

Kleine Großsiedlungen in kleinen Städten - Siedlungstyp mit Perspektive oder Auslaufmodell?

Jahrestagung des Kompetenzzentrums Großsiedlungen am
11. Dezember 2025 im Lichtspieltheater Capitol in Halle

Postanschrift:
Riesaer Straße 2
12627 Berlin

Telefon: +49 30 99 40 12 42
Telefax: +49 30 99 40 12 44
www.gross-siedlungen.de
info@gross-siedlungen.de

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 von Kleinstädten errichtet wurden? Fast 100 Interessierte aus allen neuen Bundesländern kamen in Halle zusammen, um sich über diese und andere Fragen auszutauschen.

Zur Einführung schilderte **Dr. Bernd Hunger**, Vorstandsvorsitzender des Kompetenzzentrums Großsiedlungen, die erhebliche quantitative Bedeutung der Bestände. Bundesweit befinden sich 720.000 Wohnungen in diesen Quartieren. In den Kleinstädten der neuen Länder sind es allein 310.000 Wohnungen, das ist ein Siebentel aller Wohnungen. In industriell geprägten Kleinstädten ist es mitunter mehr als die Hälfte des Wohnungsbestandes

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, denn nicht alle können oder wollen Eigentum bilden. Hier leben mehr Haushalte mit niedrigeren Einkommen oder mit Migrationshintergrund als in anderen Quartieren, die dadurch von Integrationsleistungen entlastet werden.

René Rebenstorf, Beigeordneter für Stadtentwicklung, Umwelt und Sicherheit der Stadt Halle (Saale), begrüßte die Teilnehmenden der Jahrestagung im Namen der Stadt Halle. Angesichts der zahlreichen Großsiedlungen in Halle betonte er das Verständnis der Stadt für die besonderen Herausforderungen dieser Quartiere. Zugleich hob Rebenstorf, der in Sömmerda geboren ist, hervor, dass vergleichbare Herausforderungen in kleineren Städten eine jeweils spezifische und differenzierte Betrachtung erfordern.

Dr. Olaf Joachim, Staatssekretär im Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, verwies darauf, dass der Bund die politische Zuwendung zu den kleinen Städten und zum ländlichen Raum verstärkt hat. Die Gründung der Kleinstadt - Akademie in Wittenberge sei ebenso ein Zeichen dafür wie die Erhöhung der Mittel für die Städtebauförderung, die zu einem bedeutenden Teil auch kleineren Städten zukommen.

Kommunen und Wohnungswirtschaft im Gespräch

In einer ersten Gesprächsrunde wurde die Verantwortung der Kommunen von **Lara Möller**, Referatsleiterin beim Deutschen Städte- und Gemeindebund sowie von **Dr. Timo Munzinger**, Referent beim



Dr. Bernd Hunger



René Rebenstorf



Dr. Olaf Joachim



Lara Möller



Dr. Timo Munzinger

Deutschen Städtetag, angesprochen. Die kleinen Städte unterstützen mit Investitionen in die soziale und technische Infrastruktur die Initiativen der Wohnungswirtschaft um die Modernisierung der Bestände. Ihre Investitionsfähigkeit sei allerdings ebenso begrenzt wie ihre planerischen Kapazitäten. Die Verbände werben deshalb für ganzheitliche Quartierskonzepte, bei deren Ausarbeitung Stadt, Wohnungswirtschaft und weitere für die Zukunft der Quartiere wichtige Akteure Träger an einem Tisch sitzen, um realistische und bezahlbare Lösungen zu finden.

Maren Kern, Vorständin des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen und **Jens Zillmann**, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt erinnerten daran, dass 75% der Wohnungen in den kleinen Großsiedlungen im Eigentum von Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen sind. Deren besondere soziale Verantwortung liegt damit auf der Hand, u.a. infolge des demografischen Wandels, der viele kleine Städte massiv betrifft.

Die mehrgeschossige industrielle Bauweise ist flexibel umbaufähig. Sie kann barrierearmes Wohnen für Ältere aus der Stadt und dem Umland bieten, die nicht mehr im Einfamilienhaus bleiben können oder wollen. Zudem wird preiswertes Wohnen zur Miete von jungen Familien mit Kindern nachgefragt, die sich Eigentum nicht leisten können oder sich nicht mit Krediten binden und überfordern wollen.

Einigkeit bestand in der Runde bei der Einschätzung, dass die geringe Wirtschaftskraft von Wohnungsunternehmen in kleinen Städten in Förderprogrammen berücksichtigt werden muss. Sie verfügen aufgrund niedriger Mieten kaum über Ressourcen für die dringend notwendige Bestandserneuerung. Ebenso wie die Stadtverwaltungen verfügen sie über wenig Personal, um den wachsenden Anforderungen aus Berichtspflichten, Baunormen und Umweltauflagen gerecht zu werden.



Maren Kern



Jens Zillmann

Vielfältige Situationen - lokal spezifische Erneuerungskonzepte

Rund die Hälfte der Teilnehmer kam aus Wohnungsunternehmen kleiner Städte in den neuen Bundesländern – von Ribnitz-Damgarten bis Zeulenroda-Triebes, von Calau bis Sangerhausen. Anhand von sieben Beispielen aus der Praxis wurde ein breites Spektrum der Herangehensweisen an die Erneuerung der Quartiere deutlich.

Carolin Ermisch, Geschäftsführerin der kommunalen Wohnungsgesellschaft, schilderte, wie in **Hettstedt** ein ganzer Wohnkomplex teils abgerissen und teils zu dreigeschossigen Häusern umgebaut wurde - abgestimmt mit der Genossenschaft und der Stadt, die mit der grundhaften Sanierung der Schule ihren Beitrag zu einem modernen Wohnumfeld leistete.

Im sächsischen **Löbau** ist es aus Sicht von **Wolfgang Winkler**, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft, gelungen, nach dem Flächenabriss mehrerer Wohnblocks ein Quartier barrierefrei umzubauen. Auf besondere Qualitäten wurde Wert gelegt bei der Gestaltung des Wohnumfeldes unter breiter Beteiligung der Nachbarschaften, Kitas und Schulen.



Carolin Ermisch



Wolfgang Winkler

Frank Richter, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft WOBAG, schilderte, wie im Thüringischen **Sömmerda** das große Wohngebiet "Neue Zeit" durch Modernisierung und ergänzenden Neubau umgestaltet wird. Trotz sinkender Einwohnerzahl steigt die Zahl älterer Single - Haushalte - und damit der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum. Die Genossenschaft setzt aufgrund des dringenden Handlungsbedarfs die zweite Sanierungswelle trotz steigender Kosten und kaum noch zu sichernder wirtschaftlicher Tragbarkeit fort.



Frank Richter

In **Tangermünde** hat die Wohnungsgenossenschaft einen verwahrlosten Supermarkt revitalisiert und die leer gefallene Mitte des Quartiers "Komponistenviertel" durch ein modernes Begegnungszentrum ergänzt. Vorstand **Ringo Schmidt** schilderte, dass durch die Anknüpfung der Fassadengestaltung an das Thema "Literatur" dem Quartier ein besonderes Image verliehen wurde.



Ringo Schmidt

Reiner Striegler, Geschäftsführer der kommunalen Wohnungsgesellschaft, berichtete, dass im sächsischen **Nünchritz** auch externe Faktoren dafür sorgten, dass sich die Großsiedlung nach dem bedarfsgerechten Umbau und Teilrückbau stabilisiert hat: der weitere Ausbau der Chemieindustrie, die gute Verkehrsanbindung sowie das bedarfsgerechte Angebot an sozialer Infrastruktur durch die Gemeinde. Bewährt hat sich zudem der Zusammenschluss mit der Riesaer Wohnungsbaugesellschaft.



Reiner Striegler

Den Weg der Kooperation hat auch die in Lübbenau ansässige WIS "Wohnungsbaugesellschaft im Spreewald" in der Kraftwerkstadt **Vetschau** durch die Fusion mit der Vetschauer kommunalen Gesellschaft beschritten. Geschäftsführer **Michael Jakobs** erläuterte, wie das beim Umbau der Lübbenauer Großsiedlung erworbene Wissen nun in ersten Projekten den Vetschauern zugutekommt. Grundlage dafür ist ein gemeinsam ausgearbeitetes Quartiersentwicklungskonzept.



Michael Jakobs

Ueckermünde, idyllisch gelegen am Stettiner Haff, war nach Schließung der NVA - Kasernen von erheblicher Abwanderung betroffen, mit der Konsequenz weitreichender Rückbaumaßnahmen. **Kerstin Simon und Mandy Falk** von der Wohnungsgenossenschaft schilderten, wie mit der städtischen Gesellschaft der Rückbau abgestimmt und Fördermittel für Wohnumfeldgestaltung und Straßensanierung eingeworben wurden. Der Neubau erster Gebäude in gehobenem Standard zeige, wie auch in einem stark schrumpfenden Markt qualitativ Wohnen nachgefragt wird.



Kerstin Simon

Siedlungstyp mit Perspektive oder Auslaufmodell?

In der von Timo Munzinger und Bernd Hunger moderierten abschließenden Gesprächsrunde bestätigte **Siw Foge**, Leiterin Kleinstadtakademie Wittenberge, die Bedeutung der industriell errichteten Quartiere für die soziale Wohnraumversorgung. Ihre Akademie werde den weiteren Austausch unterstützen.

Für das Stadtentwicklungsreferat des BMWBS sicherte **Stephan Mayer** die Unterstützung des Bundes für den zukunftsfähigen Umbau der kleinen Großsiedlungen zu. Angesichts der komplexen Herausforderungen, vor denen viele Kleinstädte stehen, sei über die Städtebau- und Wohnraumförderung hinaus eine den Problemen entsprechende Mitwirkung der Sozial- und Wirtschaftsressorts erforderlich.



Mandy Falk

Diese Sichtweise wurde von **Lara Möller** seitens des DStGB bestätigt. Zuweilen hängt die Zukunft einer kleinen Stadt von nur einem Großbetrieb ab, Verkehrsanschluss und digitale Infrastruktur entscheiden über die Standortwahl. Wohnen, Wirtschaft und Infrastruktur müssen miteinander korrespondieren. Der DStGB wirbt für dieses ganzheitliche Herangehen. Dafür sei eine verlässliche Unterstützung durch die Länder erforderlich.

Frank Emrich Verbandsdirektor vtw Verband der Wohnungswirtschaft Thüringen, ergänzte: gerade in den aktuell wirtschaftlich schwierigen Zeiten sei bezahlbares und sicheres Wohnen für die Menschen unverzichtbar. So gesehen sind die kleinen Großsiedlungen ein stabilisierender Bestandteil der kritischen Infrastruktur.

Die Wirtschaftskraft der Wohnungsunternehmen in kleinen Städten und im ländlichen Raum ist vielerorts gering (niedrige Mieten). Gleichzeitig tragen die Unternehmen häufig zusätzliche Verantwortung – etwa für die Sanierung der Stadtkerne oder die Entwicklung wichtiger Infrastrukturen. In vielen kleinen Städten gibt es kaum andere Akteure, die so viel investieren wie diese Wohnungsunternehmen.

Wie geht es weiter?

Abschließend fassten Timo Munzinger und Bernd Hunger zusammen:

„Kleine Großsiedlungen“ sind keine Fremdkörper, sondern - behutsam erneuert - nachgefragte und notwendige Bausteine im Mosaik kleinstädtischer und ländlicher Wohnmilieus. Ohne Förderung ist die Erneuerung der Quartiere in kleinen Städten nicht möglich. Notwendig ist ein "Modernisierungsturbo" auf Basis ganzheitlicher Quartierskonzepte, die das Zusammenspiel von Rückbau, Modernisierung und Neubau definieren.

Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen arbeitet an einer Studie zu den Perspektiven kleiner Großsiedlungen mit 30 Praxisbeispielen und Empfehlungen für das politische Handeln, die noch im II. Quartal 2026 fertiggestellt werden soll.

Parallel sollte die Diskussion und der Erfahrungsaustausch auf Bundes- und Landesebene in den kommenden Monaten fortgeführt werden, u.a. auf Tagungen der im GdW zusammengeschlossenen wohnungswirtschaftlichen Regionalverbände.



Siw Foge



Stephan Mayer



Frank Emrich