

Wohnen in der Krise



„Wohnst du noch ...“

... oder lebst du schon?“ Dieser Werbespruch eines bekannten Möbelhauses erklärt das Wohnen augenzwinkernd zu einer Vorstufe des (guten) Lebens. Damit trifft der Slogan erstaunlich genau den Kern von Artikel 11 des UN-Sozialpakts, wonach jedem Menschen das Recht auf angemessenen Wohnraum zusteht: als unerlässliche Grundbedingung für körperliche und geistige Gesundheit sowie gesellschaftliche Teilhabe.

Doch in Deutschland ist es zunehmend schwer, eine bezahlbare Wohnung in geeigneter Lage, Größe und Ausstattung zu finden. Das betrifft vor allem die Ballungsräume der großen Städte und damit auch viele junge Menschen, die dort nach Schule oder Ausbildung gerne eine eigene Wohnung beziehen möchten. Längst fordern zahlreiche Initiativen und Interessenverbände politische Maßnahmen ein, um bezahlbaren Wohnraum für alle zu garantieren.

Sicher ist, dass niemand freiwillig „aufhört, zu wohnen“: weder der junge Demonstrant mit dem ironischen Schild auf dem Titel noch die 678.000 Menschen in Deutschland, die 2018 nach Schätzungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosigkeit ohne festen Wohnsitz waren. Jugendliche erschließen sich daher in der Auseinandersetzung mit dem Thema nicht nur die aktuelle Wohnungskrise und bringen ihre eigenen Vorstellungen von gutem Wohnen ein, sondern machen sich zugleich klar, wie elementar wichtig das Wohnen für uns Menschen insgesamt ist.

Johannes Winter

Inhalt

Vorab	2
Einführung ins Thema	3 – 5
Hinweise zu den Arbeitsblättern	6 – 8
Arbeitsblätter 01 – 04	9 – 12
Weiteres zum Thema	13
Zuletzt erschienen + Bestellhinweise	14

Zur Autorin / Zum Autor

JunProf. Dr. Anja Bonfig ist Juniorprofessorin für Verbraucherbildung in der digitalen Welt an der Pädagogischen Hochschule Schwäbisch Gmünd. In ihrer Lehre und Forschung widmet sie sich Frage- und Problemstellungen der sozioökonomischen Bildung.

Sven Heilmann ist studierter Volkswirt und Lehrer für Sozialwissenschaften, Geographie und Musik. Er lehrt und forscht als abgeordneter Lehrer im Arbeitsbereich sozioökonomische Bildung an der Universität zu Köln.

**DIE NEUEN
THEMENBLÄTTER**
nutzbar in
3 Varianten



Kopieren: Die Arbeitsblätter sind je doppelt vorhanden: So verbleibt immer ein Exemplar zur Ansicht im Heft, während das andere herausgetrennt und kopiert werden kann – optimiert auf Schwarz-Weiß. Das ermöglicht die Vervielfältigung nach individuellem Bedarf und reduziert unnötigen Abfall.



Ausfüllen: Die PDF-Dateien sind barrierefrei und enthalten Eingabefelder. Die Lernenden können die Aufgaben mit PDF-fähigen Endgeräten lösen und die Ergebnisse digital einreichen. Das spart Druckkosten und ermöglicht Distanzunterricht.



Verändern: Die Themenblätter sind offene Bildungsmaterialien (OER) und stehen im ODT-Dateiformat zur Verfügung. So können viele Inhalte an die Bedürfnisse der Lerngruppe angepasst werden.

bbp.de/themenblaetter

Impressum

Herausgeberin:

Bundeszentrale für politische Bildung/bpb
Adenauerallee 86, 53113 Bonn; www.bpb.de

E-Mail der Redaktion: edu@bbp.de

Redaktion: Johannes Winter (verantwortlich),

Peter Schuller

Autorin/Autor: JunProf. Dr. Anja Bonfig,
Sven Heilmann

Gestaltung: Mohr Design, Köln

Titelfoto: © Lichtgut/Christoph Schmidt

Druck: Bonifatius GmbH, Paderborn

Papier: 100% Recyclingpapier

Redaktionsschluss: November 2021

Veröffentlichung: 1. Auflage, Dezember 2021
Bestell-Nr. 5425, ISSN 0944-8357

Lizenz: Dieses Werk steht – soweit nicht durch Copyright-Angaben anders gekennzeichnet – unter der Lizenz CC BY-SA 4.0. Den rechtsverbindlichen Lizenzvertrag finden Sie unter <https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/legalcode.de>. Sie dürfen die Inhalte bearbeiten und die bearbeitete Fassung für Ihren Unterricht nutzen.

Voraussetzungen für die Weitergabe der bearbeiteten Fassung an Dritte sind die Nennung des Werkstitels mit Link, der Autoren/-innen und der bpb als Herausgeberin, ein Hinweis auf etwaige Bearbeitungen sowie die Weitergabe unter derselben Lizenz. Das Recht auf Weitergabe gilt nicht für Inhalte mit Copyright-Angabe. Die Attribution soll wie folgt lauten:



Themenblätter im Unterricht | 130,
Autorin/Autor: Anja Bonfig, Sven Heilmann,
Herausgeberin: Bundeszentrale für politische
Bildung/bpb (2021), Lizenz: CC BY-SA 4.0

Hinweis:

Diese Veröffentlichung stellt keine Meinungsäußerung der Bundeszentrale für politische Bildung/bpb dar. Für die inhaltlichen Aussagen tragen die Autoren/-innen die Verantwortung. Die bpb ist für den Inhalt der aufgeführten Internetseiten nicht verantwortlich. Beachten Sie bitte auch unser weiteres Print- sowie unser Online- und Veranstaltungsangebot. Dort finden sich weiterführende, ergänzende wie kontroverse Standpunkte zum Thema dieser Publikation.

Das Thema Wohnen ist die soziale Frage unserer Zeit. Sorgenfreies Wohnen als existenzielles Grundbedürfnis ist nicht überall und für jede/-n erreichbar. Aber worin genau besteht die Wohnraumkrise in Deutschland? Wer ist wie betroffen und welche Lösungsansätze existieren?

Steigende Miet- und Kaufpreise als zentrales Problem der Wohnraumkrise

Im September 2021 stimmten die Berliner/-innen über den Volksentscheid „Deutsche Wohnen & Co. enteignen“ ab. 56,4 Prozent der Stimmberechtigten sprachen sich für die Vergesellschaftung großer Immobilienkonzerne wie Deutsche Wohnen, Vonovia und Akelius aus. Hintergrund des Volksentscheids waren die steigenden Mieten in Berlin, die Organisatoren/-innen sehen diese Konzerne als „hauptverantwortlich für den Mietenwahnsinn“¹. Dieses Phänomen ist nicht nur in Berlin ein Thema. Alle im Bundestag vertretenen Parteien warben im Wahlkampf zur Bundestagswahl 2021 damit, neuen bezahlbaren Wohnraum schaffen zu wollen – freilich mit jeweils unterschiedlichen Konzepten.

Die durchschnittlichen Mieten und Immobilienpreise steigen in Deutschland seit Jahren an. Entscheidend sind jedoch die regionalen Unterschiede. Die Wohnraumkrise ist vor allem ein Problem der Großstädte und Ballungsgebiete. In den Städten Berlin, Hamburg, München, Frankfurt am Main, Stuttgart, Köln und Düsseldorf lag die durchschnittliche Nettokaltmiete 2018 für Wohnungen mit Einzugsjahr ab 2015 bei 10,80 Euro und damit mehr als 21 Prozent über dem Durchschnitt aller Wohnungen dieser Städte (8,90 Euro pro Quadratmeter).² München war dabei wie in den Jahren zuvor auch im ersten Quartal 2021 wieder Spitzenreiter mit 18,48 Euro pro Quadratmeter bei Neubauwohnungen.³ Wie darüber hinaus die Daten des Mikrozensus von 2018 zeigen, sind die Nettokaltmieten von Mietwohnungen, die ab dem Jahr 2015 bezogen wurden, deutschlandweit 11,6 Prozent teurer als Wohnungen, die vorher angemietet wurden.

Trotz steigender Mieten lag die durchschnittliche Mietbelastungsquote – also der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltsnettoeinkommen – 2018 deutschlandweit bei 27,2 Prozent und somit unterhalb des von Experten/-innen als kritische Schwelle angesehenen Wertes von 30 Prozent.⁴ Allerdings verschleiert dieser Durchschnittswert, dass die Mietbelastungsquote nicht nur regional höchst unterschiedlich ist, sondern vor allem bei Betrachtung unterschiedlicher Haushaltstypen stark variiert.

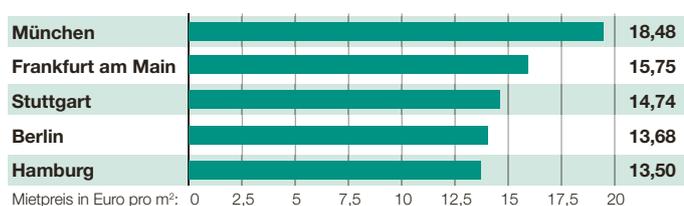


Abbildung 1: Städte mit den höchsten Mietpreisen für Wohnungen in Deutschland im 1. Quartal 2021 (in Euro pro Quadratmeter) (Datengrundlage: empirica-institut.de/fileadmin/Redaktion/Publikationen/Referenzen/PDFs/ZEITREIHE_Q1_2021_Versand.xlsx)

Die Wohnungskrise als soziale Frage

Die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt trifft nicht alle Haushalte gleich. Der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen war 2019 für Alleinlebende am höchsten (37,4 Prozent), gefolgt von Alleinerziehenden (32,6 Prozent). Dass die Frage nach bezahlbarem Wohnraum eine soziale ist, wird noch deutlicher, wenn man den Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen je nach Einkommenssituation betrachtet. Auch wenn in den letzten Jahren der Anteil für Wohnkosten leicht gesunken ist, müssen armutsgefährdete Haushalte fast die Hälfte ihres Einkommens fürs Wohnen ausgeben.⁵ Bei den nicht armutsgefährdeten Haushalten ist es dagegen weniger als ein Viertel.

	2011	2015	2019
Bevölkerung insgesamt darunter Haushalte von ...	28,3	27,3	25,9
Alleinlebenden	39,1	39,1	37,4
Alleinerziehenden	38,7	34,9	32,6
Zwei Erwachsenen ohne Kind	26,2	25,4	24,2
Zwei Erwachsenen mit zwei Kindern	24,4	22,9	21,5
Armutsgefährdeten	50,0	51,2	49,0
Nicht Armutsgefährdeten	24,3	22,7	21,9

Abbildung 2: Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltsnettoeinkommen in Prozent (Datengrundlage: destatat.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Wohnen/Tabellen/eurostat-anteil-wohnenkosten-haushaltseinkommen-silc.html)

Da die Nettokaltmiete beim Abschluss eines neuen Mietvertrags leichter angehoben werden kann als bei bestehenden Verträgen, verbleiben ältere Menschen oft in großen Wohnungen. In einer Studie des Instituts Arbeit und Technik zeigte sich für die Stadt Berlin, dass die befragten Senioren/-innen im Durchschnitt in einer 23 Quadratmeter kleineren Wohnung mit altersgerechten Ausstattungsmerkmalen leben möchten.⁶ Ein solches Angebot findet sich jedoch häufig nur im höheren Preissegment. Dieses Phänomen findet sich nicht nur in Berlin, wie die Daten des Mikrozensus 2018 zeigen. Nach einer Be-

¹ So zu lesen auf der Website der Initiative: dwenteignen.de/warum-enteignen

² Destatis/WZB/BiB (Hg.): Datenreport 2021. Ein Sozialbericht für die Bundesrepublik Deutschland, Bonn 2021, S. 267. bpb.de/328110

³ Grundlage der Analyse sind die inserierten Angebotspreise in Euro/m² für eine Fläche von 60-80 m² (Ein- und Zweifamilienhaus 100-150 m²) mit guter Ausstattung. Die Vergleichbarkeit ist sichergestellt durch ein Verfahren, bei dem z. B. die Ausstattung der Wohnung mitberücksichtigt wird.

⁴ Thorsten Hippe: „Versagt die Soziale Marktwirtschaft auf dem Wohnungsmarkt? Wohnungsmangel als neue soziale Frage“, in: Gesellschaft – Wirtschaft – Politik 67 (2018) 4-2018. budrich-journals.de/index.php/gwp/article/view/32310

⁵ Als armutsgefährdet gelten Haushalte mit einem Nettoäquivalenzeinkommen von weniger als 60 Prozent des durchschnittlichen Äquivalenzeinkommens.

⁶ Institut Arbeit und Technik (IAT): „Marktbericht Wohnen für Ältere in Berlin“, Bochum/Gelsenkirchen 2018. iat.eu/forschung-aktuell/2018/fa2018-02.pdf, S.10

rechnung der Hans-Böckler-Stiftung wohnen in deutschen Großstädten Alleinlebende durchschnittlich auf einer Fläche von 58 Quadratmetern.⁷ Mehrpersonenhaushalte haben demnach deutlich weniger Wohnfläche pro Person zur Verfügung. Gleichzeitig wächst der Anteil an Einpersonenhaushalten, der schon heute fast die Hälfte der Haushalte in Großstädten ausmacht.

Die Perspektive der Immobilienbesitzer/-innen

Ein gänzlich anderes Bild zeichnet sich für Immobilienbesitzer/-innen ab. Diese sind nach aktuellen Schätzungen seit dem Jahr 2011 um drei Billionen Euro reicher geworden. Gewonnen haben hierbei insbesondere wohlhabende Haushalte: „Mehr als die Hälfte der Kapitalgewinne entfiel auf die reichsten 10 Prozent der Deutschen, aber auch Haushalte der oberen Mittelschicht (...) haben stark profitiert.“⁸

Hauptgrund für die Gewinne ist der Preisanstieg bei Immobilien, besonders in den Großstädten. Als ein Preistreiber lassen sich die nach wie vor besonders „günstigen“ Kredite identifizieren, da die Kreditzinsen durch die expansive Geldpolitik der Europäischen Zentralbank seit Jahren auf einem historischen Tiefstand sind.

Wenn Immobilienvermögen wächst, kann das grundsätzlich an zwei Faktoren liegen: Entweder der Bestand an Immobilienvermögen wird durch Bauinvestitionen erhöht – oder es kommt durch Preissteigerung zu einer Neubewertung bestehender Immobilien. Die Vermögenszuwächse in den letzten Jahren lassen sich vor allem durch letztgenannten Faktor erklären.

Zentrale Ursachen der Wohnraumkrise

Grundsätzlich kann die Wohnraumkrise als ein Knappheitsproblem beschrieben werden, also als eine Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt: In vielen deutschen Großstädten kann das Angebot nicht mit der wachsenden Nachfrage mithalten, die sich wiederum durch den Bevölkerungszuzug und durch Änderungen in den Haushaltsstrukturen speist. In vielen ländlichen und peripheren Räumen verhält es sich dagegen genau umgekehrt. Durch Abwanderung übersteigt das Angebot dort die Nachfrage. Die Gründe für dieses Ungleichgewicht sind vielschichtig.

Eine zu geringe Neubauaktivität kann als Ursache des Wohnraummangels in Städten beschrieben werden: „Wenn unter den Bedingungen steigender Haushaltszahlen die Baufertigstellungen mit der Bevölkerungsentwicklung nicht Schritt halten, entstehen angespannte Wohnungsmärkte, in denen die Nachfrage höher ist als das Angebot an Wohnungen.“⁹ Die Folge sind steigende Preise. Gleichzeitig steigt in einigen Regionen der Leerstand in ländlichen Gebieten.

Zudem ist der Baugrund insgesamt – und im Besonderen in Großstädten – begrenzt. Die hohe Nachfrage nach Bauland führt zu steigenden Bodenpreisen. Von 2011 bis 2020 hat sich der durchschnittliche Kaufpreis für Bauland in Deutschland fast verdoppelt. Gleichzeitig gibt es auch hier regionale deutliche Unterschiede. Zusätzlich werden regulatorische Gründe als Hindernis für die Bereitstellung von Wohnraum in Ballungsräumen genannt.

Veränderungen in der Wohnungspolitik haben die Krise am Wohnungsmarkt in den letzten Jahren noch verschärft. So wurde der Bestand an Sozialwohnungen in den letzten Jahren sukzessive abgebaut bzw. privatisiert. Diese Wohnungen werden ganz oder zum Teil mit öffentlichen Geldern finanziert und ermöglichen die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums auch für sozial schwächere Bevölkerungsschichten, da Sozialwohnungen aufgrund des Wohnungsbindungsgesetzes nur an Personen mit Wohnberechtigungsschein vermietet werden und die Mietkosten nicht höher als die laufenden Aufwendungen für die Immobilie sein dürfen (sogenannte Kostenmiete). Darüber hinaus spielen veränderte Investitionsmechanismen in der Immobilienwirtschaft eine Rolle, insbesondere das verstärkte Auftreten von Großinvestoren/-innen.

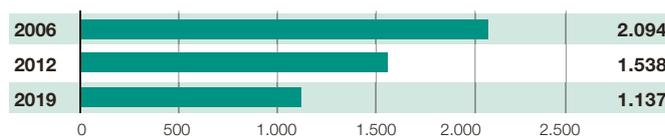


Abbildung 3: Bestand der Sozialmietwohnungen in Deutschland in den Jahren von 2006 bis 2019 (in 1.000) (Datengrundlage: de.statista.com/statistik/daten/studie/892789/umfrage/sozialwohnungen-in-deutschland/#statisticContainer)

Wie lässt sich die Wohnraumkrise lösen?

Die aktuell diskutierten Lösungsansätze sind ebenso vielschichtig wie die Ursachen der Wohnraumkrise, sodass folgend nur ausgewählte Maßnahmen skizziert und in Ansätzen diskutiert werden können.

Nachverdichtung

Neuer Wohnraum in Großstädten kann durch Nachverdichtung geschaffen werden: In Gebieten, in denen bereits Wohnraum vorhanden ist, wird mehr Wohnraum geschaffen, z. B. durch Aufstockung von bestehenden Immobilien oder Bebauung freier Flächen. Vorteil dieser Vorgehensweise ist, dass kein neuer Baugrund erschlossen werden muss (indem Nutzungsfläche umgewandelt wird), sodass der Preis pro neu geschaffenen Quadratmeter Wohnfläche niedriger liegt. Zudem ist die Infrastruktur (Straßen, Geschäfte, kulturelles Angebot etc.) bereits vorhanden. Werden jedoch im Zuge der Nachverdichtung vormals städtische Grünflächen bebaut, sinkt dadurch der Grünflächenanteil in Großstädten. Zudem ist mit einem höheren Verkehrsaufkommen sowie insgesamt höheren Emissionen zu rechnen.

Veränderte Boden- bzw. Baupolitik

In Deutschland soll durch das Baulandmobilisierungsgesetz (welches seit Juni 2021 in Kraft ist) u. a. Wohnungsbau erleichtert werden, indem z. B. Behörden leichter von bestehenden Bebauungsplänen zugunsten des Wohnungsbaus abweichen

⁷ Hans-Böckler-Stiftung (Hg.): „Muster sozialer Ungleichheit der Wohnversorgung in deutschen Großstädten“, August 2021. boeckler.de/fpdf/HBS-008072/p_tofoe_WP_222_2021.pdf

⁸ Till Baldenius, Sebastian Kohl, Moritz Schularick: „Die neue Wohnungsfrage. Gewinner und Verlierer des deutschen Immobilienbooms“, Juni 2021. econtribute.de/RePEc/aij/aijpbs/ECONtribute_PB_019_2021.pdf

⁹ Andrej Holm: „Rückkehr der Wohnungsfrage“, Juli 2018. bbp.de/216869

dürfen. Zudem sollen Mieter/-innen durch das Gesetz besser geschützt werden, da Umwandlungen von Miet- in Eigentumswohnungen erschwert werden. Durch den Abbau von bürokratischen Hürden können Verfahren für neue Wohnbebauungen beschleunigt werden. Kritisiert werden beispielsweise die Ausnahmen beim Verbot der Umwandlung in Eigentumswohnungen, aber auch die möglichen Gefahren für die Umwelt durch das beschleunigte Verfahren. Welche Wirkungen das neue Gesetz haben wird, bleibt abzuwarten.

Strategien der Wohnungsnachfrage

Neben solchen politischen Maßnahmen lassen sich auch Entwicklungen beobachten, die eher an der Nachfrageseite ansetzen. Individuelle Strategien können die bewusste Beschränkung auf wenig Wohnraum sein (z. B. in „Tiny Houses“). Kooperative Ansätze umfassen den gemeinschaftlichen Erwerb von Häusern (wie z. B. bei der Beteiligungsgesellschaft „Mietshäuser Syndikat“, die Häuser langfristig in Kollektiveigentum überführen will), die Bildung von generationenübergreifenden Wohngemeinschaften oder das gemeinschaftliche Bauen in Baugruppen. Diese alternativen Ansätze sind dabei vor allem eine Reaktion auf die Rahmenbedingungen, jedoch ohne eine Fokussierung darauf, diese zu verändern. Durch solche Erwerbs-, Bau- und Wohnprojekte, die sich auf gemeinschaftliches Zusammenleben in unterschiedlichen Ausgestaltungsformen konzentrieren, wird es den beteiligten Parteien ermöglicht, Wohnraum zu schaffen. Viele Kommunen nutzen das Potential dieser Wohnformen zur Lösung der Wohnungskrise und stellen entsprechende Flächen zur Verfügung, wie die wachsende Zahl an entsprechenden Projekten in Deutschland zeigt.

Ländliche Regionen attraktiver gestalten

Um den Nachfragedruck in den Ballungszentren zu reduzieren, ist es auch möglich, die Attraktivität des ländlichen Raums zu erhöhen. Diskutiert werden eine bessere Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, die Bereitstellung leistungsfähiger Internetverbindungen oder die gezielte finanzielle Förderung von Dorferneuerungen (z. B. durch die Modernisierung leerstehender Gebäude).

Ein Teil des Problems der Wohnraumkrise sind die hohen Mietkosten. Lösungsmöglichkeiten, die vorrangig an diesem Punkt ansetzen, sind die Mietpreisbremse sowie die Enteignung von großen Immobilienkonzernen, die im Folgenden näher erläutert werden. Darüber hinaus werden u. a. Mietkostenzuschüsse für Personen mit sehr niedrigen Haushaltseinkommen oder eine Erhöhung des Wohngeldzuschusses für ALG-II-Empfänger/-innen diskutiert.

Mietpreisbremse

Eine Mietpreisbremse ist in ihrer konkreten Ausgestaltung Gegenstand zahlreicher politischer Debatten und juristischer Entscheidungen, zuletzt auch im Zuge der Bundestagswahl 2021. Die aktuelle Fassung der Mietpreisbremse (in Kraft seit Januar 2021) sieht vor, dass in Gebieten mit einer angespannten Wohnungslage die Miete bei Neuvermietung höchstens 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Die Mietpreisbremse gilt derzeit in den Großstädten Berlin, Köln

und Stuttgart aber auch in kleineren Städten wie Ludwigsburg und Wolfsburg. Ein grundlegender Vorteil der Mietpreisbremse ist, dass sie nur in Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt greift. Ein Nachteil wiederum ist die Bildung von „Schattenmärkten“. So ist z. B. die Vermietung teils daran gekoppelt, dass neue Mieter/-innen Inventar abkaufen. Zudem wird kritisiert, dass durch die Vorgaben der maximalen Höhe der Mieten kein Anreiz für Vermieter/-innen für Instandsetzungs- oder Modernisierungsmaßnahmen besteht.

Enteignung von großen Immobilienkonzernen

Nach dem eingangs erwähnten Volksentscheid ist der Berliner Senat nun dazu aufgefordert, Maßnahmen einzuleiten, um private Immobiliengesellschaften mit mehr als 3.000 Wohnungen auf der Grundlage von Art. 15 GG zu enteignen und deren Wohnungsbestände in Gemeineigentum zu überführen. Die Entschädigung der Unternehmen soll dabei „deutlich unter Marktwert“ ausfallen. Ziel ist es, durch die Enteignung und Überführung des Wohnraums in Gemeineigentum die Mieten zu senken und auch langfristig Mieter/-innen vor steigenden Mieten zu schützen. Kritisch diskutiert wird, dass hierdurch kein zusätzlicher Wohnraum entsteht, wegen der Kosten für Entschädigungszahlungen aber Mittel für Investitionen (wie Renovierungen) fehlen. Zudem ist fraglich, wie zukünftige Investoren/-innen reagieren, wenn sie sich mit der Möglichkeit einer Enteignung konfrontiert sehen.

Wohnraumkrise – mehr als eine Frage der Gerechtigkeit

Wohnen als Menschenrecht ist zwar nicht explizit im deutschen Grundgesetz aufgeführt, allerdings durch Artikel 11 im Internationalen Pakt über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte („UN-Sozialpakt“) verankert und darüber hinaus auch Teil der „Agenda 2030“, welche 17 Ziele für nachhaltige Entwicklung definiert. Das Recht auf angemessenen Wohnraum schließt dabei den Schutz vor Vertreibung aus der eigenen Wohnung sowie deren Finanzierbarkeit mit ein. In Deutschland übernimmt daher auch der Staat die Mietkosten für Menschen, die sich – z. B. im Falle des Bezugs bestimmter Sozialleistungen – keine eigene Wohnung leisten können. Als Richtwerte für eine angemessene Größe gelten derzeit ca. 50 Quadratmeter für Alleinstehende bzw. 85 Quadratmeter für einen Vier-Personen-Haushalt.

Darüber hinaus muss nach Empfehlung der UN sichergestellt werden, dass Gemeinden „über die Ressourcen und technischen Kapazitäten verfügen, um Wohnungen zu bauen, die extremen Wetterereignissen, Erdbeben und anderen Katastrophen standhalten“ und auf Probleme wie Diskriminierung, Fremdenfeindlichkeit und Stigmatisierung reagieren.¹⁰

¹⁰ Menschenrechtsrat: „Bericht der Sonderberichterstatterin über angemessenes Wohnen als Bestandteil des Rechts auf einen angemessenen Lebensstandard und das Recht auf Nichtdiskriminierung in diesem Zusammenhang“, Januar 2018. [institut-fuer-menschenrechte.de/fileadmin/Redaktion/PDF/Sonstiges/Bericht_Sonderberichterstatterin_Recht_auf_Wohnen_Recht_auf_Nichtdiskriminierung.pdf](https://www.institut-fuer-menschenrechte.de/fileadmin/Redaktion/PDF/Sonstiges/Bericht_Sonderberichterstatterin_Recht_auf_Wohnen_Recht_auf_Nichtdiskriminierung.pdf)

Wie setze ich die Materialien im Unterricht ein?

Lernziele:

Die Schülerinnen und Schüler

- kennen zentrale Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und deren Wechselwirkungen,
- erklären die räumliche Verteilung der Mietpreise in Deutschland,
- erklären die Auswirkungen der derzeitigen Situation auf dem Wohnungsmarkt für unterschiedliche Akteure/-innen,
- reflektieren die Entwicklung des Wohnungsmarkts in ihrer Heimatkommune,
- entwickeln eigene Vorstellungen guten Wohnens und reflektieren diese vor dem Hintergrund alternativer Wohnformen und
- diskutieren verschiedene Positionen zu einem bundesweiten Mietendeckel.

Vorab: Die Wohnungskrise stellt unsere Gesellschaft vor gravierende Herausforderungen. Mit Hilfe dieses Themenblatts erarbeiten und hinterfragen die Schüler/-innen das Ausmaß, die Ursachen und die Folgen der Wohnungskrise und beurteilen mögliche Lösungsansätze. Aufgrund der Zielperspektive, Schüler/-innen zur Bewältigung und Gestaltung von sozio-ökonomischen Lebenssituationen zu befähigen, erfolgt eine multiperspektivische, problemorientierte Herangehensweise, indem unterschiedliche Akteure/-innen auf dem Wohnungsmarkt mit ihren jeweiligen Interessen, Ansprüchen und Betroffenheiten identifiziert und individuelle sowie kollektive Handlungsmöglichkeiten aufgezeigt werden.

genutzt werden, nach Bearbeitung des Mysterys den eigenen Kompetenzerwerb zu reflektieren.

Zu Aufgabe 2

Bei der Beantwortung der Leitfrage sollten auch die Hintergründe für die Situation von Leonie und Frau Schulz deutlich werden. Einer insgesamt hohen und weiter steigenden Wohnungsnachfrage steht ein zu geringes Angebot an geeignetem Wohnraum gegenüber. Daraus resultieren weiter steigende Mieten und insgesamt das Problem, dass bestimmte Bevölkerungsgruppen Schwierigkeiten haben, geeigneten Wohnraum zu finden. Die Gründe und Folgen, die mit Hilfe der Karten erschlossen werden können, sind in der untenstehenden Übersicht exemplarisch dargestellt. Zur Differenzierung und Hilfestellung können die Begriffe „Hohe Nachfrage“, „Geringes Angebot“ und „Wohnungskrise“ auch als Strukturierungshilfe vorgegeben werden.

„Wohnungskrise“?

Zu Aufgabe 3

Die Schüler/-innen reflektieren mit Hilfe dieser Aufgabe auch unter Bezugnahme auf die Situation am eigenen Wohnort die Verallgemeinerbarkeit auf andere Regionen in Deutschland. Deutlich werden sollte hierbei, dass das Beispiel des Mysterys zwar typisch für viele Großstädte und Regionen mit Bevölkerungszunahme in Deutschland ist, gleichzeitig aber auch Regionen in Deutschland existieren, die z. B. durch Abwanderung mit gegenteiligen Effekten konfrontiert sind.

AB 01 Mystery zur Wohnungskrise

Der Einsatz des Mysterys fördert vernetztes Denken auf motivierende und aktivierende Weise. Unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten, bei denen verschiedene Perspektiven und Einflussfaktoren berücksichtigt werden, können anhand des konkreten Fallbeispiels erarbeitet werden. Dabei sollte auch die Allgemeingültigkeit des Beispiels hinterfragt werden.

Was hat das Studierendenwerk damit zu tun, dass Frau Schuster nicht mehr einsam ist?

Zu Aufgabe 1

Diese Aufgabe dient dazu, das individuelle Vorwissen der Schüler/-innen zu aktivieren. Sie muss nicht im Plenum besprochen werden, kann aber von den Schülern/-innen dazu



Hinweise zur Strukturierung des Mysterys (in Klammern sind die Nummern der jeweils passenden Kärtchen angegeben)

	Region(en) und Begründung	Herausforderungen und Perspektiven
A	1 München hat sehr hohes Miet- und Kaufpreisniveau, angespannter Wohnungsmarkt	Herausforderungen: zu kleine Wohnung, Bereitstellung adäquaten Wohnraums für die Familie (Wohnungssuche); Perspektiven: Wohnortwechsel ins entfernte Umland, Sparen
B	3 Hohes Mietenniveau verspricht gute Rendite	Herausforderungen: ggf. hohe Investitionskosten durch hohe Kaufpreise, geringes Angebot; Perspektiven: Gewinnerzielung durch Wohnungsvermietung, hohes Mietenniveau
C	7 Periphere Region mit geringer Nachfrage	Herausforderung: Mieter/-innen finden; Perspektiven: ggf. Wohnung anpassen (z. B. altersgerecht umbauen), Miete senken, Leerstand akzeptieren
D	2 Hohes Mietenniveau	Herausforderung: vermutlich hohe Kaufpreise; Perspektive: langfristige Vermietung
E	5 Berlin ist attraktiv, viele Menschen wollen dort hin	Herausforderungen: Verdrängung (da das Einkommen nicht mit Mieterhöhung standhält), kleinere günstige Wohnung vermutlich kaum verfügbar; Perspektive: Umzug in ein anderes Viertel
F	Überall ein Problem, aber vermutlich noch stärker in Regionen mit Angebotsmärkten	Herausforderungen: latenter und offener Rassismus, Vermieter/-innen können sich Mieter aussuchen; Perspektive: Unterstützung bieten z. B. Beratungsstellen oder die Antidiskriminierungsstelle des Bundes
G	6 In der Nähe eines Ballungszentrums	Herausforderung: bisher von Abwanderung betroffener Raum braucht noch Einwohner/-innen; Perspektive: Attraktivitätssteigerung durch innovative Wohn- und Arbeitskonzepte

Eine mögliche Lösung zu AB 02 Aufgabe 1 b) und c)

AB 02 Wohnungskrise in Deutschland: Geht uns das alle an?

Der Umgang mit Statistiken stellt für viele Schüler/-innen eine große Herausforderung dar. Durch die Methode des lebendigen Diagramms werden statistische Daten für die Schüler/-innen erfahrbar. Eine gezielte rollengebundene Erarbeitung trägt den unterschiedlichen Herausforderungen und Interessen der Akteure/-innen Rechnung, gleichzeitig werden gegensätzliche Herausforderungen zwischen prosperierenden Ballungszentren und schrumpfender Peripherie deutlich.

Verteilung der Mieten

Zu Aufgabe 1

zu a) Hier wird das Mietpreisniveau als Knappheitsindikator für die regional sehr unterschiedliche Situation des Wohnungsmarktes verwendet. Insgesamt wird deutlich, dass vor allem in den Großstädten und Umlandgemeinden der Wohnungsmarkt eher angespannt ist – sichtbar in dem überdurchschnittlichen Mietniveau, im Gegensatz zu den peripheren Lagen und strukturschwachen Regionen. Als Gründe können angeführt werden: a) eine hohe Nachfrage nach Wohnraum in Ballungsgebieten, die trotz gestiegener Neubauaktivität das Angebot übertrifft, sowie b) ein Ausweichen der Bevölkerung in die Umlandgemeinden.

zu b) und c) Hier wird ein Verständnis für die unterschiedlichen Perspektiven und Herausforderungen der Wohnungsmarktsituation gefördert. Eine mögliche Lösung zeigt die Tabelle.

Wohnungskrise auch bei mir?

Zu Aufgabe 2

zu a) Individuelle Ergebnisse je nach Recherche. Ziel ist es, die Situation am eigenen Wohnort auch für unterschiedliche Nachfragetypen zu reflektieren.

zu b) Bei der individuellen Stellungnahme können z. B. berücksichtigt werden: räumliche Unterschiede in den Bedingungen und Herausforderungen, unterschiedliche Betroffenheit je nach Akteur/-in, unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten, Wohnen als Grundrecht für alle.

AB 03 Alternative Wohnformen als ein Weg aus der Wohnungskrise

Mein Wohntraum

Zu Aufgabe 1

Die Schüler/-innen werden dazu motiviert, sich mit ihren eigenen Vorstellungen vom guten Wohnen auseinanderzusetzen. Die Lehrkraft kann hier durch gezielte Konkretisierungsbeispiele Hilfestellung leisten, z. B.: „Wo möchtest du wohnen?“, „Mit wie vielen und welchen Menschen möchtest du zusammenwohnen?“, „Wie wichtig ist dir die Größe?“ oder „Welche Rolle spielt der Preis?“. Bei der Reflexion der eigenen Wohnwünsche kann auf die Ergebnisse der ersten beiden Arbeitsblätter verwiesen werden. Die Aufgabe kann anstelle einer Skizze auch in Stichworten bearbeitet werden.

Alternative Wohnformen

Zu Aufgabe 2

Fokussiert werden hier ausgewählte alternative Wohnformen, ohne einen Anspruch auf Vollständigkeit zu erheben. Deutlich werden soll, dass alternative Wohnformen einerseits eine Antwort auf mangelnden Wohnraum, steigende Preise und wachsende ökologische Anforderungen sind, andererseits aber auch geänderten Ansprüchen an das gemeinschaftliche und solidarische Wohnen entspringen. Sie bieten sowohl auf individueller als auch auf gesellschaftlicher Ebene zahlreiche Vorteile gegenüber dem herkömmlichen Wohnen. Hierzu zählen häufig niedrigere Wohnkosten durch die gemeinschaftliche Nutzung von Räumen im Sinne der Sharing Economy, die Stärkung des sozialen Miteinanders und die geringere Inanspruchnahme von Ressourcen wie Fläche und Energie. Dem stehen aber auch Herausforderungen wie der Verzicht auf Platz und Privatsphäre sowie ein höheres individuelles Engagement schon in der Planungsphase gegenüber.

AB 04 „Mal angenommen, es gibt einen bundesweiten Mietendeckel“

Grundlage für das Arbeitsblatt ist der Zukunftspodcast der Tagesschau mit dem Titel „Mal angenommen ... es gibt einen bundesweiten Mietendeckel“, der kurz vor der Bundestagswahl 2021 veröffentlicht wurde. Der Podcast ist zu finden in der ARD-Audiothek, auf verschiedenen Streaming-Portalen (YouTube, Spotify u. a.) sowie direkt auf der Seite der Tagesschau: tagesschau.de/multimedia/audio/podcast-malangenommen-mietendeckel-101.html.

Ein Gedankenexperiment

Zu Aufgabe 1

Die Bearbeitung dieser Aufgabe ist als Einzelarbeit angelegt. Durch die Bearbeitung der Tabelle werden die Schüler/-innen dazu angehalten, dem Podcast aufmerksam zu folgen. Eine Besprechung der Antworten im Plenum ist möglich, jedoch nicht notwendig, da die Schüler/-innen den Podcast im Weiteren erneut anhören und bearbeiten sowie ihre Ergebnisse in Partnerarbeit vertiefen und diskutieren.

Aussage	✓	✗	Begründung
1	x		
2		x	Empfehlung: nicht mehr als 30 Prozent, aber 40 Prozent der Menschen geben mehr aus
3		x	
4		x	Die Nachfrage ist zwar gestiegen, das offizielle Angebot allerdings nicht (dafür mehr Angebote „unter der Hand“)
5	x		
6	x		
7		x	AfD, CDU, FDP waren dagegen; Linke dafür; SPD und Grüne wollen Mietpreisbremse verschärfen

Eine mögliche Lösung zu AB 04 Aufgabe 1

Auswirkung	Für wen?	✓	✗	Begründung
Die Mietpreise in den Großstädten sinken	Mieter/-innen	x		Die Mietkosten sinken, sodass mehr vom Haushaltsnettoeinkommen zur Verfügung steht; Mieter/-innen können sich mehr Wohnraum zur alleinigen Nutzung leisten (Wohn- und Arbeitsraum trennen); Beispiele aus Berlin und Wien
	Mieter/-innen mit geringem Einkommen	x		Können sich z. Z. kaum Wohnraum in Großstädten leisten, das wäre bei einem Mietendeckel anders
	Vermieter/-innen		x	Die Mieteinnahmen sinken; höherer Verwaltungsaufwand bei Neuvermietung aufgrund der hohen Nachfrage
	Vermieter/-innen	x		Höhere Nachfrage nach Wohnraumangeboten
	Vermieter/-innen, die vor kurzem Eigentum gekauft haben		x	Sinkende Einnahmen können dazu führen, dass Schulden nicht abgezahlt werden
	Vermieter/-innen, die Wohnung als Altersvorsorge erworben haben		x	Mieteinnahmen sichern den Bedarf, dieser ist bei sinkenden Mietzahlungen gefährdet

Eine mögliche Teillösung zu AB 04 Aufgabe 2 a)

Die Folgen eines Mietendeckels

Zu Aufgabe 2

Die Bearbeitung der Teilaufgabe a) kann in Einzel- oder Partnerarbeit erfolgen. Bei Teilaufgabe b) werden die Ergebnisse mit einem/-er Partner/-in zusammentragen und diskutiert. Die abschließenden Statements (Teilaufgabe c) können als Lernstandsüberprüfung genutzt werden. Wichtig ist hierbei, darauf zu achten, dass die Lernenden ihre Positionierung begründen.

In der untenstehenden Tabelle sind exemplarische Antwortmöglichkeiten festgehalten. Es ist darauf zu achten, dass zumindest ausgewählte Auswirkungen aus der Perspektive unterschiedlicher Gruppen bewertet sind. Wenn alle Auswirkungen nur aus der Perspektive einer Gruppe (z. B. Mieter/-innen) beurteilt werden, sollten die Lernenden darauf hingewiesen und/oder die Antworten im Plenum gesammelt und ergänzt werden, um die Ergebnisse zu vergleichen.

Differenzierungsmöglichkeit: Anstatt die Auswirkungen eigenständig dem Podcast zu entnehmen, können (ausgewählte) Konsequenzen vorgegeben werden. Die Aufgabe konzentriert sich in diesem Fall auf die Erarbeitung der unterschiedlichen Perspektiven und Begründungen. Da die Diskussion der Konsequenzen in Wien komplex sind – weil unterschiedliche Regelungen gelten – wäre es zudem möglich, die Bearbeitung nur bis Minute 15:18 anzusetzen.

zu a)

Weitere mögliche Auswirkungen als Ergänzung zur Teillösung unten:

- Höhere Nachfrage nach Wohnraum in Großstädten
- Alte Wohnungen werden seltener energetisch saniert und instandgesetzt
- Vermietungsangebote nicht mehr über offizielle Portale, Entstehung von Schwarzmärkten für Vermietungen, weniger Wohnungen werden angeboten, Umwandlung in Eigentumswohnungen
- Verkauf von Eigentumswohnungen zu einem hohen Preis, Wohnungstausch oder Umzug in kleinere Wohnung wieder möglich

Mystery zur Wohnungskrise

Nach dem Tod ihres Mannes lebte Frau Schuster allein in ihrer Wohnung. Sie fühlte sich zu Hause oft einsam, auch weil ihre erwachsenen Kinder längst ausgezogen waren. Doch alles änderte sich, als sie eines Tages eine Plakatwerbung des Kölner Studierendenwerks sah.



Was hat das Studierendenwerk damit zu tun, dass Frau Schuster nicht mehr einsam ist?

1 Formuliere und notiere eine erste Vermutung zur Beantwortung der Leitfrage.

.....

.....

.....

.....

2 a) Erstellt in Kleingruppen mit Hilfe der Kärtchen ein Wirkungsgefüge: Schneidet diese aus, ordnet sie sinnvoll an (z. B. nach ähnlichen Inhalten) und kennzeichnet Zusammenhänge (z. B. durch beschriftete Pfeile).

<p>1 Viele Menschen möchten in Großstädten leben, da es dort Arbeitsplätze, Kultur-, Freizeit- und Bildungsangebote gibt.</p>	<p>6 Von 2011 bis 2020 ist die Bevölkerung Kölns um ca. 80.000 Einwohner/-innen gewachsen. Typisch für viele deutsche Großstädte.</p>	<p>11 Wer eine Baugenehmigung benötigt, braucht Geduld: Die Bearbeitung von Bauanträgen dauert in Köln im Durchschnitt 9 Monate.</p>	<p>16 Nach wie vor stehen in Köln zahlreiche Wohnungen leer: Als „Betongold“ finanzieren sie sich alleine durch die steigenden Preise beim Wiederverkauf.</p>
<p>2 Leonie hat mit ihrem Studium in Köln begonnen und endlich ein neues Zuhause gefunden.</p>	<p>7 Ohne zusätzliche Einnahmen hätte Frau Schulz sich die Wohnung nicht mehr lange leisten können.</p>	<p>12 Die durchschnittlichen Preise für Eigentumswohnungen sind in Köln von 2011 bis 2019 um 86 % gestiegen.</p>	<p>17 Leonies Freundin Selin hat nicht so viel Glück gehabt. Sie hat zwar eine bezahlbare Wohnung gefunden, diese ist aber weit weg von der Uni.</p>
<p>3 Die Menschen in Deutschland werden immer älter. Gleichzeitig wohnen immer mehr ältere Menschen in Deutschland allein.</p>	<p>8 Es gibt in Köln viel zu wenig Bauland, um neuen Wohnraum zu schaffen.</p>	<p>13 Insbesondere preisgünstige Wohnungen fehlen auf dem Wohnungsmarkt.</p>	<p>18 Private Investoren/-innen drängen auf den Wohnungsmarkt. Vor allem der Bau hochpreisiger Wohnungen mittlerer Größe verspricht Rendite.</p>
<p>4 Die Wohnfläche pro Person steigt in Deutschland seit Jahren an, auch wegen immer mehr Single-Haushalten.</p>	<p>9 In vielen beliebten Stadtteilen Kölns sind die Mieten stark gestiegen.</p>	<p>14 Der Bestand an geförderten Wohnungen („Sozialwohnungen“) hat in Köln immer weiter abgenommen.</p>	<p>19 Frau Schulz würde ja auch in eine kleinere Wohnung ziehen, aber durch die gestiegenen Mieten ist die auch nicht billiger.</p>
<p>5 Frau Schulz konnte zwei Zimmer an Studierende vermieten. Die Miete fällt nicht zu hoch aus, sie ist ja froh, nicht alleine zu sein.</p>	<p>10 Wenn Stadtteile immer attraktiver werden und die Mieten und Kaufpreise dort steigen, nennt man das Gentrifizierung.</p>	<p>15 Die Werbekampagne des Studierendenwerks zeigt Wirkung: Viele Kölner/-innen bieten ihre Zimmer zur Miete an.</p>	

b) Beantwortet nun auf Basis von a) die Leitfrage. Begründet und präsentiert euer Wirkungsgefüge anschließend im Plenum.

.....

.....

„Wohnungskrise“?

3 In den Medien wird häufig von einer Wohnungskrise in deutschen Großstädten gesprochen. Recherchiert und diskutiert:

a) Ist diese Beschreibung zutreffend? Ja, / Nein, denn

.....

b) Ist diese Beschreibung auch auf euren Wohnort anwendbar? Ja, / Nein, denn

.....

Q1: Kölner Studierendenwerk kstw.de/wohnraum-gesucht-5stock-habe-ich

Wohnungskrise in Deutschland: Geht uns das alle an?

Die Wohnungskrise stellt unsere Gesellschaft vor gravierende Herausforderungen. Allerdings sind die verschiedenen Regionen und Personengruppen in Deutschland ganz unterschiedlich davon betroffen.

Verteilung der Mieten

1 a) Beschreibe anhand der Karte Q1 die Verteilung der Wohnungsmieten in Deutschland. Hast du eine Erklärung für die unterschiedlich hohen Wohnungsmieten?

.....

.....

.....

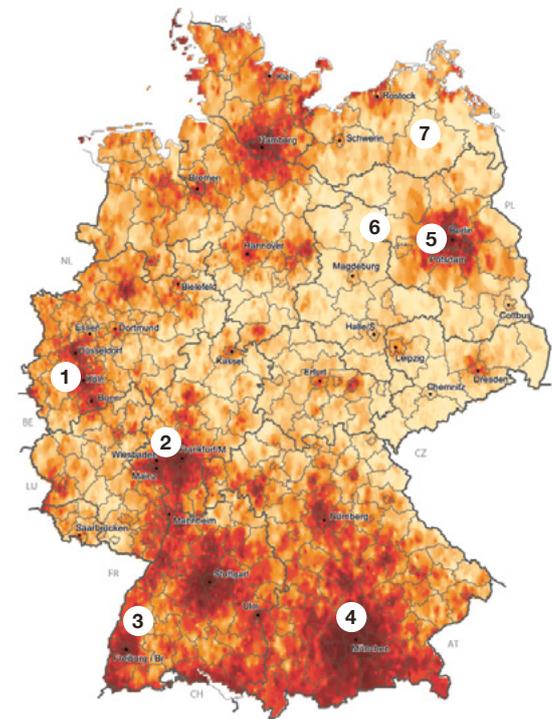
b) Hier findest du Fallbeispiele aus ganz Deutschland. Ordne diese den Regionen 1–7 auf der Karte zu (es können mehrere passen) und begründe.

c) Auf dem Wohnungsmarkt prallen unterschiedliche Interessen aufeinander. Notiere Herausforderungen und Perspektiven zu den Fallbeispielen.

- A** Herr Schuster sucht für sich und seine zwei Kinder eine größere Wohnung. Eigentlich verdient er gut, aber der Markt für bezahlbare Wohnungen ist leer.
- B** Für internationale Immobilienkonzerne ergeben sich hier gute Investitionschancen, da die Preise von Wohnungen vermutlich weiter steigen werden.
- C** Frau Müller hat in ihrem Haus extra eine Wohnung zur Vermietung hergerichtet. Dafür hat sie einiges investiert, aber sie findet keine neuen Mieter/-innen.
- D** Herr Meier hat geerbt und von dem Geld eine Eigentumswohnung gekauft, die er nun gewinnbringend vermieten möchte.
- E** Die Miete wurde in den letzten Jahren immer weiter bis auf Marktniveau erhöht. Nun kann sich Frau Nowak die Wohnung nicht mehr leisten und muss umziehen.
- F** Herr Ersoy bewirbt sich ständig auf Wohnungen, wird aber fast nie zu Besichtigungen eingeladen.
- G** Schnelles Internet, günstige Mieten und nur eine Stunde Fahrzeit in die nächste Großstadt: Bürgermeisterin Dr. Krull ist stolz auf die ersten Zuzüge.

	Region(en) und Begründung	Herausforderungen und Perspektiven
A		
B		
C		
D		
E		
F		
G		

Q1 Interpolierte Angebotsmieten inserierter Wohnungen 2019



Niveau der Erst- und Wiedervermietungsnettokalt 2019

niedrig ($\leq 5 \text{ € je m}^2$) **mittel** **hoch** ($\geq 12 \text{ € je m}^2$)



Quelle: bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/wim-2020.html, S. 114

Wohnungskrise auch bei mir?

2 a) Recherchiere das Wohnungsangebot in deiner Region auf einer Online-Wohnungsplattform für die Bedarfe eines der folgenden Szenarien. Achte besonders auf die Anzahl an Angeboten, deren Preis und deren Lage. Berechne für drei Angebote auch den jeweiligen Mietkostenanteil (siehe Infokasten).

- Single Familie mit 2 Kindern
 Wohngemeinschaft von 3 Studierenden

.....

.....

.....

b) Verfasse auf einem gesonderten Blatt eine Stellungnahme zur Frage: „Wohnungskrise in Deutschland: Geht uns das alle an?“. Diskutiert eure Ergebnisse in der Klasse.

i Empfohlen wird ein maximaler Mietkostenanteil von 30% am Haushaltsnettoeinkommen. Alleinlebende hatten 2018 ein durchschnittliches Einkommen von 2.142 Euro, Paare mit Kindern 5.490 Euro und außerhalb des Elternhauses wohnende Studierende 1.060 Euro.

Alternative Wohnformen als *ein* Weg aus der Wohnungskrise

Wohnen gehört zu den existenziellen Grundbedürfnissen des Menschen. Weil die Mieten und Kaufpreise in den letzten Jahren vor allem in den Ballungszentren gestiegen sind und Wohnraum häufig Mangelware ist, nehmen immer mehr Menschen alternative Wohnformen in den Blick. Wie sehen deine eigenen Wohnwünsche für die Zukunft aus und welche Wohnalternativen gibt es?

Mein Wohntraum

1 Wie möchtest du in 10 Jahren wohnen? Fertige im Freifeld rechts eine Skizze an, anhand derer deine Wohnwünsche deutlich werden. Reflektiere anschließend unten, inwieweit du eine Umsetzung für realistisch hältst.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

Alternative Wohnformen

2 a) Informiere dich zu einer der folgenden Wohnformen und fertige einen kurzen Steckbrief an. Recherchiere im Anschluss entsprechende Projekte in deiner Region.

A Soli-WG: „Wer hier lebt, will teilen. In den meisten Wohngemeinschaften bewohnt jeder sein eigenes Zimmer, in der Soli-WG teilen sich alle das gesamte Haus und dessen Zimmer.“



B Wohnen für Hilfe: „Ein 20 Quadratmeter großes Zimmer, in einem Haus mit Garten, komplett möbliert ... völlig mietfrei, und das auch noch in München, der teuersten Uni Stadt Deutschlands! Daniel, 26 Jahre alt, hat genau das geschafft, indem er bei Klaus, der 55 Jahre älter ist, eingezogen ist.“



C WG für Berufstätige: „Nicht nur Studis, auch immer mehr Menschen jenseits der 30 ziehen in WGs. Was treibt Professorinnen und Familienväter dazu, sich mit anderen Kühlschränken und Putzdienst zu teilen?“



D Tiny Houses: „Ursprünglich stammt das alternative Wohnkonzept aus den USA. Mittlerweile sind die kleinen Häuser auch in Deutschland im Trend. Besonders junge Menschen sehen darin die Möglichkeit, einen minimalistischeren Lebensstil pflegen zu können.“



E Baugruppe/Cohousing: „Im Kölner Stadtteil Nippes haben sich 24 Menschen zusammengefunden, um gemeinsam ein Wohnprojekt zu realisieren: die Baugruppe ‚Wunschnachbarn‘.“



F Kennst du **andere alternative Wohnformen**, die du gerne vorstellen möchtest? Dann kannst du auch diese wählen.

b) Präsentiert eure Steckbriefe und tauscht euch über die verschiedenen Wohnformen aus. Wo seht ihr jeweils Vor-, wo Nachteile für euch oder die Gesellschaft insgesamt?

c) Sind alternative Wohnformen auch eine Alternative für dich? Kreuze an und begründe deine Antwort.

Ja, / Nein, / Unentschieden, denn

.....

.....

.....

.....

.....

Steckbrief zur Wohnform:

Kurz erklärt:

.....

Vorteile:

.....

Nachteile:

.....

.....

.....

Links zu Aufgabe 2a): A: fluter.de/diese-soli-wg-teilt-sich-alle; B: br.de/fernsehen/ard-alpha/sendungen/campus/wohnen-fuer-hilfe-senioren-studenten-wg-100.html; C: faz.net/aktuell/wirtschaft/wohnen/wg-fuer-berufstaetige-mehr-als-ein-zweckbundnis-17370195.html; D: fluter.de/tiny-houses-wie-viel-platz-brauchen-wir-zum-wohnen; E: planet-wissen.de/video-die-wunschnachbarn-eine-baugruppe-entwirft-ihr-eigenes-wohnprojekt-100.html

„Mal angenommen, es gibt einen bundesweiten Mietendeckel“

Der Tagesschau-Podcast „mal angenommen“ denkt politische Ideen in die Zukunft weiter. In der Folge vom 23. 9. 2021 wird die Einführung eines bundesweiten Mietendeckels diskutiert.

Ein Gedankenexperiment

1 Lies dir zunächst die Aussagen in der Tabelle durch. Scanne dann den QR-Code und höre dir die Folge des Podcasts zum Mietendeckel an. Kreuze beim Hören in der Tabelle an, ob die Aussagen stimmen oder nicht. Mach dir jeweils Notizen, wie du zu deiner Einschätzung gelangt bist.

Tipp: Pausiere zwischendurch die Wiedergabe und notiere die jeweilige Sendeminute. So kannst du deine Notizen später besser überprüfen.



Aussage	✓	✗	Begründung	Minute
1 Die Mietpreise in Berlin haben sich in den letzten 15 Jahren mehr als verdoppelt.				
2 Wenn jemand mehr als 20 Prozent seines Einkommens für Miete ausgibt, ist das zu viel.				
3 Vermieter, die eine zu hohe Miete oberhalb des Mietendeckels in Berlin verlangen, müssen eine Strafe von drei Monatsmieten bezahlen.				
4 Durch den Berliner Mietendeckel steigen Angebot und Nachfrage von Mietwohnungen.				
5 Der Mietendeckel hilft vor allem Personen, die bereits in einer geeigneten Wohnung leben.				
6 Nachdem die Stadt San Francisco den Anstieg der Mieten begrenzt hat, wurden dort viele Miet- in Eigentumswohnungen umgewandelt.				
7 Alle Parteien wollten vor der Bundestagswahl 2021 einen Mietendeckel einführen.				

Die Folgen eines Mietendeckels

2 a) Höre dir den Podcast noch einmal an. Notiere in der folgenden Tabelle die Auswirkungen eines Mietendeckels und für wen diese jeweils positiv oder negativ sind. Notiere auch, wie die jeweiligen Einschätzungen im Podcast begründet werden (z. B. durch theoretische Überlegungen, durch Beispiele, direkte oder indirekte Folgen etc.). Hinweis: Eine Auswirkung kann für unterschiedliche Personengruppen unterschiedliche Folgen haben.

Auswirkung	Für wen?	👍	👎	Begründung
Die Mietpreise in den Großstädten sinken	Mieter/-innen			
	Vermieter/-innen			

b) Sammelt, vergleicht und diskutiert die Argumente. Ergänzt eure Tabelle und markiert die überzeugendsten Argumente farbig.

c) Erstelle abschließend auf Grundlage deiner Notizen einen Blog-Beitrag zur Frage: „Einführung eines bundesweiten Mietendeckels: ein sinnvoller Weg aus der Wohnungskrise?“

Wohnen, Bauen, Stadtentwicklung

bpb Angebote der bpb

Aus Politik und Zeitgeschichte:
Wohnen
Nr. 20-21/2014
Bestell-Nr. 37420 | bpb.de/183437

Destatis/WZB/BIB:
Datenreport 2021
Bestell-Nr. 3996 | bpb.de/328110

Fluter:
Wohnen
Nr. 74/2020
Bestell-Nr. 5874 | bpb.de/306638

Online-Dossier:
Bauen und Wohnen
bpb.de/221409

Online-Dossier:
Stadt und Gesellschaft
bpb.de/216857



Zur Vertiefung

Till Baldenius, Sebastian Kohl,
Moritz Schularick:
**Die neue Wohnungsfrage.
Gewinner und Verlierer des deutschen
Immobilienbooms**
Macrofinance Lab, Bonn 2019
hdl.handle.net/21.11116/0000-0003-D1E8-B

Bundesinstitut für Bau, Stadt- und Raum-
forschung (BBSR):
**Wohnungs- und Immobilienmärkte
in Deutschland 2020**
Bonn 2021
[bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/
sonderveroeffentlichungen/2021/wim-2020.html](https://bbsr.bund.de/BBSR/DE/veroeffentlichungen/sonderveroeffentlichungen/2021/wim-2020.html)

Hans-Böckler-Stiftung:
**Muster sozialer Ungleichheit der Wohn-
versorgung in deutschen Großstädten**
Düsseldorf 2021
[boeckler.de/pdf/HBS-008072/p_fofoe
WP_222_2021.pdf](https://boeckler.de/pdf/HBS-008072/p_fofoe_WP_222_2021.pdf)

Thorsten Hippe:
**Versagt die Soziale Marktwirtschaft auf
dem Wohnungsmarkt? Wohnungsmangel
als neue soziale Frage**
In: GWP – Gesellschaft. Wirtschaft. Politik 67
(4-2018), S. 467–477.
doi.org/10.3224/gwp.v67i4.06

Landeszentrale für politische Bildung
Baden-Württemberg:
Themenheft Wohnen
Bürger & Staat, Heft 2/3, 69. Jahrgang. 2019
[buergерundstaat.de/2_3_19/wohnen.pdf](https://buergერundstaat.de/2_3_19/wohnen.pdf)

Michael Voigtländer:
**Luxusgut Wohnen. Warum unsere Städte
immer teurer werden und was jetzt zu tun ist**
Wiesbaden 2017



Für den Unterricht

Böckler Schule:
Wohnen bezahlbar machen – aber wie?
Hans Böckler Stiftung 2019
[boeckler.de/pdf/schule_ue_bezahlbares_
wohnen_2019.pdf](https://boeckler.de/pdf/schule_ue_bezahlbares_wohnen_2019.pdf)
*Unterrichtseinheit für die Sekundarstufe I
zur Frage nach bezahlbarem Wohnen*

Planet Wissen (5. 1. 2021):
**Wohnen in der Stadt – Neue Ideen für große
und kleine Häuser**
[planet-wissen.de/sendungen/sendung-wohnen-
in-der-stadt-102.html](https://planet-wissen.de/sendungen/sendung-wohnen-in-der-stadt-102.html)
*Reportage über alternative Wohnkonzepte in
der Stadt wie Genossenschaftsprojekte oder
gemeinsame Baugruppen (58 min)*

Umwelt im Unterricht:
Anders bauen: Wohnungen für die Zukunft
Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz
und nukleare Sicherheit (2016)
[umwelt-im-unterricht.de/wochenthemen/
anders-bauen-wohnungen-fuer-die-zukunft/
Materialsammlung_und_Unterrichtsvorschlaege_
rund_um_die_Themen_zukunftsfahiges_Bauen_
und_Wohnen](https://umwelt-im-unterricht.de/wochenthemen/anders-bauen-wohnungen-fuer-die-zukunft/Materialsammlung_und_Unterrichtsvorschlaege_rund_um_die_Themen_zukunftsfahiges_Bauen_und_Wohnen)

ZDF (30. 4. 2021):
**Albtraum Wohnen – Kampf um
Mietwohnungen**
[zdf.de/dokumentation/zdfinfo-doku/albtraum-
wohnen--kampf-um-mietwohnungen-100.html](https://zdf.de/dokumentation/zdfinfo-doku/albtraum-wohnen--kampf-um-mietwohnungen-100.html)
*Dokumentation über die schwierige Lage am
Wohnungsmarkt, insbesondere aus Sicht der
Mieter/-innen (43 min)*



Keine Lust mehr auf Papiertiger?



Die Themenblätter digital und ressourcenschonend im Unterricht einsetzen – dank ausfüllbarer PDFs!

Die Arbeitsblätter sind jetzt auch als ausfüllbare und barrierefreie PDFs erhältlich. Damit eignen sich die Themenblätter für den Distanz- und Hybridunterricht genauso wie für den digitalen Präsenzunterricht.

Die Dateien können Sie Ihren Schülerinnen und Schülern z. B. per Download-Link zusenden. Dank ankreuzbarer Kästchen und beschreibbarer Freifelder erledigen sie die Aufgaben direkt im PDF.



Alle Ausgaben, die als ausfüllbare PDFs oder als OER vorliegen, finden Sie unten in der Liste und unter: bpb.de/themenblaetter

Sie suchen noch mehr PDFs zum Ausfüllen?
Die Arbeitsmappen der Reihe Thema im Unterricht sind ebenfalls in diesem Format erhältlich:
bpb.de/thema-im-unterricht



Zuletzt erschienene Themenblätter:

- Wohnen in der Krise | 130 | Bestell-Nr. 5425
- Sport und Politik | 129 | Bestell-Nr. 5424**
- Meilensteine der deutschen Einheit | 83 | Bestell-Nr. 5976
- Impfen als Pflicht? | 128 | Bestell-Nr. 5423
- Staatsschulden | 127 | Bestell-Nr. 5422
- Was denken Rechtsextreme? | 126 | Bestell-Nr. 5421
- Aus Seuchen lernen? | 125 | Bestell-Nr. 5420
- Rechtspopulismus | 114 | Bestell-Nr. 5408
- 18. März 1848/1990 | Extra | Bestell-Nr. 5419
- Alles vereint? 30 Jahre deutsche Einheit | 124 | Bestell-Nr. 5418
- Antisemitismus | 123 | Bestell-Nr. 5417
- Klimaschutz und gesellschaftlicher Wandel | 122 | Bestell-Nr. 5416
- Minderheiten und Toleranz | 105 | Bestell-Nr. 5998
- Rüstungsexporte aus Deutschland | 121 | Bestell-Nr. 5415
- Mahnmal Erster Weltkrieg | 120 | Bestell-Nr. 5414
- Digitale Öffentlichkeit, Social Media und ich | 119 | Bestell-Nr. 5413
- Hate Speech | 118 | Bestell-Nr. 5412
- Informationsfreiheit | 117 | Bestell-Nr. 5411
- Kindersoldaten | 116 | Bestell-Nr. 5410

Alle Ausgaben online als PDF abrufbar

Arbeitsblätter auch als ausfüllbare PDF-Dateien verfügbar

Arbeitsblätter auch als veränderbare ODT-Dateien verfügbar



Herunterladen, bestellen, abonnieren

Gedruckte Ausgaben kostenlos bestellen und als PDF oder OER abrufen unter: bpb.de/themenblaetter

Sie möchten die Themenblätter regelmäßig gedruckt erhalten (2 x 2 Ausgaben / Jahr) oder Ihr Abonnement abbestellen? Schreiben Sie uns an edu@bpb.de.