

„KLEINE“ GROSSSIEDLUNGEN IM LÄNDLICHEN RAUM DER NEUEN LÄNDER

# Ein wichtiges Element des Wohnungsmarktes

Mit den Großsiedlungen des 20. Jahrhunderts werden meist große Wohnstädte mit hoher Dichte in West- und industriell errichtete Plattenbaugebiete in Ostdeutschland assoziiert. Jedoch sind die nach ähnlichen Grundprinzipien gebauten Siedlungen auch für die Wohnraumversorgung im ländlichen Raum bedeutsam. Ein Blick in die neuen Länder.

**Z**ur Einschätzung des Siedlungsbaus außerhalb der großen Städte ist die Untersuchung der Universität Stuttgart hilfreich, die sich auf Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten beschränkt<sup>1</sup>.

Berücksichtigt wurden Siedlungen mit mehr als 1.000 Wohnungen, die nach 1945 erbaut wurden. Bei den auf diese Weise bundesweit erfassten Großsiedlungen ergibt sich ein zwischen den neuen und den alten Ländern deutlich differenziertes Bild. In den alten Ländern befinden sich 29 % aller Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten.

In den neuen Ländern sind es hingegen 73 % aller Großsiedlungen; in ihnen befinden sich 40 % aller Wohnungen, die in Großsiedlungen errichtet wurden. Schon ein grober Blick auf die räumliche Verteilung zeigt, dass sich der Großsiedlungsbau in den neuen Ländern weitreichend in der Fläche verteilt, was dem politischen Ziel entsprach, die Wohn- und Lebensverhältnisse durch das staatliche Wohnungsbauprogramm nicht nur in den Städten, sondern auch im ländlichen Raum zu verbessern.

## Charakteristika der Siedlungen in den neuen Ländern

Großsiedlungen in kleineren Orten der früheren Bundesrepublik haben in der Regel eine in unterschiedlichem Maße ausgeprägte Mischung des Wohnens zur Miete und im Eigentum. Der Großsiedlungsbau



**Dr. Bernd Hunger**  
Kompetenzzentrum  
Großsiedlungen e.V.  
BERLIN

in der DDR erfolgte hingegen auch auf dem Lande ausschließlich in Form von Mietwohnungen. Kommunale Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsbaugenossenschaften waren – häufig jeweils zur Hälfte – die Bauherren und Bewirtschafter. Wohnen im Eigentum umfasste etwa 10 % des jährlichen Bauvolumens und erfolgte nahezu ausschließlich in Form von Eigenheimen. Die räumliche Typologie kleiner DDR-Städte und Gemeinden folgte dem Dreiklang „Großsiedlung – Stadt/Dorfkern – Eigenheimsiedlung“.

In jeder kleinen Stadt findet sich eine „kleine“ Großsiedlung, die nach den gleichen Prinzipien des komplexen Wohnungsbaus und mit den gleichen Wohnungstypen errichtet wurde wie in den großen Städten. Nicht selten trugen auch auf den Dörfern einzelne Wohnzeilen des industriellen Wohnungsbaus zur Wohnraumversorgung bei. Die parallel zum Wohnungsbau errichteten Kindergärten und Schulen dienten, den Bedürfnissen einer vollbeschäftigten Gesellschaft folgend, auch der Versorgung von Haushalten aus anderen Wohnbereichen der jeweiligen Gemeinde.

## Veränderungen nach der Wende

Wie auch in den größeren Städten erlebten die kleinen Großsiedlungen zunächst einen Imageverlust, korrespondierend mit dem Aufschwung des Eigenheimbaus, der sich gerade in den kleinen Städten und in den Dörfern manifestierte. Die professionellen Eigentümer aus der organisierten Wohnungswirtschaft leiteten jedoch schon kurz nach der Wende



Typisches saniertes Wohnquartier am Rande der Kleinstadt Plau am See

in vielen Beständen Erneuerungsmaßnahmen ein, die eine deutliche Steigerung der Wohnqualität und eine enorme Senkung des Energieverbrauchs bewirkten: neue wärmedämmte Fassaden, neue Heizungs- und Sanitärtechnik, kleinere Verbesserungen im Wohnumfeld. Grundhafte Veränderungen erfolgten kaum, ebenso wenig Ergänzungen der Quartiere durch Neubau.

Die Schere zwischen Bevölkerungsrückgang und starkem Wohnungsneubaugeschehen machte sich Ende der 1990er Jahre in einem Anschnellen des Wohnungsleerstandes bemerkbar, der sich existenzgefährdend für die Wohnungswirtschaft auswirkte, aber auch die noch nicht sanierten Altbaubestände betraf. Der Abriss von 300.000 Wohnungen im Zuge des Stadtumbauprogramms dämpfte zwar das Überangebot, konnte aber gerade im ländlichen Raum den Bevölkerungsschwund nicht kompensieren.

Heute verweist die Wohnungswirtschaft darauf, dass sich in den schrumpfenden Regionen eine zweite Leerstandswelle aufbaut. Im ländlichen Raum Thüringens beträgt der Leerstand beispielsweise bereits wieder über 10 %.<sup>2</sup> Die heutige Situation bewirkt, dass in den kleinen ländlichen Großsiedlungen mit Investitionen vorsichtig umgegangen wird, zumal der erreichte Stand akzeptabel ist: In den sanierten Beständen lebt man gut und sicher zu niedrigen Mietpreisen. Da sich auch die soziale Lage der Bewohnerschaft im Zuge allgemein gesunkener Arbeitslosigkeit stabilisiert hat, sieht die Politik in den Quartieren wenig Handlungsbedarf. Falls Probleme im baulichen Zustand oder im nachbarschaftlichen Zusammen-

## Kompetenzzentrum Großsiedlungen e. V.

Als Plattform des Erfahrungsaustausches fördert das in der Berliner Großsiedlung Hellersdorf ansässige Kompetenzzentrum den Dialog zwischen den verschiedenen Akteuren, damit die in der Öffentlichkeit oft kritisch wahrgenommenen Wohnquartiere jene Aufmerksamkeit und Wertschätzung erfahren, die ihnen zusteht.  
[www.grosssiedlungen.de](http://www.grosssiedlungen.de)

leben vorhanden sind, werden sie als beherrschbar beziehungsweise tolerierbar angesehen.

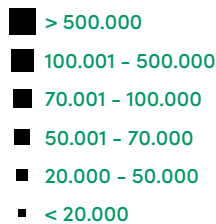
### Bedeutung für die soziale Wohnraumversorgung

„Kleine“ Großsiedlungen sind im ländlichen Raum der neuen Länder ein großes und preiswertes Marktsegment für das Wohnen zur Miete. Ihre Bedeutung wird in der alltäglichen Wahrnehmung unterschätzt, da die ortsbildprägende Wirkung der eher peripher gelegenen Quartiere gering ist.

Nachbarschaften in den kleinen Großsiedlungen im ländlichen Raum bedürfen der kommunalpolitischen Aufmerksamkeit. Die Bewohnerschaft hat niedrigere Einkommen als im Ortsdurchschnitt. Der Anteil von Bewohnern mit Migrationshintergrund (vor allem in den alten Ländern, zunehmend aber auch in den neuen Ländern) ist höher. In den Siedlungen werden Integrationsleistungen erbracht, die anderen Quartieren zugutekommen. >



Städte nach Einwohnern



Städte nach Einwohnern



Quelle: Wüstenrot Stiftung (Hrsg.), S. 19

Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten: deutlich wird die große Bedeutung der Gebiete im ländlichen Raum der neuen Bundesländer

### „Kleine“ Großsiedlungen im Umfeld der Großstädte als Wohnungspotenzial

Im Zuge wieder angespannter großstädtischer Wohnungsmärkte wird der ländliche Raum im Umfeld der größeren Städte als Potenzial wiederentdeckt, was auch die Perspektive der Siedlungen in ein neues Licht rückt. Das Problem der Wohnungsknappheit kann nicht allein in den Großstädten gelöst werden. Hinzu kommt: „Nicht alle wollen Stadt“. Nur 21 % der Deutschen wollen am liebsten in einer Großstadt wohnen.<sup>3</sup>

Wohnen zur Miete auch auf dem Lande ist auf Dauer gefragt, nicht jeder kann sich Eigentum leisten. Der Bedarf an preiswertem gutem Wohnraum

zur Miete im Umfeld der Städte mit angespannten Märkten steigt. Insgesamt verwundert die geringe Wahrnehmung und Beachtung der kleinen Großsiedlungen als Wohnungsbau-potenzial. Eher werden im ländlichen Raum Eigenheimgebiete ausgewiesen oder kompakte Neubauprojekte nach Investorenmodellen errichtet, statt die Aufmerksamkeit auf die behutsame Aufwertung und Nachverdichtung des Bestandes zu richten.

Als Aufgabe steht deshalb an, die vorhandenen Siedlungen nachfragegerecht zu erweitern und baulich zu ergänzen. Dabei kann an Vorteilen des Großsiedlungstypus im ländlichen Raum angeknüpft werden, die unter Aspekten des Klimawandels an Bedeutung gewinnen:

- relative Dichte, durchgrüntes Wohnumfeld, geringere Flächeninanspruchnahme als beim Eigenheimbau,
- bessere Chancen für die Nutzung regenerativer Energien als in Großstädten, da höhere Verfügbarkeit von Flächen und Nähe zur landwirtschaftlichen Produktion,
- komplexe, quartiersbezogene Umbaufähigkeit durch professionelle Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften.

Hinzu kommt, dass in der Regel im Siedlungsgefüge Flächenpotenziale für besondere Bedarfe oder Sonderwohnformen bestehen, die im Ort fehlen. Wie am Beispiel der Schulen und Kitas bisher schon gewohnt und üblich, können in den Quartieren bewohnerorientierte Dienstleistungen mit Funktionen für die Stadt als Ganzes angesiedelt werden. Dabei darf allerdings kein ungewollter „Donut-Effekt“ durch Aushöhlung des Innenbereiches erzeugt werden.

### Aufwertung und Rückbau jenseits der Metropolen

In schrumpfenden ländlichen Regionen wird in den nächsten Jahren weiterhin ein geordneter Rückbau erforderlich sein. Gleichzeitig muss die Aufwertung und Sicherung des dauerhaft notwendigen Bestandes an preiswerten und guten Mietwohnungen erfolgen. Angesichts der niedrigen Mieten und damit kaum vorhandener Investitionsspielräume für die Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften ist für beide Aufgaben die Unterstützung der öffentlichen Hand eine zwingende Voraussetzung – in Form von Rückbaupauschalen für den Abriss und Zuschüssen für die Erneuerung.



### Anforderungen an den Wohnungsbau

Schönreden hilft nicht: Ländliche Wohnumilieus stehen in Konflikt zu der aus der Großstadt abgeleiteten Wohnform der Großsiedlung. Fragen der Maßstäblichkeit, des Ortsbildes und der Identität des Ortes stellen sich. Städtebaulich geht es darum, den Bezug zum Stadtkörper herzustellen, statt die Siedlung als inselhaften Fremdkörper zu betonen.

Gefragt ist die Strukturanpassung des Bestandes an veränderte Bedarfe durch Modernisierung, Rückbau und Umbau. Neue Anforderungen stellen sich gerade auch im ländlichen Raum: Barrierefreiheit, Klimaschutz, Energieeffizienz, Mobilität, Digitalisierung. Zu bedenken ist die Zunahme von Tele-Arbeitsplätzen beim Grundriss-Design.

Aufgrund des hohen Anteils älterer Menschen ist der Bedarf an barrierearmem und sicherem Wohnen mit wohnungsnahen Betreuungsangeboten hoch. Gleichzeitig dürfen die Raumanprüche von Familien mit Kindern nicht vernachlässigt werden, für die das im Plattenbau charakteristische große Angebot an relativ kleinen Dreiraumwohnungen zu beengten Wohnverhältnissen führt. Verbesserungen des Bestandes sind aber auch im Detail möglich, ohne größere Auswirkungen auf den Mietpreis: Hauseingänge, Radboxen, Müllstandplätze, Mietergärten und so weiter.

### Der infrastrukturelle Kontext

Nicht nur die Wohnungswirtschaft, auch die öffentliche Hand ist gefordert. Eine neuen Bedürfnissen entsprechende Infrastruktur ist der „zentrale Ermöglicher“ der ländlichen Entwicklung: Verkehr, Bildung, Versorgung, Betreuung. Lückenlose und leistungsfähige Datenanbindungen sind, die Voraussetzung für Homeoffice- und dezentrale Arbeitsplätze. Neue Formen der Mobilität können zur Zukunftschance werden.

### Fazit

„Kleine Großsiedlungen“ sind keine Fremdkörper, sondern – behutsam erneuert – ein nachgefragter und notwendiger Baustein im Mosaik kleinstädtischer und ländlicher Wohnumilieus. Durch Umbau und Rückbau kann eine Strukturanpassung der Siedlungen an veränderte Wohnbedürfnisse in schrumpfenden Regionen gelingen. Auf angespannten regionalen Märkten können durch ergänzenden Neubau neue Qualitäten entstehen, die der Gemeinde als Ganzes zugutekommen.

Die Perspektive der Großsiedlungen in peripheren Räumen hängt davon ab, in welchem Maße die Politik nach Jahrzehnten vernachlässigter Raumordnung und Regionalplanung der Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in ländlichen Räumen wieder mehr Aufmerksamkeit widmet.

Kleine Großsiedlungen sind vor Jahrzehnten mit erheblicher Förderung zur Behebung der Wohnungsknappheit errichtet worden – ihre Erneuerung auf



Im thüringischen Sondershausen wurde eine fünfgeschossige Wohnzeile zu einer differenzierten Hausfolge umgebaut



Der gleiche Wohnblock vor dem Umbau

ein zukunftsfähiges Niveau ist ebenso eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe.

So sind erstens die Wohnraumförderung wie auch die Förderprogramme der neu strukturierten Städtebauförderung stärker als bisher auf den ländlichen Raum auszurichten. Zweitens sind die planerischen Voraussetzungen für die Förderung der Siedlungserneuerung auf ein neues Niveau zu heben. Gefragt sind regionale Wohnraumversorgungskonzepte im Kontext integrierter regionaler Entwicklungspläne, um die Bedarfsentwicklung so verlässlich wie möglich einschätzen zu können und möglichst effektive Formen der interkommunalen Kooperation planerisch vorzubereiten. Das entscheidende Potenzial für die Zukunft der Siedlungen sind drittens die Menschen vor Ort. Im ländlichen Raum haben gemeinschaftliche Selbsthilfe und Eigeninitiative Tradition. Hieran können Politik und Planung unterstützend anknüpfen, beispielhafte Projekte fördern und bekannt machen.

<sup>1</sup> Wüstenrot Stiftung; Ch. Baumgärtner, J. Jessen, I. Willnauer (Hrsg.): Große Siedlungen in kleinen Städten. Probleme, Herausforderungen, Perspektiven; Ludwigsburg 2018.

<sup>2</sup> Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. (Hrsg.): Daten und Fakten 2019 der unternehmerischen Wohnungswirtschaft in Thüringen, S. 21.

<sup>3</sup> Bundesstiftung Baukultur; R. Nagel (Hrsg.): Baukulturbericht Stadt und Land 2016/17, S. 37.