

IV.17

Staat als Wirtschaftsraum

Wohnungsmarkt – Lösungsansätze für die soziale Frage unserer Zeit in der Diskussion

Ein Beitrag von Timo Schuh und Anke Söller



© Colourbox

Wohnen in Deutschland wird zunehmend zur Herausforderung: eine steigende Nachfrage trifft auf ein unelastisches Angebot, die Mietpreise steigen und Wohneigentum ist teuer. Anhand zahlreicher Statistiken erarbeiten sich die Lernenden die Situation am deutschen Wohnungsmarkt. Soll der Staat oder soll der Markt aus der Krise helfen? Wie sind staatliche Eingriffe in die Preisbildung zu bewerten? Ihre Schülerinnen und Schüler bereiten in Gruppen ein Hearing vor und diskutieren mögliche Lösungsansätze.

KOMPETENZPROFIL

Klassenstufe:	ab Klasse 10
Dauer:	8–9 Unterrichtsstunden
Kompetenzen:	statistisches Material analysieren; ein Problem erfassen und beschreiben; Lösungsvorschläge erarbeiten; Ergebnisse in einem Hearing präsentieren, diskutieren und beurteilen
Thematische Bereiche:	Marktanalyse; Preiselastizität, staatliche Eingriffe in die Preisbildung; soziale Gerechtigkeit
Zusatzmaterialien:	Klausur

Fachliche Hinweise

Zahlreiche Branchen haben während der Corona-Pandemie massive Einbußen erlitten. Der Immobilienmarkt boomt allerdings weiter. 2021 stiegen die Preise noch einmal um ca. 14 % an. Seit 2009 haben sich Wohnimmobilien im Kaufpreis mehr als verdoppelt. 2022 haben sich die Zinsen für Immobiliendarlehen teils verdreifacht. In der Folge haben viele Menschen Probleme, eine bezahlbare Mietwohnung zu finden und ein eigenes Haus ist nur noch ein Wunschtraum. Wie konnte es zu dieser Entwicklung kommen? Die historisch sehr niedrigen Zinsen locken seit einem Jahrzehnt Akteure auf den Wohnungsmarkt, die sich dort eine Renditemaximierung versprechen. Zu diesen zählen sehr große Wohnungsgesellschaften mit der Rechtsform AG. Mehrere Wanderungsbewegungen, Folge von Wirtschaftskrisen und Kriegen, haben die Knappheit auf dem Markt verschärft. Hinzu kam die Binnenwanderung vom Land in die Stadt – das Leben in der ländlichen Kleinstadt hatte zumindest vor der Corona-Pandemie deutlich an Attraktivität verloren. Bürokratie, Materialkosten und hohe Auflagen machen den Wohnungsbau in Deutschland zu einer langfristigen und relativ teuren Angelegenheit. Die Baukosten haben sich im letzten Jahrzehnt um ca. 100 % erhöht. Die Preise für Dachlatten stiegen beispielsweise allein im Jahr 2021 um 65 %. Nicht zu vergessen sind Kosten für ökologische Maßnahmen, wie z. B. Dämmung, um den Klimawandel zu bekämpfen. Hinzu kommt, dass die dringend gebotene Ausweitung des Angebots zu spät in Angriff genommen wurde. Da Wohnungen ein langlebiges Gut sind, ist der Wohnungsmarkt vor allem ein Bestandswohnungsmarkt. Viele Kommunen hatten zudem dem neoliberalen Zeitgeist entsprechend ihre Bestände an Sozialwohnungen deutlich reduziert.

Als Folge sind die Kaufpreise astronomisch hoch. Ohne Erbschaft oder sehr hohes Einkommen ist die Wunschimmobilie selbst für Gutverdiener kaum noch erschwinglich. Droht dem Immobilienmarkt eine Blase? Expertinnen und Experten der Bundesbank halten die Preise um ca. 30 % für zu hoch. Da Wohnungen ein immobiles Gut sind, entwickelt sich der Markt regional sehr unterschiedlich. Der Kauf einer Wohnung als Kapitalanlage lohnt sich kaum noch, da an manchen Orten, wie den sogenannten A-Städten (z. B. Berlin, München, etc.), schon über 40 Jahresmieten dem Kaufpreis der Immobilie entsprechen. Dennoch erscheint vielen Menschen angesichts niedriger Zinsen und hoher Volatilität an den Aktienmärkten der Kauf von „Betongold“ lukrativ.

Welche Maßnahmen könnten gegen die Knappheit helfen? Soll eher der Markt oder eher der Staat aus der Krise führen? Da Wohnungen auch ein soziales Gut sind, das nicht substituierbar ist, steht Wohnen in engem Zusammenhang mit dem Sozialstaatsprinzip des Grundgesetzes. In der Diskussion stehen u. a. Steuersenkungen, Bürokratieabbau, Wiedereinstieg in den sozialen Wohnungsbau und die Regulierung der Mietpreise durch staatliche Eingriffe. In Berlin hat die Initiative „Deutsche Wohnen und Co enteignen“ für Furore gesorgt. Ein Volksentscheid hatte im September 2021 die erstmalige Anwendung des Artikel 15 GG gefordert.

Die Reaktionen auf die Kritik des Grünenpolitikers Anton Hofreiter am deutschen Traum vom Reihenhaus zeigt, wie emotional die Debatte um das knappe Gut „Wohnen“ auch weiterhin geführt werden wird.

Didaktisch-methodisches Konzept

Der Aufbau der Unterrichtseinheit erfolgt nach einem Dreischritt. Nach erstem Vorwissen, ersten Vorüberlegungen und erstem Abfragen von Positionen bezüglich Wohnen und Wohneigentum in Deutschland (Präkonzept), analysieren die Lernenden im ersten Schritt anhand von Statistiken den Ist-Zustand auf dem Wohnungsmarkt. In einem zweiten Schritt untersuchen die Schülerinnen und Schüler den „Kann-Zustand“, d. h., sie setzen sich mit unterschiedlichen Strategien auseinander,

der Wohnungsmarktproblematik Abhilfe zu verschaffen. Im dritten Schritt erfolgt die Bewertung der Strategien. Hierbei setzen sich die Lernenden mit der Frage auseinander, ob die Problematik vom „Staat“ oder vom „Markt“ zu lösen ist.

Der Schwerpunkt der Unterrichtseinheit liegt zum einen auf dem kooperativen, produktorientierten Bearbeiten der Aufgabenstellungen. So bekommen die Lernenden die Aufgabe, nach der Auswertung von Statistiken zum Wohnungsmarkt einen Bericht mit ihren Ergebnissen an die Bundesregierung zu verfassen. Darüber hinaus bereiten sie ein Hearing vor, in dem sie Strategien für die Wohnungsmarktproblematik bewerten und ihre Ergebnisse in einem Vortrag präsentieren. Zum anderen liegt der Schwerpunkt der Materialien auf Operatoren aus dem Anforderungsbereich drei: hier wird von den Lernenden erwartet, anhand von Kriterien zu einem Sach- bzw. Werturteil zu kommen und diese zu nennen, bzw. nach dem Abwägen von Argumenten (Operator „erörtere“) eine begründete Bewertung abzugeben.

Mediathek

Bücher

- Dathe, Tracy u. a.: Berliner Mietendeckel & Co. – Staatseingriffe in den Immobilienmarkt: Ein internationaler Vergleich mit historischem Rückblick. Springer Fachmedien. Wiesbaden 2021. Die Autorinnen und Autoren befassen sich mit staatlichen Regulierungen des Wohnungsmarktes, die auf Gerechtigkeit abzielen und die Preisbildung beeinflussen.
- Voigtländer, Michael: Luxusgut Wohnen: Warum unsere Städte immer teurer werden und was jetzt zu tun ist. Springer Fachmedien. Wiesbaden 2017. Der Autor analysiert den deutschen Wohnungsmarkt mit Blick auf die Entwicklung der Mietpreise und eine mögliche Immobilienblase. Er widmet sich auch der Frage, warum der Wohnungsbau nicht der Nachfrage nachkommt, und bietet Lösungsansätze an.

Podcasts und weiterführende Internetseiten

- Taheri, Rouzbeh: Bisher wurde nur für große Konzerne enteignet. Brand eins Podcast. Online unter: <https://www.brandeins.de/podcast/brand-eins-podcast/brand-eins-podcast-rouzbeh-taheri> (ca. 24 Minuten)
- Sagner, Pekka: Wie wird Wohnen wieder bezahlbar? Brand eins Podcast. Online unter: <https://detektor.fm/wirtschaft/brand-eins-podcast-pekka-sagner-wohnungsmarkt-wohnen> Pekka Sagner vom Institut der deutschen Wirtschaft gibt Antworten auf die Frage, wie wir in Deutschland wieder bezahlbaren Wohnraum schaffen können. Dauer: ca. 31 Minuten.
- ZDF Info Dokumentation: Albtraum Wohnen – Kampf um Mietwohnungen. Online unter: <https://www.zdf.de/dokumentation/zdfinfo-doku/albtraum-wohnen--kampf-um-mietwohnungen-100.html> (Das Video ist bis 05.08.2024 verfügbar.)
- Datenreport 2021 – Kapitel 7: Wohnen. Auszug aus dem Datenreport. Statistisches Bundesamt. 10.03.2021. Online unter: <https://www.destatis.de/DE/Service/Statistik-Campus/Datenreport/Downloads/datenreport-2021-kap-7.html>

[letzter Abruf jeweils: 11.10.2022]

Auf einen Blick

1. Stunde

Thema: Positionen zum Thema Wohnungsmarkt

M 1 **Welches Vorwissen habe ich zum Thema „Wohnungsmarkt“?**

Inhalt: Die Schülerinnen und Schüler aktivieren Vorwissen zum Thema „Wohnungsmarkt“ und erkennen Konfliktlinien.

2./3. Stunde

Thema: Der Wohnungsmarkt in Zahlen

M 2 **Analyse des Wohnungsmarktes in Deutschland**

Inhalt: Die Schülerinnen und Schüler werten Statistiken zum Immobilienmarkt in Deutschland aus und charakterisieren diesen. Sie nennen erste Ursachen für die Entwicklung und gestalten einen Bericht an das Bundeskanzleramt zum Thema „Wohnen in Deutschland“.

4.–6. Stunde

Thema: Mietpreisbremse, Mietendeckel und Sozialer Wohnungsbau

M 3 **Strategien für den Wohnungsmarkt auf dem Prüfstand**

M 4a **Mietpreisbremse: Hilfe für die Mieter oder Ende des Wohnungsbaus?**

M 4b **Ein bundesweiter Mietendeckel – Lösung für das Wohnungsproblem?**

M 4c **Steuern runter, Bauen rauf? – Diskussion um die Grunderwerbssteuer**

M 4d **Sozialer Wohnungsbau**

Inhalt: Die Lernenden bereiten arbeitsteilig ein Hearing vor, für das sie unterschiedliche Strategien für den Wohnungsmarkt bewerten. Sie begründen im Plenum, welche Strategie sie geeignet finden.

Benötigt: internetfähiges, digitales Endgerät

Klausur

M 5 Klausur zum Thema Wohnungsmangel und Enteignung als Mittel

