

# Von Maklern und Mietpreisbremsen – Wohnungsmarkt aus dem Gleichgewicht?



Damit Mieten bezahlbar sind, hat der Staat zum Beispiel die Mietpreisbremse eingeführt.

Von Steffen Kriese, Mannheim

**Dauer** 6 Stunden

**Inhalt** sich mit Trends und Prognosen zum Wohnungsmarkt in Deutschland auseinandersetzen; das Prinzip von Angebot und Nachfrage verstehen; zwischen Monopol, Oligopol und Polypol unterscheiden; Preiselastizitäten verstehen; die Mietpreisbremse, die Kappungsgrenze und das Bestellerprinzip kennenlernen; Rechte von Mietern und Vermietern kennen; Vor- und Nachteile von Immobilien als Kapitalanlage erarbeiten; sich mit den Möglichkeiten einer Immobilienblase auseinandersetzen; Entwicklungen im sozialen Wohnungsbau betrachten

**Ihr Plus** Expertentest und Klassenarbeit zur Leistungsüberprüfung

## Ergänzendes Material

### Internetadressen

[www.immobilienscout24.de/](http://www.immobilienscout24.de/)

ImmobilienScout24 ist laut eigenen Aussagen das führende Immobilienportal im deutschsprachigen Internet und die Nr. 1 rund um das Thema „Immobilien“. Jeden Monat besuchen laut ImmobilienScout24 über 12 Millionen Menschen diese Internetseite. Aktuelle Immobilienangebote, Immobiliengesuche, Markteinschätzungen, Mietspiegel, rechtliche Hinweise und vieles mehr werden auf dieser Seite angeboten.

[www.mietpreisbremse.bund.de/](http://www.mietpreisbremse.bund.de/)

Diese Internetseite des Bundesministeriums für Justiz und Verbraucherschutz informiert umfassend über die Mietpreisbremse und das Bestellerprinzip. Informationsmaterial und Erklärvideos können kostenfrei heruntergeladen werden. Es bietet sich an, diese Materialien in den Unterricht einzubinden.

### Materialübersicht

#### Stunden 1/2 Der Wohnungsmarkt in Deutschland – Angebot und Nachfrage

- M 1 (Fo) Der Wohnungsmarkt in Deutschland – Trends und Prognosen  
 M 2 (Ab) Wohnen wird immer teurer – ist die Nachfrage schuld?  
 M 3 (Ab) Mietpreisunterschiede – das Prinzip von Angebot und Nachfrage

#### Stunden 3–5 Den Wohnungsmarkt genauer betrachten – ein Lernzirkel

- M 4 (Ab) Lernzirkel „Wohnungsmarkt in Deutschland“ – ein Laufzettel  
 M 5 (Ab) Station 1: Mietpreise im Vergleich – Markteingriff durch Mietpreisbremse  
 M 6 (Ab) Station 2: Wer bestellt, bezahlt – so funktioniert das Bestellerprinzip  
 M 7 (Ab) Station 3: Rechte von Vermietern und Mietern – gerecht aufgeteilt?  
 M 8 (Ab) Station 4: Immobilien als Geldanlage – Vor- und Nachteile  
 M 9 (Ab) Station 5: Bedenkliche Immobilienpreise – entsteht eine Immobilienblase?

#### Stunde 6 Der wirtschaftspolitische Wohnungsmarkt – sozialer Wohnungsbau

- M 10 (Ab) Kommunen planen Städte – Wohnraum für Geringverdiener und Bedürftige  
 M 11 (Ab) Flüchtlinge benötigen Wohnraum – was tut der Staat?

#### Lernerfolgskontrollen

- M 12 (Lk) Wohnungsmarkt aus dem Gleichgewicht? – Ein Expertentest  
 M 13 (Lk) Wohnungsmarkt aus dem Gleichgewicht? – Vorschlag für eine Klausur

#### Bedeutung der Abkürzungen

Ab = Arbeitsblatt; Fo = Folie; Lk = Lernerfolgskontrolle

#### Minimalplan

Sie haben nur drei Stunden Zeit zur Verfügung? Dann behandeln Sie die steigenden Mietpreise genauer:

Stunden 1/2	Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt	M 2 und M 3
Stunde 3	Die Mietpreisbremse als Regulierungsinstrument	M 5

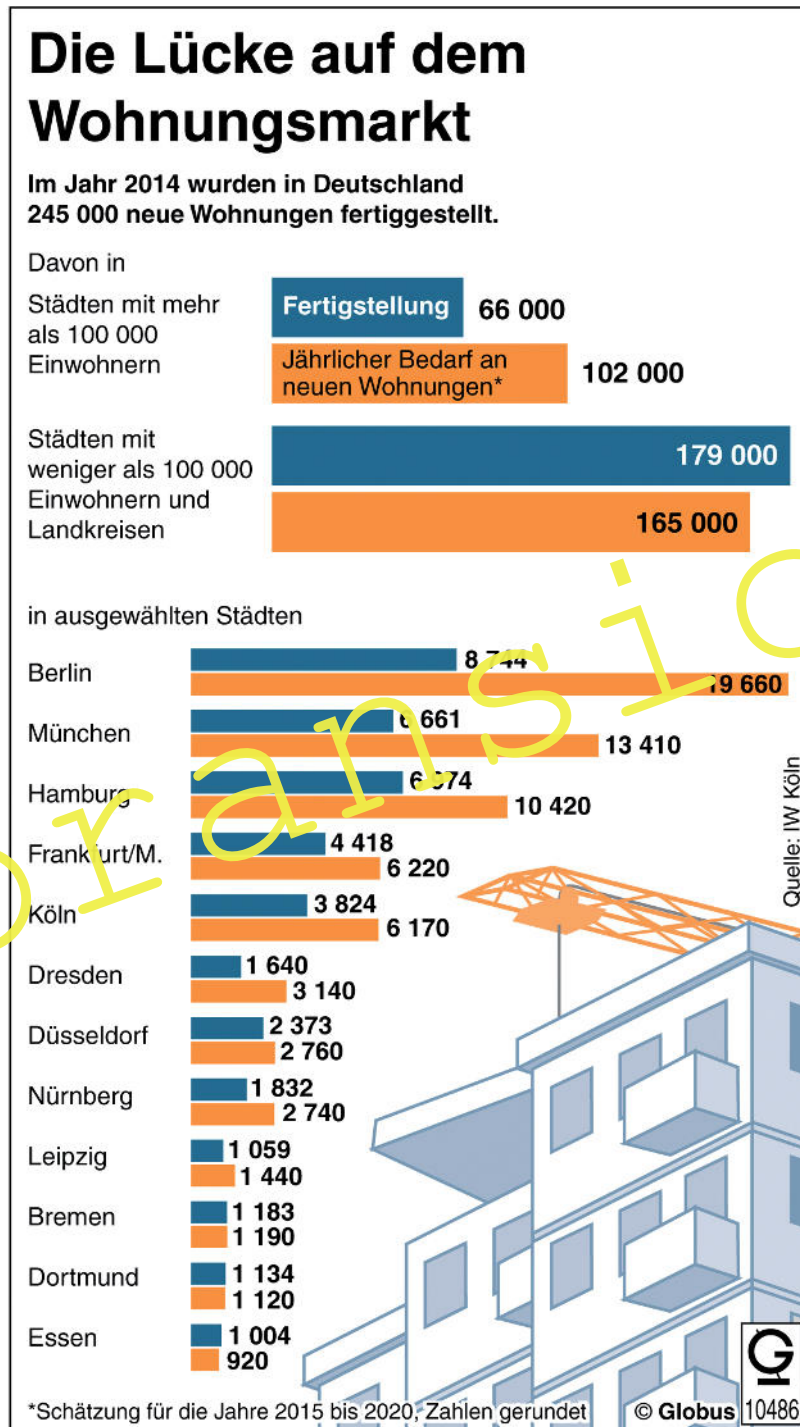


Sie finden alle Materialien im veränderbaren Word-Format auf der **CD RAAbits Wirtschaft Berufliche Schulen (CD 27)**. Bei Bedarf können Sie die Materialien gezielt am Computer überarbeiten, um sie auf Ihre Lerngruppe abzustimmen.

## M 1

## Der Wohnungsmarkt in Deutschland – Trends und Prognosen

Die Grafik zeigt Ihnen, wie sich der Bedarf an Wohnungen bis 2020 voraussichtlich entwickeln wird.



### Aufgaben

1. Betrachten Sie die Abbildung. Benennen Sie die wesentlichen Aussagen im oberen und unteren Teil der Grafik.
2. Erklären Sie, warum gerade in Großstädten der Wohnungsbedarf so stark ansteigt.

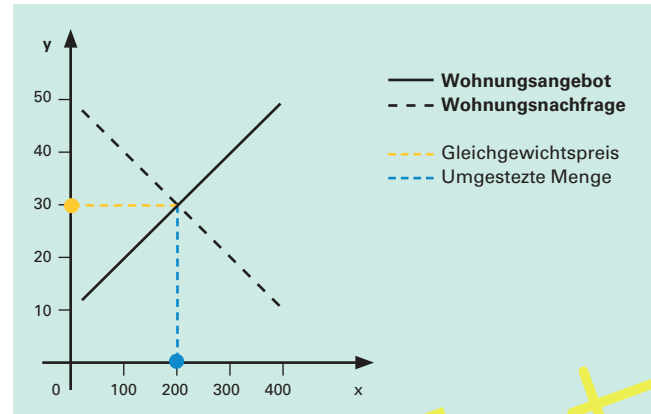
### M 3

## Mietpreisunterschiede – das Prinzip von Angebot und Nachfrage

Angebot und Nachfrage bestimmen den Preis. Auch der Wohnungsmarkt folgt diesem Prinzip. Erfahren Sie, welche Einflussfaktoren es bei der Entstehung der Mietpreise gibt.

### Das Preis-Mengen-Diagramm zur Darstellung von Angebot, Nachfrage und Mietpreis

Das Preis-Mengen-Diagramm stellt das Prinzip von Angebot, Nachfrage und Preisbildung gut dar. Die Nachfrage nach ..... stellt die gestrichelte Linie dar. Je höher der Mietpreis ist, desto weniger Wohnungen werden nachgefragt, und je niedriger der Mietpreis ausfällt, umso mehr Nachfrager gibt es. Das Wohnungsangebot verhält sich umgekehrt. Je höher der Mietpreis ist, desto lukrativer ist es, Wohnungen anzubieten und das .....



steigt. Ist der Mietpreis hingegen niedrig, so werden auch weniger Wohnungen angeboten.

An dem Punkt, an dem sich die Anbieter und Nachfrager einig werden, ist der Schnittpunkt von Wohnungsangebot und Wohnungsnachfrage. Es ergeben sich der ..... und die umgesetzte Wohnungsmenge, welche angeboten und nachgefragt wird.

### 15 Monopol, Oligopol, Polypol – die Auswirkungen auf den Mietpreis

Ein ..... bezeichnet eine Marktform, bei der es nur einen Anbieter oder einen Nachfrager eines Gutes gibt. Ein ..... ist durch wenige Anbieter oder Nachfrager gekennzeichnet, und die Marktform des ..... weist immer viele Anbieter oder Nachfrager eines Gutes auf. Je nach Anzahl der Anbieter und Nachfrager auf einem bestimmten Markt oder in einer bestimmten Region liegen folglich unterschiedliche Marktbedingungen vor. Folgende Regeln können für den Immobilienmarkt abgeleitet werden:

1. Sind viele Anbieter auf dem Markt, so sind die Angebotspreise tendenziell ....., da eine große Konkurrenzsituation vorherrscht und die Anbieter sich gegenseitig im Preis unterbieten müssen, um sich von der ..... abzusetzen. Man spricht von einem Angebotspolypol, das vorteilhaft für die Mietinteressenten und Käufer ist.

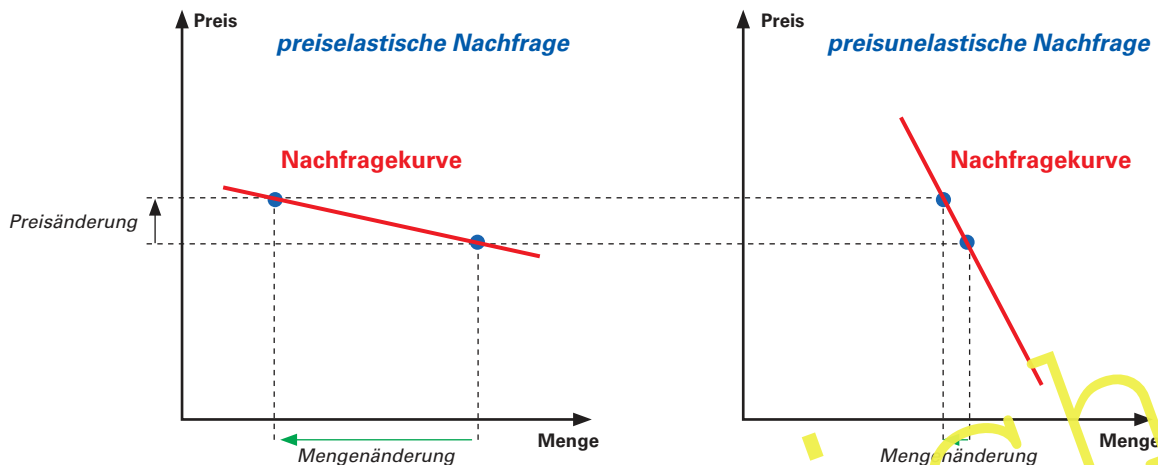
2. Wenige Anbieter hingegen können sich besser an den Preisen der Mitbewerber orientieren oder sogar Absprachen treffen, sodass die Preise künstlich in die Höhe getrieben werden können. Ein Anbieter kann die Preise aufgrund seiner ..... weitestgehend bestimmen.

Auf dem Immobilienmarkt sind oftmals ein ..... Angebot und eine polypolistische Nachfrage anzutreffen. Viele Miet- und Kaufinteressenten treffen auf ein knappes Immobilienangebot, sodass die Preise weiter steigen. Je nach Region und Lage lassen sich diese unterschiedlichen Marktformen antreffen. Der ..... Bereich weist beispielsweise oftmals eine eher geringe Nachfrage und somit eine oligopolistische Nachfrage auf, wohingegen in gefragten Innenstadtlagen üblicherweise eine polypolistische Nachfrage auf ein oligopolistisches oder sogar monopolistisches Angebot trifft.

**Die preiselastische und die preisunelastische Nachfrage**

Eine Elastizität der Nachfrage beschreibt die Stärke der Nachfrageänderung auf Preisveränderungen. Die preiselastische Nachfrage liegt immer dann vor, wenn eine Preisveränderung das Nachfrageverhalten stark beeinflusst. Preiserhöhungen verringern folglich die Nachfrage überproportional stark und Preissenkungen erhöhen die Nachfrage überproportional stark. Ein Beispiel hierfür wären sogenannte Substitutionsgüter. Dies sind Güter, die leicht durch andere Güter zu ersetzen sind.

Die preisunelastische Nachfrage hingegen zeigt nur sehr schwache Nachfrageveränderungen auf Preisveränderungen. Dies ist oftmals bei lebensnotwendigen Gütern und Arzneimitteln zu beobachten.



Bezogen auf den Immobilienmarkt kann man interessante Parallelen zur preiselastischen und preisunelastischen Nachfrage ableiten. Die folgende Tabelle zeigt Beispiele, welche Immobilien in welcher Lage in Abhängigkeit vom Preis (Mietpreis oder Kaufpreis) unterschiedlich stark nachgefragt werden.

Preiselastizitäten auf dem Immobilienmarkt	
Beispiel einer preiselastischen Nachfrage	Beispiel einer preisunelastischen Nachfrage
1. Strukturschwache Region Begründung: Preiserhöhungen führen zu starkem Nachfragerückgang	1. Wohnung in begehrter Großstadt Begründung: Preiserhöhungen beeinflussen die Nachfrage nach Wohnungen wenig
2.	2.
3.	3.

**Aufgaben**

- Ergänzen Sie sinnvoll den Lückentext, indem Sie die folgenden Wörter eintragen:  
Konkurrenz – ländliche – Machtsituation – Mietpreis – Monopol – niedriger – Oligopol – oligopolistisches – Polypols – Wohnungen – Wohnungsangebot
- Ergänzen Sie die Tabelle mit weiteren passenden Beispielen zur preiselastischen und preisunelastischen Nachfrage auf dem Immobilienmarkt und begründen Sie kurz.

# M 7

## Station 3: Rechte von Vermietern und Mietern – gerecht aufgeteilt?

Mieter beschwerten sich oft über zu wenig Rechte – und Vermieter ebenso. Wer hat recht? Erfahren Sie konkrete Beispiele und die sich daraus ergebenden gesetzlichen Rechte.

### Häufige Streitthemen zwischen Mietern und Vermietern

Mieter benötigen oft Rat, wenn es um die Einschätzung der eigenen Rechte geht. So wurden allein im Jahr 2014 mehr als 1,1 Millionen Rechtsberatungen von Fachleuten der deutschen Mietervereine durchgeführt. Erfreulich ist: Nur wenige dieser Beratungen endeten in einer gerichtlichen Auseinandersetzung, was für die schlichtende Wirkung der Mietvereine spricht. Auf der anderen Seite gab es im Jahr 2014 gut 272 000 gerichtliche Auseinandersetzungen zwischen Mietern und Vermietern, was mit 18 Prozent aller deutschen Zivilprozesse einen sehr großen Anteil aller Gerichtsverfahren ausmachte.

Umso wichtiger ist es, Rechte von Mietern und Vermietern gegeneinander abzuwägen und diese möglichst gerecht aufzuteilen. Keine Seite sollte unverhältnismäßig benachteiligt werden und gerade Mieter werden vom Staat als besonders schützenswert angesehen.



Ausgewählte Rechte von Vermietern	Erläuterungen zum jeweiligen Recht
Zutritt zur Wohnung	Der Vermieter darf nur bei sachlichen Gründen oder in dringenden Notfällen die Wohnung des Mieters betreten.  Hinweis: Sachliche Gründe können beispielsweise Vermessungen, Besichtigungen durch Nachmieter/ Kaufinteressenten oder Vorbereitungen für Renovierungsmaßnahmen sein.
Miete rechtzeitig erhalten	
Umlage von Betriebskosten auf den Mieter	
Ausgewählte Rechte von Mietern	Erläuterungen zum jeweiligen Recht
Halten von Kleintieren	
Hausrecht	
Funktionierende Heizung	

### Aufgaben

- Übertragen Sie die Tabelle in Ihr Heft. Erläutern Sie die jeweiligen Rechte wie im vorgegebenen Beispiel.
- Erklären Sie, ob Ihrer Meinung nach die Rechte von Mietern und Vermietern gerecht aufgeteilt sind.