

KLEINE GROSSSIEDLUNGEN IN KLEINEN STÄDTEN

Auslaufmodell oder Siedlungstyp mit Perspektive?

Warum verdienen kleine Großsiedlungen mehr Aufmerksamkeit? Eine Studie des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V., die Quartiere in Kleinstädten der neuen Bundesländer analysierte, klärt auf: Die Siedlungen sind ein unverzichtbares Segment der jeweiligen Wohnungsmärkte.

Von Dr. Bernd Hunger und Maria Melnikova

Die Zukunft der Großsiedlungen wird überwiegend anhand großer Wohngebiete in Groß- und Mittelstädten diskutiert. Der Blick von Fachöffentlichkeit und Politik richtet sich aber immer stärker auch auf die kleinen Städte und den ländlichen Raum. Damit können auch die Entwicklungsperspektiven der dort errichteten „kleinen Großsiedlungen“ (kGS) in den Fokus rücken.

Auf Bitten der ostdeutschen Regionalverbände des GdW hat das Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. eine Studie erstellt, die nach gut einjähriger Arbeit nun vorliegt. Sie stellt unterschiedliche übertragbare Beispiele der Erneuerung der kleinen Großsiedlungen in den Klein- und Mittelstädten (5.000 bis 20.000 Einwohner) der neuen Länder vor. Datenbasis der Studie ist der nach städtebaulichen Strukturtypen ausgewertete Zensus 2022. Die Auswertung erfasst alle Bereiche, die von Mehrfamilienhäusern mit sieben und mehr Wohnungen der 1950er bis 1980er Jahre in Kleinstädten geprägt sind. Auf dieser Basis ist die Abschätzung von Investitionsvolumina in den Wohnungsbestand und die Infrastruktur möglich.

Unverzichtbares Marktsegment

Doch was sind eigentlich „kleine Großsiedlungen“? Es sind mehrgeschossige Wohnensembles, die von der Wiederaufbauzeit bis zur Wende errichtet wurden – nach ähnlichen und teilweise gleichen Prinzipien wie ihre großen Pendanten in den Groß- und Mittelstädten. Häufig wurden sie schrittweise gebaut, die Bauetappen reichen von den 1950er Jahren bis in die späten 1980er Jahre. Meist am Rand kleiner Städte liegend, zuweilen aber auch im Zentrum, mitunter kaum mehr



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

als vier bis sechs Gebäude, in industriell geprägten Kleinstädten aber auch ganze Wohnkomplexe umfassend, können sie sehr vielfältig sein.

In den Wohngebieten der 1950er bis 1980er Jahre lebten in Kleinstädten laut Zensus 2022 bundesweit etwa 1,1 Mio. Menschen in rund 720.000 Wohnungen. In den neuen Ländern waren es etwa 423.000 Menschen in circa 310.000 Wohnungen. Das entspricht einem Anteil von etwa 14,4 % am Wohnungsbestand – also jede siebte Wohnung; in industriell geprägten Kleinstädten ist es mitunter mehr als die Hälfte des Wohnungsbestands. Die reine Quantität an Wohnungen im Verhältnis zum gesamtdeutschen Wohnungsmarkt ist zwar überschaubar, ihre Bedeutung für die jeweilige kleine Stadt ist jedoch groß.

Dauerhaft nachgefragt: Wohnen zur Miete

Die in der Studie untersuchten 30 Beispiele 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.

Zum einen wird preiswertes Wohnen zur Miete von Alleinstehenden wie von Familien mit Kindern nachgefragt. Für Ältere mit schmaler Rente, die kein Eigentum gebildet haben, ist das Wohnen zu tragbarer

Miete ohnehin unverzichtbar. Zum anderen suchen, und das ist neu, in zunehmendem Maße Haushalte mit überdurchschnittlich guten finanziellen Verhältnissen nach attraktivem Wohnen, auch zu höherer



Maria Melnikova
Wissenschaftliche
Mitarbeiterin
Kompetenzzentrum
Großsiedlungen e.V.
BERLIN

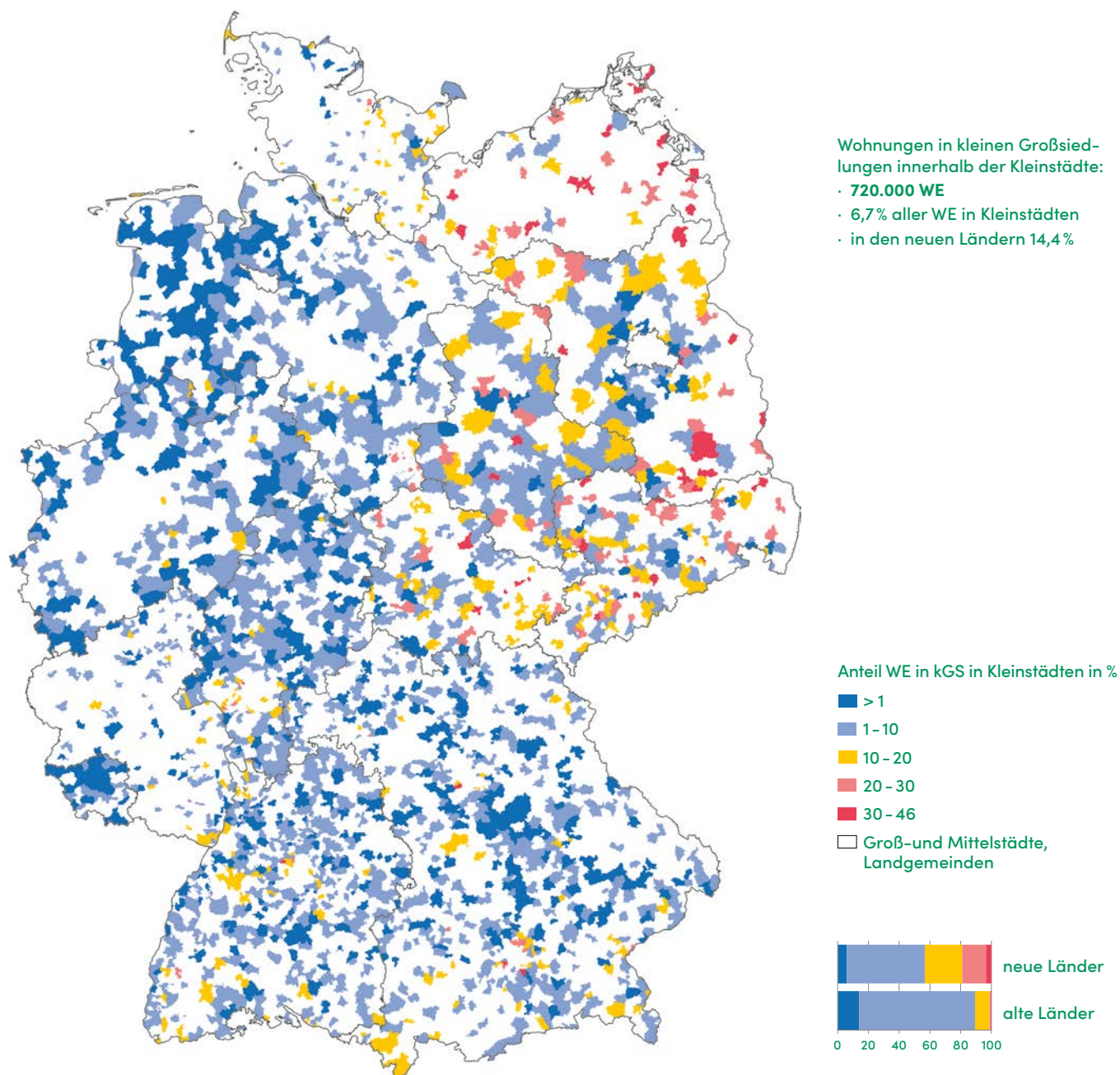
Miete. Und zwar dann, wenn sie – als Jüngere – flexibel in der Wohnortwahl bleiben wollen oder – als Ältere – das bisherige (eigene) Heim aufgeben müssen, oft aus gesundheitlichen Gründen.

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 Großsiedlun-

gen an den Rändern der kleinen Städte wird deshalb Rückbau eine auf absehbare Zeit anstehende Aufgabe bleiben – allerdings nicht als trivialer Abrissprozess: Viele Wohnungsunternehmen verbinden den strukturell erforderlichen Rückbau mit der grundhaften Aufwertung des für dauerhaft als notwendig eingeschätzten Bestandes. Zahlreiche Teilrückbaulösungen verbinden mehrere Ziele miteinander: Sie reduzieren die Zahl der Wohnungen, werten den Bestand auf und passen den Maßstab der Gebäude >

Anteil kleiner Großsiedlungen am Wohnungsbestand von Kleinstädten



stärker an das kleinstädtische Milieu an. Zudem findet selbst in stark schrumpfenden Gemeinden ergänzender Neubau eine Nachfrage, wenn er ein fehlendes Marktsegment, zum Beispiel beim Servicewohnen oder bei attraktiven Wohnungszuschnitten, abdeckt.

Soziale Entmischung

Wie auch in den großen Städten ist in den Kleinstädten die soziale Entmischung nicht zu übersehen. Der Anteil an Bewohnerinnen und Bewohnern mit geringeren Einkommen ist in den kleinen Großsiedlungen deutlich höher als im Ortsdurchschnitt, und bei den Bewohnern mit Migrationshintergrund ist er oft mehr als doppelt so hoch. Die Zahlen zeigen: soziale Segregation ist kein Merkmal allein großstädtischer Wohnungsmärkte, sondern ebenso in Kleinstädten ausgeprägt (siehe Abbildung auf Seite 11 unten).

Flexibel umbaufähig und ergänzbar

Aufgrund der Umbaufähigkeit der seriellen Bauweise sind kleine Großsiedlungen gut für das barrierearme

und betreute Wohnen anpassbar – durch Aufzugsanbau, veränderte Grundrisse oder Angebote für Servicewohnen. Das 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.

In der Regel bestehen im Siedlungsgefüge Flächenpotenziale für besondere Bedarfe beziehungsweise 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.

Imagekiller „Platte“?

Der baukulturelle Konflikt zwischen tradierten kleinstädtischen Wohnmilieus und der aus der Großstadt abgeleiteten Wohnform ist nicht zu übersehen. So wirken die industriell errichteten Quartiere in vielen kleinen Städten wie Fremdkörper. Fragen der Maß-

INTERVIEW MIT DR. BERND HUNGER

„Kleine Großsiedlungen: eine breite Palette übertragbarer Lösungen“



Der Vorstandsvorsitzende des Kompetenzzentrums Großsiedlungen e.V. erklärt, wieso kleine Großsiedlungen im ländlichen Raum mehr Aufmerksamkeit verdienen.

Herr Dr. Hunger, im Fokus des Kompetenzzentrums Großsiedlungen standen bislang vor allem große Wohngebiete in Großstädten: Wieso nun die Hinwendung zum ländlichen Raum?

Die Zukunft der Großsiedlungen wird überwiegend am Beispiel großer Wohngebiete in Groß- und Mittelstädten diskutiert. Mittlerweile hat die Politik die Bedeutung einer ausbalancierten Siedlungsstruktur erkannt und will den ländlichen Raum mehr unterstützen, was sich unter anderem an der Gründung der Kleinstadt-Akademie zeigt. Damit rückt auch die Perspektive der dort errichteten „kleinen Großsiedlungen“ neu ins Licht.

Wie erfolgte die Untersuchung konkret?

Die Regionalverbände der neuen Länder haben angeregt, die kleinstäd-

tischen Quartiere, in denen sich ein erheblicher Anteil ihrer Bestände befindet, in den Blick zu nehmen. Daraufhin haben wir mit ihrer Hilfe in jedem der ostdeutschen Flächenländer sechs Quartiere ausgewählt und den erreichten Entwicklungsstand sowie die realisierten Projekte gemeinsam mit den dortigen Wohnungsunternehmen dokumentiert. Es entstand eine breite Palette innovativer und übertragbarer Lösungen, die zeigen, wie Rückbau, Erneuerung und ergänzender Neubau im Zusammenspiel funktionieren kann.

Warum sind diese Wohnsiedlungen und Gebäudeensembles so bedeutsam?

Die kleinen Siedlungen sind wichtige Bausteine im Mosaik kleinstädtischer und ländlicher Wohnmilieus. Gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ist bezahlbares und sicheres Wohnen für die Menschen unverzichtbar. Die Siedlungen liefern dies – und bergen immense Umbau- und Ergänzungspotenziale. Sie sind ein stabilisierender Teil kritischer Infrastruktur.

Ist das auch für die alten Länder relevant?

Auf jeden Fall. Dort gibt es nach der Anzahl sogar deutlich mehr Wohnungen in kleinstädtischen Großsiedlungen als in den neuen Ländern. Eine gesamtdeutsche Betrachtung hätte unser kleines Team überfordert. Die vorliegende Studie sehen wir als ersten Schritt, der jedoch bereits viele übertragbare Erkenntnisse geliefert hat.

Für Unternehmen und Verwaltungen in Groß- und Mittelstädten dürfte es interessant sein, wie kreativ die „Kleinen“ mit den gleichen Bautypen und ähnlichen Problemkonstellationen umgehen. 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.

Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Olaf Berger.



Projekt mit Signalwirkung nach der Fusion der Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald (WIS) und der Wohnbaugesellschaft Vetschau: barrierefreies Servicewohnen in Kombination mit einer Tagespflege der WIS in Vetschau

FÜR MEHR EMPATHIE

Auch 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: durch finanzielle Unterstützung genauso wie durch Empathie und Aktionen, um Stigmatisierung entgegenzuwirken: unter anderem durch Feste und Veranstaltungen, bei denen die Quartiere in den Mittelpunkt der städtischen Wahrnehmung und Öffentlichkeit rücken.

KOOPERATION UND FÖRDERUNG AUF QUARTIERSEBENE

Erfolgreiche Quartiersentwicklung geschieht dort, wo Stadt, Wohnungsunternehmen, Betreiber der Infrastruktur und andere Akteure nach einem gemeinsam entwickelten Quartierskonzept zusammenarbeiten. Die Initiative kann von der Stadt, aber auch von einem oder mehreren Wohnungsunternehmen gemeinsam ausgehen. Schnelle, informelle Werkstattverfahren erweisen sich dafür als geeignetes und unkompliziertes Werkzeug.

Auf dieser konzeptionellen Basis ist es für die erfolgreichen Beispiele kennzeichnend, dass die Förderung komplexer Vorhaben aus unterschiedlichen Bundes- und Landesprogrammen der Ressorts >

stäblichkeit und der Gestaltung spielen deshalb eine wichtige Rolle. Ein Beitrag zur Identität des Ortes gelingt dort am besten, wo eine Anpassung an kleinstadttypische Wohnformen erfolgt (Etagenrückbau, Anordnung von Gärten und Nebenflächen für das informelle Wirtschaften) oder wo eine selbstbewusste Identitätsbildung durch besondere Gestaltungsmerkmale, neue Namensgebungen, Kunstprojekte und Imagekampagnen gelingt.

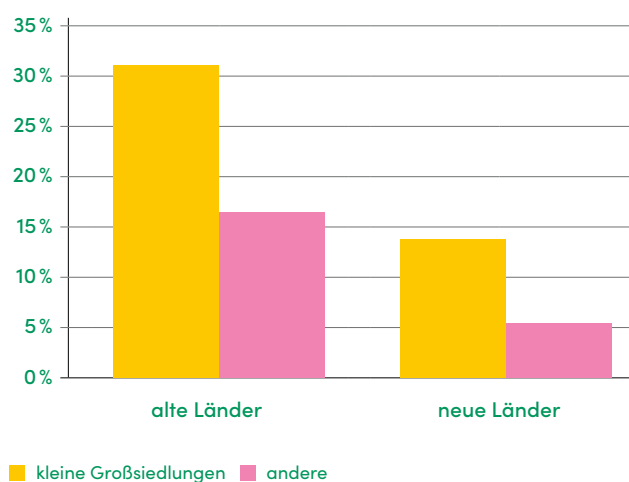
Auch können die Siedlungen ein Vorreiter auf dem Weg zur Klimaneutralität sein. Ausreichende Fläche und die Nähe zu energetisch nutzbaren Produkten der Landwirtschaft sind begünstigende Faktoren für CO₂-neutrale Lösungen der Energieversorgung für ganze Quartiere im ländlichen Raum. Zudem kommt der mehrgeschossige 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 für Energie und technische Infrastruktur.

Empfehlungen

Die in der Studie dokumentierten Fallbeispiele aus den fünf neuen Bundesländern (sechs pro Bundesland) zeigen Erfahrungen, Strategien und Lösungen bei der Entwicklung dieser Siedlungen auf, die in den vergangenen Jahrzehnten unter sehr unterschiedlichen Rahmenbedingungen entwickelt wurden. Diese Vielfalt zeigt eindrucksvoll, dass und wie Wandel auch unter schwierigen Rahmenbedingungen gestaltbar ist. Die sich aus den Fallbeispielen ergebenden Empfehlungen machen deutlich, wie wichtig die Kompetenzen ostdeutscher Kommunen und Wohnungsunternehmen sind, dass ihr Erfolg aber auch davon abhängt, wie die Politik die besonderen Bedingungen kleiner Städte berücksichtigt.

Soziale Struktur in kleinen Großsiedlungen (kGS) von Kleinstädten

Indikator „Geburtsland Ausland“



Quelle: Zensus 2022 – Eigene Auswertung kleinräumiger Ergebnisse



Die Wohnungsgenossenschaft Tangermünde eG revitalisierte einen leerstehenden Supermarkt und ergänzte ihn durch eine Begegnungsstätte



In Zeulenroda wird das Quartier Otto-Grotewohl-Ring in hoher gestalterischer Qualität umgebaut. Zwei Bauabschnitte sind fertiggestellt, ein dritter Abschnitt wegen gestiegener Baukosten bisher nicht umgesetzt

Stadtentwicklung, Wirtschaft, Gesundheit, Soziales, Umwelt und Kultur aus dem Blickwinkel ganzer Quartiere miteinander abgestimmt wird.

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.

INFRASTRUKTUR UND WOHNEN ZUSAMMENDENKEN

Gutes Wohnen allein reicht nicht. Eine den Bedürfnissen entsprechende Infrastruktur ist der „zentrale Ermöglicher“ der ländlichen Entwicklung. Bildung, Versorgung, Betreuung sowie lückenlose und leistungsfähige Datenanbindungen sind die Voraussetzung für Homeoffice und dezentrale Arbeitsplätze. Hängt die Zukunft einer kleinen Stadt von nur einem Großbetrieb ab, entscheiden Verkehrsanschluss und digitale Infrastruktur über die Standortwahl.

In mehreren Fällen fungieren Wohnungsunternehmen als Stadtentwickler – wie in Kolléda, wo die kommunale Wohnungsbaugesellschaft den leerstehenden Bahnhof für betreutes Wohnen umgebaut hat und mit dem Bau einer Kita in innovativer Holzbauweise für die Heranwachsenden sorgt. In Tangermünde und Aschersleben haben Wohnungsgenossenschaften den Betrieb gefährdeter Supermärkte und Polikliniken übernommen.

FÖRDERUNG FÜR MEHR HANDLUNGSSPIELRAUM

75 % der Wohnungen in den kleinen Großsiedlungen der neuen Länder sind im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen. Es bestehen nur geringe finanzielle Spielräume für Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen. Die Mieten sind so niedrig, dass kaum Möglichkeiten bestehen, Modernisierungskosten über

Mieterhöhungen zu refinanzieren. Mit wenig Personal sind immer komplexer werdende Aufgaben zu lösen, unter anderem 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.

In einigen Beispielen wurde die Handlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen durch Fusionen gestärkt. Es bestand Interesse am Erwerb zusätzlicher Bestände, um Fachpersonal zu halten, die wirtschaftliche Basis zu verbreitern oder den Wohnungsbestand zu diversifizieren.

Fazit

„Kleine Großsiedlungen“ sind keine Fremdkörper, sondern – behutsam erneuert – nachgefragte und notwendige Bausteine im Mosaik kleinstädtischer und ländlicher Wohnumlieus. 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.



Kleine Großsiedlungen in kleinen Städten und im ländlichen Raum

Die Studie zu „Kleinen Großsiedlungen“ des Kompetenzzentrum Großsiedlungen e.V. entstand in Zusammenarbeit mit den Regionalverbänden des GdW und den Wohnungsunternehmen, deren Projekte vorgestellt werden.

Die 100-seitige Dokumentation kann als gedrucktes Exemplar (ISBN 978-3-00-087622-6) bestellt oder als PDF heruntergeladen werden:
www.gross-siedlungen.de



KI-generiert ✨

Entspannt für alle: Unsere Fernablesung

Die Ausstattungsfrist der Heizkostenverordnung endet am 31.12.2026.

Vermieter und Verwalter sind dazu verpflichtet, bis Jahresende alle Messgeräte für die Erstellung der monatlichen Verbrauchsinformationen auf Fernablesung umzustellen. Wir erledigen das gerne für Sie.

Wir kümmern uns um die fristgerechte Installation unserer bewährten Messtechnik. So erfüllen Sie die Anforderungen an die Messung von Heizungs- und Warmwasserverbräuchen ganz einfach und bequem.

Mehr Informationen unter ista.ly/entspannt



ista
Switch to Smart