



Junges Wohnen auf dem Land

1 Beim Wohnen auf dem Land wird in erster Linie an neue Baugrundstücke für Eigenheime
2 gedacht. Diese sind für viele junge Menschen wichtig. Allerdings wird dabei vergessen, dass es
3 für viele junge Menschen in ihrem Leben Phasen gibt, in denen sie nicht in ein Eigenheim ziehen,
4 aber doch gerne auf dem Dorf wohnen und ihre Netzwerke pflegen wollen. Um dieser
5 Herausforderung gerecht zu werden, braucht es Konzepte für jugendgerechtes Wohnen.

6 I. Was wandelt sich beim Wohnen auf dem Land?

7 Für uns junge Menschen auf dem Land öffnen sich viele neue Chancen und Möglichkeiten, die
8 wir selbst gestalten wollen. Mit den sich wandelnden Lebensstilen, einer neuen Vielfalt der
9 Lebensformen¹ und aufgrund des demografischen Wandels verändern sich Wohnansprüche
10 und Wohnbedarfe junger Menschen in ländlichen Räumen. Es sind vor allem die attraktiven
11 Mietwohnungen für Singles, Paare und Wohngemeinschaften, die auf dem Land fehlen.

12 Neben dem Wohnraum sind es aber auch die Wohnformen und das Wohnumfeld, die sich
13 anpassen müssen. Der Strukturwandel in der Landwirtschaft und der soziokulturelle Wandel
14 haben auf dem Land traditionelle Lebensformen verändert. Bedingt durch die Digitalisierung
15 und beschleunigt durch soziale Netzwerke durchmischen sich urbane und rurale Lebensstile.
16 Diese Veränderungen betreffen alle Generationen, wirken aber vor allem bei jungen Menschen.
17 Die Ausbildungs- und Arbeitswelt fordert heute von jungen Menschen verstärkt Flexibilität und
18 Mobilität, was die Entscheidung, wo und wie wir wohnen wollen, beeinflusst.

19 Ebenso nimmt nach unserem Eindruck der Wunsch ab, unmittelbar nach dem Auszug aus dem
20 Elternhaus oder nach der Rückkehr von Studium oder Ausbildung das Einfamilienhaus auf der
21 grünen Wiese zu bauen.

¹ Bundeszentrale für politische Bildung. Pluralisierung der Lebensformen: Mehr Vielfalt und kleinere Haushalte (www.bpb.de/politik/grundfragen/deutsche-verhaeltnisse-eine-sozialkunde/138033/pluralisierung-der-lebensformen, 10.4.2017).

22 Wohnqualität ist für ländliche Gemeinden nicht nur ein Standortvorteil, sondern können auch
23 als wichtiger Haltefaktor für junge Menschen gesehen werden. Zeitgemäße
24 Wohnraumangebote und ein lebenswertes Wohnumfeld als Grundvoraussetzung unterstützen
25 die Ortsverbundenheit, können der Abwanderung junger Menschen entgegenwirken und
26 fördern dadurch nicht nur die Lebendigkeit und Zukunftsfähigkeit, sondern auch die Identität
27 des Ortes.

28 Die Frage, wie und wo junge Menschen wohnen können, ist für eine langfristige
29 Kommunalplanung und eine nachhaltige Landesentwicklung entscheidend.

30

31 **2. Wohnen auf dem Land - was wollen wir als Landjugend?**

32 2.1 **Wohnraum auf dem Land** - Wir wollen Wohnungen, die bezahlbar und flexibel
33 sind!

34 Die veränderten Lebensstile und neue Lebensformen haben Auswirkungen auf die
35 Wohnansprüche gerade junger Menschen, zudem führt der demografische Wandel durch Zu-
36 und Abwanderung in den betroffenen Regionen zu gemeindespezifischen Wohnbedarfen.

37 Junge Menschen wollen während oder nach der Ausbildung bzw. dem Studium auch auf dem
38 Land erst einmal günstig zur Miete wohnen, um flexibel auf die Anforderungen der Arbeitswelt
39 reagieren zu können. Denn nicht selten bringt der Berufseinstieg einen Wohnortwechsel mit
40 sich und in der Übergangszeit nochmal ins Elternhaus einzuziehen, ist auch nicht immer eine
41 Option.

42 **Deshalb fordern wir:**

- 43 • Bereitstellung geeigneter Wohnungsgrößen² im Mietverhältnis (im Schnitt zwischen 40-
44 70 qm), die der Vielschichtigkeit der Lebenswelten junger Menschen auf dem Land
45 gerecht wird (z.B. Single-Wohnungen)
- 46 • Erarbeitung von Konzepten zur Wohnraumentwicklung auf Gemeindeebene unter der
47 Prämisse: „Wiederbelebung von Wohnraum innerorts vor Neuausweisung von
48 Baugebieten am Ortsrand“

² Differenziert nach Haushaltstyp kann man feststellen, dass ein Einpersonenhaushalt durchschnittlich 73 Quadratmeter bewohnt, Paare ohne Kinder 49,8 Quadratmeter pro Person, Paare mit Kindern 33,8 Quadratmeter pro Person und Alleinerziehendenhaushalte 42,6 Quadratmeter pro Person Bayerisches Landesamt für Statistik. Pressebericht zum Zensus 2011 (www.statistik.bayern.de/presse/archiv/2014/144_2014.php,10.4.2017).

- 49 • am veränderten Wohnraumbedarf und den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung
50 ausgerichtete Kommunalplanung³ und Wohnungsbauförderung, die orts- und
51 regionalspezifische Bestands- und Bedarfsanalysen voraussetzt
- 52 • Forcierung des (geförderten) kommunalen und genossenschaftlichen Wohnungsbaus für
53 Mietwohnungen auch in kleineren Städten und Gemeinden im ländlichen Raum, z.B.
54 mehr Mittel im Bayerischen Dorfentwicklungs- und Städtebauförderungsprogramm, das
55 besonders für kleine Städte und Gemeinden geeignet ist
- 56 • Auflegung eines Förderprogramms zur Schaffung kleiner Wohneinheiten zur
57 Vermietung in öffentlichen sowie privaten Bestandsimmobilien im Rahmen von
58 Dorfentwicklungs- und Städtebaumaßnahmen
- 59 • Initiierung und weiteren Ausbau eines kommunalen Wohnraummanagements, wie
60 Flächen- und Wohnraumbörsen oder kommunale Vermittlungsplattformen

61 2.2 **Wohnformen auf dem Land** - Wir wollen Wohnungen, die Gemeinschaft und
62 Unabhängigkeit zugleich schaffen!

63 Aber nicht nur die Ansprüche an den Wohnraum (Wohnungsgröße, Wohnfläche, Miet-
64 gegenüber Eigentumsverhältnis), sondern auch an die Wohnformen haben sich auf dem Land
65 gewandelt. Die klassischen Wohnsituationen, dass mehrere Generationen einer Familie unter
66 einem Dach leben, werden immer seltener. Wohnformen wie Wohngemeinschaften oder das
67 Mehrgenerationenwohnen können das dörfliche Miteinander beleben und das gemeinschaftliche
68 Bauen und Wohnen auf Initiative und unter Beteiligung des ganzen Dorfes können
69 identitätsstiftend wirken. Wenn ein Gemeinschaftsprojekt im Ortskern z.B. durch die
70 Umnutzung eines Leerstands stattfindet, kann dies das Ortszentrum beleben und das
71 generationenübergreifende Sozialgefüge im Dorf stärken. Letztendlich profitieren alle davon
72 und die Attraktivität des Ortes wird langfristig gesteigert.

73 **Deshalb fordern wir:**

- 74 • Beratung zu alternativen Wohnformen wie Wohngemeinschaften oder Mehr-Familien-
75 Wohnen zur Miete auf dem Land durch die Gemeinde (sowohl für Eigentümer und
76 Eigentümerinnen als auch für Mietinteressierte)

³ Der wichtigste Teil der Kommunalplanung ist die Bauleitplanung. Sie soll die bauliche und sonstige Nutzung aller Grundstücke im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung vorbereiten und leiten. Sie gliedert sich in einen vorbereitenden Bauleitplan (Flächennutzungsplan) und einen verbindlichen Bauleitplan (Bebauungsplan).

- 77 • finanzielle Förderung oder steuerliche Begünstigung von Eigentum, das für alternative
78 Wohnformen saniert oder umgebaut wird
- 79 • Fördern von Projekten für das Mehrgenerationenwohnen, z.B. in Form von
80 Generationenhäusern, die dem Generationenvertrag entsprechen, das Sozialgefüge
81 fördern und Synergien nutzen (Motto: “Jung hilft alt - alt hilft jung”)
- 82 • kommunale Unterstützung für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen nach dem
83 Genossenschaftsgedanken über den kommunalen Wohnungsbau, z.B. Beratung und
84 Vermittlung von Kontakten durch die Kommune, erleichterte Verfahren für
85 Umwidmungen von (Flächen-) Nutzungsplänen, Bereitstellung kommunaler Ressourcen
86 wie leerstehende Schulgebäude
- 87 • umfassende Bauberatung, die einen Fokus auf ökologische und soziale Aspekte des
88 Bauens legt, und kommunale Programme wie „Jung kauft Alt“, die kreativ mit
89 Altbestand umgehen: Entkernen, Sanieren, Aufstocken, Haus-im-Haus-Bauweise. Diese
90 kommunalen Programme oder eine geplante Familienbauförderung “Jung kauft alt” aus
91 dem Bundesbauministerium sollten jedoch unabhängig von der Kinderzahl möglich sein.⁴
- 92 • Weiterentwicklung von Wohnbauförderprogrammen, die den Kommunen zu Gute
93 kommen⁵

94

95 2.3 **Wohnumfeld auf dem Land** - Wir wollen Wohnungen, die mitten im Dorf sind!

96 In einer zeitgemäßen und langfristig ausgerichteten Kommunalplanung wird das Wohnumfeld im
97 Kontext des Wohnungsneubaus oder Sanierens mitgedacht, da dieses an die veränderten
98 Ansprüche und Bedarfe angepasst werden muss.

99 Hier geht es um gesteigerte Wohnqualität (z.B. durch den Ausbau von öffentlichen Grünflächen
100 oder ein Bürger-Café als Treffpunkt für alle), Nahversorgung (z.B. über den
101 Erhalt/Wiederaufbau eines Dorfladens oder passende junge Treffpunkte wie Fitnessstudios und
102 Biergärten) sowie zielgruppenspezifische Mobilitätsangebote (Erreichbarkeit und Anbindung
103 ÖPNV). Es geht aber parallel auch um die übergeordneten Themen Innen-vor

⁴ Beispielhaft für ein kommunales Programm “Jung kauft alt” ist seit zehn Jahren Hiddenhausen in NRW, in Oberbayern könnte es Neumarkt-St. Veit werden. Bundesbauministerin Barbara Hendricks hat im November 2016 als „Familienbaugeld“ einen Eigenkapitalzuschuss für Familien mit Kindern vorgeschlagen, um Wohneigentum zu unterstützen. Bisher hat das Bundesfinanzministerium dafür keine Mittel bereitgestellt.

⁵ Ländliche Entwicklung in Bayern. Ergebnisse der Regionalkonferenz „Zukunft durch Zusammenarbeit“: Positionspapier - Zukunft durch Zusammenarbeit, Vision 2030 für den ländlichen Raum. 2014.

104 Außenentwicklung und Flächensparen.

105 Im Wohnumfeld liegt auch die Möglichkeit, die Orte lebenswert zu halten sowie der Gefahr von
106 „Schlafdörfern“ entgegenzuwirken.

107 **Deshalb fordern wir:**

- 108 • Einsatz für lebendige Ortszentren, um die Qualitäten innerörtlichen Wohnens zu
109 stärken (z.B. Wiederbelebung von Leerständen, Ausbau des ÖPNV, kombinierte
110 Mobilitätskonzepte und fußläufige Nahversorgung)
- 111 • Forcierung von Wohnen im Bestand und der innerörtlichen Nachverdichtung über
112 angepasste Städtebau- und Dorfentwicklungsmaßnahmen unter Beteiligung junger
113 Menschen
- 114 • Erhalt bzw. Belebung der Ortskerne in ihrer Funktionsvielfalt: z.B. über Stärkung
115 kommunaler Daseinsvorsorge und sozialer wie kultureller Infrastruktur im Ortskern in
116 Kombination mit innerörtlichem Wohnen⁶
- 117 • Umnutzung leerstehender Gebäude⁷ und die konsequente Nutzung kommunaler
118 Handlungsmöglichkeiten, wie ein gezieltes Flächen- und Gebäudemanagement innerorts
119 für junge Familien oder das Grundstückvorkaufsrecht für die Gemeinde⁸
- 120 • striktes Betreiben eines kommunalen Leerstandsmanagements, um
121 Entwicklungskonzepte für Leerstände zu erarbeiten, Nutzungsänderungen
122 unbürokratischer abzuwickeln, finanzielle Anreize für die Umwidmung
123 bestandsgeschützter Gebäude zu schaffen oder Planungszuschüsse für Bauwillige gezielt
124 anbieten zu können⁹

125

126 **3. Wohnen auf dem Land - nur mit uns! Jugendbeteiligung ist** 127 **Pflichtprogramm**

128 Das Thema “Junges Wohnen auf dem Land” ist für uns eine Einladung zur gelungenen
129 Jugendbeteiligung bei der Planung und Umsetzung vor Ort. Die Kommunen haben mit Recht
130 die Planungshoheit für die meisten Bauprojekte - das bedeutet aber auch die Pflicht, an die
131 nächsten Generationen zu denken und die Jugend professionell und zielgerichtet zu beteiligen.

⁶ Hier ist die Verbindung von Wohnen, Arbeiten und sozialem Austausch über jugendgerechtes Wohnen in WGs mit coworking-spaces und Fitness-Studio in einem Gebäude denkbar.

⁷ Ein Beispiel ist das Leuchtturmprojekt der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) in Perlesreuth (Ilzer Land, Landkreis Freyung-Grafenau). Dort wurde ein leerstehendes, denkmalgeschütztes Gebäude am Marktplatz das neue öffentliche Informations- und Begegnungszentrum für die Ilzer-Land-Gemeinden. Die privaten Wohnungen darin wurden von jungen Leute bezogen: www.ilzerland.info.

⁸ z.B. durch Auflegung eines Einheimischenmodells

⁹ Ländliche Entwicklung in Bayern. Ergebnisse der Regionalkonferenz „Zukunft durch Zusammenarbeit“: Positionspapier - Zukunft durch Zusammenarbeit, Vision 2030 für den ländlichen Raum. 2014.

132 Aus dem § 1 Baugesetzbuch selbst ergibt sich die Verpflichtung, alle Generationen und die
133 Allgemeinheit bei Baugebietsplanungen zu berücksichtigen.¹⁰

134 In allen Prozessen der Dorf- und Gemeindeentwicklung ist Jugendbeteiligung als kommunale
135 Pflichtaufgabe wahrzunehmen. Die Kommunen verstehen wir dabei als Moderatorinnen und
136 Impulsgeberinnen für junges, bürgerschaftliches Engagement - von der Idee bis zur praktischen
137 Umsetzung.

138 Neben der kommunalen Planung hat die Regional-, Fach- und Landesplanung eine wichtige
139 übergeordnete Aufgabe. Hier fordern wir seit Jahren verbindliche Rahmenregelungen für den
140 fairen Wettbewerb zwischen den Kommunen wie ein striktes Anbindegebot, Begrenzung des
141 Flächenverbrauchs und die Förderung der Innen- vor der Außenentwicklung.¹¹ Nur diese
142 Rahmenregelungen verhindern die anhaltende Konkurrenz zwischen den Kommunen und die
143 ungebremste Neuausweisung von Bauland.

144 Auch in der Regional-, Fach- und Landesplanung bestehen bisher über allgemeine
145 Zielbeschreibungen hinaus keine Formen und Kriterien für institutionalisierte Jugendbeteiligung.

146 Gemeinsames Ziel in der Landes- und Kommunalpolitik sollte ein jugendgerechter
147 Wohnungsbau auch in kleineren Städten und Gemeinden auf dem Land sein, an dem wir selbst
148 mitwirken und bei dem wir selbst mitentscheiden können!

149 **Deshalb fordern wir:**

- 150 • verbindliche Zielbeschreibungen und Formen für institutionalisierte Jugendbeteiligung in
151 den Kommunen, von der Bayerischen Gemeindeordnung bis zur kommunalen
152 Bauleitplanung, vom Landesplanungsgesetz über das Landesentwicklungsprogramm bis
153 zur Fach- und Regionalplanung
- 154 • in Prozessen der Dorferneuerung verbindliche Grundsätze für Jugendbeteiligung¹²
- 155 • Qualitätskriterien für gelungene kommunale Jugendbeteiligung, die negative Erfahrungen
156 von Pseudobeteiligung, Verdross und Rückzug aus der politischen Aktivität verhindern
157 und nur gemeinsam mit jungen Menschen zu entwickeln sind

¹⁰ § 1 (5) Baugesetzbuch vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722): "Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten."

¹¹ Siehe Beschlüsse "Flächen sparen - Land gewinnen", KLJB-Landesversammlung 2015 und "Should I Stay Or Should I Go? Jugend vom Land im demographischen Wandel", KLJB-Landesausschuss II/2014 und Stellungnahmen der KLJB zur Reform des Landesentwicklungsprogramms 2013.

¹² Vgl. Beschluss der KLJB Bayern: Wir haben was zu sagen! Demokratie braucht Jugendpolitik, Landesversammlung 2017.

- 158 • Modellprojekte für gelungene Partizipation in der kommunalen Jugendpolitik etwa zum
159 Thema “Schöner Wohnen, Leben und Arbeiten auf dem Land”
160

161 **4. Perspektive Land: Junges, neues Wohnen am Land beginnt bei uns selbst**

162 Die KLJB Bayern sieht sich selbst in der Verpflichtung, das Thema “Wohnen auf dem Land”
163 weiter zu vertiefen und für die sehr verschiedenen Regionen und Orte differenziert weiter zu
164 entwickeln.

165 Als unsere Leitbilder und Verpflichtungen sehen wir dabei die Ideen der ökonomischen,
166 ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit, die auch die Generationengerechtigkeit umfassen. Sie
167 wurden in der 2015 verabschiedeten globalen UN-Agenda 2030 zur nachhaltigen Entwicklung
168 und der wegweisenden Enzyklika “Laudato Si` ” von Papst Franziskus beeindruckend
169 ausgeführt. Diese Ideen wollen wir bei uns umsetzen: In Bayern, in unseren Regionen, in
170 unseren Dörfern.

171 Wir wollen als Landjugend wie bisher ein positives Bild von der Zukunft auf dem Land zeigen,
172 denn nur ein lebendiges Dorf mit engagierten jungen Menschen schafft Identität und
173 Heimatgefühl.

174 Die Grundsätze Innen- vor Außenentwicklung, Flächensparen und Generationengerechtigkeit
175 müssen endlich ein verbindliches Ziel auf Landesebene sein, aber auch Verpflichtung für die
176 kommunalen Ebenen.

177 Wir als KLJB in Bayern gestalten schon jetzt die Dörfer aktiv mit. Wir entwickeln Ideen für die
178 Zukunft auf dem Land und sind die Expertinnen und Experten in eigener Sache: Wir wissen,
179 dass und wie wir auf dem Land wohnen wollen.