Vorlage

Beratungsfolge	Datum	
Haupt- und Finanzausschuss	03.05.2018	öffentlich

Finanzielle Förderung des Kaufs alter Häuser durch junge Menschen („Jung kauft alt“)

- Antrag der FWG-Fraktion vom 04.12.2017 -

Die FWG-Fraktion im Rat der Stadt Sassenberg hat mit Schreiben vom 04.12.2017 einen Antrag mit nachstehendem Inhalt zur Beratung in den zuständigen Gremien gestellt:

„Die Stadt Sassenberg sollte junge Menschen zum Kauf alter Häuser für sich gewinnen, damit dem Leerstand und der Vergreisung im Ortskern entgegengewirkt wird. Hierzu sollte eine Förderung für entsprechende Interessenten im Haushalt eingestellt werden.“

Zur Begründung wird ausgeführt, die Förderung unter dem Namen „Jung kauft alt“ werde in vielen Städten und Gemeinden bereits praktiziert und sei somit kein Neuland.

Das Ergebnis einer solchen Förderung könne in folgenden Punkten liegen:

- der Verjüngung der Bauquartiere
- der Stabilisierung der Immobilienwerte
- der Sicherung der Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Ver- und Entsorgung) und
- der Reduzierung des Flächenverbrauches.

Die Förderung sollte sich auf den Erwerb eines Altbaus (auch Abriss und Ersatzbau) sowie die Erstellung eines Altbau-Gutachtens beziehen.

Die genauen Förderbedingungen, wie geförderter Personenkreis, Definition des Begriffes „Altbau“, Höhe der Förderung, sollte eine Expertenrunde erarbeiten. Diese Runde könnte u. a. aus örtlichen Architekten, Immobilienmaklern, Landschafts- und Städteplanern und Baufinanzieren zusammengestellt werden.

Außerdem sollte in Erfahrung gebracht werden, ob europäische oder deutsche Fördermittel für dieses Programm abgerufen werden können.

Der Antrag der FWG-Fraktion ist als Anlage beigefügt.

Der Antrag wurde bereits in der Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 07.12.2017 -Pkt. 1.3 d. N.- verlesen. Im Übrigen ist seinerzeit durch den Bürgermeister festgehalten worden, dass eine Beratung des Antrages in der nächsten Sitzung des Ausschusses vorgesehen sei. Der Antrag wurde auch im Rahmen der Haushaltsberatungen zum Haushalt 2018 kurz angesprochen.

Zur Vorbereitung der Beratungen des Antrags wurden Förderrichtlinien bzw. -programme einiger Städte und Gemeinden ausgewertet.

Hierzu ist festzuhalten, dass eine Förderung regelmäßig an das Alter der betreffenden Immobilie anknüpft (z. B. 25 oder 30 Jahre). Das Alter der Antragsteller ist - entgegen dem Eindruck des Programmnamens „Jung kauft alt“ - nicht förderentscheidend oder -

begrenzend. Hier dürfte eventuell auch der Aspekt der Altersdiskriminierung greifen, selbst wenn eine Altersgrenze durch politische Entscheidung festgelegt werden könnte. Ebenso ist regelmäßig die Einkommens- und Vermögenssituation der Antragsteller nicht Prüfkriterium einer Förderung.

Gefördert wird in der Regel einmalig die Erstellung eines Altbaugutachtens, mehrjährig der Erwerb eines Altbaus für eigene Wohnzwecke und auch der Gebäudeabbruch eines Altbaus sowie die Errichtung eines Neubaus, teilweise wird auch die energetische Sanierung eines Altbaus gefördert.

Die Förderbeträge sind regelmäßig in einen Grundbetrag und Erhöhungsbeträge für jedes Kind gestaffelt (jeweils mehrere hundert Euro) bei Deckelung auf (Jahres-)Höchstbeträge.

Einige der betreffenden Kommunen wurden zusätzlich fernmündlich kontaktiert. Nach Auskunft der jeweiligen Ansprechpartner/innen erfolgt die Förderung hier ausschließlich durch Eigenmittel der Kommune; eine Refinanzierung durch Zuwendungen aus Mitteln der Europäischen Union, des Bundes oder Landes erfolgt nicht. Losgelöst von der Befragung einzelner Kommunen dauert zurzeit die Prüfung noch an, ob entsprechende Zuwendungen in Betracht kommen.

Die Förderprogramme laufen bei den befragten Kommunen unterschiedlich lang (in einem Fall erst 2017 angelaufen, in einem Fall seit 2007). Das jährliche Förderbudget liegt auch bei Kommunen mit unter 10.000 Einwohnern nicht unter 10.000,00 €, mindestens laufen etwa 10 Antragsverfahren (hier bei einer Kommune mit einem jüngeren Projektstart). Eine Kommune mit ca. 20.000 Einwohnern stellt im Haushalt für das laufende Jahr zurzeit 270.000,00 € bereit bei etwa 500 laufenden Bewilligungen.

Ziel des Programms ist im Wesentlichen die Vermeidung von Leerständen. Teilweise wurde von angenommenen Mitnahmeeffekten für ohnehin vorgesehene Maßnahmen berichtet, andererseits aber auch teilweise von dem ausschlaggebenden Effekt der Förderung für eine Maßnahmeentscheidung bzw. -alternative.

Für die Stadt Sassenberg wird die Problematik des Leerstands von Immobilien als nicht besonders ausgeprägt einzustufen sein. Die Nachfrage nach unbebauten und auch bebauten Grundstücken ist vielmehr seit Längerem sehr hoch, so dass (marktgerechte) Immobilienangebote in der Regel auf entsprechende Nachfrage treffen. Dass auch Altbauten grundsätzlich zum Erwerb gut nachgefragt werden, hat auch die Stadt Sassenberg bei der Markterkundung in den vergangenen Jahren zwecks Erwerbs von Gebäuden zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern wahrnehmen können.

Zuständig für die Entscheidung ist der Haupt- und Finanzausschuss.

Vorschlag der Verwaltung:

„Der Antrag der FWG-Fraktion vom 04.12.2017 zur finanziellen Förderung des Kaufs alter Häuser durch junge Menschen („Jung kauft alt“) wird grundsätzlich angenommen. Zur weiteren Umsetzung des Antrags wird die Verwaltung beauftragt, eine Expertenrunde zur Erarbeitung entsprechender Förderrichtlinien und Klärung weiterer Details einzuberufen. Der Expertenrunde sollen angehören: [Vorschlag des Haupt- und Finanzausschusses]

...
...
... .

Die abschließende Entscheidung über die Umsetzung eines entsprechenden Förderprogramms trifft zu gegebener Zeit der Haupt- und Finanzausschuss.

alternativ:

Der Antrag der FWG-Fraktion vom 04.12.2017 zur finanziellen Förderung des Kaufs alter Häuser durch junge Menschen („Jung kauft alt“) wird abgelehnt.“

DBgm.