

Führung/Kommunikation

# ifs-Städtebauinstitut feiert 50. Gründungstag - Erfolgsgeschichte Wohneigentum und 12 Voraussetzungen für deren Fortsetzung

Das ifs - Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen - Berlin feiert am 18. April 2013 seinen 50. Gründungstag. Seit 1963 begleitet es mit wissenschaftlichen Impulsen die Vermögensbildung durch Wohneigentum, die Wohnungs- und Städtebaupolitik sowie die Entwicklung des Bau- und Bodenrechtes.

Der Vorsitzende des Kuratoriums, Eduard Oswald, MdB, Vizepräsident des Deutschen Bundestages, würdigte in seinem Festvortrag die „Erfolgsgeschichte Wohneigentum“ und nannte 12 Voraussetzungen für deren erfolgreiche Fortsetzung:

1. Nur ausgeglichene Wohnungsmärkte aus selbstgenutztem Wohneigentum und Mietwohnungen bilden die Grundlage dafür, dass breite Schichten der Bevölkerung auch weiterhin zu erschwinglichen Kosten gut wohnen können. In Wachstumsregionen ist dazu verstärkt Wohnungsneubau in Form von Eigentums- und Mietwohnungen erforderlich. Vielerorts fehlt es aber an verfügbarem Bauland zu vertretbaren Preisen. Hier sind die Kommunen gefordert. Die Wohnung ist sowohl Sozial- als auch Wirtschaftsgut. Nur ein investitionsfreundliches Steuerrecht und ein ausgewogenes Mietrecht garantieren notwendige Investitionen im Wohnungsbau.
2. Ein kontinuierlicher Anstieg der Wohneigentumsquote auf einer soliden Finanzierungsgrundlage wird auch weiterhin ein wichtiger Stabilitätsfaktor unserer Wirtschaft und Gesellschaft sein. Dazu müssen aber die staatlichen Rahmenbedingungen die Bildung von selbstgenutztem Wohneigentum weiterhin ermöglichen.
3. Ein Ausbau der Vermögensbildung durch Wohneigentum dient der privaten Sicherung im Alter und entlastet den Staat. Die Förderung der Eigenheimrente ist daher in einer älter werdenden Gesellschaft ein unverzichtbarer Baustein der privaten Altersvorsorge. 4. Überdurchschnittliche Sparleistungen der Eigenheimer, die zu Vermögen an Grund und Boden geführt haben, müssen im Steuerrecht weiterhin durch ausreichende Freibeträge - auch im Fall der Vererbung - anerkannt werden.
4. Die Kultur des Vorsparens trägt wesentlich dazu bei, den Erwerb von Wohneigentum und dessen Modernisierung und Instandsetzung auf eine solide Eigenkapitalgrundlage zu stellen. Zinsen unterhalb der Inflationsrate machen aber auf Dauer das Sparen unattraktiv. Umso wichtiger ist die staatliche Förderung des Vorsparens durch die Wohnungsbauprämie.
5. Eine langfristige Zinsbindung macht die Belastung aus einer Fremdfinanzierung für die Eigentümer berechenbar. Die bewährte „Festzinskultur“ muss daher erhalten bleiben.
6. Wiederverkaufswerte über dem Lebenshaltungindex sichern die Werthaltigkeit der Objekte. Sie dürfen - werden sie in einzelnen Jahren erzielt - nicht negativ als „Immobilienblase“ bezeichnet werden.
7. Die Transaktionskosten (Grunderwerbsteuer und Maklergebühr) müssen langfristig wieder sinken. Die „Mobilität der Immobilie“ wird sich dadurch in einer zunehmend mobiler werdenden Gesellschaft erhöhen.

8. Nur realistische Ziele zur Steigerung der Energieeffizienz von Wohngebäuden werden dazu beitragen, dass der Wohngebäudebestand einen nennenswerten Beitrag zur Erreichung der klimapolitischen Ziele leistet. Voraussetzung ist eine langfristig berechenbare Förderung auf hohem Niveau und der Verzicht auf Zwangsmaßnahmen.
9. Einfamilienhäuser müssen als Halteanker junger Familien in ländlichen Räumen eine neue Wertschätzung erfahren. Bis zu fünfmal niedrigere Haus- und Grundstückspreise als in Wachstumsregionen gleichen dort geringere Verdienstmöglichkeiten aus.
10. Die Wohneigentumsbildung von Familien mit Migrationshintergrund sollte zu einem wichtigen Baustein der Integrationspolitik werden. Integration findet heute in erster Linie im Wohnumfeld statt. Die Begründung von Wohneigentum ist ein wichtiges Signal für dauerhaftes Bleiben und das Miteinander in unserer Gesellschaft.
11. Besonders in Regionen mit zurückgehenden Bevölkerungszahlen brauchen wir mehr Privatinitiative durch Kooperation von Hauseigentümern. In Zusammenarbeit mit der Kommune kann dadurch die Wohnlage, die wesentlich den Wert des einzelnen Einfamilienhauses bestimmt, aufgewertet werden. Das kommt der Werthaltigkeit der Immobilie zugute.

Red.

## S 024

### Die neue Dämmklasse.

Die innovative Hochleistungsdämmplatte S 024 für extrem schlanken Wandaufbau bei 30 % mehr Dämmleistung.

