

---

## Kurzfassungen – *Abstracts*

---

Uwe Wullkopf:

Sparen für die Altersvorsorge: Die Rolle der Wohnimmobilien

*Saving for old age – the role of housing property*

Die zunehmende Alterung der deutschen Bevölkerung wie auch der Rückgang der Erwerbsbevölkerung erfordern Konsequenzen im System der Altersvorsorge in Deutschland, die im Rahmen der Rentenreform mit der partiell kapitalgedeckten Alterssicherung sowie Änderungen in der Steuer- und Vermögenspolitik zum Teil bereits auch vollzogen wurden. Der Beitrag beleuchtet differenziert die Problematik der kapitalgedeckten Alterssicherung. Er fragt vor allem, wie eine Förderung der Altersvorsorge ausgestaltet sein sollte, wenn sie insbesondere auch für niedrig bis normal verdienende Haushalte eine verlässliche alterssichernde Wirkung entfalten soll. Empfohlen wird die Förderung selbst genutzten Wohneigentums, unterstützt durch Formen der Vermögensbildung, die kontinuierliches Sparen zur frühen Bildung von Wohneigentum bei breiten Bevölkerungsschichten unterstützen, wie z. B. derzeit die Arbeitnehmer-Sparzulage und besonders die Bausparförderung. Folgende Vorteile der Bausparförderung bzw. des Wohneigentums gegenüber Geldmarkt gebundenen Anlage- und Sparformen werden vom Autor hervorgehoben:

- Vermögensportfolios privater Haushalte mit selbst genutztem Eigentum können durchaus rentabler und weniger riskant sein als entsprechend große Vermögensportfolios, die nur aus Geldvermögen bestehen.
- Bei keiner alternativen Anlage kann die Sparneigung der privaten Haushalte mit verhältnismäßig geringen öffentlichen Mitteln so stark erhöht werden wie bei der Wohneigentumsbildung. Dies gilt insbesondere für die knapp drei Millionen „Schwellenhaushalte“, die der unteren Mittelschicht angehören und bei denen die Wahrscheinlichkeit, dass sie selbst genutztes Wohneigentum bilden, durch Sparförderung ganz erheblich stimuliert wird.

*The increasing ageing of the German population as well as the decline of the working population require consequences in the system of provision for old age in Germany. These consequences have partly been taken in the framework of pension reform with a partially capital-covered provision for old age as well as by changes in taxation and property policy. The contribution gives a differentiated account of the problems of capital-based provision for old age. In particular, it considers the question how the support of old age provision should be designed if it is to have reliable impacts also for households with low to normal incomes. The promotion of owner-used housing property is recommended, supported by forms of property creation that encourage continuous savings for the early creation of housing property in wide sections of the population, such as the saving bonus for employees and particularly the public grants for saving with building societies. The author stresses the following advantages of savings grants and housing property in comparison with forms of capital investment and saving on the money market:*

- *The property portfolios of private households with owner-used property can quite possibly be more profitable and less risky than correspondingly large property portfolios consisting only of monetary assets.*
- *In no alternative investment can the inclination of private households to save be increased as strongly with comparatively limited public funds as in the creation of housing property. This is particularly true for the almost three million "threshold households" belonging to the lower middle class, in which the likelihood that they create owner-used housing property is stimulated very considerably.*

- Wohl keine andere Institution in Deutschland ist bereits so erfahren mit dem Management des Sparprozesses kleinerer und mittlerer Einkommen wie die Bausparkassen, die bereits jetzt für 25 Millionen Kunden Bausparverträge verwalten. Dies gilt sowohl für das Marketing wie auch für die Verwaltungskosten.
- Wenn das Ziel verfolgt wird, die Kapitaleinkünfte im Rentenalter in den nächsten 30 Jahren um 100 Mrd. DM zu erhöhen und dabei insbesondere Bezieher kleinerer und mittlerer Einkommen von der Angewiesenheit auf umlagefinanzierte Renten zu entlasten, so kann von dieser Summe mindestens ein Drittel über vermehrte Wohneigentumsbildung effizient und mit großer Sicherheit erreicht werden, wenn die Wohneigentumsbildung auch nach Einführung des neuen Förderprogramms gleichberechtigt fortgeführt wird.
- Die Rentendebatte hat bisher kein Augenmerk auf die nachfolgende Generation der „Kinder der Babyboomer“ geworfen. Das Vererbungsmotiv ist und bleibt aber das wichtigste Sparmotiv, und diese Kindergeneration wird es nicht zulassen, dass die Eltern ihre Ersparnisse im Alter vollständig verbrauchen. Außerdem hat selbst genutztes Wohneigentum positive Auswirkungen auf die Entwicklung von Kindern.
- Wohneigentumsbildung wird schon jetzt von den meisten Haushalten effizient auf die finanzielle Entlastung im Rentenalter ausgerichtet. Über 60-jährige Wohneigentümer sind kaum noch durch Hypotheken belastet, zumal wenn die Wohneigentumsbildung über Bausparen finanziert worden war.
- Wohneigentümer können besondere Altersrisiken, die zukünftig von der umlagefinanzierten Rente und der Pflegeversicherung nicht mehr finanzierbar sind, besonders gut durch Aufnahme günstiger Kredite – bis hin zur Veräußerung gegen Leibrente – abdecken.
- Angesichts der längeren Lebenserwartung werden Haushalte ihre Wohnungen an ihre Bedürfnisse anpassen oder wechseln, wenn die Kinder aus dem Haus sind oder wenn Formen eines betreuten Wohnens sinnvoll erscheinen. Abgesehen von der Möglichkeit eines Einkaufs in entsprechende professionell geführte Heime mag in künftigen Generationen die Erkenntnis wieder wachsen,
  - *There is probably no other institution in Germany that is already as experienced with the management of the saving process for small and medium incomes as the building society, which already administrates building society savings agreements for 25 million clients today. This is valid for marketing as well as for administrative costs.*
  - *If the aim is followed to increase the capital income of pensioners by 100 billion DM during the next 30 years and to relieve particularly the earners of small and medium incomes from the dependence on rate-financed pensions, at least one third of this sum can be obtained efficiently and with great security by the increased creation of housing property, if the creation of property is continued on equal terms after the introduction of the new promotion programme.*
  - *The pension debate has so far not directed attention to the coming generation of the "children of the baby boomers". However, the inheritance motive is and remains the most important motive for saving, and this generation of children will not accept that their parents consume their savings completely in old age. Moreover, self-used housing property has positive impacts on the development of children.*
  - *The creation of housing property is already oriented efficiently towards financial support in pension age by most households. Home owners aged 60 and above are hardly burdened by mortgages any longer, particularly if the creation of housing property was financed by building societies.*
  - *Home owners can cover particular risks of old age, which can no longer be financed by rate-based pensions and nursing care insurance in future, particularly well by taking favourable loans – including property sales against life annuities.*
  - *In view of the longer life expectancy, households will adapt or change their dwellings according to their requirements when the children have left the house or if forms of protected housing appear sensible. Apart from the possibility to move into professionally managed homes, future generations may become aware again of the fact that well-organized family and neighbourhood relations very often constitute the more efficient and agreeable alternative to continuously increasing care charges.*

dass gut organisierte Familien- und Nachbarschaftsverbände doch sehr oft die effizientere und angenehmere Alternative zu ständig steigenden Pflegesätzen sind.

- Beim getilgten selbst genutzten Wohneigentum ist die Nutzung nicht mehr von Dritten abhängig. Zinsen und Dividenden, die alte Menschen verzehren, müssen dagegen gleichzeitig von der Erwerbsbevölkerung erwirtschaftet werden.
- Wohneigentum ist Altersvorsorge und kann in besonderem Maße einen Ausgleich in den Generationenbilanzen herbeiführen. Wohneigentumsbildung muss eine gleich geförderte Sparform zur privaten Altersvorsorge sein.

- *If the mortgages for owner-used housing property have been repaid, their use is no longer dependent on third parties. In contrast, interests and dividends that elderly persons consume must be simultaneously produced by the working population.*
- *Housing property is provision for old age and can make a particular contribution to generational balance. The creation of housing property is a form of saving for old age provision that must be promoted on equal terms.*

Jürgen Veser:

## Stagnierende Wohnungsmärkte in Ost und West

### *Stagnating housing markets in the east and the west*

Der Beitrag beschäftigt sich mit stagnierenden bzw. schrumpfenden Wohnungsmärkten im Ost-West-Vergleich. Wesentliche Grundlage sind zwei Studien zur künftigen Entwicklung in Wohnungsmarktregionen in Sachsen und Nordrhein-Westfalen. Schrumpfungstendenzen auf Wohnungsmärkten (rückläufige Nachfrage) sind kein alleiniges Phänomen von ostdeutschen Wohnungsmärkten, jedoch unterscheiden sich Ausgangslage und künftig zu erwartende Entwicklungen zwischen Ost und West erheblich. Viele ostdeutsche Städte weisen bereits heute ein dramatisches Überangebot an Wohnungen auf. Bei den westdeutschen Städten mit Schrumpfungstendenzen halten sich die Überangebote dagegen in Grenzen, und künftig ist hier tendenziell ein geringerer Rückgang der Zahl der Haushalte zu erwarten als in den ostdeutschen Städten.

Die resultierenden wohnungspolitischen Aufgaben unterscheiden sich zwischen Ost und West. Während im Osten ein sehr umfassender Stadtumbau zur Bewältigung der Probleme notwendig ist, erscheinen so umfangreiche Maßnahmen im Westen in den kommenden Jahren nicht notwendig. Die westdeutschen Städte müssen sich jedoch auf die neue Situation einstellen und die behutsame Wegnahme von Wohnungsbeständen ins Auge fassen, um die Folgen des

*The contribution considers stagnating and shrinking housing markets in an east-west comparison. It is mainly based on two studies about the future development in housing market regions in Saxony and North Rhine-Westphalia. Contraction tendencies on the housing markets (decreasing demand) are not an exclusive phenomenon of east German housing markets, but the initial situation and the expected future developments differ considerably between the east and the west. Many east German cities are already showing a dramatic excess supply of housing today. In contrast, the excess supplies are limited in west German cities with contraction tendencies, and a trend towards a lower decline in the number of households can be expected here compared with east German cities.*

*The resulting tasks of housing policy vary between the east and the west. While a very comprehensive urban redevelopment is required to overcome the problems in the east, such comprehensive measures do not seem to be necessary in the west in the coming years. However, the west German cities must prepare themselves for the new situation and consider the careful reduction of housing stocks in order to manage the impacts of contraction. Housing policy needs to examine its set of instruments*

Schrumpfens zu beherrschen. Die Wohnungspolitik ist gefordert, das wohnungspolitische Instrumentarium verstärkt auf seine regionalen Wirkungen zu überprüfen, um nicht der Stadt-Umland-Wanderung, die eine wichtige Ursache für das Schrumpfen von Städten in Ost und West ist, Vorschub zu leisten.

*increasingly in terms of its regional impacts, in order to avoid migration from the inner cities to the surrounding areas, which is a major cause of urban decline in the east and the west.*

Martin Schauerte, Kerstin Klein:

Attraktive kontra soziale Stadt?

*Attractive versus social city?*

Die Folgen einer nachlassenden Bevölkerungsdynamik bekommen viele Großstädte in Deutschland bereits heute zu spüren. Der seit Jahren zu beobachtende Trend der Suburbanisierung führt dabei nicht einfach nur zu einer Verringerung der Bevölkerung, sondern durch den Fortzug insbesondere der mobilen Mittelschichten zu einer Polarisierung der ökonomischen und sozialen Lebensbedingungen in den Städten.

*The impacts of decreasing population dynamics are already felt in many large cities in Germany today. The trend towards urbanization that has been observed for years is not only leading to a population decline in this context, but also to a polarization of economic and social living conditions in the cities through out-migration, especially of the mobile middle classes.*

Die Bevölkerung überaltert oder verarmt durch die Konzentration von Sozialwohnungen. Gleichzeitig wird die Nachfrage des Mittelstands und junger Familien nach hochwertigen und großen Mietwohnungen sowie preiswertem Eigentum nicht erfüllt. In finanzieller Hinsicht bedeuten die Fortzüge Kaufkraftverluste, die sowohl die lokalen Ökonomien als auch die städtischen Haushalte betreffen.

*The population is ageing or is becoming poorer through the concentration of social housing. Simultaneously the demand of small and medium-sized firms and young families for high-quality and large rental housing as well as for cheap housing property is not satisfied. In financial terms, the out-migration implies decreases in purchasing power that affect the local economies as well as the municipal budgets.*

Allein mit Maßnahmen zur Stabilisierung der problematischen Wohnquartiere wird sich die Situation in den Städten nicht grundlegend ändern. Sozialer Schutz der Stadt und ihrer Bewohner kann heute nicht mehr nur allein bedeuten, preiswerten Wohnraum anzubieten und zu erhalten. Der Schutz der Sozialstruktur in der Stadt muss auch bedeuten, Wohnraum für jede Lebenslage zu entwickeln.

*The situation in the cities will not change fundamentally with measures for the stabilization of problematic housing areas alone. Today the social protection of the city and its inhabitants can not longer exclusively mean that cheap housing space is provided and maintained. The protection of the social structure in the city must also include the development of housing space for every life situation.*

Analysiert man die Ergebnisse von Wandermotivuntersuchungen dann haben die Städte durchaus gute Chancen, den Abwanderungstrend zu stoppen. Der Umzug in die Umlandgemeinde ist für viele abwandernde Haushalte nur die zweite Wahl. Die Städte sind nicht unattraktiv, sie benötigen nur neue und attraktive Angebote. Der Beitrag zeigt exemplarisch auf, wo die Potenziale der Städte liegen und wie sie künftig genutzt werden können.

*If one analyses the results of migration motive surveys, the cities have absolutely good chances to stop the trend towards out-migration. For many out-migrating households the move to the surrounding municipality is only the second choice. The cities are not unattractive, they only require new and attractive offers. The paper shows in an exemplary way where the potentials of the cities are found and how they can be used in future.*

Thorsten Heitkamp:

## Motivlagen der Stadt-Umland-Wanderung und Tendenzen der zukünftigen Wohnungsnachfrage

### *Motives of migration from the cities to suburban areas and tendencies of future housing demand*

Prozesse der Stadt-Umland-Wanderung sind kein neues Phänomen, Suburbanisierungsprozesse setzten in Deutschland bereits in den 50er Jahren ein. Somit ist zunächst danach zu fragen, warum gerade jetzt das Thema der Stadt-Umland-Wanderung wieder an Aktualität gewinnt. Tatsache ist, dass in den letzten Jahren der Bevölkerungsverlust gerade der Kernstädte stark zugenommen hat, der in einem starken Kontrast zu den durch externe Faktoren bestimmten Bevölkerungsgewinnen Anfang der 90er Jahre steht. In einigen Städten ließ die Unterschreitung psychologisch wirkender Schwellenwerte bei den Einwohnerzahlen die Politik reagieren, z. B. über die kommunale Förderung des Grundstückskaufes bei Eigentumsmaßnahmen (u.a. in Dortmund und Essen). Mit Hilfe dieser Programme soll in erster Linie den „dramatischen Konsequenzen“ für den kommunalen Haushalt begegnet werden, die sich aus der Sicht der Kommunen durch einen anhaltenden Bevölkerungsverlust ergeben (Zuweisungsverluste, Infrastruktur- und Sozialkostenbelastung).

Eine abnehmende Neubautätigkeit in den Kernstädten und ein allgemein entspannter Wohnungsmarkt verschärfen die Stadt-Umland-Konkurrenz zusätzlich. Um ihr zu begegnen, wird in vielen Fällen das Instrumentarium der kommunalen Eigentumsförderung eingesetzt. Der Beitrag vertritt die Meinung, dass diese Maßnahmen zu kurz greifen, weil in den meisten Kommunen über die ausschlaggebenden Motive der Stadt-Umland-Wanderung nur wenig bekannt ist. Damit ist eine beträchtliche Informationslücke zum Nachfrageverhalten und den Wohnstandortpräferenzen der Bewohner zu konstatieren.

Der Beitrag soll helfen, die Argumentationslinien in der Diskussion der Stadt-Umland-Wanderung aufzuweiten und damit eine stärkere Sensibilisierung für das Thema herbeizuführen. Im Mittelpunkt stehen die Auswertungen der Stadt-Umland-Wanderungsmotivabfragen einer Reihe von Kommunen. Die gängigsten Argumentationslinien – a) dass Nahwanderer überwiegend aus Gründen der Eigentumsbildung

*Migration processes from cities to suburban areas are not a new phenomenon. Suburbanization processes already began in Germany during the 1950's. Therefore the question must be considered first why the subject of migration from the cities to the suburbs is becoming increasingly topical again today. In fact population decline has increased strongly especially in the central cities during the past years, which stands in great contrast to the population increase determined by external factors at the beginning of the 1990's. In some cities the decrease in the number of inhabitants below psychologically important threshold values has led to political reactions, for instance to the municipal support of real estate purchases for property measures (among other places in Dortmund and Essen). With the aid of these programmes the "dramatic consequences" for the municipal budget resulting from continuous population decline are to be checked first of all from the point of view of the municipalities (losses of fiscal equalization grants, burden of infrastructural and social costs).*

*A decreasing new building activity in the central cities and a generally relaxed housing market are additionally aggravating the competitive situation between the central cities and suburban areas. In order to counteract this situation, the instruments of municipal property promotion are applied in many cases. This article argues that these measures are too restricted, as there is only little knowledge concerning the decisive motives of migration from cities to suburban areas in most municipalities. Thus a considerable information gap about the demand behaviour and housing location preferences of the inhabitants can be noted.*

*The article aims to make a contribution to broadening the arguments in the discussion about migration from cities to suburban areas and to create a greater awareness of the subject in this way. It focuses on the analysis of surveys about the motives of migration from cities to suburban areas that were conducted in a number of municipalities. The most common lines of argu-*

ihren bisherigen Wohnstandort aufgeben und damit b) Haushalte mit höherem Einkommen fortziehen und c) junge Familien unter den fortziehenden Haushalten überrepräsentiert sind – werden anhand der Auswertungen dieser Wanderungsmotivabfragen einer näheren Betrachtung unterzogen, und es werden Empfehlungen formuliert, die sich für das städtische Politikfeld Wohnen daraus ergeben.

*ment – a) that migrants over small distances predominantly leave their previous housing locations for the creation of property and that therefore b) households with higher incomes are moving away and c) young families are represented above the average among the out-migrating households – are considered in greater detail by analysing the migration motive surveys, and the resulting recommendations for the urban policy sector "housing" are formulated.*

Tobias Jacobs, Matthias Klupp:

### Entwicklung der Wohnungsbauinvestitionen in den neuen Bundesländern *Development of investments in housing construction in the new federal Länder*

In den neuen Bundesländern gehört der Wohnungsbau zu den Bereichen mit den größten Investitionsvolumina. Der sehr rasche Wechsel der Rahmenbedingungen in den Jahren nach der Wende – Deregulierung, wechselnde Förderpolitik und eine sich verändernde Nachfragesituation – hat für das langlebige Gut Wohnraum erhebliche Investitionsrisiken mit sich gebracht. Erschien der Markt anfänglich aufgrund von Knappheitspreisen sehr attraktiv, so schrecken inzwischen die hohen Leerstandsahlen die meisten Investoren ab. Vor diesem Hintergrund ist es eine zentrale Frage der Wohnungspolitik, welche zukünftigen Wohnungsbauinvestitionen angesichts der Marktperspektiven zu erwarten sind.

Aufbauend auf einer umfangreichen Datenanalyse sowie einer breit angelegten Eigentümerbefragung werden die Phasen der Wohnungsmarktentwicklung vom Zusammenbruch der Kombinate bis zur nachfrageorientierten Marktentwicklung beschrieben. Um die unterschiedliche Wohnungsmarktsituation bei der Interpretation der Ergebnisse berücksichtigen zu können, wurden fünf verschiedene Wohnungsmarkttypen gebildet.

Im Rahmen der Marktentwicklung ist es in den neuen Bundesländern zu einer Ausdifferenzierung der Marktsegmente und einer Verschiebung ihres jeweiligen Stellenwertes gekommen. Gleichzeitig ist in den meisten Städten ein Zusammenrücken der Preisniveaus festzustellen. Die Folge ist, dass unterschiedliche Wohnstandards sich nicht mehr in angemessenen Preisunter-

*In the new federal states (Länder) housing construction belongs to the sectors with the greatest volumes of investment. The very rapid change in the general conditions in the years after the unification of Germany – deregulation, changing promotion policy and a changing demand situation – has brought considerable investment risks for the durable good "housing space". Whereas the market initially seemed to be very attractive because of scarcity prices, the large numbers of empty dwellings are meanwhile putting off most investors. Against this background it is a central question of housing policy which future investments in housing construction can be expected in view of the market perspectives.*

*On the basis of a comprehensive data analysis as well as a broadly conceived survey of property owners, the phases of the development of the housing market from the breakdown of the collective combines to demand-oriented market development are described. In order to be able to consider the different housing market situations in the interpretation of the results, five different types of housing market were created.*

*A differentiation of the market segments and a shift in their respective ratings have taken place in the framework of market development in the new federal Länder. Simultaneously it can be noted that prices levels are moving more closely together in most cities. The result is that different housing standards are no longer reflected in appropriate price differences. This creates considerable pressure on prices in higher-value housing stocks.*

schieden widerspiegeln. Dadurch entsteht ein erheblicher Preisdruck bei den höherwertigen Beständen.

Der Wohnungsmarkt in den neuen Ländern war in den vergangenen zehn Jahren durch eine starke Neubau- und Sanierungstätigkeit gekennzeichnet. Ohne erhebliche staatliche Förderungen wäre diese Entwicklung nicht möglich gewesen. Trotz eines Überangebotes an Wohnungen werden auch zukünftig Investitionen in den Bestand notwendig sein, um das Wohnungsangebot attraktiv und marktgerecht zu gestalten. Dafür werden KfW-Kredite und Investitionszulagen die wichtigsten Förderinstrumentarien darstellen.

Aufbauend auf der Marktanalyse kann eine Abschätzung der zukünftigen Wohnungsbautätigkeit vorgenommen werden. Hierbei wird von einem Rückgang des Bauvolumens gegenüber 1999 von 35 % bis 48 % ausgegangen. Davon betroffen sind alle Marktsegmente, insbesondere jedoch der Geschosswohnungsneubau. Vor dem Hintergrund eines in etwa konstanten Nachfragenvolumens wird der Leerstand weiter zunehmen. Angesichts der stagnierenden Nachfrage müssen deshalb zur Marktregulierung auch Bestände aus dem jeweiligen Marktsegment genommen werden.

*During the past ten years the housing market in the new federal Länder was characterized by strong new construction and renovation activity. This development would not have been possible without considerable government support. In spite of an excess supply of housing, investments in the existing housing stock will also be necessary in future, in order to render housing supply attractive and suitable for market conditions. The loans of the Credit Institution for Reconstruction (KfW) and investment grants will constitute the most important instruments of support for this purpose.*

*On the basis of the market analysis, an examination of future housing construction activity has been carried out. A decrease in building volume between 35% and 48% compared with 1999 is assumed in this context. All market segments will be affected by this decline, but particularly the new construction of multi-storey dwellings. Against the background of an approximately constant volume of demand, the number of empty dwellings will continue to rise. In view of stagnating demand, stocks must be taken out of the respective market segments in order to regulate the market.*

