig bauliche Reserven erschlossen und in Summe zusätzliche Wohnungen generiert werden.

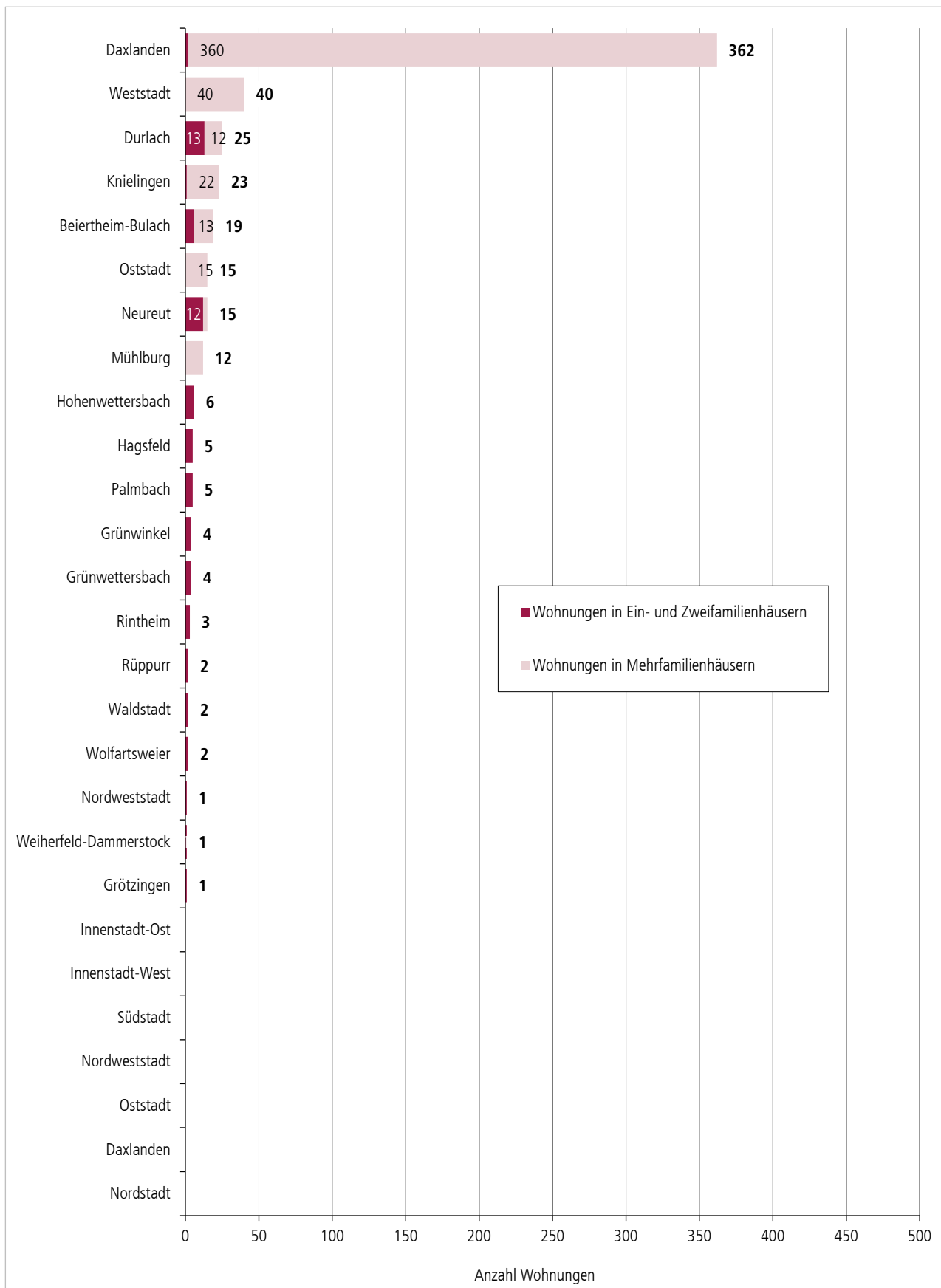
Abbildung 3

Fertiggestellte Wohnungen¹ 2021 bis 2025 nach Gebäudeart und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden



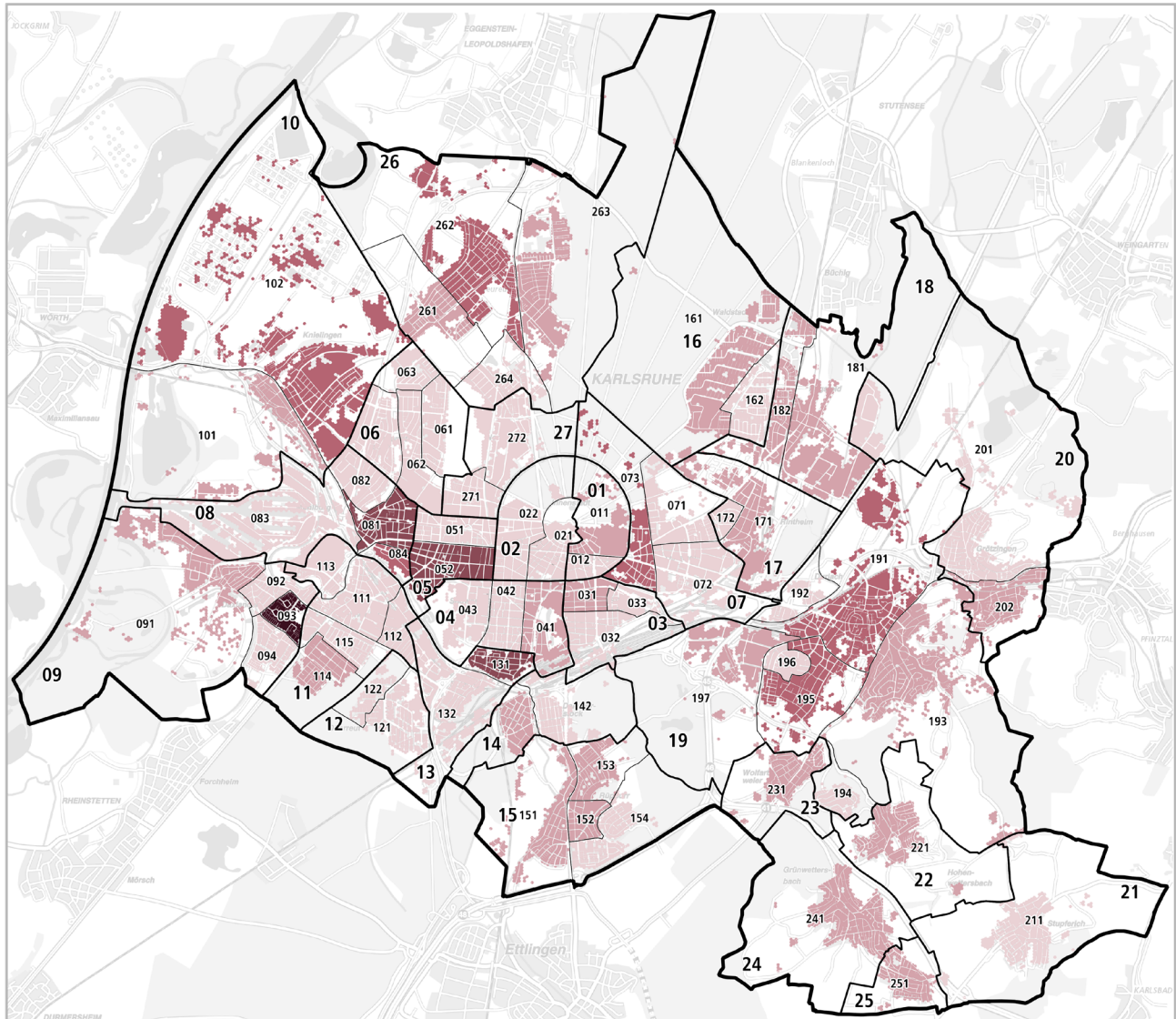
¹ Bei Baumaßnahmen: Saldo aus Zugang und Wegfall.

Abbildung 4

Fertiggestellte Wohnungen in neu errichteten Wohngebäuden 2025 nach der Gebäudeart

Karte 1

Durch Neubau und Baumaßnahmen fertiggestellte Wohnungen* in den Karlsruher Stadtvierteln 2025



Stadtteile

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| 01 Innenstadt-Ost | 15 Rüppurr |
| 02 Innenstadt-West | 16 Waldstadt |
| 03 Südstadt | 17 Rintheim |
| 04 Südweststadt | 18 Hagsfeld |
| 05 Weststadt | 19 Durlach |
| 06 Nordweststadt | 20 Grötzingen |
| 07 Oststadt | 21 Stupferich |
| 08 Mühlburg | 22 Hohenwettersbach |
| 09 Daxlanden | 23 Wolfartsweier |
| 10 Knielingen | 24 Grünwettersbach |
| 11 Grünwinkel | 25 Palmbach |
| 12 Oberreut | 26 Neureut |
| 13 Beiertheim-Bulach | 27 Nordstadt |
| 14 Weiherfeld-Dammerstock | |

Anzahl fertiggestellter Wohnungen 2025

- | | |
|--|-----------------|
| | Kein Zuwachs |
| | 1 bis unter 10 |
| | 10 bis unter 20 |
| | 20 bis unter 50 |
| | 50 und mehr |

Karlsruher insgesamt: 618

Zeichenerklärung

- | | |
|--|--------------------|
| | Stadtgrenze |
| | Stadtteilgrenze |
| | Stadtviertelgrenze |
| 01 | Stadtteilnummer |
| 011 | Stadtviertelnummer |

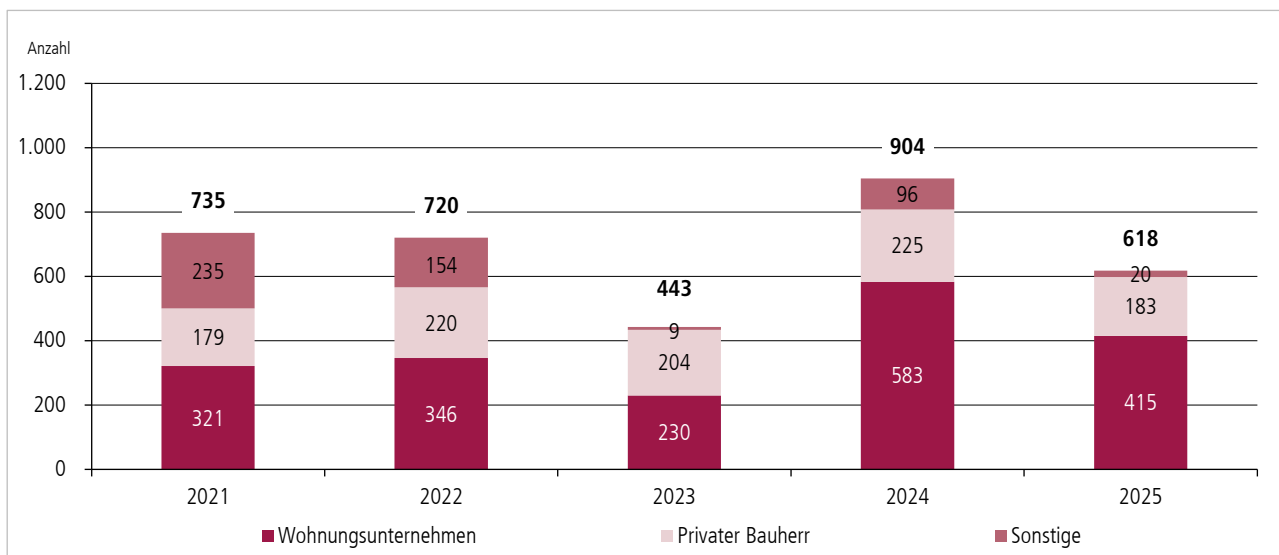
* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Wohnungsunternehmen bauen fast drei Viertel aller Wohnungen

Seit Jahren sind Wohnungsunternehmen die größten Bauherren in Karlsruhe. Auch 2025 entfielen auf sie mit 415 realisierten Wohneinheiten mehr als zwei Drittel des gesamtstädtischen Fertigstellungsvolumens (67,2 %, siehe Abbildung 5). Der Fokus der Wohnungsunternehmen liegt weiterhin auf Mehrfamilienhäusern. Von den durch Wohnungsunternehmen gebauten Wohneinheiten lagen 94,0 % (390 von 415 Wohnungen) in Wohngebäuden mit 7 oder mehr Wohnungen. Im Gegensatz dazu entfielen bei privaten Bauherren nur 27,9 % der Wohnungen auf Gebäude dieser Größenordnung. Dennoch bilden private Bauherren derzeit eine kleine aber stabile Bauherrngruppe in der Fächerstadt, wie der Fünfjahresvergleich in Abbildung 5 erkennen lässt. Größere Schwankungen hinsichtlich des Fertigstellungsvolumens ergeben sich zwangsläufig über den Baufortschritt bei Vorhaben von Wohnungsunternehmen. Die Zahl der von Wohnungsunternehmen fertiggestellten Wohnungen hat gegenüber dem Vorjahr um 28,8 % nachgegeben, blieb jedoch über dem Mittelwert der letzten 5 Jahre. Bei den privaten Bauherren betrug der Rückgang 18,7 %. Beide Gruppen, die Wohnungsunternehmen und die privaten Bauherren, waren auch im vergangenen Jahr die Hauptakteure des hiesigen Wohnungsbaus. Die Gruppe der sonstigen Bauherren, zu denen beispielsweise Organisationen ohne Erwerbszweck, öffentliche Bauherren oder Industrie und Gewerbe zählen, realisierte im Jahr 2025 zusammen lediglich 20 Wohneinheiten, was einer Abnahme von 79,2 % gegenüber dem Vorjahr (96 Wohnungen) entspricht.

Abbildung 5

Fertiggestellte Wohnungen¹ in Karlsruhe 2021 bis 2025 nach Bauherr

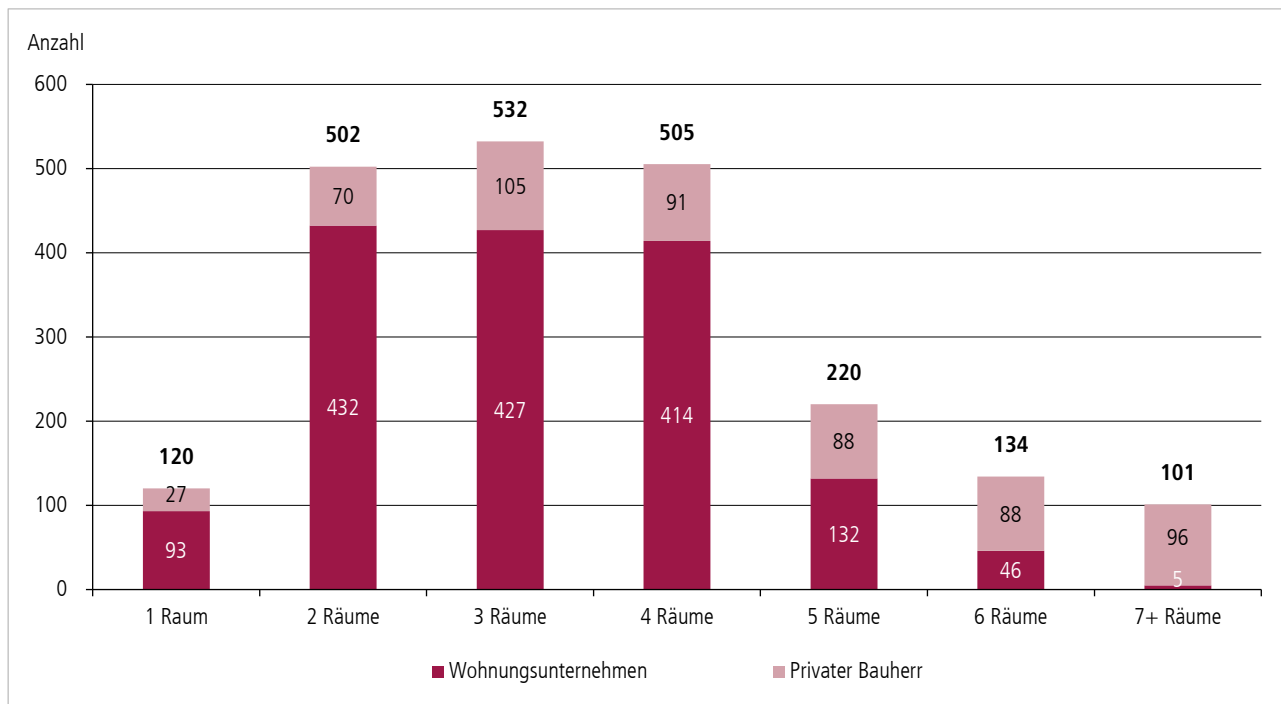


¹ Fertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, einschließlich der Bilanz aus Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2025.

Fast die Hälfte aller Neubauwohnungen der letzten fünf Jahre hat zwischen zwei und vier Räume

Wohnungsunternehmen und private Bauherren zeigen deutliche Unterschiede bei der Größenstruktur ihrer Neubauwohnungen (siehe Abbildungen 6 und 7). Wohnungsbaugesellschaften realisierten in den letzten fünf Jahren primär kleine bis mittelgroße Einheiten mit zwei bis vier Räumen (82,2 %). Da Küchen ab sechs Quadratmetern als eigener Raum zählen, handelt es sich dabei vorwiegend um Ein-, Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit Küche, Küchenzeile oder Kochnische. Die durchschnittliche Wohnfläche einer Neubauwohnung von Wohnungsbaugesellschaften aus den Jahren 2021 bis 2025 lag bei 80,1 m² und ist damit gegenüber dem Zeitraum 2020 bis 2024 um 4,0 % gesunken. Im Gegensatz dazu konzentrierten sich private Bauvorhaben auf größere Einheiten mit fünf oder mehr Räumen (55,4 %), was den hohen Anteil an Einfamilienhäusern widerspiegelt. Mit durchschnittlich 136,2 m² Wohnfläche pro Wohnung fielen allerdings auch private Neubauobjekte im Schnitt kleiner als im letzten Fünfjahreszeitraum aus (-5,0 %).

Abbildung 6

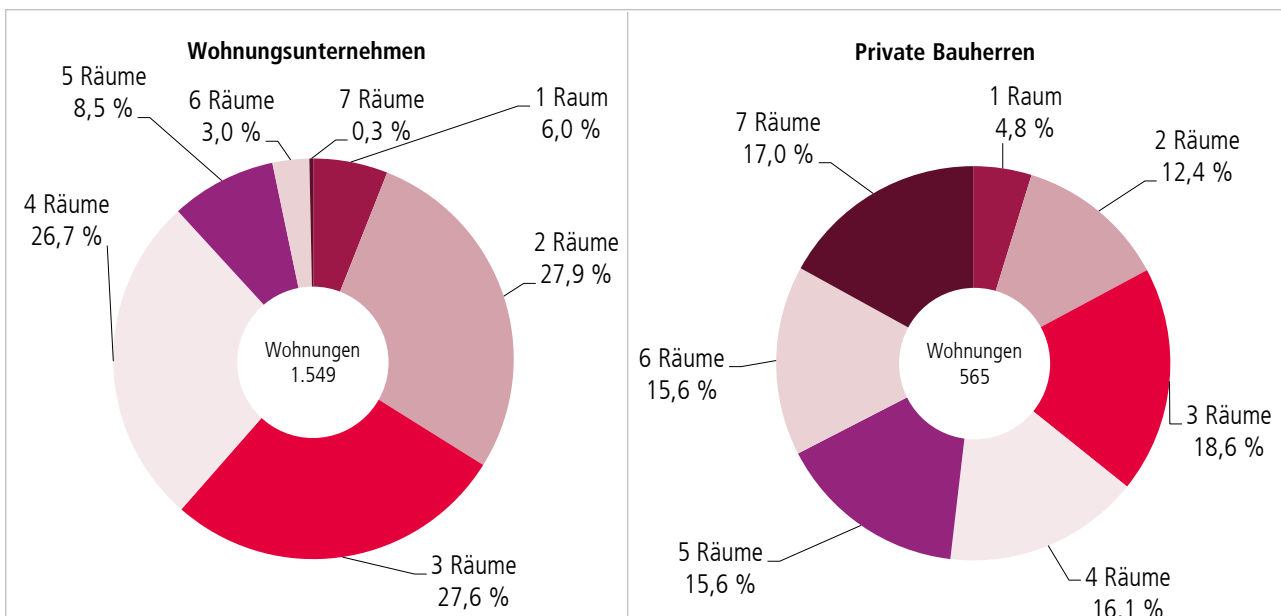
Fertiggestellte Wohnungen¹ im Neubau in Karlsruhe 2021 bis 2025 nach Bauherr und Wohnungsgröße


¹ Fertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Bei Baumaßnahmen: Saldo aus Zugang und Wegfall.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2025.

Abbildung 7

Wohnungsgrößenstruktur im Neubau¹ in Karlsruhe 2021 bis 2025 nach Bauherr


¹ Fertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Bei Baumaßnahmen: Saldo aus Zugang und Wegfall.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2025.

Tabelle 2

Bauüberhang¹ in den Karlsruher Stadtteilen am 31. Dezember 2025

Stadtteil		Wohngebäude		Nichtwohngebäude		Insgesamt	
		Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Innenstadt-Ost		-	17	5	12	5	29
Innenstadt-West		3	44	7	2	10	46
Südstadt		13	268	3	2	16	270
Südweststadt		2	193	2	8	4	201
Weststadt		4	93	-	-	4	93
Nordweststadt		3	14	-	-	3	14
Oststadt		5	134	3	10	8	144
Mühlburg		6	61	4	73	10	134
Daxlanden		3	17	5	3	8	20
Knielingen		2	7	9	1	11	8
Grünwinkel		26	202	5	12	31	214
Oberreut		-	-	2	-	2	-
Beiertheim-Bulach		5	8	-	1	5	9
Weiherfeld-Dammerstock		1	1	-	-	1	1
Rüppurr		4	10	-	-	4	10
Waldstadt		2	47	1	-	3	47
Rintheim		7	240	-	2	7	242
Hagsfeld		19	36	2	-	21	36
Durlach		19	153	8	-1	27	152
Grötzingen		6	23	3	-	9	23
Stupferich		5	17	-	-	5	17
Hohenwettersbach		12	25	-	-	12	25
Wolfartsweier		7	30	-	-	7	30
Grünwettersbach		6	11	1	1	7	12
Palmbach		4	9	-	-2	4	7
Neureut		21	77	6	-5	27	72
Nordstadt		-	-	1	32	1	32
Gesamtstadt		185	1.737	67	151	252	1.888
	Rohbaufertig	54	538	21	25	75	563
	Noch nicht unter Dach	45	298	7	10	52	308
	Noch nicht begonnen	86	901	39	116	125	1.017

¹ Genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Objekte.

Bei Baumaßnahmen: Saldo aus Zugang und Wegfall.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2025.

Weiterhin starker Rückgang beim Bauüberhang

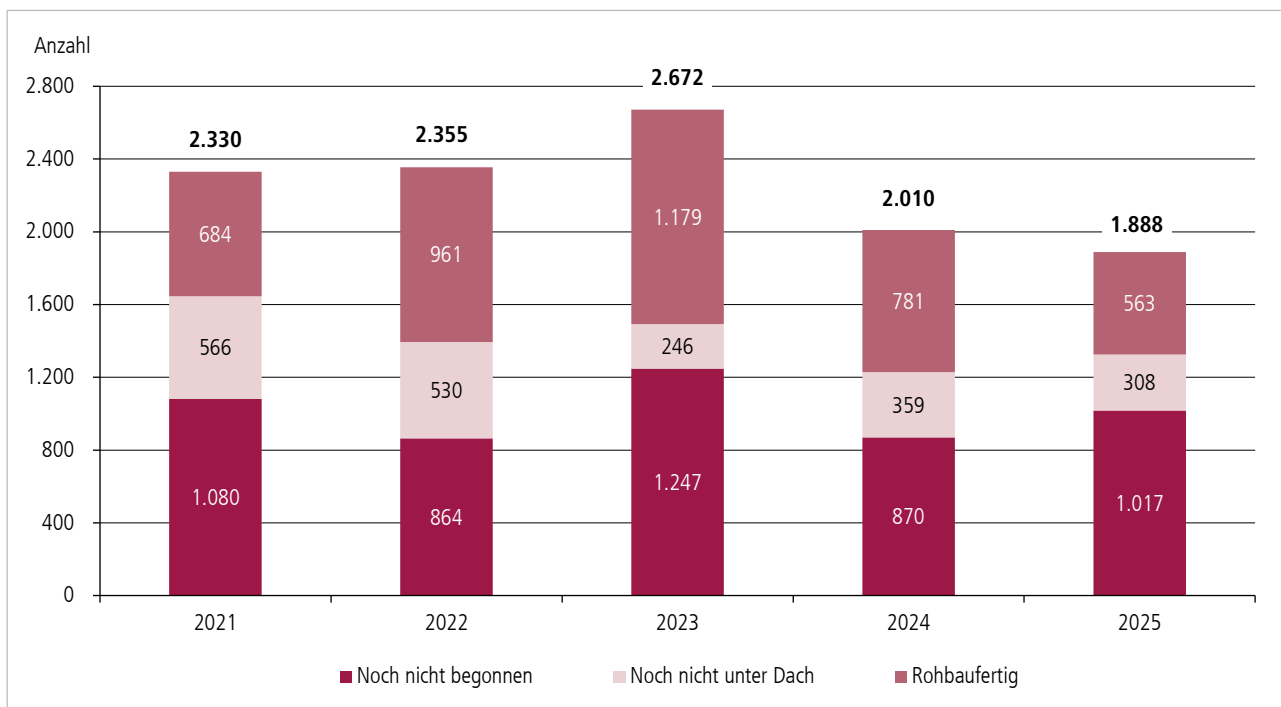
Die Zahl der genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Objekte summierte sich am Jahresende 2025 auf insgesamt 1.888 Wohnungen und 252 Neubauten im gesamten Stadtgebiet (siehe Tabelle 2). Gegenüber dem Vorjahr 2024 ist der Bauüberhang um 6,1 % kleiner geworden. Das zweite Jahr in Folge wurden deutlich mehr Wohnungen fertiggestellt als genehmigt, wodurch die Anzahl an Wohnungen im Bauüberhang den tiefsten Stand seit 2018 erreichte. Bei mehr als der Hälfte der Wohnungen (1.107 oder 53,9 %) hatte man bis Ende 2025 noch nicht mit dem Bau angefangen. Begonnen, aber noch nicht unter Dach waren 308 Wohnungen (16,3 %). Bereits im Rohbau befanden sich 563 Wohnungen (29,8 %). Mit ihrer Fertigstellung ist im aktuellen oder spätestens nächsten Jahr zu rechnen.

Angesichts der niedrigen Baufertigstellungszahlen 2024 (618 Wohnungen) konnte offenbar der Großteil der am Jahresende 2024 als rohbaufertig gemeldeten Vorhaben (781 Wohnungen) nunmehr abgeschlossen werden (siehe Abbildung 8). Nachdem zwischen 2020 und 2023 die Zahl der Objekte im Rohbau immer größer geworden war, reduziert sich der Bauüberhang seit 2024. Die Zahl der genehmigten Vorhaben, mit deren Bau noch nicht begonnen wurde, ist jedoch wieder gestiegen, obwohl sich allgemein die Baukosten im Jahr 2025 eher moderat entwickelt haben (Baukostenindex (Bund) +2,0 %). Am Jahresende 2025 befanden sich im Stadtgebiet zusammengekommen nur noch 871 Wohnungen im Bau, mit deren Fertigstellung in naher Zukunft gerechnet werden kann. Im Vergleich zum Vorjahr ist diese Zahl um fast ein Viertel gesunken.

Besonders hoch war der Bauüberhang 2025 in der Südstadt (273), wo gerade 13 neue Wohngebäude mit jeweils mindestens 7 Wohnungen entstehen. Auch in Rintheim (242), Grünwinkel (215) sowie der Südweststadt (202) und Durlach (161) sind etliche neue Wohnungen geplant (siehe Tabelle 2). In Grünwinkel entfallen 181 Wohnungen (84,2 %) auf wenige größere Neubauvorhaben. Als Schwerpunkte für den geplanten Neubau von Geschosswohnungen in der Fächerstadt lassen sich der nördliche Teil der Südstadt, die Albsiedlung in Grünwinkel, Alt-Rintheim und Durlach-Aue ausmachen.

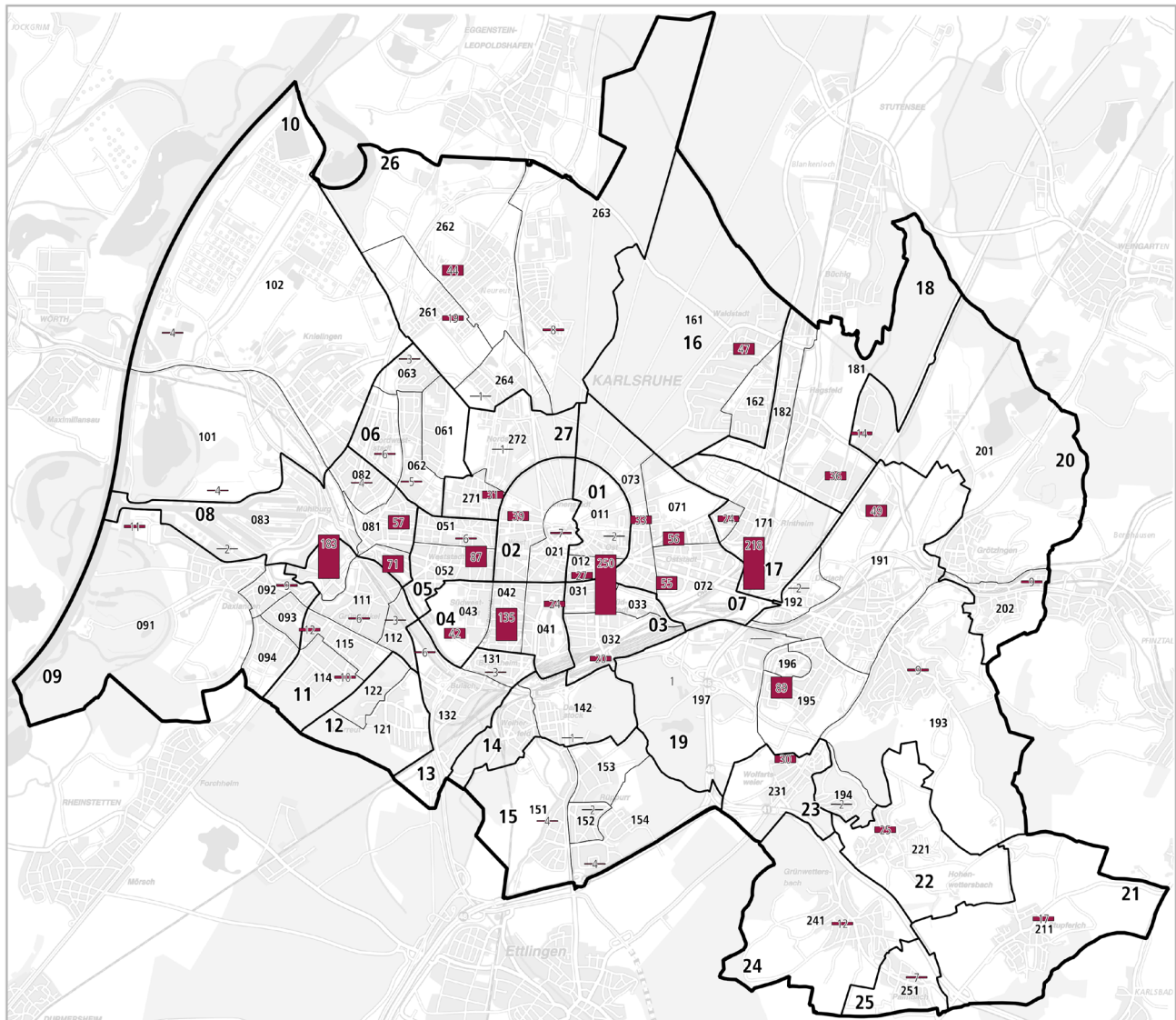
Abbildung 8

Wohnungen im Bauüberhang¹ in Karlsruhe 2021 bis 2025 nach dem Baufortschritt



¹ Genehmigte, aber noch nicht fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Karte 2

Wohnungen* im Bauüberhang in den Karlsruher Stadtvierteln am 31. Dezember 2025**Stadtteile**

- | | |
|---------------------------|---------------------|
| 01 Innenstadt-Ost | 15 Rüppurr |
| 02 Innenstadt-West | 16 Waldstadt |
| 03 Südstadt | 17 Rintheim |
| 04 Südweststadt | 18 Hagsfeld |
| 05 Weststadt | 19 Durlach |
| 06 Nordweststadt | 20 Grötzingen |
| 07 Oststadt | 21 Stupferich |
| 08 Mühlburg | 22 Hohenwettersbach |
| 09 Daxlanden | 23 Wolfartsweier |
| 10 Knielingen | 24 Grünwettersbach |
| 11 Grünwinkel | 25 Palmbach |
| 12 Oberreut | 26 Neureut |
| 13 Beiertheim-Bulach | 27 Nordstadt |
| 14 Weiherfeld-Dammerstock | |

Anzahl Wohnungen im Bauüberhang

Bei Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden kann der Saldo aus dem Zustand vor und nach der Baumaßnahme negative Werte annehmen.

**Zeichenerklärung**

- Stadtgrenze
- Stadtteilgrenze
- Stadtviertelgrenze
- 01 Stadtteilnummer
- 011 Stadtviertelnummer

Karlsruher insgesamt: 1.888

* Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Zahl der Baugenehmigung sinkt weiterhin

Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen ist im zurückliegenden Jahr 2025 abermals gesunken (siehe Tabelle 3 und Abbildung 9). Gegenüber dem Vorjahr ergab sich ein Rückgang von 12,3 % auf 384 Wohnungen. Damit erreichte Karlsruhe einen historischen Tiefststand bei den Wohnungsbaugenehmigungen. Die Zahl an projektierten Neubauvorhaben im Bereich Wohngebäude blieb mit 47 Gebäuden zwar gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant (48 Gebäude), da es im Bereich der Einfamilienhäuser einen Anstieg um 61,3 % gab. Größere Neubauprojekte wurden 2025 jedoch kaum beantragt, so dass mit einem anhaltenden Rückgang der Wohnungsfertigstellungen in den kommenden Jahren zu rechnen ist.

Grund für das Einbrechen der Genehmigungszahlen 2025 ist der starke Rückgang bei den Neubauwohnungen (-46,3 %). Im Bestand hingegen ist die Zahl der genehmigten Wohnungen mit 245 Wohnungen gegenüber dem Vorjahr sogar um 36,9 % gestiegen. Zugenommen haben vor allem Aufstockungen (50 Wohnungen oder 20,4 %) und Nutzungsänderungen (60 Wohnungen oder 24,5 %), die 2025 die größten Anteile an der projektierten Wohnraumschaffung im Bestand ausmachten.

Tabelle 3

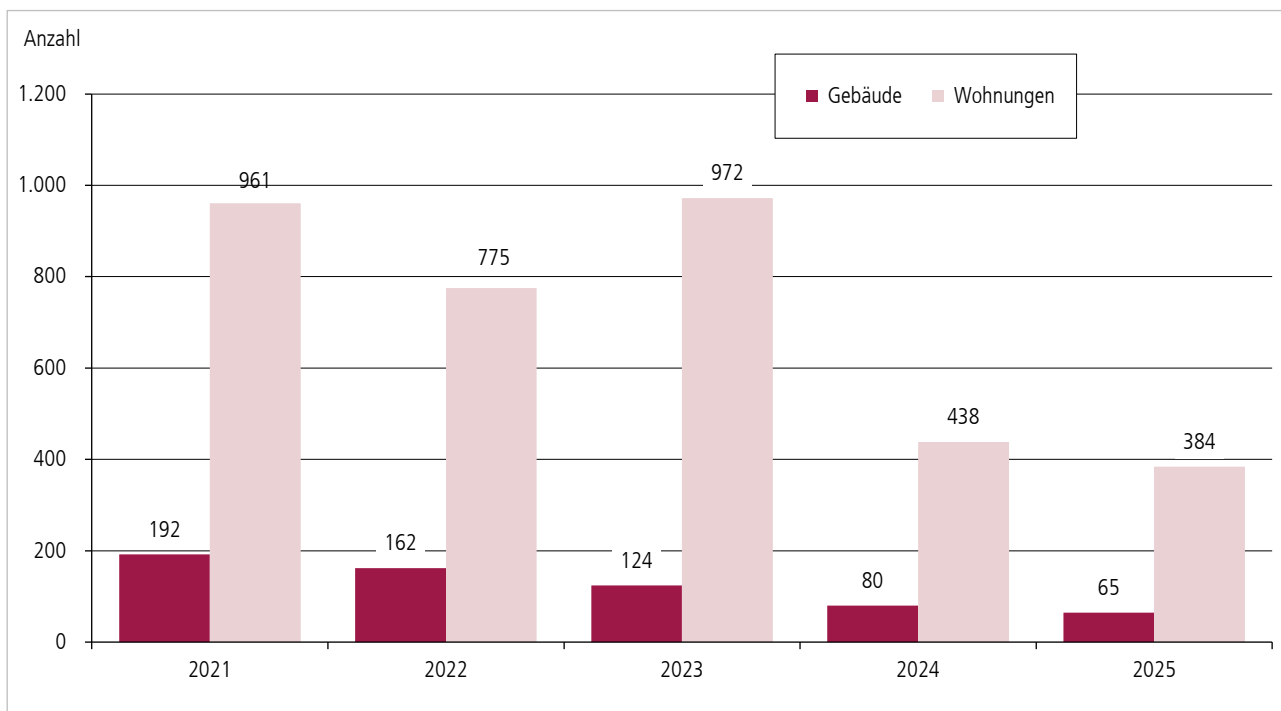
Genehmigte Gebäude und Wohnungen in Karlsruhe 2025 nach Gebäudeart und Art der Baumaßnahme

Bauvorhaben	Baugenehmigungen			
	2025		2021 bis 2025	
	Gebäude	Wohnungen	Gebäude	Wohnungen
Neubau von Wohn- und Nichtwohngebäuden	65	139	623	2.319
davon				
Neubau von Wohngebäuden	47	139	505	2.209
davon				
1 Wohnung	31	31	279	279
2 Wohnungen	7	14	76	152
3 Wohnungen	3	9	17	51
4 bis 6 Wohnungen	2	10	29	144
7 bis 12 Wohnungen	2	19	57	523
13 und mehr Wohnungen	2	56	47	1.060
Neubau von Nichtwohngebäuden	18	-	118	110
Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden	203¹	245²	1.121¹	1.211²
davon				
Baumaßnahmen an Wohngebäuden	157	208	927	1.114
davon				
Umbau	31	16	120	2
Anbau/Erweiterung	19	19	107	49
Aufstockung	9	50	41	107
Dachgeschossausbau	14	16	88	82
Dachgauben	7	1	73	1
Balkon/Terrasse/Wintergarten	13	-	68	-
Kombination aus Um-/An-/Ausbau/Aufstockung	9	27	111	241
Kombination aus Um-/An-/Ausbau/Aufstockung und kleiner Baumaßnahme	19	19	111	96
Nutzungsänderung	33	60	196	517
Sonstiges	-	-	0	-
Baumaßnahmen an Nichtwohngebäuden	46	37	194	97
Insgesamt	268	384	1.744	3.530

¹ Anzahl der Baumaßnahmen.

² Wohnungszugang durch Baumaßnahmen.

Abbildung 9

Baugenehmigungen von Gebäuden¹ und Wohnungen² in Karlsruhe 2021 bis 2025

1 Anzahl der Gebäude ohne Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden.

2 Fertigstellungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Neubau und hinzugekommene Wohnungen durch Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden).

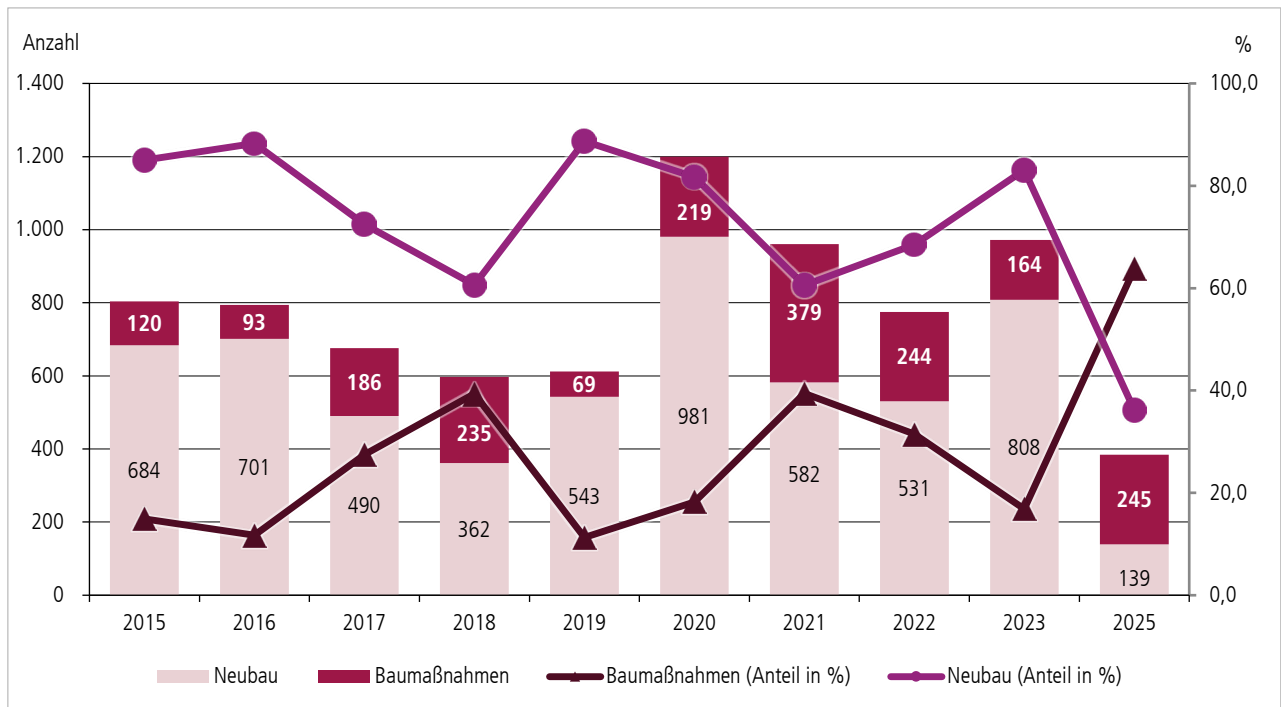
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2025.

Drei Viertel aller Wohnbauprojekte im Bestand genehmigt

Aufgrund der Knappheit an Baugrundstücken in Karlsruhe steigt die Bedeutung von Vorhaben in Bestandsgebäuden. Im Jahr 2025 wurden 245 der 384 genehmigten Wohnungen als Teil von Baumaßnahmen im Gebäudebestand genehmigt (56,7 %). Damit sind erstmals mehr Wohnungen im Bestand geplant als in Neubauprojekten. Der Anteil an beantragten Neubauwohnungen fiel auf das historische Tief von 139 Wohnungen – ein Rückgang um fast die Hälfte im Vergleich zum Vorjahr (-42,8 %, siehe Abbildung 10).

Die 2025 eingereichten Bauvorhaben im Neubaubereich betrafen 94 Wohnungen (67,6 %) in Mehrfamilienhäusern mit mindestens drei Wohnungen und 45 Wohnungen (32,4 %) in Ein- und Zweifamilienhäusern. Die 18 genehmigten Nichtwohngebäude sind ohne Wohnungen geplant (siehe Tabelle 3).

Abbildung 10

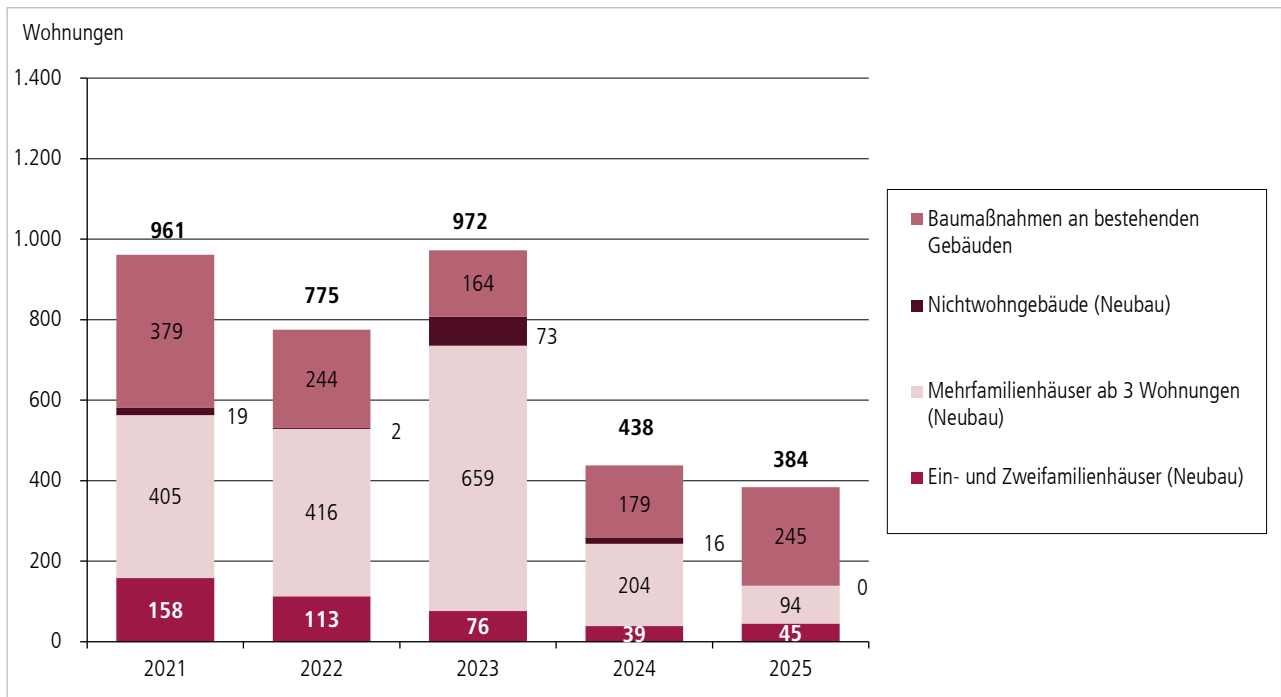
Genehmigte Wohnungen¹ in Karlsruhe 2016 bis 2025 nach Art der Bautätigkeit


¹ In Wohn- und Nichtwohngebäuden.

Bei Baumaßnahmen: Saldo aus Zugang und Wegfall.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2025.

Abbildung 11

Genehmigte Wohnungen¹ 2021 bis 2025 nach Gebäudeart und Baumaßnahmen an bestehenden Gebäuden


¹ Bei Baumaßnahmen: Saldo aus Zugang und Wegfall.

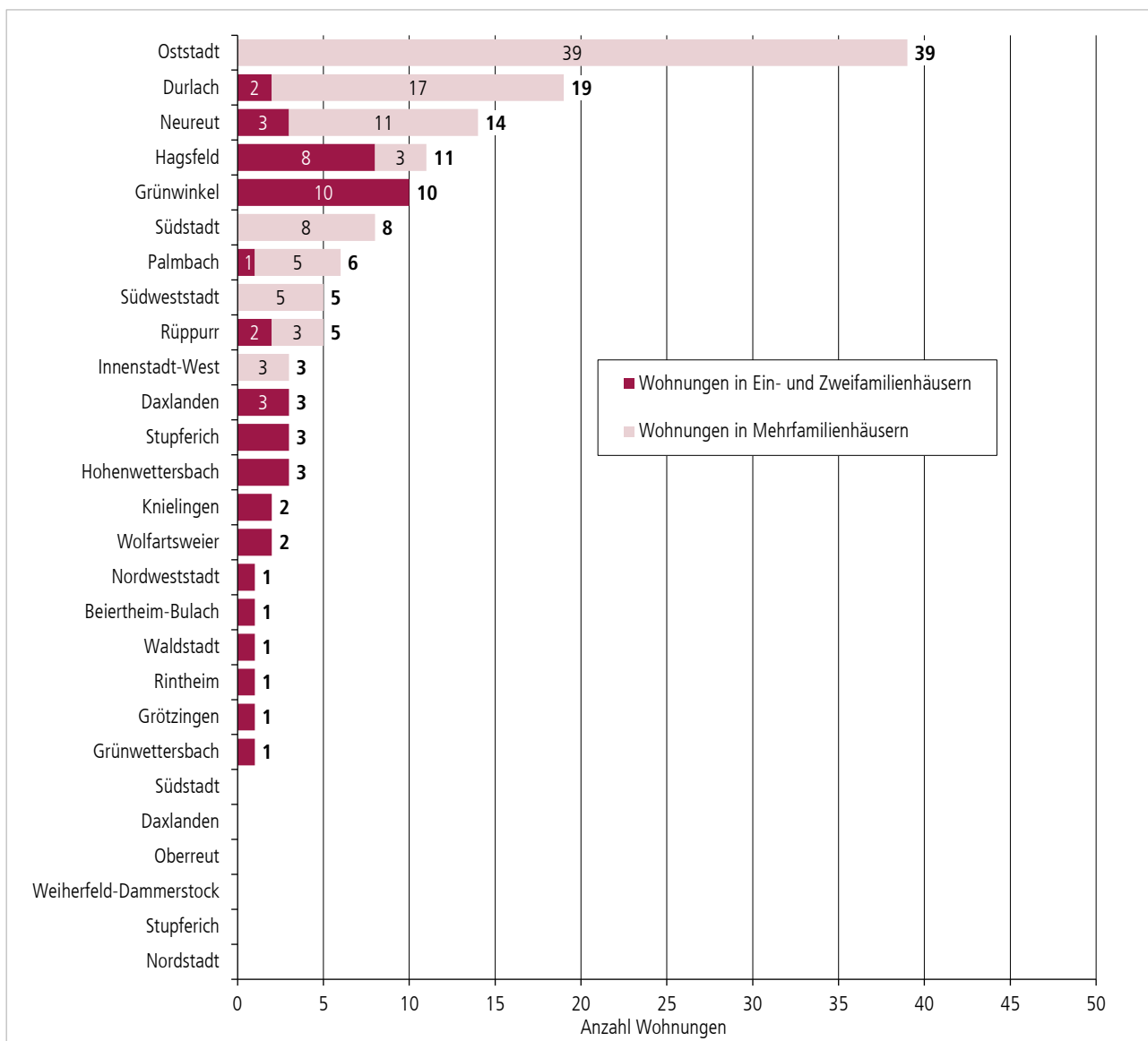
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2025.

Überwiegend Einzelvorhaben beim Wohnungsbau genehmigt

Bei den genehmigten Vorhaben dominiert auch weiterhin der Geschosswohnungsbau. Von den 139 im vergangenen Jahr eingereichten Neubauwohnungen sollen rund zwei Drittel im Geschosswohnungsbau entstehen (94 Wohnungen), doch hat sich der Anteil der genehmigten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern gegenüber dem Vorjahr um 13,3 Prozentpunkte verringert. Der Schwerpunkt der Bautätigkeit wird auf Einfamilienhäusern (31 oder 22,3 %) und größeren Wohnblocks ab 13 Einheiten liegen (56 Wohnungen oder 40,3 %), da auf diese Gebäudetypen mehr als die Hälfte (62,6 %) der 2025 zum Bau freigegebenen Wohnungen entfielen (siehe Tabelle 3). Räumliche Schwerpunkte für genehmigte Wohnbauprojekte im Geschosswohnungsbau waren die Oststadt (39) und Durlach (19). Vereinzelte Projekte bezüglich des Baus von kleineren Mehrfamilienhäusern verteilen sich auf neun Stadtteile im gesamten Stadtgebiet. Auch bei den genehmigten Ein- und Zweifamilienhäusern handelte es sich um Einzelvorhaben vorwiegend in Stadtrandlagen. Räumliche Schwerpunkte bei den Ein- und Zweifamilienhäusern sind Grünwinkel (10) und Hagsfeld (8) (siehe Abbildung 12).

Abbildung 12

Genehmigte Wohnungen in neuen Wohngebäuden 2025 nach der Gebäudeart



Wohnungsmarktdaten in Karlsruhe auf einen Blick

Wohnungsmarktdaten in Karlsruhe auf einen Blick	2022	2023	2024	2025	Veränderung 2022/2025 in %
Wirtschaftliche Rahmendaten					
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte insgesamt (30. Juni)	185.665	187.444	189.689	204.617	↑↑
Einpendler (30. Juni)	108.676	109.747	111.611	120.774	↑↑
Auspendler (30. Juni)	49.968	49.104	49.295	44.219	↓↓
Arbeitslosenquote in % ¹	4,3	4,7	5,0	5,2	↑↑
Verbraucherpreisindex für Baden-Württemberg (Basis 2020 = 100) ²	109,5	116,4	119,0	121,8	↑↑
Wohnungsnachfrage					
Wohnberechtigte Bevölkerung ³ (=Basis für die Berechnung der Haushalte)	303.529	304.482	304.755	304.389	→
Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung ³	299.436	300.533	300.881	300.594	→
Nichtdeutsche (%)	19,8	20,6	21,0	21,2	↗
Personen unter 18 Jahren (%)	14,7	14,5	14,5	14,3	↘
Personen 18 bis unter 30 Jahre (%)	19,1	19,1	19,1	19,2	↗
Personen 65 Jahre und älter (%)	19,3	19,4	19,6	19,9	↗
Haushalte ³	172.415	173.545	175.172	174.960	↗
1-Personenhaushalte (%)	55,6	56,0	56,7	56,7	↗
2-Personenhaushalte (%)	25,4	25,1	24,8	24,9	↘
Haushalte mit Kindern unter 18 Jahren (%)	15,6	15,4	15,1	15,0	↘
Durchschnittliche Haushaltsgröße (Personen)	1,76	1,75	1,70	1,74	↘
Wanderungssaldo je 1000 Einwohner ³					
Karlsruhe insgesamt	10,1	6,1	3,4	1,5	↓
darunter gegenüber:					
Nachbarschaftsverband	-2,9	-2,0	-2,4	-2,1	↑↑
übrige Region Mittlerer Oberrhein und Landkreis Germersheim	-1,4	-0,9	-0,9	-0,1	↑↑
Wohnungsangebot					
Bautätigkeit⁴					
Genehmigte Wohnungen	775	972	438	384	↓
davon:					
Neubau	531	808	259	139	↓
Baumaßnahmen im Bestand	244	164	179	245	→
Fertiggestellte Wohnungen	720	443	904	618	↓
davon:					
Neubau	527	166	662	550	↗
Baumaßnahmen im Bestand	193	227	242	68	↓
Wohnungen im Bauüberhang	2.355	2.672	2.010	1.888	↓
Gebäude- und Wohnungsbestand					
Wohngebäude (einschließlich Wohnheime)	41.704	41.780	42.677	42.771	↗
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (einschließlich Wohnheime)	159.872	160.050	160.795	163.332	↗
Wohnungsversorgung					
Personen ³ je Wohnung	1,90	1,90	1,90	1,86	↘
Wohnfläche je Einwohner ³ (m²)	43,8	43,8	45,7	45,3	↗

1 Bezogen auf alle zivilen Erwerbspersonen. Stand 30. September.

2 Jahresdurchschnitt.

3 Ohne Personen der Landeserstaufnahmeeinrichtung für Flüchtlinge Karlsruhe (LEA).

4 Quelle: Statistisches Landesamt Baden-Württemberg.

Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2025.

Wohnungsmarktdaten in Karlsruhe auf einen Blick

Wohnungsmarktdaten in Karlsruhe auf einen Blick	2022	2023	2024	2025	Veränderung 2022/2025 in %
Wohnungsmieten					
Angebotsmieten ¹ Empirica Preisdatenbank (Euro/m²)	11,21	11,50	12,03	12,42	↑
Bestandsmieten Mietspiegelniveau Nettokaltmiete ² (Euro/m²)	9,18	.	9,63	.	↗
	2022	2023	2024	2025	Veränderung 2022/2025 in %
Immobilienmarkt ⁴					
Typische Kaufpreise (Euro/m²)					
unbebaute Grundstücke (für EFH/ZFH, gute Lage)	750	750	710	720	↘
Wohnungseigentum (Erstverkauf, mittlere bis gute Lage, ohne Penthouses)	6.026	6.033	6.139	5.870	↘
Wohnungseigentum (Weiterverkauf, Baujahr ab 2005, alle Lagen)	5.214	4.752	4.793	4.835	↘
Anzahl der Kauffälle insgesamt	1.930	1.952	2.301	2.578	↑
unbebaute Grundstücke	200	189	222	245	↑
bebaute Grundstücke	499	512	574	691	↑
darunter mit:					
Ein-/Zweifamilienhäusern	199	201	224	254	↑
Doppel-/Reihenhäusern	97	104	133	78	↓
Mehrfamilienhäusern	131	140	145	164	↑
Wohnungs- und Teileigentum	1.231	1.251	1.505	1.642	↑
Geförderter Wohnungsmarkt					
Bestand an geförderten Wohnungen					
Bestand an geförderten Wohnungen (Sozialmietwohnungen)	3.751	3.882	3.871	4.062	↗
Anteil am Gesamtwohnungsbestand (%)	2,3	2,4	2,4	2,5	↗
Geförderter Wohnungsbau					
Zugang an Wohnungen insgesamt ³	185	168	188	288	↑
Warteliste geförderter Wohnungen					
Warteliste Volkswohnung (Haushalte)	10.855	11.355	12.122	12.323	↑

1 Inserierte Angebotspreise in Euro/m², hedonische Preise für 60-80 m², gute Ausstattung, alle Baujahrgänge.
Stand Jahresende.
Quelle: Empirica Preisdatenbank auf Basis www.empirica-systeme.de.

2 2022: Indexfortschreibung der Datenerhebung von 2020; 2024: Datenerhebung.

3 Neubauwohnungen im Jahr der Bezugsfertigstellung.

4 Quelle: Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen in Karlsruhe.
Stadt Karlsruhe | Amt für Stadtentwicklung | Statistik aktuell – Bautätigkeit 2025.

Veränderung in %	
↑	10 und mehr
↗	0,5 bis unter 10
→	-0,5 bis unter 0,5
↘	-10 bis unter -0,5
↓	unter -10