



**Auswertung  
Wanderungsmotivbefragung  
2004 bis 2006  
Band I**



**Kommunale  
Eigenheimzulage**

<b>1</b>	<b>Anlass und Hintergrund der Untersuchung.....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Methodik und Ziele der Untersuchung.....</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Wanderungsmotivbefragung Iserlohn 2004 bis 2006 .....</b>	<b>4</b>
<b>4</b>	<b>Kommunale Eigenheimzulage für Familien - aktuelle Rahmenbedingungen .....</b>	<b>6</b>
4.1	Die demographische und stadtentwicklungsplanerische Komponente .....	6
4.2	Die soziale Komponente .....	22
4.3	Die ökonomische Komponente .....	24
4.4	Die regionale Komponente .....	26
<b>5</b>	<b>Kommunale Eigenheimförderung im Kontext der Wanderungsmotivbefragung .....</b>	<b>28</b>
<b>6</b>	<b>Handlungsempfehlungen .....</b>	<b>38</b>
<b>7</b>	<b>Literatur- und Quellenverzeichnis .....</b>	<b>40</b>





## **Büro für Stadtentwicklungsplanung**

Rathaus II

Werner-Jacobi-Platz 12

58636 Iserlohn

Olaf Pestl                      02371/217-2931

Barbara Koll                    02371/217-2440

Thorsten Grote                02371/217-2446

Stefan Baumann               02371/217-2442

E-Mail: [stadtentwicklung@iserlohn.de](mailto:stadtentwicklung@iserlohn.de) oder [statistikstelle@iserlohn.de](mailto:statistikstelle@iserlohn.de)



## Anlass und Hintergrund der Untersuchung

### 1 Anlass und Hintergrund der Untersuchung

Seit dem Jahr 1999 (mit einer kurzzeitigen Belebung im Jahr 2001) verliert die Stadt Iserlohn kontinuierlich an Einwohnern. Allein im letzten Jahr betrug der Einwohnerverlust - 622 Einwohner im Saldo. Diese Verluste ergeben sich zum einen durch eine seit den siebziger Jahren des vorhergehenden Jahrhunderts negative natürliche Bevölkerungsentwicklung und zum anderen durch einen negativen Wanderungssaldo. Beide Salden weisen - bezogen auf das Jahr 2006 - einen etwa gleich hohen Wert auf (- 315 bzw. - 307 Einwohner). Darüber hinaus zeigen aktuelle Bevölkerungsvorausberechnungen, dass die Stadt Iserlohn bis zum Jahr 2022 weitere ca. - 7,6% bis - 10,1% ihrer Einwohner verlieren wird (vgl. [Stadt Iserlohn 2006]).

Vor dem Hintergrund schrumpfender Bevölkerungszahlen stellt sich die Frage für die Stadtentwicklungsplanung, ob und in welchem Umfang den grundlegenden Trends entgegengewirkt oder ob diese zumindest in ihren Auswirkungen für die weitere Stadtentwicklung positiv beeinflusst werden können. Während die kommunale Einflussmöglichkeit auf die natürliche Bevölkerungsentwicklung eher als begrenzt angesehen werden kann, könnten sich Einflusspotenziale im Hinblick auf das Wanderungsverhalten der Einwohner ergeben, wenn die Beweggründe zur Verlagerung des Wohnstandorts offengelegt

werden können. Ein wichtiges stadtentwicklungsplanerisches Instrument zur Gewinnung von Aussagen zum Wanderungsverhalten ist dabei in der Durchführung einer Wanderungsmotivbefragung zu sehen, die vom Büro für Stadtentwicklungsplanung der Stadt Iserlohn in den Jahren 2004 bis 2006 durchgeführt wurde und deren Ergebnisse die Grundlage für diese Untersuchung liefern.



## Methodik und Ziele der Untersuchung

### 2 Methodik und Ziele der Untersuchung

Im Rahmen der Wanderungsmotivbefragung wurden die Wandernden, nach ihrer Wanderungsrichtung (zu-, um- und fortziehende Haushalte) differenziert, mit unterschiedlichen Fragebögen befragt.

Aufgrund der daraus resultierenden Informationsfülle bedarf es nun einer sehr zielorientierten Auswertung und Präsentation der ermittelten Daten. Das Büro für Stadtentwicklungsplanung hat sich deshalb dazu entschlossen, die Auswertung der Wanderungsmotivbefragung modular aufzubauen und an den aktuell in der Stadtentwicklungsplanung und -politik diskutierten Fragestellungen zu orientieren. Es werden somit nur solche Befragungsergebnisse in das einzelne Auswertungsmodul einfließen, die für die Beantwortung der jeweilig zu diskutierenden Frage eine Relevanz aufweisen.

Um dem interessierten Leser jedoch nicht die Gesamtergebnisse der Wanderungsmotivbefragung vorzuenthalten, werden diese auf den Internetseiten der Stadt Iserlohn veröffentlicht.

Link:

[www.iserlohn.de/Planen\\_und\\_Umwelt/statistik/wmu\\_2007.php](http://www.iserlohn.de/Planen_und_Umwelt/statistik/wmu_2007.php)

Bereits heute erkennbare Fragestellungen könnten z. B. sein:

- ◆ Hält der Trend zum „Einfamilienhaus auf der grünen Wiese“ ungebrochen an?
- ◆ Warum finden Abwanderungen aus Iserlohn in den Nahbereich statt? Können diese ggf. verhindert werden und wenn ja, wie?
- ◆ Ist Iserlohn für Zuwanderungen aus dem Nahbereich interessant?
- ◆ Lassen sich eindeutige Tendenzen erkennen, dass einzelne Bevölkerungsgruppen bestimmte Wohnstandorte bevorzugen?
- ◆ Wie sieht das Wohnen der Zukunft aus (Gebäudetypen und Wohnformen, Ausstattung, Struktur der Nachfrage usw.)?
- ◆ Welche Auswirkungen hat der demographische Wandel auf den Wohnungsmarkt?
- ◆ Wie sieht die zukünftige Entwicklung der Grundstücks-, Immobilien- und Mietpreise in Iserlohn aus?
- ◆ ...

## Methodik und Ziele der Untersuchung

Mit dem hier vorgelegten Untersuchungsmodul soll der Frage nachgegangen werden, inwieweit mit der Einführung einer kommunalen Eigenheimzulage das Wanderungs- und Wohnstandortwahlverhalten von wohnungssuchenden Personen bzw. Haushalten beeinflusst werden kann.

Darüber hinaus sollen die grundsätzlichen Vor- und Nachteile einer kommunalen Eigenheimförderung herausgearbeitet und die Vielschichtigkeit des Themas beleuchtet werden.

Ausgangspunkt der Beschäftigung mit dieser Fragestellung stellt dabei die Anfrage der CDU-Fraktion im Rat der Stadt Iserlohn vom 24.05.2007 mit dem Titel „Eigenheimförderung für Familien“ dar.

Die vorangegangenen Überlegungen aufgreifend, können für die vorliegende Untersuchung somit folgende Untersuchungsschritte definiert werden:

- ◆ Darstellung der Methodik der Wandermotivbefragung
- ◆ Erörterung aktueller demographischer, stadtentwicklungsplanerischer und allgemeiner Rahmenbedingungen
- ◆ umfassende und detaillierte Darstellung und Analyse der Ergebnisse der Wandermotivbefragung sowie externer Daten- und Literaturquellen im Kontext der o. g. Fragestellung

- ◆ Herausarbeitung einer fachlichen Einschätzung zum weiteren Umgang mit dem Thema

Darüber hinaus werden im Rahmen dieser Untersuchung auch die aktuell laufenden Überlegungen zum Thema Stadtumbau Berücksichtigung finden.



## Wanderungsmotivbefragung Iserlohn 2004 bis 2006

### 3 Wanderungsmotivbefragung Iserlohn 2004 bis 2006

Die Wanderungsmotivuntersuchung in Iserlohn gliedert sich in mehrere zeitliche Untersuchungsabschnitte.

Im Jahr 2004 (ab 01.06.2004) wurden im Bereich des Meldewesens alle Einwohner, die eine An-, Um- oder Abmeldung tätigten, direkt nach dem Meldevorgang von Verwaltungsmitarbeitern interviewt. Diese Art der Befragung lieferte jedoch nur unzureichende Ergebnisse, da erstens viele Einwohner nicht bereit waren, ihre Zeit für das Ausfüllen eines Fragebogens zu opfern, zweitens die Verwaltungsnebenstellen, in denen auch An-, Um- oder Abmeldungen möglich sind, aufgrund der zu geringen Zahl an zur Verfügung stehenden Interviewern nicht mit einbezogen werden konnten sowie drittens Veränderungen im Melderecht dazu führten, dass Abmeldungen von fortziehenden Personen bzw. Haushalten seit dem 01.06.2004 nicht mehr vorgenommen werden müssen.

Aufgrund dieser strukturellen Defizite wurde nach wenigen Wochen auf eine postalische Befragung umgestellt, in deren Verlauf alle umziehenden und zuziehenden Haushalte im Zeitraum vom 01.06. bis 30.09.2004 und alle fortziehenden Haushalte im Zeitraum vom 01.06.2004 bis 31.05.2006 befragt wurden.

Insgesamt wurden auf diese Weise 1.299 Haushalte und 2.641 Personen von der

Befragung erfasst. Die Rücklaufquote lag bei etwa 23% aller befragten Haushalte (720 fortgezogene, 344 umgezogene und 235 zugezogene Haushalte sind in die Auswertung eingeflossen). Diese Basis kann als ausreichend angesehen werden, um darauf aufbauend generalisierende Betrachtungen anstellen zu können. Im weiteren Verlauf der Untersuchung werden bei den stark ausdifferenzierten Analysen nur diejenigen dargestellt, die auf einer ausreichenden Grundgesamtheit beruhen.

Die verschiedenen Wanderungsarten Zuzug, Umzug und Fortzug wurden mit unterschiedlich strukturierten Fragebögen erfasst. Die Beibehaltung eines Fragebogensgrundschemas ermöglicht auch Analysen über alle Wanderungsarten hinweg.

Grundsätzlich bestehen die Fragebögen aus vier inhaltlichen Teilen, wobei sich der erste Teil mit Fragen zum vorherigen Wohnstandort, der zweite Teil mit Fragen zum Wohnstandortwechsel, der dritte Teil mit Fragen zum neuen Wohnstandort und der letzte Teil mit Fragen zum Haushalt beschäftigt. Fragen zum Haushaltseinkommen oder zur konkreten finanziellen Belastung aufgrund von Miete oder Eigentumserwerb sind bewusst nicht gestellt worden. Die Entscheidung wurde vor dem Hintergrund getroffen, dass diese Fragestellungen zu einer höheren Zahl von Auskunftsverweigerern hätten führen können

### Wanderungsmotivbefragung Iserlohn 2004 bis 2006

und somit einen angemessenen Rücklauf gefährdet hätten.

Über die durchzuführende Befragung wurde im Vorfeld und auch während der Befragung umfangreich in der Presse informiert. Dies ermöglichte - trotz des erheblichen Umfangs des Fragebogens - den o. g. Rücklauf, ohne dass eine teure Nacherfassung oder die aufwändige Verknüpfung der Befragung mit einem Gewinnspiel erforderlich gewesen wäre.



## Kommunale Eigenheimzulage für Familien – aktuelle Rahmenbedingungen

### 4 Kommunale Eigenheimzulage für Familien - aktuelle Rahmenbedingungen

Neben den Informationen, die aus der Wanderungsmotivbefragung zum Thema „Einführung einer kommunalen Eigenheimförderung“ gewonnen werden können, sind darüber hinaus auch demographische, stadtentwicklungsplanerische sowie allgemeine ökonomische und fiskalische Rahmenbedingungen in den weiteren Untersuchungsschritten zu berücksichtigen. Hierbei ist der Betrachtung von Nahwanderungsströmen eine größere Bedeutung beizumessen als der Betrachtung von Fernwanderungen, da letztgenannte i. d. R. auf Wanderungsgründen beruhen (z. B. beruflich begründete Abwanderungen in prosperierende Wirtschaftsregionen), die sich dem kommunalen Einfluss einer Eigenheimzulage entziehen.

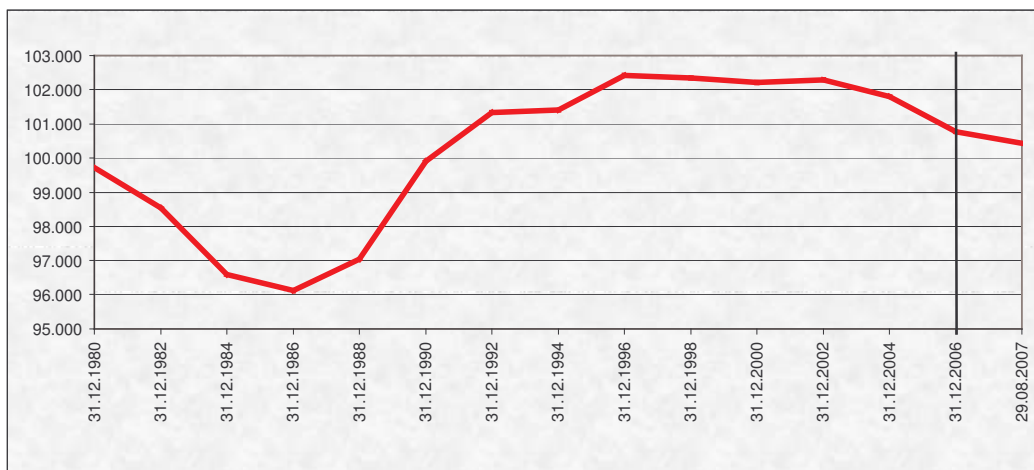
#### 4.1 Die demographische und stadtentwicklungsplanerische Komponente

Seit Mitte der siebziger Jahre des letzten Jahrhunderts weist die demographische Entwicklung der Stadt Iserlohn einen negativen natürlichen Bevölkerungssaldo auf. Zudem treten seit der Jahrhundertwende neben diesem natürlichen Bevölkerungsverlust verstärkte Abwanderungs-

tendenzen auf, die im Ergebnis seit 2001 zu einem kontinuierlich negativen Wanderungssaldo führen. Auch für das Jahr 2007 ist hier keine Trendumkehr zu erwarten, wie das nachfolgende Diagramm verdeutlicht. Der negative Gesamtsaldo von insgesamt - 646 Einwohnern im Jahr 2006 ist vergleichbar mit den Gesamtsalden der Stadt Iserlohn in den frühen 80er Jahren des letzten Jahrhunderts (1983/1984 = - 1.169; 1984/1985 = - 416). Da für die Frage der Möglichkeit einer Beeinflussung von Wanderungsströmen über eine kommunale Eigenheimförderung jedoch nicht der Gesamtsaldo die entscheidende Größe ist, sondern vielmehr die dem Saldo zugrunde liegenden Zahlen der Zu-, Um- und Fortzüge die bedeutenderen Werte darstellen, lohnt eine Betrachtung der Einzelgrößen, die im Jahr 2006 mit 3.334 Zuzügen, 3.661 Fortzügen und 7.756 Umzügen innerhalb des Stadtgebiets zu Buche schlugen. Für die Jahre 2004 und 2005 hat eine Nachprüfung ähnliche Wanderungswerte ergeben. Auf Grundlage dieser Betrachtung der Einzelwanderungsgrößen kann davon ausgegangen werden, dass rein statistisch gesehen jeder Iserlohner Bürger spätestens alle sieben Jahre seinen Wohnstandort wechselt. Damit ist der Wohnungsmarkt trotz seiner grundsätzlichen Immobilität ein hoch dynamischer Markt.

## Kommunale Eigenheimzulage für Familien – aktuelle Rahmenbedingungen

Abbildung 4-1: Bevölkerungsentwicklung der Stadt Iserlohn 1980 – 2007



Quelle: KDZ Citkomm, eigene Berechnungen

Neben einer rein retrospektiven Betrachtung der demographischen Entwicklung Iserlohns ist darüber hinaus eine prospektive Betrachtung für die weitere Untersuchung von gleich großer Bedeutung. Aktuelle Bevölkerungsvorausberechnungen weisen darauf hin, dass die Stadt Iserlohn in den nächsten 15 Jahren bis zu 10% ihrer Einwohner verlieren wird (vgl. Abbildung 4-2). Die Abbildung stellt – wie aus ähnlichen Veröffentlichungen bereits bekannt – drei verschiedene Entwicklungsszenarien gegenüber.

### 1. Basisvariante:

Diese prognostiziert die zukünftige natürliche Bevölkerungsentwicklung; alle Wanderungseinflüsse bleiben unberücksichtigt. Allein aufgrund der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wird die Stadt Iserlohn in den nächsten 15 Jahren ca. 6% der Einwohner verlieren.

2. Passivitätsvariante: Die Stadt Iserlohn entwickelt in den nächsten 15 Jahren keine größeren Wohnbauflächen. Eigenentwicklung aus dem Bestand heraus ist jedoch weiterhin möglich und im Rahmen der Berechnung bereits berücksichtigt. Unter Annahme dieser passiven Entwicklungsvariante wird die Stadt Iserlohn bis 2022 ca. 10% der Einwohner verlieren.

### 3. StEK-Variante:

Diese geht davon aus, dass die Stadt Iserlohn in den nächsten 15 Jahren alle im Rahmen des Stadtentwicklungskonzeptes erfassten Wohnbauflächenpotenziale erschließt. Es wird hier die Annahme getroffen, dass alle Wohnbauflächen bis zum Jahr 2022 auch in vollem Umfang vermarktet und bebaut werden. Diese Variante führt zu dem Ergebnis, dass die Stadt Iserlohn ca. 8% der Einwohner verlieren wird (vgl. Abbildung 4-2).

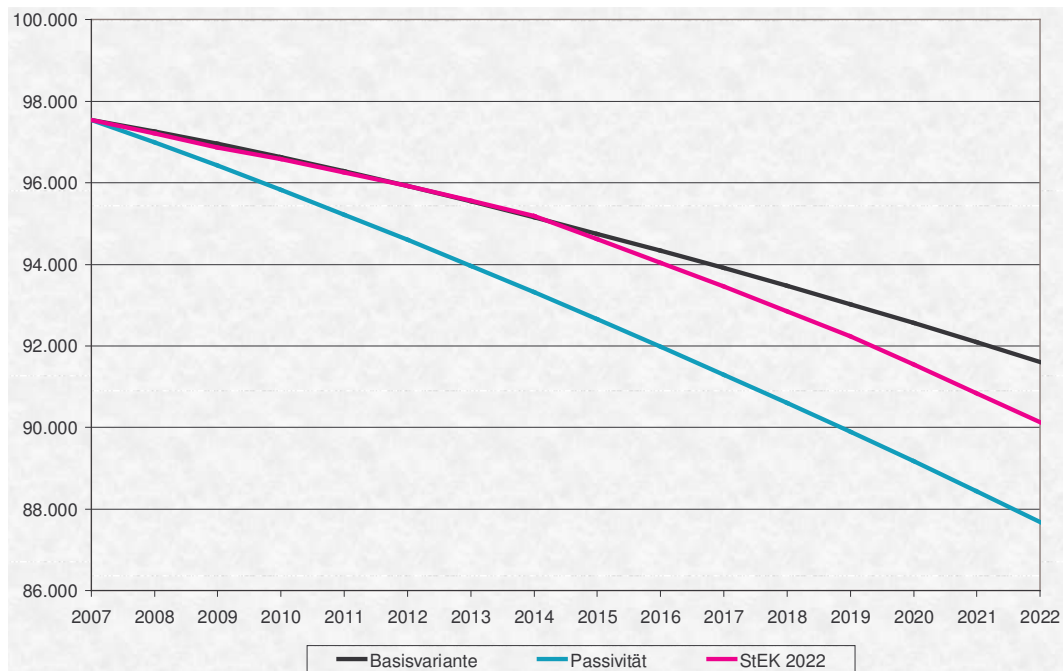


## Kommunale Eigenheimzulage für Familien – aktuelle Rahmenbedingungen

Auf Grundlage der dargestellten Berechnungen kann somit davon ausgegangen werden, dass die Stadt Iserlohn unter den heute gegebenen Rahmenbedingungen deutlich an Einwohnern verlieren wird, wobei der wanderungsbedingte Rückgang je nach Variante einen Anteil zwischen 15% und 45% am Gesamtsaldo ausmachen dürfte. Da insbesondere der Bereich

der Nahwanderungen unter den Einfluss einer kommunalen Eigenheimförderung fallen dürfte, lohnt in diesem Zusammenhang ein Blick auf die demographische Entwicklung der Nachbarstädte, die vorhandenen Wanderungsverflechtungen zwischen ihnen und der Stadt Iserlohn und die Altersstruktur der wandernden Personen bzw. Haushalte.

Abbildung 4-2: Bevölkerungsvorausberechnung für die Stadt Iserlohn 2007 – 2022



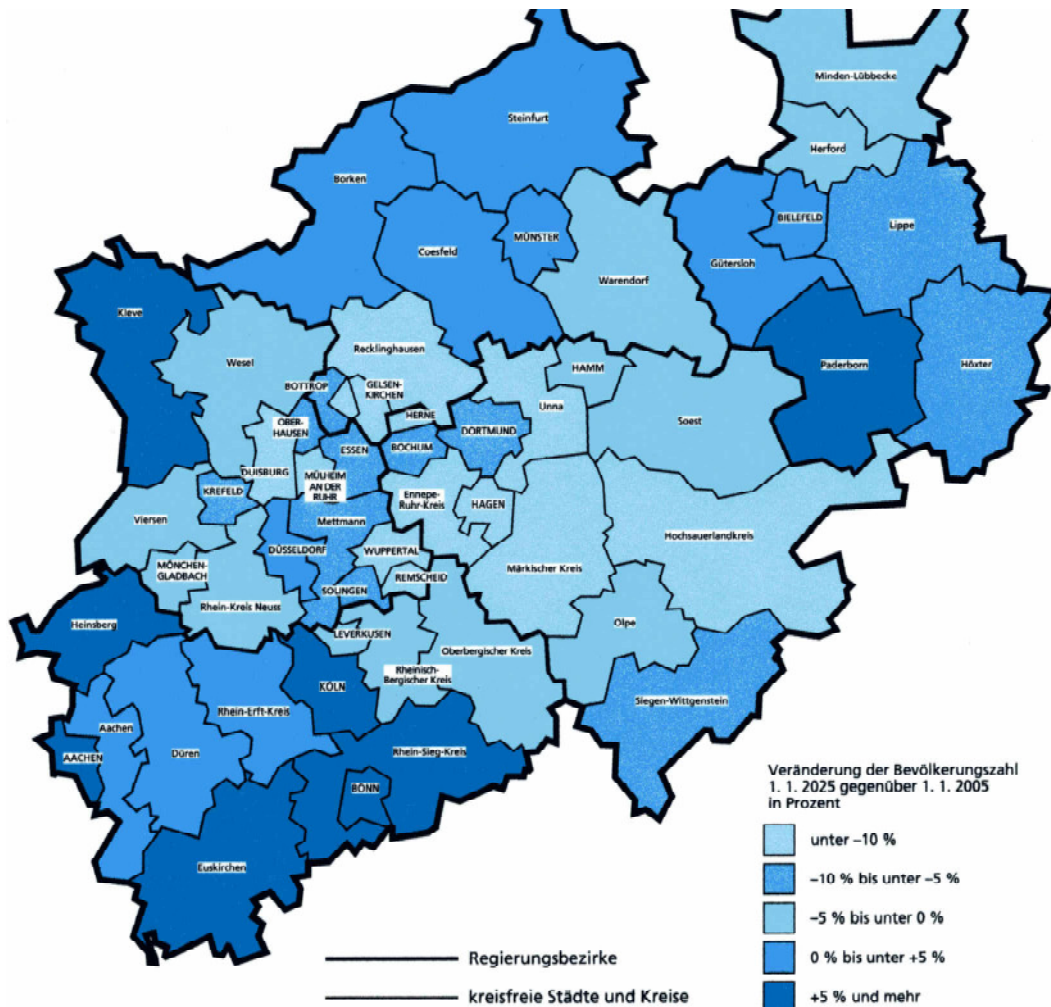
Quelle: KDZV Citkomm, eigene Berechnungen

Nach der Prognose des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik (LDS) NRW findet sich der Märkische Kreis in der ungünstigsten Kategorie der Kreise

und kreisfreien Städte wieder, die bis zum Jahr 2025 über 10% an Bevölkerung verlieren werden (s. Abbildung 4-3) (vgl. [LDS NRW 2006]).

## Kommunale Eigenheimzulage für Familien – aktuelle Rahmenbedingungen

Abbildung 4-3: Regionale Bevölkerungsentwicklung in den kreisfreien Städten und Kreisen des Landes NRW bis 2025



Landesweit betrachtet liegt der Märkische Kreis mit etwa -12% bis 2025 sogar an der fünften Stelle aller Kreise und kreisfreien Städte und wird lediglich von den kreisfreien Städten Gelsenkirchen, Hagen und Remscheid sowie dem Hochsauerlandkreis übertroffen. Ausschlaggebend für diese sehr negative Entwicklungsannahme ist die Erwartung, dass der Märkische Kreis neben einer negativen natürlichen Bevölkerungsentwicklung darüber

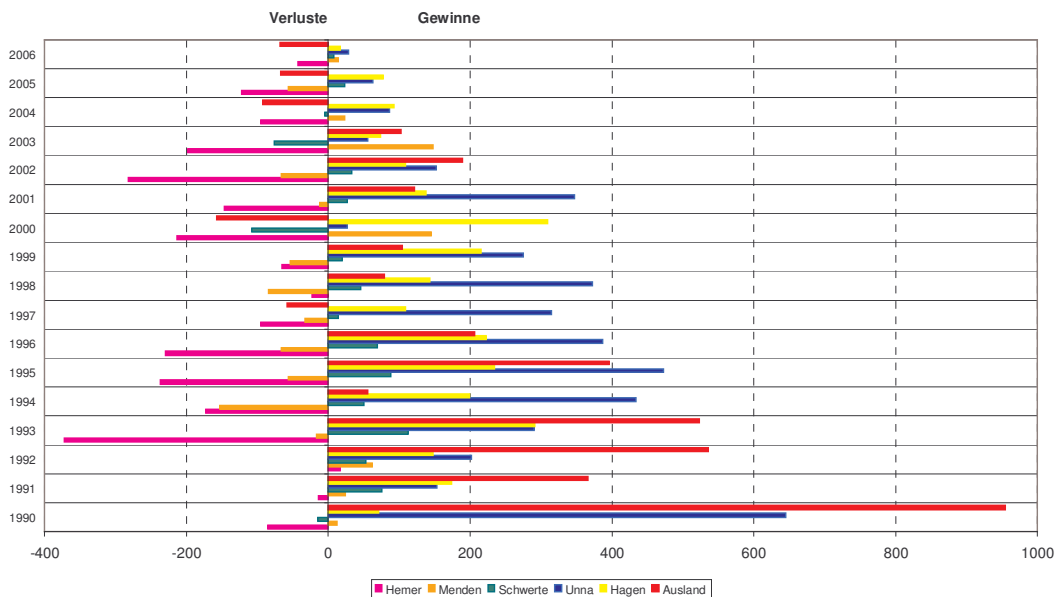
hinaus bis 2025 auch noch signifikante Abwanderungen (Zugezogene – Fortgezogene = mehr als -2%) zu verzeichnen haben wird. Mit Blick auf die aus Iserlohner Sicht relevanten Entwicklungen des Kreises Unna sowie der Stadt Hagen zeigen beide Fälle negative Bevölkerungsentwicklungserwartungen. Dies kann und wird in der Zukunft in zunehmendem Maß zu einer Verschärfung der interkommuna-



## Kommunale Eigenheimzulage für Familien – aktuelle Rahmenbedingungen

len Konkurrenzsituation um Einwohner führen.

Abbildung 4-4: Entwicklung der ausgeprägtesten Wanderungsbeziehungen mit anderen Städten seit 1990



Quelle: LDS NRW 2006

In diesem Zusammenhang lohnt ein Blick auf die Städte, die die größten Wandervolumina mit der Stadt Iserlohn aufweisen (s. Abbildung 4-4). Die größten Wanderungsverluste treten über die letzten Jahre hinweg gegenüber der Stadt Hemer, gefolgt von der Stadt Menden auf. Diese Verluste führten letztendlich unter anderem überhaupt erst dazu, eine Wanderungsmotivbefragung durchzuführen, da es von stadtentwicklungsplanerischem Interesse ist, herauszufinden, warum diese Abwanderungsprozesse stattfinden.

Demgegenüber konnten über die betrachteten Jahre seit 1990 Wanderungsgewinne aus Hagen erzielt werden. Hinter der Zuwanderung aus Unna verbergen

sich in der Hauptsache die Zuweisungen der Landesstelle für Aussiedler, Zuwanderer und Flüchtlinge NRW. Die massiven Zuwanderungen aus dem Ausland zu Beginn der 90er Jahre des vergangenen Jahrhunderts sind deutlich zurückgegangen und haben sich in den letzten Jahren sogar in einen negativen Wanderungssaldo umgekehrt. Mit der Abbildung 4-4 wird der Nachweis geführt, dass, wie vermutet, die ausgeprägtesten Einzel-Wanderungsbeziehungen im Nahwanderungsbereich festzustellen sind. Es muss jedoch berücksichtigt werden, dass diese Nahwanderungsströme von bzw. nach Hagen, Hemer, Menden und Schwerte z. B. im

## Kommunale Eigenheimzulage für Familien – aktuelle Rahmenbedingungen

Jahr 2006 nur ca. 33% des Gesamtwanderungsvolumens ausmachten.

Da die kommunale Eigenheimförderung fast ausschließlich Auswirkungen auf den Nahwanderungsbereich haben dürfte, ist es aus diesem Grund für die weiteren Überlegungen sinnvoll, einen Blick auf die weitere demographische Entwicklung der Nachbarstädte zu werfen (s. Abbildung 4-5). Um eine Vergleichbarkeit zwischen den Bevölkerungsvorausberechnungen für die einzelnen Städte und Kreise herstellen zu können, wird in diesem Fall auf die Prognoserechnungen der Bertelsmann-

stiftung zurückgegriffen (vgl. [Bertelsmannstiftung 2007]). Die Differenzen zu den eigenen Berechnungen der Stadt Iserlohn oder zu denen des LDS NRW treten dadurch auf, dass die Bertelsmannstiftung ihre Rechnungen auf einem älteren Datenmaterial aufbaut (Stand: 31.12.2003) und die aktuellen Entwicklungen der letzten Jahre nicht berücksichtigt. Tendenziell kann für die betrachtete Region davon ausgegangen werden, dass die zu konstatierenden Bevölkerungsentwicklungsaussichten noch schlechter sind, als in der Bertelsmannprognose dargestellt.

Abbildung 4-5: Bevölkerungsvorausschätzungen im interkommunalen Vergleich - Gesamtentwicklung

Ranking	Gemeinde/Stadt/Kreis	Entwicklung bis 2020
1.	Holzwickede	0,5
2.	Hemer	-0,2
3.	Fröndenberg	-1,0
4.	Kreis Unna	-4,0
5.	Nachrodt-Wiblingwerde	-5,9
6.	Märkischer Kreis	-6,9
7.	Schwerte	-7,2
8.	Iserlohn	-7,3
9.	Menden	-7,5
10.	Hagen	-11,0
11.	Altena	-20,4

Quelle: Bertelsmannstiftung 2007

Neben der Gesamtbevölkerungsentwicklung ist darüber hinaus für diese Untersuchung interessant, welche Altersstruktur den wandernden Personen bzw. Haushalten zugrunde liegt, da hierüber Aussa-

gen getroffen werden können, inwieweit eine kommunale Eigenheimförderung für Familien ein hohes Maß an Zielgruppenorientierung aufweist. Wie die nachfolgende Abbildung zeigt, ist auf Basis der

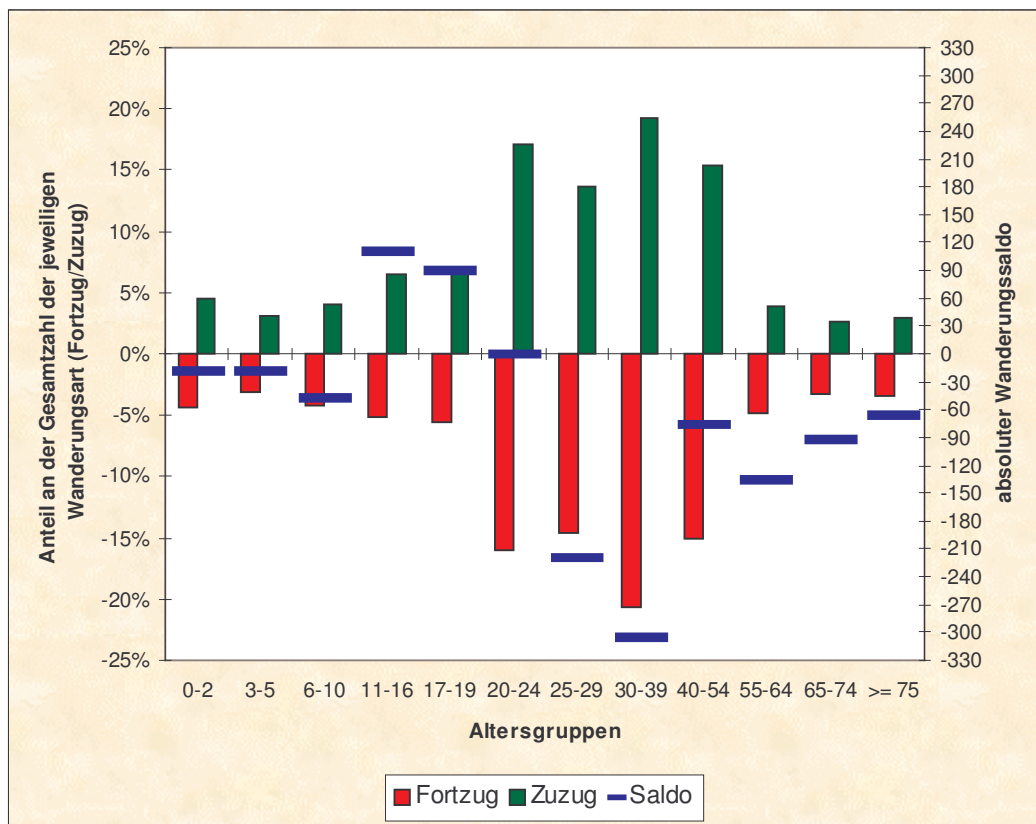


## Kommunale Eigenheimzulage für Familien – aktuelle Rahmenbedingungen

Wanderungsdaten der Jahre 2004 bis 2006 erkennen, dass die Altersstrukturverteilungen (Verteilung der Anteile der Altersklassen an der jeweiligen Wanderungsart) eine ähnliche Struktur aufwei-

sen. Das Hauptwanderungsvolumen wird im Wesentlichen von den auch auf dem Arbeits- und Wohnungsmarkt hoch aktiven Altersgruppen der 20- bis 54-Jährigen getragen.

Abbildung 4-6: Altersstruktur der wandernden Personen 2004 bis 2006 (Zu- und Fortzüge)



Quelle: KDZV Citkomm, eigene Berechnungen

In diesem Zusammenhang sind auch die Anteile der jüngeren Altersklassen zu sehen, die in einem Haushaltszusammenhang mit den älteren Wandernden stehen. Bei der Betrachtung des absoluten Wanderungssaldos (Zuzüge minus Fortzüge) fällt jedoch deutlich auf, dass es entgegengesetzte Wanderungsrichtungen in den unterschiedlichen Altersklassen gibt.

Lediglich in den Altersklassen der 11- bis 16- und 17- bis 19-Jährigen kann die Stadt Iserlohn Wanderungsgewinne verzeichnen. In allen anderen Altersklassen können Wanderungsverluste festgestellt werden. Zur Erklärung der Wanderungsgewinne in den jüngeren Altersklassen ist zunächst einmal zu vermuten, dass es sich hierbei um Bildungswanderer handelt,

## Kommunale Eigenheimzulage für Familien – aktuelle Rahmenbedingungen

die die gut ausgebaute Bildungsinfrastruktur der Stadt Iserlohn nutzen. Jedoch kann dies nur zu einem Teil die Wanderungsgewinne erklären, da hier berücksichtigt werden muss, dass insbesondere die jüngeren Jahrgänge der 11- bis 16-Jährigen sicherlich i. d. R. nicht ohne einen Familienzusammenhang zuwandern würden, jedoch in den Altersklassen der Elterngeneration dieser Zuwanderungseffekt nicht durchschlägt. Ein zweiter Begründungsstrang kann darin vermutet werden, dass insbesondere kinderreichere Familien zuwandern, so dass der Zuwanderungseffekt bei der Elterngeneration nicht zu beobachten ist. Jedoch würde dies nicht erklären, warum es dann nicht auch in den Altersklassen der 0- bis 10-Jährigen Wanderungsgewinne gibt.

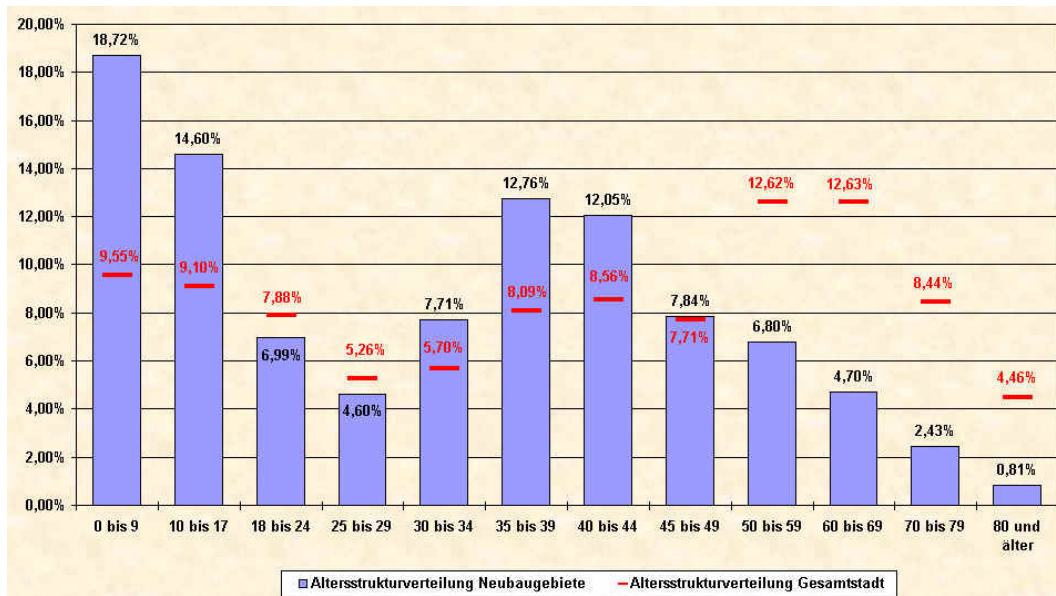
Bereits im Rahmen der Untersuchung „Demographische Entwicklung Iserlohn

2006 bis 2020 (vgl. [Stadt Iserlohn 2006]) ist die These diskutiert worden, dass junge Familien in die Nachbarkommunen Hemer und Menden zur dortigen Schaffung von Wohneigentum im Neubaubereich abwandern. Wie die nachfolgende Abbildung, die auf einer Untersuchung von Iserlohner Neubaugebieten beruht, belegt, handelt es sich hierbei eher um Familien mit jüngeren Kindern. Demgegenüber kann die zu beobachtende Entwicklung (Zuwanderungen älterer Kinder und Jugendlicher) damit begründet werden, dass vorwiegend Familien mit älteren Kindern zuwandern, die häufig nicht im Eigentum ihren persönlichen Wohnwunsch in Iserlohn realisieren, sondern verstärkt in das Marktsegment Miete gehen und jüngere Familien im Saldo eher ab- als zuwandern. Ob diese Thesen so zu halten sein werden, wird die Auswertung der Ergebnisse der Wanderungsmotivbefragung in Kapitel 5 zeigen.



## Kommunale Eigenheimzulage für Familien – aktuelle Rahmenbedingungen

Abbildung 4-7: Altersstrukturverteilung in Neubaugebieten



Quelle: Stadt Iserlohn, 2006

Neben der Betrachtung der vergangenen Entwicklung (s. Abbildung 4-6) ist für die weiteren Überlegungen auch in diesem Kontext ein Blick auf die zukünftige Entwicklung und die Entwicklung in den benachbarten Städten zu werfen. Um wieder eine Vergleichbarkeit zwischen den Ergebnissen für die Stadt Iserlohn und denen der Nachbarkommunen herstellen zu können, wird auch in diesem Fall auf die Ergebnisse der Untersuchungen der Bertelsmannstiftung zurückgegriffen. Von besonderem Interesse ist die Fragestel-

lung, inwieweit eine kommunale Eigenheimförderung für Familien tatsächlich den sich verändernden demographischen Rahmenbedingungen Rechnung trägt und Nahwanderungen aus Sicht der Stadt Iserlohn positiv beeinflusst werden können. Um hier interkommunale Vergleiche ziehen zu können, sind in der Abbildung 4-8 Indikatoren der demographischen Entwicklung für die Stadt Iserlohn und die Nachbarkommunen zusammengestellt worden.

## Kommunale Eigenheimzulage für Familien – aktuelle Rahmenbedingungen

Abbildung 4-8: Indikatoren der demographischen Entwicklung im interkommunalen Vergleich (Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2003)

Gemeinde/ Stadt/Kreis	Bevölkerungs- entwicklung bis 2020 (%)	Familien- wande- rung	Bildungs- wande- rung	Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte	Alters- wande- rung
Holzwickede	0,5	7,6	6,6	2,8	0,0
Hemer	-0,2	8,4	3,4	0,3	2,2
Fröndenberg	-1,0	5,6	-22,5	3,6	9,1
Kreis Unna	-4,0	1,2	-8,2	-1,3	0,3
Nachrodt- Wiblingwerde	-5,9	-6,9	-20,5	2,2	10,7
Märkischer Kreis	-6,9	0,0	-9,7	-2,7	-2,0
Schwerte	-7,2	0,9	-12,8	-4,0	1,8
Iserlohn	-7,3	-1,3	0,1	-2,1	-3,6
Menden	-7,5	1,3	-19,2	-2,1	-3,2
Hagen	-11,0	-3,2	6,1	-4,8	-8,3
Altena	-20,4	-14,0	-24,6	-7,0	-12,8

Quelle: Bertelsmannstiftung 2007

### Erläuterungen zur Abbildung 4-8:

◆ *Familienwanderung*

(Wanderungssaldo der unter 18-Jährigen und der 30- bis 49-Jährigen):  
Der Wanderungsgewinn/-verlust je 1.000 Einwohner beträgt in der Gruppe der unter 18-Jährigen und der 30- bis 49-Jährigen X Einwohner der betrachteten Altersgruppe.

◆ *Bildungswanderung*

(Wanderungssaldo der 18- bis 24-Jährigen):  
Der Wanderungsgewinn/-verlust je 1.000 Einwohner beträgt in der Gruppe der 18- bis 24-Jährigen X Einwohner der betrachteten Altersgruppe.

◆ *Wanderung zu Beginn der 2. Lebenshälfte*

(Wanderungssaldo der 50- bis 64-Jährigen):

Der Wanderungsgewinn/-verlust je 1.000 Einwohner beträgt in der Gruppe der 50- bis 64-Jährigen X Einwohner der betrachteten Altersgruppe.

◆ *Alterswanderung*

(Wanderungssaldo der 65- bis 99-Jährigen):

Der Wanderungsgewinn/-verlust je 1.000 Einwohner beträgt in der Gruppe der 65- bis 99-Jährigen X Einwohner der betrachteten Altersgruppe.



## Kommunale Eigenheimzulage für Familien – aktuelle Rahmenbedingungen

Bei der Betrachtung der oben dargestellten Indikatoren ist zunächst einmal auffällig, dass die Stadt Iserlohn im Vergleich zu anderen Kommunen relativ ausgeglichene Indikatorenwerte aufweist (nahe Null bedeutet ausgeglichene Wanderungssalden). Einschränkend muss hier jedoch wiederholt zunächst darauf hingewiesen werden, dass es sich hierbei um eine Betrachtung handelt, die die stark negativen Bevölkerungsentwicklungen der Jahre 2003 bis 2007 bislang nicht berücksichtigt. D. h., dass davon ausgegangen werden kann, dass die Indikatoren auf dem heutigen Stand eine negativere Ausprägung aufweisen dürften. Im Vergleich zu den anderen Kommunen relativiert sich diese Diskrepanz jedoch wieder, da auch hier die weiter zurückliegende Entwicklung betrachtet wird, so dass Vergleiche auf jeden Fall angemessen sind.

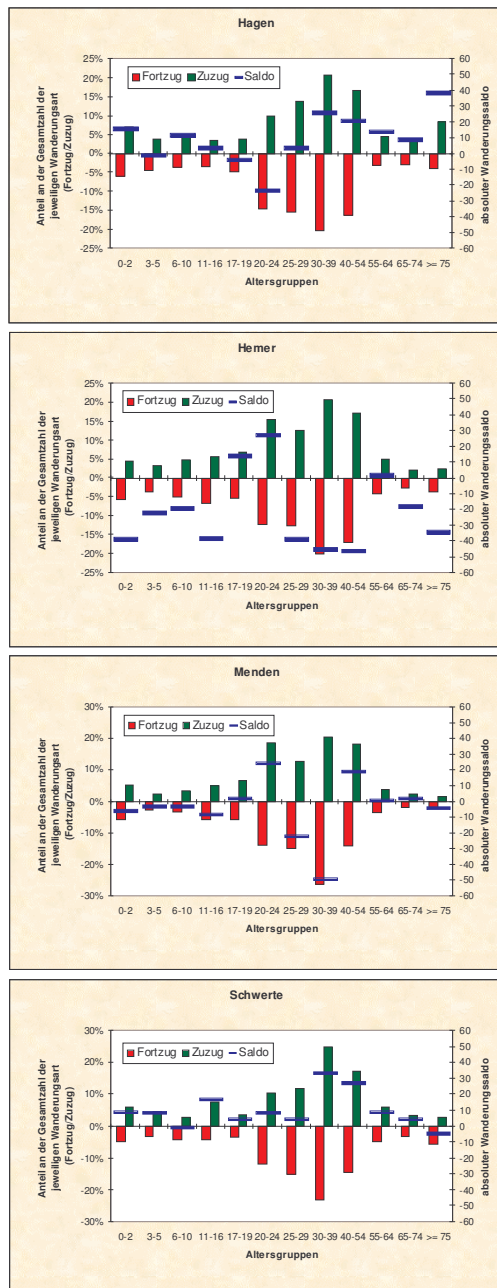
Wenn die Indikatoren für die Stadt Iserlohn ins Verhältnis zu dem in Abbildung 4-6 nach Altersklassen aufgesplitteten Wanderungssaldo gesetzt werden, kann eine hohe Übereinstimmung mit den dort zu beobachtenden Merkmalsausprägungen festgestellt werden: Leicht positive Bildungswanderung, negative Familien-, Alters- und Wanderung zu Beginn der zweiten Lebenshälfte. Von dem negativen Familienwanderungssaldo der Stadt Iserlohn dürften direkt die Städte Hemer und Menden profitieren, die über positive Familienwanderungssalden verfügen. Um

diese These zu erhärten, werden nachfolgend die Altersstrukturverteilungen der Einzelwanderungsströme zu den Städten Hemer, Menden, Schwerte und Hagen untersucht.



## Kommunale Eigenheimzulage für Familien – aktuelle Rahmenbedingungen

Abbildung 4-9: Altersstruktur der wandernden Personen 2004 bis 2006 - Zu- und Fortzüge von und nach Hagen, Hemer, Menden und Schwerte



Quelle: KDZ Citkomm/eigene Berechnungen

Der Blick auf die oben dargestellten Einzelwanderungsströme mit den Nachbar-

kommunen bestätigt zum einen die von der Bertelsmannstiftung ermittelten Ergebnisse für die unterschiedlichen Wanderungsarten (Bildungswanderer, Familienwanderer usw.) und verdeutlicht zum anderen, dass es zwischen den Kommunen durchaus zu sehr indifferenten Wandermustern kommt.

Während in Bezug auf die Stadt Hagen das Thema „Bildungswanderung“ aufgrund der dort ebenfalls sehr gut ausgebauten Bildungslandschaft keine Rolle spielt, ist dies mit Blick auf die Stadt Hemer deutlich entgegengesetzt ausgeprägt. Gegenüber Hagen kann die Stadt Iserlohn deutliche Alterswanderungsgewinne verzeichnen. Die einzig nennenswerten Wanderungsgewinne aus Hemer hingegen werden aus Iserlohner Sicht in den Altersklassen der 17- bis 24-Jährigen erzielt.

Die These, dass insbesondere Familien mit Kindern in Richtung Hemer abwandern, kann durch die oben dargestellten Sachverhalte bestätigt werden. Etwas schwächer ausgeprägt hingegen ist die Abwanderung von Familien in die Stadt Menden, jedoch überwiegt auch hier der negative Wanderungssaldo. Gegenüber der Stadt Schwerte konnten im Betrachtungszeitraum 2004 bis 2006 in fast allen Altersklassen positive Wanderungssalden erreicht werden. Hier schlägt sich ganz wesentlich die Neubaugebietsentwicklung in Hennen nieder. Dieses Ergebnis sollte jedoch nicht zu der Schlussfolgerung füh-

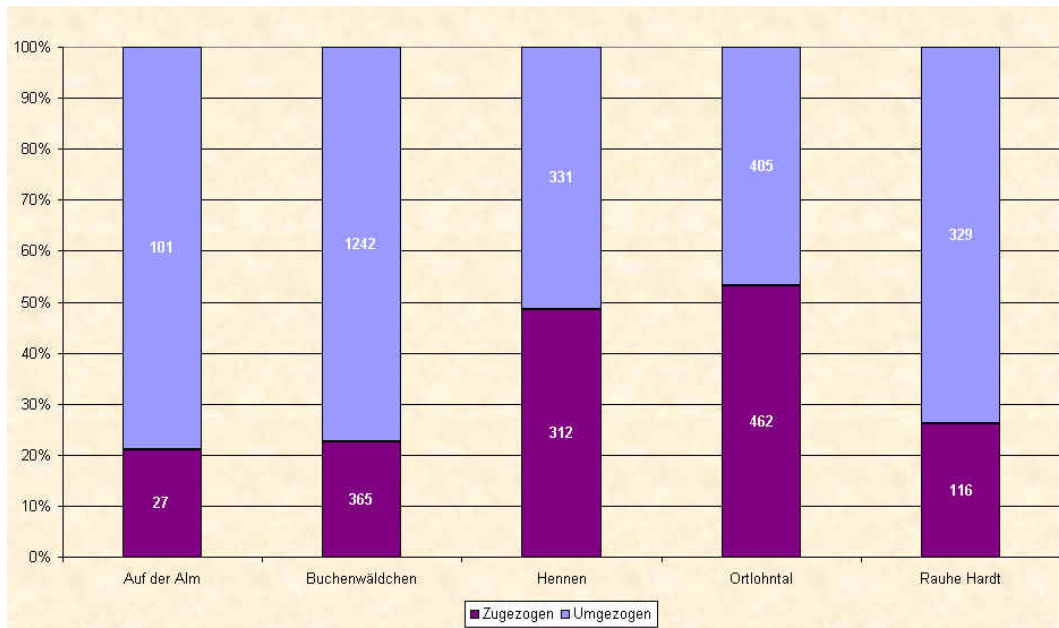


## Kommunale Eigenheimzulage für Familien – aktuelle Rahmenbedingungen

ren, dass Neubaugebietsentwicklungen pauschal in erheblichem Umfang neue Zuwanderungen generieren.

Die nachfolgende Abbildung soll dies noch einmal verdeutlichen.

Abbildung 4-10: Bevölkerungszusammensetzung in Neubaugebieten



Quelle: Stadt Iserlohn, 2006

In der Mehrzahl der untersuchten Iserlohner Neubaugebiete überwiegt deutlich der Anteil der Iserlohner Bürgerinnen und Bürger, die dort ein Grundstück bzw. eine Wohnung erworben oder bezogen haben. Lediglich im Ortlohntal und im Baugebiet Hennen sind etwa 50% der dort heute Wohnenden von außerhalb des Stadtgebiets zugezogen. Hinsichtlich der Besiedlung des Ortlohntals waren deutliche Wanderungsbewegungen aus Richtung Hagen festzustellen. Dies ist darauf zurückzuführen, dass letztendlich aufgrund der hohen städtebaulichen Dichte attraktive ökonomische Anreize gegeben waren. Im Falle des Baugebiets Hennen ist die

aus Iserlohner Sicht gesehene Randlage und die Nähe zu Wohnsiedlungen der Stadt Schwerte zu berücksichtigen, die letztlich für den stärkeren Zuzug Schwerter Bürger sorgte.

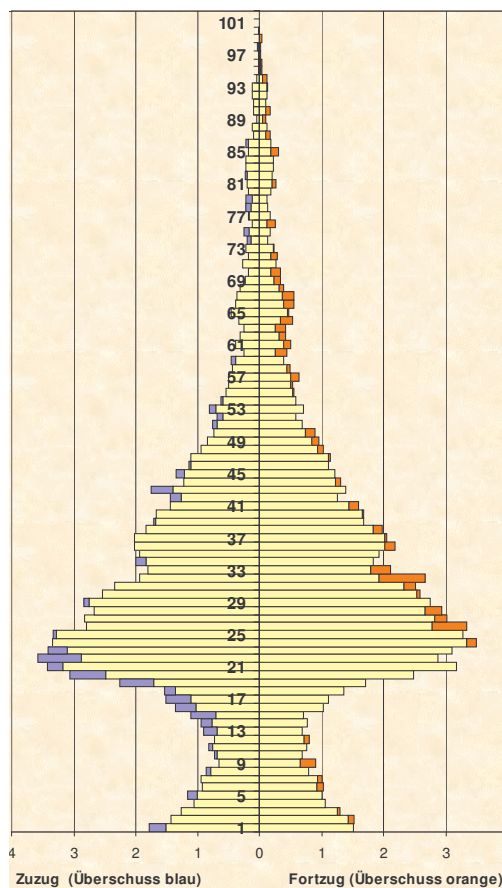
Neben diesen Sachverhalten macht die vorstehende Abbildung jedoch auch ein viel größeres Problem deutlich. Da der überwiegende Anteil der in Iserlohner Neubaugebieten siedelnden Personen Iserlohner Herkunft ist, im Falle des Baugebiets Rauhe Hardt immerhin fast 75%, wird durch Neubaugebietsentwicklungen größeren Umfangs bei gleichzeitig zu konstatierenden Bevölkerungsrückgängen der Druck auf den Iserlohner Wohnungsbe-

## Kommunale Eigenheimzulage für Familien – aktuelle Rahmenbedingungen

stand zunehmen. Dies kann und wird in Zukunft zu Leerständen führen, die bereits heute erkennbar sind, wie eine vorliegende exemplarische Untersuchung des Ortsteils Dördel belegt.

Zur abschließenden Betrachtung der demographischen Rahmenbedingungen sind noch zwei weitere Altersstrukturvergleiche anzustellen, die zum einen noch etwas genauer die unterschiedlichen Altersstrukturen der Zu- und Fortwandernden beleuchten und zum anderen die Altersstruktur der Wandernden insgesamt im Verhältnis zur Altersstruktur der Gesamtstadt Iserlohn im Jahr 2006 und 2020 betrachten.

Abbildung 4-11: Zu- und Fortzüge nach Altersjahren (in %)



Quelle: KDVBZ Citkomm, eigene Berechnungen

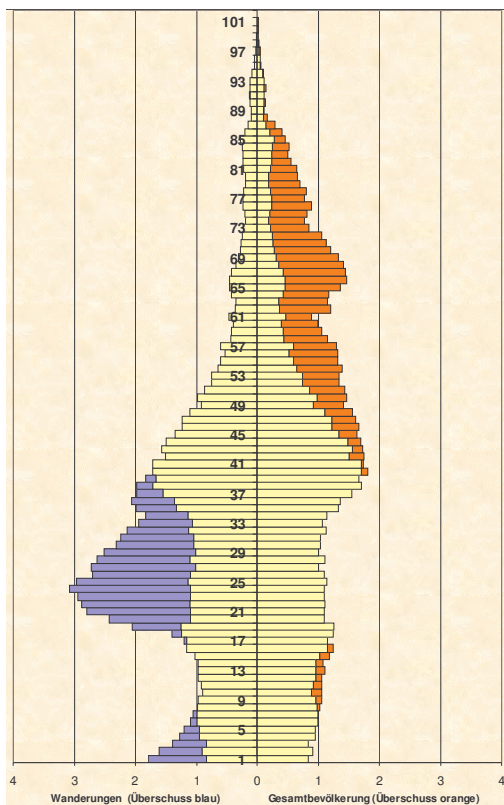
Entgegen der altersklassenbezogenen Darstellung der Abbildung 4-6 zeigt die vorstehende Grafik die Wanderungsgewinne und -verluste nach Altersjahren. Hierbei wird nochmals deutlich, dass die Stadt Iserlohn lediglich in den Altersjahren der 13- bis 23-Jährigen über Wanderungsgewinne verfügt. Wird im nächsten Schritt die Altersstrukturverteilung der Gesamtwanderungen mit der Altersstruktur der Gesamtbevölkerung der Jahre 2006 und 2020 verglichen (s. Abbildung 4-12 und Abbildung 4-13), dann wird deut-



## Kommunale Eigenheimzulage für Familien – aktuelle Rahmenbedingungen

lich, dass die Wanderungen insbesondere von den eher jüngeren Altersklassen getragen werden (Familiengründungs-, berufliche Etablierungsphase). Somit sind es auch tendenziell die jüngeren Altersgruppen, die von einer kommunalen Eigenheimförderung profitieren würden.

Abbildung 4-12: Altersstruktur der Wanderungen 2004 bis 2006 im Vergleich zur Altersstruktur Iserlohns im Jahr 2006

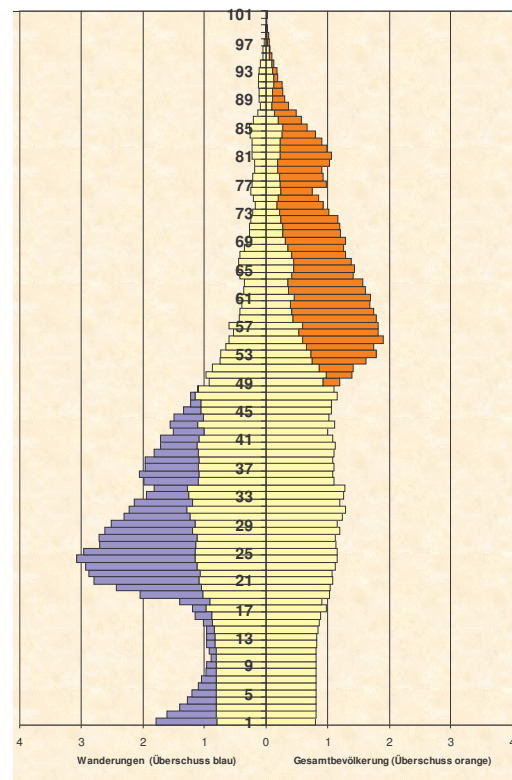


Quelle: KDZV Citkomm, eigene Berechnungen

Aufgrund der fortschreitenden Alterung der Gesamtbevölkerung und der zukünftig schwächeren Besetzung der jüngeren Altersklassen wird eine mögliche kommunale Eigenheimförderung, die sich vornehmlich auf die Förderung von jüngeren

Familien focussiert, in der Zukunft eine stetig kleiner werdende Zielgruppe erreichen. Da diese Alterungsprozesse keine Iserlohner Besonderheit darstellen, sondern vielmehr wesentliches Kennzeichen des allgemeinen demographischen Wandels sind, werden davon in gleichem Maße die potenziellen Herkunftsstädte betroffen sein.

Abbildung 4-13: Altersstruktur der Wanderungen 2004 bis 2006 im Vergleich zur Altersstruktur Iserlohns im Jahr 2020



Quelle: KDZV Citkomm, eigene Berechnungen

### Fazit:

- ◆ Von Neubaugebietsentwicklungen können Impulse auf die Bevölkerungsentwicklung ausgehen (s. Variante StEK in der Abbildung 4-2). Diese Impulse

## Kommunale Eigenheimzulage für Familien – aktuelle Rahmenbedingungen

sollten jedoch nicht überschätzt werden (s. Abbildung 4-10).

- ◆ Neubaugebietsentwicklungen stellen tendenziell eher Angebote für Einheimische als für Auswärtige dar => der Druck auf den Iserlohner Wohnungsbestand wird erhöht => Leerstände drohen.
- ◆ Eine kommunale Eigenheimförderung, die sich lediglich auf den Neubaubereich beschränkt, könnte den Druck auf den Wohnungsbestand überdies noch weiter erhöhen.
- ◆ Eine kommunale Neubau-Eigenheimförderung würde dadurch den Überlegungen des Förderprogramms „Stadtumbau West“ entgegenlaufen, da dort insbesondere die Bestandsstärkung und -weiterentwicklung wichtige Ziele sind.
- ◆ Nahwanderungen sind die Wanderungsströme, die am ehesten durch eine Eigenheimförderung beeinflusst werden könnten, sie machen jedoch nur ein Drittel des Gesamtwanderungsvolumens aus.
- ◆ Lediglich 9% aller im Zeitraum 2004 bis 2006 beobachteten Wanderungsbewegungen wiesen die Merkmale „Altersklassen bis 18“ und „30 bis 49 Jahre“ sowie „Nahwanderung von bzw. nach Hemer, Menden, Schwerte und Hagen“ auf. Da aus der Statistik keine direkten Familienzusammenhänge hergeleitet werden können, bleibt zu vermuten, dass die tatsächliche Zahl der Familienwanderungen deutlich niedriger liegt.
- ◆ Abwanderungswillige durch Eigenheimförderung zum Verbleib bewegen: Lediglich 18% aller im Zeitraum 2004 bis 2006 beobachteten Abwanderungen wiesen die Merkmale „Altersklassen bis 18“ und „30 bis 49 Jahre“ sowie „Nahwanderung nach Hemer, Menden, Schwerte und Hagen“ auf (ca. 2.000 Personen). Hinweis: In diesem Zusammenhang dürfte es interessant sein, die Ergebnisse der Wanderungsmotivbefragung darauf hin abzuprüfen, wieviele dieser Abgewanderten tatsächlich aus Gründen des Eigentumserwerbs abgewandert sind (s. Kapitel 5).
- ◆ Da als ein Ziel der Stadtentwicklung die Verhinderung von Abwanderungen in den Nahbereich definiert wurde, ist die Frage zu stellen, ob eine Fokussierung auf eine alleinige Eigenheim-Neubauförderung ausreichend ist und ob nicht vielmehr auch eigentumsbildende Maßnahmen im Bestand (Erwerb und Modernisierung von Mietwohnungen) und für weitere Zielgruppen (kinderlose Paare, Alleinerziehende usw.) zielführend wirken können. Eigentum bindet und führt zu einer höheren Identifikation mit dem Wohnumfeld.



## Kommunale Eigenheimzulage für Familien – aktuelle Rahmenbedingungen

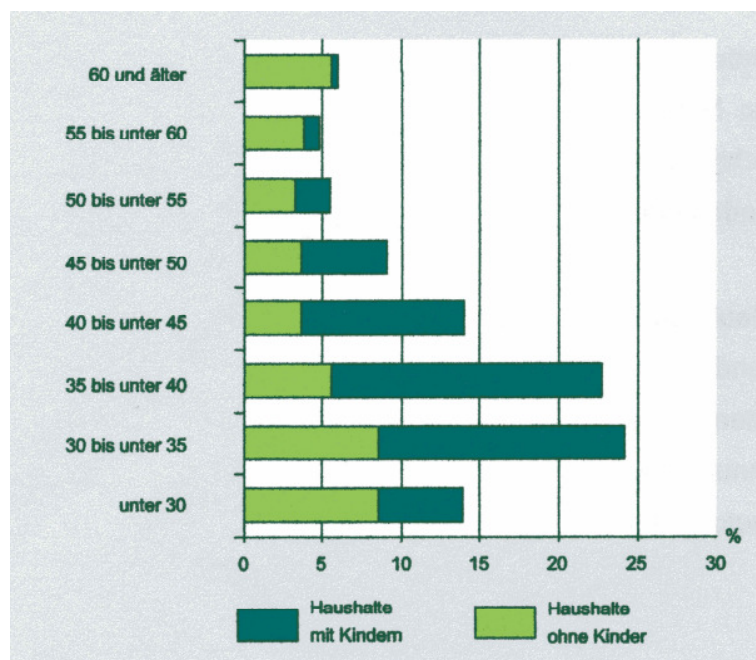
### 4.2 Die soziale Komponente

Demographische Untersuchungen belegen, dass die Zahl der Kinder in Zukunft auch in Iserlohn weiter dramatisch zurückgehen wird (Entwicklung der Zahl der 6-Jährigen bis 2020: bis zu –25%). Die kommunale Eigenheimförderung kann hier als positives Signal interpretiert werden und einen finanziellen Beitrag dazu leisten, die Sorge über die Zukunft der Betroffenen in der Familiengründungsphase abzumildern. Die Beschränkung der Eigenheimzulage auf Familien mit Kindern

blendet allerdings weitere, bei der Schaffung von Wohneigentum bedeutende Bevölkerungsgruppen aus: Ältere, kinderlose Haushalte und eben die Gruppe der potenziellen Familiengründerhaushalte (Alter unter 40 Jahre), die bisher noch keine Kinder haben.

Untersuchungen der Beziehernetze der bundesweiten Eigenheimzulage in den Jahren 1996 bis 2000 belegen, dass diese Gruppen einen nicht unerheblichen Teil der Bezieher von Eigenheimzulage ausmachten (vgl. Abbildung 4-14).

Abbildung 4-14: Altersstruktur der Empfänger von Eigenheimzulage in der BRD 1996 bis 2000



Quelle: Rohrbach 2003

Eine Untersuchung der Altersstruktur der von und nach Iserlohn fort- und zuziehenden Personen zeigt, dass mehr ältere Personen die Stadt verlassen, als zuziehen, diese Gruppe trägt also zu den Be-

völkerungsverlusten der Stadt bei. Eine bewusste Nicht-Förderung dieser Personen bedeutet gleichzeitig, die Möglichkeit aufzugeben, sie durch Eigentumsbildung

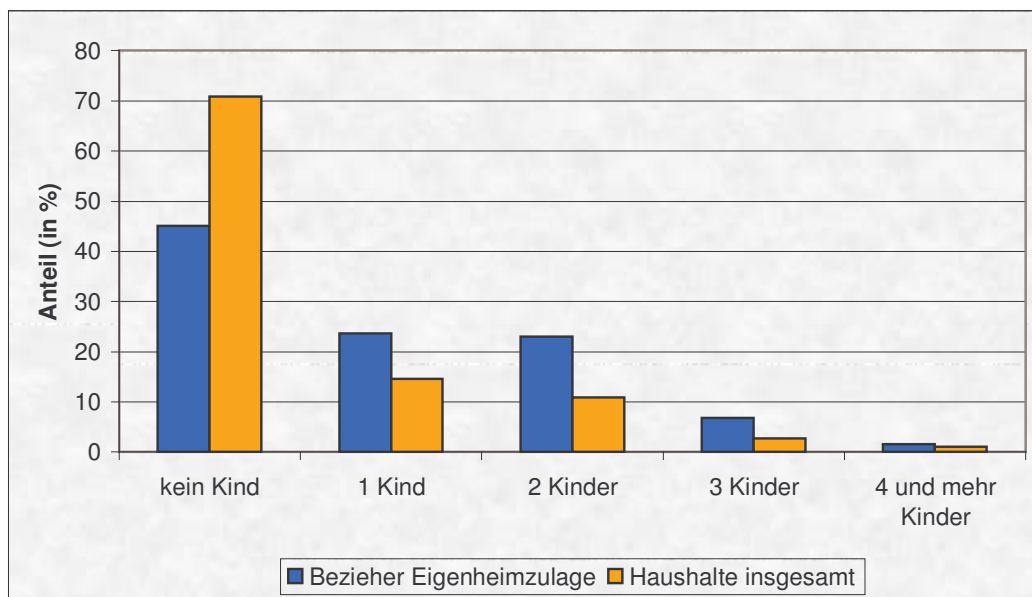
## Kommunale Eigenheimzulage für Familien – aktuelle Rahmenbedingungen

an die Stadt zu binden und somit die Abwanderung zu verhindern.

Dieser Effekt kann noch vernachlässigt werden, wenn mit der Einführung einer Eigenheimzulage bewusst ausschließlich junge Familien gefördert werden sollen. Mit der Nicht-Förderung von potentiellen Familiengründerhaushalten wird jedoch ein völlig falsches Signal gesetzt. So kann ein wichtiges Ziel, die Senkung des Einstiegsalters für die Bildung von Wohneigentum und somit eine frühzeitige Bindung an Iserlohn als Wohnstandort, nicht erreicht werden.

Ein weiteres Problem bei einer reinen Förderung von Familien mit Kindern besteht in der Tatsache, dass nur eine zahlenmäßig relativ kleine Zielgruppe angesprochen wird, weite Bevölkerungsteile, die gleichwohl zur Entschärfung der angespannten Bevölkerungssituation beitragen könnten, fallen aus der Betrachtung heraus. So zeigt die folgende Abbildung, dass im Rahmen der Ende 2005 eingestellten bundesweiten Eigenheimförderung zwar in der Mehrzahl Familien mit Kindern gefördert wurden, der Anteil von Beziehern ohne Kinder gleichwohl bei etwa 45% lag.

Abbildung 4-15: Bezieherhaushalte von Eigenheimzulage nach der Kinderzahl in der BRD 1999



Quelle: Färber, ILS 2003

Im Rahmen eines Vortrages bei den Werkstattgesprächen der Deutschen Akademie für Städtebau und Landesplanung äußerte Wolfgang Kiele von der Wohnbund-Beratung NRW in Bochum die An-

sicht, eine kommunale Eigenheimzulage müsste als Instrument der Familienförderung einen wichtigen Grundsatz erfüllen: Sie sollte ihren Ausgangspunkt an den



## Kommunale Eigenheimzulage für Familien – aktuelle Rahmenbedingungen

qualitativen Veränderungswünschen der Wohnungsnachfrager nehmen.

Warum baut jemand ein Eigenheim, warum nimmt er die Eigenheimzulage in Anspruch? Eine solche Entscheidung ist laut Kiehle unter Umständen auf die fehlenden Bestandsqualitäten am bisherigen Wohnstandort zurückzuführen: Zu wenig Grün, zu viel Lärm und zu wenig Aufenthaltsqualitäten, insbesondere für Kinder. Eine Eigenheimzulage könnte hier auch für die qualitativen Entwicklungen des Bestands eingesetzt werden und müsste sich nicht zwingend an einem Eigentumswechsel orientieren (vgl. [ILS 2002], S. 2f).

Das würde unter Umständen auch der bereits in Kapitel 4.1 geschilderten Problematik von Wohnungsleerständen durch Wohnstandortverlagerungen in Neubaugebiete entgegenwirken.

### Fazit

- ◆ Eine kommunale Eigenheimzulage stellt ein sinnvolles Instrument der Familienförderung dar.
- ◆ Dabei werden ältere, kinderlose Personen und potenzielle Familiengründerhaushalte (Haushalte bis 40 Jahre, die noch keine Kinder haben) nicht berücksichtigt. Diese Zielgruppen machen einen nicht unerheblichen Anteil der Wanderungsverluste aus.
- ◆ Eine Eigenheimzulage muss sich nicht zwingend auf eine Neubauförderung

beschränken, sie kann auch ein sinnvolles Mittel der Bestandsförderung darstellen. Damit würde auch den in Kapitel 4.1 geschilderten Widersprüchen zum Förderprogramm „Stadtumbau-West“ entgegenwirken.

### 4.3 Die ökonomische Komponente

Nach Auslaufen der staatlich geförderten Eigenheimzulage zum 31.12.2005 fehlt eine entsprechende ökonomische Anreizfunktion in Form eines direkten, nichtzurückzahlbaren Zuschusses zur Schaffung von privatem Wohneigentum. Das führt dazu, dass viele und vor allem die größeren Haushalte, also u. a. Familien mit Kindern, ihre Wohnansprüche z. T. nur noch unangemessen erfüllt sehen.

So hat z. B. eine Wanderungsmotivuntersuchung in München in den Jahren 1998 bis 2000 gezeigt, dass abwanderungsgeneigte Haushalte v. a. große (Miet-) Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit zwei bis sechs Wohneinheiten pro Gebäude nachfragen. Da diese Nachfrage nur noch unzureichend befriedigt werden kann, ist der Wechsel in Wohneigentum oft eine schlüssige Lösung. Dies wird allerdings erschwert durch wirtschaftliche Unsicherheiten und die Angst vor einem Arbeitsplatzverlust (vgl. [Landeshauptstadt München 2002], S. 27).

Die bis Ende 2005 gezahlte Eigenheimförderung konnte hier zumindest eine gewisse Unterstützung geben, dass lässt sich

## Kommunale Eigenheimzulage für Familien – aktuelle Rahmenbedingungen

allein daran erkennen, dass etwa 80% aller Erwerber von selbstgenutzten Wohneigentum in der BRD von 1996 bis 2000 Eigenheimzulage erhalten haben (vgl. [Rohrbach 2003], S. 355ff).

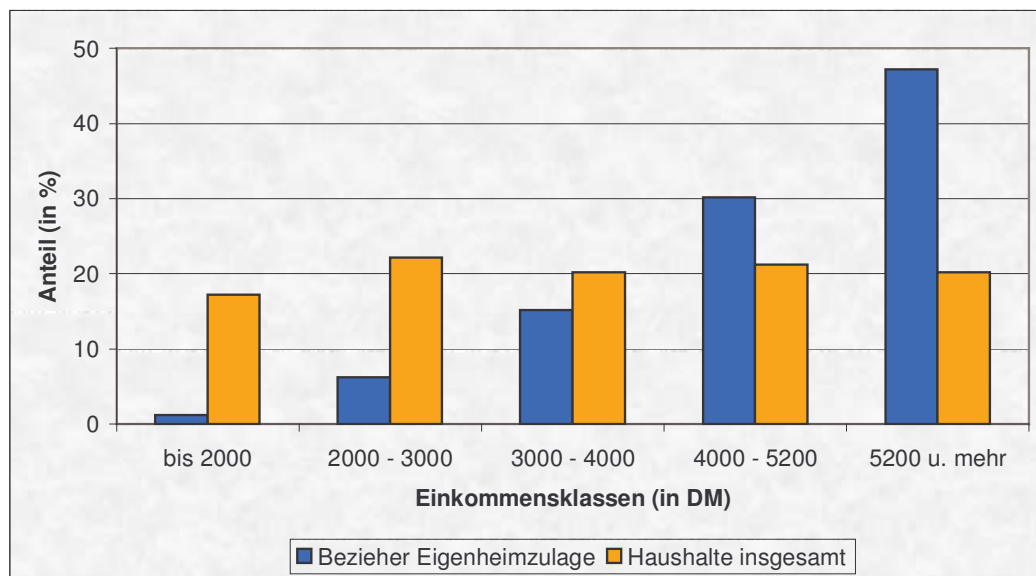
Eine kommunale Eigenheimförderung für Familien könnte neben der Ausübung einer direkten Anreizfunktion für die Begünstigten in gewissem Umfang auch wirtschaftsfördernde und damit arbeitsplatzsichernde Funktion übernehmen.

Dabei ist aber darauf zu achten, Mitnahmeeffekte bei Haushalten zu vermeiden, die auch ohne eine Eigenheimförderung in

der Lage wären, Wohneigentum zu schaffen.

Um dieses Ziel zu erreichen, bedarf es der genauen Definition von Zielgruppen und damit verbunden auch von zu fördernden Einkommensgruppen. Bundesweit ist der überwiegende Teil der Eigenheimzulage nicht an wenig Verdienende oder Schwellenhaushalte, sondern vielmehr an besser Verdienende gezahlt worden, wie die nachfolgende Abbildung verdeutlicht.

Abbildung 4-16: Bezieherhaushalte von Eigenheimzulage nach dem Nettoeinkommen in der BRD 1999



Quelle: Färber, ILS 2003

### Fazit

- ◆ Eigenheimförderung könnte die Schaffung von Wohneigentum für finanzschwächere (Schwellen-) Haushalte erleichtern und darüber hinaus wirt-

schaftsfördernde Funktion übernehmen.

- ◆ Dabei ist die Gefahr von Mitnahmeeffekten und damit einer Fehlförderung groß.



## Kommunale Eigenheimzulage für Familien – aktuelle Rahmenbedingungen

### 4.4 Die regionale Komponente

Neben die interkommunale Konkurrenz um Gewerbeansiedlung und Arbeitsplätze ist mittlerweile der Kampf um Einwohner getreten. Kommunale Förderprogramme tragen dazu bei, die Konkurrenzsituation weiter zu verschärfen und können die Positionierung der Stadt Iserlohn im interkommunalen Wettbewerb vordergründig verbessern helfen. Effekte einer Einführung der kommunalen Eigenheimförderung dürften sich vorrangig auf den Nahwanderungsbereich von Einwohnern beziehen: Ggf. Steigerung des Zuzugs aus Hagen und Abmilderung des Fortzugs in Richtung Hemer und Menden. Die negativen Folgen des demographischen Wandels würden auf diesem Wege auf die Nachbarkommunen übertragen, die ihrerseits durch entsprechende kommunale Förderungen auf die neue Konkurrenzsituation reagieren könnten.

Außerdem ist zu bezweifeln, dass die Auswirkungen einer kommunalen Eigenheimzulage groß genug sein könnten, um Bevölkerung aus den Nachbarkommunen abzuziehen und dazu zu bringen, in Iserlohn Wohneigentum zu schaffen. Wie bereits im Kapitel 4.1 dargelegt, unterscheidet sich die demographische Entwicklung der Nachbarkreise nicht wesentlich von der der Stadt Iserlohn (vgl. Abbildung 4-3). Eine allgemeine Bevölkerungsschrumpfung wird einerseits zu einer entspannteren Situation auf dem Wohnungsmarkt

führen, was den Wirkungsgrad einer kommunalen Eigenheimzulage erheblich beeinflussen kann. Zum anderen ist davon auszugehen, dass auch die anderen von dieser Entwicklung betroffenen Kommunen entsprechende Maßnahmen ergreifen werden, so dass die Wirkung im günstigsten Fall aufgehoben wird, es im ungünstigsten Fall zu einem regelrechten „Wettfördern“ der Nachbarkommunen kommen wird, was dann zwangsläufig in einer sich immer schneller drehenden Spirale von Förder- und Anreizerhöhungen münden wird.

Zumindest vor einem regionalplanerischen Hintergrund ist demzufolge, die Ausrichtung einer Eigenheimförderung auf die Generierung von Wanderungsgewinnen zu Lasten benachbarter Kommunen kritisch zu sehen. Zudem könnten sich Nachteile im Kontext von sonstigen Förderungen des Landes und Bundes ergeben, die bereits heute und in Zukunft in einem noch viel stärkeren Maße auf interkommunale Kooperation und eine regionale Förderkulisse abzielen.

#### Fazit

- ◆ Eine Eigenheimförderung könnte die Position der Stadt Iserlohn im interkommunalen Wettbewerb verbessern
- ◆ Dies könnte dazu führen, dass die Nachbarkommunen ebenfalls Förderprogramme auflegen, so dass es zu ei-



### Kommunale Eigenheimzulage für Familien – aktuelle Rahmenbedingungen

ner sich gegenseitig verstärkenden Subventionsspirale kommt.

- ◆ Auch die Nachbargemeinden sind vom Bevölkerungsverlust im Rahmen des demographischen Wandels betroffen. Vor diesem Hintergrund dürfte es ungleich schwieriger werden, Personen zur Wohnstandortverlagerung nach Iserlohn zu bewegen.
- ◆ Die Ausrichtung der Eigenheimförderung auf Wanderungsgewinne aus den Nachbarkommunen ist kontraproduktiv im Rahmen von Projekten der interkommunalen Kooperation.



## Kommunale Eigenheimförderung im Kontext der Wanderungsmotivbefragung

### 5 Kommunale Eigenheimförderung im Kontext der Wanderungsmotivbefragung

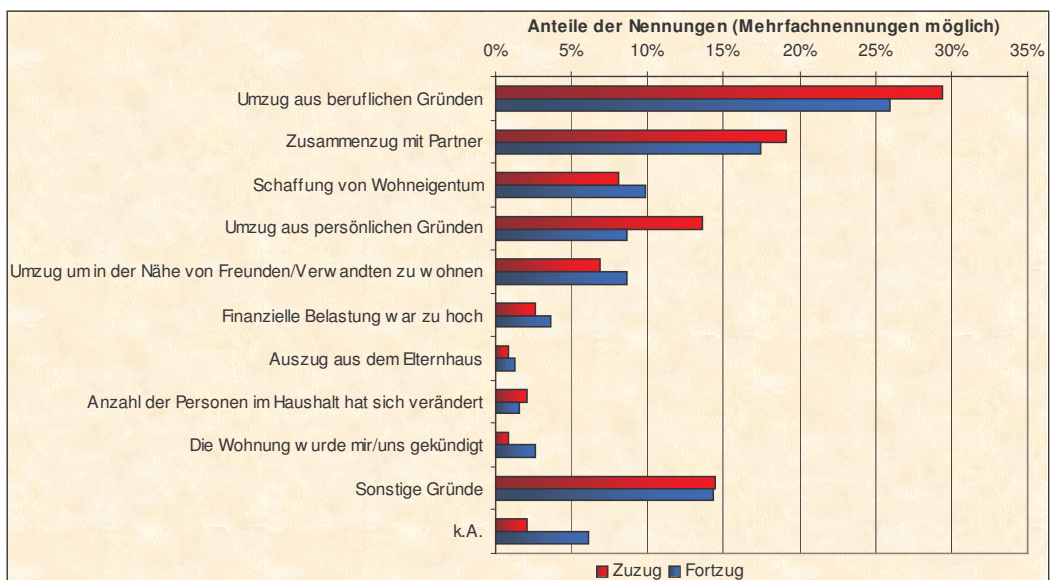
Eine kommunale Eigenheimförderung für junge Familien zielt u. a. primär auf eine Generierung von Wanderungsgewinnen und die Verhinderung von Wanderungsverlusten.

Im Jahr 2007 haben bis Ende August 2.231 Zuzüge und 2.369 Fortzüge über die Stadtgrenzen hinweg stattgefunden (Jahreswerte 2006: 3.334 Zuzüge, 3.661 Fortzüge). Somit beläuft sich der wanderungsbedingte Einwohnerverlust im Jahr 2007 auf 138 Personen.

Im weiteren Untersuchungsverlauf soll nun untersucht werden, inwieweit die in den

Jahren 2004 bis 2006 durchgeführte Wanderungsmotivbefragung Erkenntnisse dafür liefert, ob mit einer kommunalen Eigenheimförderung für junge Familien eine hohe Zielgruppengenauigkeit verbunden wäre. Oder anders ausgedrückt: Lassen die Ergebnisse der Befragung den Schluss zu, dass diese Form der Förderung in messbarem Umfang Abwanderungen entgegenwirken und neue Zuwanderungen generieren kann? Da auch in diesem Zusammenhang weniger der Saldo als vielmehr die beiden Einflussgrößen Zu- und Fortzüge die entscheidenden Parameter darstellen, werden nachfolgend die relevanten Ergebnisse der Wanderungsmotivbefragung nach Zu- und Fortzug aufgesplittet dargestellt und diskutiert.

Abbildung 5-1: Gründe für den Zu- und Fortzug nach und aus Iserlohn



Quelle: Stadt Iserlohn – eigene Erhebung

Die oben dargestellten Umzugsgründe zeigen, dass ein gutes Viertel aller umzie-

henden Haushalte aus beruflichen Gründen seinen Wohnstandort verlagert hat.

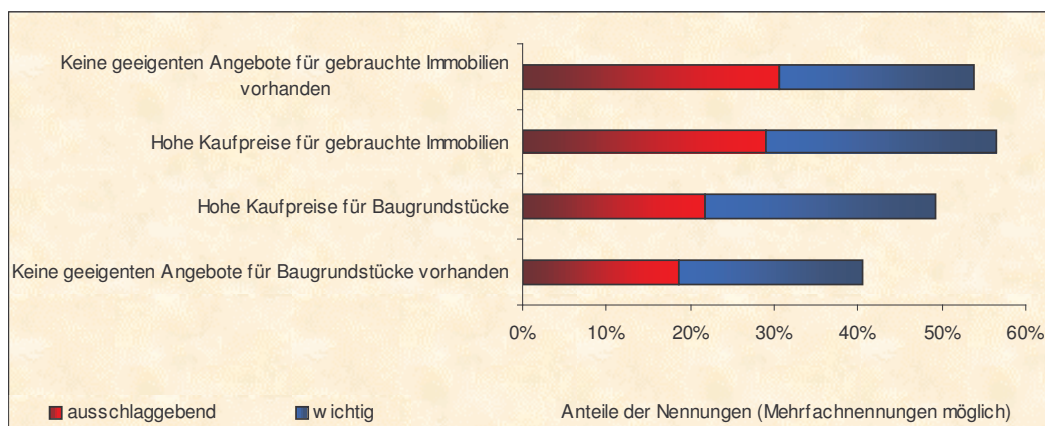
## Kommunale Eigenheimförderung im Kontext der Wanderungsmotivbefragung

Diejenigen Haushalte, die ihren bisherigen Wohnstandort aus Gründen der Schaffung von Wohneigentum verlassen haben, be-laufen sich demgegenüber lediglich auf einen Anteil von unter 10% aller Wande-rungsfälle. Bei der differenzierten Be-trachtung der Zu- und Fortzüge fällt auf, dass der Anteil derer, die Iserlohn aus Gründen der Schaffung von Wohneigen-tum verlassen haben, um ca. zwei Pro-zentpunkte höher liegt, als der Anteil der

Haushalte, der aus diesen Gründen zu- zieht.

Da das Ziel der Stadtentwicklungspolitik darin zu sehen ist, Abwanderungen aus Iserlohn zu verhindern und hier insbeson- dere der nicht-arbeitsplatzbedingte Nahwanderungsbereich die entscheidende Einflussgröße darstellt, ist es von Interes- se, die Gründe zu erfahren, die dazu führten, das Eigentum nicht in Iserlohn zu schaffen (vgl. Abbildung 5-2).

Abbildung 5-2: Gründe für den Erwerb von Eigentum außerhalb Iserlohns



Quelle: Stadt Iserlohn – eigene Erhebung

Wie die vorstehende Abbildung verdeut-licht, waren in über 50% der Fälle die feh-lenden Angebote und die hohen Kaufprei-se für gebrauchte Immobilien die aus-schlaggebenden Kriterien für die Verlage-rung des Wohnstandorts. Demgegenüber fallen die Kriterien, die sich eher auf die klassischen Neubaugebietsentwicklungen beziehen, etwas weniger ins Gewicht. Dies bekräftigt bereits an dieser Stelle die in Kapitel 4.1 aufgestellte These, dass eine Eigenheimförderung, die sich alleinig

auf die Förderung des Neubaus be-schränkt, bereits heute einen Großteil der realen Wanderungsströme und -gründe nicht berücksichtigt. Eine notwendige Ausweitung auf eine Bestandsförderung wird noch dadurch bekräftigt, dass es nur 33% der Befragten, die ihren Wohnstand-ort aus Gründen der Schaffung von Woh-neigentum nach außerhalb Iserlohns ver-lagert haben, grundsätzlich ausgeschlos-sen haben, bei einem passenden Angebot in Iserlohn zu bleiben. Bei rückläufigen

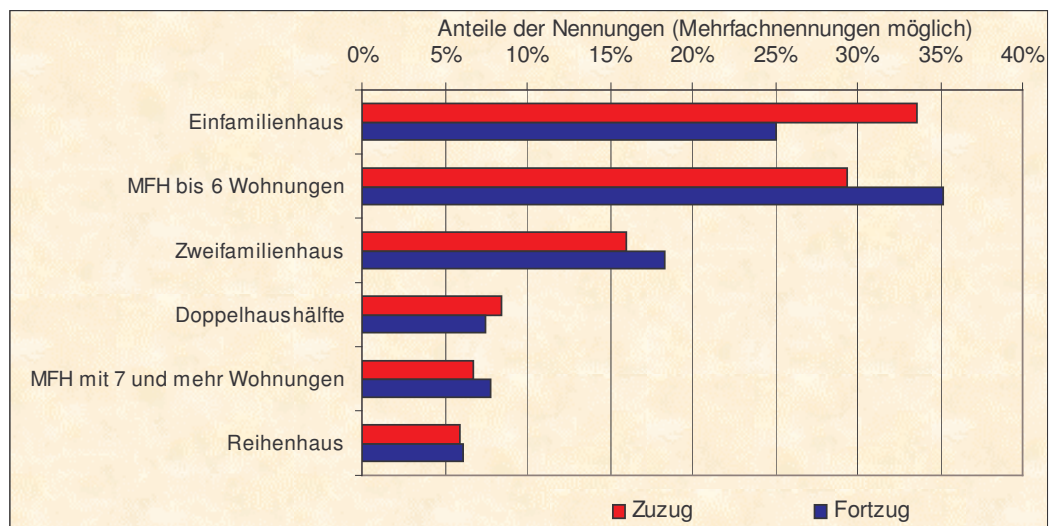


## Kommunale Eigenheimförderung im Kontext der Wanderungsmotivbefragung

Bevölkerungszahlen und zunehmenden Leerständen mag die Aussage „kein passendes Angebot“ verwundern. Sie wird jedoch erklärlich, wenn berücksichtigt wird, dass vorrangig die Wohnungsbestände von Leerstand geprägt sein dürften, die am Ende der Umzugsketten als „Verlierer“ übrig bleiben und häufig qualitative Mängel aufweisen. Gerade diese Bestände

dürften jedoch für eigentumsbildende Maßnahmen ein hohes Maß an Ungeeignetheit aufweisen. Um noch differenziertere Erkenntnisse darüber zu gewinnen, welche Qualitäten nachgefragt werden, sind die umziehenden Haushalte auch nach ihrem bevorzugten Gebäudetyp befragt worden.

Abbildung 5-3: Bevorzugter Gebäudetyp bei der Wohnstandortwahl



Quelle: Stadt Iserlohn – eigene Erhebung

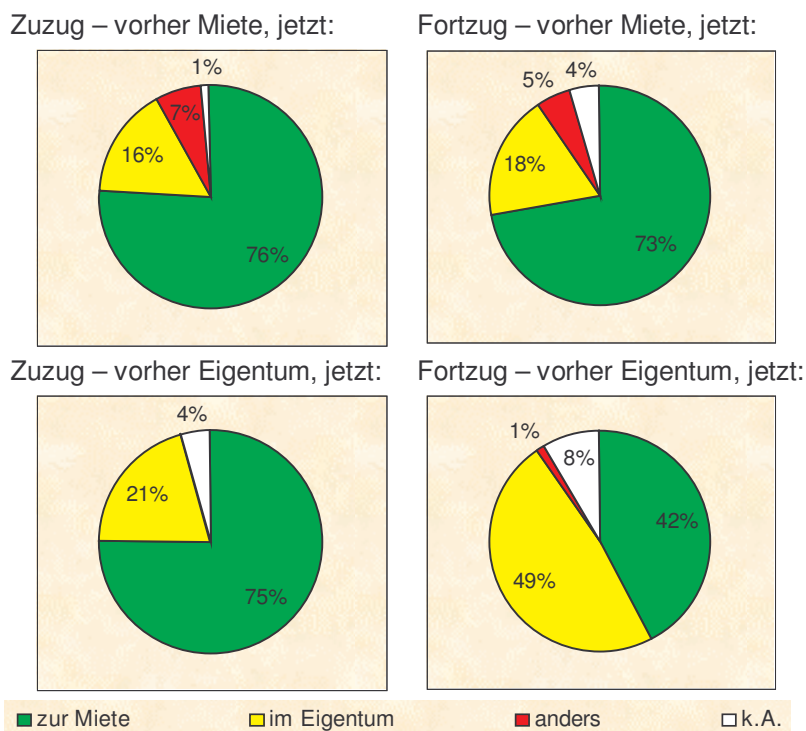
Wie die vorstehende Abbildung zeigt, verbieten sich auch bei der Betrachtung der Gebäudetypen eindimensionale Beurteilungsmuster. Zunächst einmal fällt auf, dass das freistehende Einfamilienhaus nicht die Dominanz einnimmt, die ihm häufig zugeschrieben wird. Für einen Großteil der wandernden Haushalte kamen auch Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Betracht. Interessant ist, dass ein deutlich höherer Anteil der Zuwandernden das Einfamilienhaus als Gebäu-

detypr bevorzugten, als dies bei den Fortwandernden der Fall ist. Demzufolge sind also durchaus andere Wohnobjekte – insbesondere die Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten – von größerem Interesse.

Da die Betrachtung des bevorzugten Gebäudetyps noch keinen direkten Rückschluss auf die Eigentumsbildung zulässt, werden nachfolgend die Wohnarten der zuziehenden und fortziehenden Haushalte eingehend untersucht.

## Kommunale Eigenheimförderung im Kontext der Wandermotivbefragung

Abbildung 5-4: Wohnarten der Zu- und Fortgezogenen vor und nach dem Umzug



Quelle: Stadt Iserlohn – eigene Erhebung

In drei der vier betrachteten Wandertypen überwiegt eindeutig der Anteil der Haushalte, die zur Miete wohnen. Lediglich bei denjenigen, die aus Iserlohn fortziehen ist die Eigentumsbindung deutlich erhöht (49%). Von Bedeutung ist, dass beim Zuzug nach Iserlohn sowohl bei den Haushalten, die bereits vorher zur Miete wohnten als auch bei denen, die vorher im Eigentum wohnten, heute der Anteil derer die zur Miete wohnen in etwa gleich hoch bei drei Viertel aller Fälle liegt. Dies ist demgegenüber bei den Haushalten, die aus Iserlohn fortziehen, deutlich anders ausgeprägt. Während sich die Eigentumsneubildung nach vorherigem Mietverhält-

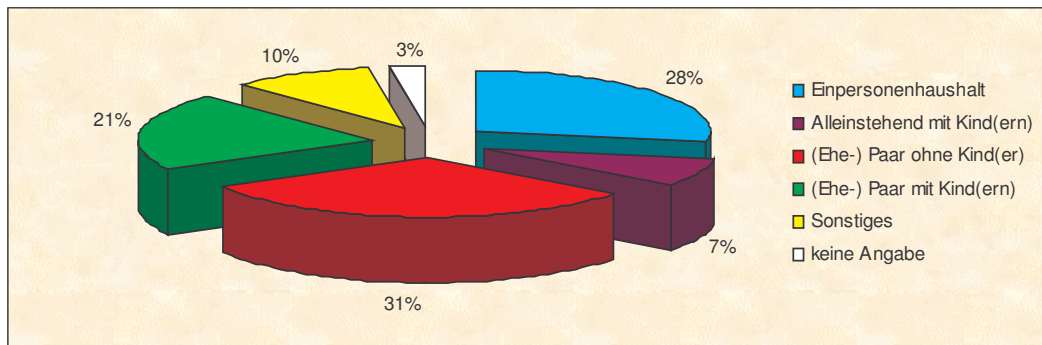
nis auf ähnlich hohem Niveau befindet wie bei den zuziehenden Haushalten, ist die Eigentumskontinuität (vorher im Eigentum und jetzt immer noch im Eigentum wohnend) deutlich ausgeprägter. Als These kann hier formuliert werden, dass sich dahinter ggf. unterschiedliche Haushaltsstrukturen verbergen: d. h., die Haushalte, die zuziehen, weisen eine andere Struktur auf, als die, die aus Iserlohn fortziehen. Um diese These zu belegen, wurden die wandernden Haushalte auch nach Angaben zu ihrer Haushaltsstruktur befragt, die in der nachfolgenden Abbildung dargestellt sind.



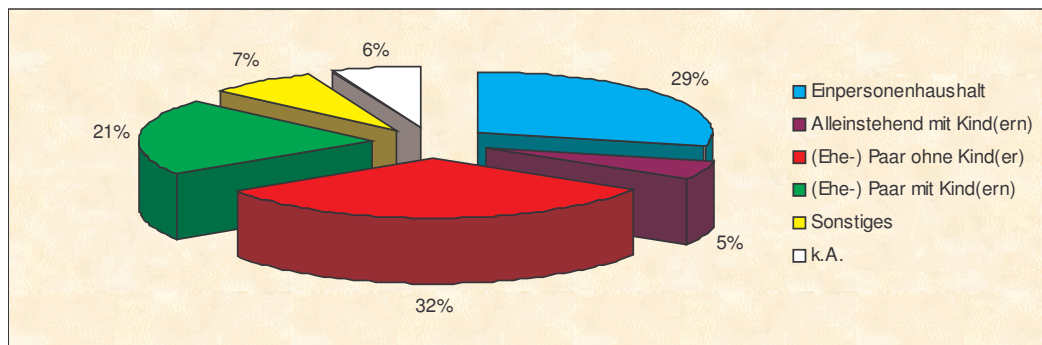
## Kommunale Eigenheimförderung im Kontext der Wanderungsmotivbefragung

Abbildung 5-5: Haushaltstypen der Wandernden

Zugezogene Haushalte:



Fortgezogene Haushalte:



Quelle: Stadt Iserlohn – eigene Erhebung

Interessanterweise kann die vorangestellte These mit der Betrachtung der Haushaltstypen nicht bekräftigt werden, da die Anteile der einzelnen Typen an der Gesamtanzahl der wandernden Haushalte zwischen Zu- und Fortzügen nur geringfügig differieren. Trotzdem liefert die Abbildung 5-5 eine wichtige Erkenntnis für die weitere Untersuchung: Die Zielgruppe einer Neubau-Einfamilienhausförderung für Familien umfasst nur einen Anteil von 21% aller Haushaltsstrukturen. Wenn darüber hinaus berücksichtigt wird, dass diese 21% nicht nur im Eigentum, sondern auch zur Miete wohnen, verwundert es nicht, dass die Zielgruppe der Familien mit

Kindern, die aufgrund von Wohneigentum den Wohnstandort verlagert haben, nur einen Anteil von 4% aller Wanderungsfälle einnehmen. Ferner muss davon ausgegangen werden, dass sich eine derartige Förderung vorrangig auf das Nahwanderungsgeschehen auswirken würde. All diejenigen Haushalte, die im Rahmen einer Fernwanderung Eigentum schaffen, müssten demzufolge von dem vorgenannten geringen Anteil von 4% auch noch abgezogen werden; weiterhin sind all diejenigen Personen in Abzug zu bringen, die zwar Eigentum schaffen, dies jedoch im vorhandenen Wohnungsbestand realisieren (670 Personen sind in den letzten

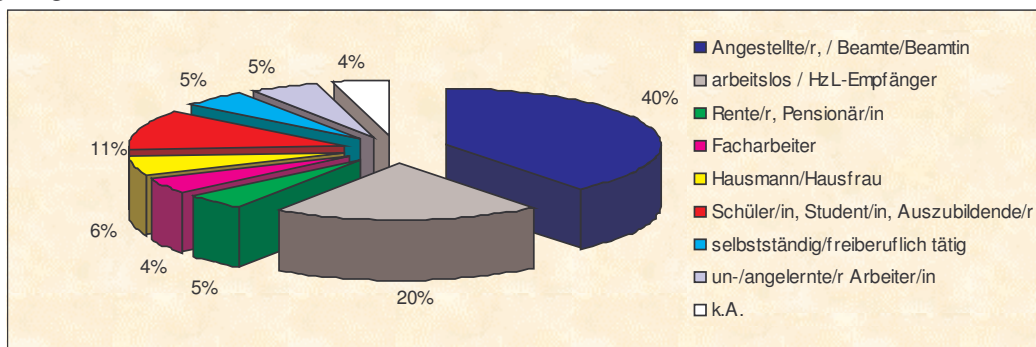
## Kommunale Eigenheimförderung im Kontext der Wandermotivbefragung

drei Jahren jährlich in den Nahwanderungsbereich abgewandert, die die Merkmale „Familien mit Kindern“ aufwiesen. Davon wiederum wiesen etwa 32% die „Schaffung von Wohneigentum“ als Hauptwanderungsgrund auf (211 Personen). Von diesen sind etwa 52% in einen Neubau ab 2000 gezogen. (In den Wirkungsbereich einer Neubaueigenheimzulage für junge Familien wären demzufolge

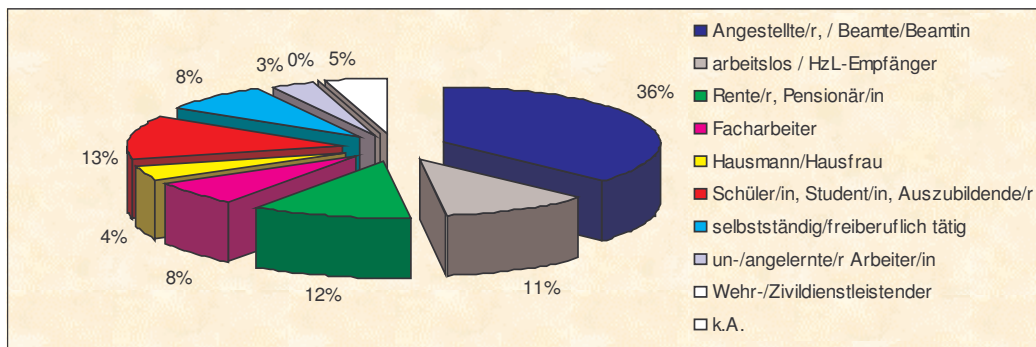
jährlich maximal ca. 110 Personen gefallen.) Eine weitere Reduktion müsste dieser Wert dann noch um die Haushalte erfahren, die generell einen Verbleib in Iserlohn ausschließen. (Im Rahmen der Befragung waren dies 33% der befragten Haushalte.) Außerdem gibt es vermutlich noch Haushalte, die sich auch von einer Eigenheimzulage nicht an einer Abwanderung in den Nahbereich hindern lassen.

Abbildung 5-6: Berufsstruktur der befragten Personen

Zugezogene Personen:



Fortgezogene Personen:



Quelle: Stadt Iserlohn – eigene Erhebung

Während die Haushaltsstrukturen der Zu- und Fortgezogenen nur geringfügig differieren, ergeben sich bei der Betrachtung der beruflichen Strukturen nach Abbildung 5-6 eindeutige Unterschiede. Zum einen wandern deutlich mehr Rentnerinnen und

Renter ab als zu und demgegenüber mehr Arbeitslose/HzL-Empfänger zu als ab. In Verbindung mit der in Kapitel 4.1 dargestellten Entwicklung, dass tendenziell mehr jüngere Kinder und Jugendliche ab- und demgegenüber mehr ältere Jugendli-

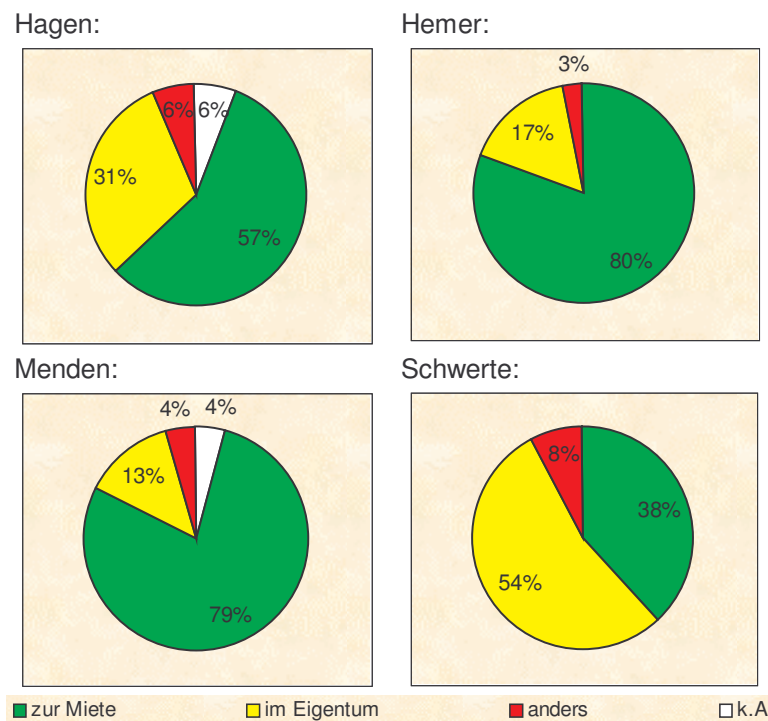


## Kommunale Eigenheimförderung im Kontext der Wanderungsmotivbefragung

che zuwandern, kann an dieser Stelle die vorsichtige Vermutung geäußert werden, dass tendenziell eher einkommensschwächere Haushalte mit einer geringeren Neigung zur Eigentumbildung zuziehen und einkommensstärkere abwandern.

Um zum Abschluss der Überlegungen noch einmal einen gezielten Blick auf den Nahwanderungsbereich zu werfen, werden in Abbildung 5-7 die Wohnarten der Zugezogenen aus Hagen, Hemer, Menden und Schwerte analysiert.

Abbildung 5-7: Wohnarten der aus dem Nahwanderungsbereich nach Iserlohn gezogenen Haushalte nach Herkunftsgemeinden



Quelle: Stadt Iserlohn – eigene Erhebung

Wie die vorstehende Abbildung zeigt, ist auch die vorangestellte vorsichtige Vermutung hinsichtlich des Wanderungsverhaltens einkommensschwächerer Haushalte mit geringerer Eigentumbildung wieder nicht eindimensional, sondern vielmehr nach Herkunftsort getrennt zu betrachten. Auch eine Eigenheimförderung muss diesem sehr heterogenen Wanderungs- und Wohnstandortwahlver-

halten Rechnung tragen, wenn sie eine größtmögliche Zielerreichung sicherstellen will. Während aus Hemer und Menden zugezogene Haushalte einen vergleichsweise hohen Anteil an Haushalten aufweisen, die zur Miete wohnen, ist die Eigentumsquote der aus Hagen und insbesondere der aus Schwerte kommenden Haushalte deutlich stärker ausgeprägt. Ähnlich wie bei den Erläuterungen im Ka-

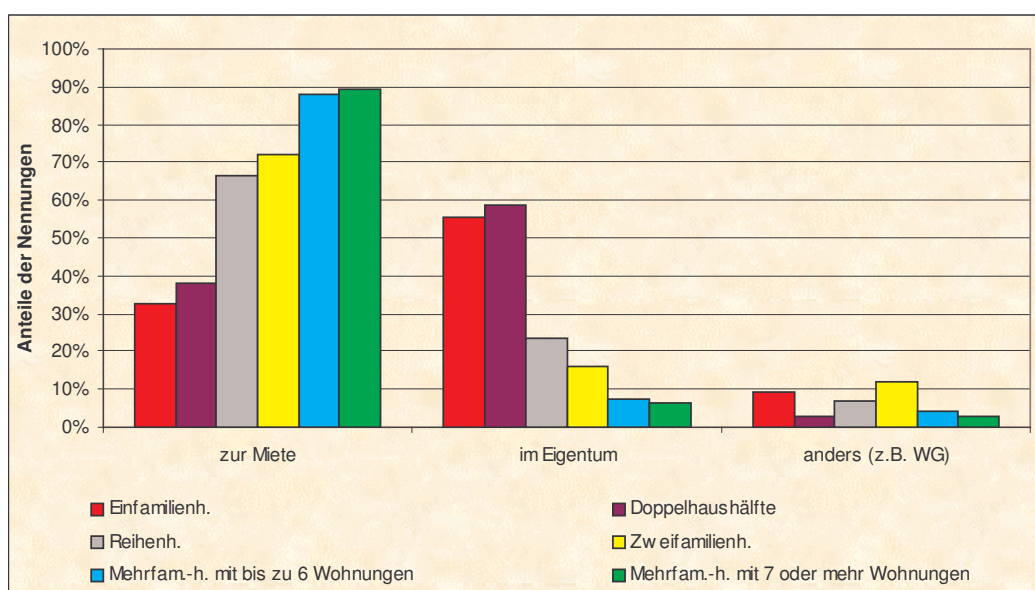
## Kommunale Eigenheimförderung im Kontext der Wandermotivbefragung

pitel 4.1 ist auch hier mit Blick auf die Stadt Schwerte die Nähe zur Neubaugebietsentwicklung in Hennen zu berücksichtigen.

Vordringlicher als sich um die Generierung neuer Zuwanderungen aus dem Nahbereich zu bemühen, ist es aus Sicht der Stadtentwicklungsplanung, Abwanderungen aus Iserlohn in den Nahbereich zu verhindern. Hierzu ist es erforderlich, sich auch mit der Frage zu beschäftigen, welche Wohnarten und Gebäudetypen von den aus Iserlohn fortziehenden Haushalten in den Nachbarstädten gesucht werden. Wie ein Blick auf die Abbildung 5-8 und die Abbildung 5-9 verdeutlicht, unterscheiden sich die bevorzugten Wohnarten je nach Gebäudetyp sehr deutlich. Während die Mietobjekte erwartungsgemäß im Mehrgeschosswohnungsbau den größten

Anteil aufweisen, ist dies bei den Eigentumsobjekten im Einfamilien- und Doppelhaussegment der Fall. Beim Vergleich der beiden folgenden Abbildungen fällt auf, dass der Anteil der Haushalte, die in Menden und Hemer Eigentum in den Segmenten Einfamilien-, Doppel- und Reihenhauses geschaffen haben, tendenziell höher als der Gesamtanteil liegt (s. Abbildung 5-8). Dieser höhere Anteil ist zwar auffällig, jedoch nicht so stark ausgeprägt, wie es häufig in Diskussionen der Vergangenheit angesprochen wurde. Also zeigt sich auch hier sehr eindeutig – wie bereits mehrfach an verschiedenen Stellen dieser Untersuchung ausgeführt – dass sich eindimensionale Betrachtungs- und Erklärungsansätze aufgrund der Komplexität des Wohnungsmarktes und des Marktgeschehens verbieten.

Abbildung 5-8: Wohnart und Gebäudetyp am Ziel-Wohnstandort der Fortgezogenen

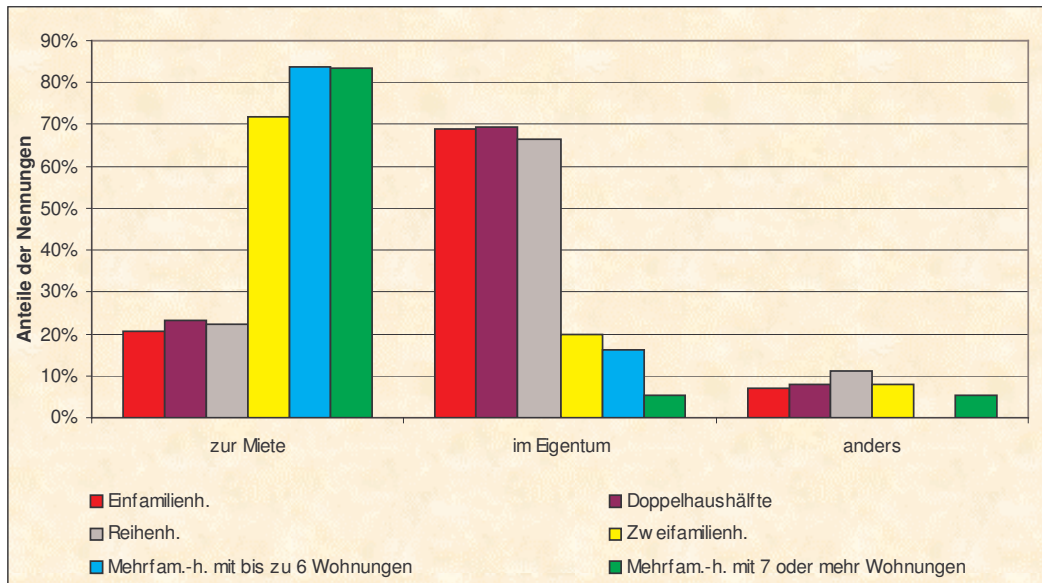


Quelle: Stadt Iserlohn – eigene Erhebung



## Kommunale Eigenheimförderung im Kontext der Wanderungsmotivbefragung

Abbildung 5-9: Wohnart und Gebäudetyp am Ziel-Wohnstandort Hemer und Menden



Quelle: Stadt Iserlohn – eigene Erhebung

### Fazit:

- ◆ Die Nahwanderungen sind der Teilbereich des gesamten Wanderungsvolumens, der am ehesten durch eine kommunale Eigenheimförderung beeinflusst werden könnte.
- ◆ Die Gründe für die Wanderungsbewegungen auch in den Nahbereich sind sehr vielschichtig und entziehen sich häufig eindeutigen Erklärungsmustern.
- ◆ Neben Objekten im Neubaubereich sind bereits heute und in Zukunft noch in zunehmenden Maße auch Objekte im Wohnungsbestand von größter Bedeutung für den Wohnungsmarkt.
- ◆ Nur ein geringer Anteil von ca. 10% aller Fortgezogenen ist aus Gründen der Schaffung von Wohneigentum aus Iserlohn fortgezogen; im Hinblick auf den Nahwanderungsbereich beträgt dieser Anteil 21%.
- ◆ Eine Eigenheimzulage, die sich nur auf eine Neubauförderung beschränkt, vernachlässigt einen Großteil des aktuellen Marktgeschehens. Ein Großteil der wandernden Haushalte sucht nicht das freistehende Einfamilienhaus auf der grünen Wiese, sondern realisiert seinen Wohnwunsch in anderen Gebäudetypen.
- ◆ Die Eigentumskontinuität bei fortwandernden Haushalten ist deutlich stärker ausgeprägt als bei den zuwandernden Haushalten.
- ◆ Eine Eigenheimzulage, die sich nur auf eine Familienförderung beschränkt, erreicht nur 21% der am Wohnungsmarkt aktiven Personen.

### Kommunale Eigenheimförderung im Kontext der Wanderungsmotivbefragung

- ◆ Es wandern mehr Rentnerinnen und Rentner ab als zu und mehr Arbeitslose und HzL-Empfänger zu als ab.



## Handlungsempfehlungen

### 6 Handlungsempfehlungen

Aufgrund der vorstehenden Überlegungen ist deutlich geworden, dass eine kommunale Eigenheimzulage dem komplexen und heterogenen Wohnungsmarkt und dem Marktgeschehen Rechnung tragen und unterschiedlichste Nachfragergruppen berücksichtigen müsste. Darüber hinaus wäre das Thema in einen gesamtstrategischen und stadtentwicklungsplanerischen Kontext zu stellen, damit eine kommunale Eigenheimförderung anderen Überlegungen (z. B. Stadtbau) nicht entgegenliefe.

Die deutlich gewordenen Spannungen zwischen den z. T. durchaus gegensätzlichen Entwicklungen (fehlende Wohnungsangebote bei erkennbarer Zunahme von Leerständen) deuten auf strukturelle Schwächen des Wohnungsbestandes hin und können zudem als ein Beleg für fehlende Markttransparenz interpretiert werden. Der Haushalt, der vor der Verlagerung seines Wohnstandortes steht – hier fokussiert auf den Nahwanderungsbereich ohne berufsbedingte Gründe – wird letztlich immer eine sehr subjektive, auf Basis einer unvollkommenen Markttransparenz gefällte Entscheidung treffen. Hier ist jedoch ein Ansatzpunkt für eine Stadtentwicklungspolitik gegeben, die eine stärkere Bestandsentwicklung als wesentlichen Aspekt einer ganzheitlichen Betrachtungsweise verinnerlicht hat und das Geschehen auf dem Wohnungsmarkt nicht

auf die Frage der Ausweisung neuer Bauflächen reduziert. Vielmehr bedarf es einer wohnungsmarktorientierten Stadtentwicklungspolitik, die als einen wesentlichen Bestandteil ein „Informationszentrum Wohnen“ beinhalten könnte. Aufgabenkomplexe, die einem solchen Zentrum zugewiesen werden könnten, wären z. B. in folgenden Bereichen zu sehen:

- ◆ Stadtforschung
- ◆ Initiierung (Wohnprojekte)
- ◆ Wohnungswirtschaftliche Analysen
- ◆ Wohnungsmarktbeobachtung inklusive Wohnungsmarktberichterstattung
- ◆ Fachlich kompetente Beratung
- ◆ Finanzielle Hilfen (Eigenheimzulage, Förderberatung)
- ◆ Marketing

Hier könnte für umzugswillige Haushalte die notwendige Markttransparenz geschaffen werden: Wo gibt es welche Angebote zu welchen Preisen im Stadtgebiet Iserlohns? Welche unterschiedlichen Fördermöglichkeiten gibt es? Welche Wohnformen existieren und gibt es Alternativen zu meinem persönlichen Wohnideal?

In dem gesamten Themenfeld wäre eine enge Kooperation mit Wohnungsbaugesellschaften, Banken, Architekten, der GGT, dem Mieterbund, Haus und Grund, Projektentwicklern usw. anzustreben. Auch neue Wohnformen könnten hier



## Handlungsempfehlungen

Themen einer zukünftigen Diskussion darstellen: Zusammenbringen von unterschiedlichen Partnern zur Realisierung von neuen Wohnprojekten. (Mittlerweile gibt es bundesweit unzählige Beispiele für Kommunen, die solche Prozesse aktiv anstoßen und begleiten: z. B. Arnsberg, Unna oder Schwerte.)

Diese städtische Beratungsstelle sollte die unterschiedlichsten Disziplinen vereinen und fachlich fundierte Empfehlungen aussprechen können. Hierzu wäre ein gewisser Personal- und Mittelaufwand zweifelsohne erforderlich, der sich jedoch über das Halten von abwanderungswilligen Haushalten, die aufgrund unvollkommener Markttransparenz oder fehlender Alternativen der Stadt den Rücken kehren, auf mittel- bis langfristige Sicht für die Stadt rechnen würde. Dieses Modell wäre in etwa vergleichbar mit dem einer umfassenden Bauberatung (ein oder mehrere Ansprechpartner mit fachlichen Kompetenzen für ein Querschnittsthema), wie es viele Städte mittlerweile realisieren und geht weit über das hinaus, was einer/einem Bürgerin/Bürger dieser Stadt heute als Unterstützungsleistung geboten wird. Eine Bauberatung könnte hier durchaus auch komplementär verstanden werden.

Bei Weiterverfolgen dieses ganzheitlichen Beratungs- und Marketingansatzes könnte darüber hinaus auch eine kommunale Eigenheimförderung (nicht nur beschränkt

auf Familien und Neubauaktivitäten) wieder als PR-Instrument von Interesse sein. Jedoch muss auch hier nochmals auf die drohende Subventionsspirale aufgrund des interkommunalen Kampfes um Einwohner hingewiesen werden. Die Nachbarstädte Hagen und Menden haben bereits derartige Modelle eingesetzt oder bereiten den Einsatz vor und es stellt sich die Frage, ob sich die Stadt Iserlohn diesem Wettstreit entziehen kann. Wenn sie sich dem interkommunalen Wettbewerb stellt, dann sollte dies jedoch mit einem starken Fokus auf die Wohnungsbestandsentwicklung geschehen.



## Literatur- und Quellenverzeichnis

### 7 Literatur- und Quellenverzeichnis

Bertelsmannstiftung: Bevölkerungsprognosen für Kommunen und Kreise, o: O., 2007, in: [www.wegweiserdemographie.de](http://www.wegweiserdemographie.de)

Deutscher Städtetag (Hrsg.): Für Förderung der Stadtentwicklung zu Lasten der Eigenheimzulage, gemeinsame Presseerklärung des Deutschen Mieterbundes, des Deutschen Städtetages und des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, Berlin, 2005, in: [www.staedtetag.de](http://www.staedtetag.de)

Dr. Klein Wohnungswirtschaftsplattform (Hrsg.): Überregionale Zeitung und Tagung für die Wohnungswirtschaft, Ausgabe 3/2006, Berlin, 2006, in: [www.horizonte20xx.de](http://www.horizonte20xx.de)

Färber, Gisela, Prof. Dr., Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW) (Hrsg.): Wirkungen der Eigenheimzulage – Probleme der Subventionierung des Erwerbs von Wohnungseigentum durch die Eigenheimzulage, Dortmund, 2003

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen (ILS NRW): Kommunale Wohnungspolitik und Bodenmanagement, Beitrag beim Werkstattgespräch des ILS NRW: Stadt-Entwicklung zwischen Wachstum und Schrumpfung, in: ILS Schriften, Band 188, Dortmund 2002

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik NRW (Hrsg.): Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2005 bis 2025/2050, in: Statistische Analysen und Studien Nordrhein-Westfalen, Band 31, Düsseldorf, 2006

Landeshauptstadt München (Hrsg.): Raus aus der Stadt? Untersuchung der Motive von Fortzügen aus München in das Umland 1988 – 2000, München, 2002

Naturschutzbund Deutschland (NABU) (Hrsg.): Die Zukunft der Eigenheimzulage, in: [www.nabu.de](http://www.nabu.de)

Naturschutzbund Deutschland (NABU) (Hrsg.): Eigenheimzulage: Abschaffung oder Reform? NABU-Position und Kompromissvorschlag, in: [www.nabu.de](http://www.nabu.de)

Nordalm, Volker, Färber, Gisela, Prof. Dr.: Diskussionsbeiträge zum Thema Eigenheimzulage, in: FinanzReport-Online 3/2003, in: [www.finanzreport.nrw.de](http://www.finanzreport.nrw.de)

Rohrbach, Iris: Eigenheimzulage – Ex-post-Analysen zu ausgewählten Reformvorschlägen, in: Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.): Informationen zur Raumentwicklung Heft 6.2003, Bonn, 2003

Schmalstieg, Herbert, Dr., Deutscher Städtetag (Hrsg.): „Undifferenzierte Eigenheimzulage trotz Wohnungsleerstand ist förderpolitischer Wahnsinn“, Rede des Städtetags-Vizepräsidenten beim nationalen Städtebaukongress, Bonn, 2004, in: [www.staedtetag.de](http://www.staedtetag.de)

## Literatur- und Quellenverzeichnis

Sigismund, Markus: Wirkungsanalysen zur Eigenheimzulage zielgenau? In: [www.vhw-online.de](http://www.vhw-online.de), Bonn, 2003

Stadt Iserlohn (Hrsg.): Demographische Entwicklung Iserlohn 2006 bis 2020 – Bevölkerungsvorausschätzungen – Bund-Land-Kreis-Stadt Iserlohn (gesamtstädtische und kleinräumige Prognosen), in: Beiträge zur Stadtforschung und Statistik, Iserlohn, 2006

Wullkopf, Uwe, Dr., Institut Wohnen und Umwelt (IWU) (Hrsg.): Vom Nutzen der Eigenheimzulage, Darmstadt, 2003

