

„Jung kauft Alt“

Hiddenhausen – ein Erfolgsmodell für Landgemeinden



Fotos: Christian Grube/Gemeinde Hiddenhausen

Hiddenhausen, eine ländliche Gemeinde an der Grenze von Nordrhein-Westfalen zu Niedersachsen, hat die Trendwende geschafft: Familien ziehen zu, die Grundschulen wachsen, das Dorfleben ist stabil. Gelungen ist dies dank einer einfachen und pragmatischen Strategie: „Jung kauft Alt“. Ein Besuch vor Ort.

Die Ausgangslage in Hiddenhausen war so alarmierend wie in vielen ländlichen Regionen Deutschlands: Noch vor gut zehn Jahren drohten die massive Überalterung und ein dramatischer Leerstand von Immobilien.

Und heute? In vielen der ehemals leerstehenden Dorfhäuser und Gehöfte wohnen junge Familien, ihre Kinder besuchen die örtlichen Kitas und Grundschulen, in den Dorfzentren herrscht buntes Alltagsleben. Statt ausblutender Infrastruktur gibt es mehr Angebote – und aufgrund der steigenden Einwohnerzahl auch mehr Geld vom Bund.

2007: Konsequentes Umdenken

Hiddenhausen wird schrumpfen. Darauf deuteten 2007 Prognosen hin, die die Gemeinde in Auftrag gegeben hatte. Indiz dafür: Die Haushalte mit über 70-Jährigen wurden immer mehr, junge Menschen blieben immer seltener in den sechs Dörfern der Gemeinde. Zeit für ein konsequentes Umsteuern. Die Gemeinde traf sich an einem **Runden Tisch mit**

Große Häuser, große Grundstücke, naturnaher Dorfrand: Hiddenhausen ist gerade auch für junge Familien ein attraktiver und lebendiger Wohnort.

Architekten, Stadt- und Landschaftsplanern, Immobilienmaklern, Wohnbaugesellschaften sowie Vertretern von Banken und Sparkassen, um eine passende, neue Strategie zu entwickeln.

Die Strategie „Jung kauft Alt“ war so einfach wie effizient:

- Es werden **keine Neubaugebiete am Rand der Ortsteile** mehr ausgewiesen.
- Stattdessen werden **jüngere Menschen dabei unterstützt**, ein bestehendes, mindestens 25 Jahre altes Haus zu erwerben und zu bewohnen.

„Damit hat die Gemeinde den Leerstand bei Wohnimmobilien in den Ortskernen gestoppt und den Strukturwandel in den Dörfern frühzeitig eingeleitet, um auch in Zukunft ein lebendiges und junges Leben im Dorf zu etablieren“, resümiert Alexander Graf, Leiter des Amtes für Gemeindeentwicklung.

Auch im 16. Jahr erfreut sich das Projekt großer Beliebtheit, die Nachfrage ist ungebrochen hoch. Das zeigt die Anzahl von insgesamt 722 Förderungen. Allein im Jahr 2021 wurden 54 neue Anträge gestellt. Das sind von 2007 bis 2020 durchschnittlich jährlich 48 Anträge.

Hiddenhausen – ein Erfolgsmodell für Landgemeinden

„Jung kauft Alt“: Die Bausteine des Konzepts

Das Programm „Jung kauft Alt“ fördert verschiedene, aufeinander aufbauende Maßnahmen:

1. Altbaugutachten,
2. den Erwerb eines Hauses und
3. die energetische Aufwertung.

Im Detail gestaltet sich die Förderung wie folgt:

- Für **Altbaugutachten und den Erwerb einer Immobilie** gelten die gleichen Fördersätze: **Es gibt einen Basisbetrag von 600 Euro plus 300 Euro je Kind**, bis zu drei Kindern – insgesamt also bis zu 1.500 Euro.
- **Beim Kauf eines Hauses** erstreckt sich die Förderung auf sechs Jahre, es werden also **bis zu 9.000 Euro** ausbezahlt.
- Seit 2012 kann auch ein **Abriss plus Ersatzbau** gefördert werden, wenn sich das Haus nicht mehr sinnvoll sanieren lässt.
- Als Beitrag zum Klimaschutz der Gemeinde Hiddenhausen werden Neubauten nach Abriss und Altbauten, die innerhalb der laufenden jährlichen Förderung nach Durchführung einer Sanierungsmaßnahme nachgewiesene Jahresprimärenergiebedarfe nach EnEV 2014 gestaffelt von 115% bis 40%+ erreichen, mit einmalig jeweils 600 Euro pro erreichter Effizienzklasse bezuschusst. Neubauten nach Abriss müssen mindestens die Effizienzklasse 85% oder besser erreichen. Somit ist hier eine einmalige Förderung von maximal 4.200 Euro pro saniertem Gebäude möglich.

Die erreichten Werte müssen durch ein **entsprechendes Gutachten** nachgewiesen werden. Voraussetzung ist, dass das betroffene Gebäude bereits an der laufenden jährlichen

Förderung teilnimmt und im Eigentum der Zuschussempfänger steht. Zu diesem neuen Baustein sind **bereits einige Anfragen** bei der Gemeinde eingegangen. Es liegen 5 Anträge vor, 2 davon haben bereits Fördergelder erhalten.

Eine Erfolgsbilanz

Dass die Strategie funktioniert, zeigt sich im Alltag: Die Straßenzüge der sechs Dörfer der Gemeinde Hiddenhausen sind belebt. Und auch die Ortsbilder profitieren von der gestoppten Zersiedelung der Landschaft.

Der Teufelskreis, unter dem so viele Landgemeinden leiden, ist gebrochen: zerfallende Ortszentren → wachsende Neubaugebiete entlang den Ausfallstraßen → dadurch wiederum Abfließen der Kaufkraft → weiteres Wegbrechen der Infrastruktur.

Die Statistik bestätigt den optischen Eindruck: Wanderten 2007 noch 203 Menschen mehr aus Hiddenhausen ab als zu, wies die Bilanz schon 2010 ein Plus von 119 Personen aus, 2018 ein Plus von 175. Die Neubürger stammen

- zu 41 Prozent aus den verschiedenen Ortsteilen von Hiddenhausen,
- zu 46 Prozent aus dem übrigen Kreis Herford und
- zu 13 Prozent von außerhalb der Kreisgrenzen.

Ein alltäglicher Anblick in Hiddenhausen: Instandsetzungsarbeiten im Altbaubestand.



Fotos: privat



Junges Leben im Dorf: 224 Kinder wurden seit dem Start von „Jung kauft Alt“ in den geförderten Immobilien von Hiddenhausen geboren.

Hiddenhausen – ein Erfolgsmodell für Landgemeinden

Die Gemeinde wächst

In den Förderhaushalten leben insgesamt 544 Kinder, das heißt in jedem geförderten Altbau wohnt statistisch gesehen mehr als ein Kind. Erfreulich für die Gemeinde Hiddenhausen ist die Geburt von 224 Baby innerhalb des Förderzeitraumes, die in den geförderten Haushalten leben. Die mit dem Förderprogramm angesprochene Zielgruppe – junge Paare und Familien mit Kindern – wurde damit erreicht:

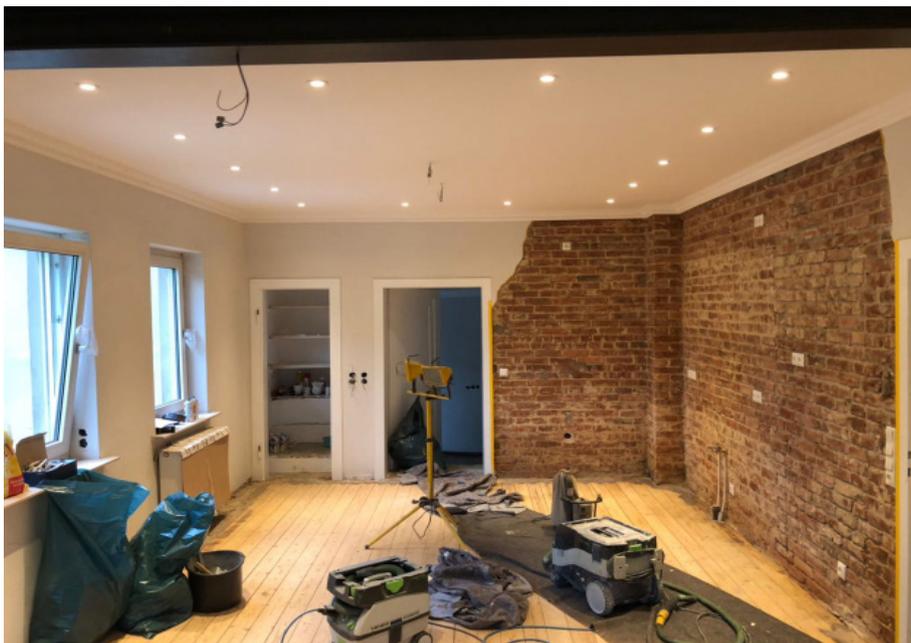
- Über die Hälfte der Förderungen (62 %) betreffen Haushalte mit Kindern (Familien bzw. Alleinerziehende).
- 57 % der Kinder sind im Kindergartenalter und fast
- 25 % im Grundschulalter.

Jeder der sechs Ortsteile kann **einen eigenen Kindergarten und eine eigene Grundschule** anbieten. Die Zahl der Kinder aus den geförderten Haushalten in den ersten Klassen stieg zwischen 2010 und 2019 von 4 auf 35, so dass diese

allein bereits eine Grundschulklasse bilden. Die offene Ganztagsbetreuung wurde ausgebaut. Und: Durch die Wiederbelebung der Altbauten wurden, so rechnet die Gemeinde vor, 35 Hektar Siedlungs- und Verkehrsfläche nicht verbraucht.

Neubürger bringen Ideen ein – das Beispiel von Familie Brinkmann

Viel wichtiger als die nackten Zahlen: Die Familien, die das Programm in Anspruch nehmen, identifizieren sich mit „ihrem“ Dorf. Sie schätzen die oft großzügigere Bauweise der alten Häuser mit ihren meist viel größeren Grundstücken im Vergleich mit den üblichen Neubaugebieten. Außerdem liegt in den gewachsenen Ortskernen alles ganz nah beieinander: Schulen, Läden, Behörden, Kirche.



Altes bewahren, Neues schaffen: Die Kindertagesstätte auf dem Anwesen der Brinkmanns ist hierfür ein Musterbeispiel.



Heiko und Silke Brinkmann mit ihrem Sohn Gustav stehen stellvertretend für den Erfolg des kommunalen Förderprogramms.

Fotos: privat; Christian Grube/Gemeinde Hiddenhausen

Hiddenhausen – ein Erfolgsmodell für Landgemeinden

Manche der neu Hinzugezogenen bringen sogar gute Ideen zur Verbesserung der Infrastruktur mit. So etwa Familie Brinkmann, die einen kleinen, gut erhaltenen Hof übernehmen konnte. Die Bauherrin hat ein **Tagesbetreuungskonzept mit Naturnähe für Kleinkinder** entwickelt: mit geduldigen Pferden, deren Koppel ans Naturschutzgebiet grenzt, mit saisonalem Gemüsegarten und gemeinsamem Marmeladekochen. Binnen kurzer Zeit war die kleine Kindergruppe komplett.

Der Grundriss des kleinen Gehöfts eignete sich perfekt für eine Zweiteilung. Das junge Paar liebt „das Alte“, von den Ziegelmauern bis zu den Holzfußböden. Das Dach war noch gut, die Fenster mussten nur teilweise ausgetauscht werden – zum Glück, denn für die Sanierung war nur ein halbes Jahr Zeit.

Besonders freut sich die Bauherrin über die Aufnahme in der Nachbarschaft: „Alle sind froh, dass der Hof erhalten geblieben ist. Wir waren auch gleich Teil der Kirchengemeinde und haben unseren Sohn hier taufen lassen.“



Die Hochbeete hinterm Haus der Brinkmanns werden zusammen mit den Kita-Kindern bewirtschaftet.

Ausblick: Das Programm läuft weiter – nicht nur in Hiddenhausen

Wegen des großen Erfolgs hat der Gemeinderat einstimmig beschlossen, „Jung kauft Alt“ in Hiddenhausen unbefristet fortzuführen. Allein für die Jahre 2019/2020 wurden 600.000 Euro in den Haushalt eingestellt. Seit Einführung des Programms ist die Gemeinde vielfach dafür ausgezeichnet worden.

Amtsleiter Graf, Bürgermeister Ulrich Rolfsmeyer und Kollegen touren durch viele ländliche Regionen der Republik, um ihr Konzept vorzustellen. Auch mit Förderberatungsstellen und Immobilienexperten führen sie viele Gespräche. Zahlreiche Städte und Gemeinden, von Niedersachsen über Sachsen-Anhalt bis Bayern, haben das Programm meist unter demselben Namen bei sich etabliert. Mal muss das Haus 50 Jahre alt sein, mal gibt es mehr Geld – jede Kommune kann das im Grunde einfache und flexible Steuerungsinstrument auf die Bedürfnisse vor Ort zuschneiden.

Mehr Informationen zum Programm unter:

www.hiddenhausen.de/Wohnen/Jung-kauft-Alt



Ein weiteres Beispiel für eines der instandgesetzten Objekte in Hiddenhausen: ein für Ostwestfalen typischer Scheunenbau.

Fotos: privat; Christian Grube/Gemeinde Hiddenhausen

Hier geht's zur Themenübersicht von Wohnen & Leben: www.wul-infos.de