

# Kleine Großsiedlungen in kleinen Städten und im ländlichen Raum



## Impressum

### **Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V.**

Riesaer Straße 2

12627 Berlin

[www.gross-siedlungen.de](http://www.gross-siedlungen.de)

E-Mail: [info@gross-siedlungen.de](mailto:info@gross-siedlungen.de)

### **Redaktion**

Dr. Bernd Hunger

Maria Melnikova

Ralf Protz

Sebastian Lopitz

### **Layout**

Weinert & Partner Werbeagentur GmbH

### **Foto Titelseite**

© Dr. Bernd Hunger

### **Erscheinungsjahr: 2026**

ISBN 978-3-00-087622-6

# Kleine Großsiedlungen in kleinen Städten und im ländlichen Raum

---

Diese Publikation entstand in Zusammenarbeit mit den Regionalverbänden des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und den Wohnungsunternehmen, deren Projekte vorgestellt werden:

BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.  
vtw Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.  
VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.  
vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V.  
VSWG Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e.V.  
VdW Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt e.V.  
VdWg Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt e.V.



## Editorial



© GDW

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

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. Auch die Initiativen unseres Kompetenzzentrums Großsiedlungen haben sich bislang vor allem auf größere Städte und Quartiere konzentriert.

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 sind „kleine Großsiedlungen“?

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 von Kleinstädten und Gemeinden liegend, zuweilen aber auch im Zentrum. Manchmal kaum mehr als vier bis sechs Gebäude umfassend, in industriell geprägten Kleinstädten aber auch ganze Wohnkomplexe. Häufig schrittweise gebaut in Bauetappen, von den 1950er Jahren bis in die späten 1980er.

Wohnungsunternehmen und Kommunen stehen vor der Aufgabe, vor dem Hintergrund eines gravierenden demografischen Wandels, kaum kalkulierbarer Wanderung und einer schwer voraussehbaren wirtschaftlichen Perspektive zukunftsfähige Entscheidungen für Modernisierung, Rückbau, aber auch für Neubau zu treffen – sowohl die Wohngebäude als auch die Infrastruktur betreffend.

### Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer

Die nunmehr nach einjähriger Arbeit vorliegende Studie stellt ganz unterschiedliche und übertragbare Beispiele der Erneuerung der kleinen Großsiedlungen in den neuen Ländern vor. Den Auftakt bildete die Jahrestagung des Kompetenzzentrums Großsiedlungen im Dezember 2025, die ca. 100 Interessierte aus Kommunen und Wohnungsunternehmen, Forschung, Politik und Verbänden aller ostdeutschen Bundesländer zusammenführte.

### Neuartige Datenbasis

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



© Werner Popp

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

sind. Diese Vorgehensweise bildet die Grundgesamtheit der kleinen Großsiedlungen in Kleinstädten (5.000–20.000 Einwohner) in einer bisher noch nicht erreichten Genauigkeit ab. Die von uns entwickelte Methode kann auch auf der lokalen Ebene der einzelnen Stadt angewendet werden. Auf dieser Basis liegt ein Mengengerüst vor, das die Schätzung von Investitionsvolumina in den Wohnungsbestand und die Infrastruktur ebenso ermöglicht wie die Kalkulation von Fördermitteln auf Landes- und Bundesebene. **Wir gehen von 720.000 Wohnungen aus, in denen ca. 1,1 Mio. Menschen leben.**

#### Dank an viele Partner

Unser Dank gilt den im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen zusammengeschlossenen Regionalverbänden der Wohnungswirtschaft der ostdeutschen Bundesländer. Sie haben die vorliegende Studie angeregt, finanziell unterstützt und die Auswahl der 30 Fallstudien – jeweils sechs pro Bundesland – mit uns abgestimmt.

Zudem konnten wir auf die ideelle Unterstützung und Kooperation mit dem Deutschen Städtetag und dem Deutschen Städte- und Gemeindebund bauen. Die schon seit Jahren erfolgreiche fachliche Zusammenarbeit mit dem Bund, insbesondere mit dem Referat für Stadtentwicklung und Baukultur, fand auch bei diesem Projekt ihre Fortsetzung.

Vor allem bedanken wir uns bei den Partnern aus den 30 Beispielstädten. Ohne die Unterstützung der Fachleute aus den Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsbaugesellschaften, aber auch aus den Planungsbüros und Stadtverwaltungen wären unsere Recherchen nicht erfolgreich gewesen.



Ausgewählte Fallstudien – jeweils sechs pro Bundesland

Unsere Untersuchung zeigt: 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.

Wir hoffen, dass unsere Studie auf breites Interesse stößt und einen Anstoß gibt, dass sich Politik und Fachwelt mehr noch als bisher mit einem Siedlungstyp beschäftigen, der nur selten in der öffentlichen Wahrnehmung seinen Platz findet.

## Grußwort



**Maren Kern**

*Vorständin BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.*



**Frank Emrich**

*Verbandsdirektor vtw Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e. V.*

Bezahlbarer Wohnraum, soziale Stabilität und lebenswerte Quartiere sind zentrale Voraussetzungen für gleichwertige Lebensverhältnisse in unserem Land. Gerade in kleinen Städten übernehmen die kleinen Großsiedlungen dabei eine Aufgabe, die in ihrer Bedeutung häufig unterschätzt wird: Sie sichern Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten, bieten Heimat für Generationen von Bewohnerinnen und Bewohnern und prägen vielerorts das Gesicht ihrer Städte.

Aus diesem Bewusstsein heraus haben die sieben wohnungswirtschaftlichen Verbände der ostdeutschen Bundesländer gemeinsam mit dem Kompetenzzentrum Großsiedlungen die vorliegende Studie entwickelt. Unser Anliegen war es, einen Siedlungstyp in den Mittelpunkt zu rücken, der wohnungs- und stadtentwicklungspolitisch bislang zu wenig Aufmerksamkeit erhält – obwohl er für viele Regionen unverzichtbar ist.

Die Wirksamkeit dieser Siedlungen in den kleinen Städten – helfend wie hemmend – ist erheblich. Sie wurde und wird oft unterschätzt. Die Untersuchung der 30 Beispiele dokumentiert Erfahrungen, Strategien und Lösungen, die in den vergangenen Jahrzehnten unter sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen entwickelt wurden.

Gerade diese Vielfalt macht den besonderen Wert der vorliegenden Studie aus. Sie portraitiert sowohl wachsende als auch schrumpfende Städte, unterschiedliche wirtschaftliche Ausgangslagen und vielfältige Wege der Quartiersentwicklung. Es wird sichtbar, wie groß die gemeinsame Herausforderung ist: Kleine Großsiedlungen zukunftsfähig weiterzuentwickeln und dabei wirtschaftliche Tragfähigkeit, soziale Verantwortung und klimagerechte Modernisierung miteinander zu verbinden.

Die Beispiele dieser Studie zeigen eindrucksvoll, dass Wandel gestaltbar ist. Auch vermeintlich schwierige Quartiere können in lebenswerte und stabile Quartiere transformiert werden – durch langfristige Strategien, enge Kooperationen und den Mut, neue Wege zu gehen. Die Beispiele machen aber auch deutlich, dass erfolgreiche Quartiersentwicklung Zeit, Verlässlichkeit und politische Unterstützung braucht. Hervorheben möchten wir die zentrale gemeinwohlorientierte Verantwortung der von unseren Verbänden vertretenen kommunalen und genossenschaftlichen

Wohnungsunternehmen. Sie investieren konsequent in stabile Nachbarschaften, soziale Infrastruktur und altersgerechte Angebote. In vielen kleinen Städten sind sie seit Jahrzehnten zentrale Partner der Stadtentwicklung und Stabilitätsanker des Gemeinwesens.

Die Herausforderungen der kommenden Jahre werden erheblich bleiben. Klimaneutralität, Klimaanpassung, demografischer Wandel, soziale Integration und wirtschaftlich tragfähige Modernisierung müssen unter Bedingungen bewältigt werden, die gerade kleine Städte und kleinere Wohnungsunternehmen an ihre Grenzen bringen.

Umso wichtiger sind verlässliche Förderstrukturen, realistische regulatorische Rahmenbedingungen und eine Politik, die die besonderen Bedingungen kleiner Städte stärker berücksichtigt. Denn kleine Großsiedlungen sind kein Auslaufmodell. Sie sind ein wichtiger Bestandteil der sozialen Wohnraumversorgung und besitzen erhebliche Potenziale für die nachhaltige Entwicklung kleiner Städte und Gemeinden.

Die Ergebnisse sind deshalb auch eine Einladung, sich frühzeitig mit den langfristigen strukturellen Trends in der Gesellschaft zu beschäftigen, um Quartiere bestmöglich zu transformieren. Ostdeutsche Wohnungsunternehmen verfügen über Erfahrungen, die heute weit über die Region hinaus Bedeutung haben.

Seit den 1990er-Jahren mussten Wohnungsunternehmen und Kommunen lernen, mit tiefgreifenden Veränderungen umzugehen: Bevölkerungsrückgang, Leerstand, Rückbau, wirtschaftliche Unsicherheiten, demografischer Wandel und die Neuausrichtung ganzer Quartiere.

Vieles von dem, was damals unter großem Anpassungsdruck entwickelt wurde, hat heute neue Aktualität. Das, was hier gezeigt wird, steht anderen Regionen in unserem Land noch bevor. Ostdeutschland ist ein Kompetenzzentrum für Wandel und Zukunft, wie die Beispiele dieser Studie zeigen. Transformation kann gelingen, wenn die Menschen vor Ort zusammenarbeiten und Verantwortung für ihre Heimat übernehmen.

Unser gemeinsamer Dank gilt dem Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. und allen Beteiligten in den Städten und Wohnungsunternehmen, die ihre Erfahrungen, Projekte und Perspektiven eingebracht haben. Ohne dieses Engagement wäre die Studie nicht möglich gewesen.

Wir wünschen der Veröffentlichung eine breite Resonanz – in der Fachwelt, in der Politik und überall dort, wo über die Zukunft unserer Städte und Gemeinden entschieden wird.

# Inhalt

- 8 Zur Lage – Herausforderungen und Chancen in kleinen Großsiedlungen
- 13 Die Fallstudien – Themen im Überblick
- 16 Kleine Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten – Große Herausforderung mit großen Chancen! (*Hilmar von Lojewski, Bernd Düsterdiek*)



21

## Brandenburg

---

- 22 **Vetschau:** Wohnungswirtschaftliche Fusion mit Lübbenau schafft Synergieeffekte
- 24 **Calau:** Das Schusterjüngenviertel – Stadtmarketing und Stadtumbau durch die kommunale Wohnungsbaugesellschaft
- 26 **Wittstock/Dosse:** Röbeler Vorstadt – Energetisches Quartierskonzept stimuliert Umbau zur Gartenstadt
- 28 **Templin:** Südstadt – Abgestimmte Entwicklung von Quartieren mit eigenen Gesichtern
- 30 **Luckenwalde:** „Die Burg“ – barrierefreier Umbau eines WBS-70-Quartiers
- 32 **Wittenberge:** Neue Impulse nach Jahren des Rückbaus



35

## Mecklenburg-Vorpommern

---

- 36 **Malchin:** Hohe Gestaltqualität wertet ein kleines Quartier auf
- 38 **Ueckermünde:** Gartenstadt-Ost – Neubau und koordinierte Entwicklung des Wohnumfelds
- 40 **Löcknitz:** Stabile Nachfrage in einem kleinen Grenzstandort
- 42 **Torgelow:** Werkstattverfahren für das Physikerviertel
- 44 **Ribnitz-Damgarten:** Bildungscampus und Begegnungszentrum für das Wohngebiet Ribnitz-West
- 46 **Gadebusch:** Vielfältiges Wohnen durch klimagerechten Umbau und Umnutzung der Schulmensa



## Sachsen

- 50 **Nünchritz:** Leuchtturmprojekt für das Stadtzentrum durch neue Eigentümerin
- 52 **Gröditz:** Ganzheitliche Strategie einer Genossenschaft zur Quartiersentwicklung
- 54 **Löbau:** Wohngebiet Löbau-Ost – Attraktives Wohnumfeld als Standortvorteil
- 56 **Annaberg-Buchholz:** Genossenschaft übernimmt Verantwortung für die soziale Infrastruktur
- 58 **Auerbach/Vogtland:** Volkmarstraße – Rück- und Umbau sowie altersgerechte Außenanlagen
- 60 **Olbersdorf:** Grundbachsiedlung – Teilrückbau, Gründächer und gemeinschaftliche Wohnumfeldentwicklung



## Sachsen-Anhalt

- 64 **Hettstedt:** Kooperativer Umbau des jüngsten Wohngebietes der industriell geprägten Kleinstadt
- 66 **Tangermünde:** Vom „Neubaugebiet“ zum Komponistenviertel – Imagewandel einer Großsiedlung
- 68 **Wolmirstedt:** Komplexer Umbau des Quartiers Rathauseck
- 70 **Aschersleben:** Erneuerte Poliklinik als genossenschaftliches Projekt
- 72 **Ilseburg:** Stabile Nachfrage durch schrittweise Modernisierung im Wohngebiet „Am Tiergarten“
- 74 **Hohenmölsen:** Kontinuierlicher Teilrückbau des Wohngebietes Nord



## Thüringen

- 78 **Hermisdorf:** Transformation eines stillgelegten Jugendwohnheims
- 80 **Sömmerda:** Wohngebiet „Neue Zeit“ – Kontinuierliche altersgerechte Erneuerung
- 82 **Bleicherode:** Zügige Aufwertung von zwei Quartieren nach Fusion von Wohnungsunternehmen
- 84 **Schmalkalden:** „Bergresidenz Phönix“ in Schmalkalden-Walperloh – Umbauprojekt auf der obersten Anhöhe
- 86 **Zeulenroda-Triebes:** Realisierungswettbewerb als Grundlage der Quartiersentwicklung
- 88 **Kölleda:** Die kommunale Wohnungsgesellschaft als Stadtentwickler

## 90

## Handlungsempfehlungen

- 93 Methodik der Datenanalyse

# Zur Lage – Herausforderungen und Chancen in kleinen Großsiedlungen

## 1 Kleine Großsiedlungen in Kleinstädten sind ein unverzichtbares Segment des Wohnungsmarktes.

In den zwischen 1950 und 1990 errichteten mehrgeschossigen Wohngebieten lebten in Kleinstädten laut Zensus 2022 bundesweit ca. 1,1 Mio. Menschen in 720.000 Wohnungen. In den ostdeutschen Bundesländern waren es 423.000 Menschen, in ca. 310.000 Wohnungen mit einem Anteil von ca. 14,4 % am Wohnungsbestand, also fast jede siebte Wohnung. Rund drei Viertel dieser Wohnungen befinden sich im Besitz von kommunalen Wohnungsbaugesellschaften und Wohnungsgenossenschaften.

Die rein quantitative Zahl der Wohnungen im Verhältnis zum bundesdeutschen Wohnungsmarkt ist zwar überschaubar, jedoch ist ihre Bedeutung für die jeweilige kleine Stadt groß.

## 2 Preiswertes Wohnen zur Miete ist auf Dauer gefragt.

Die von uns untersuchten 30 Beispiele, von Mecklenburg-Vorpommern bis Sachsen, zeigen: Wohnen zur Miete ist dauerhaft nachgefragt.

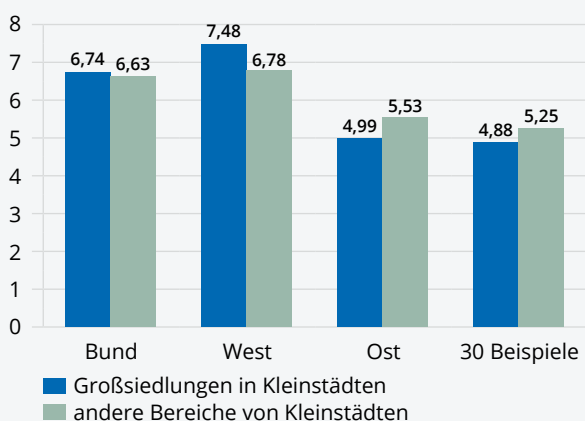
Nicht jeder Haushalt kann sich Eigentum leisten, und nicht jeder will im Eigentum mit den damit zusammenhängenden Verpflichtungen wohnen. Da das Mietangebot der kleinen Städte im großen Maße in den kleinen Großsiedlungen liegt, spielt deren Attraktivität eine besondere Rolle, um die vorhandene Bewohnerschaft 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. Es wird von Alleinstehenden wie von Familien mit Kindern nachgefragt, die flexibel in der Wohnortwahl bleiben wollen oder die sich für Eigentum nicht mit Krediten binden oder überfordern wollen. Für Ältere mit geringer Rente, die kein Eigentum gebildet haben, ist das Wohnen zu tragbarer Miete ohnehin die einzige Option.

Im Einzugsbereich der größeren Städte ziehen attraktiv gestaltete Quartiere Wohnungssuchende aus der Stadt an, die Alternativen zur Großstadt suchen, mit der mehrgeschossigen Form des Wohnens vertraut sind oder von den steigenden Mieten überfordert sind.

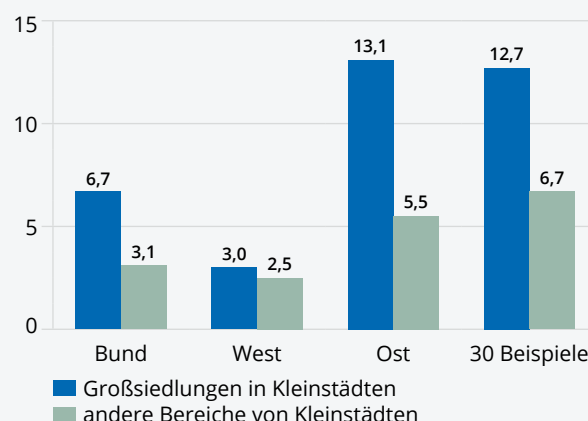
### NETTO-KALT-MIETEN

Euro pro qm

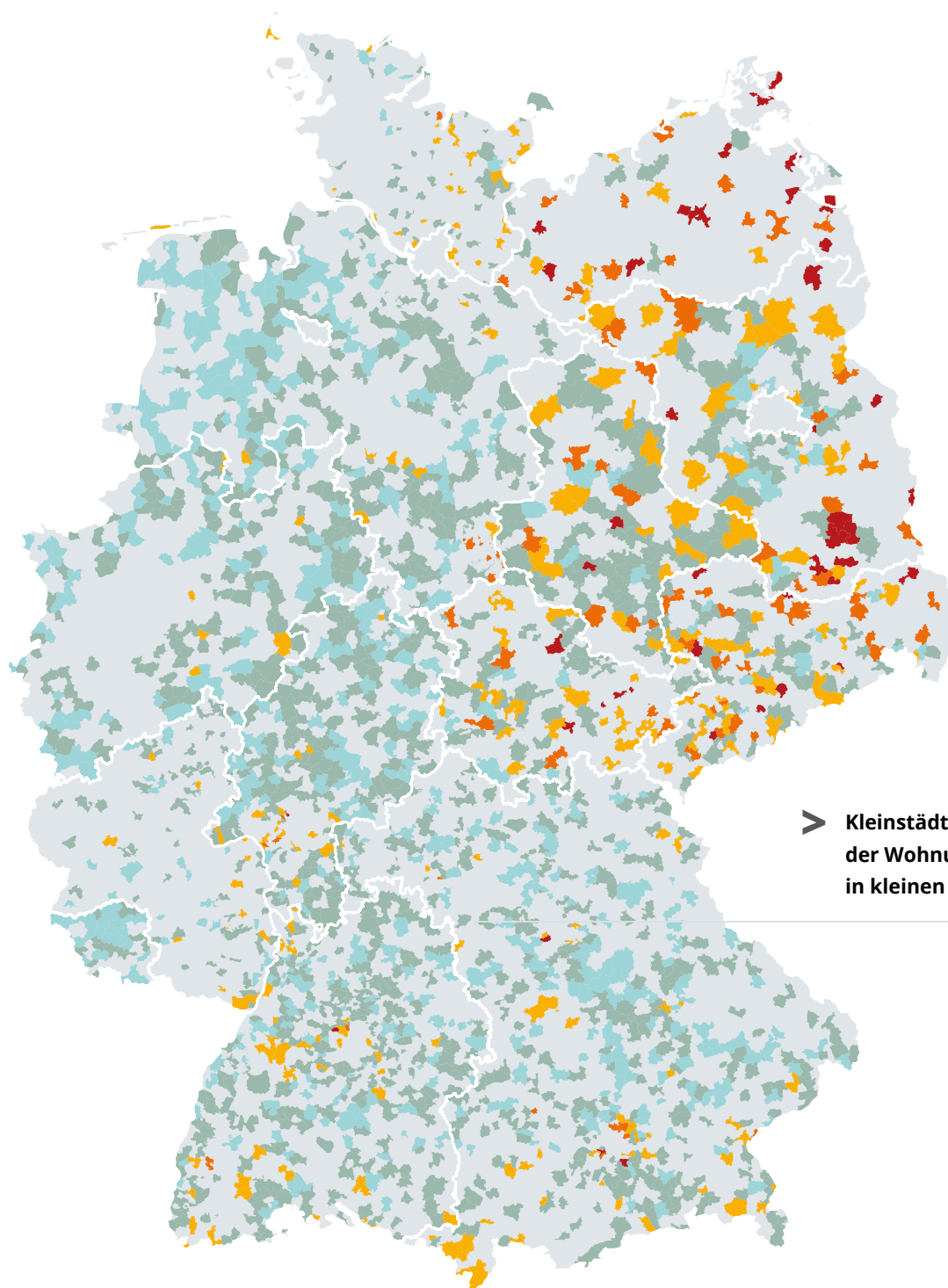


### WOHNUNGSLEERSTAND

%-Anteil an allen Wohnungen

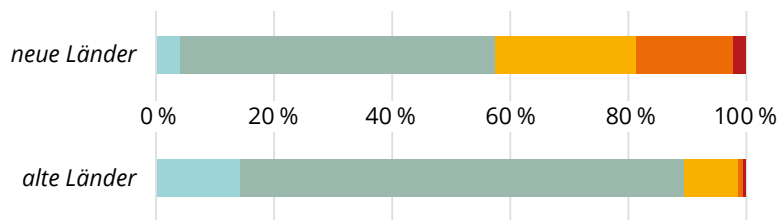
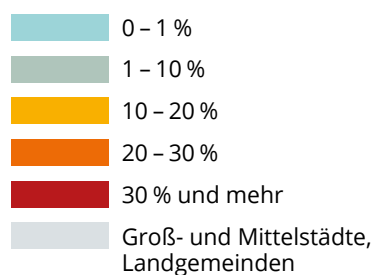


Quelle: Zensus 2022 – Eigene Auswertung kleinräumiger Daten



➤ Kleinstädte nach Anteil der Wohnungen in kleinen Großsiedlungen (KGS)

#### Anteil der Wohnungen KGS in Kleinstädten



Quelle:  
Zensus 2022 – Eigene Auswertung kleinräumiger Daten



Templin, Südstadt

### 3 Demografischer Wandel als Treiber – erfolgreiche Erneuerung verbindet Rückbau und Aufwertung.

Der ländliche Raum ist außerhalb der Großstadregionen vor allem in den ostdeutschen Bundesländern 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 Bestandes 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.

Mit der Alterung der Bevölkerung wachsen zugleich die Anforderungen an barrierearme Wohnungen, wohnortnahe Versorgung und neue Wohnformen für ältere Menschen. Kleine Großsiedlungen bieten hierfür aufgrund der Umbaufähigkeit der seriellen Bauweise und der vorhandenen Flächenpotenziale vergleichsweise gute Voraussetzungen.

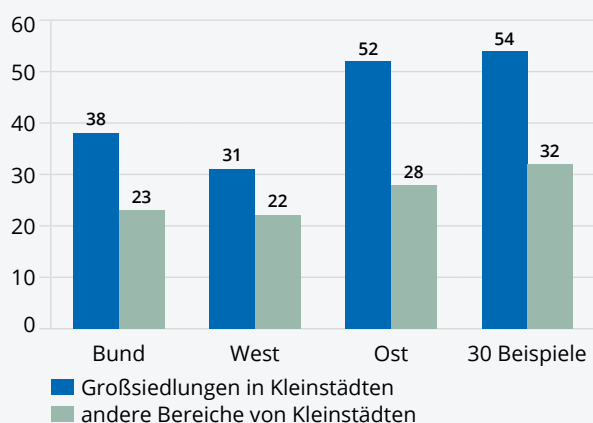
### 4 Kleine Großsiedlungen erfüllen einen wichtigen sozialen Versorgungsauftrag – soziale Entmischung ist nicht zu übersehen.

Wie auch in den großen Städten ist in den kleinen Großsiedlungen soziale Segregation nicht zu übersehen. Der Anteil an Bewohnerinnen und Bewohnern mit geringen Einkommen ist höher als im Ortsdurchschnitt und mit Migrationshintergrund oft mehr als doppelt so hoch. Das gleiche gilt für den Anteil von Alleinerziehenden mit Kindern.

Die Mechanismen der Vergabe von gefördertem Wohnraum, die Kriterien für die Übernahme der Kosten der Unterkunft durch die Jobcenter sowie verfestigte Vorurteile gegen „die Platte“ bewirken, dass sich die Entmischung tendenziell verstärkt.

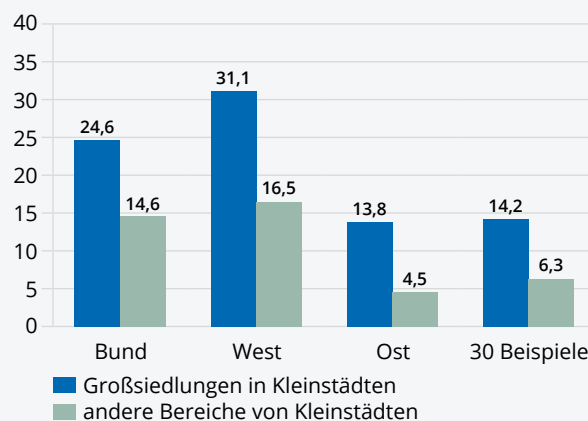
#### ALLEINERZIEHENDE HAUSHALTE MIT KIND

%-Anteil an Haushalten mit Kindern



#### IM AUSLAND GEBORENE

%-Anteil



Quelle: Zensus 2022 – Eigene Auswertung kleinräumiger Daten

## 5 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. Das kommt besonders den Bedürfnissen Älterer und von Menschen mit Beeinträchtigung entgegen, die in anderen Quartieren kaum entsprechende Angebote finden.

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

## 6 Kleine Großsiedlungen sind potenzielle 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.

Zudem kommt der mehrgeschossige Siedlungstyp mit seiner geringen Versiegelung und dem im Quartiersvergleich geringen Energieverbrauch der kompakten Baukörper den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung besser entgegen als der flächenverbrauchende Eigenheimbau. Perspektivisch ergeben sich daraus Vorteile bei den Betriebskosten und damit bei der Warmmiete. Voraussetzung ist die Kooperation mit den Energieversorgern.

## 7 Bedarfsgerechte soziale und technische Infrastruktur ist für die Attraktivität der kleinen Großsiedlungen unerlässlich.

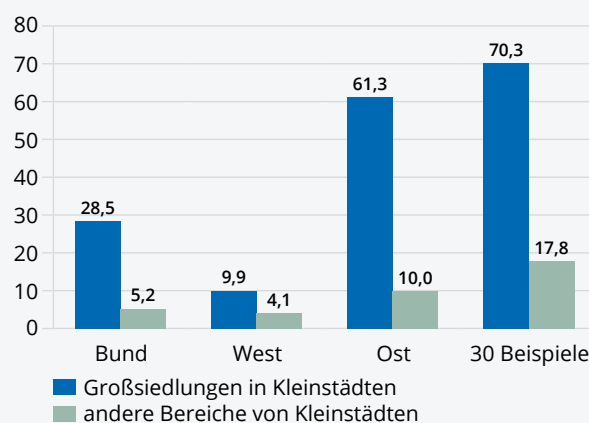
Infrastruktur ist der „zentrale Ermöglicher“ der Entwicklung in ländlichen Räumen. Verkehr und Bildung, Versorgung und Betreuung sind nicht überall auf einem Niveau, das dem Wohnen in den kleinen Großsiedlungen Attraktivität verleiht. Ohne lückenlose und leistungsfähige Datenanbindung scheiden kleine Orte als Standort für Wohnungssuchende aus.

Dort, wo die öffentliche Hand eine moderne und leistungsfähige soziale und technische Infrastruktur nicht sichern kann, springen Wohnungsunternehmen als Träger der Stadtentwicklung ein – von der Sanierung von Versorgungseinrichtungen über den Bau von sozialen Einrichtungen bis hin zum Umbau von Bahnhöfen.

Vorteilhaft ist, dass in der Regel im Siedlungsgefüge Flächenpotenziale bestehen für besondere Bedarfe bzw. Sonderwohnformen, die in der Kommune fehlen. 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.

### WOHNUNGEN MIT FERNWÄRMEVERSORGUNG

%-Anteil an allen Wohnungen



Quelle: Zensus 2022 – Eigene Auswertung kleinräumiger Daten

## **8 Planung und Kooperation auf Quartiersebene sind entscheidende Erfolgsfaktoren.**

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, manchmal nur von einem einzigen.

Aufgrund der häufig schwer absehbaren zukünftigen wirtschaftlichen Entwicklung der jeweiligen Stadt sind die Wohnungsunternehmen ebenso wie die Betreiber der Infrastruktur auf ganzheitliche Quartierskonzepte angewiesen, die verschiedene Szenarien berücksichtigen. Sie sind die Grundlage für Portfoliostrategien, die Planungssicherheit für das notwendige Vorgehen festlegen.

Je nach prognostizierter Nachfrage ist eine Balance von Rückbau und Umbau, von Abwartebestand und ergänzendem Neubau im Zusammenspiel mit der Erneuerung der Infrastruktur erforderlich.

## **9 Wohnungsunternehmen und kommunale Verwaltungen in kleinen Städten brauchen Unterstützung.**

Die Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften stehen vor der Herausforderung, ihre Wohnungsbestände mittelfristig klimaneutral zu gestalten und zu bewirtschaften. Allerdings bestehen nur geringe finanzielle Spielräume für Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen. Die Mieten sind häufig so niedrig, dass kaum Möglichkeiten bestehen, Modernisierungskosten über Mieterhöhungen zu refinanzieren. Dennoch müssen die Wohnungsunternehmen attraktives Wohnen anbieten, um die Bewohnererschaft zu halten und neue Mieter zu gewinnen.

Mit wenig Personal sind auch in den kommunalen Verwaltungen immer komplexer werdende Aufgaben zu lösen, u. a. durch veränderte bauliche Normen und Berichtspflichten. Oft müssen die Wohnungsunternehmen zudem die vom Per-

sonal und Budget her ebenso finanzschwachen Kommunen unterstützen und originär kommunale Gestaltungsaufgaben übernehmen.

## **10 Kleine Großsiedlungen prägen das Stadtbild und -image.**

Der baukulturelle Konflikt zwischen tradierten kleinstädtischen Wohnumfeldern und der aus der Großstadt abgeleiteten Wohnform der Großsiedlung ist nicht zu übersehen, zuweilen wirken die industriell errichteten Quartiere wie Fremdkörper.

Ihre Ortsbildprägende Wirkung ist infolge ihrer Lage an den Einfahrtsstraßen, als „Eingangstore“ in die Ortskerne, erheblich. Fragen der Maßstäblichkeit, der Gestaltung von Gebäuden und Freiflächen und 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 Nebenflächen für das informelle Wirtschaften) und/oder wo eine selbstbewusste Identitätsbildung der erneuerten Quartiere durch besondere Gestaltungsmerkmale, neue Namensgebungen und Imagekampagnen erfolgt.

## **11 Erneuerungspotenziale liegen im zivilgesellschaftlichen Engagement.**

Eigeninitiative und Mitwirkung bei der gemeinschaftlichen Gestaltung des Wohnumfeldes oder der nachbarschaftlichen Betreuung sind in kleinen Städten oft stärker ausgeprägt als in großen Städten. Im ländlichen Raum haben gemeinschaftliche Selbsthilfe und Eigeninitiative Tradition.

Die untersuchten Beispiele zeigen, wie vor allem bei der Wohnumfeldgestaltung und bei der Nachbarschaftshilfe freiwillige Formen der Zusammenarbeit den nachbarschaftlichen Zusammenhalt stärken können.



Auerbach/Vogtland,  
Stadtteil Mühlgrün

## Die Fallstudien – Themen im Überblick

Vergleicht man die 30 untersuchten Siedlungen miteinander, so fallen zunächst Gemeinsamkeiten auf. In fast allen Beispielen

- haben Stadt und Wohnungsunternehmen zusammengearbeitet und sich abgestimmt bei der Modernisierung der technischen und sozialen Infrastruktur (Straßen, öffentliches Grün, Kitas und Schulen u. a.);
- wurden Gebäude zurückgebaut, um den Leerstand zu reduzieren – oft als Teilrückbau, da dadurch eine Reduzierung der Wohnungszahl bei gleichzeitiger Erhaltung und Verbesserung der Quartiersstruktur möglich ist;
- werden „Abwartebestände“ vorgehalten, die instand gehalten werden und als Reserve für die zukünftige Entwicklung der Wohnungsnachfrage dienen;
- wurden ausgewählte Bestände für die dauerhafte Nutzung aufgewertet und in vielfältigen Varianten umgebaut;
- erfolgte ergänzender Wohnungsneubau in jenem Marktsegment, das im Bestand nicht vorhanden war.

Zusätzlich zu diesen Gemeinsamkeiten sind die 30 Fallstudien von einer breiten Diversität der Herangehensweisen und Gestaltungsideen geprägt. Folgende Themen haben sich in mehreren Beispielen als Erfolgsfaktoren bewährt.

### 1 Ganzheitliche Quartierskonzepte

In mehreren Beispielen wurden gemeinsam von Wohnungsunternehmen und Stadt Quartierskonzepte beschlossen, die über viele Jahre hinweg zur Koordinierung der Entwicklungsmaßnahmen in den kleinen Großsiedlungen beitrugen. Gleichzeitig entstanden dadurch langfristige Leitbilder für die Quartiere, die Investitionsentscheidungen bündelten und den Bewohnern wie auch externen Akteuren Vertrauen vermittelten, dass sich die Quartiere langfristig weiterentwickeln und dauerhaft nachgefragt sind.



Nünchritz, Umbauprojekt  
Karl-Liebnecht-Ring 1-7

## 2 Engagement der Stadt für soziale und technische Infrastruktur

In der Mehrzahl der Beispiele investierte die Stadt mithilfe der Städtebauförderung deutlich in die Entwicklung der kleinen Großsiedlungen. Zu den häufigsten Maßnahmen zählen die Modernisierung und der Neubau von Bildungs-, Sport- und Freizeitinfrastruktur. In mehreren Beispielen wurden zudem Straßenräume innerhalb der Quartiere umgestaltet oder Fernwärmenetze erneuert.

## 3 Bau und Betrieb der sozialen und gewerblichen Infrastruktur durch Wohnungsunternehmen

In mehreren Beispielen reicht die Verantwortung der Wohnungsunternehmen weit über den eigenen Wohnungsbestand hinaus. Sie erwerben und modernisieren medizinische und pflegerische Einrichtungen, sanieren Gewerbe- und Nachbarschaftsräume und engagieren sich in der sozialen Infrastruktur. In Kölleda (Thüringen) errichtete ein Wohnungsunternehmen sogar eine Kindertagesstätte und baute den ehemaligen Bahnhof zu einem Wohnprojekt um.

## 4 Investitionen für besondere Qualitäten im Wohnumfeld

Die Maßnahmen reichen von der Gestaltung von Höfen, Spielplätzen und wohnungsnahen Grünanlagen bis hin zur Anlage neuer Parks auf den Flächen abgerissener Gebäude sowie zur umfassenden, oft barrierefreien Erneuerung des gesamten Wohnumfeldes und der Straßenräume. Stadt und Wohnungsunternehmen arbeiten in der Regel dabei eng zusammen.

## 5 Betrieb von Gemeinschaftseinrichtungen/Nachbarschaftsarbeit durch die Wohnungsunternehmen

Gemeinschaftseinrichtungen entstanden in einigen Fällen im Zusammenhang mit Umbauprojekten. Leerstehende Flächen innerhalb der Wohngebäude konnten während des Umbaus in Nachbarschaftsräume umgewandelt werden und schaffen so zusätzliche Angebote für die Bewohnerschaft. Teilweise entstanden solche Einrichtungen auch durch die Umnutzung leerstehender Infrastrukturgebäude. Häufig werden die Räume gemeinschaftlich organisiert. Zudem gibt es in mehreren Quartieren Seniorentreffs und Angebote in Begegnungsstätten, die von Pflege- oder Sozialträgern betreut werden.

## 6 Aufwertung des Quartiers-Images

Die Wohnungsunternehmen versuchen durch eine Vielzahl von Maßnahmen, die Identität der kleinen Großsiedlungen zu stärken. Dazu zählen expressive Fassadengestaltungen, thematische Giebelbilder, Farbkonzepte sowie thematische Wohnumfeldgestaltungen. In einigen Beispielen wurden unter Einbeziehung der Nachbarschaften und in Abstimmung mit der Stadt neue Namen entwickelt, die sich anschließend auch in der Gestaltung des Quartiers widerspiegeln.

## **7 Fusion bzw. Übernahme von Unternehmen zur Stärkung der Marktposition und der wohnungswirtschaftlichen Leistungskraft im jeweiligen Quartier**

In mehreren Beispielen wurde die Handlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen durch Fusionen gestärkt. Teilweise bestand Interesse am Erwerb zusätzlicher Bestände, um Fachpersonal zu halten, die wirtschaftliche Basis zu verbreitern oder den Wohnungsbestand zu diversifizieren. In einigen Fällen erfolgte die Übernahme auch auf Bitte der Stadtverwaltung.

## **8 Akquisition und Nutzung der Städtebauförderung**

Fasst man die drei Städtebauförderprogramme „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“, „Sozialer Zusammenhalt“ und „Lebendige Zentren“ zusammen, zeigt sich, dass laut Städtebauförderungsdatenbank des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Jahr 2025 bundesweit rund die Hälfte aller Kleinstädte seit Neuaufstellung der Städtebauförderung in einem der drei Programme war oder weiterhin ist. In den ostdeutschen Bundesländern liegt der Anteil zwischen 48 % (Brandenburg) und 73 % (Sachsen, Mecklenburg-Vorpommern). In den 30 Beispielstädten liegt dieser Anteil mit 90 % deutlich höher. In einigen Städten wurde zudem das KfW-Programm 432 „Energetische Stadtsanierung“ genutzt, um Quartierskonzepte zu entwickeln und umzusetzen.

## **9 Wohnungsunternehmen als Stadtentwickler**

In einigen Beispielen reicht die Verantwortung der Wohnungsunternehmen über die Grenzen ihrer Bestände hinaus. Da die Attraktivität der Gesamtstadt auch die Nachfrage in ihren Wohngebieten beeinflusst, übernehmen die Unternehmen teilweise die Rolle von Stadtentwicklern in den kleinen Städten. Sie beteiligen sich an der Aufwertung historischer Stadtzentren oder schaffen Infrastrukturangebote, die der gesamten Stadtbevölkerung zugutekommen.

## **10 Baukultur mit hohem Gestaltungsanspruch**

In mehreren Beispielen sind trotz enger wirtschaftlicher Handlungsspielräume Projekte mit außergewöhnlich hoher baukultureller Qualität entstanden. So hat sich die Wahrnehmung der Quartiere durch stufenweisen Rückbau und besondere Dachformen deutlich verändert – ebenso wie durch vorgestellte Laubengänge und attraktive Balkone. Hochwertig gestaltete Eingangsbereiche und Treppenhäuser sowie Terrassen und Gärten im Erdgeschoss komplettieren das Bild eines vielfältigen Wohnumfelds, das sich vom bisherigen Plattenbau abhebt, ohne dessen Grundstruktur zu konterkarieren.

## **11 Quartiersumbau für viele Zielgruppen**

Aufgrund der Alterung der Bevölkerung entstanden in den kleinen Großsiedlungen zahlreiche barrierearme Umbauprojekte, teilweise ergänzt durch Tagespflege, betreutes Wohnen sowie Senioren- oder Behinderten-Wohngemeinschaften. Zusammen mit der Schaffung barrierefreier Wege und wohnungsnaher Infrastruktur mit medizinischen Angeboten bieten die Quartiere altersgerechtes Wohnen auch für Bewohner anderer Stadtteile an.

Diese Maßnahmen dienen zusammen mit Angeboten für die Betreuung und Bildung der Kinder gleichzeitig dazu, familiengerechte Wohnumfelder zu schaffen. In einigen Städten bieten die Wohnungsunternehmen gezielt Wohnungen für Studierende oder befristet im jeweiligen Quartier lebende Arbeitskräfte oder Wochenendpendler an.

## Kleine Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten – Große Herausforderung mit großen Chancen!



**Hilmar von Lojewski**  
*Beigeordneter des  
Deutschen Städtetages*



**Bernd Düsterdiek**  
*Beigeordneter des  
Deutschen Städte- und  
Gemeindebundes*

Großsiedlungen haben einen schwierigen Stand in der öffentlichen Wahrnehmung. Sie sind als ambitionierte Wohnprojekte in Ost- und Westdeutschland in einer Zeit des Wachstums entstanden, stehen heute vor erheblichen sozialen Herausforderungen und werden in der öffentlichen Diskussion immer wieder stigmatisiert. Großsiedlungen leisten jedoch einen wichtigen Beitrag zur Wohnungsversorgung und zur Integration. Ihr Image und ihre Wirkung für Stadt und Gesellschaft klaffen deutlich auseinander.

Kleine Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten stellen einen häufig vergessenen Teilbereich der Großsiedlungen dar. Sie sind ein oft unterschätztes, zugleich jedoch unverzichtbares Segment des deutschen Wohnungsmarktes. Aus Sicht des Deutschen Städtetages und des Deutschen Städte- und Gemeindebundes tragen sie wesentlich zur Stabilität der kommunalen Wohnungsmärkte bei. Sie entstanden vielfach in den 1950er- bis 1990er-Jahren, häufig am Rand gewachsener Ortskerne, und stellen bis heute einen bedeutenden Anteil des bezahlbaren Mietwohnungsbestandes. Gerade in Klein- und Mittelstädten übernehmen sie in den Kommunen eine tragende Rolle für Haushalte mit kleinen und mittleren Einkommen, für Familien, Alleinerziehende, ältere Menschen sowie

Zugewanderte. Ohne diese Bestände wäre die Versorgung breiter Bevölkerungsschichten mit angemessenem Wohnraum vielerorts nicht zu gewährleisten. Gerade für viele kleinere Städte und Gemeinden bilden diese Quartiere einen strukturellen Kern des Mietwohnungsmarktes – ihre Bedeutung ist im lokalen Kontext häufig deutlich größer, als es die bundesweiten Zahlen vermuten lassen.

Kleine Großsiedlungen erfüllen dabei einen wichtigen sozialen Versorgungsauftrag. Sie bieten nicht nur Wohnraum, sondern sind Lebensmittelpunkte für Menschen in ganz unterschiedlichen Lebenslagen. Ihre bauliche Struktur mit größeren Gebäudeeinheiten, Freiflächen und teilweise integrierter Infrastruktur schafft die Grundlage für soziale Durchmischung und nachbarschaftliche Netzwerke. In vielen Kommunen sind Kindertagesstätten, Schulen, soziale Beratungsstellen oder Quartierstreffs hier angesiedelt. Damit wirken kleine Großsiedlungen stabilisierend – sowohl für die Bewohnerschaft selbst als auch für das gesamtstädtische Gefüge. Sie sind Orte des Alltags, des Zusammenhalts und der Integration. Gleichzeitig übernehmen diese Quartiere in kleineren Städten oftmals Integrationsleistungen für die gesamte Kommune, da sich hier überdurchschnittlich viele Haushalte mit ge-



*Olbersdorf,  
Grundbachsiedlung*

ringeren Einkommen oder mit Zuwanderungsgeschichte konzentrieren. Diese Leistungen gilt es stärker anzuerkennen und aktiv durch eine entsprechende Förderpolitik zu unterstützen.

Zugleich entlasten kleine Großsiedlungen die großstädtischen Wohnungsmärkte. Angesichts anhaltend hoher Nachfrage in Metropolen und wachsenden Ballungsräumen leisten attraktive Wohnangebote in Klein- und Mittelstädten einen wichtigen Beitrag zu einer ausgewogenen räumlichen Entwicklung. Wer in einer gut angebundenen Kleinstadt bezahlbaren Wohnraum findet, muss nicht zwangsläufig in die ohnehin angespannten Märkte der Großstädte ausweichen. Damit eröffnen sie neue Perspektiven für Wohnen und Arbeiten jenseits der Metropolen. Voraussetzung hierfür ist allerdings eine leistungsfähige Verkehrsanbindung sowie eine gute soziale und digitale Infrastruktur, damit die Potenziale dezentraler Wohnstandorte ausgeschöpft wer-

den können. Gerade im Einzugsbereich größerer Städte können gut entwickelte kleine Großsiedlungen gezielt als attraktive Alternativen positioniert werden – sowohl für Haushalte, die Entlastung von steigenden Mieten suchen, als auch für jene, die bewusst ein Leben außerhalb der Metropolen anstreben. Hierfür wäre eine bessere interkommunale Kooperation bei der Planung von Wohnraumangeboten hilfreich.

Ein zentrales Zukunftsthema ist die Anpassungsfähigkeit dieser Quartiere an neue Wohnbedürfnisse. Kleine Großsiedlungen sind aufgrund ihrer Bauweise und ihrer Grundstücksreserven in besonderem Maße geeignet, barrierearme und betreute Wohnformen auszubauen. Der demografische Wandel stellt die Kommunen vor große Herausforderungen: Die Zahl älterer Menschen wächst, zugleich steigt der Bedarf an ambulant betreuten Wohnformen.

Viele Bestandsgebäude verfügen über vergleichsweise großzügige Grundrisse und tragfähige Strukturen, die Um- und Ausbauten ermöglichen. Aufzüge, Rampen, schwellenarme Zugänge oder die Zusammenlegung kleinerer Einheiten lassen sich vielerorts wirtschaftlicher realisieren als in anderen, kleinteiligeren Wohnungsbaubeständen. Ergänzt um quartiersnahe Pflege- und Beratungsangebote können kleine Großsiedlungen so zu zukunftsfähigen Wohnstandorten für ein selbstbestimmtes Leben im Alter werden. Zugleich bieten sie Chancen, gezielt familiengerechte Wohnangebote zu entwickeln und damit dem Wegzug jüngerer Haushalte aus kleineren Städten entgegenzuwirken.



Hettstedt,  
Teiltrückbau im WK IV

Darüber hinaus bieten kleine Großsiedlungen ein erhebliches Potenzial auf dem Weg zur Klimaneutralität. Die energetische Sanierung größerer Gebäudekomplexe ermöglicht Skaleneffekte, die im kleinteiligen Einfamilienhausbestand schwerer zu erzielen sind.

Fassadendämmungen, moderne Heizsysteme, der Anschluss an Wärmenetze oder die Installation von Photovoltaikanlagen auf weitläufigen Dachflächen lassen sich hier effizient umsetzen. Gleichzeitig eröffnen die vorhande-

nen Freiräume Möglichkeiten für klimaangepasste Gestaltung, etwa durch Entsiegelung, Begrünung oder Regenwassermanagement. Kommunen, Wohnungsunternehmen und Energieversorger sollten eng zusammenarbeiten, damit kleine Großsiedlungen zu Vorreitern einer sozialverträglichen Energiewende im Gebäudesektor werden. Klimaschutz und bezahlbares Wohnen dürfen kein Widerspruch sein – gerade hier kann beides zusammen gedacht werden. Daraus ergeben sich zugleich langfristige Vorteile bei den Kosten für die technische und soziale Infrastruktur. Insbesondere in kleineren Städten können zudem regionale Energiepotenziale – etwa aus der Landwirtschaft – stärker in quartiersbezogene Versorgungslösungen eingebunden werden. Kleine Großsiedlungen sollten daher bei der Planung der Wärmewende und Energieversorgung als zentrale Bausteine berücksichtigt werden.

Entscheidend für den Erfolg solcher Transformationsprozesse ist, die überdurchschnittliche Rolle der kleinen Großsiedlungen für den Zusammenhalt und die Integration in diesen Städten hervorzuheben und ihre Andersartigkeit im morphologischen Zusammenhang von Klein- und Mittelstädten zu akzeptieren. Für ihre Weiterentwicklung bedarf es integrierter Planungen auf Quartiersebene. Kleine Großsiedlungen sind komplexe Gebilde, in denen bauliche, soziale und infrastrukturelle Fragen ineinandergreifen. Einzelmaßnahmen greifen zu kurz. Notwendig sind ganzheitliche Entwicklungskonzepte, die Wohnungswirtschaft, Stadtplanung, Sozialverwaltung, Klimaschutzmanagement und Bewohnerschaft inner- und außerhalb der kleinen Großsiedlungen zusammenführen. Förderprogramme von Bund und Ländern können hierfür wichtige Impulse setzen, müssen jedoch verlässlich und langfristig angelegt sein.

Kommunale Handlungsspielräume sind eine Grundvoraussetzung, um passgenaue Lösungen vor Ort zu entwickeln. Kooperation ist dabei kein „nice to have“, sondern ein zentraler Erfolgsfaktor. Gerade für kleinere Kommunen ist es dabei entscheidend, dass integrierte Quartierskonzepte

te unterschiedliche Entwicklungsszenarien – von Wachstum bis Schrumpfung – berücksichtigen und mehr Planungssicherheit und Flexibilität schaffen.

Gleichzeitig stehen kommunale Wohnungsunternehmen und Verwaltungen in den Kommunen vor besonderen Herausforderungen: begrenzte personelle und finanzielle Ressourcen, geringe Spielräume zur Refinanzierung von Investitionen sowie erschwerte Finanzierungsbedingungen. Umso wichtiger ist eine grundlegende Neustrukturierung der kommunalen Finanzierung sowie eine zielgerichtete Unterstützung durch Förderprogramme von Bund und Ländern, die diese spezifischen Rahmenbedingungen berücksichtigen.

Kleine Großsiedlungen prägen das Stadtbild vieler Klein- und Mittelstädte maßgeblich mit. Sie sind sichtbare Zeugnisse von Prosperitätsphasen der Stadtentwicklung und spiegeln architektonische Leitbilder ihrer Entstehungszeit wider. Statt sie ausschließlich unter Problemgesichtspunkten zu betrachten, gilt es, ihre städtebaulichen Qualitäten zu erkennen und weiterzuentwickeln. Großzügige Grünflächen, klare Gebäudeanordnungen und offene Freiräume bieten Chancen für eine zeitgemäße bauliche Ergänzung und Aufwertung. Eine behutsame Modernisierung kann dazu beitragen, das Stadtbild aufzuwerten sowie die Funktion für die Gesamtstadt zu stärken. Damit werden kleine Großsiedlungen zu selbstbewussten Bausteinen einer vielfältigen Stadtlandschaft. Aufgrund ihrer häufig prägenden Lage an Ortseingängen kommt ihrer gestalterischen Aufwertung zudem eine besondere Bedeutung für die Wahrnehmung der gesamten Stadt zu.

Ein oft unterschätztes Potenzial liegt schließlich im zivilgesellschaftlichen Engagement. In vielen Quartieren engagieren sich Bewohnerinnen und Bewohner in Nachbarschaftsinitiativen, Sportvereinen, interkulturellen Projekten oder Seniorennetzwerken. Dieses Engagement stärkt den sozialen Zusammenhalt und fördert die Identifikation mit dem Wohnumfeld. Kommunen und Wohnungsbauunternehmen können durch

Quartiersmanagement, Beteiligungsformate und die Bereitstellung von Räumen unterstützend wirken. Wo Menschen ihr Umfeld aktiv mitgestalten, entstehen lebendige Nachbarschaften, die weit über die reine Wohnfunktion hinausgehen. Gerade in kleineren Städten knüpft dieses Engagement häufig an gewachsene Traditionen von Selbsthilfe und Nachbarschaft an und stellt eine wichtige Ressource für die Quartiersentwicklung dar, welches wir besser nutzen sollten.

Aus kommunaler Sicht steht fest: Kleine Großsiedlungen in Klein- und Mittelstädten sind keine Randerscheinung, sondern ein zentraler Bestandteil einer zukunftsfähigen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik. Sie sichern bezahlbaren Wohnraum, übernehmen soziale Verantwortung, entlasten überhitzte Märkte, bieten Spielräume für barrierearmes Wohnen und eröffnen Chancen für Klimaschutz im Bestand. Mit integrierter Planung, verlässlicher Förderung und starker Kooperation vor Ort können sie zu Modellquartieren einer nachhaltigen, sozialen und klimaneutralen Stadt von morgen werden. Es liegt in unserer gemeinsamen Verantwortung, dieses Potenzial zu erkennen und konsequent zu nutzen. Dies erfordert auch ein stärkeres politisches Bewusstsein dafür, dass die Zukunftsfähigkeit kleiner Großsiedlungen eng mit der Zukunftsfähigkeit kleiner Städte und Gemeinden insgesamt verknüpft ist.