

B e s c h l u s s v o r l a g e

Vorlage-Nr.: 2008/036

freigegeben am 25.03.2008

Stab

Sachbearbeiter/in: Ahlers, Sandra

Datum: 12.03.2008

**"Förderung junger Familien zum Erwerb von Altimmobilien"; Antrag
Bündnis 90/Die Grünen**

Beratungsfolge:

<u>Status</u>	<u>Datum</u>	<u>Gremium</u>
Ö	26.05.2008	Ausschuss für Bau, Planung, Umwelt und Straßen
N	03.06.2008	Verwaltungsausschuss

Beschlussvorschlag:

Ohne.

Sach- und Rechtslage:

Die Gemeinderatsfraktion Bündnis 90/Die Grünen hat den als Anlage 1 beigelegten Antrag gestellt.

Aus Sicht der Verwaltung ergibt sich hierzu folgendes: Wie bekannt, ist im Frühjahr 2007 für die Gemeinde Rastede ein Gutachten über die Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung der Gemeinde Rastede bis zum Jahr 2020 erstellt worden. Mit diesem Gutachten wurde eine Prognose der Bevölkerungs- und Gemeinbedarfsentwicklung aufgezeigt sowie der mögliche Einfluss der Gemeinde auf diese Entwicklung dargestellt. Auf die Beschlussvorlage 2007/177 wird insoweit verwiesen.

Dabei hat sich gezeigt, dass der Alterungsprozess der Gesellschaft in Deutschland im Allgemeinen sowie der Gemeinde im Besonderen nicht nur eine kurzfristige, sondern vielmehr eine langfristige Entwicklung darstellt, die in der Gemeinde Rastede deutlich zu beobachten ist. Zwischenzeitlich sind es nicht mehr die sog. „jüngeren Jahrgänge“, sondern die Altersjahrgänge zwischen 35 und 47 Jahren diejenige, die am stärksten besetzt sind. Diese Verschiebung der Altersstruktur zugunsten der Anteile älterer Menschen wird sich auch nach allen vorliegenden Erkenntnissen weiter fortsetzen.

Der statische Moment einer Bevölkerungsentwicklung ist ausgesprochen stark ausgeprägt, was bedeutet, dass die Gemeinde dem Grunde nach nicht und schon gar nicht kurzfristig Einfluss hierauf nehmen kann. Gleichwohl gehört die Gemeinde aus siedlungsstrukturellen

Gründen nach der Wohnungsbestandsentwicklung des Landes Niedersachsen zu den Kommunen mit einer deutlich überdurchschnittlichen Wohnungsbautätigkeit.

Die demografische Entwicklung wird dazu führen, dass die Nachfrage nach Bauland bzw. Immobilien in der Gemeinde Rastede in den nächsten Jahren rückläufig sein wird. Die Bevölkerungsprognose geht davon aus, dass spätestens zum Jahr 2020 hin im gewissen Rahmen ein Konkurrenzangebot gegenüber den Neubauflächen durch Altimmobilien entgegensteht.

Gleichzeitig wird in diesem Zeitraum die Situation eintreten, dass jeder vierte Einwohner das 65. Lebensjahr vollendet haben wird.

Überlegungen, dieser Entwicklung im Rahmen der gegebenen eigenen Möglichkeiten entgegenzuwirken bzw. Maßnahmen zu schaffen, die eine Anpassung an die zukünftige Situation erleichtern wird, ist deshalb vollumfänglich zuzustimmen.

Es wird darauf ankommen, frühzeitig die Innovations- und Leistungsfähigkeit der Gemeinde zu nutzen, um die für die Gemeinde interessanten Zielgruppen bei möglichst gleichmäßiger Verteilung der Altersgruppen anzuwerben und dauerhaft in der Gemeinde zu halten. Gleichwohl sollte man sich der Tatsache bewusst sein, dass aufgrund des Rückganges der Anzahl jüngerer Menschen ein bloßer Austausch von Altersgruppierungen prinzipiell nicht eintreten kann und wird.

Außerdem wird auf Dauer die Ausweisung von Neubaugebieten grundsätzlich nicht auszuschließen sein, da eine Teilklientel nur auf ein solches Angebot reflektieren wird.

Richtig scheint allerdings auch zu sein, dass zum Jahr 2020 hin ein deutlich größerer Markt für Gebrauchtimmobilien entsteht.

Es stellt sich also die Frage, ob und ggf. wie und für wen in den Markt eingegriffen werden soll durch Schaffung marktkonträrer Bedingungen.

Bei der Frage des „ob“ ist zunächst festzustellen, dass derzeit eine funktionierende Marktsituation besteht. Die Leerstände bewegen sich nach Erkenntnissen der ortsansässigen Makler sowie der Ammerländer Wohnungsgesellschaft in einem normalen Handelsspektrum.

Dies wird auch in den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses des Katasteramtes deutlich, wonach das Angebot lediglich relativ leichten Schwankungen unterworfen ist. Zwar mag sich der Eindruck aufdrängen, dass der Leerstand in Rastede größer geworden ist; dies liegt aber nach allgemeiner Einschätzung eher an einer veränderten Werbungsform der Anbieter.

Außerdem lässt sich beobachten, dass die Preise im Gebrauchtimmobiliemarkt insbesondere gegenüber der Situation in den 90er Jahren nachgegeben haben. Auch hier kommt zum Ausdruck, dass die Markt Elastizität gegeben ist und bei veränderten Angeboten - insbesondere auch von Neubaugebieten - der Preis für Gebrauchtimmobilien entsprechend rückläufig ist.

Auf Sicht wird es bei größerem Angebot bei gleichzeitig geringerer Nachfrage deshalb dazu kommen, dass der Restwert von Gebrauchtimmobilien sich nicht anders darstellen wird als dies bei allen Wirtschaftsgütern der Fall ist: das Objekt wird „verbraucht“ sein und ein Restwert wird aus dem Grundstückswert sowie den Anschlussbeiträgen an Ver- und Entsorgungseinrichtungen bestehen.

Ob darüber hinaus eine wie auch immer geartete Finanzierungsunterstützung die Marktlage überhaupt beeinflussen kann, ist aus Sicht der Verwaltung eher fraglich. Die Erkenntnis über die Gewährung von Subventionen macht es eher wahrscheinlich, dass andere Gruppierungen – hier Hausverkäufer – durch einen veränderten Preis von dieser Subventionierung profitieren. Letztlich war dies auch ein Grund dafür, von der Eigenheimzulage Abstand zu nehmen.

Auch die Beobachtung entsprechender Programme anderer Kommunen vermittelt hierzu kein anderes Bild. Zum einen gewähren diese Kommunen häufig finanzielle Unterstützung lediglich beim Ankauf gemeindeeigener Grundstücke, zum anderen wollte man einen vermeintlichen Nachteil aus dem Wegfall der Eigenheimzulage auf Ortsebene egalalisieren. Eine ernsthafte Evaluation zur Überprüfung der Situation hat dem Grunde nach aber nicht stattgefunden.

Bezüglich des „wie“ bzw. „wem“ stellt sich die Frage, wer durch diese Mittel erreicht wird bzw. erreicht werden soll. Soll das Programm auch darauf abzielen, den zukünftigen Flächenverbrauch durch geringere Flächenausweisung für neue Wohnquartiere (die ja ohnehin bevölkerungsstrukturell abnehmende Tendenz haben) zu verhindern, müsste prinzipiell jeder Erwerber einer gebrauchten Immobilie gefördert werden.

Bei der Förderung von jüngeren Familien mit Kindern ist die Qualität des Förderrahmens nicht abschätzbar. Dies gilt sowohl bezogen auf die finanzielle Situation der Familie als auch den Finanzierungseffekt in Bezug auf den Kaufpreis. Unterstellt man, dass die Immobilie im Wesentlichen neu errichtet werden muss, würde ein entsprechender Zuschuss dem Grunde nach nicht mehr als die Nebenkosten beim Erwerb abdecken. Unter Umständen würde sich der gewollte Finanzierungseffekt auf einen Mitnahmeeffekt beschränken.

Verfolgt man die einschlägige Berichterstattung zur Frage, welche Ansiedlungsvoraussetzungen gerade für junge Familien bedeutsam sind, wird deutlich, dass nicht in erster Linie die Preissituation den Ausschlag gibt, sondern vielmehr die Attraktivität der Wohnumgebung.

Es erscheint deshalb eher sinnvoll, die Qualität des Wohnstandortes generationsgerecht auszubilden. Zukünftig werden junge Familien noch stärker als bisher bei der Wahl ihres Wohnstandortes darauf achten, ob die Rahmenbedingungen des Wohnumfeldes in ihr Lebenskonzept passen. In erster Linie werden infrastrukturelle Rahmenbedingungen auf dem Prüfstand dieser Zielgruppe stehen. Betreuungs- und Bildungsangebote, öffentliche Einrichtungen, Freizeit- und Erlebniswert, Anbindung an Oberzentren mit entsprechendem Verkehrsangebot machen letztlich die Qualität des eigenen Lebensumfeldes aus. Insoweit erklärt sich auch der „Zuzugsüberschuss“ von jüngeren Familien in den vergangenen Jahren.

Bezüglich der Beratung bei Altbausanierung insbesondere unter Berücksichtigung energetischer Belange sei darauf hingewiesen, dass das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) die Vorortberatung zur sparsamen und rationellen Energieverwendung in Wohngebäuden bereits heute mit einem Zuschuss in Höhe von 175,00 Euro für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 250,00 Euro für Wohnhäuser mit mindestens 3 Wohneinheiten fördert. Antragsteller ist der jeweils beauftragte Energieberater, der laut der Beraterliste des BAFA anerkannt sein muss. In dieser Liste sind alle antragsberechtigten Energieberater der hiesigen Region aufgeführt. Diese Liste kann auch bei den örtlichen Verbraucherzentralen eingesehen werden. Darüber hinaus werden Altbausanierungen auch umfangreich über die Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW-Bank) gefördert.

Umfangreiche Informationen sind hierzu bereits durch die entsprechenden Vergabestellen zur Verfügung gestellt worden und im Internet einsehbar.

Finanzielle Auswirkungen:

Auswirkungen hängen vom jeweiligen Beschluss ab.

Anlagen:

Antrag Bündnis 90 / Die Grünen „Förderung junger Familien zum Erwerb von Altimmobili-
lien“.