

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 teurer 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

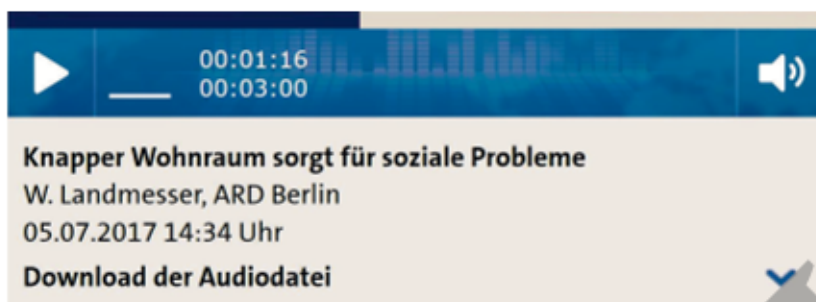
Aufbau der Unterrichtseinheit

MODUL	h	KOMPETENZEN	MATERIALIEN
1 Wie teuer wohnt Deutschland? – Eine Bestandsaufnahme	2	Den Wohnungsmarkt in Deutschland - 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 Schieflagen und Lösungsansätzen <i>Vorwissen:</i> Wohnungsnot in Deutschland	3	Instrumente der Wohnungspolitik - 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?



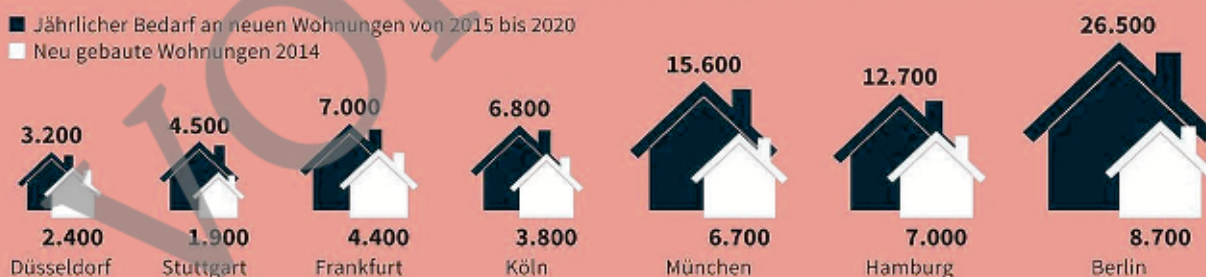
<https://www.tagesschau.de/inland/wohnungsmangel-101.html>

DER WOHNUNGSMARKT IN DEUTSCHLAND	
PROBLEME	LÖSUNGEN

Die Wohnungsnot der Städter

So viele Wohnungen wurden im Jahr 2014 neu gebaut und so viele Wohnungen wären jährlich zwischen 2015 und 2020 nötig, um den Baubedarf zu decken

■ Jährlicher Bedarf an neuen Wohnungen von 2015 bis 2020
 ■ Neu gebaute Wohnungen 2014



Jährlicher Baubedarf: erforderliche Zahl von neuen Wohnungen unter Berücksichtigung der demografischen und sozioökonomischen Veränderungen und der Annahme, dass nach 2016 keine weiteren Asylbewerber nach Deutschland kommen, sowie des üblichen Abgangs von Wohnungen durch Abbruch, Umwandlung oder Zusammenlegung mehrerer Wohnungen

Quellen: Statistisches Bundesamt, Institut der deutschen Wirtschaft Köln
 © 2016 IW Medien / iwd

iw Institut der deutschen
Wirtschaft Köln

© 2016 IW Medien – iwd.de vom 22.06.2016

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

Lösungen

M 1

Zu 1 < So kann die Tabelle beispielsweise ergänzt werden:

DER WOHNUNGSMARKT IN DEUTSCHLAND	
PROBLEME	LÖSUNGEN
• für Wohnungssuchende • Wohnraumknappheit in Ballungsräumen und Großstädten: Neubauwohnungen zu teuer für normale Durchschnittsverdiener • trotz steigender Zahl an Neubauwohnungen: in 138 Städten und Kreisen deutlicher Nachfrageüberhang über Wohnraumangebot • Mangel an Sozialwohnungen • ab 2020 Länder allein finanziell zuständig für sozialen Wohnungsbau	• Ausbau des Wohnraumangebots: bis 2020 jährlich 350.000 neue Wohnungen nötig ⇔ derzeit Bau von jährlich nur 220.000 neuen Wohnungen • Ausbau der Sozialwohnungen: Bau von zwei Drittel mehr Sozialwohnungen • Reform des Wohngeldes: regelmäßige, bedarfsgerechte Anpassung im Zwei-Jahres-Rhythmus • Aufrechterhaltung der Bundeszuschüsse an die Länder für den sozialen Wohnungsbau über 2020 hinaus

Zu 2 Die Grafik „Die Wohnungsnot der Städter“ des Instituts der deutschen Wirtschaft in Köln stellt die Anzahl der 2014 neugebauten Wohnungen in sieben deutschen Großstädten den dort jährlich benötigten Neubauwohnungen in den Jahren 2015 bis 2020 gegenüber. Dieses Verhältnis wird nicht nur in absoluten Zahlen, sondern auch als Fläche in Form eines Hauses einander gegenübergestellt. In den meisten Städten ist der Bedarf an neuem Wohnraum fast doppelt so hoch wie das 2014 fertiggestellte Angebot an Neubauwohnungen. Mehr als doppelt so hoch ist der Bedarf in den Städten Berlin, München und Stuttgart. Das größte Missverhältnis herrscht jedoch in Berlin: Hier werden 2015 bis 2020 jährlich dreimal so viele neue Wohnungen benötigt wie im Jahr 2014 gebaut wurden.

Gerade in Großstädten ist eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur vorhanden. Öffentliche Verkehrsmittel und gut ausgebaute Straßen ermöglichen Mobilität und die Möglichkeit, seinen Arbeitsplatz, Kultur- und Freizeiteinrichtungen zügig zu erreichen. Ein vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen, Bildungsinstitutionen, Kultur- und Freizeitangeboten wertet die Attraktivität der deutschen Großstädte besonders auf. Gerade auch Unternehmen konzentrieren sich zunehmend auf die Großstädte oder das direkte Umfeld, sodass der ländliche Raum für viele immer weniger attraktiv wird. Diese Umstände veranlassen viele Menschen dazu, aus ländlichen Gebieten in die Großstädte abzuwandern. Zuwanderer aus anderen Ländern zieht es ebenso verstärkt in die Großstädte, in denen meist bereits Bekannte und Verwandte leben und multikulturelles Zusammenleben schon etabliert ist.

Lösungen

M 2

Zu 1 < So ist der Lückentext richtig ergänzt:

Die Immobiliennachfrage in Deutschland **steigt** nach wie vor. Laut Statistischem Bundesamt sind die Mieten seit den 90er-Jahren um über 60 Prozent gestiegen. Die Steigerung des durchschnittlichen Haushaltseinkommens betrug im Gegenzug ca. 46 Prozent. Außerdem wächst gerade in den **Ballungszentren** die Bevölkerung, wodurch Wohnraum knapp wird. So stiegen in Berlin die Mieten zwischen 2010 und 2016 um 26 Prozent und in Hamburg um 12 Prozent.

Auch die **Kaufpreise** für Immobilien haben stark angezogen. Laut einer Untersuchung von Unicredit verteuerten sich seit 2008 Wohnungen in München im Durchschnitt um 80 Prozent. Berlin kann eine durchschnittliche Preissteigerung von 50 Prozent aufweisen, gefolgt von Frank-

Möglichkeiten der Lernerfolgskontrolle

Wiederholen Sie das in Modul 1 und Modul 2 erworbene Wissen rund um den Wohnungsmarkt mithilfe eines **Multiple-Choice-Tests**, den Sie im **Zusatzmaterial ZM 1** auf unserem Download-Portal finden. Alternativ hierzu können Sie den Lernstand Ihrer Schüler am Ende der Einheit auch ganz klassisch mithilfe einer Klausur überprüfen. Hierzu finden Sie im **Zusatzmaterial ZM 2** einen **Klausurvorschlag**.

Weiterführende Medien

Abstiens, Lena/Bormann, René/von Bodelschwingh, Arnt: Zukunft der Wohnraumförderung: Gemeinwohlorientierung und Bezahlbarkeit am Wohnungsmarkt. WISO Diskurs 13/2017. Bonn: Friedrich Ebert Stiftung: In insgesamt vier Großkapiteln geht die Studie zunächst auf die neuen Ungleichgewichte auf dem Wohnungsmarkt ein, wie z. B. eine Verknappung des Wohnraums in Großstädten und Ballungsräumen, eine Tendenz zur Errichtung von Luxuswohnungen oder die „neue“ Wohnungsnot in der Mittelschicht. Auf dieser Grundlage werden die Rahmenbedingungen der Wohnungspolitik in Deutschland umrissen. Im Hauptteil befasst sich die Studie schwerpunktmäßig mit dem Instrument der Wohnraumförderung und präsentiert Vorschläge zu deren Neuausrichtung.

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (2016): Die Mietpreisbremse: Fragen und Antworten zu den aktuellen Regelungen. Berlin. https://www.bmfv.de/SharedDocs/Publikationen/DE/Mietpreisbremse_Maklercourtage.pdf?blob=publicationFile&v=22: Ein Fragenkatalog von insgesamt 17 Fragen beantwortet die wichtigsten Fragen zu den Gründen für die Einführung der Mietpreisbremse und des Bestellerprinzips sowie deren Regelungsgegenständen und Geltungsbereich. Außerdem werden Ausnahmen sowie die Konsequenzen bei einem Verstoß gegen die neuen Regelungen skizziert.

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz (2015): Die Mietpreisbremse: Schnell erklärt (3:12 min). <https://www.youtube.com/watch?v=iH-CGAUYElw>: Dieses Video erklärt auf anschauliche Weise die Funktionsweise der Mietpreisbremse und des Bestellerprinzips. Außerdem erläutert es die Zielsetzungen dieser gesetzlichen Regelungen.

Wilcke, Andreas (2016): Die Stadt als Beute (82 min). <http://diestadtalsbeute.com/>: Der Dokumentarfilm zeigt verschiedene Perspektiven auf den hart umkämpften Berliner Immobilienmarkt. Der Regisseur lässt dabei alle Interessengruppen zu Wort kommen. Gleichzeitig macht er auf das Versagen der Politik aufmerksam. Es empfiehlt sich, den Film am Ende einer Unterrichtseinheit anzuschauen, wo er ausreichend Stoff für eine ausführliche abschließende Diskussion liefert.

ZDF/Frontal 21 (2014): Sozialer Wohnungsbau (8:30 min). <https://www.youtube.com/watch?v=AvBc35DuEuw>: Der Fernsehbericht zeigt die Folgen von Privatisierungen, Luxussanierungen sowie des Verlusts der Sozialbindung von ehemaligen Sozialwohnungen auf Mietpreise, Milieuzusammensetzung und Stadtentwicklung auf. Im Fokus sind dabei die deutschen Großstädte Berlin und München sowie das positive Gegenbeispiel Wien. In Wien hat der soziale kommunale Wohnungsbau eine jahrzehntelange Tradition, wird mit einem umfangreichen öffentlichen Etat unterstützt und setzt dabei nicht nur das „Recht auf Wohnen“ um, sondern sorgt auch für eine soziale Durchmischung in den Stadtvierteln.