



Bundesinstitut
für Bau-, Stadt- und
Raumforschung

im Bundesamt für Bauwesen
und Raumordnung



BBSR-Analysen KOMPAKT 10/2026

Neue Stadtquartiere

Die Entwicklung neuer Stadtquartiere ist – neben Bestandsmaßnahmen wie Sanierung, Nachverdichtungen und Umnutzungen von Gebäuden sowie Einzelvorhaben im Neubau – ein wichtiger Baustein, um angespannte Wohnungsmärkte zu entlasten. Aus diesem Grund werden vor allem in Ballungsräumen und Universitätsstädten seit dem Jahr 2000 zahlreiche Quartiere geplant und entwickelt. Allerdings weisen diese Quartiere in Groß- und Mittelstädten strukturelle Unterschiede auf, die in diesem Heft analysiert werden. Weiterhin wird die allgemeine Entwicklung der neuen Stadtquartiere untersucht, da die derzeitigen Herausforderungen auf den Wohn- und Immobilienmärkten – zum Beispiel stark gestiegene Baukosten oder hohe Zinsen – ebenfalls großflächige Quartiersentwicklungen beeinflussen.

von

Franziska Bensch
Monique Haake
Lisa Neumann

Trendumkehr bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere?

Trotz des enormen Drucks in Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten führen geopolitische Unsicherheiten, veränderte Finanzmärkte sowie gestiegene Baukosten dazu, dass die Baufertigstellungen in Deutschland rückläufig sind, die Zahl der Baugenehmigungen jedoch wieder ansteigen (vgl. Franke 2026). Diese Entwicklungen wirken sich auch auf die Entwicklung neuer Stadtquartiere aus.

Abbildung 1 zeigt, dass im Jahr 2025 15 Quartiere fertiggestellt wurden. Bis Mitte 2026 wurden insgesamt 335 neue Quartiere seit 2000 fertiggestellt¹. Gleichzeitig befinden sich 217 Quartiere in der Realisierungs- und 245 in der Planungsphase². Nur wenige Quartiersentwicklungen wurden bislang unterbrochen oder aufgegeben, häufiger sind Verzögerungen durch Eigentümerwechsel beziehungsweise eine temporäre fehlende Wirtschaftlichkeit infolge veränderter Rahmenbedingungen zu beobachten. 10 Quartiere wurden bereits vor 2000 geplant und befinden sich in Realisierung, 22 Quartiere aus diesem Zeitraum befinden sich noch immer in der Planungsphase.

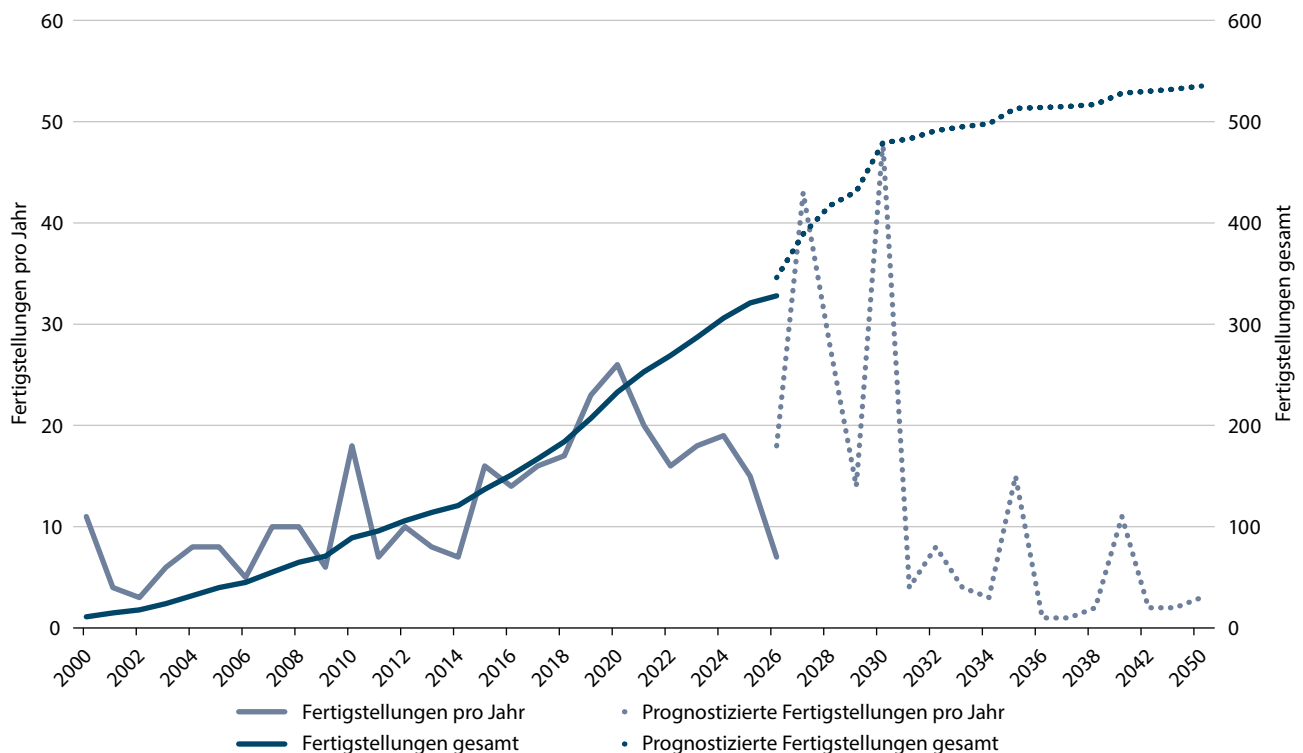
BBSR-Forschung zu neuen Stadtquartieren

Das BBSR erfasst die Entwicklung neuer Stadtquartiere bereits seit 2004. Im Rahmen einer Kommunalbefragung des BBSR im Jahr 2018, an der 172 Kommunen teilgenommen haben, wurde ihre Verbreitung weiter verifiziert. Die Datenbank wird fortlaufend ergänzt und aktualisiert, erhebt jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Sie enthält Informationen zu Stadtquartieren, die

- nach 1990 gebaut wurden,
- über 500 Wohnungen oder 1.000 Einwohnende oder 10 ha verfügen und denen
- eine einheitliche städtebauliche Konzeption zugrunde liegt.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung zeigt sich, dass mit Ausnahme der Großstadtregion Berlin in Ostdeutschland nur vereinzelt neue Quartiere entwickelt wurden (s. Abbildung 2). In den übrigen Teilen Deutschlands ist die Entwicklung relativ gleichmäßig verteilt, konzentriert sich im Wesentlichen jedoch auf Ballungsräume.

Abbildung 1: Verteilung der neuen Stadtquartiere nach Fertigstellung ab 2000

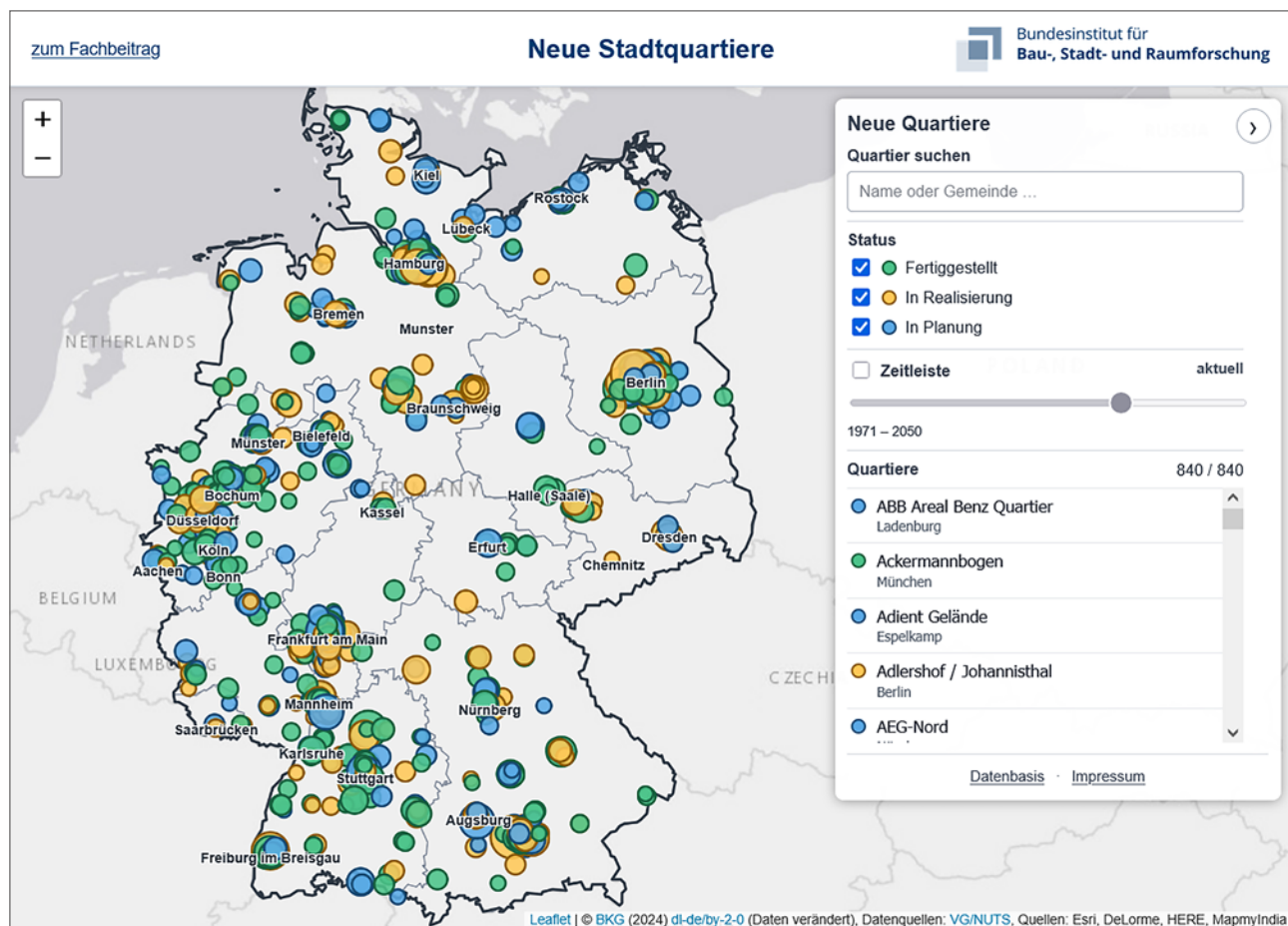


Quelle: BBSR-Datenbank Neue Stadtquartiere, Stand August 2026

¹ Für sechs Quartiere liegt kein Fertigstellungsdatum vor, sodass diese in Abbildung 1 nicht enthalten sind.

² Abbildung 1 enthält nur Quartiere in Planung und Realisierung, deren Fertigstellungsdatum bereits bekannt ist.

Abbildung 2: Räumliche Verteilung neuer Stadtquartiere (Auszug aus der Datenbank)



Quelle: BBSR-Datenbank Neue Stadtquartiere, Stand August 2026

Exkurs: Qualität in neuen Quartieren

Angesichts des anhaltenden Drucks auf die Wohnungsmärkte sowie der Forderungen nach vereinfachten Verfahrens- und Bauweisen und schnellen unbürokratischen Lösungen im Planungsprozess sind Kommunen und Entwickler angehalten, möglichst schnell viel Wohnraum zu errichten. Große neue Stadtquartiere können hier zur Lösung beitragen. Neben der Realisierung von neuem Wohnraum entsteht dabei die Chance, gute Wohn- und Lebensqualitäten zu schaffen.

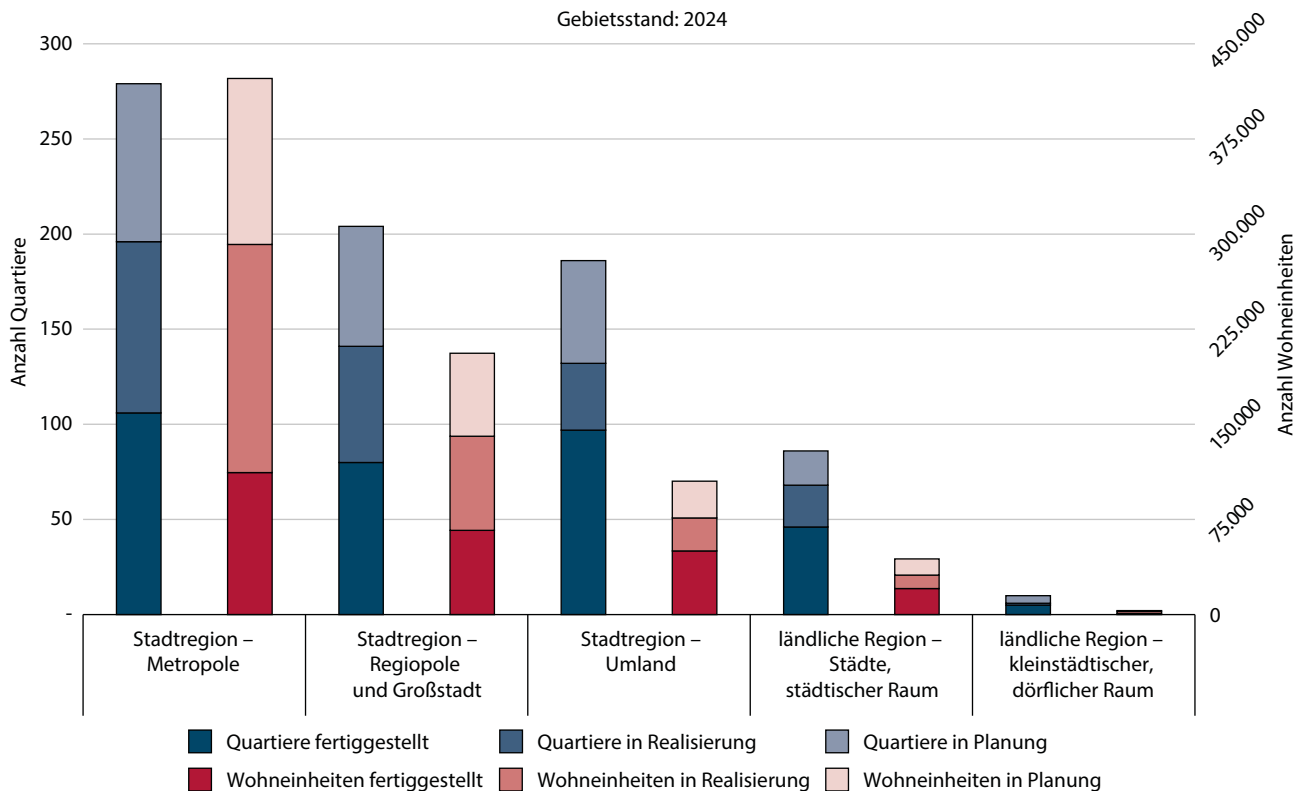
Jedoch droht die Qualität im Wohnungs- und Städtebau durch den enormen Zeit- und Kostendruck beeinträchtigt zu werden. Hier setzt das im März 2026 gestartete ExWoSt-Forschungsprojekt „Strategien und Instrumente zur Qualitätssicherung bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere“ (Laufzeit bis Oktober 2028) an. Aufbauend auf der Quartiersdatenbank des BBSR und dessen Perspektive auf die quantitativ neu entstehenden Stadtquartiere und Wohneinheiten beschäftigt sich das Forschungsprojekt mit dem Kurztitel „Qualität in neuen Quartieren“ mit neuen großen Stadtquartieren aus der Perspektive der qualitativen Stadtentwicklung.

Das BBSR untersucht gemeinsam mit den Auftragnehmern (De Zwarte Hond, Wuppertal Institut, Universität Siegen, Universität Kassel, Gretas und Ellery Studios), welche Faktoren die Planung und Umsetzung neuer Stadtquartiere befördern oder hemmen. Ziel ist es, Empfehlungen für Kommunen und die bundespolitische Ebene zu erarbeiten, gute Beispiele zu identifizieren, Erfahrungen auszuwerten und Strategien zu entwickeln, die eine qualitätsvolle und zukunftsorientierte Stadtentwicklung unterstützen. Dafür werden unter anderem 50 neue Stadtquartiere als Fallbeispiele analysiert. Im Rahmen von Austauschformaten besteht die Möglichkeit, sich einzubringen: Alle interessierten Akteure der Quartiersentwicklung sind eingeladen, sich zu beteiligen und ihre Ideen, Erfahrungen und Fragen zu teilen. Weitere Informationen, Terminankündigungen und Zwischenergebnisse werden kontinuierlich auf der Projektwebsite kommuniziert.

Abbildung 3 verdeutlicht diese räumliche Konzentration der neuen Stadtquartiere, die seit 2000 fertiggestellt wurden oder sich in Realisierung oder Planung befinden. 87 % der Quartiere (rund 734.000 Wohnungen) wurden oder werden

in Stadtregionen geplant. Trotzdem gibt es in ländlichen Regionen ebenfalls 96 große Quartiersentwicklungen, in denen rund 47.000 Wohnungen entstanden sind oder entstehen.

Abbildung 3: Verteilung neuer Stadtquartiere ab 2000 nach regionalstatistischen Raumtypen



Die Analyse der Anzahl der Wohnungen nach Stadt- und Gemeindetypen verdeutlicht, dass die meisten Wohnungen je Quartier in großen Großstädten entstehen (s. Abbildung 4). Der Median beträgt dort 953, während er in kleinen Mittelstädten bei 450 Wohnungen liegt. Auffällig ist jedoch, dass der Medianwert der Anzahl der Wohneinheiten je Quartier über alle Stadt- und Gemeindetypen – mit Ausnahme größerer Mittelstädte – seit 2010 gestiegen ist. Dieser Anstieg verdeutlicht den großen Wohnraumbedarf sowie die zunehmende Verdichtung aufgrund gestiegener Bodenpreise und Baukosten.

Dieser Trend wird auch bei der Untersuchung der Fläche neuer Stadtquartiere bestätigt (s. Abbildung 5). Der Medianwert ist bei allen Stadt- und Gemeindetypen – mit Ausnahme kleiner Großstädte – seit 2010 gesunken, in großen Großstädten auf 15 ha je Quartier. Ein Grund dafür können die hohen Bodenpreise in großen Großstädten sein.

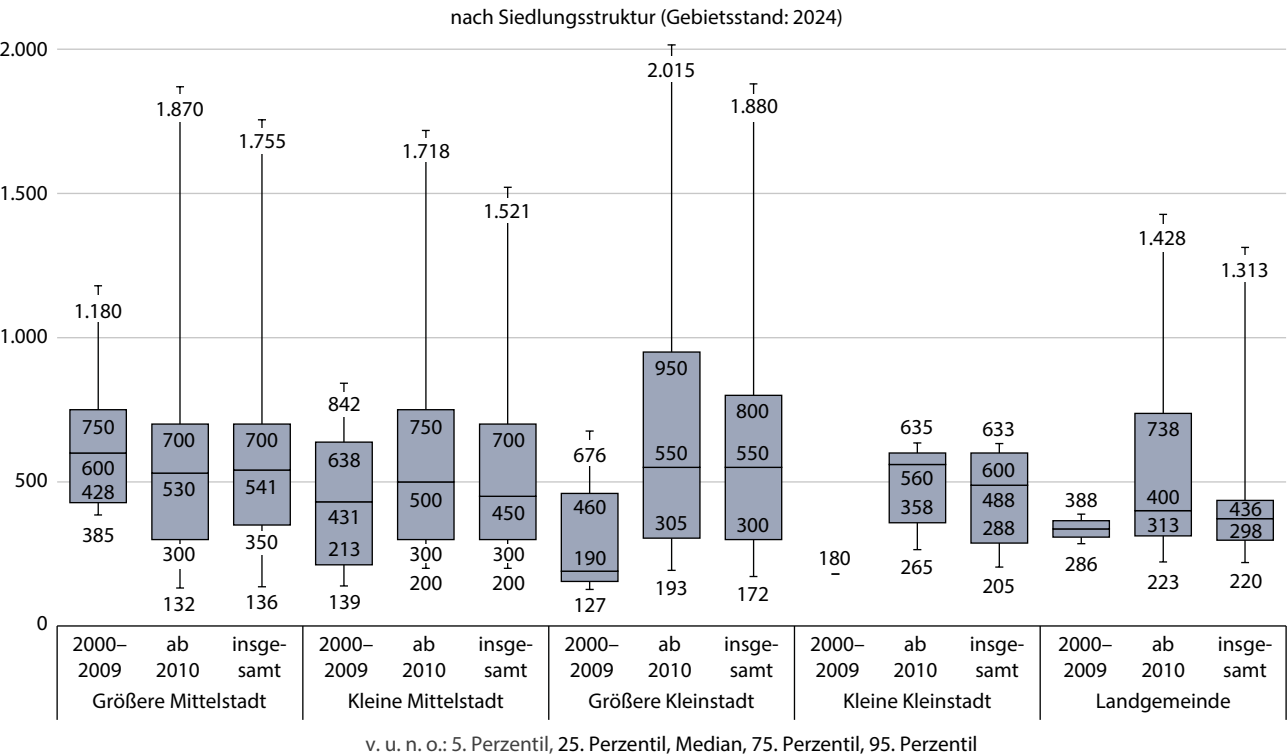
Der Anteil an der Gesamtfläche der Gemeinden ist hingegen bei allen Stadt- und Gemeindetypen eher gering. Allerdings gibt es große Unterschiede: Bezogen auf die Gemeindefläche zum Gebietsstand 2024 weist das Quartier „Sonnengarten“ in

Gliencke/Nordbahn mit 8,7 % den größten Flächenanteil auf (Fertigstellung 2018; 1.500 geplante Wohneinheiten). Den niedrigsten Flächenanteil aller Quartiere mit einer Angabe zur Fläche erreicht dagegen das Quartier „Bebauungsplan V-67a VE Rudolfstraße 18“ in Berlin mit (gerundet) 0,0 % (Fertigstellungsjahr nicht angegeben; 1.000 geplante Wohneinheiten).

Anders verhält es sich beim Anteil der neuen Bevölkerung an der Gesamtbevölkerung der Gemeinde. Abbildung 6 zeigt, dass der Anteil in großen Kleinstädten bei rund 16 % liegt, während in großen Großstädten nur 2 % der Einwohnenden in neuen Quartieren leben. Diese Unterschiede sind unter anderem auch für die Infrastrukturplanung bedeutsam.

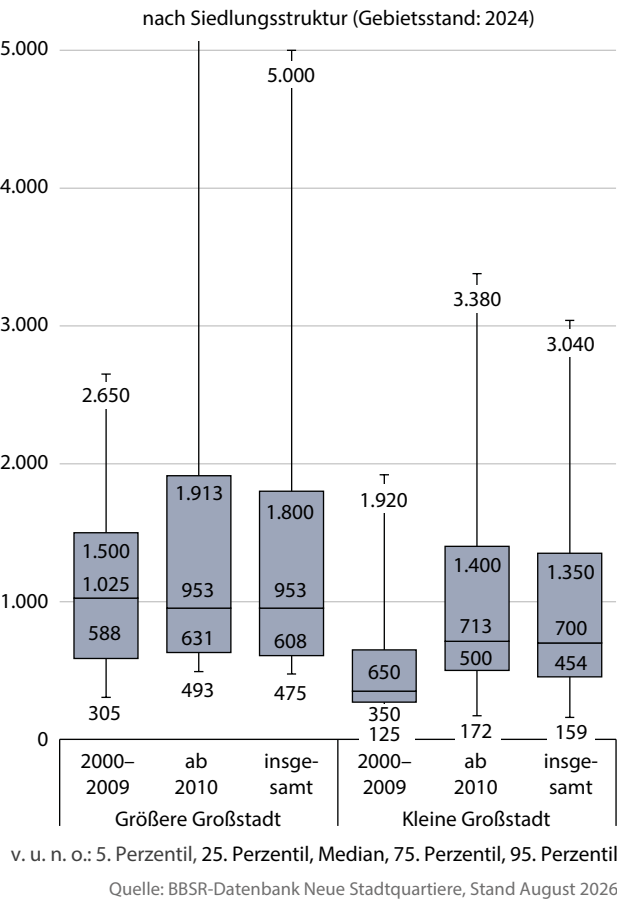
Beim Vergleich mit der Gemeindebevölkerung zum Stand 2024 liegt das Quartier „Schönefeld Nord“ (Kurze Enden, Wohnen in Schönefeld) in Schönefeld mit einem Anteil von 52,2 % an der Spitze (Fertigstellungsjahr nicht angegeben; 5.800 geplante Wohneinheiten). Am unteren Ende der gültigen Werte steht das Quartier „Alte Jakobstraße / Franz-Künstler-Straße“ in Berlin. Sein Anteil ist sehr niedrig (gerundet 0,0 %) (Fertigstellungsjahr nicht angegeben; 560 geplante Wohneinheiten).

Abbildung 4.1: Anzahl der Wohneinheiten neuer Stadtquartiere in Mittel- und Kleinstädten sowie Landgemeinden ab 2000



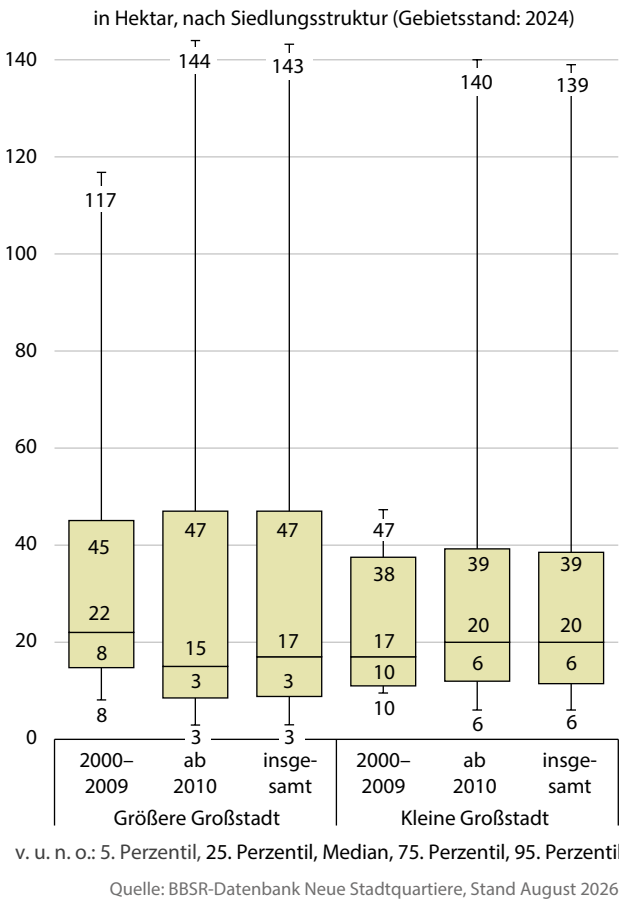
Quelle: BBSR-Datenbank Neue Stadtquartiere, Stand August 2026

Abbildung 4.2: Anzahl der Wohneinheiten neuer Stadtquartiere in Großstädten ab 2000



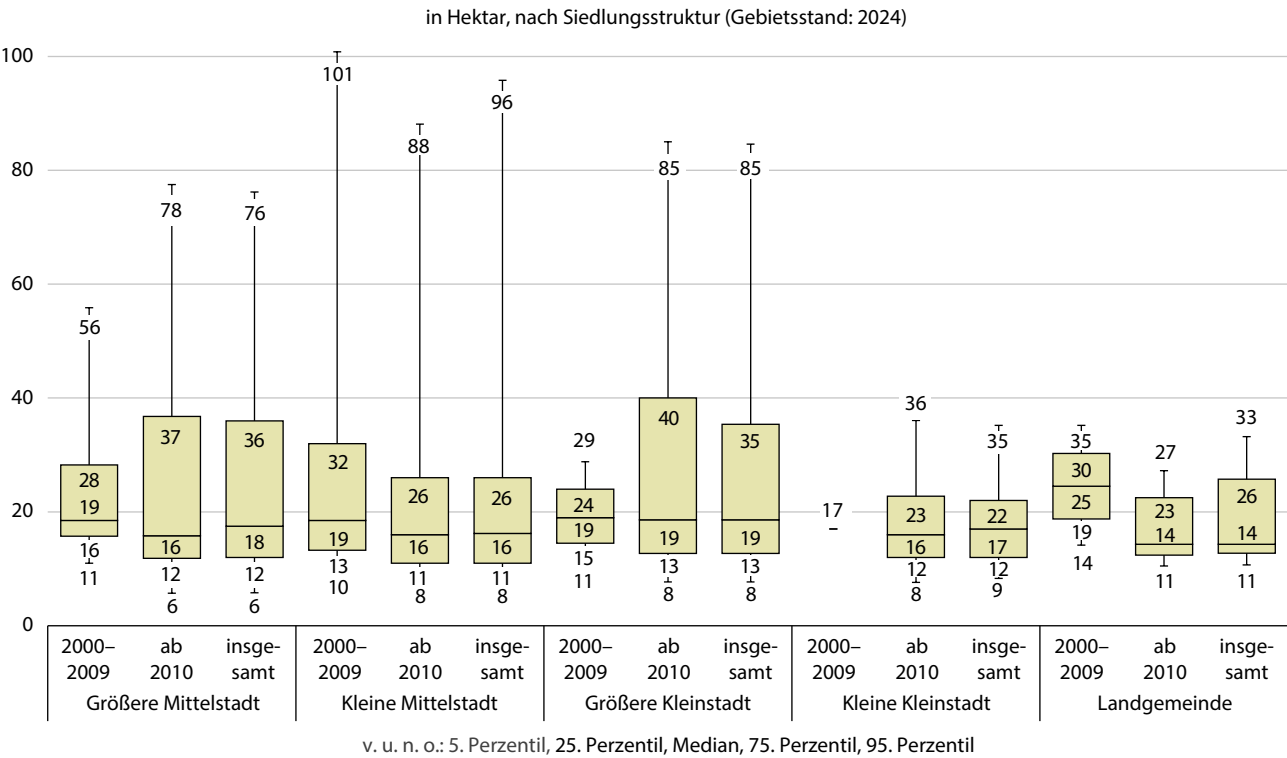
Quelle: BBSR-Datenbank Neue Stadtquartiere, Stand August 2026

Abbildung 5.1: Fläche neuer Stadtquartiere in Großstädten ab 2000



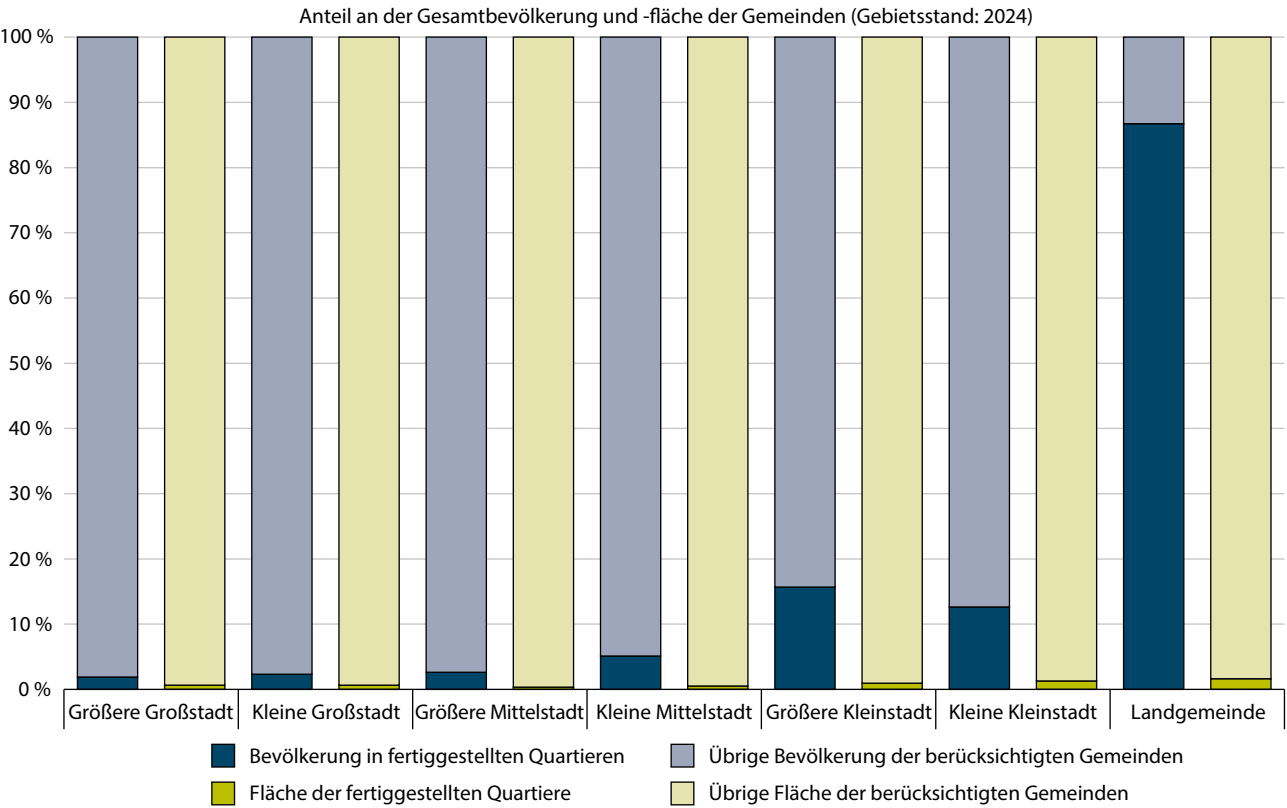
Quelle: BBSR-Datenbank Neue Stadtquartiere, Stand August 2026

Abbildung 5.2: Fläche neuer Stadtquartiere in Mittel- und Kleinstädten ab 2000



Quelle: BBSR-Datenbank Neue Stadtquartiere, Stand August 2026

Abbildung 6: Bevölkerung und Fläche neuer Stadtquartiere ab 2000



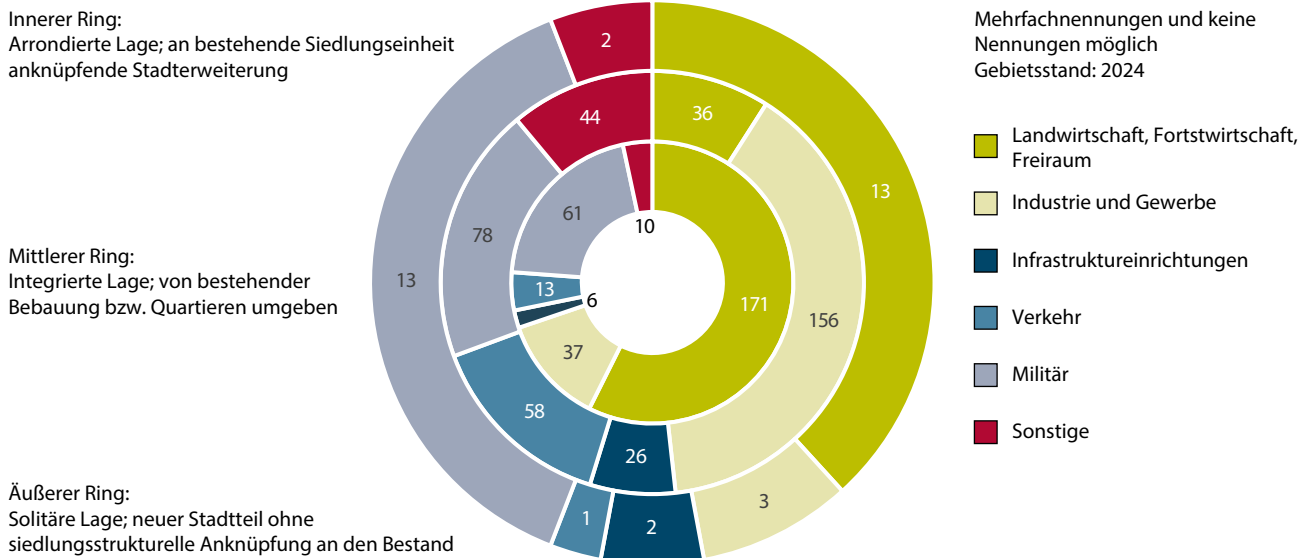
Hinweis: Berücksichtigt sind nur Gemeinden, in denen mindestens ein Quartier mit Angaben zur Einwohnerzahl oder zu den Wohneinheiten erfasst ist. Im Fall einer fehlenden Einwohnerzahl wurde diese auf Basis der durchschnittlichen Anzahl der Einwohner je Wohneinheit geschätzt.

Quelle: BBSR-Datenbank Neue Stadtquartiere, Stand August 2026

Innerhalb der Gemeinden entstehen neue Quartiere vornehmlich in integrierten Lagen (413), gefolgt von Quartieren in arrondierten Lagen (313). In solitären Lagen entstehen nur wenige Quartiere (35). Hinsichtlich der Vornutzung ist

auffällig, dass landwirtschaftliche Flächen überwiegend in arrondierten Lagen umgenutzt werden (s. Abbildung 7). In integrierten Lagen sind es hingegen häufig ehemalige Industriestandorte.

Abbildung 7: Vormalige Nutzungen der Grundstücke (Mehrfachnennungen möglich)

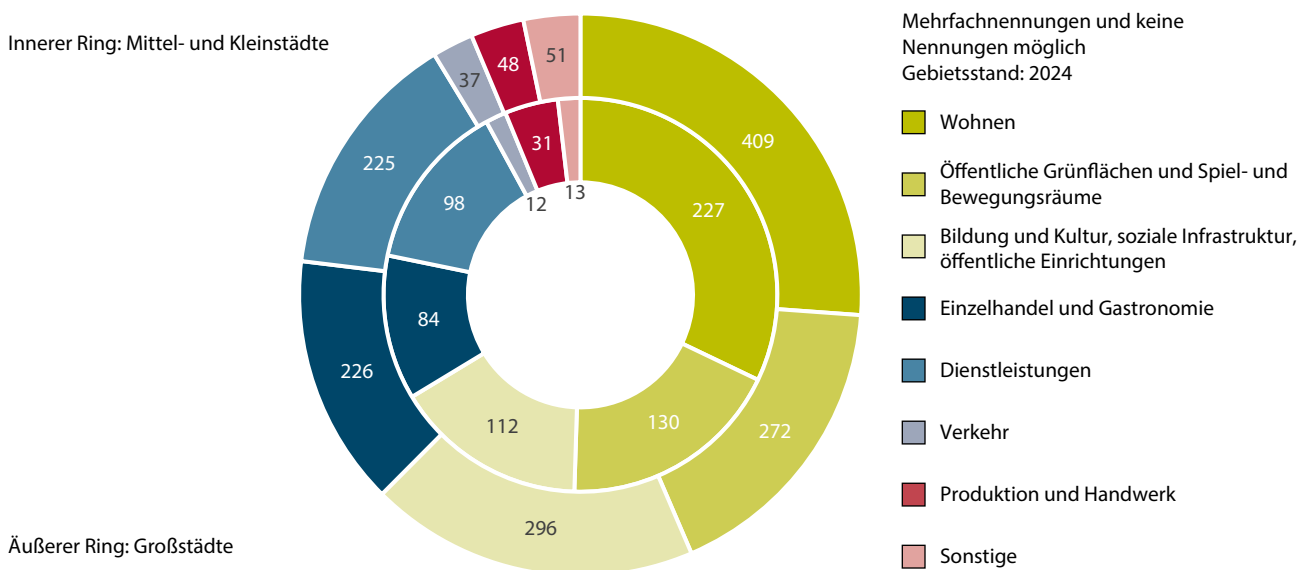


Quelle: BBSR-Datenbank Neue Stadtquartiere, Stand August 2026

Die Nutzungsmischung von neuen Quartieren in Großstädten ist deutlich größer als in Klein- und Mittelstädten. Dies gilt insbesondere für die Bereiche „Bildung und Kultur“ sowie

„Einzelhandel und Gastronomie“. In Großstädten entstehen folglich häufig dichtere Quartiere mit einer höheren Nutzungsmischung.

Abbildung 8: Verteilung der Nutzungen in neuen Stadtquartieren (Mehrfachnennungen möglich)



Quelle: BBSR-Datenbank Neue Stadtquartiere, Stand August 2026

Exkurs: Junges Wohnen in neuen Quartieren

In vielen Gemeinden sind in den vergangenen Jahren Wohnheime für Studierende und Auszubildende entstanden. Die positive Entwicklung wird durch das im Jahr 2023 implementierte Sonderförderprogramm „Junges Wohnen“ des BMWSB gestärkt. Von 2023 bis 2026 hat der Bund jährlich Mittel in Höhe von 500 Mio. € bereitgestellt. Im Jahr 2027 sollen diese Bundesmittel verdoppelt werden, um das bezahlbare Wohnen für Studierende und Auszubildende auszuweiten.

Während die Entwicklung von Wohnheimen für Studierende eine lange Tradition hat, gibt es für Auszubildende bislang nur wenig Angebote (vgl. Voigtländer et al. 2025: 26). Die positiven Beispiele der Azubiwerke Hamburg und München sowie engagierter Wirtschaftsunternehmen haben jedoch dazu beigetragen, dass das Thema vielerorts diskutiert wird oder Projekte geplant oder umgesetzt wurden. Aufgrund der Flächenknappheit und -konkurrenz auf angespannten Wohnungsmärkten bietet die Entwicklung neuer Stadtquartiere Möglichkeiten, um Auszubildendenwohnheime anzusiedeln. Bereits 2021 hat das Mannheimer Wohnungsunternehmen GBG die Sanierung der 104 Appartements im „Azubihaus“ im grünen Modellquartier „Spinelli“ abgeschlossen (vgl. Warlich-Zink 2021; GBG o. J.). Diese können von Unternehmen angemietet werden und kosten überwiegend 450 € Warmmiete im Monat (vgl. GBG o. J.).

Im sozialökologischen Quartier „Ellener Hof“ in Bremen wurde 2025 ein Wohnheim mit 66 Plätzen in 54 Appartements eröffnet (vgl. Bremer Heimstiftung 2025). Die Vergabe erfolgt zu 80 % direkt an Auszubildende und 20 % indirekt an Unternehmen (vgl. IHK Bremen 2025). Diese können für 1.200 € im Jahr ein Belegrecht für einen Wohnheimplatz erwerben. Die volljährigen Auszubildenden zahlen für die geförderten Wohnungen 350 € (Warmmiete) und werden pädagogisch betreut (vgl. Bremer Heimstiftung 2025).

In der ehemaligen Alanbrooke-Kaserne in Paderborn entstehen derzeit 84 Appartements für Studierende und Auszubildende. Der Umbau der denkmalgeschützten Gebäude wird mit Fördermitteln unterstützt (vgl. Hannemann 2024). Besonders hilfreich für die Umsetzung des Projektes war die Konzeptvergabe.

Abbildung 9: Wohnheim in der ehemaligen Alanbrooke-Kaserne in Paderborn im August 2026



Quelle: Breithaupt Architekten

Ausblick

Die meisten neuen Quartiere sind in den vergangenen Jahren in den Stadtregionen entstanden, wo der Bedarf nach neuem Wohnraum vorhanden ist. Dennoch zeigt sich, dass die Quartiere in den großen Großstädten mit einem Medianwert von 64 Wohneinheiten pro Hektar deutlich dichter sind als neue Quartiere in Mittelstädten mit einem Medianwert zwischen 25 und 24 Wohneinheiten pro ha. Ein Grund für diesen Unterschied ist die bauliche Bestandsstruktur in der näheren Umgebung der neuen Quartiere. Es wird häufig darauf geachtet, dass sich neue Entwicklungen in das Stadtbild einfügen. Dies geht bei kleineren Städten mit geringeren Gebäudehöhen und Dichten einher. Zudem haben sich die Bodenpreise in den vergangenen Jahren zu einem Kostentreiber entwickelt,

sodass die Wirtschaftlichkeit einzelner Vorhaben nur mit einer gewissen Dichte gegeben ist. Trotz dieser Herausforderungen werden derzeit 217 Quartiere mit 296.705 Wohnungen realisiert und 245 Quartiere mit 255.743 Wohnungen befinden sich in Planung.

Insgesamt führen die derzeitigen herausfordernden Rahmenbedingungen jedoch auch bei neuen Quartieren partiell zu Verzögerungen und Unsicherheiten. Daher ist abzuwarten, ob die Zahl der fertiggestellten Quartiere im Jahr 2026 erneut zurückgeht und sich das gesamte Wachstum abschwächt oder in Planung befindliche Quartiere nur partiell bebaut oder gänzlich unterbrochen werden.

Literatur

Bremer Heimstiftung, 2025: Offiziell eröffnet. Zugriff: <https://stadtleben-ellenerhof.de/offiziell-eroeffnet/> [abgerufen am 29.07.2026].

Franke, J., 2026: Baufertigstellungen und Bauüberhänge im Jahr 2025. Zugriff: <https://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/wohnen-immobilien/bautaetigkeit/wohnungsbaufertigstellungen/wohnungsbaufertigstellungen.html> [abgerufen am 29.07.2026].

GBG Wohnen GmbH, o. J.: Das Azubihaus der GBG. Zugriff: <https://www.gbg-wohnen.de/das-azubihaus-der-gbg/> [abgerufen am 29.07.2026].

Industrie- und Handelskammer Bremen (IHK Bremen), 2025: Neu: Azubi-Wohnheim ab Herbst 2025. Zugriff: <https://www.ihk.de/bremen-bremerhaven/bilden-qualifizieren/berufliche-ausbildung/ausbildungsbetriebe/neu-azubi-wohnheim-ab-herbst-2025-6577200> [abgerufen am 29.07.2026].

Hannemann, J., 2024: Aus Paderborner Kaserne wird neuer Wohnraum für Studenten und Azubis. Zugriff: <https://www.westfalen-blatt.de/owl/kreis-paderborn/paderborn/wohnen-alanbrooke-quartier-konversion-wohnraum-studentenwohnungen-azubiwohnungen-apartments-3145190?pid=true&ueg=default> [abgerufen am 29.07.2026].

Voigtländer, M.; Deschermeier, P.; Henger, R.; Oberst, C.; Sagner, P., 2025: Wohnraumversorgung und Wohnraumbedarfe von Studierenden und Auszubildenden. Herausgeber: Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR). BBSR-Online-Publikation 46/2025. Bonn. <https://doi.org/10.58007/te07-d142>

Warlich-Zink, H., 2026: Vom „Hotel Mama“ ins Azubihaus: Wohnprojekt für junge Leute. Zugriff: https://www.rheinpfalz.de/lokal/mannheim_artikel,-vom-hotel-mama-ins-azubihaus-wohnprojekt-f%C3%BCr-junge-leute-_arid,5216365.html [abgerufen am 29.07.2026].

Herausgeber

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)
im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR)
Deichmanns Aue 31–37
53179 Bonn

Kontakt

Franziska Bensch
neue-stadtquartiere.bbsr@bbr.bund.de

Redaktion

Marius Matheja, Kai Reinbold

Satz und Layout

Katrin Heimersheim, Bettina Mehr

Die BBSR-Analysen KOMPAKT sind kostenfrei auf der Homepage des BBSR als Download abrufbar:
www.bbsr.bund.de/veroeffentlichungen

Vervielfältigung



Dieses Werk ist lizenziert unter der Creative-Commons-Lizenz Namensnennung-Share Alike 4.0 International (CC BY-SA 4.0). Nähere Informationen zu dieser Lizenz finden sich unter: <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.de>. Die Bedingungen der CC-Lizenz gelten nur für Originalmaterial.

DOI 10.58007/fp29-1v11
ISSN 3052-4237 (Online)
ISBN 978-3-98655-148-3

Bonn, 2026

Newsletter „BBSR-Forschung-Online“

Der kostenlose Newsletter informiert monatlich über neue Veröffentlichungen, Internetbeiträge und Veranstaltungstermine des BBSR: www.bbsr.bund.de/BBSR/newsletter