

1

**Vernetzungs-
stelle auf
Landesebene**

Vernetzungsstelle auf Landesebene

Zentrale Anlaufstelle für kooperative Leerstandsaktivierung

Strukturelle Unterstützung

Bundesweit sind bereits zahlreiche inspirierende Ansätze und Projekte der kooperativen Leerstandsaktivierung entstanden und erprobt worden. Häufig handelt es sich jedoch um punktuelle und modellhafte Ansätze, die aufgrund der komplexen Aufgabe und individuellen Rahmenbedingungen des Bauens im Bestand nur vereinzelt auf andere Orte übertragen werden. Für eine wirksam transformative Regionalentwicklung fehlen oftmals geeignete Strukturen auf Landes- und Landkreisebene, die eine nachhaltige Strategie in den ländlichen, strukturschwachen Gebieten umsetzen. So bleiben viele Fragen unbeantwortet und hemmen die Nutzung des Potenzials der kooperativen Bestandsbelebung.

Themen wie die Aktivierung von Verwaltungen und Lokalpolitik, die Vermittlung von Beratungsangeboten und Expert*innen an Kommunen und Projektakteur*innen sowie die Unterstützung bei bürokratischen und rechtlichen Fragen können durch eine zentrale Anlaufstelle auf Länderebene deutlich besser gebündelt werden. Auch die Vernetzung der vielfältigen Akteur*innen der Stadt- und Immobilienentwicklung und das gezielte Matching von Leerständen mit passenden Nutzergruppen lassen sich so wirksamer gestalten.

Unsere Hypothese

Kooperation über Ressort- und Verwaltungsebenen hinweg entfaltet eine stärkere Wirkung als isolierte Einzelmaßnahmen. Wir setzen daher auf ein vernetztes Vorgehen, das Wissen und Akteur*innen zusammenbringt. Aus unseren Erfahrungen und den Erkenntnissen vergleichbarer Stellen haben wir ein Konzept entwickelt, das den Nutzen einer landesweiten Vernetzungsstelle aufzeigt. Es soll Bund und Länder motivieren, passende Rahmenbedingungen und Maßnahmen weiterzuentwickeln. Ein mögliches Vorgehen zum Aufbau einer solchen Struktur wurde prototypisch am Beispiel des Landes Brandenburg entworfen und wird seit Januar 2025 im Rahmen des Modellprojektes „Soziale Innovationen“ getestet.

Vier Zielgruppen

Der Ansatz der landesweiten Vernetzungsstelle nimmt vier Zielgruppen und ihre aktuellen Herausforderungen als Hauptakteur*innen beim Zustandekommen partizipativer Aktivierungsprozesse der gemeinwohlorientierten Leerstandsentwicklung in den Blick.

1. Lokale und regionale Verwaltungen

Die Zielgruppe umfasst Landkreise, Klein- und Mittelstädte und Gemeinden. Die zentrale Verantwortung regionaler und kommunaler Verwaltungen im Handlungsfeld und die Potenziale reaktiver Bestandsstrukturen für die Attraktivität und Zukunftsfähigkeit der Ortschaften sind offenkundig. Die kleinen und mittleren Kommunen sind jedoch mit zahlreichen Herausforderungen konfrontiert:

Die größten Herausforderungen

- **Sichtbarkeit:** Kleinere Kommunen in strukturschwachen Regionen sind zu wenig sichtbar, um bei Zuzugsinteressierten als potenzieller Lebensmittelpunkt wahrgenommen zu werden.
- **Ressourcen:** Der Mangel an Personal, flexibel einsetzbaren Mitteln und freien zeitlichen Kapazitäten aufgrund des Brot- und Buttergeschäfts sind Hinderungsgründe für proaktives Handeln in der kommunalen Leerstandsbekämpfung.
- **Know-how:** Der Umgang mit kommunalen (leerstehenden) Immobilien folgt meist eingeübten Mustern: darunter oft der Verkauf an meistbietende Investoren oder Abriss. Experimentelle Ansätze der kooperativen Leerstandsentwicklung, gezielter kollegialer Austausch und interkommunale Zusammenarbeit werden selten verfolgt.
- **Vision & Netzwerk:** Wenn lokale Macher*innen, Investor*innen und eigene Ideen fehlen, sind externe Impulse und neue Partnerschaften gefragt. Hier fehlt oft der Zugang.
- **Kommunaler Rückhalt:** Politische Entscheidungstragende bremsen oft innovative und gemeinwohlorientierte Ansätze, die nicht den Pflichtaufgaben und bekannten Abläufen entsprechen. Hier fehlt häufig das Verständnis der Potenziale.
- **Zugriff auf privaten Leerstand:** Für die Aktivierung des oftmals privaten Leerstands haben Verwaltungen wenig Handhabe.
- **Administrative Hürden:** Langwierige, bürokratische Verfahren und Regularien blockieren die Handlungsfähigkeit der Zielgruppe.

„Wir profitieren als Pilotkommune von der Vernetzungsstelle in Prenzlau sehr – etwa bei der öffentlichen Sichtbarkeit des Standorts, der aktiven Vermittlung leerstehender Räume, dem passgenauen Matching mit potenziellen Nutzerinnen und Nutzern sowie beim Aufbau langfristiger Kooperationen. Gleichzeitig tauschen wir uns mit anderen Modellkommunen aus und lernen voneinander.“

2. Engagierte Zivilgesellschaft (► S. 40 ff.)

Die Vernetzungsstelle unterstützt die lokale Bewohner*innenschaft, gemeinwohlorientierte Initiativen und an Zuzug interessierte Macher*innen mit Lust auf gesellschaftliche Transformation. Die Ansiedlung engagierter Zivilgesellschaft bietet zahlreiche Chancen.

Die Potenziale

- **Bezahlbare, attraktive Lebens- und Wirkungsräume:** Periphere Regionen sind aufgrund des vorhandenen Raumpotenzials und vergleichsweise günstiger Mieten attraktiv für Engagierte, Rückkehrende und Städter*innen mit Interesse an Landleben und Selbstverwirklichung.
- **Innovative Impulse und Expertise:** Gemeinwohlakteur*innen engagieren sich bewusst für Ort und Region. Rückkehrende und Zuziehende nutzen Strukturen und Potenziale vor Ort und kombinieren diese mit frischen Ideen und Angeboten.

Die größten Herausforderungen

- **Rechtliche Regularien und Ansprechpersonen:** Bürokratische Auflagen hemmen kreative Projektentwicklungen. Es fehlt zudem oft an Transparenz zu Ansprechpersonen und Verantwortlichkeiten in Verwaltungen.
- **Aufmerksamkeit und Wertschätzung:** Die öffentliche Hand nimmt Gemeinwohlakteur*innen nicht ausreichend wahr und ernst. Ihr umfassendes Engagement wird oft nicht genügend wertgeschätzt.
- **Breiter Unterstützungs- und Lernbedarf:** Intrinsische Motivation und Engagement reichen bei den komplexen Prozessen der gemeinwohlorientierten Bestandsentwicklung nicht aus. Es braucht vor allem niedrigschwellige, geförderte Möglichkeiten zum Lernen und Erfahrungsaustausch für Projektentwicklung.
- **Finanzielle Mittel:** Gemeinwohlakteur*innen sind oft wenig finanzstark und suchen nach neuen Partnerschaften und innovativen Finanzierungsmodellen und -programmen für die Umsetzung der komplexen Planungs- und Bauaufgaben.



◀ Zukunftsort Markt-
platz Waldschänke in
Stahnsdorf.
Foto: Adrian Schefer

3. Immobilieneigentümer*innen und Immobilienwirtschaft

Ein großer Teil der leerstehenden Immobilien ist in privater Hand. Kommunen haben meist keine Handhabe, das Handeln der Besitzenden zu beeinflussen. Die Vernetzungsstelle richtet sich an private Immobilieneigentümer*innen, die lokale Immobilienwirtschaft wie Wohnungsbauunternehmen und an Unternehmen als einflussreiche Stakeholder der Boden- und Immobilienentwicklung. Darüber hinaus werden gemeinwohlorientierte Träger wie Genossenschaften, Stiftungen und kirchliche und Wohlfahrtsträger als Zielgruppen zur Aktivierung von Immobilien adressiert.

Die größten Herausforderungen

- **Erreichbarkeit:** Viele private Eigentümer*innen leerstehender Objekte sind als Erben schwer erreichbar und lassen versuchte Kontaktaufnahmen unbeantwortet (altersbedingt, Erbengemeinschaft, im Ausland lebend, mit spekulativen Motiven).
- **Gewinnorientierte Ansprüche und fehlende Aufklärung:** Oft scheitern Vermittlungen für gemeinwohlorientierte, sozialunternehmerische Nutzungen an zu renditeorientierten Ansprüchen.
- **Mangelnde Anreize und behördliche Hürden:** Fehlende lukrative Vorteile und Unterstützung sowie baurechtliche und administrative (steuerliche) Hürden bremsen die Bereitschaft und den Investitionswillen für gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklungen und Nachnutzungen.
- **Kooperationshürden:** Divergierende Interessen und Vorgehensweisen verursachen Missverständnisse und fehlende Kooperationsbereitschaft mit Projektakteur*innen.
- **Spekulationsabsichten:** Eigentümer*innen sehen sich oft nicht in der Verantwortung als relevante Akteure der Stadtentwicklung und/oder es mangelt am Willen, einen positiven gesellschaftlichen Beitrag zu leisten (Einhaltung ESG-Kriterien).

4. Landes- und Bundesministerien

Landes- und Bundespolitik sind ausschlaggebende Akteure, die durch Förderungen und Regularien wichtige Rahmenbedingungen und Impulse zur Umsetzung von Konzepten und Maßnahmen setzen können.

Die Potenziale

- **Scharnier:** Interessen der Bundesebene und der Kommunen müssen auf Landesebene verschränkt werden.
- **Reichweite:** Eine Vernetzungsstelle auf Landesebene kann niedrigschwelligen Erfahrungsaustausch ermöglichen und zu angepassten Lösungen beitragen.
- **Landesstrategien:** Landesbehörden suchen nach passenden innovativen Lösungen für die Umsetzung ihrer Ziele in Infrastruktur, Wohnungspolitik, Kultur, Bildung und Regional- und Stadtentwicklung.
- **Praxiseinblick:** Um praxiswirksame Rahmenbedingungen auf den Weg zu bringen und die Bedarfe auf lokaler Ebene anzuerkennen und zu unterstützen, braucht es einen regelmäßigen Austausch in die Praxis.

Die größte Herausforderung

- **Ressortübergreifendes Vorgehen:** Die gemeinwohlorientierte Immobilienentwicklung ist eine Querschnittsaufgabe und berührt u. a. Aspekte der Wohnungswirtschaft, der Innenstadtplanung, des sozialen Zusammenhalts, der lokalen Wirtschaft und der ländlichen Entwicklung. Damit sind die Verantwortlichkeiten auf mehrere Ministerien und Verwaltungen verteilt, was die Abstimmung von Zielen und Maßnahmen erschwert. So werden Potenziale für Synergien und ganzheitliche Ansätze nicht ausreichend gehoben.

► Inspirationsreise
mit dem kommunalen
Starke Orte Netzwerk
zum Gut Stolzenhagen.
Foto: Netzwerk
Zukunftsorte (NZO)



Eine Anlaufstelle für verschiedene Stakeholder

Die Vernetzungsstelle arbeitet an der **Schnittstelle zwischen Behörden, Kommunen und Zivilgesellschaft**. Sie vermittelt zwischen den Perspektiven von Politik, Wissenschaft und Wirtschaft sowie Stadt und Land. Sie ergänzt und entlastet dabei bestehende Beratungsstellen, Bündnisse, Netzwerke und Behörden. Interdisziplinäres Wissen und vorhandene Ressourcen – nicht nur bauliche – werden gebündelt und für regionale Akteure nutzbar gemacht.

Mit ihrem Fokus auf Leerstandsaktivierung und Umbaukultur **sensibilisiert und qualifiziert** die Vernetzungsstelle für neue Wege im Planen und Bauen. So trägt sie dazu bei, dass die **Reaktivierung von Leerstand einfacher wird** und sich **als selbstverständlicher Bestandteil einer gemeinwohlorientierten Stadt- und Regionalentwicklung etabliert**. Durch die Förderung lokaler Kooperationen entstehen vor Ort bessere Rahmenbedingungen und ein tragfähiges Ökosystem für eine nachhaltige Regional- und Ortsentwicklung.

Ziele der Vernetzungsstelle

Ausgehend von den oben genannten Zielgruppen, ihren Bedarfen und Handlungsspielräumen setzt sich die landesweite Vernetzungsstelle folgende **Ziele**:

- **Eine zentrale Ansprechpartnerin für alle:** Auf Landesebene agierend, bündelt die Vernetzungsstelle die Bedarfe und Interessen des heterogenen Kreises der Beteiligten und entlastet damit die einzelnen Zielgruppen.
- **Proaktive Aktivierung und Unterstützung:** Durch bedarfsgerechte Unterstützungs- und Vermittlungsformate werden unterschiedliche Zielgruppen aktiviert, motiviert und so proaktiv Prozesse und Projektgründungen für das Gemeinwohl angeregt.
- **Neue Allianzen fördern:** Durch einen breiten Vernetzungsansatz werden Kooperation, Inklusion und neue Konstellationen unter regional und landesweit tätigen Interessengruppen in Planungsprozessen angestoßen und Synergien geschaffen.
- **Praxiswissen verbreiten:** Die Vernetzungsstelle bündelt praxisnahes Wissen zur gemeinwohlorientierten Bestandsaktivierung, macht es zugänglich und befähigt Mitarbeitende aus kleinen Verwaltungen und Projektgruppen zur Anwendung und Weitergabe, damit Wissen nicht an Einzelpersonen hängen bleibt.
- **Soziale Innovation stärken:** Die Unterstützung der Verbindung aus vorhandenen lokalen Ressourcen und neu hinzukommenden sozialunternehmerischen Impulsen fördert die Entstehung sozialer und wirtschaftlicher Innovationen vor Ort und in der Region.

Knotenpunkt und Unterstützerin – was die Vernetzungsstelle leistet

Die Vernetzungsstelle widmet sich drei Aufgabenfeldern und füllt damit wirksam die Lücken bestehender Institutionen und Angebote auf Landesebene.

Sensibilisierung, Aktivierung und Sichtbarkeit

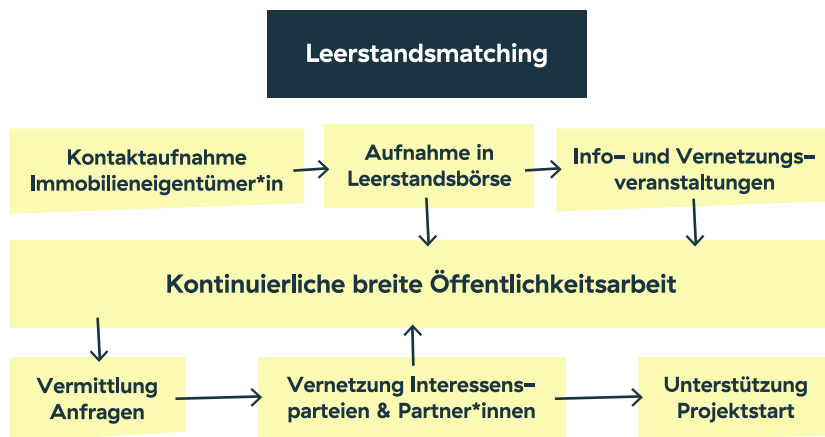
Die Vernetzungsstelle setzt sich mithilfe verschiedener digitaler und analoger Kanäle und Veranstaltungsformate für die gesellschaftliche Akzeptanz und ein verändertes Bewusstsein für baukulturelle Aufgaben und Umbaukultur ein. Ziel ist es, Entscheidungsträger*innen zu sensibilisieren und auf Landesebene bessere Rahmenbedingungen für aktives Handeln zu schaffen. Eine zentrale Plattform stellt Information und Wissen zum Fokusthema zur Verfügung und macht zugleich die spezifischen Bedingungen des jeweiligen Bundeslandes sichtbar: etwa regionale Besonderheiten, Herausforderungen und Bedarfe. Regionale Praxisbeispiele veranschaulichen, wie Leerstandsaktivierung kreativ und kooperativ gelingen kann. Relevante Zielgruppen werden gezielt adressiert, nachahmungswillige Akteure inspiriert und es wird ein anwendungsbezogener Wissenstransfer generiert.

Unterstützung und Matching

Die Vielzahl an Akteur*innen in der Stadt- und Regionalentwicklung bringt unterschiedliche Interessen mit sich. Eine zentrale Aufgabe der Vernetzungsstelle ist es daher, passgenaue Unterstützung zu vermitteln. Sie macht geeignete Planungs- und Umsetzungswerkzeuge zugänglich, vermittelt Beratungsangebote und Fachexperte*innen und informiert regelmäßig über landes- und bundesweite Fachveranstaltungen. Zudem hilft sie, Ansprechpersonen auf Verwaltungs- und Politikebene zu finden und begleitet Kommunen vor Ort – etwa bei Genehmigungs- oder Förderfragen. Auch bei Ziel- oder Interessenkonflikten kann sie mediativ unterstützen.

Ein neuartiges Angebot ist das gezielte Leerstandsmatching. Dabei verfolgt die Vernetzungsstelle einen regionalentwicklerischen Ansatz, denn die Unterstützung geht über die reine Vermittlung einer Immobilie hinaus. Verfügbare Immobilien werden mit engagierten Nutzer*innen und gemeinwohlorientierten Projekten zusammengebracht. So finden Zuziehende, Initiativen oder Sozialunternehmen Zugang zu geeigneten Räumen und Netzwerken. Gekoppelt an eine zusätzliche Darstellung von Angeboten und Engagierten der Region erhalten Interessierte einen umfassenderen Einblick in die Möglichkeiten vor Ort, was die Entscheidung für den Umzug in eine neue Lebensumgebung maßgeblich prägt.

Gleichzeitig erhalten Kommunen, private Eigentümer*innen und Unternehmen eine Plattform, um ihre Objekte gezielt sichtbar zu machen und gemeinwohlorientierte Nutzungen anzustoßen.



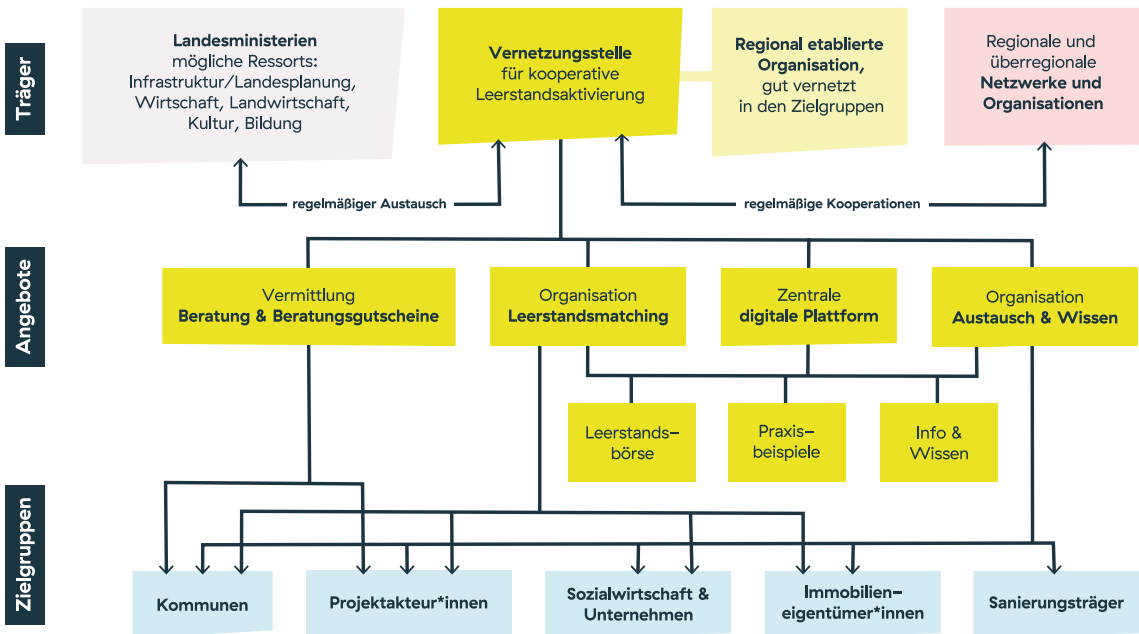
Vernetzung und Austausch

Wirksame Leerstandsaktivierung gelingt nur, wenn alle beteiligten Akteur*innen miteinander in Beziehung treten. Unterschiedliche Bedarfe und Interessen müssen verhandelt werden, damit Kooperation statt Konkurrenz entsteht. Die Vernetzungsstelle schafft als koordinierende Schnittstelle dafür den passenden Rahmen: Sie fördert **Diskurs, Dialog und Verständnis zwischen Verwaltung, Zivilgesellschaft und Wirtschaft**, bringt relevante Partner*innen gezielt zusammen und ermöglicht praxisorientierten Erfahrungs- und Wissensaustausch. Für Empowerment sorgt die Vernetzungsstelle auch unter Gleichgesinnten einer Zielgruppe (► S. 56 ff.). Ebenso vermittelt sie in Konfliktfällen als Mediatorin zwischen vielseitigen Perspektiven und Interessen.



◀ Fachforum des NZO zum Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik 2025 in Rostock. Foto: Piotr Petrus

Funktionsweise und Betreiberstruktur



Zentrale Anlaufstelle auf Landesebene

Leerstandsaktivierung ist eine Querschnittsaufgabe, die nur durch Zusammenarbeit verschiedener Ressorts und Akteur*innen wirksam gelingen kann. Deshalb ist die Vernetzungsstelle als zentraler Anlaufpunkt auf Landesebene konzipiert.

Sie verfolgt einen überregionalen Ansatz, um ländliche und strukturschwache Regionen nachhaltig sichtbar zu machen und miteinander zu vernetzen. Eine **interaktive Webplattform** bündelt Informationen, Angebote und Formate und wird durch die Vernetzungsstelle kontinuierlich betreut und weiterentwickelt. Der Fokus liegt auf **Wissensvermittlung, Sichtbarkeit und Vernetzung** – nicht auf der Prozessbegleitung einzelner Projekte.

Eigenschaften und Aufgaben des Trägers

Träger der Vernetzungsstelle sollte eine im Handlungsfeld erfahrene Organisation oder ein etabliertes Netzwerk sein, das bereits mit Politik, Verwaltung und Praxis vernetzt ist. Das Team koordiniert den laufenden Betrieb, verbreitet die Angebote, beantwortet Anfragen und vermittelt Kontakte. Es betreibt strategische Netzwerkarbeit und organisiert regelmäßige praxisbezogene analoge und

digitale Austauschformate zwischen den Zielgruppen und Stakeholdern – innerhalb des Bundeslandes und länderübergreifend. Die Vernetzungsstelle sorgt ebenso für niedrighschwelligen Austausch innerhalb einer Zielgruppe (► S. 58 ff.), vermittelt Beratung und Expert*innen und gibt selbst auch (so vorhanden) Beratungsgutscheine aus (► S. 55).

Kooperationen

Die Zusammenarbeit mit lokalen und regionalen Netzwerken und Bündnissen sowie Engagierten vor Ort ist für das Wirken der Vernetzungsstelle in die lokale Ebene wesentlich, weil dadurch wichtige Regionalkompetenzen eingebunden werden. Ebenso relevant ist die Kooperation mit landesweiten Netzwerken, Verbänden und Kammern (z. B. Architektenkammer, Industrie- und Handelskammer, Landesverband Soziokultur), um Kräfte im Land zu bündeln. Der Austausch mit bundesweiten Netzwerken und Organisationen im Handlungsfeld schafft wiederum Wissenstransfer und stärkt die Bestrebungen auf Bundesebene.

Nutzen für die Landesbehörden

Die Vernetzungsstelle wirkt dann besonders gut, wenn sie im stetigen Austausch mit beteiligten Ressorts auf Landesebene steht. So können Erkenntnisse zu Bedarfen und Potenzialen bei Zielgruppen und in Regionen schnell weitergegeben, Ziele und Maßnahmen aus Landesprogrammen kommuniziert und gebündelt sowie mögliche Synergien zwischen den Strategien unterschiedlicher Ressorts erkannt und genutzt werden. Die Bündelung von Aufgaben führt langfristig zu Einsparungen in den einzelnen Ressorts und macht das Vorgehen insgesamt effektiver.

Verankerung

Für eine nachhaltige Wirkung braucht es eine langfristige Verankerung mit sicher geregelten Finanzmitteln für Planungssicherheit und den Aufbau nachhaltiger Beziehungen. Modelle aus anderen Bundesländern zeigen: Ähnliche Landesberatungsstellen werden meist über mehrjährige Beauftragungen zwischen zwei und fünf Jahren durch einzelne Ministerien finanziert – etwa in Hessen oder Sachsen. Eine ressortübergreifende Finanzierung der Querschnittsaufgabe erscheint sinnvoll. Denkbar sind außerdem Teilfinanzierungsmodelle über Stiftungen oder bezahlte Serviceleistungen für die Zielgruppen.

Die Vernetzungsstelle als Prototyp – ein Modellprojekt in Brandenburg

Methodisches Vorgehen in Brandenburg

Brandenburgs ländliche Regionen stehen vor den gleichen Herausforderungen wie andere strukturschwache Bundesländer. Demografischer Wandel, Fachkräftemangel, Klima- und Energiekrise, Wirtschafts- und Mobilitätswende zeigen sich besonders in peripheren Regionen wie Prignitz oder Lausitz.

Vermehrter Leerstand trotz positiver Entwicklung

Durch die hohen Boden-/Immobilienpreise im Metropolraum Berlin-Potsdam steigt zwar die Attraktivität ländlicher Immobilien, wodurch gut angebundene Klein- und Mittelstädte für kleinere und gemeinwohlorientierte Unternehmen attraktiver werden und sich vermehrt gemeinschaftliche Wohn- und Arbeitsprojekte (Zukunftsorte) ansiedeln. Die Orts- und Stadtbilder vieler der insgesamt 413 Gemeinden des Flächenlandes zeigen jedoch weiterhin viel Leerstand, mit steigender Tendenz insbesondere für herausfordernde Immobilien und private Objekte.

Bestehende Ansätze

Netzwerke wie das Bündnis für lebendige Innenstädte, das Städteforum Brandenburg oder die Arbeitsgemeinschaft Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg leisten bereits wichtige Netzwerkarbeit und bemühen sich um Wissens- und Erfahrungsaustausch. Dennoch sind diese Bündnisse vorrangig an der öffentlichen Hand und klassischen Sanierungswegen ausgerichtet. Der Austausch mit zivilgesellschaftlichen Akteuren und Diskurse zu experimentellen Ansätzen oder kreativen temporären Konzepten findet nur sporadisch Raum. Bemerkenswert: ein zweijährlich ausgelobter Innenstadtwettbewerb, der innovative Sanierungsprojekte würdigt und eine von drei brandenburgischen Ministerien und der Denkmalbehörde (Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, Ministerium für Wissenschaft, Forschung und Kultur, Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Energie und Klimaschutz und Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum) ressortübergreifend initiierte Werkstattreihe zu den Themen Innenstadtbelebung, Kreativwirtschaft, Denkmalpflege und Leerstandsentwicklung.

Unter der Begleitung des Netzwerks Zukunftsorte und der Einbindung eines breiten Stakeholder-Feldes wurden Herausforderungen der unterschiedlichen Zielgruppen identifiziert und wichtige Anhaltspunkte gesammelt. Im Zentrum stand die Frage: Was braucht es, um periphere Ortschaften, Innenstädte und bauliche Ressourcen zukunftsorientiert zu entwickeln? Übergreifender Tenor: regelmäßigen Austausch, der die eigene Zielgruppe erweitert, Mut zu kokreativen Diskursen, Kooperationsbereitschaft, fachliche Unterstützung und engagierte Menschen.

„Intermediäre Akteure werden in ihrem Tun zu Regisseuren von Resonanz. Ihre Arbeit erschöpft sich nicht im funktionalen Organisieren von Prozessen – sie stiften Beziehungen. In Bürgerwerkstätten oder Zwischennutzungen erzeugen sie jene dichten Momente gemeinsamen Erlebens, in denen Stadt erfahrbar wird. Ihre Agency ist damit nicht bloß kognitiv oder kommunikativ, sondern affektiv. Sie übersetzen Planung in Begegnung, Verwaltung in Beziehung, Verfahren in Leben. Wo Prozesse immer schneller und komplexer werden, kultivieren sie eine Entschleunigung des aufeinanderhörens – eine Haltung, die nicht abschließt, sondern offenhält. Intermediäre schaffen so nicht nur Räume, sondern Atmosphären: Orte und Gelegenheiten, an denen Resonanz zur Voraussetzung von Handlungsfähigkeit wird.“

Auszug aus: **Ko-
produktion braucht
Vermittlung**,
Stephan Willinger

Genau hier setzt der Prototyp Vernetzungsstelle strategisch an. Im Rahmen eines Modellvorhabens im Förderprogramm „Soziale Innovationen“ des Landes Brandenburg, kofinanziert von der EU, wird dieses Konzept prototypisch bis Ende 2026 getestet und auf seine Praxistauglichkeit überprüft.



◀ Verstetigungstreffen mit Vertreter*innen aus Kommunen, des Wirtschaftsministeriums und Betreibern aktivierter Leerstände in Beelitz-Heilstätten. Foto: NZO

Fokus Pilotregionen

Prototypisch heißt in diesem Kontext auch: mit Fokus auf die regionale und lokale Ebene, um an der Basis zu wirken und ehrliche Erkenntnisse für funktionierende Ansätze und nötige Rahmenbedingungen zu erhalten. Dazu wurde im Frühjahr 2025 ein Aufruf an kleine und mittlere Kommunen gerichtet, sich als Pilotregion zu beteiligen. Hieran haben zehn Kleinstädte Interesse bekundet und nach Vorgesprächen vor Ort und digital wurden Pilotkommunen ausgewählt.

Region

Stadt Prenzlau

Landkreis

Uckermark

Einwohner

ca. 19.000

Nächste Großstadt

Stettin (55 km)

Berlin (115 km)

Website

► prenzlau.eu

Prenzlau ist die fast 800-jährige „Hauptstadt der Uckermark“ im Norden Brandenburgs. Nachdem der Landkreis jahrzehntelang von schwacher Wirtschaft, Arbeitslosigkeit und Wegzug geprägt war, möchten nun mehr Menschen ihren Wohn- und Arbeitsort aus dem Metropolraum Berlin ins Brandenburger Umland verlagern bzw. sind zum Pendeln motiviert. Regionale Unternehmen und Betriebe suchen nach innovativen Antworten auf die Leerstandsprognose, den Fachkräftemangel und die Bereiche Tourismus, Landwirtschaft und Daseinsvorsorge. Gemeinsam mit regionalen und überregionalen Partner*innen und Institutionen werden Wege erprobt, wie Räume für Innovation, Kooperation und Beteiligung in der Region entstehen und langfristig gesichert werden können. Mit der Reaktivierung des Bahnhofs entsteht ein Leuchtturmprojekt, das zeigt, wie Stadtentwicklung, soziales Unternehmertum und Gemeinwohlorientierung erfolgreich zusammenwirken können.

Region

Stadt Kyritz

Landkreis

Ostprignitz-Ruppin

Einwohner

ca. 9.000

Nächste Großstadt

Berlin (100 km)

Hamburg (200 km)

Website

► kyritz.de

Die Stadt Kyritz befindet sich im Nordwesten des Landes Brandenburg im Landkreis Ostprignitz-Ruppin, etwa 100 km nordwestlich von Berlin. Kyritz ist Mitglied der Arbeitsgemeinschaft Städte mit historischen Stadtkernen des Landes Brandenburg. Das kommunale Leitbild „Gemeinsam für eine zukunftsfähige Kyritzer Innenstadt“ verfolgt strategisch drei Entwicklungsziele: multifunktionalität, Resilienz und Kooperation. Verschiedene Sanierungsprojekte wurden in den letzten Jahren erfolgreich umgesetzt. Für einige kommunale Leerstände fehlen jedoch Kapazitäten und Ideen, etwa ein Stadthaus mit Nebengebäuden am Marktplatz und eine ehemalige Stadtvilla. Die Vernetzungsstelle unterstützt die Kommune dabei, neue Nutzer*innen für die verfügbaren Objekte in die Region zu bringen.

► Rechts: Stadt Prenzlau. Foto: NZO
Ganz rechts: Leerstand in der Stadt Kyritz. Foto: NZO





◀ Der leerstehende Bahnhof in Prenzlau soll von den „Bahnhofspionieren“ belebt werden. Foto: Stadt Prenzlau

WIR-Räume

Parallel zu den Pilotregionen wurde eine Kampagne gestartet, bestehende und in Gründung befindliche Gemeinwohlprojekte mit sozialunternehmerischem Fokus ins Netzwerk Zukunftsorte aufzunehmen. Diese „WIR-Räume“ (WIRtschaft und WIR-Gefühl) beleben Leerstände als multifunktionale Orte und bieten Raum für sozial innovative, kreative und gemeinwohlorientiert agierende Unternehmen. Sie verbinden Arbeits- und Begegnungsräume mit einem unterstützenden Ökosystem, das Kooperationen ermöglicht, Ressourcen teilt und Synergien schafft. WIR-Räume stärken nicht nur ihre Nutzer*innen, sondern tragen auch zur Belebung von Regionen bei, indem sie wirtschaftliche Tragfähigkeit mit sozialem Mehrwert verbinden. Die Vernetzungsstelle macht solche Projekte und ihre Initiator*innen sichtbar und bringt sie in Erfahrungsaustausch.

Bahnhofspioniere Prenzlau — Raum für Ideen, Austausch & Zukunft

Im historischen Bahnhofsgebäude Prenzlau entsteht ein Ort für neues Arbeiten, kreative Projekte und gemeinschaftliche Entwicklung. Seit dem Erwerb durch die Stadt im Jahr 2022 wird das Gebäude in einen offenen und innovativen Arbeits- und Vernetzungsraum überführt – eingebettet in die städtebauliche Aufwertung des gesamten Bahnhofsumfelds. Ziel ist ein nachhaltiges Konzept, das den Bahnhof als Ort des Dialogs, der Zusammenarbeit und neuer Arbeitsformen etabliert. Schon jetzt nutzen Menschen aus Handwerk, Kunst und Ehrenamt die Flächen im Rahmen des Raumstipendiums. Gemeinwohllakteur*innen erhalten die Räumlichkeiten zu günstigen Konditionen. Hier finden Pioniere Raum, um eigene Ideen auszuprobieren, gemeinsam mit Gleichgesinnten neue Angebote zu schaffen und ihre Selbstständigkeit nachhaltig zu stabilisieren. Dabei versteht die Stadt Prenzlau den Bahnhof nicht nur als Gebäude, sondern als Chance zur aktiven Mitgestaltung: Bürger*innen können ihre Interessen

in das Nachnutzungskonzept einbringen und Mitverantwortung übernehmen. Gleichzeitig sammelt die Stadt Erfahrungswerte über die Bedarfe von Selbstständigen, Kreativen und Engagierten – Erkenntnisse, die in künftige Projekte und die Entwicklung kommunaler Infrastruktur einfließen. Auf rund 2.300 m² sind derzeit elf Mieter*innen aktiv, darunter sechs Kreativschaffende. Besonders das Ober- und das Dachgeschoss bieten noch viel Potenzial für flexible, gemeinschaftsorientierte Nutzungen. Neben den essenziellen Sanierungsaufgaben im Objekt, wie ein funktionierender Sanitär- und Heizungsanschluss, besteht die aktuelle Herausforderung im Finden interessierter Nutzer*innen für die freien Räume und im Aufbau einer selbstverwalteten Community vor Ort.



▲ Gewerbehof
Luckenwalde in einem
reaktivierten Gebäude.
Foto: Präsenzstelle
Luckenwalde

Präsenzstelle im Gewerbehof Luckenwalde – Wissenschaft trifft Praxis

Auf dem historischen Gewerbehof Luckenwalde, dem Gelände der ehemaligen Falckenthaler Brennerei, entstand 2007 eine 1.000 m² große Industriehalle, die von 2017 bis 2019 ungenutzt blieb. Die Stadt stellte die Immobilie bewusst ohne Gewinnabsichten für gemeinwohlorientierte, innovative Ideen der TH Wildau und der FH Potsdam als Präsenzstelle zur Verfügung. Entstanden ist ein Ort des Austauschs und der Innovation mit Mehrwert für die regionale Wirtschaft und Wissenschaft sowie die Stadtgesellschaft. Das Nutzungskonzept umfasst drei Schwerpunkte: einen Coworking-Space, einen Makerspace mit 3D-Druck, Laser-cutter, CNC und Holzwerkstatt sowie einen Showroom zur Präsentation und Testung von Projekten. Erwähnenswert ist auch das hauseigene Podcaststudio Luckenkien. Die Präsenzstelle bietet einen niedrigschwelligen Zugang zu innovativen Technologien und digitaler Bildung in der Region. Die Kooperationen

können ganz unterschiedliche Ziele und Formen haben: Design Sprints, Kurse mit Reallabor-Charakter, Expertengespräche, Wettbewerbe oder Abschlussarbeiten. Daraus könnten sich beispielsweise neue Vorteile im Bereich der Fachkräftesicherung und Initiierung von Innovationsprojekten ergeben. Voraussetzung für das Fortbestehen dieses wertvollen Stadtprojektes ist die kontinuierliche kooperative Unterstützung durch Verwaltung und Stadtpolitik trotz Wechsel der Verwaltungsspitze.

Alte Post Perleberg — Arbeit, Kultur und Begegnung

Im stadteigenen und leergefallenen Postgebäude „Alte Post“ in Perleberg ist seit März 2025 in Zusammenarbeit mit der ermöglichenden Stadtverwaltung, dem regionalen Technologie- und Gewerbezentrum (TGZ) und vor allem viel zivilgesellschaftlichem Engagement der lokalen Community wieder Leben in Form eines Coworking-Spaces im Dachgeschoss eingezogen. Die Vision ist noch größer: ein „Post-Quartier“, in dem Arbeit, Kultur und Begegnung in einem identitätsstiftenden, durchmischten Ort gebündelt sind. Die Planung sieht Zwischennutzungen vor. Das Projekt versteht sich als sozialunternehmerische Initiative: Leerstand gemeinwohlorientiert nutzen, wirtschaftliche Tragfähigkeit mit gesellschaftlichem Mehrwert verbinden und lokale Netzwerke stärken. Workshops, Stadtentdecker-Projekte und eine Machbarkeitsstudie wurden bereits initiiert.



◀ Alte Post Perleberg. Hier könnte neben dem Coworkingspace bald ein Kulturquartier entstehen. Foto: Maria Pegelow

Getestete und geplante Formate

Die prototypische Vernetzungsstelle hat im Rahmen des Projektes NEXT LEVEL zielgruppenvernetzende und zielgruppenspezifische Vermittlungsmöglichkeiten und Austauschformate entwickelt. Sie machen Themen greifbar und sollen verändertes Denken und Handeln initiieren. Die Maßnahmen werden im Rahmen des Modellprojektes getestet, bewertet und weiterentwickelt.

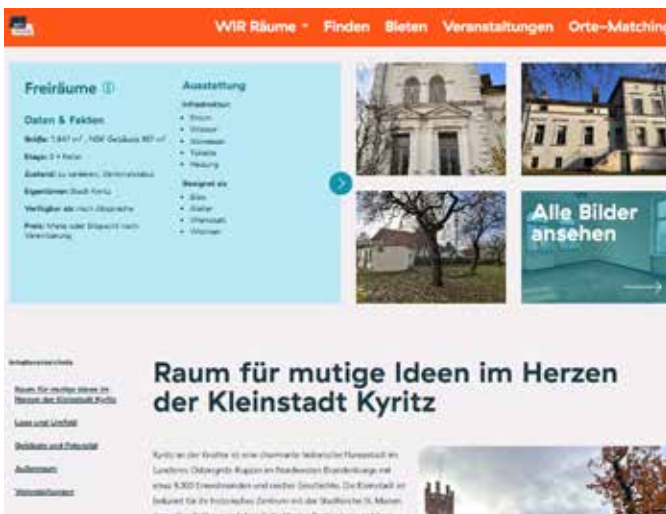
Digitale Regionsprofile

Auf einer digitalen Plattform werden Regionen und Kommunen in individuellen Profilen sichtbar gemacht. Menschen ziehen Menschen an. Außer auf einer informativen Vorstellung der Region liegt der Fokus deshalb auf dem emotionalen Zugang zu potenziell Interessierten. Die Integration bestehender attraktiver Projekte, Angebote und engagierter Menschen wird bewusst gekoppelt mit der Kurzdarstellung konkreter verfügbarer Objekte und Räumlichkeiten. Eine Karte verortet die räumlichen Beziehungen zueinander. So werden Immobiliensuchende mehrdimensional angesprochen.

Leerstands Börse

Als alternative Immobilienplattform werden verfügbare Objekte und Raumeinheiten in individuellen Freiraumsteckbriefen angeboten. Dargestellt sind umfassende, filterbare Informationen, Rahmenbedingungen und Nutzungsmöglichkeiten. Anfragen und Vermittlung werden über die Vernetzungsstelle abgewickelt und gefiltert an die Eigentümer*innen weitergeleitet. Das Angebot ist für kommunale/öffentliche Eigentümer*innen eine gezielte Möglichkeit, eine gemeinwohlorientierte Veräußerung anzustreben. Das Portal ist gleichzeitig interessant für private Besitzer*innen, klassische Immobilienwirtschaft, Wohnungsbauunternehmen, Stiftungen oder Impact-Investor*innen.

▼ Leerstandssteckbrief auf der digitalen Leerstands Börse.
Abb.: NZO



Gebäude sucht Nutzung — digitales Meetup zum Leerstandsmatching

Dieses digitale Format richtet sich an Kommunen und weitere Eigentümer*innen mit zur Veräußerung verfügbaren Immobilien genauso wie an Personen und Gruppen, die auf Immobiliensuche sind. Hier finden in einem 60-minütigen Online-Format Suchende und Bietende zusammen. Die Besitzer*innen stellen Objekte und Rahmenbedingungen vor und lassen Raum für Fragen und Austausch. Das Meetup fand ab Juni 2025 viermal statt mit einer Teilnehmendenzahl zwischen zehn und 15 Personen. Als sehr effektives Format ist es häufig, idealerweise mindestens monatlich geplant, je nach Anzahl verfügbarer Immobilien.

Immobilien-Newsletter

In einem regelmäßig erscheinenden Newsletter werden aktuell verfügbare Immobilien und damit verbundene Veranstaltungen pro Region vorgestellt und auf die Gebäudesteckbriefe verlinkt. Durch einen wachsenden Verteiler (aktuell 1.559 Abonnenten) werden gezielt potenzielle Interessenten erreicht. Um die Redaktion und Gestaltung sowie Verbreitung des Newsletters kümmert sich die Vernetzungsstelle.

Aufschwung durch soziale Innovation — digitales Meetup zur Vernetzung in der Region

Dieses Informations- und Vernetzungsformat richtet sich an private Immobilieneigentümer*innen und -wirtschaft, Investor*innen und Unternehmen(sverbände) mit ungenutztem Immobilienbestand vor Ort. In einer zweistündigen Präsenzveranstaltung werden sie für die Potenziale des Sozialunternehmertums und der Kreativwirtschaft und ihre Verantwortung für Gesellschaft und Stadtentwicklung sensibilisiert. Ziel ist es, Offenheit für neue Nutzergruppen und gemeinwohlorientierte Nutzungskonzepte zu fördern, die wirtschaftlich tragfähig sind, aber über reines Renditedenken hinausgehen. Gleichzeitig wird die Vernetzungsstelle vorgestellt und ihre konkreten Unterstützungsangebote werden erläutert. Kooperationspartner*innen sind jeweils die kommunalen/regionalen Wirtschaftsförderungen, Fachexpert*innen für soziale Innovation sowie Praxisakteur*innen aus der gemeinwohlorientierten Branche. Das Format fand bisher einmalig in Prenzlau mit zehn Teilnehmenden statt.

Verbundenheit belebt — Einladung für Zuzugsinteressierte

Engagierte Menschen, die nachhaltig Interesse am Leben und Arbeiten auf dem Land haben, entscheiden sich nicht nur für eine Immobilie, sondern vielmehr für eine Region. Sie suchen nach Orten, mit denen sie sich verbunden fühlen. Lokal engagierte Menschen, Vereine, Netzwerke und bestehende WIR-Räume vor Ort treffen in diesem digitalen Format auf zuzugsinteressierte Macher*innen zum Kennenlernen und Befragen der Ortsansässigen. Dieses Format ist auch analog in der Region vorstellbar, gekoppelt an das Roadshow-Format.

Roadshows vor Ort

Das eintägige analoge Format wurde bereits in vorherigen Modellprojekten erprobt und hat sich als wirksame Möglichkeit erwiesen, Menschen in eine Stadt und zu konkreten Leerständen zu locken, um Orte und Objekte vorzustellen. Dabei kommen die Teilnehmenden vor Ort mit verschiedenen öffentlichen und zivilgesellschaftlichen Akteuren in Kontakt. Sie besichtigen bestehende Projekte und vor allem einzelne verfügbare Objekte. Die Vernetzungsstelle organisiert diese Roadshows in Zusammenarbeit mit der Verwaltung, engagierter Zivilgesellschaft und lokaler Wirtschaft aus der Region. Die Orte profitieren durch den Austausch mit den Teilnehmenden.

Kollegialer Stammtisch

Das digitale Format ist für Mitarbeitende von Landkreisen, Klein- und Mittelstädten konzipiert, die sich interkommunal und kollegial zu den Themen gemeinwohlorientierter Leerstandsaktivierung austauschen und vernetzen, aber auch eigene Projekte, erfolgreiche Maßnahmen und Herausforderungen im Sinne eines Peer-Learnings miteinander teilen möchten. Das schafft Erfahrungswissen und Verständnis für ähnliche Problematiken. Innerhalb des Modellprojektes findet dieser lockere Stammtisch zwischen den Pilotkommunen halbjährlich statt.

- Leerstandsspaziergang Angermünde.
Foto: Lena Heiß



Expert*innenreihe

Dieses 90-minütige, digitale Lernformat richtet sich an engagierte Macher*innen mit einem bestehenden Projekt oder solche, die eines gründen wollen. Als Reihe konzipiert, wird in jeder Session unter Mitwirkung einer Expertin oder eines Experten ein spezielles Thema fokussiert. Bisherige Themen waren Visionsfindung, Mitstreiter*innensuche, Communityaufbau und Geschäftsmodellentwicklung. In Planung sind Veranstaltungen zu den Themen Rechtsform, Zwischennutzung, Förderung und Finanzierung sowie Planen, Umbauen und Betrieb. Durchschnittlich 13 Teilnehmende nahmen pro Ausgabe bisher teil.

Individuelle Beratung

Gerade bei komplexen Objekten oder einzelnen Prozessschritten wünschen sich Kommunen eher individuelle Einzelfallberatungen und Begleitung vor Ort. Die Vernetzungsstelle kann hier in Ansätzen solche Kurzberatungen übernehmen, etwa in kommunalpolitischen Gremien als argumentative, fachliche Stütze oder zu konkreten Fragestellungen im Themenfeld, wofür gezielt an Fachexpert*innen vermittelt werden kann.

WIR-Raum-Profile

WIR-Räume werden nach dem Bewerbungsprozess auf der Webplattform als Praxisbeispiele in individuellen Profilen sichtbar gemacht, ihre Konzepte, Visionen und Trägermodelle, aber auch Bedürfnisse vorgestellt. Das bringt einerseits den Projekten Aufmerksamkeit, denn hierüber können sie Mitstreiter*innen und fachliche Unterstützung suchen. Die Profile inspirieren andererseits andere Macher*innen zum Aufbau und Betrieb eigener Projekte. Nach dem ersten Aufruf wurden bereits 15 Projekte aufgenommen.

Öffentlichkeitsarbeit

Ein klares und prägnantes Storytelling mit zielgerichteten Kommunikationskampagnen ist wesentlich, um die Vernetzungsstelle sichtbar zu machen, ihre Leitziele und Angebote zu verbreiten und die unterschiedlichen Zielgruppen wirksam zu aktivieren. Dafür werden verschiedene digitale und analoge Kommunikationsformate, eine zielgruppengerechte Adressierung – unterschiedliche visuelle, sprachliche und kognitive Ansprache – und eine verständliche und anwendungsfreundliche Gestaltung und Navigation interaktiver Tools genutzt.

Die Webplattform zur
prototypischen Vernetzungsstelle:
► wir-raeume.land

Lessons Learned: Vernetzungsstelle

1. Mangelnde Ressourcen in den Kommunen

Dass Kommunen strukturell unterbesetzt sind und Entlastung durch externe Unterstützung suchen, zeigen die zahlreichen Anfragen im Modellprojekt. Leerstandsaktivierung für das Gemeinwohl ist noch eine freiwillige Aufgabe, weshalb es bei engagierten Einzelpersonen liegt oder kurzfristig mithilfe einer befristeten Projektförderung bedient wird. Es fehlt an konkreter Zuständigkeit, an Personal und Know-how, um innovative Themen und Ansätze strategisch und kontinuierlich zu bearbeiten und in der Verwaltung langfristig zu verankern. Es wird deutlich, dass sie diese Mammutaufgaben nicht allein stemmen können. Abläufe sind zudem administrativ und mit langen Abstimmungszeiträumen besetzt. Die Zusammenarbeit mit der Vernetzungsstelle erfordert klare Erwartungshaltungen, gemeinsame Tools und überschaubare Zeitrahmen.

2. Knappe Mittel

Die prekäre Haushaltslage der Kommunen ist bekannt. Das spiegelt sich auch in den Sanierungsprojekten wider. Im Bahnhof Prenzlau verhindert der fehlende Eigenanteil eine umfassende Sanierung. Das eröffnet jedoch Raum für ein innovatives Umnutzungskonzept, das einen kreativen, agilen Sanierungsansatz verfolgt. Eine kooperative Fördermittelakquise zwischen Verwaltung und Zivilgesellschaft für investive Maßnahmen wird dort angegangen.

3. Leerstandsaktivierung heißt Innenstadtentwicklung

Leerstandsaktivierung wird vorrangig mit der Entwicklung innerstädtischer Gewerbeflächen verbunden, weshalb es meist bei den Wirtschaftsförderungen verortet ist. Desweiteren wird die Umnutzung von bzw. zu Wohnraum angegangen. Die positive Wirkung auf das Stadtbild ist wesentlicher Grund einer Sanierung – weniger die Schaffung Dritter Orte oder eine strukturelle Leerstandspolitik. Großimmobilien werden selten thematisiert, weil das Angehen „dicker Brocken“ zu komplex und investive Maßnahmen unwirtschaftlich bzw. nicht mit den Haushaltsmitteln finanzierbar scheinen, manchmal gestützt von Machbarkeitsstudien.

4. Fehlende gemeinsame Dynamik, Kooperationsverständnis, Lernkultur

Kommunen und Projektakteur*innen handeln nach unterschiedlichen Kooperationsverständnissen und Dynamiken. Dadurch entstehen Unsicherheiten und Missverständnisse. Initiativen wünschen sich Offenheit, Schnelligkeit und Flexibilität, während Verwaltungen Verlässlichkeit, rechtliche und finanzielle Sicherheit benötigen. Der Austausch zwischen den Akteur*innen bleibt oft zufällig, sodass keine gemeinsame Lern- und Fehlerkultur zustande kommt.

5. Keine systematische lokale/regionale Leerstandserfassung

Leerstände werden meist nicht strukturiert digital erfasst. In den Pilotregionen und den Kommunen, mit denen wir im Projekt sprachen, gibt es keine kommunale oder regionale Leerstandsstrategie. Objekte, insbesondere private, werden entweder „im Kopf“ behalten oder es existieren einfache Excel-Listen der Inventur. Die Folgen sind unklare Prioritäten, weder Monitoring noch übergreifende Steuerung. Durch den Anstoß im Modellprojekt erhoffen sich die involvierten Mitarbeitenden der Kommunen systematische Ansätze.

6. Herausforderung privater Leerstand

Für die Entwicklung wirksamer Aktivierungsstrategien privater Eigentümer*innen und der Immobilienwirtschaft fehlt es an proaktiver Ansprache und Informationsformaten, um Verständnis und Kooperationsbereitschaft aufzubauen. Kommunen brauchen begleitendes Coaching, das bei der Aktivierung, Sensibilisierung und komplexen Eigentumskonstellationen unterstützt. In der prototypischen Veranstaltung in Prenzlau stieß dies auf Interesse und Bereitschaft zur Kooperation.

7. Know-how soziale Innovation

Die Gespräche mit lokalen und regionalen Wirtschaftsförderungen und Unternehmen ergaben, dass in den Köpfen und Leitzielen, etwa in Stadtentwicklungskonzepten, die Förderung der klassischen Wirtschaftsbranchen und technologischer Innovation als wesentlicher Lösungsweg für eine zukunftsgerichtete Stadtentwicklung gesehen wird. Die Branche der gemeinwohlorientierten Unternehmen, die sich für einen sozialökologischen und nachhaltig wirtschaftenden Weg einsetzt, ist weitgehend unbekannt. Unter Sozialunternehmen werden häufig klassische Unternehmen der Gesundheitsbranche verstanden.

8. Lokal engagierte Macher*innen als Möglichmacher

In allen Kommunen gibt es Einzelpersonen mit genuinem Interesse für die lebenswerte Entwicklung von Ort und Region. Diese Ressource der „Macher*innen“ für Gemeinwohl und Stadtentwicklung wird selten von Verwaltung und Kommunalpolitik angezapft. Ein proaktives Einbeziehen hin zur Übertragung und Übernahme von Mitverantwortung in Projekten der Leerstandsaktivierung findet wechselseitig wenig statt.

9. Bürokratische Barrieren

Bürokratische, veraltete Regularien (z.B. Brandschutz, Denkmalschutz, Stellplatzsatzung) und langwierige Verfahren lähmen sowohl die Verwaltungen als auch die Gemeinwohllakteur*innen in einem kreativen und zügigen Umgang mit investiven Maßnahmen oder Träger-/Betriebsmodellen.

10. Struktureller Zugang zu möglichen Nutzer*innen und Nutzungskonzepten

Leerstandsobjekte, die über Gewerbeflächen in der Innenstadt hinausgehen, stehen teilweise schon Jahrzehnte leer. Dabei spielen nicht nur die oben genannten Gründe eine Rolle, sondern es fehlt vor Ort auch an Nutzungsideen, lokalen Nutzer*innen und überregionalen Netzwerken. Beispielhaft ist der Bahnhof der Kleinstadt Beeskow, ein über Förderungen komplett saniertes Gebäude in städtischer Hand, welches als gemeinwohlorientierter Willkommens- und Begegnungsort neue Nutzungen sucht. Stadtinterne Vereine und Netzwerke sind bereits abgedeckt, es mangelt an Impulsen von außen. Hinzu kommt: Im Beispiel hat die Kommune das bauliche Erbe erkannt. Oftmals fehlt jedoch diese Haltung und die Objekte werden nach Kaufpreis statt nach Konzept veräußert.

11. Kollegialer Erfahrungsaustausch und Wissenstransfer in Verwaltungen

Mitarbeitende der Verwaltung, die klassische Prozesse etwa mit Sanierungsträgern gewohnt sind, fühlen sich oft überfordert mit kreativen Sanierungsansätzen. Rechtssicherheit steht vor Experimentierfreude. Wenn qualifizierte Einzelpersonen alternative Wege gehen, führt verwaltungsinterne Fluktuation zu Wissensverlust. Eine Zusammenarbeit mit anderen Kommunen oder dem Landkreis findet eher punktuell statt. Alle Pilotkommunen wünschen sich regelmäßigen kollegialen Erfahrungsaustausch und Inspiration.

12. Einzelfallberatung und Begleitung vor Ort versus Gruppenformate

Nicht alle Kommunen brauchen Formate mit Gruppenprozessen, Inspiration und Workshops. Einige haben Gesprächs- und Beratungsbedarf zu konkreten Objekten und Zugang zu Expert*innen, die bei der Prozessumsetzung helfen.

13. Übergreifende Vernetzung wirkt

Die Zusammenarbeit mit den Netzwerken in den Pilotregionen, überregionalen Netzwerken und im Land verteilten Gemeinwohlprojekten als Multiplikatoren zeigt Früchte. Im Projekt Bahnhof Beeskow konnte die Vernetzungsstelle mit lokalen Akteur*innen, dem Landesverband Soziokultur und dem Kompetenzzentrum Sozialunternehmertum vorhandene Kräfte bündeln und die Reichweite für das verfügbare Objekt stark erhöhen.

Bedingungen für's Gelingen

Potenziale und Hemmnisse einer landesweiten Vernetzungsstelle

Große Resonanz

Die prototypische Testung hat bisher gezeigt, dass der ressortübergreifende, praxisnahe Ansatz bei kleinen Kommunen, Gemeinwohllakteur*innen und überregionalen Netzwerken auf große Resonanz und großen Kooperationswillen stößt. Die beteiligten Landesbehörden sehen den Mehrwert der Vernetzungsstelle vor allem im pragmatischen und gezielten Matching von Kommunen und innovativen Projektakteur*innen mit gemeinwohlokonomischen Ansätzen. Sie wünschen sich lösungsorientierte Effekte in der Zusammenarbeit mit Sanierungsträgern, Eigentümer*innen und (Immobilien-)Unternehmen.

Förderung von Bewusstsein und Handlungsfähigkeit

Bisher werden gemeinwohlorientierte Projekte in Kommunen weitestgehend freiwillig bzw. neben der täglichen Sicherung der Daseinsvorsorge durchgeführt. Die Bereitschaft und der Anspruch der Mitarbeitenden, Projekte kooperativ anzustoßen, treffen auf Zeitmangel und digitale Hürden. Das trifft auch auf die Zusammenarbeit mit der Vernetzungsstelle zu. Potenziale kooperativer Leerstandsbelegung zu heben, wird aufgrund der komplex anmutenden Bauaufgaben im Bestand als sehr herausfordernd empfunden. Auch wird deutlich: Wirksame partnerschaftliche Prozesse mit Zivilgesellschaft und Wirtschaft lassen sich nur mit Offenheit, Gestaltungswillen, (finanziellen) Handlungsspielräumen, Empowerment und Zeitressourcen in den Verwaltungen erfolgreich anstoßen und umsetzen.

Die Vernetzungsstelle kann hier Umdenken und Handeln anregen und fördern (► S. 18) sowie bei Aushandlungs- und Lernprozessen unterstützen.

Wirksame Vermittlung und Bündelung

Die prototypischen Maßnahmen machen deutlich, dass die neue Vernetzungsstelle mit den entwickelten Formaten wirksam zwischen den Interessen der Akteurslandschaft im Bundesland vermitteln und bisher parallel laufende Aktivitäten besser bündeln kann. Sie trägt wesentlich zum Erfahrungs- und Wissenstransfer zwischen den und innerhalb der Zielgruppen bei.

Aktivierung privater Eigentümer*innen bleibt schwierig

Die wirksame Aktivierung privater Eigentümer*innen, von Immobilienunternehmen und lokaler Wirtschaft für gemeinwohlorientierte Projekte bleibt eine große Herausforderung. Es braucht eine **proaktive Ansprache und neue Informationsformate**, um Verständnis und Vertrauen aufzubauen für die verantwortungsvolle Nutzung von Objekten. Die Vernetzungsstelle kann mit Methoden, Argumentationshilfen und Materialien zur Darstellung der großen Potenziale unterstützen.

Einsparung von Ressourcen

Die Unterstützungs- und Vernetzungsmöglichkeiten für eine Anlaufstelle stufen wir aufgrund der vielfältigen und zahlreichen Bedarfe der unterschiedlichen Zielgruppen im Themenfeld sehr hoch ein. Durch die Etablierung der Vernetzungsstelle werden Landesbehörden und Kommunalverwaltungen langfristig entlastet und können damit **perspektivisch mehr als 50 Prozent Ressourceneinsparung im Bereich der Leerstands- und Innenstadtbelebung** bei gleichzeitiger Effizienzsteigerung erreichen.

Finanzierung

Die Aufgabe besteht darin, ein langfristiges Finanzierungsmodell mit klar abgegrenzten und transparent kommunizierten Aufgaben und Unterstützungsleistungen zu entwickeln. Auskömmliche Kapazitäten helfen beim Aufbau einer nachhaltig wirksamen Struktur und eines stabilen Netzwerks. Hier ist die finanzielle und inhaltliche Kooperation zwischen verschiedenen Ressorts der Landesregierungen hilfreich, flankiert von Bemühungen um Unterstützung durch Stiftungen, Fundraising und Mitgliedsbeiträge.

Wer sollte die Vernetzungsstelle betreiben?

Die Erfahrungen mit dem Prototyp unterstützen die ursprüngliche Annahme, dass die Anlaufstelle nicht über die öffentliche Hand, sondern eine eigenständige, intermediäre – im Akteur*innenkreis breit vernetzte – Organisation oder ein Netzwerk betrieben werden sollte. Dabei ist insbesondere eine **breite Verknüpfung in die lokale Praxis** unerlässlich, aber auch verlässliche Verbindungen in die Landespolitik und andere überregionale und bundesweite Netzwerke. Von Vorteil sind Fachkompetenzen im Betreuungsteam in den Bereichen Planen und Bauen im Bestand, Community-Building, Marketing und Öffentlichkeitsarbeit, Veranstaltungsorganisation sowie Vernetzungs- und Moderationsgeschick.

Wichtig ist dabei die **unabhängige Rolle des Trägers**. Die Wirksamkeit der Vernetzungsstelle hängt eng mit der agilen Arbeitsweise und Handlungsfähigkeit ihres Betreibers zusammen, der vielseitige Kommunikations- und Handlungsgewohnheiten koppelt. Auch ist die Unabhängigkeit von Regierungsparteien oder einzelnen Ressorts ein nicht unwesentlicher Faktor für die Akzeptanz durch möglichst viele Stakeholder. Die Angliederung der Vernetzungsstelle an eine Behörde sollte demnach unbedingt vermieden werden.

Im Brandenburger Modellprojekt arbeitet die Vernetzungsstelle als Basisversion mit 2,25 Personalstellen für Administration, Strategie, Community-Management für Kommunen, Eigentümer*innen und Gemeinwohllakteur*innen, Veranstaltungsmanagement und Öffentlichkeitsarbeit. Eine höhere Kapazität von drei bis vier Personalstellen vergrößert Einsatzmöglichkeiten und Reichweite abhängig von Größe und Handlungsbedarfen des jeweiligen Bundeslandes.

Das Netzwerk Zukunftsorte steht beim **Aufbau einer bedarfsgerecht angepassten Vernetzungsstelle in anderen Bundesländern** als beratender Partner zur Verfügung. Bereits erprobte Ansätze, Strukturen und Formate können in dem Zuge gemeinsam mit einem regionalen Träger angepasst, weiterentwickelt und implementiert werden.

So können Bund und Länder unterstützen

Langfristige finanzielle Verankerung

Für ein erfolgreiches Wirken und nachhaltige Effekte der Vernetzungsstelle ist eine **langfristige Unterstützung und Förderung** mit verlässlichen Finanzmitteln erforderlich. Idealerweise erfolgt diese in Form einer institutionellen Förderung durch ein oder mehrere Ministerien. Eine solche strukturelle Verstetigung schafft die notwendige **personelle Planungssicherheit**, gewährleistet die **Kontinuität und Weiterentwicklung der Angebote**, stärkt den Aufbau eines breiten Netzwerks und sorgt für **belastbare Beziehungen und Kooperationen**. Eine vom Land unterstützte Anlaufstelle sorgt außerdem für mehr Vertrauenswürdigkeit bei neuen Klient*innen und Partner*innen.

Draht in die Praxis

Bundes- und Landesbehörden sind angehalten, bedarfsorientierte, praxisnahe Umbauregularien und Förderinstrumente auszugestalten. Ein organisierter regelmäßiger Austausch mit der Vernetzungsstelle, den Kommunen und zivilgesellschaftlichen Akteuren stärkt das gegenseitige Verständnis und ermöglicht realistische Einschätzungen lokaler Bedarfe. Der durch die Anlaufstelle strukturierte, kontinuierliche Dialog mit den Landesbehörden schafft Wertschätzung für die Arbeit der Kommunen und Projektmacher*innen vor Ort, fördert eine nachhaltige Vernetzung zwischen allen Ebenen und erleichtert schließlich die Übersetzung von Bundesstrategien in konkrete lokale Maßnahmen.

► Leerstehendes Ladenlokal in Prenzlau. Foto: NZO



Unterstützung des Regionalmanagements

Um die Handlungsfähigkeit bei der Bestandsentwicklung insbesondere kleiner und mittlerer Kommunen zu stärken, sollten Regionalmanagements auf Landkreisebene gezielter gefördert werden. Sie übernehmen als Zwischenebene koordinierende und strategische Aufgaben, bündeln regionale Potenziale und entlasten Kommunen bei der Umsetzung übergreifender Entwicklungsziele – etwa im Leerstandsmanagement. Die Zusammenarbeit der Regionalmanagements mit der übergeordneten Vernetzungsstelle hätte den Effekt, dass kommunale Verwaltungen maßgeblich entlastet, interkommunale Kooperationen gefördert und Regionen übergreifend vernetzt werden.