

**INHALT:**

---

**Stellungnahme**

**Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.**

zu den

**Orientierungsfragen an die Sachverständigen zur Anhörung der  
37. Enquete-Kommissionssitzung am 07.03.2025**

zum Themencluster 4

„Kinder- und Jugendgerechte Infrastruktur/ Lebensräume“

**zum Thema**

**„Wohnen und Raumplanung“**

---



Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V.

## **Beitrag zur Enquete Kommission „Jung sein in Mecklenburg-Vorpommern“**

Für die Sitzung vom 07. März 2025

## **Beteiligung und Mitwirkung**

Die Enquete-Kommission hat bereits viel zur strukturellen Verstärkung der Mitgestaltung und Beteiligung junger Menschen in ihrem Zwischenbericht zusammengetragen (z.B. Jugendparlamente). Gerade in der Stadtentwicklungsplanung und Gestaltung der Innenstädte und Wohnquartiere sollte man Perspektiven und Bedarfe junger Menschen kontinuierlich einbinden. Gerade in Gemeinden mit geringem Anteil jüngerer Menschen und einer Überalterung der Bevölkerung besteht sonst die Gefahr, dass junge Menschen mit ihren Interessen und Bedürfnissen wenig berücksichtigt werden. Bei der mittlerweile Vielzahl an Beteiligungsformen, wie ständige Bürgerräte, Bürgergutachten, Charette Verfahren, muss man gezielt dafür sorgen, dass auch Jugendliche abgebildet sind und nicht nur Erwachsene und v.a. ältere Menschen mitwirken.

Aber man sollte auch Kommunikationskanäle nutzen, über die man junge Menschen wirklich erreicht, wie soziale Medien und digitale Ansätze, um explizit Junge zu erreichen und mit ihren Ideen einzubinden. Cottbus hat z.B. über ein vom Land Brandenburg gefördertes Modellprojekt in der Landesinitiative „Meine Stadt der Zukunft“ explizit auf Junge Menschen ausgerichtet eine digitale Beteiligung mit spielerischen Ansätzen (Gamification) durchgeführt (<https://cottbus-stadtentwicklung.de/minecraft/>). Dazu kamen digitale Tools wie Minecraft, Instagram und digitale Meetups zum Einsatz, um Kinder und Jugendliche aktiv und mit ihren kreativen Ideen in die Stadtentwicklung einzubinden. Solche erprobten digitalen Formate sollten für möglichst viele Kommunen skaliert und einfach nutzbar und langfristig in Planungsprozesse integriert werden. Gerade kleinere Kommunen ohne viel Kapazität benötigen einfache, niedrigschwellige Standard-Angebote und Formate, die sie rasch und ohne viel Aufwand nutzen können, um junge Menschen einzubeziehen.

Ebenfalls in der Landesinitiative „Meine Stadt der Zukunft“ bezieht die Stadt Senftenberg Jugendliche und junge Erwachsene zwischen 13 und 25 Jahren in die Gestaltung eines neuen Spielplatzentwicklungskonzeptes ein, um die Bedarfe an Freiflächen für diese Gruppe zu ermitteln. Auch dort kommen innovative, zielgruppenorientierte Beteiligungsformate mit Augmented Reality und Virtual Reality zum Einsatz. Neben einem grundsätzlichen Spielplatzentwicklungskonzept wird dies auch konkret auf einer Freifläche am Übergang zwischen einer kleinen Großsiedlung und der Innenstadt erprobt, um diese zu einem spannenden Ort für Kinder und Jugendliche zu entwickeln und auch Jugendliche aus ganz Senftenberg dorthin zu bringen und getrennte Welten zu verbinden: <https://msdz.brandenburg.de/msdz/de/modellstaedte/modellstaedte-2023-2025/senftenberg/#>

## **Jugendgerechte Räume / Orte**

Das ist ein wichtiges Beispiel, wie wichtig es ist, Orte und Räume für junge Menschen zu gestalten. Und eben nicht nur Räume in Gebäuden zu bedenken, sondern auch öffentlichen Raum und Freiraum, der speziell für die Bedürfnisse der Jugendlichen gestaltet oder auch von diesen mitgestaltet werden können. Es sollte dabei nicht nur um Partizipation, sondern auch um echtes Mitmachen, Aneignen von Räumen gehen. Dazu muss man den planerischen Ansatz der Beteiligung erweitern.

Dabei müssen Räume auch nicht exklusiv nur für junge Menschen bestimmt sein, sondern können auch alle Generationen ansprechen, wobei es hier Nutzungen und evtl. Störungen auszutarieren gilt.

**Aktuell gibt es gerade in ländlichen, dünn besiedelten Räumen auch wegen einer geringen Quantität an Nachfragenden häufig wenig Orte**, neben dem privaten Raum, nicht explizit gestalteten öffentlichen Raum und Freiraum, Sportplätzen sowie Konsumorten (v.a. Supermärkte, Fachmarktzentren etc.), an denen junge **Menschen sich in ihrer Freizeit aufhalten können, sich entfalten** und miteinander in Kontakt treten können, der attraktiv für sie ist.

Explizit solche Räume anbieten können Dritte Orte, in denen auch Angebote und Freiraum für junge Menschen vorhanden sind. NRW hat extra Dritte Orte Programm des Kultur- und Wissenschaftsministeriums, das gezielt Orte für Kultur und Begegnung im ländlichen Raum fördert. Man kann extra Orte mit Fokus auf junge Menschen machen, aber besser multifunktional und generationenübergreifend, damit verschiedene Altersgruppen zusammenkommen und diese nutzen können. Gerade in kleineren Städten und Gemeinden ist nicht die Kapazität für einen Dritten Ort für jede Generation vorhanden. Zentral ist auch eine interessante Nutzungsmischung, die auch die wirtschaftliche Tragfähigkeit erhöht: Orte für Veranstaltungen, Bibliothek, Co-Working, Maker Spaces und Kreativräume, Café, Gastronomie, Orte für Vereine und Dorfgemeinschaft, für Kurse, aber auch Hausaufgabenbetreuung, Nachhilfe etc.

Dritte Orte sind Orte der Begegnung und Räume der Entfaltung, vereinen Bottom-up- und Top-down-Ansätze, sind geprägt durch Nutzungs- und Funktionsmischung, sind vernetzt mit ihrem Umfeld und weiteren Dritten, bringen Gemeinwesenorientierung und Wirtschaftlichkeit zusammen sind organisiert von Intermediären / einem Community Management.

Aus Sicht der aus der Nationalen Stadtentwicklungspolitik geförderten Vernetzungsinitiative „Gemeinsam für das Quartier“ sind wir überzeugt, dass „Dritte Orte“ Potenziale für junge Menschen bieten, wenn man deren Bedarfe in Konzeptionen einbeziehen und gezielt Angebote dort für sie bereit hält und explizit Freiraum zu deren eigener Entfaltung dort ermöglicht. Die Identifikation mit solchen Räumen wird erhöht, wenn **junge Menschen** diese Räume und Nutzungen **selbst mitgestalten** können. So kann auch eine Eigendynamik ausgelöst werden.

Diese Räume fördern die **Begegnung und den Austausch mit unterschiedlichen Menschen** und stärken auch die **demokratische Werte und das Miteinander**. Denn es braucht Orte und Formate an denen sich Menschen mit **unterschiedlichen Meinungen** treffen und in Austausch treten können.

Es **reicht nicht**, nur auf die öffentliche Daseinsvorsorge, Bildungseinrichtungen und weitere **sozialen oder kulturelle Träger** mit ihren Angeboten für Bildungs-, Kultur-, Jugend- und Sozialarbeit, zu betrachten. Diese bilden diese wichtige Grundversorgung und müssen gestärkt werden, wozu

auch verstärkt interkommunale und trägerübergreifende Kooperationen erfolgen sollten. Sie können auch Ausgangspunkt für ergänzende über die Grundangebote hinausgehende weitere Aktivitäten sein, die aus der Zivilgesellschaft kommen. Deshalb reicht eine rein planerische Denkweise und auf öffentliches Handeln ausgerichtete Entwicklung nicht aus. Insbesondere in ländlichen Räumen sind Impulse, Engagement und Synergien mit Zivilgesellschaft, Bürgerinitiativen, Vereinen, Stiftungen, für die die öffentlichen Einrichtungen aber eine wichtige Andockfunktion haben. Dazu müssen sich aber manche Einrichtungen wie z.B. Schulen über deren eigentliche Funktion hinaus öffnen. Und aus Schulprojekten können auch Impulse für dauerhafte Orte für die Jugend entstehen.

Beispiel Pferdestall, Helmstedt:

- Ist aus einem Schulprojekt entstandener Club für junge Menschen
- Ehemaliger Pferdestall, der heute als Kultur- und Veranstaltungsort dient.
- Getragen wird dieser Club durch einen von Bürgern getragenen Verein mit Eltern und Sponsoren aus der lokalen Wirtschaft. Schüler können für nur 1 € monatlich Mitglied werden, was ihnen Zugang zu verschiedenen Aktivitäten und die Möglichkeit zur aktiven Beteiligung bietet.
- Der Ort wird für verschiedene Events, Ausstellungen und Gemeinschaftsprojekte genutzt und fördert den Austausch und die Kreativität in der Region.

Denn häufig entstehen solche Dritten Orte aus zivilgesellschaftlichem Engagement aus der Stadtgesellschaft heraus oder einer Dorfgemeinschaft, die auch als Genossenschaft, Verein oder Bürgerstiftung maßgeblich an der Umsetzung mitgestalten. Aber auch öffentlich Einrichtungen können um weitere Funktionen im Zusammenwirken mit Zivilgesellschaft erweitert werden.

- Beispiel [Bibliothek Weyhe](#) (33.000 Einwohnende):
  - Die Bibliothek Weyhe ist ein moderner Dritter Ort, der über das klassische Angebot einer Bücherei hinaus als sozialer Treffpunkt, Lern- und Veranstaltungsort dient, um Gemeinschaft und Austausch in der Gemeinde zu fördern.
  - Lese- und Lernbereiche – zum ruhigen Arbeiten oder gemeinsamen Lernen.
  - Co-Working-Spaces & WLAN – für digitales Arbeiten.
  - Spiele- & Kreativangebote – mit Brettspielen, Gaming und Workshops.
  - Café-Bereich – zum Verweilen und Austausch.
  - Veranstaltungen & Lesungen – für Kultur, Bildung und Gemeinschaft.
  - Bildungsprogramme & Kurse – für alle Altersgruppen.

An manchen Orten können auch externe Impulse von zugezogenen Menschen helfen, dass solche Orte entstehen. Insofern kann es zielführend sein, dass die Nutzungen solcher Räume von den Bewohnenden in der Umgebung gestaltet werden und mit Impulsen von außerhalb kombiniert

werden. So können Kooperation mit Kunst- und Kulturnetzwerken dabei helfen neue Perspektiven zu eröffnen und die Orte mit überraschenden Impulsen zu bespielen. Auch Studierende, junge kreative, die aufs Land gehen, können hierfür Impulse setzen und gerade für junge Menschen interessante neue Orte gestalten. Projekte mit Studierenden und Kreativen, die Räume beleben, ungenutzte Gebäude bespielen, kreative frische Ideen reinbringen.

Auch Studierende können experimentell und dauerhaft Räume in Städten beleben und für junge Menschen dort vorübergehend oder permanent interessante Nutzungen etablieren. Aus der NSP Initiative Stadt als Campus entstand in einem leer stehenden Ladenlokal in der Innenstadt von Bernburg (Sachsen-Anhalt) durch eine studentische Initiative z.B. das COI als Begegnungs- und Veranstaltungsraum, kreativer Arbeitsort mit Co-Working, Veranstaltungen, Workshops, Kurse für Studierende und für weitere junge Menschen in der Stadt (<https://www.hs-anhalt.de/coi/projekt-raum.html>). COI steht für Co-Working, Offene Veranstaltungen und Deine Ideen und wurde von den Studierenden mit Unterstützung der Hochschule, die auf einem Campus weit außerhalb der Innenstadt liegt in Zusammenarbeit zwischen der Bernburger Wohnungsbaugesellschaft ins Leben gerufen. Die Studierenden haben den Ort selbst gestaltet, betreiben ihn und wirken in der Stadt mit weiteren Aktivitäten u.a. auf Bespielungen auf den Marktplatz hinein. Die Hochschule finanziert den Betrieb, die Wohnungsbaugesellschaft stellt das leerstehende Ladenlokal mietfrei zur Verfügung und ist auch bereit weitere Leerstände durch junge Kreative zu besonderen Mietkonditionen für die Stadtphase zu überlassen.

Stadt als Campus wurde mittlerweile zu einer Landesinitiative mit Unterstützung von vier Ministerien und will ähnliche Vorhaben an weiteren Hochschulstandorten von Sachsen-Anhalt nun auf den Weg bringen und etablieren.

Auch ohne eine Hochschule vor Ort kann die Einbindung von Studierenden im ländlichen Raum sinnvoll sein, da sie neue Impulse setzen und zur Eigendynamik beitragen. So haben Studierende und Alumni aus Städtebau, Planungs- und Raumwissenschaften aus der Urbanen Liga (<https://urbane-liga.de/>) der NSP auch in ländlichen Räumen Vorhaben mit der örtlichen Bevölkerung durchgeführt. Auch temporäre Impulse, wie Zwischennutzungen, Interventionen etc. können Effekte haben, allerdings braucht es feste Orte als Ankerpunkte für die Bewohnenden.

Insofern kann bis zu einem gewissen Maße auch ein Kreativimport Beiträge leisten, wobei dies auch nach hinten losgehen kann, wenn sich kulturelle und kreative Akteure mit Experimenten, Sabbaticals oder Arbeiten auf dem Land nicht mit ihrer Umgebung verbinden oder die Zusammenarbeit und das Zusammenleben zwischen verschiedenen Gruppen (Politik, junge Kreative, Stadtbevölkerung) nicht funktioniert. Interessante Beispiele bieten die Zukunftsorte, die in Brandenburg gestartet sind und v.a. jüngere, kreativschaffende in leerstehende Gebäude / Höfe gezogen sind, um dort zu leben, zu arbeiten (<https://zukunftsorte.land/projekte/zukunftsort-kommunen/gruenderinnen-und-kommunen>). Mittlerweile hat sich dies zu einem größeren Netzwerk erweitert mit ähnlichen Initiativen.

- *Ein Beispiel ist die Dorfscheune Prädikow (Zukunftsorte):*
  - Die Dorfscheune Prädikow ist ein gemeinschaftlich genutzter Dritter Ort in Brandenburg, der als Treffpunkt, Co-Working-Space und Veranstaltungsort dient. Sie ist Teil eines größeren Dorfentwicklungsprojektes und verbindet modernes Arbeiten mit ländlichem Leben.
  - Entwickelt wurde dieser Ort durch eine Gemeinschaft junger Menschen aus Berlin, die für das Leben und Arbeiten gemeinsam aufs Land gezogen und dafür eine landwirtschaftliche Brache (großer Hof mit vielen Gebäuden) nachnutzen.
  - Dorfbewohner:innen und Neuhinzugekommene (meist aus Berlin) kommen hier zusammen und gestalten gemeinsam Veranstaltungen oder Projekte oder treffen sich einfach.
  
- Ein anderes Beispiel für temporäre Impulse ist der [Summer of Pioneers](#):
  - Kreative digitale Nomaden und Pioniere zogen für mehrere Monate in ländliche Regionen Deutschlands, um dort neue Arbeits- und Lebensformen zu erproben – unter anderem in Wittenberge (Brandenburg), Altena (NRW) und Vogtland (Sachsen).
  - Sie entwickelten Co-Working-Spaces, Kreativlabore und Begegnungsorte in leerstehenden Gebäuden, um lokale Gemeinschaften mit neuen Ideen und Netzwerken zu bereichern. Besonders in Städten wie Wittenberge wurden solche Orte bewusst als Innovationszentren genutzt.
  
- Interessante ähnlich gelagerte Vorhaben entwickelt auch die Montag Stiftung für urbane Räume, aber eher in Großstädten. So in Wuppertal mit dem Bob Campus, in dem zwei Schulen Räume nutzen, weitere Räume für Co-Working, Quartiersarbeit und Veranstaltungen. In Halle entsteht unter dem Titel „Frei im Felde“ auf einer Freifläche ein multifunktional genutzter Raum für verschiedene Zielgruppen und Initiativen mit Marktplatz- open Air Veranstaltungsraum, Sportflächen sowie urban gardening. Betrieben wird dieser von einem Verein.

### **Mehrwert einer jugendgerechten Raum- und Wohnraumplanung**

Wichtig für eine jugendgerechte Raum- und Wohnraumplanung ist, dass man in bestehenden Stadtquartieren, Zentren und Gemeinden nicht nur den Wohnraum oder das Wohnumfeld planerisch, städtebaulich und architektonisch gestaltet, sondern immer ergänzenden Raum für gemeinwesenorientierte Strukturen und Aktivitäten anbietet und dafür auch gezielt eine entsprechende Nutzung entsteht, was nicht von alleine geht. Nur isoliert Wohnraum oder Geschäftsräume zu entwickeln greift zu kurz. Wir benötigen Räume für **soziale Interaktion** durch gemeinschaftlich genutzte Räume im Wohnumfeld und **Aufenthaltsorte** außerhalb der eigenen Wohnung für Freizeit, Austausch und Engagement. Eine **durchdachte Quartiersgestaltung** beinhaltet Begegnungsorte, Grünflächen und Freizeitangebote. In Bestandsquartieren sollten diese ergänzend, nachträglich

geschaffen werden, wenn es sie nicht gibt. Bei Neubauquartieren von Anfang an integrieren.

**Parks, Plätze und Co-Working-Spaces** mit Sitzmöglichkeiten und Mitmach-Angeboten laden unterschiedliche Altersgruppen zum Verweilen und Austausch ein. **Gemeinschaftlich nutzbare Flächen** (Gärten, Werkstätten, Begegnungsräume) stärken den sozialen Zusammenhalt. **Mehrgenerationenhäuser** bieten Raum für Aktivitäten von Kinderbetreuung bis Seniorentreffs und stärken die Nachbarschaft. Dies sind alles nicht nur Konzepte für Groß- oder Mittelstädte, aber müssen in Kleinstädten und Gemeinden sicherlich anders aufgezogen werden. Das **Quartier/Nachbarschaft/Kleinstadt sollte als Ganzes verstanden werden**: Verbindung von Wohnen mit Nachbarschaft, Kultur, Bildung, Freizeit und auch Mobilität.

Was das Wohnen und die Wohnraumversorgung, bezahlbares Wohnen für junge Menschen angeht, ist dies je nach Quartier und Kommune höchst unterschiedlich und gerade in Mecklenburg-Vorpommern extrem heterogen. Auch inwieweit für junge Menschen zusätzliche Bedarfe an spezifischen Wohnraum bestehen und wie man diese schaffen kann, stellt sich sehr unterschiedlich dar und muss regional und lokal unterschiedlich angegangen werden.

Auch das Thema Wohnkosten und Wohnraum für junge Menschen ist regional und örtlich sehr unterschiedlich mit mittlerweile auch in Mecklenburg-Vorpommern gestiegenen Mieten in Rostock, Greifswald, Stralsund, Wismar und in manchen Küstenorten. Viele junge Menschen ziehen für Ausbildung und Arbeit in **größere Städte** wie Rostock, Schwerin oder Greifswald. Die **Küstenregion** ist auch für junge Menschen als Arbeits- und Wohnort attraktiv, da sie ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot durch den Tourismus bietet.

Jedoch hat eine aktuelle Studie von empirica zu WG-Mieten in Hochschulstädten gezeigt, dass z.B. Greifswald nach Siegen deutschlandweit immer noch die geringsten WG-Mieten hat. In Gemeinden und Kleinstädten des ländlichen Raums sind die Mieten sogar sehr niedrig und es besteht Überschuss an Wohnraum und Leerstände, was sich für Vermietende eher problematisch darstellt, die Immobilien langfristig wirtschaftlich zu betreiben.

Die Segregation schreitet besonders in den Großstädten Rostock und Schwerin voran. Vor allem in Großsiedlungen ballen sich vermehrt einkommensschwache Haushalte, da dort noch günstiger Wohnraum vorhanden ist oder auch über Belegungspolitiken forciert wird. Vielfach wirkt sich diese räumliche Konzentration auch auf die Lebenschancen junger Menschen negativ aus. Das Kompetenzzentrum Großsiedlungen und der GdW haben dies als einen generellen Trend wahrgenommen, der mittlerweile besorgniserregend ist. Bei der Belegungspolitik sollte darauf geachtet werden, dass günstiger Wohnraum für Familien mit vielen Kindern ausgewogen verteilt wird, um eine vielfältige Nachbarschaft zu fördern.

Insgesamt ist die Mischung verschiedener Wohnformen je nach Quartier ergänzend im Bestand und bei größeren Neubauquartieren sinnvoll (Eigentumswohnungen und Eigenheime, soziale Wohnprojekte, als Nische gemeinschaftliche Wohnprojekte / Baugruppen) für mehr Vielfalt. An



manchen Stellen gibt es auch Bedarf für Azubi-Wohnen, Studierendenwohnheimen. Dies sollte mit Ausbildungsträgern/Kammern, Hochschulen und Studierendenwerken erörtert und dafür auch bezahlbare Flächen oder umzunutzende Gebäude bereitgestellt werden.

Wichtig ist es, zu versuchen, möglichst verschiedene Wohnformen, die den Bedarfen der Bevölkerung entsprechen und auch gerade Familien mit Kindern und Jugendlichen und Jungen Erwachsenen anzubieten. Das gilt es regional und lokal auszutarieren. Hierfür ist eine gute Wohnungsmarktbeobachtung notwendig, die es meines Wissens in Mecklenburg-Vorpommern nicht gibt. Dies kann je nach lokaler Situation auch in der Bebauungsplanung und in bodenpolitischen Instrumenten wie Konzeptvergaben, städtebaulichen Verträgen aufgegriffen und gesteuert werden.

Um auch auf andere Weise Wohnraum für junge Menschen zu schaffen, kann auch Untermiete, Teilung von großen Wohnungen oder Eigenheimen eine Rolle spielen. Hier gibt es Konzepte wie Wohnen für Hilfe": Studierende wohnen günstiger, wenn sie Senior:innen unterstützen. Diese Konzepte sind aber noch nicht sehr verbreitet und ihr Potenzial aufgrund von emotionalen Barrieren der älteren Eigentümer begrenzt.

Nicht nur im ländlichen Raum ist sicher auch das Eigenheim weiterhin eine sehr wichtige Wohnform für Familien und damit auch für junge Menschen relevant. Weil man dort seine Wohnwünsche und die zur Familie passenden Anforderungen selbstbestimmt realisieren kann. Hier ist es besonders wichtig, den Bestand nachzunutzen, zu modernisieren und zu transformieren, auch wenn an manchen Stellen weiterhin Neubau zur qualitativen und quantitativen Ergänzung notwendig ist. Die Transformation des Bestandes ist herausfordernd in Bezug auf die Anpassung an die Wohnbedarfe heutiger Zeit. Dafür ist die Unterstützung über Städtebauförderung, kommunaler Unterstützungsprogramme wie „Jung kauft alt“ aber auch der Wohnraumförderung der Länder und des Bundes sinnvoll. Der Bund hat dazu gerade eine Leerstandsstrategie aufgelegt.

In Mecklenburg-Vorpommern scheint mir dies in der Wohnraumförderung für Schwellenhaushalte noch keine allzu große Rolle zu spielen. Allerdings ist es kontraproduktiv, hier eine sehr hohe übergesetzliche Energieeffizienzanforderungen zu setzen und man wie bei der Familienförderung des Bundes für den Bestandserwerb in 4 Jahren auf ein EH 70 Haus sanieren muss. Dies schließt gerade einkommensschwächere Familien vom Erwerb aus.