



Bernd Hunger, Maria Melnikova

# Kleine Großsiedlungen in kleinen Städten

## Siedlungstyp mit Perspektive oder Auslaufmodell?

**Warum sind kleine Großsiedlungen in Kleinstädten ein Thema, das mehr Aufmerksamkeit verlangt? Und auf welche Besonderheiten ist beim Umgang mit den mehrgeschossigen Ensembles zu achten, die in den 1950er bis 1980er Jahren in der Regel am Rand der kleinen Städte errichtet wurden? Diese Fragen stehen im Mittelpunkt einer Studie des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e. V. Hier werden erste Ergebnisse als Diskussionsangebot vorab vorgestellt.**

Die Zukunft der Großsiedlungen wird überwiegend am Beispiel großer Wohngebiete in Groß- und Mittelstädten diskutiert, die aufgrund der dort anstehenden Anforderungen an Erneuerung und sozialen Zusammenhalt bundesweite Beachtung finden. Mittlerweile hat sich die politische Zuwendung zu den kleinen Städten und zum ländlichen Raum verstärkt. Die vom Bund initiierte Gründung der Kleinstadt Akademie in Wittenberge ist ein Zeichen dafür, dass die Bundespolitik die Bedeutung einer ausbalancierten Siedlungsstruktur erkannt hat und den ländlichen Raum mehr unterstützen will. Diese Notwendigkeit rückt auch die Perspektive der dort errichteten „kleinen Großsiedlungen“ in ein neues Licht.

Was verstehen wir darunter? Es geht um mehrgeschossige Ensembles, die von der Wiederaufbauzeit bis zur Wende errichtet wurden, nach ähnlichen und teilweise gleichen Prinzipien wie ihre großen Pendanten in den Groß- und Mittelstädten. Sie können sehr vielfältig sein: meist am Rand kleiner Städte liegend, zuweilen auch im Zentrum; manchmal kaum mehr als vier bis sechs Gebäude umfassend, in industriell geprägten Kleinstädten auch ganze Wohnkomplexe; häufig schrittweise gebaut in Bauetappen, von den 1950er bis in die späten 1980er Jahre.

Kommunen und Wohnungseigentümer stehen vor der Aufgabe, vor dem Hintergrund eines gravierenden demografischen Wandels, kaum kalkulierbarer Wanderung und einer unsicheren wirtschaftlichen Perspektive zukunftsfähige Entscheidungen für Modernisierung, Rückbau und Neubau zu treffen – sowohl die Wohngebäude als auch die Infrastruktur betreffend. Unsere aktuell laufende Untersuchung versteht sich als Beitrag zum Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer über ganz unterschiedliche, aber übertragbare Beispiele der Erneuerung dieser Quartiere, zunächst mit Schwerpunkt auf den neuen Bundesländern. Den Auftakt bildete die Jahrestagung unseres Kompetenzzentrums Großsiedlungen im Dezember 2025, die ca. einhundert Interessierte aus Kommunen und Wohnungsunternehmen aller neuen Länder zusammenführte.

## Welche Besonderheiten und Chancen kennzeichnen kleine Großsiedlungen in kleinen Städten?

### Unverzichtbares Marktsegment



Abb. 1: Fast einhundert Interessierte aus allen neuen Bundesländern kamen am 11. Dezember 2025 auf der Jahrestagung des Kompetenzzentrums Großsiedlungen im Lichtspieltheater „Capitol“ in Halle zusammen (© Kompetenzzentrum Großsiedlungen)

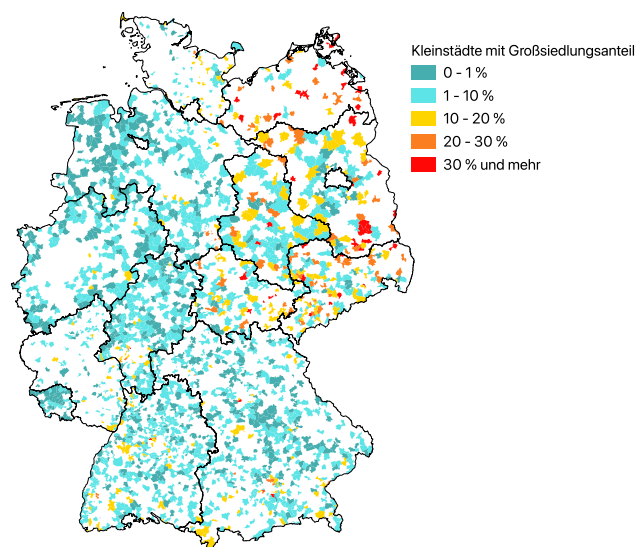


Abb. 2: Anteil der kleinen Großsiedlungen am Wohnungsbestand von Kleinstädten. Datenbasis ist der nach städtebaulichen Strukturtypen ausgewertete Zensus 2022. Unsere Auswertung erfasst alle Bereiche, die von Mehrfamilienhäusern mit sieben und mehr Wohnungen der 1950er bis 1980er Jahre in Kleinstädten geprägt sind. Diese Vorgehensweise bildet die Grundgesamtheit der kleinen Großsiedlungen in Kleinstädten ab.

In den Wohngebieten der 1950er bis 1980er Jahre lebten in Kleinstädten laut Zensus 2022 bundesweit ca. 1,1 Mio. Menschen in 720.000 Wohnungen. In den neuen Ländern waren es 423.000 Menschen in etwa 310.000 Wohnungen mit einem Anteil von ca. 14,4 % am Wohnungsbestand. Wir sprechen also über jede siebte Wohnung. In industriell geprägten Kleinstädten ist es mitunter mehr als die Hälfte des Wohnungsbestands. Die rein quantitative Zahl der Wohnungen im Verhältnis zum bundesdeutschen Wohnungsmarkt ist zwar überschaubar, ihre Bedeutung für die jeweilige kleine Stadt ist jedoch groß.

## Preiswertes Wohnen zur Miete

Die von uns untersuchten 30 Beispiele, von Mecklenburg-Vorpommern bis Sachsen, zeigen: Wohnen zur Miete ist dauerhaft nachgefragt. Nicht jeder Haushalt kann sich Eigentum leisten, und nicht jeder will im Eigentum mit den damit verbundenen Verpflichtungen wohnen. Weil das Mietangebot der kleinen Städte im großen Maße in den kleinen Großsiedlungen liegt, spielt deren Attraktivität eine besondere Rolle, um die vorhandene Bewohnerschaft zu halten und neue Einwohner zu gewinnen. Die Bedeutung der oft vier- bis sechsgeschossigen Quartiere für die soziale Wohnraumversorgung wird in der öffentlichen Wahrnehmung unterschätzt – sie sind ein preiswertes Marktsegment für das Wohnen zur Miete. Preiswertes Wohnen zur Miete wird von Alleinstehenden wie von Familien mit Kindern nachgefragt, die flexibel in der Wohnortwahl bleiben oder sich für Eigentum nicht mit Krediten binden und überfordern wollen. Für Ältere mit schmaler Rente, die kein Eigentum gebildet haben, ist das Wohnen zu tragbarer Miete ohnehin die einzige Option.

## Besondere Integrationsleistungen

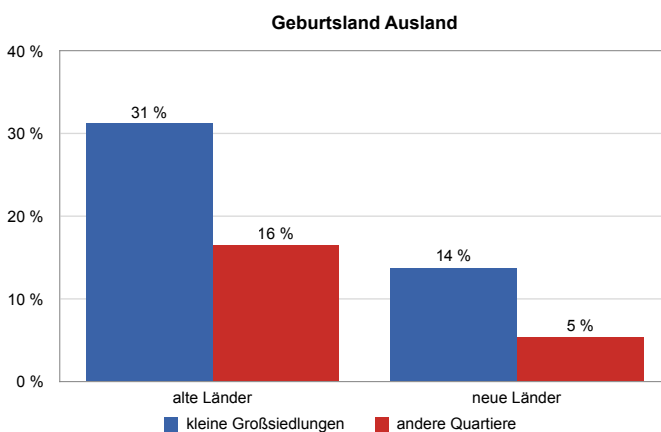


Abb. 3: Einwohneranteil mit Geburtsland Ausland

Wie auch in den großen Städten ist in den Kleinstädten die Tendenz zur sozialen Entmischung nicht zu übersehen. Der Anteil an Bewohnerinnen und Bewohnern mit geringeren Einkommen ist in den kleinen Großsiedlungen deutlich höher als im Ortsdurchschnitt, und mit Migrationshintergrund ist er oft mehr als doppelt so hoch. Andere Quartiere

werden dadurch von Integrationsleistungen entlastet. Die Zahlen zeigen: Soziale Segregation ist kein Merkmal allein großstädtischer Wohnungsmärkte, sondern ebenso in Kleinstädten ausgeprägt.

## Entlastung der großstädtischen Wohnungsmärkte

Im Einzugsbereich der größeren Städte ziehen attraktiv gestaltete Quartiere in Kleinstädten Wohnungssuchende aus der Stadt an, die Ausgleich zur Großstadt suchen, mit der mehrgeschossigen Form des Wohnens vertraut oder von den steigenden Mieten überfordert sind – allerdings nur dann, wenn die notwendige Infrastruktur vorhanden ist (Verkehrsanschluss, Internet, Kita, Schule usw.).

## Demografischer Wandel als Treiber

Der ländliche Raum ist außerhalb der Großstadtreionen vor allem in den neuen Ländern durch Bevölkerungsrückgang und dadurch bewirkte Leerstände gekennzeichnet. Für die Zukunft der Großsiedlungen an den Rändern der kleinen Städte wird deshalb partieller Rückbau eine auf absehbare Zeit anstehende Aufgabe bleiben. Als Erfolgsfaktor erweist sich, den strukturell erforderlichen Rückbau mit der Aufwertung des für dauerhaft notwendig eingeschätzten Bestands zu verbinden. Zudem findet selbst in stark schrumpfenden Gemeinden ergänzender Neubau eine Nachfrage, wenn er ein fehlendes Marktsegment, zum Beispiel beim Servicewohnen oder bei Sonderwohnformen, abdeckt.

## Vorreiter auf dem Weg zur Klimaneutralität

Ausreichendes Flächenpotenzial und die Nähe zu energetisch nutzbaren Produkten der Landwirtschaft sind begünstigende Faktoren für CO<sub>2</sub>-neutrale Lösungen der Energieversorgung für ganze Quartiere im ländlichen Raum. Zudem kommt der mehrgeschossige Siedlungstyp mit seiner geringen Versiegelung und dem im Quartiersvergleich geringen Energieverbrauch der kompakten Baukörper den Anforderungen der Klimaanpassung entgegen. Perspektivisch ergeben sich daraus Vorteile bei den Kosten der „zweiten Miete“ für Energie und technische Infrastruktur. Voraussetzung ist die Kooperation mit den Energieversorgern bei der ohnehin anstehenden kommunalen Wärmeplanung.

## Flexible Umbaufähigkeit ...

Kleine Großsiedlungen sind gut an Bedürfnisse nach barrierearmem und betreutem Wohnen anpassbar. Aufgrund der Umbaufähigkeit der seriellen Bauweise und der vorhandenen Fläche für ergänzenden Neubau können kleine Großsiedlungen besser als andere kleinstädtische Quartierstypen Versorgungsaufgaben für den Ort als Ganzes übernehmen. Das kann durch Aufzugsanbau, veränderte Grundrisse und Angebote für Servicewohnen erfolgen. Dies kommt besonders den Bedürfnissen Älterer entgegen, die im Altbaubestand und in den Eigenheimgebieten kaum entsprechende Angebote finden und eine Alternative in einem im besten Fall sogar betreuten sozialen Umfeld suchen.



Abb. 4 und 5: In Hettstedt wurde ein ganzer Wohnkomplex teils abgerissen und teils zu dreigeschossigen Häusern umgebaut – abgestimmt mit der Genossenschaft und der Stadt, die mit der grundhaften Sanierung der Schule ihren Beitrag zu einem erneuerten Wohnquartier leistete (Fotos: Bernd Hunger)

Für kleine Städte mit einer alternden Bevölkerung ist es entscheidend, dem Wegzug junger Menschen gezielt gegenzusteuern und insbesondere junge Familien zu gewinnen. Dies kann gelingen, indem attraktive, familiengerechte Wohnungen mit entsprechenden Grundrissen geschaffen werden.

#### ... und Ergänbarkeit

Vorteilhaft ist, dass in der Regel im Siedlungsgefüge Flächenpotenziale für besondere Bedarfe bzw. Sonderwohnformen, die in der Kommune fehlen, bestehen. Wie bei Schulen und Kitas schon üblich, können innerhalb der Quartiere bewohnerorientierte Dienstleistungen mit Funktionen für die Gemeinde oder die Stadt als Ganzes angesiedelt werden. Dabei darf allerdings kein ungewollter „Donut-Effekt“ durch Aushöhlung des Altstadt-kerns erzeugt werden.

#### Baukulturelle Herausforderungen

Der Gegensatz zwischen tradierten kleinstädtischen Wohnmilieus und der aus der Großstadt abgeleiteten Wohnform der Großsiedlung ist nicht zu übersehen. Zu-

weilen wirken die industriell errichteten Quartiere in vielen kleinen Städten wie Fremdkörper. Ihre ortsbildprägende Wirkung ist infolge ihrer häufigen Lage an den Einfahrtsstraßen, als „Eingangstore“ in die Ortskerne, erheblich. Fragen der Maßstäblichkeit, der Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen sowie der Beitrag der Quartiere zur Identität des Ortes spielen deshalb bei Erneuerungskonzepten eine wichtige Rolle. Das gelingt dort am besten, wo eine Anpassung an kleinstadttypische Wohnformen erfolgt (Etagenrückbau, Anordnung von Gärten und Nebenf lächen für das informelle Wirtschaften) und/oder wo eine selbstbewusste Identitätsbildung der erneuerten Quartiere durch besondere Gestaltungsmerkmale oder neue Namensgebungen erfolgt.



Abb. 6: In Nünchritz wurde ein Fünfgeschoss abgetreppt und barrierefrei umgebaut (© non malus gmbh)

## Welche Handlungsempfehlungen leiten sich aus den untersuchten Beispielen ab?

### Für mehr Aufmerksamkeit ...

Die kleinen Großsiedlungen erbringen erhebliche Integrationsleistungen für die Stadt als Ganzes. Sie leisten einen überproportionalen Beitrag zur Wohnraumversorgung besonders bedürftiger Haushalte und entlasten damit andere Quartiere. Erforderlich ist eine diesen Leistungen entsprechende Aufmerksamkeit und Unterstützung. Das setzt voraus, dass in der Öffentlichkeit die Leistungen der Quartiere bei der Wohnraumversorgung und Integration gewürdigt werden.

### ... und Empathie

Besondere Integrationsleistungen der Großsiedlungen sind durch besondere Unterstützung der Akteure vor Ort anzuerkennen: nicht nur durch Geld, sondern durch Empathie und gezielte städtische Aktionen, um Stigmatisierung entgegenzuwirken, etwa durch Feste und Veranstaltungen, bei denen die Quartiere in den Mittelpunkt der städtischen Wahrnehmung und Öffentlichkeit rücken.



## Planung und Kooperation auf gesamtstädtischer und Quartiersebene

Die Perspektive der Kleinstädte unterscheidet sich erheblich nach Lage und wirtschaftlicher Entwicklung – von der wachsenden Stadt im Großstadtumfeld bis zur schrumpfenden Stadt in peripherer Lage. Häufig hängt die Entwicklung vom Arbeitsplatzangebot einiger weniger Großbetriebe ab. Aufgrund der häufig schwer absehbaren wirtschaftlichen Entwicklung der jeweiligen Stadt sind die lokalen Akteure auf ganzheitliche Quartierskonzepte angewiesen, die verschiedene Szenarien berücksichtigen. Sie sind die Grundlage für Planungssicherheit bei den Portfoliostrategien der Wohnungsunternehmen. Je nach prognostizierter Nachfrage ist eine Balance von Rückbau, Umbau, Abwartebestand und ergänzendem Neubau im Zusammenspiel mit der Erneuerung der Infrastruktur erforderlich. Erfolgreiche Strategien entstehen dort, wo die Wohnungsunternehmen, sozialen Träger, Betreiber der technischen Infrastruktur und weitere Akteure eng in die Ausarbeitung von integrierten Stadtentwicklungskonzepten und daraus abgeleiteten Quartierskonzepten eingebunden sind.

## Ganzheitliche Konzepte – komplexe Förderung

Für die erfolgreichen Beispiele ist kennzeichnend, dass die Förderung komplexer Vorhaben aus den Programmen der Ressorts Stadtentwicklung, Wirtschaft, Gesundheit, Soziales, Umwelt und Kultur aus dem Blickwinkel ganzer Quartiere miteinander abgestimmt wurde. Voraussetzung war die gemeinsame Arbeit an integrierten Quartierskonzepten. In der Mehrzahl der recherchierten Beispiele hat die Unterstützung der beabsichtigten Maßnahmen durch die Programmfamilie der Städtebauförderung eine wesentliche Rolle gespielt. Zu überprüfen wäre, ob auch die Wohnraumförderung in stärkerem Maße als bisher auf die Anforderungen in kleinen Großsiedlungen zugeschnitten werden kann.

## Kommunen stärken

Gute Planung und die Umsetzung komplexer Förderprogramme erfordern Fachpersonal, das in den Stadtverwaltungen kleiner Städte oft fehlt. Offene Stellen können teilweise über mehrere Jahre hinweg nicht besetzt werden. Häufig muss zudem eine einzelne Fachkraft eine große Vielfalt an Aufgaben abdecken. Es wäre deshalb sinnvoll, kleine Kommunen auf regionaler Ebene stärker in Planungsfragen zu unterstützen.

## Wohnungspolitik regional denken

Kleine Städte im Speckgürtel großer Städte können eine wichtige Rolle bei der Wohnraumversorgung der gesamten Region spielen. Diese Rolle sollte stärker anerkannt und durch eine entsprechend ausgerichtete Regionalpolitik unterstützt werden. Dazu gehört auch, Wohnungspolitik stärker regional zu planen und abzustimmen. Denkbar sind

zudem Partnerschaften zwischen Wohnungsunternehmen in großen und kleinen Städten, um Wohnungsangebote besser zu koordinieren.

## Sich kümmern und beteiligen

Eigeninitiative bei der Gestaltung des eigenen Wohnmilieus oder der nachbarschaftlichen Betreuung ist in kleinen Städten oft stärker ausgeprägt als in großen Städten. Im ländlichen Raum hat Selbsthilfe Tradition. In allen von uns untersuchten Quartieren fanden sich beispielhafte Projekte von bürgerschaftlichen Initiativen. Allerdings bestehen die kleinen Großsiedlungen, im Unterschied zu privaten kleinteiligen Verantwortlichkeiten im Eigenheim oder Altstadtquartier, vor allem aus einem Wohnumfeld, das für die gemeinschaftliche Nutzung gedacht ist. Das erfordert laufendes Kümmern, weil Nutzungskonflikte auftreten können und nachbarschaftlicher Selbsthilfe Grenzen gesetzt sind. Der „Betrieb“ eines Quartiers ist deshalb nicht nur eine Frage von technischer Pflege, Ordnung und Sauberkeit, sondern der sozialen Betreuung, um die Angebote den Bedürfnissen anzupassen und aktive Mitwirkung anzuregen. Es gibt Beispiele, bei denen kommunale Wohnungsunternehmen entsprechende Strukturen aufbauen, bei vielen Genossenschaften sind sie bereits gelebte Praxis.

## Infrastruktur und Wohnen zusammendenken

Gutes Wohnen allein reicht nicht. Eine den Bedürfnissen entsprechende Infrastruktur ist der „zentrale Ermöglicher“ der ländlichen Entwicklung: Bildung, Versorgung, Betreuung. Lückenlose und leistungsfähige Datenanbindungen sind die Voraussetzung für Homeoffice und dezentrale Arbeitsplätze. Zuweilen hängt die Zukunft einer kleinen Stadt von nur einem Großbetrieb ab, Verkehrsanschluss und digitale Infrastruktur entscheiden über die Standortwahl. In mehreren Beispielstädten übernimmt die Wohnungswirtschaft infrastrukturelle Aufgaben – wie in Kölleda, wo die kommunale Wohnungsbaugesellschaft den leer stehenden Bahnhof für betreutes Wohnen umgebaut hat und mit dem Bau einer Kita in innovativer Holzbauweise für die Heranwachsenden sorgt.

## Wohnungswirtschaft unterstützen

75 % der Wohnungen in den kleinen Großsiedlungen der neuen Länder sind im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen. Ihr Wohnungsbestand ist in die Jahre gekommen, grundlegende Maßnahmen zur Modernisierung stehen an. Gleichzeitig bestehen nur geringe finanzielle Spielräume für Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen. Die Mieten sind so niedrig, dass kaum Möglichkeiten bestehen, Modernisierungskosten über Mieterhöhungen zu refinanzieren. Dennoch müssen Wohnungsunternehmen in Städten mit rückläufiger Einwohnerzahl attraktives Wohnen anbieten, um die Bewohnerschaft zu halten und neue Mieter zu gewinnen.



Abb. 7: Kölledas kommunale Wohnungsbaugesellschaft hat mit dem Bau einer innovativen Kindertagesstätte in Holzbauweise Verantwortung für die Kinderbetreuung übernommen (Foto: Barbara Neumann)

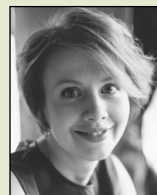
Mit wenig Personal sind immer komplexer werdende Aufgaben zu lösen, u. a. durch veränderte bauliche Normen und Berichtspflichten. Oft müssen die Unternehmen zudem die vom Personal und Budget her klammen Kommunen unterstützen und originär kommunale Gestaltungsaufgaben übernehmen. Die Finanzierung durch Banken – insbesondere in schrumpfenden Regionen – gestaltet sich, nicht zuletzt wegen des geringen Eigenkapitals, schwierig. Die Wohnraumförderung von Bund und Ländern ist gefordert, dem Potenzial der kleinen Großsiedlungen Rechnung zu tragen

## Fazit: kleine Großsiedlungen – Siedlungstyp mit Perspektive

„Kleine Großsiedlungen“ sind keine Fremdkörper, sondern – behutsam erneuert – nachgefragte und notwendige Bausteine im Mosaik kleinstädtischer und ländlicher Wohnmilieus. Gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ist bezahlbares und sicheres Wohnen für die Menschen unverzichtbar. So gesehen sind die kleinen Großsiedlungen ein stabilisierender Bestandteil der kritischen Infrastruktur. Ohne Unterstützung durch Bund und Länder ist die Erneuerung der Quartiere in kleinen Städten nicht möglich. Notwendig ist das Zusammenspiel der verschiedenen Ressorts bei der Förderung auf Basis ganzheitlicher Quartierskonzepte.



**Dr.-Ing. Dr. phil. Bernd Hunger**  
Stadtplaner und Stadtsoziologe, Vorstandsvorsitzender des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e. V., Berlin



**Maria Melnikova**  
Wissenschaftliche Mitarbeiterin im Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V., Berlin