

Federführung:

60 - Planung, Bauordnung, Verkehr

Produkt:

20.01 Haushalt/Budgetierung

20.12 Wirtschaftsförderung und Breitbandausbau

60.01 Stadtplanung

Datum:

29.08.2019

Beratungsfolge:	Sitzungsdatum:	
Ausschuss für Umwelt, Planen und Bauen	11.09.2019	Vorberatung
Haupt- und Finanzausschuss	12.09.2019	Vorberatung
Rat der Stadt Coesfeld	26.09.2019	Entscheidung

**Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN: Einführung Förderprogramm
„Jung kauft Alt“,
- Unterstützung junger Leute beim Kauf alter Häuser**

Beschlussvorschlag der Fraktion BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN:

Es wird beschlossen, in der Stadt Coesfeld zur Förderung des Erwerbs von Altbauten ein Förderprogramm „Jung kauft Alt“ einzuführen.

Sachverhalt:

Der Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen vom 25.06.2019 gemäß § 3 Abs. 1 Satz 2 der Geschäftsordnung des Rates der Stadt Coesfeld wurde vom Rat am 11.07.2019 in den zuständigen Fachausschuss UPB überwiesen.

In der Begründung des Antrages heißt es:

Im ländlichen Raum stehen die Städte, auch die Stadt Coesfeld vor den Herausforderungen des demografischen Wandels. Die Fraktion der Bündnisgrünen möchte für Familien in Coesfeld die bestmöglichen Voraussetzungen schaffen, um Ihnen den Wunsch nach den eigenen vier Wänden zu ermöglichen und so einen Anreiz für ihre Ansiedlung zu geben.

Für die Entwicklung unserer Stadt Coesfeld ist es nach unserer Meinung aber wichtig nicht nur auf neue Baugebiete zu setzen. Für neue Baugebiete werden immer wertvolle Grün- oder Ackerflächen überbaut und verdichtet. Der Flächenverbrauch in Deutschland ist nach wie vor zu hoch. Wir sehen es daher als besonders wichtig an die Bestandsimmobilien im Blick zu haben, um auch ein Ausbluten der gewachsenen Randgebiete zu verhindern.

Aus diesem Grunde möchten wir Familien, die den Wunsch haben einen Altbau zu erwerben, unterstützen. Die Gemeinde Hiddenhausen und auch die westfälischen Gemeinden Rosendahl und Heek haben ein Förderprogramm „Jung kauft Alt“ eingeführt.

Mit diesem Programm werden der Kauf einer Altimmoblie sowie die Erstellung eines energetischen Gutachtens gefördert. Die Gemeinden haben damit bisher gute Erfahrungen gesammelt, daher betrachten wir dies auch für Coesfeld, insbesondere im Hinblick auf die große Anzahl von Altimmobilien, als guten und umsetzbaren Ansatz.

Folgende Eckpunkte sollten für Coesfeld angesetzt werden:

- Eine Immobilie gilt ab einem Alter von 25 Jahren ab Bezugfertigkeit als Altbau
- Jährlicher Grundbetrag 600 Euro und Erhöhungsbetrag pro Kind von 400 Euro
- Der Bezugsraum beträgt fünf Jahre
- Die maximale jährliche Förderung wird auf 1500 Euro begrenzt
- Bei einem Abriss und der anschließenden Neuschaffung eines Gebäudes an gleicher Stelle wird die Förderung unabhängig von einem Erwerb eines Gebäudes, also auch dann, wenn sich das Gebäude bereits im Besitz des Bauherrn befindet, ausbezahlt. Voraussetzung hierfür ist, dass die Immobilie mindestens 60 Jahre alt ist. Hiermit soll ein Anreiz geschaffen werden, extreme Altbestände durch moderne Neubauten zu ersetzen, die nach energetischen Maßstäben einem modernen Standard genügen.

Die finanziellen Mittel für die Förderung sollen in den nächsten Haushalt eingestellt werden. Das Programm „Jung kauft Alt“ soll erst mal auf zwei Jahre befristet sein.

Danach soll über die weitere Fortführung des Programms erneut beraten werden.

Der Antrag liegt als Anlage bei.

Stellungnahme der Verwaltung:

Coesfeld verzeichnet seit dem Wirtschaftsaufschwung 2010 und mit Einsetzen der Niedrigzinsphase über eine rege Nachfrage im Einfamilienhausbau, was auch mit Bevölkerungswachstum einher geht. Die Bedarfsdeckung erfolgt zum einen in der Ausweisung von Neubaugebieten als Nachverdichtung im Innenbereich oder als Baulandneuausweisung am Ortsrand. Zum anderen werden kontinuierlich und ohne Steuerung durch die Stadt ältere Einfamilienhäuser nach Tod oder Auszug der Alteigentümer durch jüngere Menschen nachgenutzt (im Rahmen der Vorkaufsrechtsbescheinigungen nachvollziehbar). Dieser Prozess findet schleichend statt, in fast allen Fällen ohne dass das Haus auf dem Immobilienmarkt zum Verkauf angeboten werden musste. Der Bedarf ist seit Jahren höher als das Angebot, weshalb junge Leute z.T. auf Neubaugebiete ausweichen und mehr Suchanfragen als Angebote im Immobilienmarkt der AZ stehen oder bei Maklerinseraten auftauchen. Gerade handwerklich begabte Nachfrager suchen gerne nach Altimmobilien, finden aber nichts am Markt.

Daher gibt es aus Sicht der Verwaltung keine Veranlassung einer Förderung, um Leerstand entgegenzuwirken, wie dies vor Jahren in Hiddenhausen auch Anlass für die Förderung war.

Ob durch das Förderprogramm mehr junge Leute an Coesfeld gebunden würden oder nach Coesfeld kommen wurden, wird seitens der Verwaltung ebenso kritisch gesehen.

Dies ist 2016 der Hauptbeweggrund in der Gemeinde Rosendahl gewesen, das städtische Förderprogramm aufzulegen. Beispielhaft ist hier die „Richtlinien zur Förderung des Erwerbs von Altbauten (Förderprogramm („Jung kauft Alt - Junge Leute kaufen alte Häuser“)) lt. Beschluss des Rates der Gemeinde Rosendahl vom 25.05.2016 als Anlage angehängt, die analoge Förderkonditionen wie im Antrag für Coesfeld beinhalten. In der Präambel heißt es dort: *Um Paaren und Familien mit Kindern die Schaffung von Wohneigentum in gewachsener Umgebung zu erleichtern und gleichzeitig aktives Leerstandsmanagement in der Bausubstanz zu betreiben, fördert die Gemeinde Rosendahl nach eigenem Ermessen den Erwerb von Altbauten in den geschlossenen Ortslagen Darfeld, Holtwick und Osterwick nach folgenden Bestimmungen....* Statt des Vorschlages der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen ist in Rosendahl eine Höchstgrenze von 2.000 € jährlich festgelegt, 10.000 € im max. Förderzeitraum von 5 Jahren. Das Programm ist dort nach Rückmeldung aus der Verwaltung der Gemeinde Rosendahl gut nachgefragt: seit Mitte 2016 ca. 18 Anträge meist auf laufende Förderung, einige Einzelförderungen für Gutachten. Hochgerechnet könnte so in den letzten 3 Jahren eine max. Fördersumme von 180.000 € zusammengekommen sein.

Aus Sicht der Verwaltung besteht ein anderes gravierendes Problem, das verhindert, dass noch mehr EFH auf den Markt kommen, das sich aber auch mit einer Förderung nicht lösen lässt.

Häufig verbleiben ältere Eigentümer in den zu großen Häusern mit pflegeintensiven Gärten, weil der Verkauf der (meist mit Sanierungsstau behafteten) Altimmobilie nicht den Erlös bringt, eine kleinere barrierefreie Neubauwohnung zu erwerben. Die Differenz zwischen dem Erlös aus dem Verkauf des Altbaus gegenüber dem Preis einer Neubauwohnung kann schnell einen Wert von 100-150.000 € erreichen. Oft wird auch trotz ausreichender finanzieller Grundlage eine Neubaumiete als subjektiv zu hoch eingestuft, was den Wechsel vom Eigentum in ein Mietobjekt erschwert.

Neben den jungen Singles mit eigenen Wohnungen erhöht sich aufgrund dieser Entwicklung in der Statistik die Pro-Kopf-Wohnfläche und damit der Gesamtflächenverbrauch an Wohnfläche für Jung und Alt erheblich (Auswirkung des demographischen Wandels).

Anlagen:

Antrag der Fraktion BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN

Muster Richtlinie Gem. Rosendahl