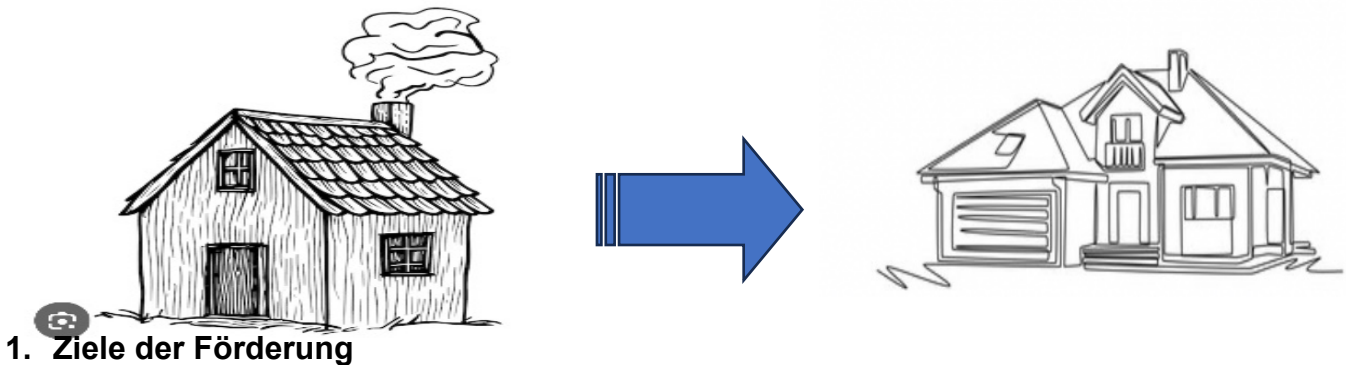


Richtlinie
zur Förderung des Erwerbs und der Sanierung von Altbauten
durch einheimische junge Familien
- Förderkonzept „Jung kauft Alt“ -



Mit der Förderung soll die Attraktivität des Ankaufs von Altimmobilien in gewachsenen Wohngebieten als Alternative zum Neubau in Neubaugebieten gesteigert werden. Eine wesentliche Zielrichtung ist dabei, einem Wohnungsleerstand in älteren, in der Regel zentrumsnahen Baugebieten bereits in ersten Ansätzen vorzubeugen. Durch Unterstützung des zwangsläufig erforderlich werdenden Generationswechsels sollen diese Gebiete jung, dynamisch und attraktiv für alle Altersgruppen bleiben. Die zweite wichtige Zielrichtung ist es, die knappen Flächenressourcen im Außenbereich so weit wie möglich zu schonen. Die Prognosen für die Einwohnerentwicklung sagen voraus, dass die Einwohnerzahl der Samtgemeinde Dörpen trotz demografischen Wandels bis zum Jahr 2030 abweichend vom Landes- und Bundestrend wachsen wird. Die Nachfrage nach Siedlungsflächen wird daher anhaltend hoch bleiben. Auf der anderen Seite sind die Potentialflächen für Wohngebietsentwicklung klar limitiert. Vor diesem Hintergrund wird es zwingend erforderlich sein, die Möglichkeiten für das Wohnen im Innenbereich besser auszuschöpfen.

2. Gegenstand der Förderung

Gefördert wird der Erwerb von mindestens 30 Jahre alten Einfamilienhäusern (Einzelhäuser und Doppelhäuser) im Innenbereich der Gemeinde Heede. Grundstücksübertragungen im Rahmen einer Erbfolge oder mit einem Kaufpreis von weniger als 100.000 € sind von der Förderung ausgeschlossen. Die Immobilien müssen sich im Geltungsbereich eines als Wohn- oder Mischgebiet ausgewiesenen Gebietes befinden. Im Einzelfall kann die Förderung durch Beschluss des Rates auch für Wohnhäuser in Gebieten nach § 34 BauGB, die durch eine Wohnbebauung geprägt sind, gewährt werden. Immobilien im Außenbereich (§ 35 Baugesetzbuch) sind von der Förderung ausgeschlossen.

3. Anspruchsberechtigte

Anspruchsberechtigt sind Antragsteller, die zum Zeitpunkt der Antragstellung maximal 35 Jahre alt sind oder ein leibliches bzw. adoptiertes Kind im Alter von bis zu 12 Jahren in ihrem Haushalt betreuen. Als weitere Voraussetzung müssen die Antragsteller ihren Wohnsitz seit mindestens 5 Jahren in der Samtgemeinde Dörpen haben und/ oder eine berufliche Tätigkeit (in einem Beschäftigungsverhältnis oder selbständig) in der Gemeinde Heede ausüben.

Unabhängig von Wohnsitz und Ort des Arbeitsplatzes können Antragsteller gefördert werden, die in der Vergangenheit für mindestens 10 Jahre ihren Lebensmittelpunkt in Heede hatten und hierhin zurückkehren wollen. Bei einem gemeinschaftlichen Erwerb ist es ausreichend, wenn einer der Erwerber die vorgenannten Kriterien erfüllt. Anspruchsberechtigt sind ebenfalls Personen, die ihren Lebensmittelpunkt nach Heede verlegen, um hier als Selbstständige, z.B. Arzt, Zahnarzt, Tierarzt, oder Gewerbetreibende/ Handel oder Lehrer/in tätig zu sein und somit die örtliche Infrastruktur positiv bereichern und entwickeln.

Antragsteller, die bereits von der Gemeinde Heede ein Baugrundstück erworben haben, sind von der Förderung ausgeschlossen. Die Förderung kann von jedem Antragsteller nur einmal beansprucht werden.

4. Förderungsbedingungen

Die Förderung wird unter der Bedingung gewährt, dass der Antragsteller sich verpflichtet,

- a. das erworbene Wohnhaus innerhalb von 25 Monaten zu sanieren und fertigzustellen und alsdann selbst als Hauptwohnsitz zu beziehen. Diese Bedingung ist auch dann erfüllt, wenn das erworbene Wohnhaus abgerissen und ein auf dem Grundstück neu errichtetes Haus bezogen wird.
- b. Ein Einzug in das erworbene Kaufobjekt, auch während der Sanierung von 25 Monaten ist zulässig und möglich.
- c. das mit der Förderung erworbene Objekt oder einen etwaigen Ersatzbau für einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren ab Einzug selbst als Hauptwohnsitz zu nutzen.
- d. die erworbene Immobilie bzw. einen etwaigen Ersatzbau innerhalb von 10 Jahren nicht an Dritte zur Nutzung zu überlassen. Sind mehrere Wohneinheiten vorhanden, darf eine Wohneinheit vermietet werden.
- e. die Förderung zurückzuzahlen, wenn die vorgenannten Verpflichtungen nicht eingehalten werden. Eine Rückzahlung als Ratenzahlung in drei Raten soll hierbei möglich sein.

Aktuell bekannte und zukünftig bestehende energetische Förderungen des BUNDES, für z.B. Heizungen, Wärmepumpen, Erdsonden oder energetische Dachsanierungen werden durch die Gemeinde Heede nicht doppelt bezuschusst. Für die Bewertung des Förderansatzes gilt lediglich der aufgewendete Eigenanteil des Antragstellers als Rechnungswert (Netto).

Immobilien die im Rahmen eines internen Familienverkaufs von den Großeltern / Eltern, auf die Enkelkinder oder Kinder verkauft werden und später durch Schenkungen in Eigentum übergehen, sind von der Förderung ebenfalls ausgeschlossen.

5. Höhe der Förderung

	Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5	Gesamt- Förderung
nachgewiesene Rechnungssumme	ab	ab	ab	ab	ab	
	50.000 €	100.000 €	125.000 €	150.000 €	200.000 €	
Sanierung- Maßnahmen ab 50.000 € bis 200.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €	8.000 €	max. 40.000€

* Investitionskosten ohne Anschaffungskosten, nachweislich Kostenaufstellung (Rechnungsnachweise innerhalb der 25 Monate bis zum Einzug)

6. Antragsverfahren

Ein Förderantrag, der alle förderungsrelevanten Angaben enthalten muss, ist zu stellen **vor** Abschluss eines Kaufvertrages.

Die Auszahlung der Förderung erfolgt **nach Bezug** des Hauses und Nachweis der Investitionskosten (Meldebescheinigung – SG-Dörpen).

7. Sonderregelungen

- a) Eine Förderung wird durch die Gemeinde Heede gewährt für die Sanierungsbausteine wie z.B. Fenster, Bad, Heizung, Energetische Sanierung, Dachflächensanierung, Mauerwerk, Elektrik, Klempnerarbeiten, Rohbau- Sanierungen, sowie für Estrich und Betonarbeiten.
- b) Nicht gefördert werden z.B. Möbel, Malerarbeiten, Wintergärten, Außenanlagen, Garten, Zimmertüren, Küche und PV-Anlagen.
- c) Der Rat behält sich vor, über gestellte Anträge im Einzelfall zu entscheiden. Dies gilt besonders für Anträge, bei denen sich das Gebäude innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles befindet.

8. Inkrafttreten

Die Richtlinie tritt am 01.01.2026 in Kraft. Sie ist zunächst auf 2 Jahre bis zum 01.01.2028 befristet und soll dann im Rahmen einer Evaluation geprüft und ggfls. angepasst, überarbeitet oder zurückgenommen werden.

Heede, den 01.01.2026

Gemeinde Heede

Antonius Pohlmann
-Bürgermeister-