

Der Oberbürgermeister

Amt: Amt für Wirtschaftsförderung und Stadtentwicklung

AZ: 80 01 10

Beschlusskontrolle: 30.11.2021

**Beschlussvorlage- Nr. 0442/21** öffentlich

Betreff: Förderprogramm "Jung kauft Alt" - Information zum Antrag der SPD-Fraktion

		Abstimmungsergebnis:			Änderung des Beschlussvorschlages
		Ja	Nein	Enth.	
<b>Vorberatung Planungs- und Umweltausschuss</b>	<b>02.11.2021</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Entscheidung Stadtrat</b>	<b>18.11.2021</b>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**Finanzielle Auswirkungen** Die für die im Betreff genannte Maßnahme sind keine Haushaltsmittel erforderlich.

- Ja in Höhe von \_\_\_\_\_EUR stehen im Haushaltsplan 2015
- im Produkt ... auf dem Konto ... zur Verfügung
- Nein  nicht zur Verfügung

**Auszüge vorbehaltlich der Genehmigung sind zuzuleiten:**

**Amt:** 80

(ansonsten Protokolle im Intranet)

**Aufgestellt:** Fr. D. Beier **Amt:** 80

**mitgezeichnet:** Fr. E. Krause  
Hr. H. Dittrich

\_\_\_\_\_  
- Oberbürgermeister -

**Kurze Inhaltsangabe** (bitte für Bürger/Gäste Inhalt kurz zusammenfassen):

Die Stadtverwaltung teilt das Ergebnis der Prüfung zum Antrag der SPD-Fraktion zu einem möglichen Förderprogramm „Jung kauft Alt“ – Junge Menschen kaufen alte Häuser mit.

**Begründung:**

Mit der BVL 0239/20 vom 31.08.2020 erhielt die Stadtverwaltung den Auftrag, sich mit dem Förderprogramm „Jung kauft Alt“ auseinanderzusetzen und eine mögliche Anwendung für die Stadt Bernburg (Saale) zu prüfen.

Grundsätzlich wertet die Verwaltung das Förderprogramm, welches in verschiedenen Kommunen mit jeweils angepassten Rahmenbedingungen angewendet wird, als guten Ansatz, leerstehende Objekte vor dem Verfall zu retten und Ressourcen zu schonen.

Um den Vorschlag für die Stadt Bernburg (Saale) zu prüfen, wurde durch die Verwaltung die derzeitige Grundstückssituation in den Ortsteilen analysiert. Des Weiteren wurde die Richtlinie im Hinblick auf ihre Umsetzbarkeit sowie Aufwand und Nutzen näher beleuchtet.

Einschätzung des Grundstücksmarktes

Da eine umfassende Bestandsanalyse der Immobilien in den Ortsteilen personell nicht möglich ist, kann die Grundstückssituation derzeit nur mit der Kenntnis der Verwaltung und mit Unterstützung der Ortsbürgermeister eingeschätzt werden.

Hierbei ist die Verwaltung zu dem Ergebnis gekommen, dass aktuell die Nachfrage an Grundstücken höher ist als das Angebot, was zu einer allgemeinen Preissteigerung auf dem Immobilienmarkt geführt hat. Trotz alledem sind die Grundstückspreise noch immer moderat und Immobilien im ländlichen Raum sehr begehrt. Das hat zur Folge, dass vermarktungsfähige Grundstücke kaum länger leer stehen. Die eigentlichen Probleme bei leerstehenden Immobilien sind überwiegend ungeklärte Eigentumsverhältnisse, die fehlende Verkaufsbereitschaft oder zu hohe Kaufpreisvorstellungen der Eigentümer. Die Bandbreite bei den ungeklärten Eigentumsverhältnissen reicht hier von unbekanntem Erben, Eigentümern mit unbekanntem Aufenthalt bis zu herrenlosen Grundstücken, die nicht selten auch noch hoch verschuldet sind. Im Hinblick auf die Förderrichtlinie bedeutet das, dass einerseits der Einsatz von Fördermitteln in einem funktionierenden Grundstücksmarkt nicht zweckentsprechend ist und andererseits können die genannten Probleme nicht mit einem Förderprogramm gelöst werden.

Umsetzung der Richtlinie:

Mit der Erfahrung aus dem täglichen Verwaltungsgeschäft und der Erfahrungen mit anderen Förderprogrammen wurde die Richtlinie mit folgendem Ergebnis geprüft:

In der Regel erhält die Verwaltung erst nach dem vollzogenen Verkauf Kenntnis vom Grundstückskauf. Der Aufwand zur Prüfung der Voraussetzung bzw. die Festlegung, dass vor einem Erwerb ein Altbaugutachten als Fördervoraussetzung zu erstellen ist, würde den zeitlichen Aufwand eines Kaufs womöglich stark verzögern. Hinzukommt, dass Termindschienen und Bearbeitungszeiten bei Gutachtern, Architekten und Notaren zu berücksichtigen sind.

Die Möglichkeiten zur energetischen Sanierung von Gebrauchtimmobilen sind sehr weitreichend und vielseitig. Eine reine verwaltungsinterne Beurteilung ist fachlich nicht zu leisten. Dahingehend einen weiteren Fachberater zurate zu ziehen, bedeutet erneuten zusätzlichen Aufwand für die Antragsteller bzw. eine weitere zeitliche Verzögerung. In diesem Zusammenhang hält die Verwaltung die über die KfW bzw. über die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) zur Verfügung gestellten Förderprogramme für ausreichend.

Aufgrund der aktuellen günstigen Finanzierungsmöglichkeiten stellt ein Förderprogramm im Sinne von „Jung kauft Alt“ keinen zusätzlichen Mehrwert dar bzw. bietet nicht mehr Anreize zum Kauf einer Gebrauchtimmoblie, als diese aufgrund des Finanzmarktes bereits vorhanden sind. Die möglichen Förderhöhen sind dafür zu gering, um den bürokratischen und zeitlichen Mehraufwand zu rechtfertigen – auch wenn man schlanke Prozesse/Anträge bzw. Abrechnungsvarianten wählt.

Tendenziell wird davon ausgegangen, dass mit den aktuell steigenden Bodenrichtwerten in der Innenstadt und in den begrenzt zur Verfügung stehenden Baugebieten der Kernstadt, sowie den steigenden (Neu-)Baupreisen, die Nachfrage nach Gebrauchtimmobilen im Umland weiter steigen wird.

Ergänzend wird festgehalten, dass die finanziellen Mittel aufgrund der aktuellen Haushaltslage i. V. m. weiteren Herausforderungen der Stadtentwicklung als knapp anzusehen sind. Demnach würden für ein neues Förderprogramm keine neuen Fördertöpfe zur Verfügung stehen, sondern es würde lediglich auf eine Mittelverschiebung hinauslaufen. Dies hätte zur Folge, dass bereits etablierte Förderungen minimiert werden.

Aus Sicht der Verwaltung sollte der Fokus weiterhin auf die Stärkung des Umlands und der damit verbundenen sozialen und technischen Infrastruktur gerichtet werden, mit dem Ziel der Attraktivitätssteigerung der Ortschaften. Hierzu sollten alle Möglichkeiten der Fördermittelakquise und alternative Finanzierungsmöglichkeiten durch die Verwaltung ausgenutzt werden.

Als aktuelles Beispiel wird an dieser Stelle auf die IV 0123/21 verwiesen, in der Ansätze zur Umsetzung für ein neues Bildungszentrum „Baalberge“ vorgestellt wurden.

#### Lösungsansätze außerhalb eines Förderprogramms:

Die Verwaltung wird den Grundstücksmarkt auch in den nächsten Jahren weiter im Blick behalten. Dabei ist es durchaus denkbar, dass mittel- oder langfristig über ein Förderprogramm in Sinne der vorgelegten Richtlinie neu nachgedacht wird.

Im Hinblick auf die aktuellen Probleme von leerstehenden Immobilien wird die Verwaltung in altbewährter Weise auch in Zukunft die Lösung von ungeklärten Eigentumsverhältnissen aktiv vorantreiben. Die Arbeit der Verwaltung reicht hier von der Unterstützung von Eigentümern bei der Kontaktherstellung mit Interessenten über Erbenermittlungen, Zwischenerwerb durch die Stadt, bis hin zu möglichen Zwangsversteigerungen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungs- und Umweltausschuss der Stadt Bernburg (Saale) empfiehlt dem Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) folgenden Beschluss zu fassen:

Der Stadtrat der Stadt Bernburg (Saale) nimmt die Stellungnahme der Verwaltung zur Kenntnis.

**Anlagen:**