

Andreas Homburg

Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser

Kommunales Förderprogramm der Gemeinde Hiddenhausen in Ostwestfalen-Lippe



Die rund 20.000 Einwohner große Gemeinde Hiddenhausen in Ostwestfalen-Lippe (Kreis Herford) fördert die Nutzung des Altbaubestandes durch junge Familien, um so den absehbaren Folgen des demografischen Wandels, insbesondere dem vermehrten Aufkommen von Altimmobilien auf dem Wohnungsmarkt sowie dem Freiflächenverbrauch und dem Verfall der Immobilienwerte sowie dem „Leerlaufen“ der Infrastruktur entgegenzuwirken. Die Gemeinde hat in der Vergangenheit, wie vermutlich alle anderen Kommunen auch, neue Anwohner vor allem durch Neubaugebiete geworben bzw. junge Familien an den Ort gebunden. Dies wird in Zukunft kein Königsweg mehr sein. Alle Prognosen weisen auch für Hiddenhausen auf eine schrumpfende und alternde Bevölkerung hin.

Aufgeschreckt durch die Bevölkerungsprognose der Bezirksregierung Detmold wurde durch eine Analyse der örtlichen Altersstruktur (Altersatlas der Gemeinde Hiddenhausen) deutlich, dass in nicht allzu ferner Zeit ein beachtlicher Anteil an Altimmobilien auf den Markt kommen wird. Indikator ist hier der Anteil alleinstehender älterer Menschen in eigener Wohnung oder eigenem Haus. Bereits im Jahr 2007 gab es in der Gemeinde Hiddenhausen etwa 200 Gebäude, die von nur einer Person im Alter von über 70 Jahren bewohnt werden – Tendenz steigend.

Es steht der Gemeinde natürlich der Weg offen, durch Reduzierung der Planungstätigkeit für Neubauf Flächen den Markt zu „verengen“, um so das Interesse auf den Altbaubestand zu lenken. Angesichts der kommunalen Konkurrenz, die zum Teil noch wächst und vermehrt Neubaugebiete für junge Familien ausweist, würde das jedoch nicht ausreichen, junge Familien am Ort zu halten, neue junge Familien zu gewinnen und den Altbaubestand vor Leerständen zu bewahren. Ein neues Denken in der Baulandpolitik ist gefragt, um den Blick der jungen Menschen „weg vom Neubau – hin zum Altbau“ zu steuern. Dieses Ziel soll mit dem kommunalen Förderprogramm „Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser“ realisiert werden.

Inhaltliches Konzept

Die Gemeinde Hiddenhausen hat daher einen anderen Weg gesucht. Nach ersten internen Überlegungen wurde Anfang 2007 eine Expertenrunde aus Banken, Sparkassen, Maklern, Wohnbaugesellschaften, Planern und Architekten am „Runden Tisch“ zusammengerufen, um Möglichkeiten der Förde-

rung der Altbaunutzung zu erörtern. Dabei wurde deutlich, dass ein zentrales Problem bei der Vermarktung bzw. Wiedernutzung von Altbauten die Einschätzung des Sanierungsaufwandes ist. Im Gegensatz zu Neubauten fehlt es den Bauherren hier an fundierten Grundlagen für die Finanzierung. Viele Bauherren scheuen aufgrund der Kosten davor zurück, Fachleute einzuschalten und verlassen sich auf zweifelhafte Schätzungen oder lassen den Gedanken an die Um- bzw. Nachnutzung einer Altimmobilie gleich wieder fallen. Sowohl hinsichtlich der Nutzungsmöglichkeiten (Grundriss) als auch hinsichtlich der zu erwartenden Baukosten haben Neubauten eine deutlich bessere Transparenz.

Hier setzt das Förderprogramm der Gemeinde an: Um die Nutzungsmöglichkeiten und die damit verbundenen Umbau- und Sanierungskosten von Gebrauchtimmobilien fachkundig abschätzen zu lassen, fördert die Gemeinde die Erstellung eines Altbau-Gutachtens im Rahmen des ersten Bausteins des kommunalen Förderprojekts „Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser“. Mit dem zweiten Baustein des Förderprogramms fördert die Gemeinde den Erwerb einer mindestens 25 Jahre alten Immobilie laufend für die Dauer von sechs Jahren. Die sechsjährige Förderphase wird in der Regel bei der Aufstellung der Finanzierungspläne durch die beleihenden Banken und Sparkassen berücksichtigt, so dass durch diesen Zeitraum insoweit eine langfristige „Bindung an die Scholle“ erreicht wird.

Konkrete Maßnahmen

Im Rahmen der Förderung des Altbau Gutachtens (erster Baustein des Programms) wird die Ortsbegehung, Bestandsauf-



nahme, Modernisierungsempfehlung und Kostenschätzung einmalig mit einem Sockelbetrag von 600 Euro, der je nach Kinderanzahl bis auf maximal 1.500 Euro anwachsen kann (300 Euro für jedes Kind), bezuschusst. Voraussetzung ist lediglich das Einverständnis des Eigentümers, der Nachweis der Fachkunde des Gutachters durch den Eintrag in das Verzeichnis

achten durch die Gemeinde Hiddenhausen gefördert. In den Förderhaushalten leben insgesamt 139 Kinder, d.h., in jedem geförderten Altbau wohnt statistisch gesehen mindestens ein Kind. Erfreulich für die Gemeinde Hiddenhausen ist die Geburt von 20 Babys innerhalb des Förderzeitraumes, die in den geförderten Haushalten leben.



Abb. 1: Illustration zum Thema in der WELT am Sonntag vom 07.11.2010

einer Architektenkammer oder die Anerkennung als Bausachverständiger durch die Industrie- und Handelskammer sowie die Weitergabe des Gutachtens an die Gemeinde zum Zwecke der Veröffentlichung und zur Schaffung eines Informationspools bzw. eines Altbau-Zustandskatasters. Die Gemeinde vermeidet so, dass eine Immobilie mehrfach begutachtet bzw. gefördert wird. Im zweiten Baustein des Förderprogramms erhöht sich bei Geburten innerhalb des Förderzeitraumes der Förderbetrag im Sinne eines „Altbau-Kindergeldes“ automatisch bis zu einem jährlichen Förderbetrag von 1.500 Euro.

Ergebniswirkung

Mit dem kommunalen Förderprogramm „Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser“ werden die immer knapper werdenden Freiflächenressourcen nachhaltig geschont, gewachsene Quartiere wieder mit jungem Leben gefüllt, die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur verbessert sowie Kindergärten und Schulen gestärkt. Damit hat die Gemeinde den Strukturwandel frühzeitig eingeleitet. So ergeben sich für die Gemeinde, für die Verkäufer von Gebrauchtimmobilien durch den Werterhalt ihrer Häuser (Angebot und Nachfrage regeln den Preis) und für die Käufer durch die finanzielle Unterstützung und die Vorzüge einer gewachsenen Nachbarschaft mit der Nähe zu Kindergärten, Schulen, ÖPNV und Einkaufsmöglichkeiten positive Effekte (sogenannte Win-win-Situation).

Bis Ende 2010 wurde so der Erwerb von insgesamt 133 Altbauten sowie die Erstellung von insgesamt 16 Altbaugut-

Die mit dem Förderprogramm angesprochene Zielgruppe – junge Paare und Familien mit Kindern – wurde dabei erreicht: Rund zwei Drittel sind Haushalte mit Kindern (Familien bzw. Alleinerziehende), 13% sind junge Paare noch ohne Kinder. Über die Hälfte der Kinder sind im Kindergartenalter und rund 20% im Grundschulalter. Besonders bemerkenswert ist, dass die Gemeinde Hiddenhausen nicht nur junge Familien halten, sondern auch junge Neubürger gewinnen konnte, denn 62% der geförderten Haushalte sind in die Gemeinde Hiddenhausen zugezogen.

In Zukunft werden in Hiddenhausen weitere Gebäude auf den Markt kommen. Zum Jahreswechsel 2010/11 existierten in Hiddenhausen etwa 610 Immobilien, die von einer oder zwei Personen über 70 Jahren bewohnt werden, und rund 90 leer stehende Gebäude. Mit zukünftig rund 700 Leerständen in der Gemeinde Hiddenhausen drohen damit weitere Häuser auf den Immobilienmarkt zu drängen. Eine solche befürchtete „Welle des Leerstandes“ hat es in der Gemeinde Hiddenhausen bisher noch nicht gegeben. Die im Rat der Gemeinde Hiddenhausen vertretenen fünf Parteien haben daher einstimmig beschlossen, das ursprünglich für die Antragstellung bis Ende 2009 befristete Förderprogramm in den Folgejahren unbefristet fortzuführen.

Der Erfolg des kommunalen Förderprogramms „Jung kauft Alt – Junge Menschen kaufen alte Häuser“ wird auch dadurch belegt, dass die Einschränkung der Ausweisung von Neubaugebieten auf die Größe eines Fußballfeldes (0,94 ha) seit Bestehen des Förderprogramms in 2007 bis heute nicht zu einer negativen Wanderungsbilanz führte, denn während in 2007 die Wegzüge die Zuzüge um 200 Personen überstiegen, fiel zum Ende 2010 die Bilanz positiv aus (mehr Zu- als Wegzüge). Auch die Anzahl der Kinder unter drei Jahren (U 3) ist von 456 Kindern 2008 auf 475 Kinder 2010 gestiegen.

Andreas Homburg

Wirtschaftsförderer und Leiter Amt für Gemeindeentwicklung, Gemeinde Hiddenhausen