

Uwe Neumann und Christoph M. Schmidt

# Lichtblicke, aber keine Entwarnung

Ausmaß und Konsequenzen des  
demographischen Wandels im Ruhrgebiet

#13 vom 27. Oktober 2006



Herausgeber:

Rheinisch-Westfälisches Institut für Wirtschaftsforschung,  
Hohenzollernstraße 1/3, 45128 Essen, Tel. 0201/81 49-0  
rwi@rwi-essen.de, <http://www.rwi-essen.de/positionen>

Alle Rechte vorbehalten. Essen 2006

Schriftleitung: Prof. Dr. Christoph M. Schmidt, Ph.D.



## Lichtblicke, aber keine Entwarnung – Ausmaß und Konsequenzen des demographischen Wandels im Ruhrgebiet

Uwe Neumann und Christoph M. Schmidt<sup>1</sup>

Nach Jahren des demographischen Niedergangs deutet sich in den jüngsten Bevölkerungsdaten der Ruhrgebietsstädte eine mögliche Abflachung des negativen Trends an. Insbesondere vollzog sich in den letzten Jahren nur noch eine begrenzte Abwanderung aus den kreisfreien Städten des Ruhrgebiets in die umliegenden Kreise. Selbst wenn dies tatsächlich erste Anzeichen einer geschwächten Abwanderungsdynamik wären – worüber man augenblicklich noch nicht verlässlich urteilen kann –, so dürfte das keineswegs die Illusion nähren, dem Ruhrgebiet blieben in den nächsten Jahrzehnten gewaltige demographische Umbrüche und die daraus resultierenden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Konsequenzen erspart. Die langfristige demographische Entwicklung ist zu weiten Teilen bereits in der aktuellen Bevölkerungsstruktur angelegt und lässt sich daher nur durch quantitativ bedeutende und nachhaltige Veränderungen beeinflussen.

---

<sup>1</sup> RWI Essen und Ruhr-Universität Bochum (Schmidt). Die Autoren danken Karl-Heinz Herlitschke, Claudia Lohkamp, Julia Olszewska, Joachim Schmidt und Manuel Waitzmann für ihre Unterstützung.

Nach wie vor muss man davon ausgehen, dass das Ruhrgebiet<sup>2</sup> rascher als andere Regionen in Deutschland eine erhebliche Verschiebung in der Altersstruktur erleben wird. Der Anteil der Älteren an der Bevölkerung wird merklich zu- und der Anteil der Jüngeren spürbar abnehmen. Da der wirtschaftliche und der demographische Wandel auch in Zukunft eng miteinander verwoben sein dürften, droht ohne ein erhebliches Gegensteuern durch regionale Leistungsträger aus Gesellschaft bzw. Politik und Wirtschaft ein weiterer wirtschaftlicher Niedergang. Regionale Prosperität lässt sich ohne ebenso leistungsfähige wie -bereite junge Mitbürger mit hervorragender Ausbildung nicht sichern – es sind aber vermutlich gerade diese, die eine hohe Mobilität weg von unattraktiven und hin zu attraktiven Standorten aufweisen. Der demographische Wandel ist somit keineswegs ein rein quantitatives Problem.

Allerdings haben Regionen sehr wohl einen guten Teil ihres Geschicks in den eigenen Händen. Ein erster Ansatzpunkt liegt beim demographischen Wandel selbst. Die Bevölkerungsentwicklung kann auf kleinräumiger Ebene sehr stark von Umbrüchen im Zu- und Abwanderungsverhalten beeinflusst werden. Die gezielte Steigerung der Attraktivität für junge Leistungsträger und ihre Familien sollte daher ein wichtiges strategisches Ziel für die Region darstellen. Zum zweiten dürfte es der lokalen Wirtschaft erhebliche Vorsprünge verschaffen, sich frühzeitig und offen auf den demographischen Wandel einzustellen und sowohl das eigene Leistungsspektrum als auch die eigene Personalplanung darauf zuzuschneiden. Insbesondere im Bereich der personenbezogenen Dienstleistungen dürften sich hier erhebliche Potenziale eröffnen.

Schließlich muss man, drittens, offen anerkennen, dass die regionale Prosperität in Zukunft vor allem eine Frage der produktiven Kapazität, Kreativität und Flexibilität der regionalen Bevölkerung sein wird und weniger als früher eine Folge der Investition in physisches Kapital. An erster Stelle der regionalen Strategie – und dabei weitgehend im Einklang mit dem Versuch, für mobile Leistungsträger attraktiver zu werden – sollten daher die Themen Bildung und Weiterbildung stehen. Dies gilt ohne Zweifel auch bzw. gerade in Zeiten knapper öffentlicher Budgets. Insgesamt bietet – auch für das Ruhrgebiet – der demographische Wandel für eine intelligent handelnde Region mehr Chance als Risiko. Allerdings muss man sich den erfolgreichen Umgang mit dem Phänomen aus eigener Kraft erarbeiten und sollte nicht auf Hilfe von außen hoffen.

Dieser Beitrag nimmt zunächst in Abschnitt 1 eine nüchterne Bestandsaufnahme vor und beleuchtet den bisher vollzogenen demographischen Wandel aus regionaler Sicht. In Abschnitt 2 diskutieren wir aktuelle Prognosen der Bevölkerung, wobei wir auch explizit auf deren mögliche Schwächen einge-

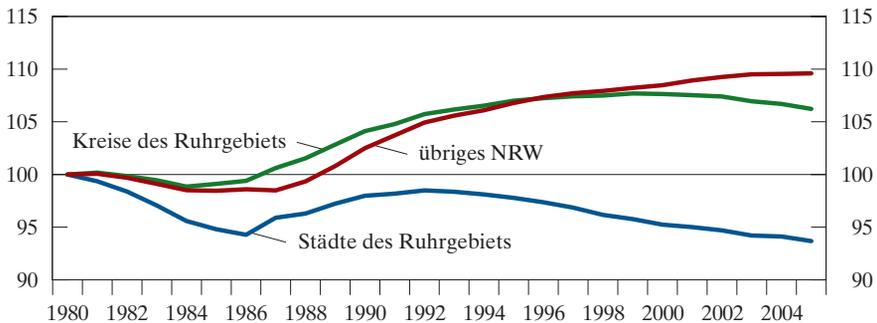
---

<sup>2</sup> Als Ruhrgebiet verstehen wir im Folgenden das Gebiet des Regionalverbands Ruhrgebiet (RVR).

Schaubild 1

**Bevölkerung des Ruhrgebiets im Vergleich zum übrigen NRW**

1980 bis 2005; 1980 = 100



Eigene Berechnungen nach Angaben des LDS NRW und der Stadt Essen.

hen. Hier stehen jedoch vor allem die drohenden negativen Konsequenzen im Vordergrund. Schließlich skizzieren wir in Abschnitt 3 die Chancen der Demographie aus Sicht der Region.

## 1. Bestandsaufnahme

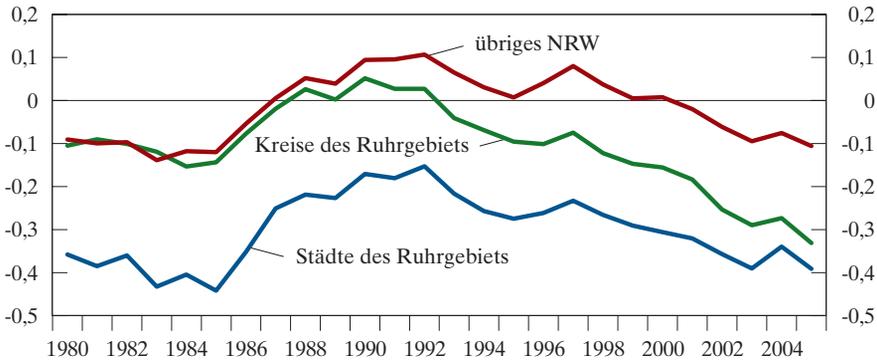
Regionale wirtschaftliche und demographische Entwicklungen sind offenbar sehr eng miteinander verknüpft. Prosperierende Regionen wurden von der demographischen „Alterung“ bislang deutlich weniger rasch betroffen als Regionen im wirtschaftlichen Niedergang. Die unbefriedigende wirtschaftliche Entwicklung des Ruhrgebiets und ihre strukturellen und wirtschaftspolitischen Wurzeln sind wohldokumentiert (z.B. Lageman et al. 2005). Schaubild 1 porträtiert die Bevölkerungsentwicklung des Ruhrgebiets im Vergleich zu der in Nordrhein-Westfalen (NRW) ohne Ruhrgebiet für den Zeitraum 1980 bis 2005. Dabei unterscheiden wir die vier vergleichsweise ländlichen Kreise zusammengenommen von der Gruppe der elf kreisfreien Städte der Region.

NRW verzeichnete bereits in den achtziger Jahren – innerhalb und außerhalb des Ruhrgebiets – sinkende Einwohnerzahlen (Schaubild 1). Ende der achtziger Jahre kam es zuwanderungsbedingt zu Bevölkerungsgewinnen (s.u.). Seit Mitte der neunziger Jahre blieb der Bevölkerungsstand in ganz NRW in etwa stabil. Dabei verzeichneten die Regionen außerhalb des Ruhrgebiets weiterhin Bevölkerungsgewinne, während die Bevölkerung im Ruhrgebiet zurückging, in jüngster Zeit auch in den Kreisen. In den Städten des Ruhrgebiets verringert sich die Bevölkerung in den achtziger Jahren zunächst stark. Nach Bevölkerungsgewinnen Mitte der achtziger bis in die frühen neunziger Jahre – in deren Verlauf der Stand von 1980 aber nicht mehr erreicht wurde – verzeich-

Schaubild 2

**Natürliche Bevölkerungsbewegung des Ruhrgebiets im Vergleich zum übrigen NRW**

1980 bis 2005; Geburten – Sterbefälle in % der Bevölkerung



Eigene Berechnungen nach Angaben des LDS NRW.

nen die Städte des Ruhrgebiets seit 1993 einen kontinuierlichen Rückgang. Einige Städte der Region waren davon besonders betroffen. Ende 2005 hatte z.B. Essen etwa 10% weniger Einwohner als 1980.

Eine wichtige Quelle dieser gegensätzlichen Entwicklungen sind die Überschüsse der Sterbefälle über die Geburten. Schaubild 2 dokumentiert, dass der betrachtete Zeitraum für die Städte und bis auf wenige Ausnahmen auch für die Kreise des Ruhrgebiets durch Sterbefallüberschüsse gekennzeichnet war. Etwas günstiger als in den Städten, jedoch ungünstiger als in den anderen Teilen von NRW war der Verlauf in den Kreisen des Ruhrgebiets. Insbesondere die kreisfreien Städte der Region, allen voran Essen, wiesen im Vergleich zu NRW überdurchschnittliche Sterbefallüberschüsse auf.

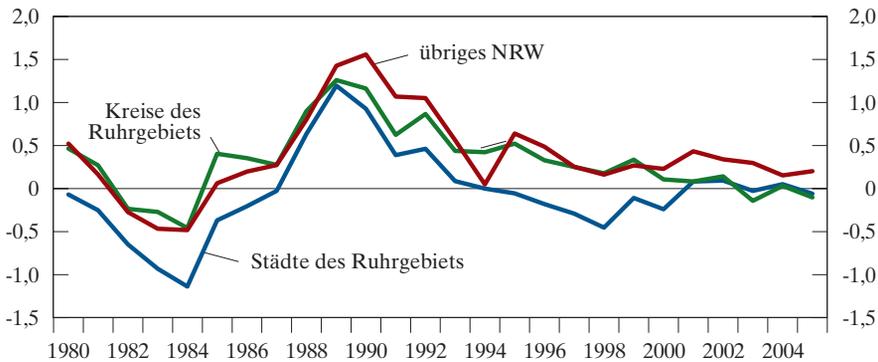
Die zweite, quantitativ ebenso bedeutsame Quelle von Veränderungen der Bevölkerung bzw. der Altersstruktur sind Zu- und Abwanderungen. Schaubild 3 vergleicht die Wanderungsbilanz der Städte, der ländlichen Kreise des Ruhrgebiets und des übrigen NRW. In den frühen achtziger Jahren verzeichnete NRW insgesamt Wanderungsverluste. Die Städte des Ruhrgebiets verloren durch Wanderungsbewegungen überdurchschnittlich stark an Bevölkerung. Die Kreise gehörten noch zu den Gewinnern der Stadt-Umland-Wanderung und verzeichneten Wanderungsgewinne- bzw. geringere -verluste als die übrigen Regionen.

Der Zeitraum von 1989 bis 1995 wies in Bezug auf den Außenwanderungssaldo Deutschlands viele Besonderheiten auf, die sich auch auf der Ebene des Landes und seiner Regionen durch Wanderungsgewinne bemerkbar machten. Diese Ereignisse, z.B. der Fall der Mauer, die Öffnung Osteuropas, die Integra-

Schaubild 3

**Wanderungsbilanz des Ruhrgebiets im Vergleich zum übrigen NRW**

1980 bis 2005; Zuzüge – Fortzüge in % der Bevölkerung



Eigene Berechnungen nach Angaben des LDS NRW und der Stadt Essen.

tion Deutschstämmiger und die Kriegereignisse in Jugoslawien, waren vorübergehend mit erheblichen Auswirkungen auf die Bevölkerung verbunden, hatten aber eher einmaligen Charakter (Klemmer 2001: 25).

Seit Mitte der neunziger Jahre weist NRW insgesamt konstant leichte Wanderungsgewinne auf. Die Städte des Ruhrgebiets mussten dagegen von 1995 bis 2000 wieder Wanderungsverluste hinnehmen, die Kreise konnten noch leichte Gewinne verbuchen. Insgesamt sind nicht zuletzt aufgrund dessen die einkommensstärkeren Familien und die jüngeren Erwerbspersonen im Alter von ca. 20 bis 40 Jahren in den Städten des Ruhrgebiets recht schwach vertreten. In anderen Städten sind gerade diese Altersgruppen stark besetzt (Schmidt, Neumann 2004). Seit 2001 verzeichnen die Städte eine nahezu ausgeglichene Wanderungsbilanz, bzw. sogar leichte Wanderungsgewinne, in den Kreisen gingen die Gewinne hingegen langsam aber kontinuierlich zurück. Sie mussten im Jahr 2003 erstmals wieder leichte Wanderungsverluste hinnehmen. Ob dies auf eine generelle Trendumkehr der Stadt-Umland-Wanderung schließen lässt, kann man gegenwärtig noch nicht sagen.

## 2. Prognosen und drohende Konsequenzen

Die sorgfältigste Bestandsaufnahme kann nicht allein als Grundlage zukunftsorientierter Entscheidungen privater wie öffentlicher Entscheidungsträger dienen, wenn sie nicht durch ebenso sorgfältig durchgeführte Prognosen ergänzt wird. Nun sind Bevölkerungsprognosen typischerweise von geringeren Unsicherheiten geplagt als die Vorhersagen künftiger wirtschaftlicher Entwicklungen. Dies liegt daran, dass die sog. natürlichen Grundlagen des Be-

völkerungswachstums bzw. der -schrumpfung – also Geburt und Tod – bereits zu weiten Teilen in der aktuellen Bevölkerungsstruktur angelegt sind. Da es im überschaubaren zeitlichen Rahmen nicht zu sprunghaften Veränderungen im Fertilitätsverhalten bzw. in den altersbedingten Sterberaten kommen dürfte, können lediglich die weit schwerer abzuschätzenden Schwankungen im Zu- und Abwanderungsverhalten die Güte dieser Prognosen vermindern.

In gesamtwirtschaftlicher Perspektive sind Zuwanderungen zwar nur sehr bedingt vorhersehbar, sie sind jedoch quantitativ nicht das dominierende Element. Dieser Vorteil geht allerdings umso mehr verloren, je kleinräumiger die gewünschten Prognosen ausfallen. Im Gegensatz zu Wanderungen von und nach Bundesländern oder gar Nationalstaaten weisen Zu- und Abwanderungen bei Städten und Gemeinden häufig ein bemerkenswertes Volumen – relativ zur Bevölkerung – und hohe zeitliche Schwankungen auf. Insbesondere dürfte man nicht darauf verzichten, die ökonomische Entwicklung der kleinräumigen Einheiten differenziert zu berücksichtigen, wenn man präzise Prognosen anbieten möchte. Schließlich lässt sich nicht übersehen, dass Umzüge durchaus auch durch zukünftige (erwartete) ökonomische Anreize beeinflusst werden.

Diesen Anspruch können die vorliegenden Prognosen nicht erfüllen, die auftragsgemäß und sicherlich handwerklich sauber vom Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik (LDS) erarbeitet werden (LDS NRW 2005). In diesen Prognosen wird grundsätzlich unterstellt, dass die jüngere Vergangenheit der betrachteten Regionen – also der Städte und Kreise in NRW – eine verlässliche Richtschnur für die künftigen Zu- und Abwanderungen darstellt. Implizit wird also unterstellt, dass die jeweilige wirtschaftliche Entwicklung, soweit für die Wanderungsentscheidungen relevant, im Vergleich zur Vergangenheit unverändert verlaufen wird. Schwankungen in der Altersstruktur hingegen haben ebenfalls einen Einfluss auf Wanderungsintensitäten und finden explizite Berücksichtigung (LDS NRW 2005).

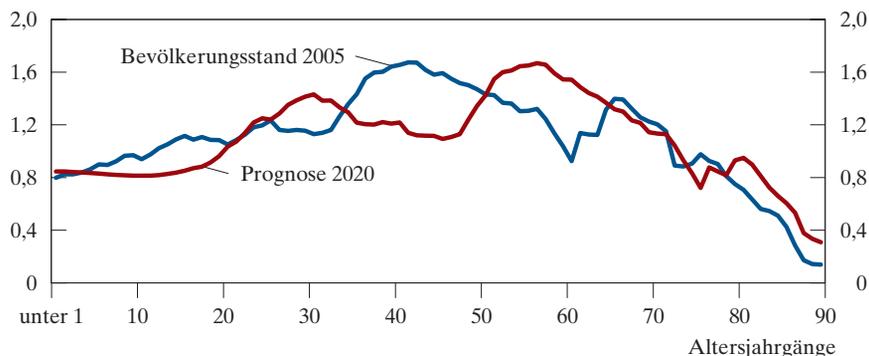
Diesen Prognosen zu Folge wird in NRW bis 2020 nur noch in einigen ländlichen Gebieten ein Überschuss der Geburten über die Sterbefälle erwartet. Darüber hinaus sind in Regionen mit Sterbefallüberschuss Bevölkerungszunahmen voraussichtlich nur noch durch Wanderungsgewinne zu erzielen. Außer Bonn wird es aber wohl keiner kreisfreien Stadt in NRW gelingen, die natürlichen Bevölkerungsrückgänge durch Wanderungsgewinne auszugleichen. So sind z.B. in Essen nur leichte Wanderungsverluste, aber deutliche Sterbefallüberschüsse zu erwarten.

Schaubild 4 und 5 stellen dar, wie sich – den Prognosen zufolge – die Altersstruktur in den kreisfreien Städten und Kreisen des Ruhrgebiets, in NRW ohne Ruhrgebiet und in Düsseldorf bis 2020 verändern wird. In Schaubild 4 sind die Anteile der Altersjahrgänge an der Gesamtbevölkerung der kreisfrei-

Schaubild 4

**Altersstruktur der kreisfreien Städte des Ruhrgebiets**

2005 und Prognose für 2020; Altersjahrgänge in % der Bevölkerung



Eigene Berechnungen nach Angaben des LDS NRW.

en Städte im Jahr 2005 und (vorausberechnet) im Jahr 2020 abgebildet. Die heute stark besetzten Altersjahrgänge der ca. 35- bis 45-Jährigen werden im Jahr 2020 weiterhin die stärksten, dann 50- bis 60-jährigen Alterskohorten stellen. Aufgrund der Stärke dieser Altersjahrgänge wird die nachfolgende Generation der im Jahr 2020 etwa 30-Jährigen voraussichtlich ebenfalls noch verhältnismäßig stark besetzt sein. Prognostiziert werden außerdem Wandergewinne in der Generation der dann etwa 30-Jährigen.

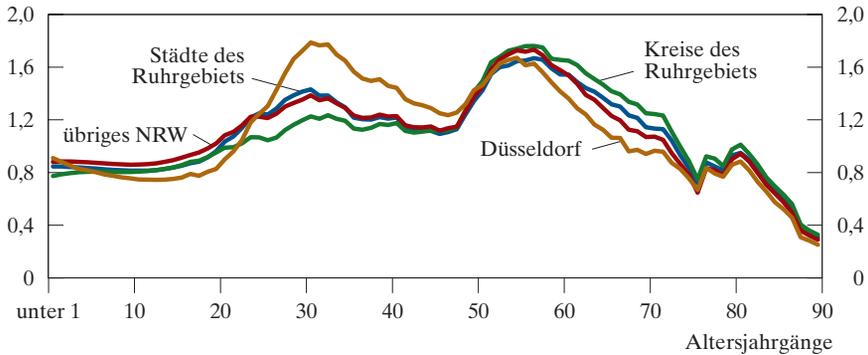
Schaubild 5 dokumentiert die vorausberechnete Altersverteilung im Jahr 2020 im Vergleich der Regionen und verdeutlicht, dass die Kreise des Ruhrgebiets und die übrigen Regionen in NRW die Städte des Ruhrgebiets im „Alterungsprozess“ bis 2020 „eingeholt“ haben dürften – wenn die aktuellen Tendenzen tatsächlich fortgeschrieben werden können. Die Altersjahrgänge unter 20 werden demnach in den Kreisen so schwach vertreten sein wie in den Städten, die 20- bis 40-Jährigen deutlich schwächer, die Altersjahrgänge über 60 sogar stärker. Die Prognosen gehen allerdings davon aus, dass sich eine augenblicklich erfolgreiche Stadt wie Düsseldorf auch in Zukunft als attraktiver Wohnstandort für jüngere, kinderlose Erwerbspersonen erweisen wird. Die dann etwa 30-Jährigen werden in Düsseldorf voraussichtlich auch im Jahr 2020 die am stärksten besetzten Alterskohorten stellen.

Diese Prognose verdeutlicht, dass erfolgreiche Wirtschaftsstandorte auch unter den Rahmenbedingungen des demographischen Wandels zu den „Gewinnern“ im Wettbewerb um mobile, leistungsfähige Arbeitskräfte gehören werden. Dies sollte für das Ruhrgebiet Ansporn genug sein, seine regionalwirtschaftliche Ausgangslage und damit seine Attraktivität als Zuzugsort zu verbessern.

Schaubild 5

**Altersstruktur 2020 im regionalen Vergleich**

Altersjahrgänge in % der Bevölkerung



Eigene Berechnungen nach Angaben des LDS NRW.

Ein prominentes Beispiel dafür, dass dies gelingen kann, ist die Stadt Chicago, die sich nach einer längeren Phase der Deindustrialisierung und des Bevölkerungsrückgangs offenbar seit Anfang der neunziger Jahre als Zentrum wissensbasierter Dienstleistungen „neu erfunden“ hat. Im Zuge von wirtschaftlicher Umstrukturierung und städtebaulicher Erneuerung hat sich der Bevölkerungsstand der Stadt Chicago stabilisiert, wobei u.a. der Zuzug von Zuwanderern aus Mexiko eine Rolle spielte (o.V. 2006).

### 3. Chancen der Region

Der demographische Wandel ist von erheblicher stadtprägender Wirkung. Ein schonungsloses Monitoring der aktuellen Entwicklungen, intelligente Prognosen auf kleinräumiger Ebene und vor allem innovative Politikentwürfe werden erforderlich, um mit diesem Phänomen angemessen umzugehen. Dabei gehört das Ruhrgebiet zu den Vorläufern einer Entwicklung, die andere Regionen ebenfalls erreichen wird. Bei erfolgreicher Bewältigung der anstehenden Herausforderungen kann sich somit im Ruhrgebiet ein „demographie-spezifisches Innovationspotenzial“ herausbilden. Ansatzpunkte für ein erfolgreiches Bestehen der kommenden Jahrzehnte sind (i) Abfederung des demographischen Wandels, (ii) Nutzen veränderter Knappheiten und (iii) Gestaltung relativer Knappheiten.

#### (i) Abfederung des demographischen Wandels

Wichtige demographische Prozesse wie Geburt und Tod lassen sich gerade auf kommunaler Ebene kaum beeinflussen. Ziel der Standortpolitik im Ruhrge-

biet muss es daher sein, weitere Abwanderungen zu verhindern bzw. Zuwanderungen zu fördern. Zu bedenken ist, dass junge Leistungsträger bei ihrer Migrationsentscheidung nicht nur an ihren eigenen beruflichen Erfolg, sondern auch die Möglichkeiten zur Integration ihrer Kinder denken. Die „Anwerbung“ junger Leistungsträger muss jedoch auch die europäischen Grenzen sprengen. Ein großartiges Beispiel ist die *Ruhr Graduate School in Economics* (RGS Econ), die u.a. mit finanzieller Unterstützung aus der Region exzellente Doktoranden der Volkswirtschaftslehre ins Ruhrgebiet lockt<sup>3</sup>.

#### (ii) Nutzen veränderter Knappheiten

Es wird kaum möglich sein, die hier diskutierten demographischen Umbrüche gänzlich abzuwenden. Es gilt daher, mit diesen Veränderungen offen umzugehen. Der demographische Wandel führt bei nüchterner Betrachtung vor allem zu einer Verschiebung relativer Knappheiten auf den vielfältigen Märkten, nicht nur auf dem Arbeitsmarkt. Die Seniorenwirtschaft bietet somit neue Potenziale, die es gerade im Ruhrgebiet zu nutzen gilt. Beispiele sind der Wohnungsmarkt und die Gütermärkte (Augurzky, Neumann 2005). Wer heute bereits daran denkt, sein Produktportfolio auf eine altersstrukturell veränderte Zielgruppe zuzuschneiden, kann sich einen Wettbewerbsvorsprung erarbeiten, der möglicherweise erheblich ist. Da das Ruhrgebiet einen hohen Anteil an Zugewanderten aufweist, liegt ein weiterer Schlüssel zum Erfolg wohl in verstärkter Integration bzw. der Förderung der ethnischen Ökonomie.

#### (iii) Gestaltung relativer Knappheiten

Es sind also nicht notwendigerweise die Verschiebungen in der Bevölkerungsgröße und ihrer Altersstruktur, die über die Konsequenzen des demographischen Wandels entscheiden, sondern die *effektiven* relativen Knappheiten. Die Produktivität einer Gesellschaft ergibt sich aus dem Bestand an physischem und Humankapital. Wenige Junge können auch sehr produktiv sein, wenn ihr Bildungsstand dies zulässt. Wenn es künftig also weniger Junge gibt, dann sind sie auch volkswirtschaftlich umso kostbarer. Man sollte daher auch in Zeiten knapper öffentlicher Budgets großzügig in sie investieren – vor allem in die ganz Jungen. Ein sehr gutes Beispiel für bürgerschaftliches Engagement in diesem Bereich ist die Stiftung „Essen.Großstadt für Kinder“<sup>4</sup>. Die Ausbildung darf zudem nicht mit dem Berufseintritt enden – es gilt, Bereitschaft zu stetiger Weiterbildung im Sinne eines lebenslangen Lernens zu fördern, aber auch entsprechende Angebote zu schaffen.

<sup>3</sup> Näheres unter [www.rgs-econ.de](http://www.rgs-econ.de); zu den Förderern der RGS Econ zählen u.a. die Alfried Krupp von Bohlen und Halbach-Stiftung, der Rheinisch-Westfälische Genossenschaftsverband RWGV, die Nationalbank Essen, die Sparkasse Essen, die Signal-Iduna Gruppe und die Projekt Ruhr GmbH; sie wird außerdem durch Mittel der Exzellenzinitiative des Bundes gefördert.

<sup>4</sup> Näheres unter [www.kinderstiftung-essen.de](http://www.kinderstiftung-essen.de)

Der demographische Wandel ist daher aus unserer Sicht insgesamt mehr eine Chance als ein Problem – aber der erfolgreiche Umgang mit dem Phänomen muss aus eigener Kraft erwachsen, nicht aus der Hilfe anderer.

## Literatur

- Augurzky, B. und U. Neumann (2005), Ökonomische Ressourcen älterer Menschen. Regionalwirtschaftliche und fiskalische Effekte einer Förderung der Seniorenwirtschaft in Nordrhein-Westfalen. RWI : Materialien 19. RWI, Essen.
- Klemmer, P. (2001), Steht das Ruhrgebiet vor einer demographischen Herausforderung? Schriften und Materialien zur Regionalforschung 7. RWI, Essen.
- Lageman, B., Th. Bauer, W. Dürig, R. Kambeck, J. Kluge, U. Neumann und Ch.M. Schmidt (2005), Strukturwandel ohne Ende? Aktuelle Vorschläge zur Revitalisierung des Ruhrgebiets und ihre Bewertung. RWI : Materialien 20. RWI, Essen.
- LDS NRW – Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) (2005), *Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2005–2025/2050*. Düsseldorf.
- O.V. (2006), A Success Story. A Survey of Chicago. *Economist* 378 (8469) vom 18. März 2006.
- Schmidt, Ch.M. und U. Neumann (2004), Strukturwandel und ökonomische Entwicklungsperspektiven des Ruhrgebiets – Ursachen und Folgen des demographischen Wandels. *vhw Forum Wohneigentum* 2004 (3): 138–141.