VON JOACHIM GÖRES

Was macht eigentlich ...?

„Jung kauft Alt" in Hiddenhausen

Sinkende Einwohnerzahlen und wachsende Leerstände – um dagegen etwas zu tun, erfand die Gemeinde Hiddenhausen in Ostwestfalen das Programm „Jung kauft Alt" und gewann damit 2011 den Stiftungspreis der „Lebendigen Stadt". Wie sieht es heute in Hiddenhausen aus? Hat sich das Programm bewährt?

In Hiddenhausen werden Käufer eines mindestens 25 Jahre alten Hauses seit 2007 finanziell gefördert. Die Bedingung: Sie müssen in das Haus auch einziehen. Über sechs Jahre gibt es dann einen Grundbetrag von jeweils 600 Euro, dazu für jedes Kind unter 18 Jahren jeweils 300 Euro, maximal pro Jahr 1.500 Euro. Zusätzlich wird die Erstellung eines Hausgutachtens einmalig mit 600 Euro plus 300 Euro pro Kind bezuschusst. Ein Modell, das vor allem junge Familien im Blick hat. Kinder sind aber keine Voraussetzung, ein Höchstalter gibt es nicht.

„Im ersten Jahr haben wir für das Programm 20.000 Euro bereitgestellt und diese Summe wurde nicht ausgeschöpft. Mit der wachsenden Bekanntheit unseres Modells wurde die Nachfrage größer und die Gemeinde Hiddenhausen hat den Betrag aufgestockt, zunächst auf 52.000 Euro, dann auf 82.000 und 110.000 Euro im Jahr. Seit 2014 stehen jährlich 270.000 Euro bereit. 2018 haben wir Mitte Oktober diese Summe bereits erreicht", sagt Alexander Graf, Leiter des Amts für Gemeindeentwicklung. Wer Ende dieses Jahres einen Antrag stellt, kommt auf eine Warteliste und wird dann ab 2019 finanziell gefördert. Die Bedingungen wurden seit Beginn des Programms nur geringfügig verändert: Wer eine alte Immobilie kaufen wollte, um sie abzureißen und dort neu zu bauen, bekam anfangs kein Geld – inzwischen wird auch diese Möglichkeit finanziell gefördert. „Davon wird aber nur selten Gebrauch gemacht", sagt Graf.

Zudem hatte die Gemeinde anfangs überlegt, offensiv auf leerstehende Gebäude hinzuweisen. Davon hat sie die Finger gelassen. „Wir wollen nicht als Makler auftreten. Wir vermitteln keine Häuser, sondern kommen erst dazu, wenn sich Verkäufer und Käufer geeinigt haben", erklärt Graf. Nach seinen Worten haben die meisten Nutzer des Programms ein Kind, im Schnitt liegt der jährlich ausbezahlte Betrag bei über 900 Euro. Bis heute wurden 534 Förderanträge genehmigt, wovon knapp 1.000 Erwachsene und rund 600 Kinder profitierten.

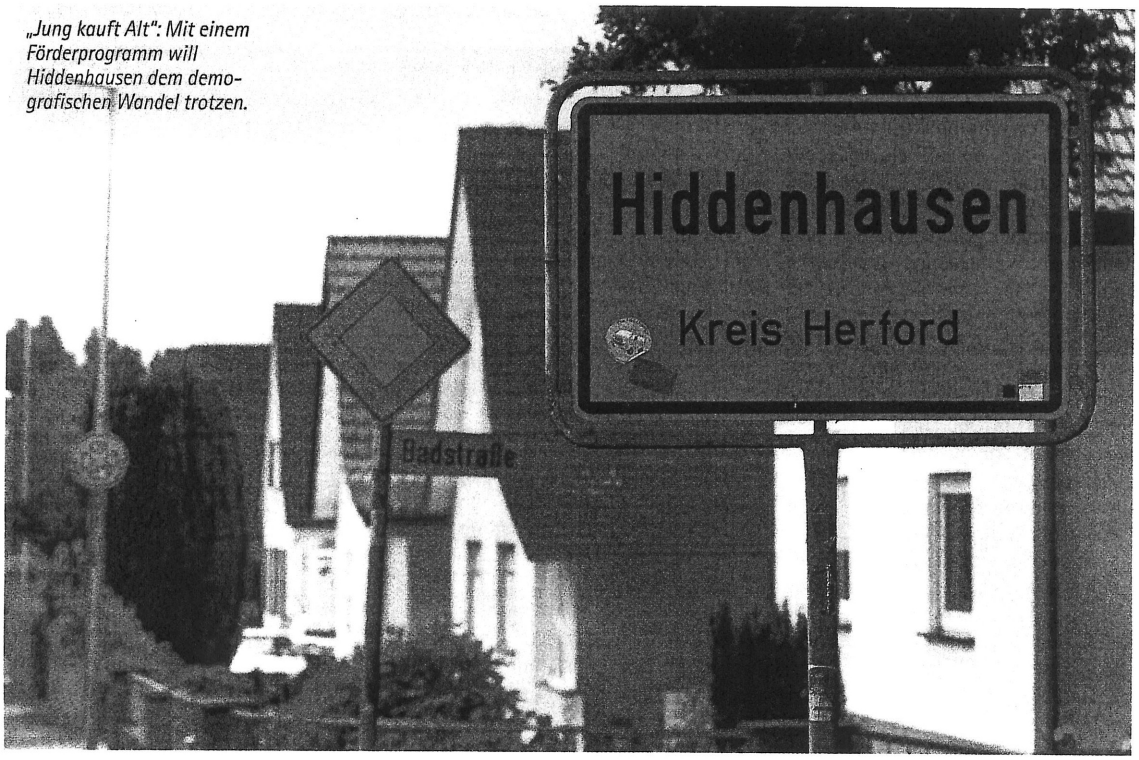
„Wir haben die Außenentwicklung gestoppt und weisen am Ortsrand von Hiddenhausen keine Neubaugebiete mehr aus. Die kurzfristigen Gewinne durch den Verkauf von Bauland und durch Einkommensteuer und Grundsteuer werden sonst nach 20 bis 30 Jahren durch die Kosten und Folgekosten der nötigen Infrastruktur vernichtet", sagt Bürgermeister Ulrich Rolfsmeyer. Sprich: Das verschuldete Hiddenhausen stellt in seinem Haushalt Geld für „Jung kauft Alt" bereit, das es sonst für den Ausbau der Infrastruktur in Neubaugebieten hätte ausgeben müssen. Alle im Gemeinderat vertretenen Parteien unterstützen diese Ausgaben. Neubau ist weiterhin möglich, und zwar in Gebieten, die schon lange als Bauland ausgewiesen sind.

Zum Start des Programms gab es mehr Wegzüge als Zuzüge, das Minus lag 2007 bei 203 Personen. Seit 2010 hat sich das Verhältnis umgedreht. Darin sind die Sterbefälle allerdings nicht enthalten, angesichts des hohen Durchschnittsalters gibt es keinen Grund zur Entwarnung: 2007 standen 90 Häuser leer, im vergangenen Jahr lag die Zahl bei 156. „Wir erwarten auch künftig eine leichte Zunahme beim Leerstand, aber nicht so hoch wie ursprünglich prognostiziert", sagt Graf. 2004 hatte der Regierungsbezirk Detmold für Hiddenhausen eine Abnahme der Bevölkerung von 21.000 auf 18.500 vorausgesagt. Derzeit leben dort mehr als 20.000 Menschen.

57 Prozent der finanziell geförderten Käufer sind aus dem Umland nach Hiddenhausen gezogen. „Die meisten haben ihre alte Arbeitsstelle behalten und pendeln. Hiddenhausen ist eher Wohn- als Arbeitsort, vor allem nach Bielefeld und Herford fahren die Menschen von hier zur Arbeit", sagt Wirtschaftsförderer Andreas Homburg. Er hat das Hiddenhauser Modell in vielen Kommunen in ganz Deutschland vorgestellt und bekommt dabei eine Frage immer wieder gestellt: Wie groß ist der Mitnahmeeffekt? „Wir wissen nicht, wer auch ohne unsere Förderung ein altes Haus gekauft hätte. Allerdings registrieren wir, dass sich zur Jahresmitte, wenn der Förderbetrag ausgezahlt wird, etwa die Hälfte der Antragsteller bei uns meldet und nachfragt, wann das Geld genau überwiesen wird. Bei ihnen ist zu vermuten, dass für sie der Betrag wichtig ist", lautet seine Antwort.

In Hiddenhausen ist man sich klar darüber, dass außer dem finanziellen Zuschuss auch andere Faktoren eine wichtige Rolle für die Entscheidung spielen, ob junge Familien dort ein Haus kaufen. Jeder der sechs Ortsteile hat eine Grundschule, es gibt Lebensmittelläden und Ärzte. „Man weiß, in welche Umgebung man zieht – in einem Neubaugebiet kennt man seine künftige Nachbarschaft dagegen nicht", betont Graf, der auch auf neue Radwege und bestehende Busverbindungen hinweist. Dabei räumt er ein: „Familien, die zu uns ziehen, haben ein Auto – mindestens eins." Eine Rolle spielt sicher auch die Verbundenheit mit der Region. „Wer hier ein Haus kauft, der will auch hier bleiben. Außerdem ist bei uns Wohnungseigentum die Regel", sagt Graf.

Letztlich ist „Jung kauft Alt" nicht nur in Hiddenhausen zum Erfolgsmodell geworden. Homburg spricht von mindestens 50 Kommunen, die sich Hiddenhausen zum Vorbild genommen haben. Dabei werden manche Bedingungen leicht abgewandelt. In Emden muss ein Haus mindestens 35 Jahre alt sein, damit der Kauf gefördert wird. Pro Jahr werden maximal zehn Ankäufe unterstützt. In Bergen am Südrand der Heide ist die Förderung auf fünf Jahre begrenzt. In Neumarkt-Sankt Veit hat man die Förderung auf ein bestimmtes Stadtgebiet beschränkt. Homburg: „Die meisten Nachahmer sind Gemeinden in der Größenordnung zwischen 10.000 und 50.000 Einwohnern. Für Großstädte passt das Programm nicht."



„Jung kauft Alt": Mit einem Förderprogramm will Hiddenhausen dem demografischen Wandel trotzen.