

Wird Wohnen bald zum Luxus? – Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt

Von Sandra Rollmann, Würzburg

I/A2



Für viele Menschen in Deutschland wird es immer schwieriger, eine passende Wohnung zu finden, die sie sich leisten können.

Themen:	Entwicklung der Miet- und Kaufpreise für Immobilien; staatliche Wohnungspolitik; Gentrifizierung; neue Wohnkonzepte
Ziele:	Die Schülerinnen und Schüler kennen wesentliche Tendenzen auf dem Wohnungsmarkt (Wohnungsnot, Preissteigerungen, Gentrifizierungsprozess) und verstehen deren Ursachen. Sie setzen sich mit der staatlichen Wohnungspolitik auseinander und beurteilen deren Wirksamkeit. Sie entwickeln ein Bewusstsein für städtebauliche Veränderungen in ihrem Heimatort.
Klassenstufe:	ab Klasse 9
Zeitbedarf:	8 Unterrichtsstunden + LEK

Materialübersicht

Stunde 1: Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt

- M 1 (Im) Wie willst du wohnen?
 M 2 (Fo/Gd) Wie teuer wohnt Deutschland? – Der Mietspiegel
 M 3 (Gd/Ab) Umzug von Dresden nach München? – Vergleichsmieten in Deutschland

Stunden 2/3: Wie beeinflusst der Staat den Wohnungsmarkt?

- M 4 (Gd/Ab) Wie beeinflusst der Staat den Wohnungsmarkt? – Die soziale Marktwirtschaft in Deutschland
 M 5 (Fi/Ab) Hilfe per Gesetz? – Die Mietpreisbremse
 M 6 (Tx) Bauen für alle! – Der soziale Wohnungsbau
 M 7 (Ab) Sozialer Wohnungsbau – wie viel investieren die Bundesländer?

Stunde 4: Welche Auswirkungen hat die Gentrifizierung auf ein Stadtviertel?

- M 8 (Bd/Im) Gentrifizierung – wem gehört die Stadt?
 M 9 (Tx/Ab) Düsseldorf Flingern-Nord – ein Beispiel für Gentrifizierung

Stunde 5: Immobilien als Investitionsobjekt

- M 10 (Ab) Der Traum vom eigenen Haus – wie finanziert man ihn?
 M 11 (Gd/Tx) Wie entsteht eine Immobilienblase?
 M 12 (Tx/Ab) Nur ein Boom oder schon eine Blase? – Der deutsche Immobilienmarkt

Stunden 6/7: Neue Konzepte für den städtischen Wohnungsbau

- M 13 (Fi/Ab) Wie lässt sich der Wohnungsmangel lösen? – Neue Konzepte für die Stadtplanung

Stunde 8: Lernkontrolle

- M 14 (Lk) Wie entwickelt sich der deutsche Wohnungsmarkt? – Eine Lernkontrolle

Glossar

- M 15 (Gl) Glossar

Erläuterung der Abkürzungen und Symbole:

Ab: Arbeitsblatt – **Bd:** Bild, Foto – **Fi:** Film/Video – **Fo:** Farbfolie – **Gd:** Grafische Darstellung – **Gl:** Glossar – **Im:** Impuls – **Lk:** Lernkontrolle/Klausur – **Tx:** Text



Internetzugang erforderlich



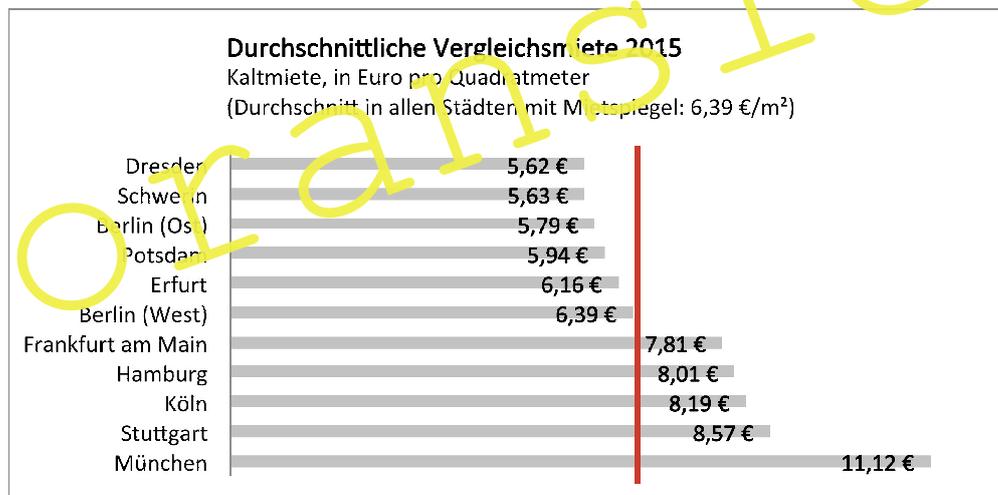
Gruppenarbeit

M 3

Umzug von Dresden nach München? – Vergleichsmieten in Deutschland

I/A2

Durchschnittlich hat jeder Einwohner Deutschlands 46,2 Quadratmeter Wohnfläche zur Verfügung. Doch wer kann sich so eine große Wohnung wo in Deutschland leisten?



Aufgaben (M 2 und M 3)

1. Betrachte den Mietspiegel (M 2) und formuliere drei Thesen, die du der Grafik entnehmen kannst.
2. Fasse die Aussagen der beiden Grafiken (M 3) möglichst knapp zusammen.
3. Recherchiere unter www.immowelt.de oder www.immobilienscout.de den Kaufpreis für eine 70-Quadratmeter-Wohnung in fünf unterschiedlichen Orten in Deutschland. 
4. **Zusatzaufgabe für Schnelle:** Recherchiere im Internet den Kaufpreis für eine 70-Quadratmeter-Wohnung in deinem Heimatort.
5. Überlegt zu zweit, von welchen Faktoren die Mietpreise abhängen.
6. Diskutiert, was diese Ergebnisse für eure Wunschimmobilie bedeuten.

M 5

Hilfe per Gesetz? – Die Mietpreisbremse

I/A2

Was sagt Bundesjustiz- und -verbraucherminister Heiko Maas (SPD) über das 2015 erlassene Gesetz?



© picture alliance/dpa

Voransicht

Aufgaben

- Schau dir das Video zur Mietpreisbremse an (www.mietpreisbremse.bund.de). Erarbeite – zusammen mit deinem Sitznachbarn – die wesentlichen Regeln der Mietpreisbremse. 
- Erkläre, welches Ziel der Staat mit dem Gesetz der Mietpreisbremse verfolgt.
- Funktioniert die Mietpreisbremse? Verfasse einen Leserbrief, in dem du dich kritisch mit der Mietpreisbremse auseinandersetzt. Du solltest positive und negative Aspekte darstellen. Wähle aus, aus wessen Sicht du schreiben möchtest:
 - Krankenpfleger, 24 Jahre
 - Studentin, 20 Jahre
 - Rentner, 72 Jahre
 - Mutter oder Vater einer Familie mit zwei Kindern

M 7

Sozialer Wohnungsbau – wie viel investieren die Bundesländer?

Die Anzahl von Sozialwohnungen ist in den einzelnen Bundesländern sehr unterschiedlich. Einige Bundesländer fördern vor allem Wohneigentum, statt Sozialwohnungen zu bauen.

Bundesland	Bestand an gebundenen Mietwohnungen		Zahl der Einwohner pro gebundener Mietwohnung (2012, gerundet)
	2002	2012	
Baden-Württemberg	137 207	56 000	192
Bayern	272 630	158 000	79
Berlin	277 200	200 854	17
Brandenburg	keine Angabe	39 300	64
Bremen	24 500	9 356	71
Hamburg	164 128	109 005	16
Hessen	157 793	120 534	50
Mecklenburg-Vorpommern	9 217	7 364	21
Niedersachsen	114 957	97 237	80
Nordrhein-Westfalen	944 258	513 901	34
Rheinland-Pfalz	62 522	53 134	75
Saarland	3 850	2 300	432
Sachsen	223 418	42 505	95
Sachsen-Anhalt	75 595	28 359	82
Schleswig-Holstein	keine Angabe	63 866	44
Thüringen	65 092	37 027	59
Gesamt:	2 526 517	1 536 442	1 607

Erläuterungen:

Wohnung mit Sozialbindung / gebundene Wohnung: Wenn ein Vermieter beim Bau oder Kauf einer Wohnung mit öffentlichen Mitteln (Steuern) begünstigt wird, darf er diese Wohnung nur für einen Preis vermieten, der lediglich seine Kosten deckt. So profitieren einkommensschwache Haushalte von niedrigen Mieten.

Wohnungsbindungsgesetz: Das Gesetz besagt, dass eine Wohnung mit Sozialbindung nur an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden darf. Diese Bescheinigung erhält man, wenn das eigene Einkommen unterhalb einer bestimmten Grenze liegt. Wie hoch diese Grenze ist, wird von den Bundesländern festgelegt und ist daher deutschlandweit unterschiedlich.

Aufgaben (M 6 und M 7)

1. Lies den Text (M 6) und erkläre, wer nach den derzeit gültigen Gesetzen für den sozialen Wohnungsbau zuständig ist.
2. Erkläre, mit welchen Maßnahmen die Bundesbauministerin Barbara Hendricks auf die Wohnungsknappheit reagiert.
3. Analysiere die Statistik (M 7) hinsichtlich ihrer Kernaussage und stelle einen Bezug zum Text (M 6) her.
4. Internetrecherche: Wähle eine der im Bundestag vertretenen Parteien aus und recherchiere auf deren Homepage, welche Ansicht sie zum Thema „Wohnen“ vertritt.

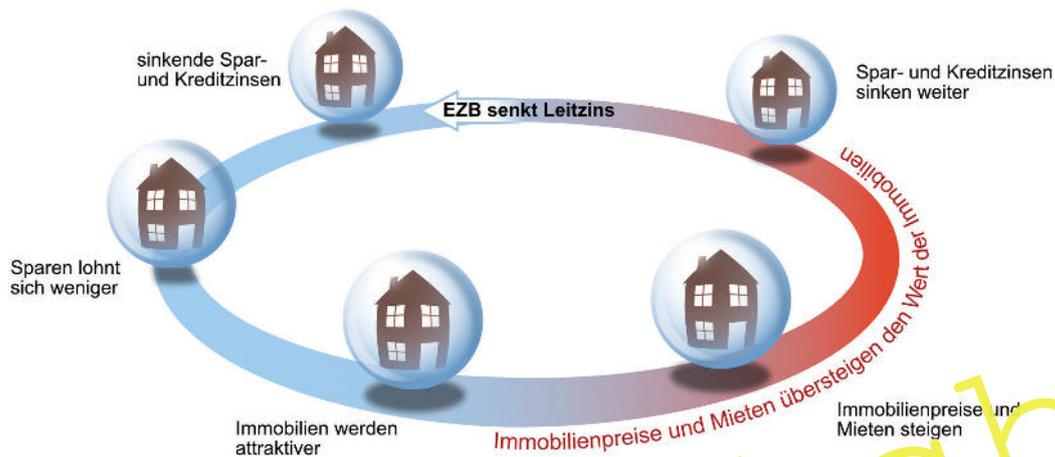


M 11

Wie entsteht eine Immobilienblase?

I/A2

Das Schaubild und der Text erläutern, welche Folgen die Leitzins-Politik der Europäischen Zentralbank (EZB) für den Immobilienmarkt hat.



Grafik: Oliver Wetterauer

Die Europäische Zentralbank (EZB) senkt in der Euro Zone¹ den _____ ab, was sich bei den Bankgeschäften bemerkbar macht: Die Bank zahlt niedrige Zinsen auf Ersparnis und gewährt _____. Damit versucht die EZB, die Konjunktur anzukurbeln, indem mehr Kredite für _____ aufgenommen werden. Sparers, die mit ihrem Geld Profit erzielen möchten, suchen andere Anlagemöglichkeiten als Spargbücher und Konten, zum Beispiel Immobilien. Es entsteht ein _____: Die _____ nach Häusern und Wohnungen steigt, wodurch auch die Preise immer weiter nach oben steigen und teilweise den Wert der Immobilie deutlich überschreiten. In der Folge steigen auch die Mieten. Eine _____ ist entstanden. Nach Überschreiten des

10 Höhepunkts wandelt sich der Markt – die Leute kaufen die überbewerteten Wohnungen und Häuser nicht mehr und viele Investoren versuchen, ihre Immobilie loszuwerden. Kommt dazu noch eine Erhöhung der Zinsen, können sich viele Menschen ihren Kredit nicht mehr leisten und sind gezwungen, ihr Haus oder ihre Wohnung zu verkaufen. Dies setzt eine

15 Immobilien _____ in Gang. Das Angebot übersteigt die Nachfrage, die Preise für Immobilien _____. Die Blase ist geplatzt.

Erläuterung:

¹ **Euro-Zone:** Mitgliedsländer der Europäischen Union, in denen die einheitliche Euro-Währung gilt

Verkaufsspirale – fallen – Investitionen – Nachfrage – Boom – günstige Kredite – Spekulationsblase – Leitzins

Aufgabe

Betrachte das Schaubild und ergänze den Lückentext mit den Begriffen aus dem Kasten.

M 14

Wie entwickelt sich der deutsche Wohnungsmarkt? – Eine Lernkontrolle



Aufgaben

1. Analysiere die Karikatur und beurteile die Aussageabsicht des Zeichners.
2. Nenne drei weitere Entwicklungen auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Stelle eine davon näher dar.
3. Erörtere, ob der Staat seine Aufgaben in der Wohnungspolitik erfüllt. Beachte dabei den vom Grundgesetz festgelegten Rahmen.