
Kurzfassungen – *Abstracts*

Karin Behring, Ilse Helbrecht:

Mieter oder Selbstnutzer in Europa? Ursachen der unterschiedlichen
Eigentümerquoten in ausgewählten europäischen Staaten

*Renters or owner-occupiers in Europe. Causes of the different rates of home
ownership in selected European states*

Die Wohneigentümerquote streut sehr stark zwischen den europäischen Staaten. Zur Erklärung der deutlichen Differenzen reicht die jeweilige nationale Wirtschaftskraft offensichtlich nicht aus. Denn gerade in einigen wohlhabenden Ländern wie der Schweiz und Deutschland liegt die Quote weit unter dem europäischen Durchschnitt. In einer international vergleichenden Studie wurde deshalb versucht, aus dem umfassenden Komplex Wohnen in der Verflechtung mit fast allen anderen Lebensbereichen (Freizeit, sozialer Status, Einkommen, Habitus usw.) die wesentlichen Einflüsse auf die Höhe des Anteils der Eigentümerwohneinheiten zu identifizieren und entsprechende Regelmäßigkeiten aufzudecken.

In der Synthese der Ergebnisse eines quantifizierenden (Ökonometrie) und eines qualitativen (Experteninterviews) Ansatzes zeigte sich: Neben dem starken Einfluss von Preisen und Einkommen sowie demographischer Faktoren spielt der Umgang eines Staates mit der notwendigen Absicherung der Individualisierungsrisiken moderner Gesellschaften eine wesentliche Rolle für die Bildung von Wohneigentum zur Selbstnutzung.

The rates of home ownership vary greatly between the European states. Obviously the respective national economic potentials cannot explain these differences sufficiently. In some wealthy countries such as Switzerland and Germany the rate is far below the European average. Therefore the attempt was made in an international comparative study to identify the essential influences on the proportional amount of owner-occupied housing units and to disclose corresponding regularities in the comprehensive complex of housing and its linkages with almost all other areas of life (leisure, social status, income, behaviour etc.).

The synthesis of the results of a quantitative (econometric) and a qualitative (interviews with experts) approach showed the following: in addition to the strong influence of prices and incomes as well as of demographic factors the way in which a state deals with the necessary protection from the risks of individualization in modern societies plays an important role for the creation of home ownership.

Iris Rohrbach:

Eigenheimzulage – Ex-post-Analysen zu ausgewählten Reformvorschlägen

The home allowance – ex-post analyses of selected suggestions for reform

Die Eigenheimzulage stellt ein wichtiges wohnungspolitisches Instrument für die Bildung von Wohneigentum dar. Durch die Konsolidierungszwänge der öffentlichen Haushalte und ihr hohes Fördervolumen rückt sie immer stärker in das Blickfeld für Einsparungsmaßnahmen.

The home allowance constitutes an important instrument of housing policy for the creation of home ownership. Due to the pressure for the consolidation of public budgets and the high volume of allowances it is increasingly moving into the focus of attention for saving measures.

Vor diesem Hintergrund wurden in der Vergangenheit von Seiten der Bundesregierung und der Fachöffentlichkeit verschiedene Reformvorschläge zur Eigenheimzulage vorgelegt, die neben den Einsparungseffekten eine höhere soziale und regionale Treffsicherheit des Förderinstrumentes sicherstellen sollen. Diese Vorschläge wurden vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) mittels einer Ex-post-Analyse der Daten der Eigenheimzulagenstatistik erstmals empirisch analysiert, um Wirkungsweisen detailliert darzustellen.

Im Ergebnis hat sich gezeigt, dass die Eigenheimzulage ein wichtiger Baustein bei der Vermögensbildung und Altersvorsorge ist. Raumordnerische Ziele können durch dieses Instrument jedoch nur bedingt verfolgt werden. Hierfür bedarf es anderer Instrumente, die eher auf regionaler oder kommunaler Ebene anzusiedeln sind.

Against this background different suggestions for the reform of the home allowance were put forward by the Federal Government and by experts in the past that are to ensure a greater social and regional accuracy of this instrument of support in addition to saving effects. These suggestions were analysed empirically by the Federal Office for Building and Regional Planning (BBR) by means of an ex-post analysis of the data of home allowance statistics for the first time in order to present the effects in detail.

The result shows that the home allowance is an important building-stone of the creation of wealth and of the provision for old age. However, the objectives of spatial planning policy can only be pursued to a limited extent with this instrument. Other instruments are required for this purpose that should rather be applied at the regional or municipal level.

Ludwig Schätzl:

Finanzierungsstrukturen der Wohneigentumsbildung 2002.
VDH-Erhebung unter Einbeziehung der Großbanken

Financing structures of the creation of home ownership in 2002. Survey of the Association of German Mortgage Banks including the large banks

Während der Eigenheimbau zwischen 1996 und 1999 florierete, sind seitdem Rückgänge feststellbar. Vorübergehend hat die Eigenheimzulage insbesondere Schwellen Haushalten die Eigentumsbildung erleichtert. Diese Marktentwicklung spiegelt sich in den VDH-Befragungsergebnissen zur Eigenheimfinanzierung wider. So sind die Einkommen der Eigenheimerwerber 1999 gesunken und 2002 wieder angestiegen. Bei einer Eigenmittelquote von im Mittel 27 % geht die Kreditbelastung durch die Eigenheimförderung von 33 % auf 26 % zurück (2002). Dennoch bleibt die Hauspreis-Einkommensrelation mit 6,3:1 im europäischen Vergleich hoch. Regional ergeben sich sowohl ein West-Ost- als auch ein Süd-Nord-Preisgefälle in Höhe von 20 %. Im Gegensatz dazu bleibt der Einkommensabstand zwischen Ost und West erstaunlich gering.

While the construction of homes flourished between 1996 and 1999, declines have been noticeable since then. Temporarily the home allowance has made the creation of home ownership easier, particularly for households at the threshold. This development of the market is reflected by the results of a survey conducted by the Association of German Mortgage Banks (VDH) on the financing of homes. Thus the incomes of home-buyers declined in 1999 and increased again in 2002. With a mean share of own funds of 27%, the home allowance reduced the credit burden from 33% to 26% (2002). Nevertheless the ratio between house prices and incomes remains high in a European comparison with 6.3:1. Regional price differentials of 20% are found between the west and the east as well as between the south and the north. In contrast, the income differentials between the east and the west remain remarkably small.

Claus-Peter Echter:

Kommunale Förderung von Wohneigentum

Municipal support of home ownership

Die Stärkung des Wohneigentums in den Kernstädten ist aus steuerlichen, sozialen und siedlungsstrukturellen Gründen sehr wichtig, wenn die Abwanderung von Haushalten mittleren Einkommens ins Umland der Kernstädte gebremst und die soziale Stabilität in den Wohnquartieren erhalten werden sollen.

Das Deutsche Institut für Urbanistik hat zu den Zielen, Strategien, Problemen und Chancen der Förderung von Wohneigentum in deutschen Städten eine fundierte, aktuelle Untersuchung durchgeführt. Dabei zeigte sich, dass die staatlichen und kommunalen Instrumente zusammenwirken müssen, um eine optimale Wirkung zu entfalten. Außerdem ist die Verknüpfung von Wohnungs- und Stadtentwicklungspolitik im Bereich des Wohneigentums zu verbessern. Notwendig sind ferner urbane eigentumsfähige Wohnungs- und Hausangebote (z.B. innerstädtische gehobene Wohnformen, Wohnen am Wasser).

Die Förderung von Wohneigentum eröffnet den Kommunen eine große Spannweite von Möglichkeiten, junge, einkommensstärkere Familien mit Kindern in ihrer Gemeinde zu halten und die Wohnattraktivität der Stadt zu steigern.

For fiscal, social and settlement structural reasons the strengthening of home ownership in the central cities is very important if the out-migration of households with middle incomes into the areas surrounding the central cities is to be checked and social stability in the neighbourhoods is to be maintained.

The German Institute for Urban Studies has carried out a sound, up-to-date investigation on the objectives, strategies, problems and chances of the promotion of home ownership in German cities. It became clear in this context that the instruments of the state and the municipalities must interact in order to reach an optimum effect. In addition the linkage of housing- and urban development policy in the sector of home ownership needs to be improved. Furthermore urban offers of flats and houses that are suitable for owner-occupation (e.g. higher-quality forms of housing in the inner cities, housing along the water) are necessary.

The promotion of housing property opens a wide range of opportunities for the municipalities to retain young families with higher incomes and children and to increase the attractiveness of housing in the city.

Serap Firat, Hans Dieter Laux:

Wohneigentumsbildung von Migranten – ihre Bedeutung für die räumliche und individuelle Eingliederung am Beispiel der türkischen Bevölkerung in Köln

The creation of home ownership among migrants – its significance for spatial and individual integration illustrated by the Turkish population in Cologne

Während die türkische Bevölkerung ihren Aufenthalt in Deutschland lange Zeit nur als vorübergehend betrachtet und auch schlechte Wohnbedingungen akzeptiert hatte, ist in den letzten Jahren ein deutlicher Anstieg der Wohneigentumsquote türkischer Haushalte zu verzeichnen. Der Beitrag diskutiert mögliche Konsequenzen aus diesem Trend für die Lebenssituation und

While the Turkish population had considered its stay in Germany only as temporary and had also accepted bad housing conditions for a long time, a clear increase in the rate of home ownership is noted among Turkish households in recent years. The contribution discusses the possible consequences for the life situation and the integration of this population group

die Eingliederung dieser Bevölkerungsgruppe. Die Untersuchung von Eigentümerhaushalten türkischer Herkunft in Köln zeigt, dass sich die Motive beim Eigentumserwerb nicht von denen der deutschen Bevölkerung unterscheiden. Das Wohnen in den eigenen vier Wänden dient dem Vermögensaufbau und der Alterssicherung und führt zu einer Steigerung der Wohn- und Lebensqualität. Der Eigentumserwerb ist eine logische Konsequenz aus der Bleibeabsicht, da aktuelle und zukünftige Investitionen auf Deutschland ausgerichtet werden. Die berufliche Etablierung der Haushalte und die gute Kenntnis und Nutzung staatlicher und kommunaler Fördermaßnahmen deuten auf eine fortgeschrittene strukturelle Eingliederung hin. Die Standorte der Wohneigentumsbildung folgen weitgehend dem bestehenden Segregationsmuster der türkischen Bevölkerung in Köln und festigen dieses möglicherweise langfristig. Eine Vermehrung der sozialen Kontakte zwischen Deutschen und Türken ist als Konsequenz aus der Wohneigentumsbildung nicht zu erwarten.

that emerge from this trend. The survey of households of Turkish origin in Cologne who own their homes shows that the motives for purchasing homes do not differ from those of the German population. Living within one's own four walls serves the creation of wealth and the provision for old age and leads to an increase in the quality of housing and life. The purchase of homes is a logical consequence of the intention to stay, since current and future investments are directed to Germany. The occupational establishment of the households and the good knowledge and use of state and municipal support policies indicate an advanced structural integration. The locations of the creation of home ownership largely follow the existing segregation pattern of the Turkish population in Cologne and will possibly consolidate it in the long term. An increase in social contacts between Germans and Turks cannot be expected as a consequence of the creation of housing property.