

Denkpapier „Jung kauft alt“

Quantitatives Potential und Programminhalte



empirica

Auftraggeber

Verband der privaten Bausparkassen (VPB), Berlin

Auftragnehmer

empirica ag
Büro: Bonn
Kaiserstraße 29, 53113 Bonn
Telefon (0228) 91 48 9-0
Fax 0322 295 661 69
www.empirica-institut.de

Bearbeitung

Thomas Abraham, Dr. Reiner Braun und Arthur Rachowka

Projektnummer

2020160

Berlin/Bonn, im Januar 2022

INHALTSVERZEICHNIS

Denkpapier „Jung kauft alt“	1
1. Quantitatives Potenzial für „Jung kauft Alt“	1
1.1 Basispotenzial: 29 Tsd. innerörtliche Wohnungsleerstände	2
1.2 Revitalisierung lohnt bei hohem Neubauanteil.....	4
2. Kommunen mit „Jung kauft Alt“-Programmen	5
2.1 Ziele: Leerstandsvermeidung und Wohneigentumsbildung für Familien	6
2.2 Große Bandbreite der finanziellen Ausstattung der Programme	6
2.3 Wer wird gefördert? Schwerpunkt junge Familien aus der Kommune	7
2.4 Was wird gefördert? Vor allem Altbauerwerb und Modernisierung.....	7
2.5 Förderung trägt 5 bis 7 % zu den Modernisierungskosten bei	8
2.6 Erfolgsfaktoren: Förderbudget, Öffentlichkeitsarbeit, sparsam Neubau	8
3. Vertieft untersuchte Kommunen	9
3.1 Hiddenhausen (NRW).....	9
3.2 Rosendahl (NRW)	12
3.3 Hettstedt (Sachsen-Anhalt)	14
3.4 Breuna (Hessen)	16
3.5 Poppenhausen (Bayern)	19
3.6 Lastrup (Niedersachsen).....	21
3.7 Neunkirchen (Saarland).....	23
3.8 Oschersleben (Bode) (Sachsen-Anhalt).....	24

DENKPAPIER „JUNG KAUF ALT“

Viele kommunale Förderprogramme der Kategorie „Jung kauft Alt“ haben zum Ziel, den sogenannten Donut-Effekt zu vermeiden. Damit ist der Neubau am Ortsrand gemeint, soweit er zu innerörtlichen Leerständen führt. Dieses Denkpapier versucht, das bundesweite Potenzial für „Jung kauft Alt“-Modelle abzuschätzen und gibt einen Überblick zu den Inhalten typischer Förderprogramme.

1. Quantitatives Potenzial für „Jung kauft Alt“

Das Basis-Potenzial für „Jung kauft Alt“ kann anhand der innerörtlichen Leerstände von Kleingemeinden ermittelt werden. Dazu werden nachfolgend auf Basis einer GIS-Analyse Kleingemeinden (bis zu 5.000 Einwohnern) untersucht und auf Basis sogenannter Gitterzellen (100m*100m Planquadrate) aus dem Zensus 2011 die innerörtlichen Leerstände abgeleitet.

Methodik der Analyse von Zensusgitterzellen

1. Auswahl aller Gemeinden mit bis zu **5.000 Einwohnern**.
2. Ableitung der „**Innerörtlichkeit**“ (Zentrum) anhand:
 - a) Open-Street-Maps (OSM) Ortspunkten des Typs „village“,
 - b) bei fehlenden Angaben werden zusätzlich OSM-Ortspunkte des Typs für „hamlets“ herangezogen,
 - c) für Gemeinden mit mehreren/fehlenden Ortspunkten wird der „Hauptort“ durch Nachbarschaftsanalyse MIT OSM-Daten zu Verwaltungs-/Freizeitinfrastrukturen als Zentroid von mind. 3 Einrichtungen in räumlicher Nähe (500m) abgeleitet.
3. Auswahl aller **bewohnten bzw. bebauten Zensusgitterzellen** in Kleingemeinden (Wohneinheiten oder Einwohner > 0)
4. Identifizierung **innerörtlicher** Gitterzellen anhand in Pkt. 2 abgeleiteter Zentren:
 - a) Räumliche Verschneidung der Gitterzellen mit Ortspunkten (Überlagerung Gitterzelle und Ortspunkt = Zentrum).
 - b) Erweiterung des Zentrums um alle benachbarten Zellen (3*3-Zellen-Raster).
5. Ermittlung aller Wohneinheiten und leerstehenden Wohneinheiten im definierten Zentrum für jede Gemeinde.

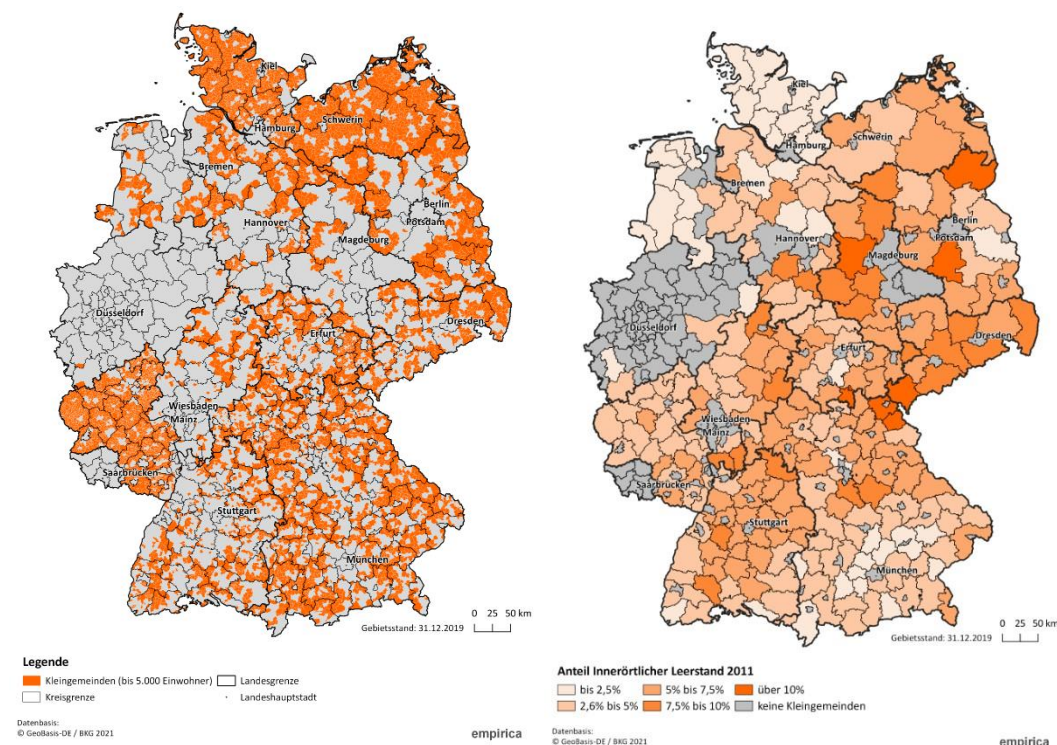
1.1 Basispotenzial: 29 Tsd. innerörtliche Wohnungsleerstände

Insgesamt wurden 7.834 Gemeinden mit maximal 5.000 Einwohnern auf Ebene der Zensusgitterzellen analysiert.¹ Sie konzentrieren sich im Nord- und Südosten sowie in Rheinland-Pfalz. In einigen Bundesländern gibt es (fast) keine Kleingemeinden, dazu zählen insbesondere das Saarland und Nordrhein-Westfalen; in den Bundesländern Hessen, Sachsen-Anhalt oder Niedersachsen gibt es nur wenige Kleingemeinden (vgl. Abbildung 1a).

Abbildung 1: Übersicht der Kleingemeinden in Deutschland, 2019

a) Kleingemeinden in Deutschland

b) innerörtl. Leerstand in Kleingemeinden*



*Innerörtlicher Leerstand der Kleingemeinden 2011 auf Kreisebene aggregiert

Quelle: © Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2021, © GeoBasis-DE / BKG 2021,

empirica

Der Gesamtwohnungsbestand in diesen Kleingemeinden beträgt rund 5,3 Mio. Wohnungen, von denen etwa 168 Tsd. leer stehen. In deren innerörtlichen Lagen wurden insgesamt etwa 617 Tsd. Wohneinheiten ermittelt, von denen rund 29 Tsd. (= 4,7 %) leer stehen.² Damit liegt der innerörtliche Leerstand von Kleingemeinden mit 4,7% klar über deren gesamtgemeindlicher Leerstandsquote von 3,2%.

¹ Dieser Datensatz umfasst rd. 885.000 bewohnte bzw. bebaute Gitterzellen, von denen sich etwa 61.100 in innerörtlichen Lagen (=6,9 %) befinden.

² Bei einer Erweiterung der innerörtlichen Lagen (von 3*3 auf 5*5-Rasterzellen) erhöht sich die Anzahl der erfassten (leerstehenden) Wohneinheiten auf (rd. 50 Tsd.) 1,2 Mio. Einheiten, was einer Quote von 4,2% entspräche.

Regionale Verteilung des innerörtlichen Leerstandes

Der Wohnungsleerstand generell steht in engem Zusammenhang mit der Bevölkerungsdynamik: je geringer die Dynamik, desto größer der Leerstand. So verhält es sich auch mit den innerörtlichen Leerständen: In wachsenden Gemeinden liegt er mit 4,0 % niedriger als in schrumpfenden Gemeinden (5,5 %; vgl. Abbildung 2 oben). Entsprechende Unterschiede zeigen sich auch auf Bundeslandebene: So gibt es besonders hohen innerörtlichen Leerstand in den Kleingemeinden von Sachsen-Anhalt (8,4 %) und Sachsen (7,8 %; vgl. Abbildung 2 unten). In Schleswig-Holstein liegt die Leerstandsquote in zentralen Lagen von Kleingemeinden mit 1,5 % dagegen deutlich unter dem Durchschnitt.

Abbildung 2: Übersicht innerörtlicher Leerstände in Kleingemeinden

Typ	Anzahl Gemeinden	Anteil Leerstand (innerörtlich)	Anteil Leerstand (Gemeinde)
insgesamt	7.834	4,7%	
Gemeindetyp			
Wachsende Gemeinde	3.229	4,0%	2,5%
Stabile Gemeinde	1.395	4,5%	3,0%
Schrumpfende Gemeinde	3.210	5,5%	4,2%
Bundesland			
Schleswig-Holstein	1.002	1,5%	1,1%
Niedersachsen	607	3,3%	2,0%
Nordrhein-Westfalen	4	2,7%	3,2%
Hessen	118	6,0%	3,6%
Rheinland-Pfalz	2.171	4,3%	2,9%
Baden-Württemberg	571	5,0%	3,3%
Bayern	1.485	4,5%	2,5%
Brandenburg	293	6,4%	4,4%
Mecklenburg-Vorpommern	675	5,8%	4,3%
Sachsen	260	7,8%	6,4%
Sachsen-Anhalt	114	8,4%	6,2%
Thüringen	534	5,2%	4,6%

Quelle: © Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2021, © GeoBasis-DE / BKG 2021,

empirica

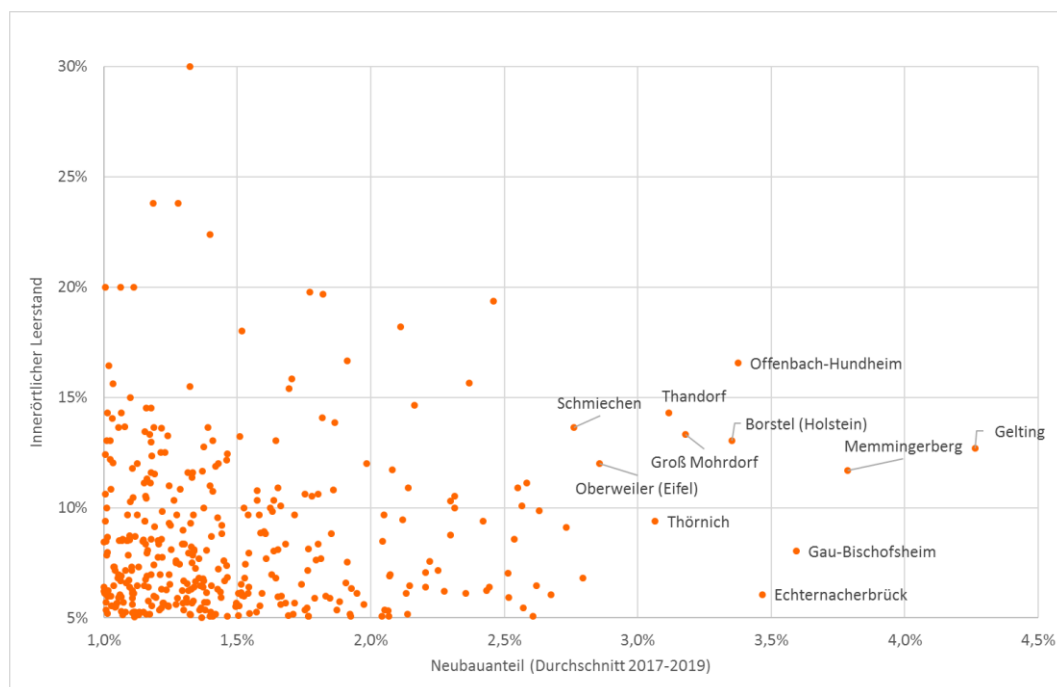
Die gesamte Streuung der innerörtlichen Leerstandsquote reicht auf Gemeindeebene von 0,5% in Oy-Mittelberg im Landkreis Oberallgäu bis zu 61,9 % in Hartmannsdorf im Saale-Holzland-Kreis.³ Auf der Kreisebene ergibt sich eine Bandbreite von 0,4 % im niedersächsischen Kreis Wittmund bis zu 13,9 % im brandenburgischen Kreis Teltow-Fläming (vgl. Abbildung 1b).

³ Teilweise liegt die rechnerische Leerstandsquote auch bei 100 %, dies betrifft allerdings nur Kommunen mit nur einer Gitterzelle; diese Kommunen werden in der Analyse nicht berücksichtigt.

1.2 Revitalisierung lohnt bei hohem Neubauanteil

Eine Revitalisierung der Leerstände in innerörtlichen Lagen von Kleingemeinden ergibt nur dort Sinn, wo auch Bedarf bzw. Nachfrage nach Wohnraum vorhanden ist. Als Indikator für einen hohen Bedarf bzw. eine Nachfrage wird der Neubauanteil herangezogen: Das Revitalisierungspotenzial ist dann groß, wenn - gemessen am Wohnungsbestand – gleichzeitig auch viele neue Wohnungen errichtet werden (hoher Neubauanteil). Die Verteilung von innerörtlichem Leerstand und dem durchschnittlichen Neubauanteil (2017-2019) in Kleingemeinden ist regional sehr unterschiedlich (vgl. Abbildung 3). So haben zwar viele Kleingemeinden einen Neubauanteil von unter 1,5% und innerörtliche Leerstandsquoten von weniger als 10%. Es finden sich aber auch etliche Kombinationen mit über 2,5% Neubauanteil und gleichzeitig hohen Leerstandsquoten von über 10%. Insgesamt weisen mehr als 50 Kleingemeinden eine innerörtliche Leerstandsquote von mehr als 5% bei einem Neubauanteil von über 2% auf.

Abbildung 3: Innerörtlicher Leerstand und Neubauanteil in Kleingemeinden*



* Innerörtlicher Leerstand gemäß Zensusgitterzellen 2011; Neubau = Fertiggestellte Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden (Durchschnitt 2017 – 2019)

Quelle: © Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2021, © GeoBasis-DE / BKG 2021,

empirica

Kleingemeinden, die trotz überdurchschnittlicher Leerstände einen hohen Neubauanteil ausweisen, haben ein hohes Revitalisierungspotenzial. Die Top elf dieser Gemeinden verteilt sich auf die vier Bundesländer Schleswig-Holstein (Gelting, Borstel), Bayern (Memmingerberg, Schmiechen), Rheinland-Pfalz (Gau-Bischofsheim, Echternacherbrück, Offenbach-Hundheim, Thörnich, Oberweiler/Eifel) und Mecklenburg-Vorpommern (Groß Mohrdorf, Thandorf; vgl. Abbildung 4). Der innerörtliche Leerstand ist hier auch jeweils erheblich größer als der gesamtgemeindliche. Ausnahmen sind allenfalls Echternacherbrück, hier ist der innerörtliche Leerstand etwas kleiner, und Thörnich, dort ist der innerörtliche Leerstand nur etwas größer als der gesamtgemeindliche.

Abbildung 4: Top 11 der Kleingemeinden mit höchsten Neubauanteilen

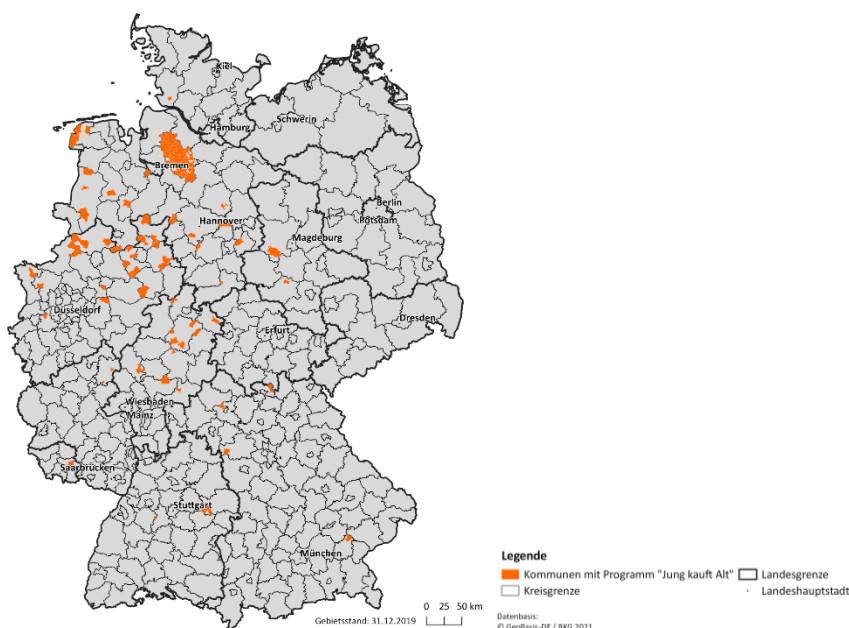
Kreis	Gemeinde	Neubauanteil 2017-2019	Innerörtlicher Leerstand 2011	Leerstandsquote insgesamt 2011
Schleswig-Flensburg	Gelting	4,3%	12,7%	0,9%
Unterallgäu	Memmingerberg	3,8%	11,7%	2,5%
Mainz-Bingen	Gau-Bischofsheim	3,6%	8,0%	1,9%
Eifelkreis Bitburg-Prüm	Echternacherbrück	3,5%	6,1%	6,7%
Kusel	Offenbach-Hundheim	3,4%	16,6%	7,8%
Segeberg	Borstel (Holstein)	3,4%	13,0%	6,8%
Vorpommern-Rügen	Groß Mohrdorf	3,2%	13,3%	3,8%
Nordwestmecklenburg	Thandorf	3,1%	14,3%	6,3%
Trier-Saarburg	Thörnich	3,1%	9,4%	7,5%
Eifelkreis Bitburg-Prüm	Oberweiler (Eifel)	2,9%	12,0%	4,6%
Aichach-Friedberg	Schmiechen	2,8%	13,6%	1,2%

Quelle: © Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2021, © GeoBasis-DE / BKG 2021,

empirica

2. Kommunen mit „Jung kauft Alt“-Programmen

Insgesamt konnten bundesweit 119 Kommunen mit „Jung kauft Alt“-Programmen gefunden werden (vgl. Abbildung 5). Sehr viele „klumpen“ sich in den niedersächsischen Landkreisen Rotenburg (Wümme) und Aurich. Die restlichen verteilen sich v.a. in Niedersachsen, im ostwestfälischen NRW sowie im nord-östlichen Hessen. In Schleswig-Holstein und dem Saarland gibt es lediglich eine Kommune mit „Jung kauft Alt“-Programm, in Sachsen-Anhalt und Baden-Württemberg jeweils zwei sowie in Bayern und Rheinland-Pfalz je vier Kommunen.

Abbildung 5: Übersicht der Kommunen mit Programm „Jung kauft Alt“

Quelle: © GeoBasis-DE / BKG 2021, eigene Recherche

empirica
empirica

Typische Programminhalte von „Jung kauft Alt“

Aus den 119 Kommunen mit „Jung kauft Alt“-Programmen wurden acht erfolgreich kontaktiert, um Details zum Programm und Erfahrungen mit dem Programm abzufragen. Da etliche dieser befragten Kommunen nicht zu den Kleingemeinden zählen, liegen nicht für alle Angaben zum innerörtlichen Leerstand vor. Der gesamtgemeindliche Leerstand dieser acht Kommunen liegt jedoch zwischen 0,5% in Breuna und 11,9% in Hettstedt, der Neubauteil schwankt von 0,1% in Hettstedt und Poppenhausen bis 1,4% in Lastrup (vgl. Abbildung 6). Im Folgenden wird eine Übersicht geboten über Ziele, finanziellen Umfang, Zielgruppen, typische Maßnahmen und Kosten sowie Erfolgsfaktoren der Programme.

Abbildung 6: Leerstand und Neubauteil der befragten Kommunen

Kreis	Gemeinde	Neubauteil 2017-2019	Innerörtlicher Leerstand 2011	Leerstands- quote insgesamt 2011
Herford	Hiddenhausen	0,8%	k.A.	4,3%
Coesfeld	Rosendahl	1,3%	k.A.	2,4%
Mansfeld-Südharz	Hettstedt	0,1%	k.A.	11,9%
Kassel	Breuna	0,3%	11,1%	0,5%
Schweinfurt	Poppenhausen	0,1%	1,4%	2,8%
Cloppenburg	Lastrup	1,4%	k.A.	2,9%
Neunkirchen	Neunkirchen (Saar)	0,2%	k.A.	3,4%
Börde	Oschersleben	0,4%	k.A.	7,9%

Quelle: © Statistisches Bundesamt, Wiesbaden 2021, © GeoBasis-DE / BKG 2021,

empirica

2.1 Ziele: Leerstandsvermeidung und Wohneigentumsbildung für Familien

Die Jung-kauf-alt Programme der acht vertieft untersuchten Kommunen wurden in den Jahren 2007 bis 2017 eingeführt. Sie zielen vor allem auf zwei Dinge: Zum einen, die **Vermeidung von Leerständen**, wobei die Beseitigung aktueller Leerstände weniger wichtig ist, als möglichen zukünftigen Leerständen vorzubeugen. Dazu passt, dass lediglich neun der 120 bundesweit erfassten Kommunen mit einem Jung-kauf-alt-Programm die Aufgabe machen, dass für die Inanspruchnahme der Förderung ein Wohngebäude leer stehen muss. Zum anderen soll jungen Familien ein **Wohneigentumsbildung** ermöglicht werden.

Darüber hinaus haben einzelne Kommunen weitere Ziele formuliert, die vom Bremsen des **demografischen Wandels** über eine verbesserte **Auslastung der Infrastruktur** und einer **energetischen Verbesserung** alter Wohngebäude bis hin zur Reduzierung des **Flächenverbrauchs** reichen.

2.2 Große Bandbreite der finanziellen Ausstattung der Programme

In den vertieft untersuchten acht Kommunen reichten die jährlichen Förderbudgets seit der jeweiligen Einführung des Programms im Schnitt von **knapp 10.000 Euro bis rund 210.000 Euro**. Diese große Spanne ist einerseits begründet durch die unterschiedlichen Größen der Kommunen (Einwohnerzahlen von rund 3.500 bis rund 46.000 Einwohner).

Allerdings zeigt die Relation des Förderbudgets mit der Einwohnerzahl, dass die einzelnen Kommunen ihre Programme sehr unterschiedlich mit finanziellen Mitteln ausstatten. Die Spanne bewegt sich hier von lediglich knapp 500 Euro je 1.000 Einwohner pro Jahr bis rund 11.000 Euro je 1.000 Einwohner und Jahr. Diese Spanne ist auch ein Ausdruck der Bedeutung des jeweiligen Programms in der Kommune. Während die Fördermittel in einigen Kommunen lediglich als „**Begrüßungsgeld**“ für Familien oder als „**Zuschuss zum Urlaubsgeld**“ angesehen werden, haben sie in anderen Kommunen eine gewichtigere Rolle im Rahmen einer **Stadtentwicklungsstrategie**.

2.3 Wer wird gefördert? Schwerpunkt junge Familien aus der Kommune

Die Förderprogramme in den recherchierten 120 Kommunen mit einem Jung-kauft-alt-Programm fokussieren stark auf **junge Haushalte mit Kindern**. Das umfasst sowohl Paare und Alleinerziehende mit Kindern als auch Paare ohne Kinder. In einigen wenigen Fällen werden darüber hinaus weitere Zielgruppen angesprochen: junge Menschen, Lebensgemeinschaften, Alleinstehende, natürliche Personen.

Auch in den vertieft untersuchten acht Kommunen handelte es sich vor allem um Familien mit Kindern. Die Anteile in den einzelnen Kommunen schwanken von 55 % bis 90 %. Mehrheitlich kommen die Haushalte, die die Förderung in Anspruch nehmen **aus der jeweiligen Kommune**, wobei es auch einige Kommunen gibt, bei denen die Mehrheit von außerhalb zugezogen ist.

Die Zahlen der geförderten Haushalte in den acht vertieft untersuchten Kommunen mit einem Jung-kauft-alt-Programm schwanken von weniger als **5 bis über 50 Haushalten**. Gemessen an der Einwohnerzahl werden pro Jahr zwischen 0,1 und 2,6 Haushalte pro 1.000 Einwohner gefördert. Diese große Spanne steht im Zusammenhang mit den jeweiligen Förderbudgets.

2.4 Was wird gefördert? Vor allem Altbauerwerb und Modernisierung

Der Großteil der Jung-kauft-alt-Programme in den bundesweit recherchierten 120 Kommunen fördert mit dem Programm vor allem den **Erwerb eines Altbaus**. Die Definition eines Altbaus reicht von mindestens 25 Jahre bis 80 Jahre. In 82 % der Kommunen mit einem Förderprogramm müssen die Altbauten mindestens 30 Jahre alt sein, in 24 % der Kommunen mindestens 40 Jahre.

Obwohl die Vermeidung von Leerstand ein wichtiges Ziel des Förderprogramms ist, knüpfen nur sehr wenige Kommunen die Förderung an die Bedingung, dass das Gebäude vor dem Erwerb leer stehen muss (7,5 % der recherchierten 120 Kommunen bundesweit). Bei den acht vertieft untersuchten Kommunen ist das lediglich bei einer Kommune der Fall. Für die übrigen Kommunen spielt die potenzielle **Leerstandsvermeidung** in längerfristiger Perspektive eine Rolle.

In vielen Fällen **setzt die Förderung nicht voraus**, dass das erworbene Haus **saniert oder modernisiert** wird. Von den vertieft untersuchten acht Kommunen knüpfen lediglich zwei Kommunen die Förderung an eine nachzuweisende Durchführung von Modernisierungsarbeiten. Dennoch berichten die befragten Kommunen, dass in den meisten Fällen die Erwerber ihr Haus modernisieren, da die Häuser älter als 30 Jahre sind. Die üblichen Modernisierungsarbeiten sind: Erneuerung der Boden- und Wandbeläge, Badrenovierung, Austausch der Heizungsanlage sowie die Außenbereiche (Garten und Vorgarten). Die von

Kommunen geschätzten Kosten hierfür liegen zumeist im Bereich von 50.000 bis 100.000 Euro. Es gibt aber auch Ausnahmen, bei denen die Gebäude sehr alt sind (70 Jahre und älter) und die geschätzten Modernisierungskosten in der Regel die 100.000 Euro-Grenze überschreiten.

Zwei Drittel der recherchierten Kommunen mit einem Jung-kauft-alt-Programm **fördern auch den Abriss** der erworbenen Immobilien und die Errichtung eines Neubaus. Allerdings wurden nur etwa 10 % der geförderten Objekte abgerissen und neu errichtet.

Der überwiegende Teil der recherchierten Kommunen mit einem Jung-kauft-alt-Programm (82 %) fördert auch ein **Altbaugutachten**, in dem der Modernisierungszustand der Immobilie und erforderliche Maßnahmen dargestellt werden. Sechs der acht vertieft untersuchten Kommunen fördern Altbaugutachten. In diesen Kommunen spielte die Förderung von Altbaugutachten jedoch eine nachrangige Rolle. Nur 10 – 15 % der Förderanträge in den einzelnen Kommunen bezogen sich auf die Förderung eines Altbaugutachtens.

2.5 Förderung trägt 5 bis 7 % zu den Modernisierungskosten bei

Der Förderbetrag für den Erwerb eines Altbaus im Rahmen der Jung-kauft-alt-Programme wird entweder einmalig oder über mehrere Jahre ausgezahlt. Es handelt sich um einen **Zuschuss**, der nicht zurückgezahlt werden muss. 85 % der recherchierten 120 Kommunen mit einem Jung-kauft-alt-Programm zahlen die Beträge **über mehrere Jahre** aus, zumeist über 5 oder 6 Jahre. Altbaugutachten werden einmalig gefördert in der Höhe der entstehenden Kosten. In fast allen Kommunen gibt es einen **Grundbetrag und Kinderzuschüsse**. Bei den mehrjährigen Programmen beträgt die Förderung mehrheitlich 600 bis 800 Euro pro Jahr und der Kinderzuschuss 300 bis 400 Euro jährlich. Maximal werden v.a. zwischen 1.500 und 2.000 Euro pro Jahr gefördert.

Die durchschnittliche Fördersumme je Haushalt in den acht vertieft untersuchten Kommunen reicht von knapp unter 4.000 Euro bis über 5.000 Euro. Gemessen an den Erwerbskosten bzw. den Modernisierungskosten ist das ein sehr geringer Anteil. Zumeist liegt der Modernisierungsaufwand im Rahmen von 50.000 bis 100.000 Euro, in seltenen Fällen (wenn es sich um sehr alte Gebäude handelt) bei mehr als 100.000 Euro.

2.6 Erfolgsfaktoren: Förderbudget, Öffentlichkeitsarbeit, sparsam Neubau

Die acht vertieft untersuchten Kommunen mit einem Jung-kauft-alt-Programm zeigten eine Bandbreite der Reichweite des Programms. Bei den meisten Kommunen ist die Reichweite gemessen in der Anzahl der geförderten Haushalte eher gering. Hauptgrund hierfür ist ein **begrenzt bemessenen Förderbudget**, das auch Ausdruck davon ist, dass es sich um eine freiwillige Leistung der Kommune handelt und einige Kommunen auch Sparzwängen unterliegen.

Eine Kommune zeigt aber auch, dass eine umfangreichere finanzielle Ausstattung auch zu einer **größeren Nachfrage nach Fördermitteln** für den Erwerb von Altbauten führt. Diese ist jedoch bei dieser Kommune auch daran gekoppelt, dass Neubaugebiete nur in vorsichtigem Maße ausgewiesen werden, so dass sich die vorhandene Nachfrage in stärkerem Maß auf den Wohnungsbestand fokussiert. Zudem ist wichtig, dass das Programm mit einer Öffentlichkeitsarbeit begleitet wird, in der auch die mit dem Programm verfolgten **Ziele transparent** dargestellt werden.

3. Vertieft untersuchte Kommunen

3.1 Hiddenhausen (NRW)

Programmstart / Programmziele / Programmveränderung

- Titel: Jung kauft Alt - Junge Menschen kaufen alte Häuser
- 2007 eingeführt mit den Zielen
 - Leerstandsvermeidung,
 - Belebung der Ortskerne,
 - Reduzierung des Flächenverbrauchs,
 - Förderung junger Familien,
 - Auslastung der Infrastruktur
- Es gab einen Runden Tisch hierzu (Stadt, Architekten, Makler, Finanzierer)
- Anpassungen:
 - Seit 2012: auch Abriss und Ersatzbau
 - Seit 2019: energetische Sanierung, einmalige Förderung bei Erreichen von bestimmten Gebäudeeffizienzklassen durch Sanierung oder Abriss/Neubau im Vergleich zum Referenzobjekt nach EnEV 2014 (je mehr eingespart wird, desto höher ist der Betrag)
 - Seit 2021: Förderung von PV-Anlagen

Förderung in der gesamten Kommune?

- Gesamtes Gemeindegebiet, wir haben mit gerade einmal 24 km² ein kleines Gemeindegebiet und eine entsprechend hohe Siedlungsdichte
- Hiddenhausen ist seit 1969 eine Gemeinde, bestehend aus zusammengewürfelten Orten. Daher haben wir auch kein echtes gewachsenes Ortszentrum, auf das man sich hätte räumlich konzentrieren können.

Wer und was wird gefördert?

- Junge Paare; Familien mit Kindern
- Erwerb von Altbauten, mind. 25 Jahre alt (6 Jahre)
- Abbruch und Neubau (6 Jahre)
- Altbaugutachten (einmalig)
- energetische Sanierung oder Neubau nach Abriss (einmalig)

Anträge / Erwerber

- 709 Anträge auf laufende Förderung seit Einführung, d.h. im Schnitt der 14 Jahre sind das 50 Anträge pro Jahr
- 70 Anträge für Altbaugutachten (10 % der Objekte)
- Gemessen an den verkauften EFH in Hiddenhausen (GM-Bericht: 2018: 111, 2019: 162, 2020: 173, im 3-Jahres-Schnitt rund 150 pro Jahr) machen die geförderten Objekte ein Drittel aus.
- 55 % waren Familien mit Kindern, 23 % junge Paar (noch ohne Kinder), 11 % Singles, 9 % ältere Paare ohne Kinder und 2 % Alleinstehende mit Kindern
- 41 % kamen aus Hiddenhausen, 46 % aus dem Kreis Herford und 13 % von woanders

Verkaufte Objekte / Verkäufer /

- Altbau, der mindestens 25 Jahre alt sein muss
- In der Regel waren das ältere Haushalte, hin und wieder auch leerstehende Häuser
- Aktuell gibt es rund 760 EFH in Hiddenhausen, in denen eine oder zwei Personen über 70 Jahre leben
- Aktuell gibt es rund 180 leerstehende EFH in Hiddenhausen
- Wo genau die Älteren, die verkauft haben, hingezogen sind, wissen wir nicht. Aber ich würde sagen, ein Teil ist in Hiddenhausen geblieben und ins Pflegeheim gegangen und auch in barrierefreien Neubau gezogen. Ein Teil ist auch fortgezogen aus Hiddenhausen zu den Kindern.

Budget / Förderung

- Anfänglich wurden nur 20.000 € pro Jahr angesetzt. Das stieg bis 2014 kontinuierlich auf 270.000 € pro Jahr und dann nochmal 2019 auf 300.000 € pro Jahr.
- Ausgehend von den rund 3 Mio. €, die zwischen 2007 und 2021 im Haushalt veranschlagt waren/sind und der Aussage der Stadt, dass die Mittel immer vollständig ausgeschöpft wurden, liegt die Förderung bei durchschnittlich rund 4.200 € pro Fall (3,024 Mio. €/709 Fälle, wobei angenommen wird, dass die 70 Altbaugutachten in den 709 geförderten jährlichen Förderungen enthalten sind).
- Aktuell liegt der Förderhöchstbetrag für die jährliche Förderung bei 1.500 € pro Jahr über einen Zeitraum von 6 Jahren (d.h. 9.000 € pro Fall)
- Bislang konnte noch jeder Antragsteller bedient werden. Auch wenn es Fälle gibt, die in einem Jahr nicht genehmigt werden können, so werden diese dann im Folgejahr bedient (was aber heißt, dass bezogen auf ein Jahr die Nachfrage größer ist als das Förderangebot)

- Die Entscheidung, einen jährlichen Zuschuss zu zahlen, resultierte aus den Beratungen am Runden Tisch, bei denen wir zu der Erkenntnis kamen, dass die Modernisierungsmaßnahmen nach und nach gemacht werden und nicht auf einmal direkt nach dem Hauskauf.

Was wurde gemacht? / Nachweise

- Keine Nachweise bzw. Rechnungen für Modernisierungsmaßnahmen gefordert. Es handelt sich um einen Zuschuss.
- Üblicherweise wurde gemacht: Außenbereiche (Garten, Vorgarten), Fassadenanstrich, neue Bäder, Boden- und Wandbeläge neu, neue Heizung, Fenster waren eher selten
- Aus Sicht der Erwerber müssen sie keinen höheren Kredit aufnehmen, der die Modernisierung abdeckt.
- Geht man von durchschnittlich 70 bis 75.000 € Modernisierungskosten aus, dann würde der durchschnittliche Förderbetrag von rund 4.200 € einen Anteil von 5-6 % ausmachen.

Wohnbaustrategie

- Wir haben unsere Wohnbaustrategie verändert, d.h. weniger Neubaugebiete ausgewiesen. Das war ein radikales Umdenken in der Baulandpolitik.
- Aktuell machen wir mehr Hinterlandbebauung, neue Entwicklungen auf der grünen Wiese gibt es selten, was wir haben sind kleinere Baugebiete
- Durch die veränderte Baulandstrategie konnten wir die eingesparten Kosten in das Jung kauf alt Programm stecken

Zukunft des Programms

- Das Programm wird weitergeführt.
- Aktuell (2021) wurde eine neue Komponente eingeführt: die Förderung von PV-Anlagen unter dem Titel „Spar mit Solar“, wofür es nochmal eine weitere Förderung gibt.
- Weil wir wollen, dass die Älteren, die die Häuser verkaufen, auch in Hiddenhausen bleiben, legen wir derzeit ein Programm auf unter dem Titel „Ältere bleiben im Dorf“.

Erfolgsfaktoren

- Programm muss ausreichend finanziert sein (hier konnten wir durch die Einsparung der Ausgaben durch eine verminderte Ausweisung neuer großer Baugebiete diese Mittel in das Programm stecken)

- Hohe Akzeptanz des Programms: Das Programm hat ein gutes Image bei allen, d.h. bei der Bevölkerung und der Politik. Am Anfang (2007) gab es zwar mal ein paar kritische Stimmen, ob wir die Älteren vertreiben wollen, das hat sich aber schnell durch eine gute Öffentlichkeitsarbeit und Transparenz, was wir mit dem Programm wollen, gelegt.
- Zurückhaltung bei der Ausweisung neuer großer Baugebiete

3.2 Rosendahl (NRW)

Programmstart / Programmziele / Programmveränderung

- Titel: Jung kauft Alt - Junge Leute kaufen alte Häuser
- 2016 eingeführt als jährliche Förderung mit den Zielen, drohenden Leerstand in den Ortslagen zu verhindern (es gab zwar wenig Leerstand, aber Rosendahl ist nicht so attraktiv wie andere Kommunen im Kreis Coesfeld) und junge Menschen unterstützen, eine Immobilie zu erwerben
- 2019 wurde es geändert: dann keine jährlichen Beträge mehr, sondern einmalige Förderung, mindestens 40 Jahre alte Immobilie (vorher: 25 Jahre) und keine Förderung von Altbaugutachten mehr („wollte die Politik dann nicht mehr, nachdem in den ersten Jahren nur 2 Gutachten gefördert wurden“)
- Es besteht die Möglichkeit, neben der Grundförderung und der Kinderorientierten Förderung zusätzliche Gelder (bis 10.000 € auf Kostennachweis) aus dem Programm zu bekommen, wenn es sich um Objekte handelt, die einen besonderen städtebaulichen Wert haben. Solche Fälle müssten individuell entschieden werden. Aber hier gab es nie eine Anfrage.

Förderung in der gesamten Kommune?

- In den Ortslagen (räumliche Grenzen sind definiert)

Wer und was wird gefördert?

- Paare; Familien mit Kindern
- Erwerb von Altbauten, mind. 40 Jahre alt (einmalig)
- Abbruch und Neubau (einmalig)
- Keine Förderung von Altbaugutachten

Anträge / Erwerber

- Insgesamt 38 Anträge seit Einführung, 4 wurden abgelehnt (außerhalb von Ortslagen, Immobilienerwerb ohne Auslösung einer Grundsteuer)
- Im Schnitt waren es 7 Anträge bzw. Förderungen pro Jahr

- 50 % kamen aus Rosendahl, 50 % von außerhalb (v.a. LK Coesfeld)
- Schwerpunkt waren Familien mit Kindern, aber auch ein paar junge Paare ohne Kinder

Verkäufer

- In der Regel waren das ältere Haushalte
- Nach meiner Einschätzung sind die meisten in Rosendahl geblieben und in Mietwohnungen oder wieder in Eigentum (ETW und klein altengerechte Bungalows) gezogen. Errichtet wurde z.B. ein Projekt mit 40 Wohnungen in 4 Gebäuden.

Budget / Förderung

- 2017: 5.300 €, 2018: 10.400 €, 2019: 17.950 €, 2020: 28.200 €, 2021: 62.400 €, 2022: 45.000 € (eingestellt in den Haushalt)
- Anstieg seit 2019: da erfolgte die Umstellung von jährlicher auf einmalige Förderung
- Bei 34 Anträgen und 124.250 € Fördersumme: pro Förderfall rund 3.650 €
- Gemessen an den angenommenen 70 – 75.000 € pro Modernisierung (s.u.) wären das 5 – 6 %

Was wurde gemacht? Nachweise

- Keine Nachweise bzw. Rechnungen für Modernisierungsmaßnahmen gefordert
- Für die meisten war das nach Einschätzung der Kommune ein „Urlaubszuschuss“
- Der typische Fall war, dass Ältere ihr Haus verkauft haben, Grundstück von ca. 700 m² und eine Wohnfläche von 150/160 m²
- Das Geld wurde „schon genutzt bei der Modernisierung“. Der Erfahrung nach wurden üblicherweise die Fenster und die Heizung ausgetauscht, ein neues Bad installiert und die Wände und die Böden neu gemacht. „Da sind dann schnell mal 70 – 75.000 € zusammen“.
- Ein Abbruch und Neubau gab es in keinem Fall

Wohnbaustrategie

- Hier hat sich nichts geändert
- Wir haben zwar seit 2-3 Jahren keine größeren Gebiete mehr (weil die Flächen fehlen), aber davor gab es die schon.
- Aktuell haben wir Tauschflächen erworben, so dass wir in den nächsten Jahren wieder Neubaugebiete realisieren können. Aktuell bereiten wir ein Gebiet mit 42 Grundstücken vor, und es wird ein weiteres geben mit 10 bis 12 Grundstücken.

Zukunft des Programms

- Die Richtlinie endet am 31.12.2021. Vermutlich werden wir die nicht erneuern, auch weil die Nachfrage nach den gebrauchten Häusern mittlerweile so groß geworden ist, dass das Förderprogramm eigentlich nur ein willkommener Mitnahmeeffekt ist.

3.3 Hettstedt (Sachsen-Anhalt)

Programmstart / Programmziele / Programmveränderung

- Titel: Junge Menschen kaufen alte Häuser
- 2012 eingeführt, weil ein Stadtrat „so was in einer anderen Kommune mitbekommen hat“ und das auch für Hettstedt wollte
- Ziel des Programms ist lt. Richtlinie: Um jungen Paaren und Familien mit Kindern die Schaffung von Wohneigentum in gewachsener Umgebung zu erleichtern
- 2016 ist die Richtlinie verlängert worden unter Berücksichtigung einiger Änderungen
- Faktisch ruht das Programm seit 2017, da keine Mittel mehr im Haushalt verfügbar sind und es sich um eine freiwillige Leistung handelt
- Ursprünglich hatten sie keine Altersbeschränkung der Bewerber und es gab einige über 40-Jährige und damit stimmte der Anspruch „Jung kauft alt“ nicht so ganz, das haben wir bei der überarbeiteten Richtlinie 2016 auf unter 40-Jährige beschränkt

Förderung in der gesamten Kommune?

- Gemeindeweit, keine Beschränkungen
- Wir hätten das aber besser auf die Altstadt konzentriert, da ist der Handlungsdruck bzgl. alter Gebäude doch am größten. So wurden vor allem Häuser in den bestehenden Wohngebieten erworben bzw. gefördert.

Wer und was wird gefördert?

- Junge Paare; Familien mit Kindern
- Erwerb von Altbauten, mind. 40 Jahre alt (6 Jahre)
- Abbruch und Neubau (6 Jahre)
- Altbaugutachten (einmalig)

Budget / Förderung

- 2014: 7.500 €; 2015: 16.000 €; 2016: 22.000 €, insgesamt 45.500 €

- Ab 2017 wurde nichts mehr in den Haushalt eingestellt, da kein Geld mehr da war und da andere freiwillige Leistungen wichtiger sind (Schwimmbad, Bibliothek)
- Im Schnitt hat jeder geförderte Haushalt rund 1.700 Euro bekommen, verteilt auf die Jahre 2014, 2015 und 2016. Danach war kein Geld mehr da.

Anträge / Erwerber

- Insgesamt 47 Anträge seit Einführung 2012
- Davon aber nur 27 gefördert. Die übrigen 20 haben den Antrag gestellt, da aber kein Geld mehr da war ab 2017 wurden diese auch nicht gefördert bzw. ein Teil dieser 20 Haushalte erfüllte nicht die Fördervoraussetzungen.
- Die meisten kamen aus Hettstedt

Verkäufer

- Weiß sie nichts drüber, vermutlich ältere Haushalte

Was wurde gemacht? Nachweise

- Keine Nachweise bzw. Rechnungen für Modernisierungsmaßnahmen gefordert
- Wir haben keinen Überblick, aber das Geld wurde nach unserer Einschätzung schon für Sanierungsmaßnahmen eingesetzt

Wohnbaustrategie

- Wir haben unsere Baulandpolitik nicht verändert in den letzten Jahren, d.h. auch nicht eingeschränkt

Zukunft des Programms

- Im Moment ruht das Programm, weil es keine Mittel gibt. 2020 hat die Verwaltung eine Beschlussvorlage für den Rat erarbeitet, das Programm einzustellen bzw. die Richtlinie aufzuheben. Das wurde von der Politik abgelehnt. Eine eindeutige Begründung hierfür gab es nicht. Ein Argument war, dass es immer wieder Nachfragen von potenziellen Erwerbern nach dem Programm gibt und das ein Interesse zeigen würde. So scheint es einfacher zu sein, das Programm einfach ruhen zu lassen und wenn wieder Mittel verfügbar sind, das Programm dann wieder zu aktivieren.

3.4 Breuna (Hessen)

Programmstart / Programmziele / Programmveränderung

- Titel: Jung kauft alt
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Breuna hat im November 2011 die Einführung des Förderprogramms sowie die Förderrichtlinie zur Förderung von Investitionen in neu erworbene Altbauten in der Gemeinde Breuna beschlossen. Die Richtlinie trat erstmalig zum 01.01.2012, befristet bis zum 31.12.2013 in Kraft.
- Im Jahr 2013 wurde durch die Gremien der Gemeinde Breuna beschlossen, dass das Förderprogramm um 3 Jahre – bis zum 31.12.2016 verlängert werden soll. In den Jahren 2016 bzw. 2019 wurden die Verlängerungen des Förderprogramms bis zum 31.12.2020 bzw. aktuell bis zum 31.12.2025 beschlossen.
- Ziele
 - junge Familien in der Gemeinde halten und neue hinzuzugewinnen
 - es soll aktiv dem Immobilienleerstand entgegengewirkt werden
- Anpassungen
 - Das Programm wurde nicht verändert. Es wurde leidglich seitens des Gemeindevorstandes der Gemeinde Breuna beschlossen, dass Übertragungen von Wohnhäusern innerhalb der Familie (Schenkung/Erbe) von der Förderung ausgeschlossen sind (aufgrund des Antrages eines Antragstellers).

Förderung in der gesamten Kommune?

- Das Programm gilt für die gesamte Gemeinde Breuna mit allen Ortsteilen.

Wer und was wird gefördert?

- Junge Menschen; Familien mit Kindern
- Investitionen in einen Altbau, mind. 50 Jahre alt (5 Jahre)
- Altbaugutachten (einmalig)

Anträge / Erwerber

- Bisher wurden 47 Förderanträge gestellt. Davon 1 Antrag für die Erstellung eines Altbaugutachtens und 46 Anträge für eine laufende jährliche Förderung.
- Fördernehmer waren nicht nur „junge Familien mit Kindern“, die ursprünglich die Zielgruppe des Förderprogramms sein sollten, sondern Fördernehmer in allen Altersklassen und Familienständen.

- Anteil Fördernehmer mit Kindern: 23 Fördernehmer mit Kindern (teilweise sind die Kinder erst während des Förderzeitraumes geboren. Die Förderung wurde auf Nachweis der Geburt des Kindes angepasst. 18 Fördernehmer ohne Kinder.
- Der Zuspruch nach Wohnungen/Häusern/Bauplätzen in der Gemeinde Breuna ist in den vergangenen Jahren stark gestiegen. Dies liegt u. a. auch an der optimalen Lage der Gemeinde Breuna mit Autobahnanschluss/Bundesstraße. Die nächstgelegenen größeren Städte Kassel und Paderborn sind innerhalb kürzester Zeit erreichbar.

Verkaufte Objekte / Verkäufer /

- Die Objekte befanden sich in durchschnittlichem bis guten Zustand
- K.A. dazu, ob auch leerstehende Häuser erworben wurden. Aktuell gibt es in Breuna aber nur einige wenige leerstehende Einfamilienhäuser

Budget / Förderung

- Seit dem Beginn des Förderprogramms werden jährlich Haushaltsmittel eingeplant. Es besteht kein Rechtsanspruch auf die Förderung. Zuschüsse können nur gewährt werden, wenn Haushaltsmittel zur Verfügung stehen. Zu Beginn des Förderprogramms war der Haushaltsansatz noch sehr gering (5.000,00 Euro). In den folgenden Jahren wurde der Haushaltsansatz entsprechen der bereits bewilligten Förderanträge angepasst bzw. zusätzliche Mittel für Neuanträge eingeplant. Die folgenden Haushaltsansätze standen bisher zur Verfügung.

Jahr	Haushaltsansatz	Auszahlungen	Anzahl Fördernehmer	Durchschnittlicher Förderbetrag pro Jahr/Fördernehmer
2012	5.000 €	1.500 €	1	1.500,00 €
2013	8.500 €	7.000 €	6	1.166,67 €
2014	15.000 €	17.250 €	16	1.078,13 €
2015	18.750 €	18.500 €	16	1.156,25 €
2016	36.750 €	24.750 €	22	1.125,00 €
2017	50.500 €	29.000 €	25	1.160,00 €
2018	53.500 €	27.250 €	25	1.090,00 €
2019	25.000 €	18.000 €	22	818,18 €
2020	37.000 €	20.500 €	21	976,19 €
2021	30.250 €	13.750 €	19	723,68 €
Ges.	280.250 €	177.500 €		

- Anmerkung zur durchschnittlichen Förderung pro Jahr: Es kam in den einzelnen Jahren vor, dass die bewilligte Förderung doch nicht zur Auszahlung kam, da nicht ausreichend Nachweise über getätigte Investitionen vorgelegt wurden.
- Im Zeitraum von 2013 bis 2021 wurden Zuschüsse in Höhe von insgesamt 177.500,00 Euro an Fördernehmer ausgezahlt. Bezogen auf die bislang 47 Anträge sind das im Schnitt rund 3.800 € je Förderfall.

- Insgesamt wurde bisher ein Zuschuss in Höhe von 9.000,00 Euro zurückgefordert, da die Voraussetzungen zum Erhalt der Förderung nicht mehr erfüllt wurden (Aufgabe Eigennutzung/Verkauf des Förderobjektes). 1 Zuschussanteil eines Fördernehmers, der zuvor bereits 2 Auszahlungen erhalten hatte, wurde mit seinen allgemeinen Rückständen verrechnet und die Förderung aus dem Förderprogramm anschließend beendet. Bei einem weiteren Fördernehmer wurde die Förderung nach 2 Zuschussanteilen aufgrund der Aufgabe der Eigennutzung des Förderobjektes beendet. Die bereits ausgezahlten Zuschüsse in Höhe von 2.000,00 Euro wurden gem. Beschluss des Gemeindevorstandes nicht zurückgefordert.

Was wurde gemacht? / Nachweise

- Die Fördernehmer müssen als Nachweis über getätigte Investitionen Rechnungen vorlegen.
- Heizungssanierungen, Renovierungen von Badezimmern, Erneuerung der Wasserinstallation, auch Bodenbelege
- Es gab bisher nur einen Antrag auf Förderung der Erstellung eines Altbaugutachtens. Der Förderantrag wurde aber abgelehnt, da die Voraussetzungen zur Förderung nicht erfüllt wurden (das Gebäude war zu jung).
- Geht man von 70 – 75.000 € Sanierungskosten im Schnitt aus, dann liegt der Förderanteil daran bei 5 – 6 %.
- Der Gemeinde liegen keine Informationen dazu vor, was insgesamt an einem Objekt gemacht wurde, da die Kommune hauptsächlich nur einzelne Rechnungen erhält und dadurch keinen Gesamtüberblick über die Modernisierung des Gebäudes vorliegen. Vereinzelt haben Fördernehmer bei Antragsstellung eine Übersicht der geplanten Modernisierungsarbeiten eingereicht. Ob die Planungen zur Modernisierung des Gebäudes dann vollständig umgesetzt wurden, entzieht sich der Kenntnis. Oftmals wurde der gesamte Förderbetrag bereits durch eine Maßnahme (z. B. Erneuerung der Heizungsanlage) erreicht, sodass keine weiteren Nachweise zur Vorlage angefordert wurden und somit keinen Überblick über den gesamten Modernisierungsaufwand vorhanden sind. Die Vorlage einer Gesamtübersicht, aus der die geplanten Modernisierungen des Gebäudes entnommen werden können, wird bei Antragstellung nicht gefordert.

Wohnbaustrategie

- Nein, es gab keine direkte Veränderung. Zum Zeitpunkt der Einführung gab es bereits Neubaugebiete in den Ortsteilen Breuna, Wettelingen und Niederlistingen. Es wurden jedoch einige Jahre keine Bauplätze veräußert, da das Interesse nicht bestand. Dies hat sich mittlerweile geändert und es wurden vermehrt Bauplätze in den genannten Wohngebieten sowie einzelne Wohnbauflächen der Gemeinde Breuna in den Ortsteilen veräußert. Zudem wurde die Gemeinde Breuna im Jahr 2014 in das Dorfentwicklungsprogramm des Landes Hessen aufgenommen. Aufgrund der Aufnahme in das Förderprogramm hat die Gemeinde Breuna sich dazu verpflichtet, bis zum Jahr 2024 keine Neubaugebiete auszuweisen. Die aktuellen Baugebiete bestanden bereits vor der Aufnahme in das Dorfentwicklungsprogramm. Im Rahmen der Dorfentwicklung haben Fördernehmer, deren Gebäude

in einem festgelegten Fördergebiet liegen, die Möglichkeit eine Förderung ebenfalls für Gebäudesanierungen in Anspruch zu nehmen. Förderstelle ist das Servicezentrum für Regionalentwicklung (Landkreis Kassel).

Zukunft des Programms

- 2019 wurden die Verlängerungen des Förderprogramms bis zum 31.12.2020 bzw. aktuell bis zum 31.12.2025 beschlossen.
- Aktuell ist noch nicht bekannt, ob das Förderprogramm nochmals verlängert wird (über den 31.12.2025 hinaus).

Erfolgsfaktoren

- Insgesamt stellt sich das Förderprogramm als unkompliziert dar und ist auf Interesse gestoßen.

3.5 Poppenhausen (Bayern)

Programmstart / Programmziele / Programmveränderung

- Titel: Jung kauft alt
- Zum 01.01.2017 ist die Richtlinie in Kraft getreten
- Ziel des Programms ist es, dass jungen Menschen die Schaffung von Wohneigentum in gewachsener Umgebung erleichtert wird
- Es gab keine Veränderungen des Programms zwischenzeitlich

Förderung in der gesamten Kommune?

- Das Programm gilt für die gesamte Gemeinde Poppenhausen mit den Ortsteilen Hain, Kronungen, Kützberg, Maibach, Pfersdorf und Poppenhausen.

Wer und was wird gefördert?

- Junge Menschen
- Erwerb von Altbauten, mindestens 50 Jahre alt (5 Jahre)
- Abbruch und Neubau (5 Jahre)
- Erstellung von Altbaugutachten (einmalig)

Anträge / Erwerber

- Bisher konnten 13 Haushalte gefördert werden.

- 85 % Familien mit Kindern, 15 % der Haushalte ohne Kinder
- 5 der 13 Familien kamen aus Poppenhausen. Der Rest ist von außerhalb zugezogen.
- Die Förderung für ein Altbaugutachten wurde bisher nur einmal in Anspruch genommen.

Verkaufte Objekte / Verkäufer /

- Hierüber gibt es keine dokumentierten Infos. Es wird vermutet, dass es keine bzw. nur sehr wenige leerstehende Häuser in der Gemeinde gibt. Die Nachfrage nach EZFH in Poppenhausen ist sehr groß.

Budget / Förderung

- Die Finanzierung wird im gemeindlichen Haushalt eingeplant, das jährliche Budget wird in jedem Jahr neu festgelegt.
- Bisher wurden keine Anträge abgelehnt. Das Budget wird großzügig eingeplant, sodass alle Haushalte gefördert werden können.
- Der jährliche Förderbetrag betrug im Durchschnitt 900 € / Haushalt – bei 6 Jahren Laufzeit beläuft sich der Gesamtzuschuss also auf 5.400 €. Dieser Betrag gilt für eine Familie mit einem Kind. In Summe sind das rund 70.000 € seit Start.

Was wurde gemacht? / Nachweise

- Die geförderten Gebäude waren in durchschnittlichem bis guten Zustand. Zwei Gebäude wurden abgerissen und an der Stelle entstand ein Neubau.
- Bei einigen Gebäuden wurden Sanierungsmaßnahmen wie Dacherneuerung, Heizung, Fenster usw. durchgeführt, andere wurden komplett entkernt und der Rohbau neu ausgebaut.

Wohnbaustrategie

- Es erfolgte keine Veränderung der Wohnbaustrategie

Zukunft des Programms

- Aktuelle Richtlinie endet am 31.12.2021
- Eine Verlängerung wird angestrebt. Welche Änderungen sich ergeben könnten, wird in der Gemeinderatssitzung am 15.11.2021 festgelegt.

Erfolgsfaktoren

- Um junge Familien in der Gemeinde halten bzw. neue BürgerInnen erreichen zu können, ist es wichtig, eine insgesamt gute Infrastruktur (Schule, Kindergärten, Einkaufsmöglichkeiten usw.) zu haben. Das Förderprogramm ist dann eine weitere Gelegenheit die Käufer bei Ihrer Investition zu unterstützen.

3.6 Lastrup (Niedersachsen)

Programmstart / Programmziele / Programmveränderung

- Titel: Jung kauft Alt - Alte Häuser für junge Familien
- Programm wurden eingeführt zum 1.7.2013
- Mit dem Programm soll
 - dauerhaften baulichen Leerständen vorbeugen werden
 - eine energetische Verbesserung älterer Wohngebäude erreicht werden
 - einer zunehmenden Zersiedlung durch die Ausweisung von Bauland zu begegnen
 - Abmilderung der demografischen Veränderung, indem jüngere Familien in ältere Baugebiete / Siedlungsgebiete ziehen
 - Stärkung des Images von Lastrup als kinder- und familienfreundliche und klimafreundliche Gemeinde
 - Ermöglichung von Wohneigentumsbildung
- Das Programm wurde bisher nur unwesentlich geändert, bspw. wurden formale Klarstellungen hinsichtlich Antragsstellung etc. eingearbeitet

Förderung in der gesamten Kommune?

- Gesamtes Gemeindegebiet

Wer und was wird gefördert?

- Junge Familien
- Erwerb und Sanierung von Gebäuden, mind. 40 Jahre alt und entweder seit mind. 2 Jahren leerstehend oder Sanierungsstau aufweisend (einmalig)
- Altbaugutachten mit Modernisierungsempfehlung und Kostenschätzung (einmalig)

Anträge / Erwerber

- Bisher konnten 15 Haushalte gefördert werden.

- 90 % der Haushalte waren Familien mit Kindern.
- Die Förderung für Altbaugutachten wurde bisher nur bei rund 10 % der Anträge in Anspruch genommen.
- Ca. die Hälfte der Haushalte kam aus den Ortschaften und die andere Hälfte aus dem Ort Lastrup direkt.

Verkaufte Objekte / Verkäufer

- Es handelte sich hauptsächlich um ältere Hausbewohner, die entweder ins Pflegeheim oder zu Familienangehörigen gezogen sind. Auch Erbfälle sind bekannt, in denen die Erben das Objekt weiterveräußert haben.

Budget / Förderung

- Das Programm wird aus Eigenmitteln der Gemeinde finanziert. Das jährliche Budget liegt im Schnitt zwischen 10.000 und 15.000 €. In Summe waren es bislang ca. 78.000 €
- Das Budget hat bisher immer ausgereicht. Die meisten Anträge haben einen gewissen Vorlauf, sodass ausreichend Haushaltsmittel eingeplant werden können.
- Der durchschnittliche Förderbetrag je Haushalt belief sich auf 4.000 €. Allerdings kamen nachträglich noch 1 -2 Geburten pro Jahr hinzu, für die nachträglich 1.500 € pro Kind gewährt werden.

Was wurde gemacht? / Nachweise

- Der Zustand der Gebäude war durchschnittlich.
- In Einzelfällen wurden leerstehende Häuser erworben. Derzeit gibt es so gut wie keine leerstehenden Einfamilienhäuser im Gemeindegebiet.
- Neue Heizungsanlage, neue Fenster, neue Bodenbeläge, neue Tapeten, Modernisierung Bad
- I.d.R. wurden lediglich Rechnungen bis 10.000 € eingereicht, daher lässt sich nicht sagen, wie hoch der Modernisierungsaufwand insgesamt war.

Wohnbaustrategie

- Die Neubaupolitik wurde bisher nicht geändert. Der Bedarf nach Wohnraum in unserer Region ist sehr hoch, sodass parallel zum Programm „Jung kauft Alt“ auch Neubaugebiete ausgewiesen wurden.

Zukunft des Programms

- Das Programm wird in den nächsten Jahren so weitergeführt

3.7 Neunkirchen (Saarland)

Programmstart / Programmziele / Programmveränderung

- Titel: Alt für jung
- 2012 eingeführt
- Ziele
 - Leerstands-beseitigung
 - Eigentumsbildung für junge Familien
 - Demografischen Wandel verlangsamen
 - Ursprüngliche Idee war es, junge Familien von außerhalb nach Neunkirchen in die Leerstände zu ziehen. Aber da muss man auch mal ehrlich sein, mit gerade einmal 5.000 € kann sowas nicht gelingen. Daher hat die Förderung den Charakter eines „Begrüßungsgeldes“, mehr nicht. Auch wenn die Mehrheit der Geförderten von außerhalb zugezogen ist, haben viele erst nachdem sie bereits in Neunkirchen wohnten, einen Förderantrag gestellt.
- Keine Anpassungen seit Start

Förderung in der gesamten Kommune?

- Gesamtes Stadtgebiet von Neunkirchen

Wer und was wird gefördert?

- junge Paare; Familien mit Kindern
- Erwerb von Gebäuden o. Wohnungen, mind. 25 Jahre alt und mind. ein Jahr leerstehend (einmalig), Gebäude müssen nicht modernisiert/saniert werden

Anträge / Erwerber

- 58 Förderfälle seit 2012
- Geförderte Haushalte
 - Knapp 70 % Familien (v.a. junge Familien, da eine Person aus dem Haushalt 35 Jahre oder jünger sein muss)
 - Herkunft: ein Drittel aus Neunkirchen, zwei Drittel aus der Umgebung

Verkaufte Objekte / Verkäufer

- Da die Fördervoraussetzung mind. ein Jahr Leerstand war, handelte es sich nur um Leerstände
- Die Häuser liegen vor allem in den Stadtteilen und selten in der Innenstadt
- Keine Infos zum Verbleib der ursprünglichen Bewohner, tlw. ins Altersheim gezogen, tlw. unbekannt verzogen

Budget / Förderung

- Einmalige Förderung
- Seit 2021 insgesamt rund 200.000 €, d.h. je Förderfall im Schnitt rund 3.500 €
- Angefangen mit 50.000 €, aktuell bei 20.000 € pro Jahr (3 – 4 Förderfälle). Ist gesunken, weil wir das Programm nicht so intensiv beworben haben

Wohnbaustrategie

- Keine Anpassung der Wohnbaustrategie

Zukunft des Programms

- Das wird so weiterlaufen, es ist im Vergleich zu anderen Haushaltsposten ja wenig Geld und so kann sich Neunkirchen das Bild einer modernen Kommune geben

3.8 Oschersleben (Bode) (Sachsen-Anhalt)

Programmstart / Programmziele / Programmveränderung

- Titel: Jung kauft Alt - Junge Menschen kaufen alte Häuser
- 2016 eingeführt zum Start 1.1.2017
- Ziel: Um jungen Paaren und Familien mit Kindern die Schaffung von Wohneigentum in gewachsener Umgebung zu erleichtern
- Keine Anpassungen seit Start

Förderung in der gesamten Kommune?

- Gesamtes Stadtgebiet von Oschersleben
- Auf die Kernstadt entfallen 70 % der geförderten Objekte

Wer und was wird gefördert?

- junge Paare; Familien mit Kindern
- Erwerb von Altbauten, mind. 40 Jahre alt
- Abbruch und Neubau
- Altbaugutachten

Anträge / Erwerber

- seit 2017: 27 Anträge bis dato bewilligt und 19 noch in Prüfung
- Haushalte
 - 13 Anträge von Ein-/Zweipersonenhaushalten, 36 Anträge von Paaren mit Kindern (v.a. 1 und 2 Kinder) == Drei Viertel Familien mit Kindern, faktisch höher, da von den Paaren noch einige Kinder bekommen werden
 - Herkunft: Ca 85 % aus Oschersleben, der Rest aus der Region
- Fördergegenstand

	Anträge gesamt (bewilligt)	Erwerb Altbau gesamt (bewilligt)	Abriss/Neubau gesamt (bewilligt)	Altbaugutachten gesamt (bewilligt)
2017	17 (10)	10 (6)	3 (1)	4 (3)
2018	10 (6)	7 (4)	0 (0)	3 (2)
2019	14 (11)	12 (10)	1 (1)	1 (0)
2020	7 (1)	6 (1)	1 (0)	0 (0)
2021	9 (0)	8 (0)	1 (0)	0 (0)
	57 (28) 19 in Bearbeitung	43 (21) 75 % (75 %)	6 (2) 11 % (7 %)	8 (5) 14 % (18 %)

Verkaufte Objekte / Verkäufer

- Das Gros der verkauften Häuser gehörten Älteren
- K.A. wohin die Älteren gezogen sind
- K.A. über die leerstehenden Objekte, „waren aber wenige“ (Info aus der Städtebauförderung: in Oschersleben gab es 2020 insgesamt 669 leerstehende WE von

insgesamt 7.167 WE (9,3 %), im Fördergebiet Kernstadt betrug die Leerstandsquote im Jahr 2020 rd. 14 % bei 2.000 WE)

- Die Häuser waren häufig älter, d.h. von 1940/1950er Jahre, da die meisten in der Kernstadt von Oschersleben liegen und dort die Gebäude älter sind als in der Gesamtstadt.

Budget / Förderung

- Förderung über 5 Jahre, Altbaugutachten einmalig
- Seit 2017:
 - 28 Bewilligte: bis dato 118.000 €,
 - Prognose: rd. 180.000 € für die derzeit noch in Bearbeitung befindlichen plus Nachmeldungen zukünftiger Kinder
 - je Förderfall im Schnitt rund 4.500 bis 5.000 €
- Angefangen mit 30.000 € im Jahr 2017, je 36.000 € in den Jahren 2018/2019, je 51.000 € im Jahr 2020 und 2021 (51.000 € wird auch Ansatz für 2022 sein)
- Die Nachfrage war zu Beginn größer (über Mundpropaganda hat sich das verbreitet), daher wurde das Programm aufgestockt

Was wurde gemacht? / Nachweise

- Der Zustand der Gebäude war durchschnittlich (Anm.: passt aber nicht zu dem geschätzten hohen Modernisierungsaufwand)
- 60 – 80 % der Geförderten hat zumindest innen „alles gemacht“ (Boden-/Wandbeläge, neue Heizung, Bäder, tlw. kernsaniert, d.h. auch die Erneuerung der Leitungssysteme, v.a. bei den ältesten Gebäuden im Kernort) und auch die Außenbereiche, einige haben die Fenster gemacht und selten wurde das Dach gemacht
- Schätzung der Stadt: 100 – 150.000 € Modernisierungskosten sind üblich.
- Gemessen an den o.g. üblichen Modernisierungskosten von 100 bis 150.000 € macht die durchschnittliche Förderung 3 bis 5 % aus.
- Altbaugutachten wurden selten in Anspruch genommen, d.h. in 10-15 % der Fälle. Gründe für die geringe Inanspruchnahme könnten sein: Zum einen liegen die Kosten für ein Gutachten üblicherweise bei 10 % des Verkehrswertes, d.h. bei rd. 200.000 € wären das rd. 2.000 € für ein Gutachten, es werden aber nur maximal 1.500 € gefördert, d.h. die Erwerber würden auf einem Eigenanteil sitzen bleiben. Zum anderen wissen die Erwerber schon was sich machen wollen und brauchen dafür kein Gutachten.
- Die Stadt erhält auch die Gutachten

Wohnbaustrategie

- Auch wenn es bei der Entscheidung für B-Pläne in dem einen oder anderen Fall eine Rolle gespielt haben mag, dass es das Förderprogramm gibt, war die Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Oschersleben in den letzten Jahren groß.
- In der Zusammenschau wurde die Wohnbaustrategie von Oschersleben nicht geändert.

Zukunft des Programms

- Vermutlich wird das Programm auch in den kommenden Jahren weiterlaufen mit einem ähnlichen Ansatz wie derzeit (51.000 € pro Jahr)