



**SCHOOL-SCOUT.DE**

Unterrichtsmaterialien in digitaler und in gedruckter Form

**Auszug aus:**

*Wird Wohnen bald zum Luxus?*

Das komplette Material finden Sie hier:

[School-Scout.de](http://School-Scout.de)



## *Begründung des Reihenthemas*

Wohnen zählt zu den Grundbedürfnissen des Menschen und bedeutet gleichzeitig viel mehr, als nur ein Dach über dem Kopf zu haben. Wie will ich später wohnen? Wo will ich später wohnen? Auch Jugendliche werden sich diese und ähnliche Fragen schon gestellt haben, selbst wenn der Umzug in die eigenen vier Wände erst zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden wird. Diese Unterrichtsreihe kann dazu dienen, dass die Schülerinnen und Schüler ein Bewusstsein für die eigenen Bedürfnisse entwickeln und deren Realisierbarkeit überprüfen. Somit leistet sie einen Beitrag für die eigene Lebensplanung.

Anhand des lebensnahen Themas wird gleichzeitig deutlich, dass gegenwärtige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt auch gesellschaftspolitisch von großer Bedeutung sind. Mietwucher und explodierende Preise in manchen Großstädten und Regionen Deutschlands lassen Wohnraum dort für verschiedene Bevölkerungsgruppen unerschwinglich werden. Die staatliche Wohnungspolitik muss auf diese Trends reagieren und sich aktiv und verantwortungsbewusst in den Immobilienmarkt einbringen – auch zugunsten von sozialer Gerechtigkeit.

Aktuelle Artikel aus der Presse, ergänzt durch statistisches Material und Infokästen, zeigen gegenwärtige Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt auf. Zudem erhalten die Schülerinnen und Schüler einen Überblick über staatliche Instrumente der Wohnungspolitik und werden dazu angeleitet, sich kritisch mit politischen Entscheidungen auseinanderzusetzen.

## *Fachwissenschaftliche Orientierung*

### **Wird Wohnen bald zum Luxus?**

Seit Jahren steigen die Immobilienpreise in Deutschland drastisch an, 2015 hat der Preisanstieg Rekordhöhe erreicht. Bei näherer Betrachtung der Entwicklung fällt auf, dass es dabei regionale Unterschiede gibt: Vom sogenannten „Nachfrage-Boom“ sind hauptsächlich Ballungszentren, Universitätsstädte und Regionen mit positiver Wirtschaftsbilanz betroffen, die gleichzeitig einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen. Top-Standorte wie München, Frankfurt am Main, Hamburg, Freiburg, Heidelberg und Stuttgart führen regelmäßig die Rankings an, denen zufolge Menschen überdurchschnittlich viel für die Miete oder den Erwerb von Wohnraum zahlen müssen.

In strukturschwachen Regionen ist das Gegenteil der Fall: Die Einwohnerzahlen sind rückläufig, die Nachfrage nach Immobilien ist deutlich geringer. Dies führt zu sinkenden Immobilienpreisen und häufigem Leerstand. Als Beispiele sind hier – laut Wirtschaftswoche – diverse ostdeutsche Regionen oder die Südwestpfalz zu nennen.

### **Was hat den Immobilienboom ausgelöst?**

Finanzexperten machen vor allem zwei Faktoren für den gegenwärtigen Trend steigender Immobilienpreise verantwortlich: die Niedrigzinspolitik der EZB (Europäische Zentralbank) und der damit verbundene Anlagennotstand. Bedingt durch den historisch niedrigen Leitzins der EZB (Stand seit März 2016: 0,00 %) sind die Kosten für Hypothekenkredite drastisch gesenkt worden. Nach Angaben der Deutschen Bundesbank können langfristige Darlehen im Schnitt für 1,8 % aufgenommen werden<sup>1</sup>.

Da Sparguthaben und andere Finanzinvestitionen demzufolge eine geringe Rendite erbringen, investieren viele Anleger in den Immobilienmarkt. Die steigende Nachfrage löst eine Preisspirale aus, die sich auch auf die Höhe der Mieten auswirkt.

<sup>1</sup> [www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Statistiken/Geld\\_Und\\_Kapitalmaerkte/Zinssaetze\\_Renditen/S510ATHYP.pdf?\\_\\_blob=publicationFile](http://www.bundesbank.de/Redaktion/DE/Downloads/Statistiken/Geld_Und_Kapitalmaerkte/Zinssaetze_Renditen/S510ATHYP.pdf?__blob=publicationFile)

Gefährlich wird dieser Trend, wenn Mieten und Kaufpreise den Wert der Immobilie deutlich übersteigen und sich eine Spekulationsblase entwickelt: Irgendwann erreicht das Preisniveau einen Höchststand, um danach rasant abzufallen, wenn viele Objekte zum Verkauf angeboten werden, aber nur eine schwache Nachfrage besteht. Ob sich der deutsche Markt bereits zu einer Blase ausgeweitet hat, wird von verschiedenen Experten und Finanzdienstleistern unterschiedlich bewertet. In den USA und in Spanien sind in jüngster Vergangenheit Immobilienblasen geplatzt, was in beiden Ländern eine Krise der gesamten Wirtschaft verursachte. Besonders Spanien kämpft bis heute mit deren Folgen.

### Wer zählt zu den Verlierern auf dem Wohnungsmarkt?

Der beschriebene Immobilienboom hat Licht- und Schattenseiten. Immobilienbesitzer eines Objekts in gefragter Lage können sich über die Wertsteigerung freuen. Auch höhere Mieteinnahmen mehren ihre Rendite. Ähnliches gilt für Finanzinvestoren.

Diejenigen Bevölkerungsgruppen, die auf günstigen Wohnraum angewiesen sind, scheinen leer auszugehen. Studenten, Menschen mit niedrigen Einkommen, Rentner, aber auch Flüchtlinge haben es zunehmend schwer, auf dem angespannten Wohnungsmarkt eine bezahlbare Wohnung zu finden. Eine Studie des Pestel-Instituts von 2012 – also noch vor Beginn der Flüchtlingskrise – hat ergeben, dass jährlich 400 000 neue Wohnungen gebaut werden müssten, um den Engpass zu entschärfen.<sup>2</sup>

### Welche Maßnahmen ergreift der Staat?

Die staatliche Unterstützung einkommensschwacher Haushalte ist eine Aufgabe, die sich aus dem Sozialstaatsprinzip ableiten lässt. Im Zuge der Föderalismusreform 2006 wurde die „Wohnraumförderung“ Aufgabe der Länder. Nach einer ersten Phase, in der der Bund die Wohnbauprogramme der Länder mitfinanziert hat, erhalten diese seit 2013 sogenannte Kompensationsmittel, bislang in Höhe von etwa 518 Millionen Euro jährlich,<sup>3</sup> die allerdings nicht zweckgebunden sind. Diese Form der Finanzierung ist bis 2019 gesichert. Bundesbauministerin Barbara Hendricks hat bereits zugesichert, die Mittel ab 2017 auf 1,5 Milliarden Euro aufzustocken.

Die staatliche Wohnungspolitik basiert im Wesentlichen auf folgenden Instrumenten: dem **Mietrecht** als regulatives Mittel sowie verschiedenen finanziellen Steuerungsmitteln. Die sogenannte **Mietpreisbremse**, die seit Juni 2015 gilt, soll Wuchermieten verhindern. Demnach darf bei einer Neuvermietung die Miete nicht mehr als zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Das Gesetz sieht jedoch diverse Ausnahmen vor und hat bislang nicht den gewünschten Erfolg erzielt. Dies liegt unter anderem an fehlenden Sanktionsmöglichkeiten bei Verstößen gegen die Mietpreisbremse.

Zu den finanziellen Steuerungsmitteln zählen verschiedene **Bauförderungsprogramme** der Bundesländer (Eigentumsförderung) und die **soziale Wohnraumförderung**. Letztere bezeichnet sämtliche Maßnahmen zur Bereitstellung preiswerter Mietwohnungen für Haushalte mit Zugangsschwierigkeiten zum allgemeinen Wohnungsmarkt. Zuständig dafür sind die Bundesländer. Es ist festzustellen, dass sich der Staat in den letzten Jahren eher zurückhaltend in diesem Politikfeld engagiert hat. Auch wegen der Flüchtlingskrise fordern Sozialverbände mehr Geld für den sozialen Wohnungsbau.

Darüber hinaus unterstützt der Staat einkommensschwache Haushalte über das **Wohn-geld**. Ebenso haben Hartz-IV-Empfänger – neben dem Anspruch auf Arbeitslosengeld II – Anspruch auf die Übernahme der Wohnkosten in angemessenem Rahmen.

<sup>2</sup> Vgl. [www.zeit.de/wirtschaft/2015-09/deutschland-wohnungsmarkt-pestel-institut-studie](http://www.zeit.de/wirtschaft/2015-09/deutschland-wohnungsmarkt-pestel-institut-studie)

<sup>3</sup> Vgl. [www.deutschlandfunk.de/sozialer-wohnungsbau-bauministerin-fordert.769.de.html?dram:article\\_id=363305](http://www.deutschlandfunk.de/sozialer-wohnungsbau-bauministerin-fordert.769.de.html?dram:article_id=363305)



**SCHOOL-SCOUT.DE**

Unterrichtsmaterialien in digitaler und in gedruckter Form

**Auszug aus:**

*Wird Wohnen bald zum Luxus?*

Das komplette Material finden Sie hier:

[School-Scout.de](http://School-Scout.de)

