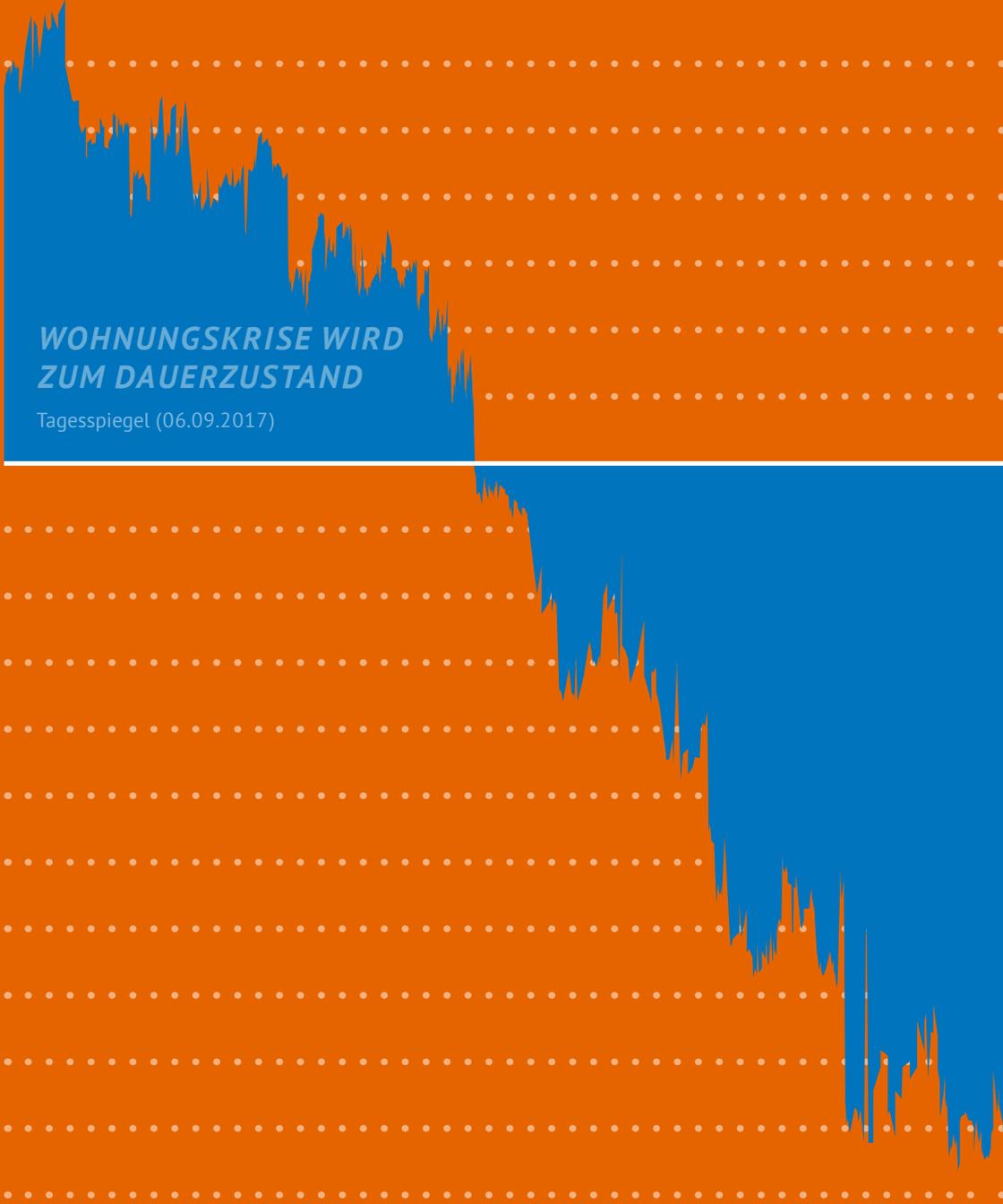


Soziale Konsequenzen am Beispiel Wohnen

MODUL
IV



**WOHNUNGSKRISE WIRD
ZUM DAUERZUSTAND**

Tagesspiegel (06.09.2017)

www.attac.de/bima

Soziale Konsequenzen am Beispiel Wohnen

*Was habe ich mit dem Immobilienmarkt zu tun?
Welche Zusammenhänge gibt es zwischen Finanz- und Immobilienmärkten?
Warum steigen die Mieten so stark und was kann dagegen getan werden?*

Inhalt

Einführung

IV.1 Arbeitsblatt: Was habe ich mit dem Immobilienmarkt zu tun?

- M1: Wirtschaftsfaktor Immobilien (*IW und International Real Estate Business School*)
- M2: Grafik – Wohnungsmieten in Deutschland (*Bundesbank*)
- M3: Grafik – Preise für Wohnimmobilien nach Städtegruppen in Deutschland (*Bundesbank*)

IV.2 Arbeitsblatt: Finanzmärkte und Immobilien

- M1: Artikel 14 GG
- M2: Die Situation in den USA 2009 (*Le Monde Diplomatique*)
- M3: Die Situation in Spanien 2013 (*DIE ZEIT*)
- M4: Die Situation in Deutschland 2018 (*DIE ZEIT*)
- M5: Finanzmarkt und Immobilienmarkt (Interview mit Susanne Heeg)

IV.3 Arbeitsblatt: Regulierung des Wohnungsmarktes

- M1: Volksbegehren gegen hohe Mieten (*Tagesspiegel*)
- M2: Erneut ein Rekordergebnis (*Die Deutsche Wohnen*)
- M3: Mieten steigen weiter – Politik muss reagieren (*Deutscher Mieterbund*)
- M4: Initiativen für mehr Wohneigentum begrüßt (*Eigentümerverband Haus & Grund*)
- M5: Prognose: 1,2 Millionen Wohnungslose bis 2018 (*BAG Wohnungslosenhilfe*)

Die Materialien haben folgende Formate

- **Einführung** – Fachliche Erläuterung des Themen-
schwerpunktes sowie ein didaktischer Kommentar
zu den einzelnen Materialien
- ↑ **Aktivitäten** – Methoden, die Interaktionen in
der Gruppe anregen und die zur Erarbeitung der
Inhalte führen
- i **Infoblatt** – Erläuterungen zentraler Themen
eines Moduls
- **Arbeitsblätter** – Methoden, die mit Text- und
Bildmaterial arbeiten

Die Arbeitsblätter und Aktivitäten bestehen aus folgenden Elementen

- M1 **Materialien (M1 bis Mx)** – Texte, Bilder
oder Karikaturen aus der öffentlichen Debatte
oder Autorentexte
- ARBEITSVORSCHLÄGE **Arbeitsvorschläge** – Vorschläge zum inhaltlichen
Erschließen der Materialien
- METHODE **Methoden** – Spezielle Verfahren zur Bearbeitung
der Materialien
- INFO ||||| **Infotext** – Erläuterungen zentraler Begriffe
eines Arbeitsblattes
- ◇◇DIAGRAMM◇◇ **Diagramme** – Grafisch aufbereitete Daten zum
jeweiligen Thema
- REQUISITEN **Requisiten** – Spezielles Zubehör zu Methoden
- Interview
mit **Interviews** – Für dieses Bildungsmaterial
geführte Gespräche

Einführung

Die Ausweitung der Finanzmärkte und die damit einhergehende Finanzialisierung unterwerfen Güter und Dienstleistungen aller Art einem zunehmenden Renditedruck. Zugleich wird die Versorgung mit diesen Gütern unmittelbar an die krisenhaften Entwicklungen auf den Finanzmärkten gebunden. Dies geht mit neuartigen sozialen Krisen einher. Ein Beispiel dafür ist die Sicherung des Menschenrechts auf eine angemessene Wohnung.

Die globale Krise ist in den USA im Bereich der Hypothekenkredite ausgebrochen und ihr Verlauf hat in Spanien ebenfalls zu einer massiven Wohnungskrise geführt. In beiden Ländern spielt Wohneigentum (im Gegensatz zur Miete) traditionell eine große Rolle. Aufgrund der Dynamik im Finanzsektor wurde die Vergabe von Hypothekenkrediten stark ausgeweitet. Mit Ausbruch der Krise kam es zu einem Teufelskreis. Viele konnten ihre Hypotheken nicht mehr bedienen, Wohnungen wurden massenhaft gepfändet und der Wert von Immobilien sank immer weiter. Dadurch verloren Tausende ihre Wohnungen. Im schlimmsten Falle wurden sie obdachlos und waren dennoch verschuldet. So kam es zu der paradoxen Situation, dass Obdachlosigkeit und der Leerstand an Wohnungen gleichzeitig stiegen. Insbesondere in Spanien, aber auch in den USA hat dies zu neuen Protest-Bewegungen im Bereich des Wohnens geführt.

Auch in Deutschland sind die steigenden Immobilienpreise in den vergangenen Jahren zum

Problem geworden. Zwar gibt es hier eine strengere Regulierung der Hypothekenvorgabe, die eine Krise nach dem Muster der USA und Spaniens unwahrscheinlich macht. Aber angesichts niedriger Zinsen infolge der Krise wurden Immobilien immer mehr zum Anlageprodukt und manche Expert_innen gehen hier bereits von einer Blasenbildung aus.

In sozialer Hinsicht bedeutet dies, dass sich weniger Menschen Wohneigentum leisten können. Angesichts einer in Deutschland traditionell hohen Quote an Mietwohnungen sind jedoch andere Entwicklungen dramatischer. In den vergangenen Jahren wurden viele Wohnungen privatisiert und befinden sich nun oft im Besitz von Immobilienfonds, die entsprechende Renditen erwirtschaften müssen. Nicht nur diese Akteure setzen auf Mietsteigerungen infolge von Sanierungen, die auf die Miete umgelegt werden können.

Insbesondere in den großen Städten kam es in den vergangenen Jahren zu massiven Mietsteigerungen und zur Verdrängung ärmerer Bevölkerungsschichten. Diese Entwicklungen haben die politische Regulierung des Wohnungssektors zunehmend auf die Tagesordnung gesetzt. Grundsätzlicher geht es dabei um die Frage, inwieweit Grundbedürfnisse den Dynamiken der Finanzmärkte ausgesetzt werden dürfen. Noch allgemeiner gefasst geht es um die Grundfrage des Eigentums und seiner im Grundgesetz immerhin festgeschriebenen Sozialbindung. ■

Zu den Elementen des Moduls

- [Arbeitsblatt IV.1 \(Was habe ich mit dem Immobilienmarkt zu tun?\)](#) beginnt mit dem Vorschlag einer Recherche zur eigenen Wohnsituation und zur Preisentwicklung auf dem lokalen Immobilienmarkt. Anschließend können die Ergebnisse zu den entsprechenden bundesweiten Entwicklungen der vergangenen Jahre in Beziehung gesetzt werden, indem ein Auszug aus der *Studie Wirtschaftsfaktor Immobilien (M1)* sowie zwei Grafiken der Bundesbank zur Entwicklung von *Wohnungsmieten in Deutschland (M2)* und von *Preisen für Wohnimmobilien nach Städtegruppen in Deutschland (M3)* analysiert werden.
- Mit [Arbeitsblatt IV.2 \(Finanzmärkte und Immobilien\)](#) können die ökonomischen Zusam-

menhänge zwischen der globalen Finanzkrise und den Immobiliensektoren in den USA, in Spanien und in Deutschland analysiert werden. Angesichts des gleichzeitigen Anstiegs von Obdachlosigkeit und Leerstand in den USA und Spanien sowie der partiellen Verdrängung der ärmeren Bevölkerung aus deutschen Großstädten wird zugleich die politische Frage der Sozialbindung des Eigentums aufgeworfen. Methodisch wird vorgeschlagen Expert_innen_gruppen zu den drei Ländern zu bilden. Diese können jeweils ein Flussdiagramm zu den ökonomischen Zusammenhängen und eine These zum Verhältnis von Eigentum und Gemeinwohl entwickeln. Als Textgrundlagen dienen *Artikel 14 GG (M1)*, ein Artikel aus Le

Monde Diplomatique zur *Situation in den USA 2009 (M2)* sowie zwei Artikel aus der ZEIT zur *Situation in Spanien 2013 (M3)* und zur *Situation in Deutschland 2018 (M4)*. Für eine zweite Arbeitsphase wird vorgeschlagen neue Gruppen mit je zwei Expert_innen pro Land zu bilden. Diese können auf Grundlage der einzelnen Länderdiagramme ein gemeinsames Flussdiagramm zu den Wechselwirkungen von Finanz- und Immobilienmärkten entwickeln. Außerdem können sie Vorschläge zur gesetzlichen Sicherung von bezahlbarem Wohnen für alle machen, die dann (ebenso wie die Flussdiagramme) in der Gesamtgruppe besprochen werden. Abschließend können die gewonnenen Erkenntnisse in der Auseinandersetzung mit einem *Interview mit der Geographin Susanne Heeg (M5)* vertieft werden.

- Den Auftakt von [Arbeitsblatt IV.3 \(Regulierung des Wohnungsmarktes\)](#) bildet ein Artikel aus dem Tagesspiegel zu einem Berliner *Volksbegehren gegen hohe Mieten (M1)*. Das Volksbegehren hatte ein Landesgesetz zum Ziel, das mit ver-

schiedenen Maßnahmen bezahlbaren Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten in Berlin sichern sollte. Nach einer gemeinsamen Verständigung über den Artikel wird vorgeschlagen vier Gruppen zu bilden und die Initiative aus der Perspektive unterschiedlicher Interessengruppen zu beurteilen. Materialgrundlage dafür sind Pressemitteilungen von der *Immobilien-AG Deutsche Wohnen (M2)*, vom *Deutschen Mieterbund (M3)*, vom *Eigentümerverband Haus & Grund (M4)* und von der Bundesarbeitsgemeinschaft *Wohnungslosenhilfe (M5)*. Die Gruppen können jeweils ein Plakat entwickeln, mit dem sie für ihre Position hinsichtlich des Volksbegehrens werben. Nach einer Ausstellung der Plakate werden Pro- und Contra-Argumente gesammelt und diskutiert. Danach kann eine geheime Abstimmung über das vorgeschlagene Gesetz durchgeführt werden. Abschließend wird vorgeschlagen in Einzelarbeit zu recherchieren, wie es mit dem echten Volksbegehren weiterging, und persönlich dazu Stellung zu nehmen. ■