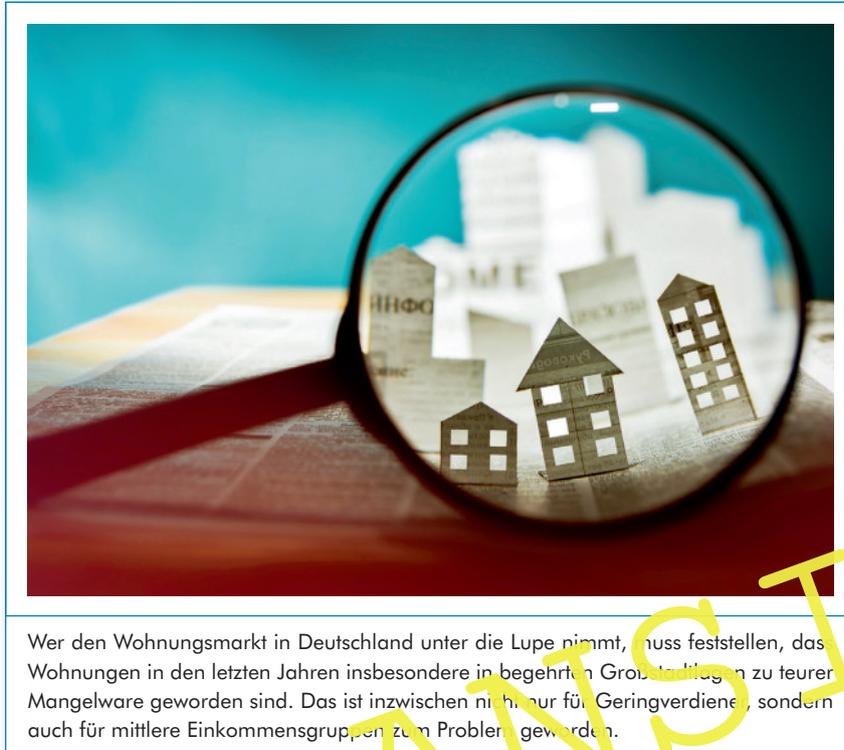


Zwischen Preisexplosion und Mietpreisbremse – wohin steuert der Wohnungsmarkt?

Nach einer Idee von Steffen Kriese, Mannheim



Wer den Wohnungsmarkt in Deutschland unter die Lupe nimmt, muss feststellen, dass Wohnungen in den letzten Jahren insbesondere in begehrten Großstadtlagen zu teuren Mangelware geworden sind. Das ist inzwischen nicht nur für Geringverdiener, sondern auch für mittlere Einkommensgruppen zum Problem geworden.

Themen

Bestellerprinzip	2	M 4
Immobilienwerb	2	M 5
Immobilienachfrage	1	M 2
Marktformen	1	M 3
Mietpreise	1	M 1 – M 3
Mietpreisbremse	2	M 2 – M 3
Monopol	1	M 3
Nachverdichtung	2	M 7
Niedrigzinspolitik	1	M 2
Oligopol	1	M 3
Polypol	1	M 3
Preis-Mengen-Diagramm	1	M 3
Sozialer Wohnungsbau	2	M 6
Stationenarbeit	2	M 1 – M 7
Wohnungsnot	1	M 1 (2) M 0

©thinkstockphoto/Svetaz

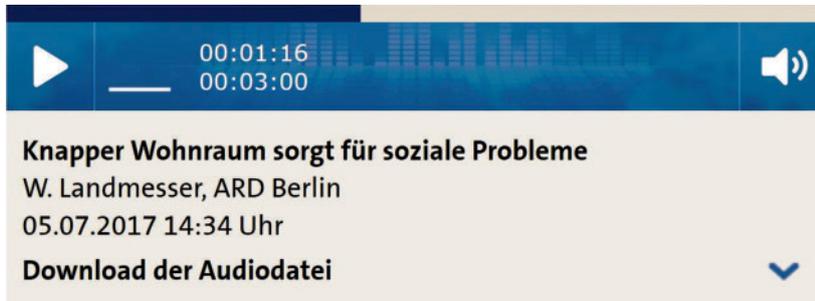
Aufbau der Unterrichtseinheit

MODUL	h	KOMPETENZEN	MATERIALIEN
1 Wie teuer wohnt Deutschland? – Eine Bestandsaufnahme	2	Den Wohnungsmarkt in Deutschland <ul style="list-style-type: none"> • mithilfe von Grafiken und Statistiken beschreiben und analysieren, • hinsichtlich seiner Preisentwicklung in den letzten Jahren untersuchen und Ursachen hierfür erläutern, • unter Zuhilfenahme des Modells der Marktformen systematisieren und charakterisieren. 	M 1 – M 3
2 Wohnungsmarkt – eine Stationenarbeit zu Schiefagen und Lösungsansätzen <i>Vorwissen:</i> Wohnungsnot in Deutschland	3	Instrumente der Wohnungspolitik <ul style="list-style-type: none"> • erklären und auf Fallbeispiele anwenden, • hinsichtlich ihrer Vor- und Nachteile analysieren, • hinsichtlich ihrer Wirksamkeit und Folgen für verschiedene Gruppen beurteilen. • Den Lernprozess und die Ergebnissicherung selbstverantwortlich organisieren. • Inhalte in Teamarbeit gemeinsam erarbeiten. 	M 0 – M 7

Die Dauer ist in Unterrichtsstunden à 45 Minuten angegeben. Die Angaben sind als Richtwert zu betrachten.

M 1 Der Wohnungsmarkt in Deutschland – Trends und Prognosen

Wohnraum in Ballungsgebieten wird immer knapper; gleichzeitig steigen die Mieten weiter an, so dass selbst mittlere Einkommensgruppen sich inzwischen schwertun, in größeren Städten eine bezahlbare Wohnung zu finden. Welche weiteren aktuellen Entwicklungen gibt es auf dem Wohnungsmarkt?



<https://www.tagesschau.de/inland/wohnungsmangel-101.html>

DER WOHNUNGSMARKT IN DEUTSCHLAND	
PROBLEME	LÖSUNGEN

VORANSICHT



- Hört die Audiodatei „Knapper Wohnraum sorgt für soziale Probleme“ an. Arbeitet mithilfe der Tabelle heraus, welche Probleme und Lösungen für den Wohnungsmangel skizziert werden.
- Beschreibe und analysiere die Grafik. Erkläre, warum gerade in Großstädten der Wohnungsbedarf so stark ansteigt.

Wohnungsmarkt – eine Stationenarbeit zu Schieflagen und Lösungsansätzen

Fachliche Hinweise

Um Mieter auf einem oligopolistischen Wohnungsmarkt mit knappem Wohnraum insbesondere in Großstädten und Ballungsräumen zu schützen, hat die Bundesregierung Gesetze erlassen. Bei der Wiedervermietung von Immobilien greift etwa seit Mitte 2015 die Mietpreisbremse. Diese regelt, dass Vermieter die Miete bis auf wenige Ausnahmen nicht mehr als zehn Prozent über die ortsübliche Vergleichsmiete anheben dürfen. Für laufende Mietverhältnisse gilt die Kappungsgrenze. Hierbei ist bei Mieterhöhungen nur eine Steigerung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gestattet. Beide Gesetze sollen Mieter vor übertrieben hohen Mieten schützen und damit Wohnraum auch für Geringverdiener erschwinglich halten. Laut einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (2018) hat die Mietpreisbremse tatsächlich dazu geführt, dass der Anstieg der Wiedervermietungsmieten gerade in den hochpreisigen Städten bzw. Stadtteilen abgebremst wird. Allerdings liegen die Wiedervermietungsmieten in begehrten Großstadtlagen dennoch über den anvisierten zehn Prozent – bei etwa 17 bis 28 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Daher fordert der Deutsche Mieterbund Nachbesserungen an der Mietpreisbremse, z. B. eine Verlängerung des Zeitraums, der der Vergleichsmiete zugrunde liegt, von vier auf zehn Jahre.

Gleichzeitig mit der Mietpreisbremse wurde auch das sogenannte Bestellerprinzip eingeführt. Seitdem ist bei der Vermittlung von Mietobjekten die Maklergebühr von demjenigen zu bezahlen, der den Makler beauftragt. Wird der Makler vom Vermieter mit der Vermietung seiner Immobilie beauftragt, so hat der Vermieter die Maklergebühr zu bezahlen. Vor Einführung des Bestellerprinzips musste zumeist der zukünftige Mieter die Maklergebühr entrichten. Ein älteres Instrument der deutschen Wohnungspolitik ist der soziale Wohnungsbau, der nach dem Zweiten Weltkrieg eingeführt wurde. Da Deutschland ein Sozialstaat ist, sollten Geringverdiener und Bedürftige auch lange nach dem Krieg weiterhin vom Staat unterstützt werden. Bezahlbarer Wohnraum wurde durch staatliche, meist kommunale Wohnungsbaugesellschaften errichtet. Da jedoch inzwischen viele Wohnungsbaugesellschaften privatisiert wurden und viele Sozialwohnungen ihre ursprüngliche Sozialbindung verloren haben, ist der Staat in diesem Bereich immer weniger aktiv. Stattdessen vergibt er heute Fördergelder, Steuererleichterungen und zinsgünstige Darlehen an private Bauherren.

Didaktisch-methodische Überlegungen

Eine Stationenarbeit bildet den Kern dieses Moduls. In Kleingruppen durchlaufen die Schülerinnen und Schüler* im Klassenzimmer verschiedene Stationen, an denen Arbeitsblätter zum Thema „Wohnungsmarkt“ ausliegen. Ein Laufzettel erleichtert die Orientierung und bietet Platz für Anmerkungen und Fragen. Das Lernen an Stationen weist folgende didaktische Vorteile gegenüber anderen Unterrichtsverfahren auf:

- **Lernen im Team:** Die Lernenden diskutieren in der Kleingruppe unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten und schulen dadurch ihre kommunikativen Fähigkeiten.
- **Selbstgesteuertes Lernen:** Die Jugendlichen erarbeiten sich die Inhalte eigenständig und übernehmen die Verantwortung für die Kontrolle ihrer Ergebnisse.
- **Lehrkraft als Berater:** Sorgfältig zusammengestellte Materialien ermöglichen einen schülerzentrierten Unterricht. Die Lehrkraft steht als Berater zur Verfügung und gibt Hilfestellungen.
- **Motivation:** Das selbstgesteuerte Lernen mithilfe abwechslungsreicher Arbeitsblätter und Aufgabenstellungen empfinden viele Schüler als motivierend.

Lernzirkel Wohnungsmarkt – ein Laufzettel

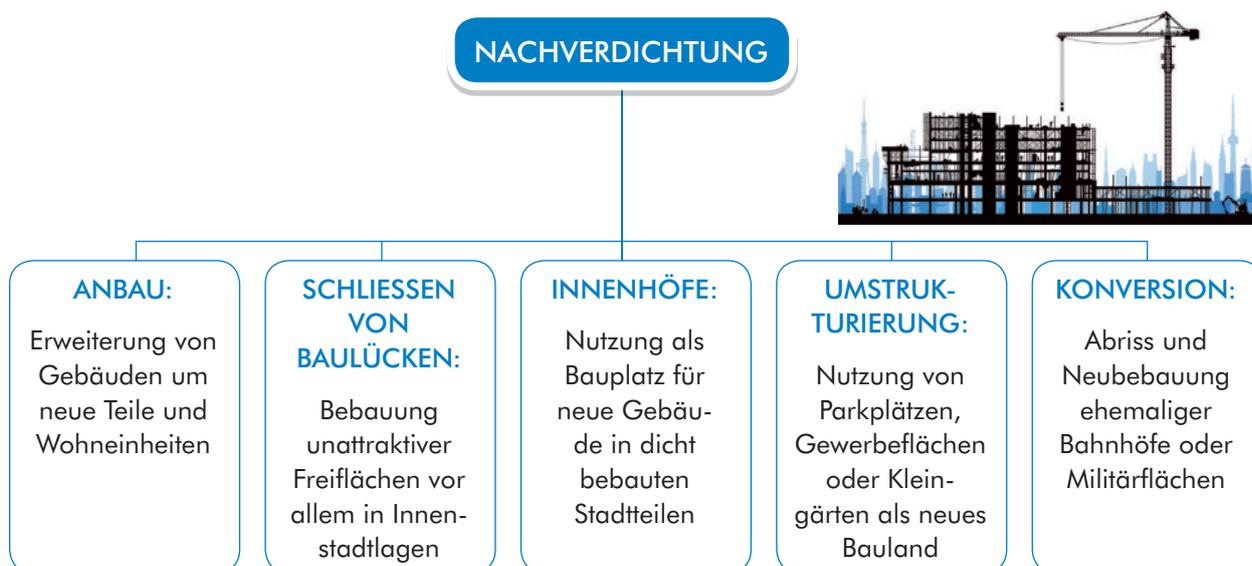
M 1

Gruppe: _____			Bearbeitungszeit pro Station: _____ min
STATION		ERLEDIGT	FRAGEN/BEMERKUNGEN
1	Der Mietspiegel – Grundlage für Kapungsgrenze und Mietpreisbremse		
2	Funktioniert die Mietpreisbremse? – Eine Bilanz		
3	Wer bestellt, bezahlt – das Bestellerprinzip		
4	Immobilien als Geldanlage – Chancen und Risiken		
5	Kommunaler Wohnungsbau – ein Nachkriegsrelikt vor dem Aus?		
6	„Mehr Stadt in der Stadt“ – Nachverdichtung		
ARBEITSAUFTRAG			
1	Setze dich mit deiner Gruppe an eine Lernstation. Lies dir die Informationen auf dem Arbeitsblatt sorgfältig durch.		
2	Bearbeitet anschließend gemeinsam die gestellten Aufgaben. Hakt die Station, die ihr bearbeitet habt, auf eurem Laufzettel ab.		
3	Zum vereinbarten Signal wechselt ihr die Station. Wenn ihr bei Station 6 wart, dann geht ihr jetzt zu Station 1. Wenn ihr bei Station 1 wart, dann geht ihr im Anschluss zu Station 2 usw.		
4	Verfährt bei der neuen Station wie bei der vorhergehenden (siehe Punkte 1 bis 3).		
5	Wenn ihr alle sechs Stationen durchlaufen habt, korrigiert eure Ergebnisse mithilfe der ausliegenden Musterlösungen.		

VORANSICHT

Station 6: „Mehr Stadt in der Stadt“ – Nachverdichtung

M 7



© iStockphoto/Leontura

Nach: Spiegel Online/Knollenbroich, Britta: Konzept gegen Wohnungsnot: Höher, enger, dichter, vom 28.03.2016.

[...] Die Grundstückspreise in den Innenstadtlagen von Metropolen steigen immer weiter. Dadurch steigen wiederum die Mieten, weil sich die Investitionen lohnen müssen. „Vielversprechend wäre es deshalb zu bauen, ohne für den Grund und Boden zahlen zu müssen“, sagt Claus Michelsen. So könnten beispielsweise weitere Stockwerke auf bestehende Häuser gebaut werden oder leerstehende Bürogebäude umgebaut werden, damit Menschen darin wohnen können. In ihrer Studie *Wohnraumpotentiale durch Aufstockungen* stellte die TU Darmstadt fest, dass in ausgewiesenen Regionen mit erhöhtem Wohnbedarf etwa 600.000 aufstockbare Mehrfamilienhäuser liegen würden.

Um Innenstädte aber wirkungsvoll nachverdichten zu können, müssen zunächst Gesetze verändert werden. Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hat bereits eine Gesetzesnovelle der Baunutzungsverordnung vorgelegt. Hier soll die Kategorie Urbane Gebiete eingeführt werden. Ziel der Novelle ist es unter anderem, weniger strenge Auflagen für den Lärmschutz in den Innenstäd-

ten zu ermöglichen. Derzeit wird das neue Gesetz noch zwischen den Ländern und dem Bund abgestimmt. [...] [Anm. d. Red.: Das Gesetz ist seit 13.05.2017 in Kraft.]

So treibt zum Beispiel die Stadt Hamburg die Nachverdichtung stark voran. Viele junge Menschen ziehen nach Hamburg und wünschen sich eine Wohnung im Stadtinnern. Die Behörde für Stadtentwicklung gibt an, dass neun von zehn Wohnungen in Hamburg mittlerweile im Rahmen der Nachverdichtung gebaut werden. Das Credo lautet: „Mehr Stadt in der Stadt.“ Im Stadtteil Altona soll zum Beispiel ein 1.600 Wohnungen umfassendes Quartier entstehen. Doch das begeistert längst nicht alle Bewohner: Das *Hamburger Abendblatt* berichtet, dass der Mieterverein zu Hamburg seit vier Jahren stetig mehr Beschwerden über Neubauten verzeichnet. Die Zahl der Unzufriedenen habe sich verdreifacht, auf 3.000 pro Jahr. Sie fürchten, dass mit den Grünflächen in der Stadt auch die Lebensqualität schwindet. Eine enge Besiedlung kann außerdem soziale Brennpunkte befördern. [...]

Auszug aus: Brahms, Bastian/Ziegler, Philip: Wohnungsmarkt: Was hilft gegen den Mietpreiswahnsinn, in: Zeit vom 25.09.2016.

1. Betrachte die Grafik und lies den Artikel. Erkläre, was man unter dem Begriff „Nachverdichtung“ versteht und wie „mehr Stadt in der Stadt“ geschaffen werden kann.
2. Beurteile die in der Grafik abgebildeten Nachverdichtungsmaßnahmen aus der Sicht eines Bürgers mit fester Wohnung, eines wohnungssuchenden Bürgers sowie eines Investors in einer Großstadt.