



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BBSR-Studie: Neue Stadtquartiere entlasten Wohnungsmärkte

220 Quartiere mit rund 285.000 Wohnungen im Bau

26.09.2025 Fachinformation

In deutschen Ballungsräumen fehlt es an erschwinglichem Wohnraum. Der Bau neuer Stadtquartiere ist darauf eine zentrale Antwort. Seit dem Jahr 2000 sind bundesweit 309 neue Quartiere entstanden – mit rund 239.000 Wohnungen. 220 Quartiere mit rund 285.000 Wohnungen befinden sich – Stand Mai 2025 – im Bau, 189 weitere Quartiere mit rund 210.000 Wohnungen in der Planung. Das geht aus einer aktuellen Auswertung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hervor.

Die Entwicklung neuer Quartiere konzentriert sich dem BBSR zufolge stark auf die Groß- und Universitätsstädte. Über die Hälfte aller neuen Quartiere seit 2000 wurde in Großstädten realisiert, vor allem im ersten Jahrzehnt. Innerhalb Deutschlands zeigen sich regionale Unterschiede: In Westdeutschland wurden deutlich mehr neue Stadtquartiere gebaut als in Ostdeutschland – mit Ausnahme des Großraums Berlin. Seit 2010 verlagerte sich die Dynamik zunehmend in kleinere Großstädte und große Mittelstädte – etwa in Nordrhein-Westfalen, Baden-Württemberg oder Bayern. In den Zentren der großen Städte sind verfügbare Flächen zurückgegangen und die stark gestiegenen Preise für Bauland erschweren die Umsetzbarkeit neuer Quartiere an diesen Standorten.

Die Stadtquartiere entstehen bevorzugt auf Brach- und Konversionsflächen. Über 60 Prozent der seit 2000 fertiggestellten Projekte nutzen Flächen, die vormals industriell, gewerblich oder militärisch genutzt wurden.

„Neue Stadtquartiere sind eine tragende Säule der Wohnraumentwicklung in Deutschland“, sagt Franziska Bensch, Wohnungsmarktforscherin am BBSR. „Sie bündeln zahlreiche Qualitäten: Sie schaffen dringend benötigten Wohnraum, stärken die Stadtstruktur und ermöglichen mehr Nachhaltigkeit durch Umnutzung bestehender Flächen. Ihre Bedeutung wird in den kommenden Jahren hoch bleiben.“

Quartiere werden größer und vielseitiger

Im Vergleich zum Zeitraum 2000 bis 2009 ist die durchschnittliche Größe der Quartiere zwischen 2010 und 2024 deutlich gestiegen: Frühere Quartiere umfassten rund 745 Wohnungen auf 29 Hektar, seit 2010 sind es durchschnittlich 920 Wohnungen auf 38 Hektar.

Die Wohndichte blieb mit etwa 25 Wohnungen je Hektar nahezu konstant. Zugleich steigt die funktionale Vielfalt: Öffentliche Grünanlagen, soziale Infrastruktur, Einzelhandel und Gastronomie sind heute Standardbestandteile vieler Quartiere. Besonders die Bedeutung von Kitas, Schulen und Freiflächen nimmt spürbar zu.

Geförderte Wohnungen fester Bestandteil neuer Quartiere

Sozialpolitisch sind neue Stadtquartiere ein wichtiges Steuerungsinstrument. In vielen Quartieren liegt der Anteil geförderter Wohnungen heute zwischen 10 Prozent und 40 Prozent. Einige Kommunen setzen sogar auf höhere Quoten – auch wenn es weiterhin Projekte ohne Sozialwohnungsanteil gibt.

„Neue Quartiere müssen für alle Bevölkerungsgruppen zugänglich sein“, betont Franziska Bensch. „Gerade in angespannten Märkten ist die Wohnraumförderung entscheidend, um Durchmischung und soziale Stabilität zu sichern.“

Als neue Stadtquartiere zählt das BBSR Quartiere mit über 500 Wohnungen, mindestens 1.000 Einwohnern oder 10 Hektar Fläche. Darüber hinaus liegt ihnen eine einheitliche städtebauliche Konzeption zugrunde.

Quelle: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Zur Auswertung des BBSR abrufbar:

https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/wohnungs-immobilienmaerkte/neue-stadtquartiere/01_start.html

<https://bbu.de/beitraege/bbsr-studie-neue-stadtquartiere-entlasten-wohnungsmaerkte>