

JUNG KAUFT ALT – JUNGE MENSCHEN KAUFEN ALTE HÄUSER

ANDREAS HOMBURG, GEMEINDE HIDDENHAUSEN

HIDDENHAUSEN

- ... liegt in NRW / OWL
- ... im Herzen des Kreises Herford
- ... 6 Dörfer – 1 Kraft
- ... hat 20.000 Einwohner
- ... war NKF Pilotkommune

Karte: Wikipedia DE
17.04.2010
Urheber: C. Busch, Hamburg
Creative Commons Lizenz



BAUSTRUKTUR

- Rd. 20.000 Einwohner/innen
- 6 Ortsteile
- Überwiegend 1- bis 2- Fam.-Häuser in 1 ½ - 2gesch. Bauweise
- Wenige 3 und mehrgeschossige Wohnhäuser



SIEDLUNGS- ENTWICKLUNG

Altersatlas Gemeinde Hiddenhausen

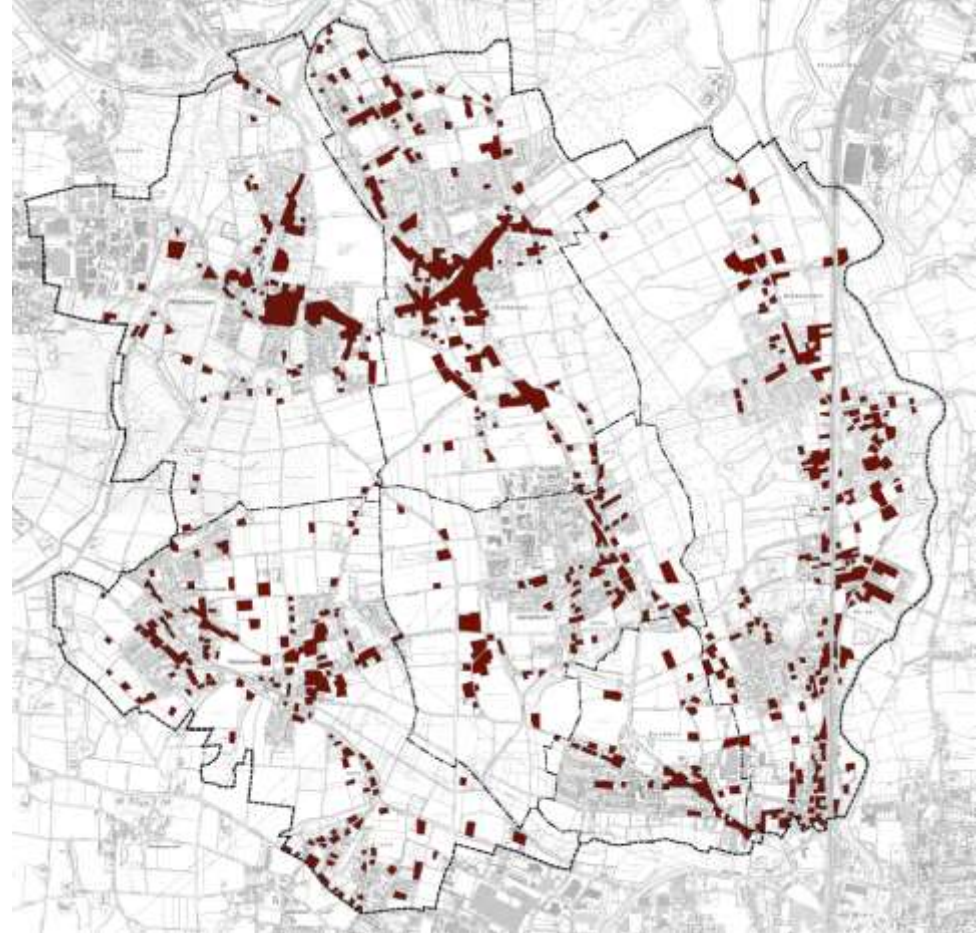
Siedlungsentwicklung der
letzten 50 Jahre

Baulicher Bestand um ...



1951 (Schweicheln-Bermbeck Stand 1954)

© Wolters Partner,
Coesfeld



SIEDLUNGS- ENTWICKLUNG

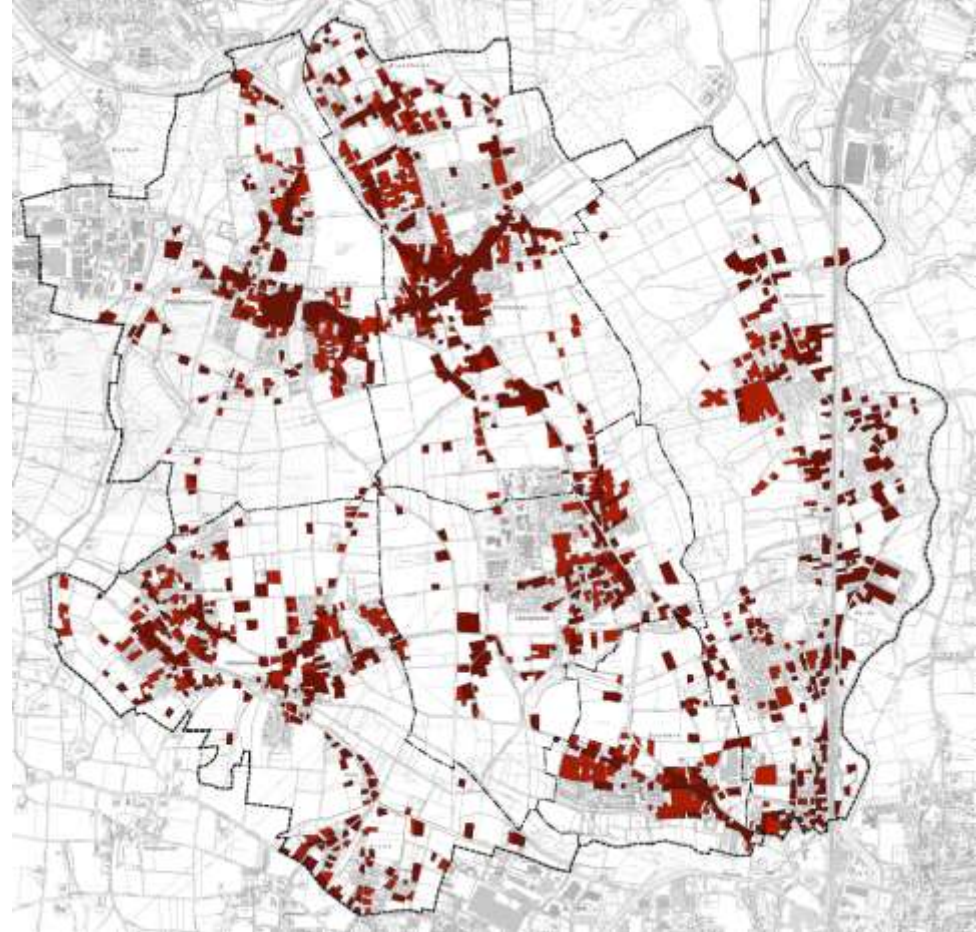
Altersatlas Gemeinde Hiddenhausen

Siedlungsentwicklung der
letzten 50 Jahre

Baulicher Bestand um ...



© Wolters Partner,
Coesfeld

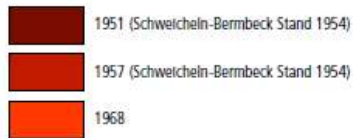


SIEDLUNGS- ENTWICKLUNG

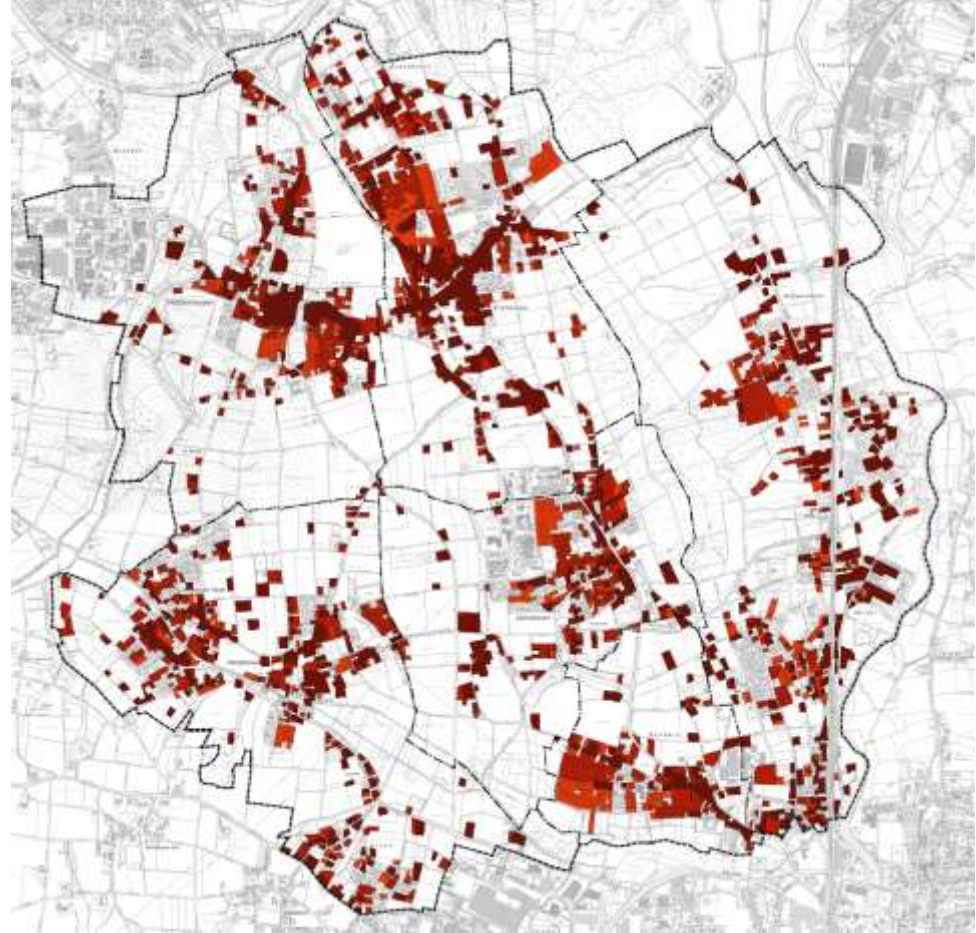
Altersatlas Gemeinde Hiddenhausen

Siedlungsentwicklung der
letzten 50 Jahre

Baulicher Bestand um ...



© Wolters Partner,
Coesfeld



SIEDLUNGS- ENTWICKLUNG

Altersatlas Gemeinde Hiddenhausen

Siedlungsentwicklung der
letzten 50 Jahre

Baulicher Bestand um ...



© Wolters Partner,
Coesfeld



SIEDLUNGS- ENTWICKLUNG

Altersatlas Gemeinde Hiddenhausen

Siedlungsentwicklung der
letzten 50 Jahre

Baulicher Bestand um ...



© Wolters Partner,
Coesfeld

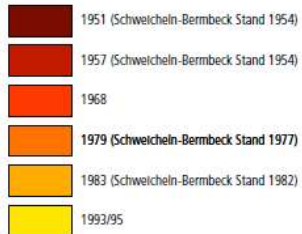


SIEDLUNGS- ENTWICKLUNG

Altersatlas Gemeinde Hiddenhausen

Siedlungsentwicklung der
letzten 50 Jahre

Baulicher Bestand um ...



© Wolters Partner,
Coesfeld

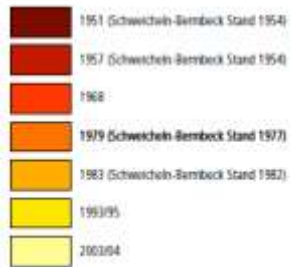


SIEDLUNGS- ENTWICKLUNG

Altersatlas
Gemeinde Hiddenhausen

Siedlungsentwicklung der
letzten 50 Jahre

Baulicher Bestand um ...



© Wolters Partner,
Coesfeld



ALTERSATLAS



Rentner



Hochbetagte



Kleinkinder



Frauen im gebärfähigen Alter



Kartenausschnitte: Altersatlas Hiddenhausen, Wolters Partner

EIN HAUS...

(1 UND 2 PERSONEN ÜBER 70 JAHRE)

	2007	2011	2013	2015	2016
Lippinghausen	40	64	77	87	95
Eilshausen	85	137	152	162	165
Schweicheln-B.	108	167	189	197	196
Hiddenhausen	63	84	99	106	97
Oetinghausen	88	112	139	151	147
Sundern	47	45	39	40	41
Gesamt	431	609	695	743	741

2007: 1 Pers. unter bzw. über 70 Jahre

LEERSTÄNDE

	2011	2012	2013	2015	2016
Lippinghausen	7	5	7	19	15
Eilshausen	16	18	23	32	35
Schweicheln-B.	22	23	27	35	36
Hiddenhausen	16	12	7	15	19
Oetinghausen	22	14	15	27	23
Sundern	8	9	10	15	15
Gesamt	91	81	89	143	143

BAULÜCKEN



Kartenausschnitt: Realnutzungskartierung,
Bezirksregierung Detmold

AUSGANGSSITUATION

- Demographie
- Ausweisung von Neubaugebieten
- Flächenverbrauch
- Häuser stehen leer
- Verfall der Immobilienwerte
- Infrastruktur läuft leer
- Neues Denken in der Baulandpolitik

Dörfer in OWL kämpfen ums Überleben



Neue Westfälische
vom 23.01.2010

ZIELE

- Leerstand vermeiden
- Ortskerne beleben
- Flächenverbrauch reduzieren
- Junge Familien fördern
- Werteverfall bei Immobilien stoppen
- Infrastruktur auslasten

NEUBAU



ALTBAU



NEUBAUGEBIET



ALTBAUGEBIET



„RUNDER TISCH“

- Architekten
- Stadtplaner
- Landschaftsplaner
- Immobilienmakler
- Baufinanzierer



FÖRDERUNG „JUNG KAUFTE ALT“

- **Altbau-Gutachten**

einmalig für jeweils einen Altbau

- 600 € Grundbetrag
- 300 € mehr je Kind
- Höchstbetrag: 1.500 €

- **Erwerb eines Altbaus** (Neu: Abriss und Ersatzbau)

über 6 Jahre mit jährlichem Förderbetrag

- 600 € Grundbetrag
- 300 € mehr je Kind
- Höchstbetrag: 1.500 €

Altbau: mindestens 25 Jahre alt

PROGRAMMSTART

- Immobilienmakler informiert
- keine Vermittlung von Immobilien
- Architekten?
- Pressearbeit
- Förderprogramm bekannt machen

„Jung kauft alt“: am 1. Juli geht es los

Hauptausschuss stimmt den Richtlinien zu

■ **Hiddenhausen** (bra). Die Großgemeinde soll jung bleiben und das Alte nutzen. Gemeint sind alte Häuser, die von jungen Familien gekauft werden könnten. Für diese Transaktion gibt es ein Förderprogramm, dessen Richtlinien der Haupt- und Finanzausschuss nun zugestimmt hat.

Für ein Altbau-Gutachten zahlt die Gemeinde einen Grundbetrag in Höhe von 600 Euro. Für jedes Kind gibt es einen „Erhöhungsbetrag“ von 300 Euro. Der Höchstbetrag für die einmalige Förderung liegt pro Altbau bei 1.500 Euro.

Am 1. Juli soll das Projekt beginnen. Zuvor muss noch der Rat zustimmen.

Im Haupt- und Finanzausschuss bezeichnete der SPD-

Fraktionsvorsitzende Ulrich Ewering die Förderung als richtiges Signal. Allerdings müsse das Gutachten und der Kaufpreis in einem gesunden Verhältnis zueinander stehen. Eine „wasserdicke Steuerung“ sei nicht möglich.

Für Friedhelm Franke (Bündnisgrüne) liegt der Vorteil in der Schonung der Freifläche der bereits dicht besiedelten Gemeinde. Denn wer einen Altbau übernimmt, brauche keinen Neubau.

Skepsis äußerte der CDU-Fraktionsvorsitzende Birger Kulogge-Abmann. Man müsse zunächst die Bereitschaft für einen Besitzerwechsel prüfen. Das Projekt erscheine ihm wie ein Straßenbau, ohne geprüft zu haben, ob auch Autos gebaut werden.

Neue Westfälische

Vom 02.06.2007

ERGEBNISSE

- 40 Altbau-Gutachten (einmalig)
- 434 Altbau-Erwerb
(lfd. Förderung für 6 Jahre)
- 808 Erwachsene
- 498 Kinder
- davon 92 Neugeborene

Neugeborene in Altbauten

Gemeinde Hiddenhausen fördert mit „Jung kauft Alt“ Familien beim Hauserwerb

Von Sandra Dorn

HIDDENHAUSEN. „Wir hatten Straßenlängen, wo ein 70-Jähriger sagte: Ich bin hier der Jungste!“, Der Mann, der davon erzählt, ist Andreas Homburg, Leiter des Amtes für Gemeindeentwicklung in Hiddenhausen bei Herford. Die Angst vor der Vergreisung im Norden, erlangt die ostwestfälische Gemeinde ein Förderprogramm, das Schule machen könnte. Mit „Jung kauft Alt“ motiviert der Ort seit 2007 junge Familien, Altbauten in Hiddenhausen zu kaufen.

Nein, wegen der Prärie seien sie nicht aus der Stadt Detmold nach Hiddenhausen gezogen. „Aber das Förderprogramm hat den Ausschlag gegeben, dass wir überhaupt hier durchgefahren sind“, sagt Ines Dold und schmunzelt. Auf ihrem Schoß sitzt der einjährige Finlay, während ihr zwei Jahre alter Sohn Liam mit Vater Sebastian durch den sonnigen Garten läuft. Es ist 12.30 Uhr, als auch der vierjährige Connor vom Kindergarten nach Hause gebracht wird. Seit August 2010 lebt die fünfköpfige Familie in ihrem neuen Heim im Ortsteil Eilhausen.

Wer in Hiddenhausen ein leer stehendes Haus kauft, dem schenkt die Gemeinde jährlich 600 Euro – über einen Zeitraum von maximal sechs Jahren. Pro Kind gibt es zusätzlich 300 Euro. Die maximale Fördersumme beläuft sich auf 1200 Euro pro

Jahr. In der Gemeinde mit ihrer sechs Ortsteilen gibt es besonders und vielfältig zu. „Kultur in der Provinz“ heißt eine Ausstellungs- und Veranstaltungsreihe. Auf der einen Seite des Rathauses steht eine Gesamtschule, auf der anderen ein Altersheim. Es gibt gemeinnützige Vereine, Kindergärten und Grundschulen in jedem Ortsteil, eine Handball-Sporthalle, wenig Gasterbe, viele Fender.

Das Schrumpfen stoppen

20 000 Menschen leben in Hiddenhausen. Vor nicht einmal zehn Jahren waren es noch 21 000. Die Kreisregierung Detmold habe 2004/2005 eine Bevölkerungsprognose aufgestellt, sagt Homburg vom Amt für Gemeindeentwicklung. „Von den 70 Kommunen in der Region Ostwestfalen-Lippe sollten 60 wachsen und 20 schrumpfen.“ Hiddenhausen habe zu den Schrumpf-Kan-

didaten gezählt – inmitten von wachsenden Nachbarn. Aufgeschreckt beschloss die Gemeindeverwaltung, aktiv zu werden. „Wir wollten junge Familien vor allem in der Gemeinde halten, auch welche gewinnen – und außerdem dafür sorgen, dass die Immobilienwerte nicht sinken“, sagt Homburg. Das Zauberwort heißt Altbauförderung. Anstatt Neubaugebiete zu schaffen, setzt Hiddenhausen auf Leerstände im Gemeindegebiet. Als Altbau gilt dabei jedes Gebäude, das älter ist als 25 Jahre.

Am 1. Juli 2007 trat die neue Förderrichtlinie in Kraft, seitdem haben in Hiddenhausen 163 Altbauten den Besitzer gewechselt und 212 Erwachsene von der Förderung profitiert. Mehr als jeder zweite Hauskäufer kommt aus dem Kreis Herford, 38 Prozent kommen aus Hiddenhausen selbst. Seit 2010 hat Hiddenhausen mehr Zuzüge als Wegzüge.

Andreas Homburg hat noch eine Zahl parat: In den geforderten Altbauten leben seit dem 25. Neugeborene – eines davon ist der kleine Finlay Dold.

Vor mehr als zwei Jahren waren die Dolds auf der Suche nach einem geräumigen Haus. Aber Hiddenhausen? Ines Dold war skeptisch. „Wo ist der Kindergarten, wo die Grundschule, kann man zu Fuß einkaufen? Ich hatte Angst, dass es das alles vielleicht nicht gibt“, sagt die 31-Jährige. Das Förderprogramm führte zur Ortsbesichtigung – und die stimmte zufrieden: alles vorhanden. Das Haus, Baujahr 1954, gehörte zudem der Mutter von Bekannten, auf ein Altbaugutachten verzichteten die Dolds daher. Dabei wird nach das von der Gemeinde Hiddenhausen gefördert: einmalig mit maximal 1200 Euro.

Wenige Monate nach dem Einzug von Familie Dold kam Finlay zur Welt. Die Auszahlung der Fördergelder sei sehr unbürokratisch verlaufen – auch das Aufstochen nach der Geburt des Jüngsten. „Wir mussten nur die Geburtsurkunde einreichen, dann lief das“, sagt Sebastian Dold. Die Nachbarschaft ist durchwachsen: Der Hausbesitzer nebenan sei gerade verstorben, sagt Dold, niemand lebe ein älteres Ehepaar mit erwachsenen Kindern, die weiteren Nachbarn seien Großfamilien wie Familie Dold. „Kinderlärm hat man hier immer“, sagt Dold. Andreas Homburg freut s.



Familie Dold führt sich wohl in Hiddenhausen – und freut sich jährlich über 1500 Euro Fördergeld. Foto: Sandra Dorn

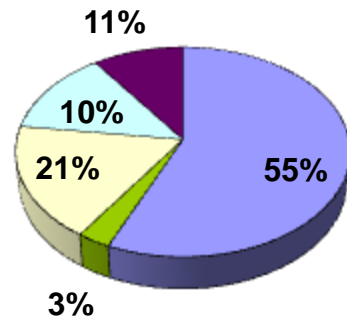
Neue Osnabrücker Zeitung

vom 24.11.2011

HIDDENHAUSEN

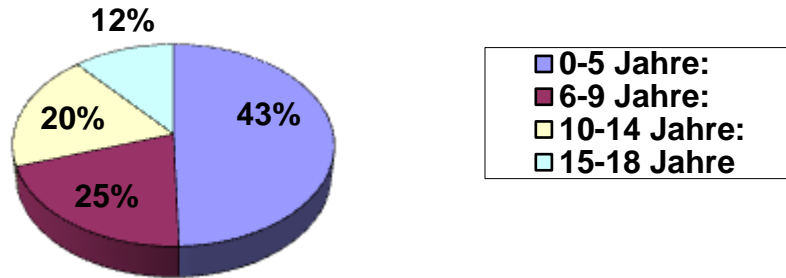
[illegible]

FAMILIENSTRUKTUR



- Familien mit Kindern:
- Alleinstehende mit Kindern:
- Junge Paare noch ohne Kinder:
- Ältere Paare ohne Kinder:
- Singles:

ALTERSSTRUKTUR KINDER



ORTSBILD

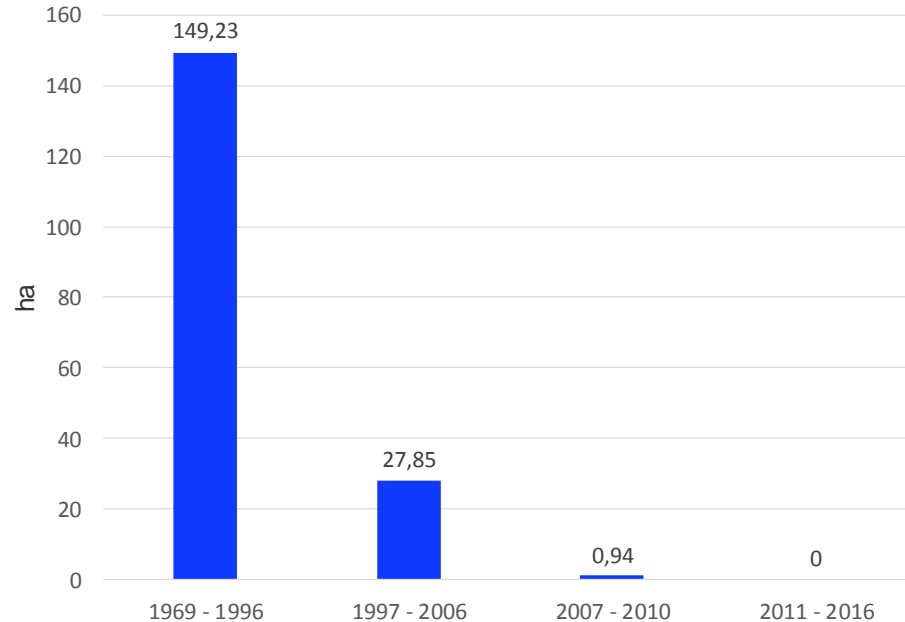


Vorher



Nachher

NEUBAUGEBIETE AM ORTSRAND



FLÄCHENVERBRAUCH REDUZIEREN

- Förderung: 434 Altbauten
- Neubaugrundstück ca. 500 – 600 qm
- Zuschlag von 10 % für Verkehrs- u. Erschließungsflächen
- rd. 26,2 ha Siedlungs- u. Verkehrsfläche gespart

- 37 Sportplätze

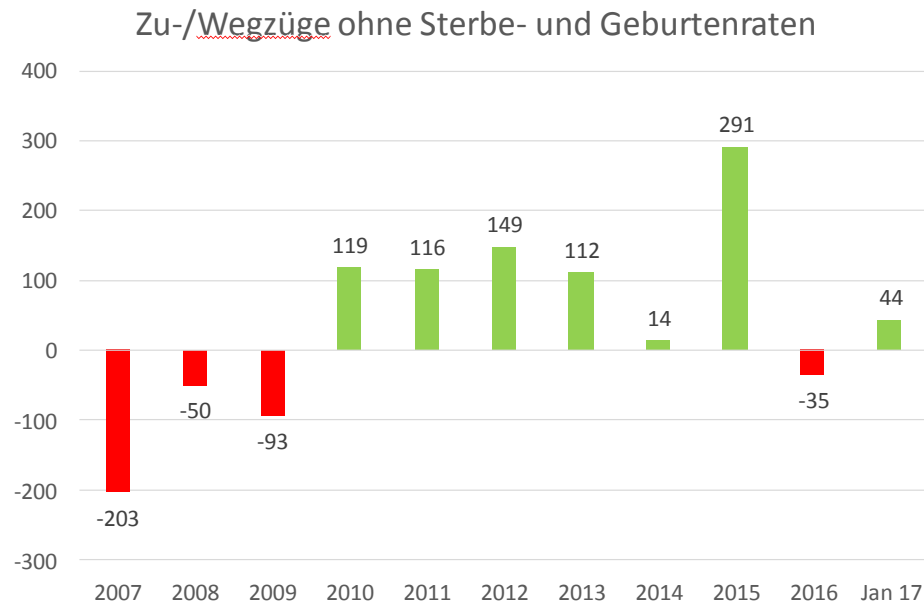


SENIOREN- ALT BLEIBT IM DORF

- Haus Stephanus, 104 Bewohner, Ortsteil Lippinghausen
- Senioren-Residenz, 79 Bewohner, Ortsteil Eilshausen, im Bau
- Kleines Heim mitten im Leben, 17 Bewohner, Ortsteil Schweicheln-Bermbeck
- Kleines Heim mitten im Leben, 16 Bewohner, Ortsteil Lippinghausen, im Bau

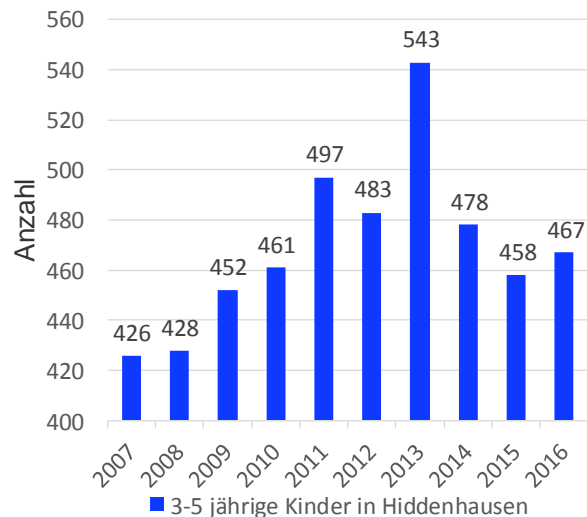


WANDERUNGSBILANZ



2015/2016: u. a. Zu- und Wegzug von Flüchtlingen

3 - 5 JÄHRIGE KINDER



Gemeinde fördert neue Kindertagesstätten

Bald können 52 Prozent der unter Dreißjährigen betreut werden

© 2004 Blackwell Publishing Ltd *Journal of Internal Medicine* 255: 101–108

• **Hiddensee (HG)** Die Gemeinde Hiddensee wird die Errichtung neuer Kläranlagen für Müllabfälle in Ortschaften und am Rellingsplatz in Ligniswasser sowie den Ausbau von 123 Plätzen auf dem Gelände der Jugendhilfe Seehaus fördern. Das fördert zudem die Abgabe der Sozialleistungen der Sozialleistungen.

zur Wiederherstellung des Landes, unter anderem Wiederaufbau (GPD) Siegmund Ziemann-Hörsing (1977) ergab es, auch die Pläne desjenigen Elbert von Böttner, die zwar nicht in der Gemeinde Tüschendorf sondern jedoch hier aufwuchs. Bislang Wurde es von der Gemeinde erklärt, dass sei zu Tüschendorf, Arbeitsgemeinschaft zu Tüschendorf.

Während die Ehe Unveränderlichkeit in der Ehegattenbeziehung an den gemeinsamen Willkürkern

organismen ist, um Furchung und andere 44-Merkmale, um die die Tiere-Tiere-Land eines wahren Gesamtcharakteres sind. Die Idee ist nicht neu, da es die Basis von Kropfen der ÖPC-Merkmale, Merkmale (Licht, eine alternative von In-

Thema der ersten Sitzung kann die gemeinsame Informationsseite ab August bei 10 Prozent der Kinder unter drei Jahren und bei 82 Prozent der Kinder über drei Jahren sein. Diese Kennzahlen sind zu erheben.

[illegible]

«Die Einrichtung einer Kita mit
Tagesmutter ist der beste Schutz

Am Naturschutz in Lippinghausen mit der Kita Taka Taka Land verbindet. Eine zweite Kita soll in Dierbachhausen entstehen. – **Udo Kuntze, Bürgermeister**

Westfalen-Blatt vom 29.01.2013

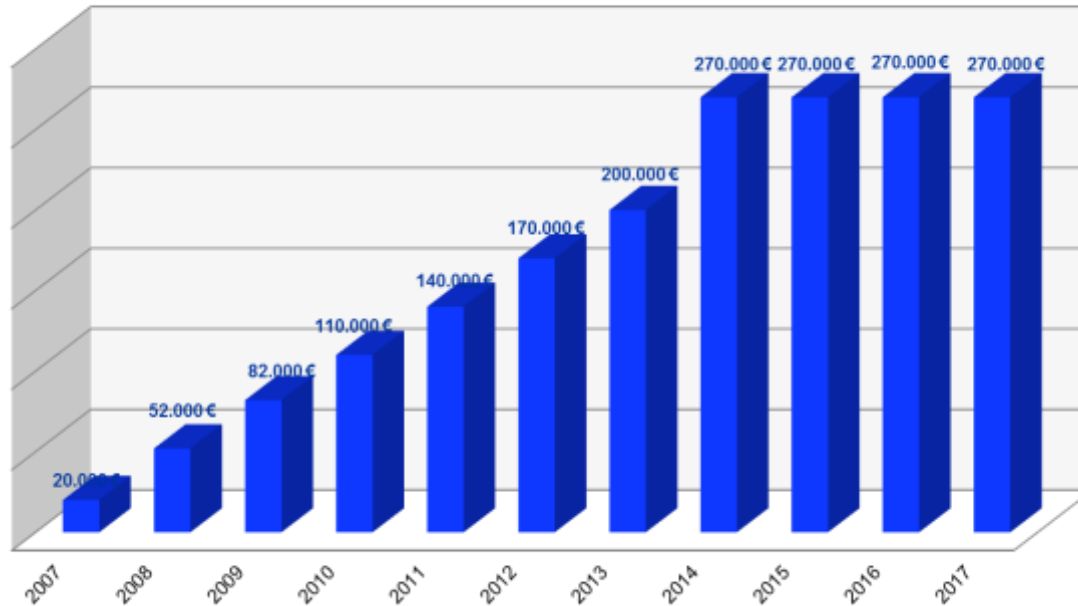
JUNG KAUFT ALT – 1. KLASSE GRUNDSCHULEN 2014

Kinder (geb. 01.10.2007 bis 30.09.2008)

- Lippinghausen: 4 Kinder
- Eilshausen: 7 Kinder
- Schweicheln-B.: 2 Kinder
- Hiddenhausen: 3 Kinder
- Oetinghausen: 5 Kinder
- Sundern: 2 Kinder

Gesamt: 23 Kinder

HAUSHALT – JUNG KAUF ALT



JUNG KAUFT ALT - SCHLÜSSELZUWEISUNG

Durchschnittliche Personenzahl pro Objekt	3,04
Durchschnittliche Förderung pro Objekt und Jahr	917,36 €
Zusätzliche Fördermittel	40.000,00 €
==> Anzahl Objekte	43,60
==> Anzahl Personen	132,55 €
GFG-Grundbetrag 2014	671,71 €
Erhöhung Ausgangsmesszahl	132,55 €
Grundbetrag mal anteilige Ausgangsmesszahl	89.038,04 €
Ausgleichsfaktor	0,9
Mehrbetrag Schlüsselzuweisung	80.134,24 €
Summe Umlagesätze Kreisumlagen 2014	62,23%
Anteilige Kreisumlagen	49.867,53 €
Verbleibender Betrag der Schlüsselzuweisung	30.266,70 €

Unterstellt wird, dass die Personen, die in die geförderten Objekte einziehen entweder in die Gemeinde zuziehen oder ohne Förderung ein Objekt in einer anderen Kommune ausgewählt hätten. Betrachtet wurde lediglich die Auswirkung auf den Hauptansatz. **Nicht** berücksichtigt sind Auswirkungen auf **Schüleransatz**, weitere Nebenansätze und **Schulpauschale**. Der Zeitversatz zwischen Förderungsbeginn und Auswirkung auf die Schlüsselzuweisung beträgt mindestens ein Jahr.

FOLGEKOSTEN DER SIEDLUNGSENTWICKLUNG

»Hiddenhausen ist auf einem guten Weg«

Ökonomin schreibt Arbeit über »Jung kauft Alt«

Hiddenhausen (Kall). Mit dem Projekt »Jung kauft Alt« hat sich Isabel Gumpert in ihrer Abschlussarbeit zur Immobilien-Ökonomin beschäftigt. Am Donnerstag stellte sie im Hiddenhauser Rat die Ergebnisse ihrer Studie für die ERZ Business School in Bochum vor.

»Innerhalb der nächsten Jahre wird Deutschland 8 Millionen Einwohner verlieren«, sagte die Referentin. Dennoch würden viele Kommunen immer noch Neubaugebiete ausweisen.

Da klar sei, dass es immer mehr Leerstände geben werde, lobte Gumpert das Projekt »Jung kauft Alt« als gute Alternative, Neubaugebiete auszuweisen.



Immobilien-Ökonomin
Isabel Gumpert

sen, lohne sich nur, wenn man sie voll kriege. Die Nachfrage würde jedoch immer weiter sinken.

So verglich Hiddenhausens Situation mit der Kirchlingens. »Kirchlingern hat 4000 Einwohner weniger. Trotzdem ist die Nachfrage nach Häusern etwas größer«, sagte sie. Die Leerstände seien in Kirchlingern mit 130 jedoch wesentlich höher als in Hiddenhausen (90). Zudem leben in Hiddenhausen 200 über 70-Jährige allein in ihren Häusern, in Kirchlingern sind es 490. »Auf lange Sicht ist Hiddenhausen mit »Jung kauft Alt« auf einem guten Weg, um Leerstände gering zu halten«, lobte sie.

Ökonomenarbeit:

„Folgekosten der Siedlungsentwicklung – Vermeidung von Remanenzkosten am Beispiel Hiddenhausen“

Westfalen-Blatt

vom 10.07.2010

FAZIT: „JUNG KAUFT ALT“

- stoppt den Flächenverbrauch
- vermeidet Leerstand
- verjüngt alte Bauquartiere
- belebt die Ortskerne
- fördert junge Familien
- stabilisiert Immobilienwerte
- sichert Infrastruktur (Kindergärten, Schulen, ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten, Ver- u. Entsorgung)
- rechnet sich (Ökonomenarbeit: „Folgekosten der Siedlungsentwicklung“)
- Schafft Win-Win-Situation



Neue Westfälische

vom 23.10.2010

UNSERE PHILOSOPHIE



Wenn der Wind der Veränderung stärker weht,
bauen die einen Mauern und die anderen
Windmühlen...

... wir haben uns für die Windmühlen
entschieden!

Kontakt:

Andreas Homburg, Gemeinde Hiddenhausen

Tel: 05221/964-252, Mobil: 0170/3445230

a.homburg@hiddenhausen.de

JUNG KAUFT ALT- JUNGE MENSCHEN KAUFEN ALTE HÄUSER

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT