

# *Soziale Konsequenzen am Beispiel Wohnen*

MODUL  
**IV**



**WOHNUNGSKRISE WIRD  
ZUM DAUERZUSTAND**

Tagesspiegel (06.09.2017)



*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 Themenschwerpunktes 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



**Methoden** – Spezielle Verfahren zur Bearbeitung der Materialien



**Infotext** – Erläuterungen zentraler Begriffe eines Arbeitsblattes



**Diagramme** – Grafisch aufbereitete Daten zum jeweiligen Thema



**Requisiten** – Spezielles Zubehör zu Methoden



**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 Hypothekengabe, 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 Zusammenhänge zwischen der globalen Finanzkrise und den Immobiliensektoren in den USA, in Spanien und in Deutschland analysiert werden.

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\_innengruppen 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. ■

## Was habe ich mit dem Immobilienmarkt zu tun?

### ARBEITSVORSCHLÄGE

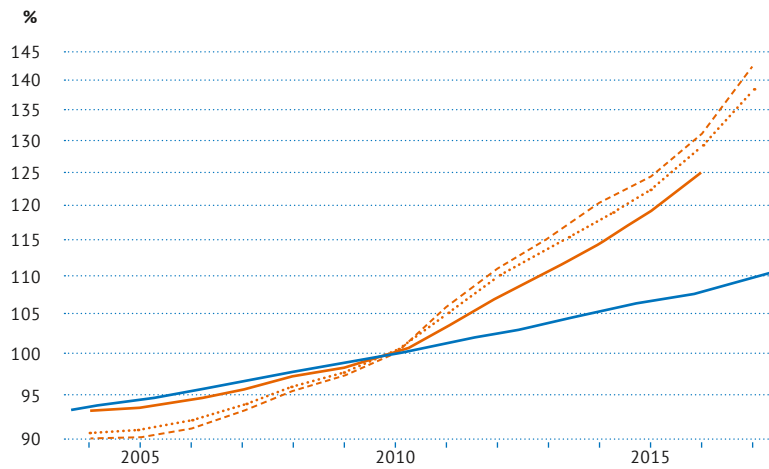
1. Recherchieren Sie:
  - Wie viel Prozent Ihres Einkommens oder des Familieneinkommens Ihrer Eltern werden für Wohnen aufgewendet?
  - Wie haben sich die Mieten für Wohnungen und der Kaufpreis für Wohnhäuser in Ihrer Stadt oder Region verändert?
  - Welche Wohnsituation würde optimal zu Ihnen passen und was müssten Sie für eine entsprechende Wohnung bezahlen?
- 2.1 Lesen Sie M1.
- 2.2 Fassen Sie jeden Absatz von M1 in eigenen Worten zusammen oder formulieren Sie eine Frage, wenn sie den Absatz nicht verstehen.
- 2.3 In welchen Abschnitten von M1 sehen Sie sich und Ihre Familie?
- 2.4 Analysieren Sie den Inhalt der beiden Grafiken M2 und M3. Berücksichtigen Sie dabei Ihre Erkenntnisse aus der Lektüre von M1.

### M1 Wirtschaftsfaktor Immobilien

- 1 Die Immobilienwirtschaft hat eine tragende Bedeutung für die deutsche Volkswirtschaft; rund 18 Prozent der Bruttowertschöpfung entfallen auf immobilienbezogene Wirtschaftsaktivitäten. Diese Aktivitäten verteilen sich auf über 815.000 Unternehmen, knapp 3,9 Millionen private Vermieter und rund 16 Millionen Selbstnutzer.
- [...] Insbesondere nach dem Platzen der US-amerikanischen Immobilienblase in den Jahren 2006/2007 und der darauffolgenden Finanzkrise konnte die deutsche Immobilienbranche ihre Stabilität unter Beweis stellen.
- Immobilien sind die bedeutendste reale Anlageklasse in Deutschland. Vom gesamten Bruttoanlagevermögen (zu Wiederbeschaffungspreisen) in Höhe von 17,3 Billionen Euro zum Jahresende 2016 entfielen 80,3 Prozent oder 13,9 Billionen Euro auf Bauten aller Art.
- [...] Ende des Jahres 2015 lebten in Deutschland rund 82,2 Millionen Menschen in gut 41,4 Millionen Wohnungen und 19,4 Millionen Gebäuden mit einer Wohnfläche von rund 3,79 Milliarden Quadratmetern.
- [...] Mit einem Wert von 125.000 Euro verfügen deutsche Haushalte im Durchschnitt über ein relativ geringes Immobilienvermögen. Besonders stark gewachsen ist aber der Markt für Immobilienaktien. Mittlerweile sind 90 Milliarden Euro über diese Form der indirekten Immobilienanlage in deutschen Immobilien gebunden.
- [...] Für alle Anlageformen sind die seit 2010 stark gestiegenen Immobilienpreise von fundamentaler Bedeutung, vor allem die Preise für Wohnimmobilien in Großstädten ragen heraus. Eine spekulative Blase ist allerdings nach wie vor unwahrscheinlich [...].
- Getragen von einer starken Expansion des Kreditneugeschäfts ist das gesamte Wohnungsbaukreditvolumen im Jahr 2016 um knapp 4 Prozent und damit deutlich stärker als in den Jahren zuvor gestiegen.
- [...] Die Refinanzierung der Banken steht auf soliden Beinen: Investoren erwerben Pfandbriefe als gedeckte Schuldverschreibung, die in jüngster Vergangenheit im Volumen deutlich zunahmen.

Quelle: Institut der Deutschen Wirtschaft und International Real Estate Business School – Universität Regensburg: *Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017*, S. 1–11

## M2 Wohnungsmieten in Deutschland



- 2010 = 100 Prozent  
- Jahresdurchschnitte  
- log. Maßstab

### NEUVERMIETUNGEN<sup>1</sup>

Deutschland insgesamt

127 Städte

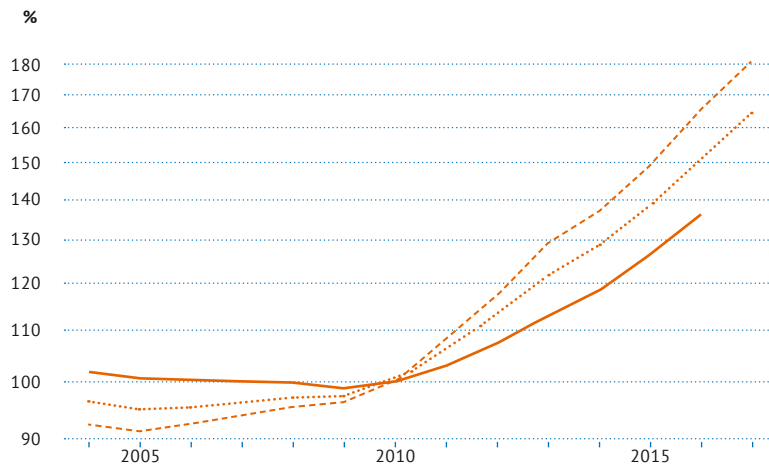
7 Großstädte<sup>2</sup>  
Bestandsverträge<sup>3</sup>

Verbraucherpreisindex  
(vierteljährlich)

- 1 Transaktionsgewichtet. Eigene Berechnungen für Neuvertragsmieten auf Basis von Preisangaben der bulwiengesa AG.
- 2 Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.
- 3 Quelle: Statistisches Bundesamt; beinhaltet zum Teil auch Neuvermietungen.

Quelle: © Deutsche Bundesbank

## M3 Preise für Wohnimmobilien nach Städtegruppen in Deutschland



- 2010 = 100 Prozent  
- log. Maßstab

### PREISE<sup>1</sup>

Deutschland insgesamt

127 Städte

7 Großstädte<sup>2</sup>

- 1 Transaktionsgewichtet. Eigene Berechnungen auf Basis von Preisangaben der bulwiengesa AG.
- 2 Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

Quelle: © Deutsche Bundesbank



## Finanzmärkte und Immobilien

### ARBEITSVORSCHLÄGE

1. Bilden Sie drei gleich große Gruppen zu den Ländern USA (M2), Spanien (M3) und Deutschland (M4).
  - 1.1 Bearbeiten Sie in Ihrer Gruppe zunächst in Einzelarbeit die Punkte 1.2 bis 1.4.
  - 1.2 Fassen Sie die wesentlichen Aspekte des Artikels Ihrer Gruppe stichwortartig zusammen.
  - 1.3 Beschreiben Sie insbesondere die Rolle von Unternehmen, Staat und Bürger\_innen im Prozess der Krise.
  - 1.4 Beurteilen Sie das Verhalten der Akteure mit Blick auf Artikel 14 Grundgesetz (M1).
  - 1.5 Tragen Sie Ihre Ergebnisse in der Gruppe zusammen und bereiten Sie sich darauf vor diese Ergebnisse als Expert\_in vorzustellen.
    - a. Erstellen Sie dazu gemeinsam ein Flussdiagramm aus passenden Elementen (siehe Requisiten) und ergänzen Sie weitere Elemente, wenn nötig.
    - b. Halten Sie eine oder mehrere Thesen zum Verhältnis von Eigentum und Gemeinwohl fest.
2. Bilden Sie neue Gruppen mit je ein bis zwei Expert\_innen für die USA, Spanien und Deutschland.
  - 2.1 Tragen Sie die Gruppenergebnisse zu den verschiedenen Ländern zusammen und vergleichen Sie die jeweiligen Entwicklungen.
  - 2.2 Entwickeln Sie auf Grundlage der einzelnen Länderdiagramme ein gemeinsames Flussdiagramm zu den Wechselwirkungen von Finanz- und Immobilienmärkten.
  - 2.3 Diskutieren Sie das Verhältnis von Gemeinwohl und Eigentum am Beispiel des Immobilienmarktes. Schlagen Sie eine oder mehrere neue Regeln (Gesetze) vor, um bezahlbares Wohnen für alle zu ermöglichen.
3. Besprechen Sie die Ergebnisse der gemischten Gruppen im Plenum.
  - 3.1 Vergleichen Sie die Flussdiagramme zu den Wechselwirkungen von Finanz- und Immobilienmärkten.
  - 3.2 Diskutieren Sie die vorgeschlagenen Neuregelungen für bezahlbares Wohnen.
4. Lesen Sie das Interview M5 und besprechen Sie es in Dreiergruppen.
  - 4.1 Welche neuen Aspekte kommen im Interview vor, die in M2 bis M4 noch nicht genannt wurden? Fassen Sie diese in zwei bis drei Thesen zusammen.
  - 4.2 Ergänzen Sie in Ihrem Flussdiagramm den Zusammenhang zwischen dem Produktionssektor, dem Finanzsektor und dem Immobiliensektor, der im Interview angesprochen wird. Fügen Sie dazu neue Elemente an passenden Stellen ein.

### M1 Artikel 14 GG

- (1) Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.
- (2) Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.

- (3) Eine Enteignung ist nur zum Wohle der Allgemeinheit zulässig. (...) Die Entschädigung ist unter gerechter Abwägung der Interessen der Allgemeinheit und der Beteiligten zu bestimmen. ■

REQUISITEN ELEMENTE FÜR FLUSSDIAGRAMME

Mieten steigen	Investoren kaufen Mietwohnungen	Immobilienpreise steigen	Ärmere Mieter_innen werden verdrängt
Häuser stehen leer	Geld fließt in den Immobiliensektor	Banken vergeben Hypothekenkredite	Immobilienpreise fallen
Banken versuchen geräumte Häuser zu verkaufen	Baufirmen bauen neue Wohnungen	Nachfrage nach Immobilien steigt	Investoren finanzieren Bauprojekte
Hypothekenkredite können nicht mehr gezahlt werden	Menschen werden obdachlos	Platz für eigene Elemente	Platz für eigene Elemente
Platz für eigene Elemente	Platz für eigene Elemente	Platz für eigene Elemente	Platz für eigene Elemente
Platz für eigene Elemente	Platz für eigene Elemente	Platz für eigene Elemente	Platz für eigene Elemente



**M2 Die Situation in  
den USA 2009**

1 Eins der Einfamilienhäuser, wie es sie in Lehigh  
Acres, Westflorida, zu tausenden gibt, mit Garage,  
Vorgarten, Grillplatz und der obligatorischen Fah-  
nenstange für patriotische Momente. »Zu verkauf-  
5 fen« steht auf einem Schild am Eingang. [...] An-  
fang des Jahrzehnts gingen die Häuser noch weg  
wie warme Semmeln. »Heute ist Lehigh Acres fast  
schon ein Slum. Aber damals war es ein vielver-  
sprechendes Entwicklungsgebiet. Die Zahl der  
10 Anwohner wuchs in nur drei Jahren von 30.000  
auf 80.000«, erzählt Edward Weiner, Architekt  
und Vertreter der örtlichen Handelskammer. »Wir  
haben einfach die blinde Gier der Banken unter-  
schätzt. Sie dachten, sie könnten hier das große  
15 Geld machen. Dazu kamen noch die Spekulanten  
aus aller Welt, von Brooklyn über Venezuela bis  
Deutschland. Und jetzt lassen sie die Bausubstanz  
verrotten. Von den 10.000 Häusern, die damals  
auf die grüne Wiese gesetzt wurden, waren 2.000  
20 überhaupt nie bewohnt. Inzwischen sind die  
Banken bei der Kreditvergabe wieder vorsichti-  
ger. Und setzen alle, die ihre Hypotheken nicht  
mehr bedienen können, sofort auf die Straße. Da-  
bei schneiden sie sich nur ins eigene Fleisch, denn  
25 natürlich fällt mit jeder Zwangsäumung auch der  
Wert der umliegenden Häuser. Die Banken neh-  
men ihren Kunden die Häuser weg, obwohl sie  
genau wissen, dass sich die gepfändeten Immobili-  
en nicht wieder verkaufen lassen.«  
30 Ein Haus, das 2004 für 300.000 Dollar den  
Besitzer wechselte, findet heute selbst für unter  
100.000 kaum einen Käufer. Der Optimist Ed-  
ward Weiner hat festgestellt, dass die Zahl der  
Zwangsräumungen im März dieses Jahres (2100)  
35 etwas geringer ausfiel als im Februar (2300). »Es  
dauert höchstens noch eineinhalb Jahre, bis es  
wieder aufwärtsgeht«, versichert er. Doch unter-  
dessen gehen in der Region tausende Arbeitsplätze  
verloren. Die Arbeitslosigkeit ist in den vergange-  
40 nen zwei Jahren von 3,5 auf 12 Prozent gestiegen.  
[...]  
Pamela Kaye organisiert die Lebensmittelhilfe  
im Rahmen von Weed and Seed. [...] Von Ok-  
tober 2008 bis April 2009 haben Kaye und ihre  
45 Mitarbeiter 1.245 Familien mit haltbarer Nah-  
rung versorgt: »Manche haben nicht einmal mehr  
Wasser und Strom. Wer sein Haus verloren hat,  
der schläft meist im Auto oder bei Verwandten,  
oder er verschwindet, und wir wissen nicht, wohin.  
50 Wir haben keine Obdachlosenunterkünfte in  
Lehigh Acres. Wir helfen zwar, wo wir können,  
aber wir haben keine eigenen Mittel. Verteilen  
können wir nur, was wir an Spenden erhalten, und  
auch das nur, wenn wir freiwillige Helfer finden.«

55 Die Steuereinnahmen der Gemeinde sind 2008  
um fast die Hälfte eingebrochen. Die Behörden  
appellieren an die Mildtätigkeit der Kirchen und  
die lokale Prominenz. [...]  
In der Immobilienbranche richtet sich inzwi-  
60 schen eine wachsende Zahl von Maklern explizit  
nur noch an europäische Kunden: »US-Immo-  
bilienkrise: Jetzt ist einer der besten Zeitpunkte,  
Ihre Traumimmobilie zu erwerben!«, heißt es zum  
Beispiel auf einem dunkelgrün unterlegten Banner  
65 auf [www.floridatraum.com](http://www.floridatraum.com). [...]  
Offensichtlich gibt es aber auch in Miami Leute,  
die sich mit der Situation nicht einfach abfinden  
wollen. In Liberty City, einem der ärmsten Viertel  
der Stadt und damit für die Maklerin Bénichay  
70 gänzlich uninteressant, besetzt seit einiger Zeit  
eine Gruppe, die sich »Take Back the Land« nennt,  
leerstehende Häuser und bringt darin obdachlose  
Familien unter. Bisher konnten auf diese Weise  
aber nur zehn Häuser auf Dauer in Beschlag ge-  
75 nommen werden. Alles in allem ein schwieriges  
Unterfangen.  
»Erst einmal müssen wir Gebäude finden, die  
noch nicht allzu kaputt sind«, sagt Max Rameau,  
Gründungsmitglied der Hausbesetzertruppe.  
80 »Die meisten Häuser wurden von den Besitzern  
bei ihrer Zwangsäumung verwüstet. Unsere  
Leute können zwar kleinere Reparaturen machen,  
den Strom wieder anschließen oder die vorgefun-  
denen Haushaltsgeräte zum Laufen bringen. Aber  
85 wir haben gar nicht die Mittel für große Arbei-  
ten. Die Polizei ist natürlich auch ein Problem,  
die sind hier in Miami besonders aggressiv drauf.  
Zum Glück haben die Bullen wegen der Krise alle  
Hände voll zu tun. Die haben gar keine Zeit oder  
90 Lust, Stunk zu machen. Sie wissen genau, dass die  
Leute im Viertel hinter uns stehen. Was sie jetzt  
wirklich nicht gebrauchen können, ist öffentlicher  
Aufruhr.« [...]  
Doch er wundert sich schon darüber, dass die  
95 massenhaften Zwangsversteigerungen der ver-  
gangenen Monate nicht massiveren öffentlichen  
Protest hervorgerufen haben. [...] »Wir vergreifen  
uns am Tabu des Eigentums«, seufzt der Sprecher  
von Take Back the Land. »Das ist in diesem Land  
100 keine Kleinigkeit. Es ist schon seltsam, dass die  
meisten Leute es anscheinend normal finden, das  
eigene Haus komplett zu verwüsten, wenn die  
Bank kommt und es einem wegnimmt. Aber dass  
man ein Haus wieder in Schuss bringt, um einer  
105 Familie ein Dach über dem Kopf zu verschaffen,  
das geht anscheinend gar nicht.« ■ Quelle: © »Geld machen  
mit Hanf und Häusern«, *Le Monde diplomatique* vom 07.08.2009, Berlin: taz Verlag

### M3 Die Situation in Spanien 2013

1 Rafael Ferro sieht nicht so aus, als könnte ihn leicht  
etwas aus der Bahn werfen: 47 Jahre ist er alt, drei  
Kinder hat er, einen mächtigen Schnauzbar und  
einen dicken Bauch. Früher hatte Ferro eine Stelle  
als Koch. Jetzt ist er arbeitslos und steht etwas  
unsicher auf der Straße, in den Händen ein grünes  
Plakat. »Stop desahucios« steht darauf: »Schluss  
mit den Zwangsräumungen«. [...]

Es ist früh am Morgen in Dos Hermanas, einem  
Vorort von Sevilla. Zwischen zwei gesichtslosen  
Wohnblöcken liegt die Calle Ruiz Gijón. Außer  
Ferro sind noch etwa zwei Dutzend Menschen  
zum Haus mit der Nummer 8 gekommen: Rentner,  
Studentinnen, ein arbeitsloser Lehrer. Sie  
protestieren dagegen, dass Menschen aus ihren  
Wohnungen vertrieben werden sollen. Seit nunmehr  
fünf Jahren hält die Wirtschaftskrise ganz  
Spanien so fest umklammert wie Ferro sein Plakat.  
Landesweit sollen seitdem rund 400.000 Verfahren  
zur Zwangsräumung eingeleitet worden sein,  
berichtet der spanische Gerichtsrat. Zuletzt waren  
es mehr als 500 pro Tag. [...]

Die Pives, die Protestaktionen und die Plakate  
geben Menschen wie Ferro den Halt, den sie verloren  
haben. Sie sind zu einer landesweiten Gruppen-  
therapie geworden, bei der man sich über sein  
Schicksal austauschen kann. Schließlich hat hier  
jeder eine ganz ähnliche Geschichte zu erzählen,  
und fast immer beginnt sie so: »Damals gab es ja  
genug Arbeit.«

Also umklammert auch Ferro sein Plakat noch  
ein bisschen fester und sagt: »Damals gab es ja genug  
Arbeit.« Und dann: »Niemand dachte, dass eine  
Krise kommt.« 1.800 Euro verdienten er und  
seine Frau, als sie 2008 den Kredit für ihre Wohnung  
aufnahmen. 80.000 Euro bekamen sie, ausgelegt  
auf eine Laufzeit von 30 Jahren. [...]

Fünf Jahre ist das nun her. Heute ist jeder vierte  
Spanier arbeitslos, in Andalusien sogar jeder dritte,  
auch Ferro und seine Frau haben keine Jobs mehr.  
»Irgendwann mussten wir uns entscheiden: entweder  
die Raten für die Wohnung – oder Essen für die  
Kinder.« Er habe »alles probiert bei der Bank«, sagt  
Ferro, »ohne Erfolg«. Mit der Zwangsräumung im  
vergangenen Frühjahr verlor er nicht nur seine  
Wohnung, sondern auch seine Existenz. Denn obwohl  
er nur einen Kredit über 80.000 Euro aufgenommen  
hatte und obwohl seine Wohnung längst versteigert  
wurde, bleiben der Familie immer noch Schulden.  
Das ist das Problem in einem Land, in dem die  
Immobilien oft die Hälfte ihres Werts verloren haben.

Vor der Krise erlebte Spanien einen beispiellosen  
Bauboom. Überall entstanden Neubaugebiete,  
die Regierung förderte die Branche, es gab Steuer-  
erleichterungen, Kredite für jeden und Korruption  
bis in die höchsten Ämter. Als die Blase platzte,  
setzte sich eine Kettenreaktion in Gang: Tausende  
verloren ihren Job auf dem Bau – und bald darauf  
auf die auf Pump gekaufte Wohnung. Der Markt  
wurde überschwemmt von Immobilien, und die  
Wohnungen, die für viel geliehenes Geld gekauft  
worden waren, ließen sich nur noch für viel weniger  
wieder verkaufen. Wenn überhaupt. So trieb die  
Blase tausende Spanier in den Ruin und aus  
ihren Wohnungen. Es ist paradox: Während ganze  
Familien seitdem notgedrungen bei Verwandten  
unterkommen müssen, stehen gleichzeitig über  
eine Million Wohnungen in Spanien leer. Allein  
in Sevilla sollen es 120.000 sein.

Ein paar Kilometer sind es dort vom schicken  
Stadtzentrum bis an die Avenida Juventudes  
Musicales. Autos und Mopeds rasen über die  
sechsspurige Ringstraße, aber in Manoli Cortés'  
Apartment hört man den Verkehr nur als leises  
Rauschen. Drei Zimmer hat sie hier im dritten  
Stock, durch die großen Fenster scheint die  
Abendsonne. Das ist praktisch, denn Strom für  
Licht gibt es nicht, genauso wenig wie fließendes  
Wasser. Cortés hat sich einen Generator auf den  
Balkon gestellt, und wenn sie Wasser braucht, geht  
sie zum öffentlichen Brunnen. »Ich bin zwar 65«,  
sagt sie, »aber ich bin noch fit!« [...]

Noch heute sieht man an ihrer Wohnungstür,  
wo die Schlösser aufgebrochen wurden, damals,  
am 15. Mai 2012, als sie und 120 andere das  
Gebäude besetzten, 36 Familien, allesamt betroffen  
von Zwangsräumungen. »La Utopía« nennen sie  
seitdem ihr Haus, die Utopie, und berufen sich  
auf den Artikel 47 der spanischen Verfassung. Sie  
haben ihn unten neben die Eingangstür gesprüht:  
Jeder Spanier, steht dort in krakeligen Buchstaben,  
hat das Recht auf eine würdige Wohnung. Jahrelang  
stand das fünfstöckige Gebäude leer, die  
Immobilienfirma war pleite, und niemand wollte  
einziehen – bis Cortés und ihre Nachbarn kamen.  
[...]

Die Utopía hat sogar eine eigene Homepage,  
auf der ihre Motive erklärt werden. Es ist nicht nur  
einfach eine Besetzung, sie machen hier Politik.  
»Ich will Miete zahlen«, sagt Cortés, »aber eben zu  
sozial verträglichen Preisen.« 431 Euro Witwenrente  
bekommt sie jeden Monat, als sie damit bei der  
Stadt anfragte, ob sie eine Sozialwohnung bekommen  
könnte, wurde sie weggeschickt. ■ Quelle: ©

Christoph Gurk: »Im Land der leeren Häuser«, DIE ZEIT 21/2013

#### M4 Die Situation in Deutschland 2018

1 Die beiden alten Damen in der Rotklinker-Sied-  
lung in Rendsburg, Schleswig-Holstein, verstehen  
die Welt nicht mehr. »Oft wussten wir gar nicht, an  
wen wir Miete zahlen«, sagt Rosemarie Jürgensen.  
5 Sie ist 79 Jahre alt, trägt goldene Ohringe und  
einen lila Pullover mit V-Ausschnitt. [...] Neben  
ihr auf dem Sofa sitzt Christa Köster, ebenfalls 79  
Jahre alt. Sie wohnt nur einen Block weiter und  
hat einen dicken Stapel Briefe mitgebracht. »Alle  
10 paar Jahre wird uns von der Hausverwaltung ein  
neues Konto mitgeteilt, auf das wir künftig die  
Miete überweisen sollen«, sagt Köster. So erfährt  
sie, dass ihre Wohnung wohl wieder mal verkauft  
wurde. An wen, erfahren die Rentnerinnen nicht.  
15 Auch nicht, aus welchem Land der Käufer kommt.  
Als Jürgensen und Köster in die Siedlung im Ro-  
tenhöfer Weg zogen – vor mehr als 50 Jahren –, da  
gehörte sie noch der Stadt. »Wenn etwas kaputt-  
ging, kam ein Handwerker und reparierte es«, sagt  
20 Jürgensen. Dann aber verkaufte die Stadt 2004 alle  
ihre 1.400 Wohnungen, um den Haushalt zu sa-  
nieren. »Seitdem wird es immer schlimmer«, sagt  
Jürgensen. Die Regenrinne über der Haustür ist  
seit Langem kaputt. Ein Eimer soll das herun-  
25 terplätschernde Wasser auffangen. Was nicht im  
Eimer landet, könnte im Winter vor dem Eingang  
gefrieren. »Wenn ich in meinem Alter stürze«,  
sagt Jürgensen, »weiß ich nicht, ob ich mich davon  
wieder erhole.«  
30 Die Wohnungen der Damen sind zu Objekten  
für Spekulanten geworden. Diese handeln damit,  
als wären es Aktien: Sie kaufen und verkaufen, wie  
es ihnen gerade beliebt. Dass in den Wohnungen  
Menschen leben, scheint nebensächlich. Welcher  
35 Investor hat schon Lust, sich um eine Regenrinne  
zu kümmern? Vor allem wenn zwischen ihm und  
den Mietern eine halbe Weltreise liegt? [...] Wenn  
allerdings die Miete erhöht werden soll, ändert sich  
das. Im Mai 2017 war es wieder so weit, kurz nach  
40 dem jüngsten Weiterverkauf. Da bekamen Kö-  
ster und Jürgensen Post von der Hausverwaltung  
BGP. [...] Anstatt wie bisher 466 Euro sollte Jür-  
gensen nun 520,20 Euro bezahlen – 54,20 mehr.  
Für die Rentnerin, die früher in einer Großküche  
45 der Bundeswehr gearbeitet hat, viel Geld. »Die  
kümmern sich um nichts«, sagt sie. »Und wollen  
trotzdem mehr Geld.«  
Im deutschen Wohnungsmarkt ist der Wurm  
drin, seit einem Jahrzehnt. Wohnen wird teurer –  
50 für Mieter und Käufer. Das hat viele Gründe:  
den anhaltenden Zuzug in die Städte und dass es  
immer kleinere Haushalte gibt, man also immer  
mehr Wohneinheiten braucht. Die niedrigen Zin-  
sen sorgen für billiges Geld, das mangels anderer  
55 profitabler Anlagemöglichkeiten oft in Immobili-  
en fließt. Und weil die guten Lagen begrenzt sind,  
steigen die Preise für Grundstücke weiter.  
Gleichzeitig gibt es immer weniger Wohnraum  
vom Staat. Denn der hatte sich in den vergange-  
60 nen Jahrzehnten weitgehend aus dem sozialen  
Wohnungsbau verabschiedet. Von den etwa vier  
Millionen Sozialwohnungen Ende der 1980er Jah-  
re sind laut Mieterbund nur noch 1,4 Millionen  
übrig. So droht in deutschen Städten eine ähnli-  
65 che Spaltung wie in anderen Metropolen der Welt.  
[...]  
Frankfurt zum Beispiel: [...] In diesem Jahr  
sei eine Penthousewohnung erstmals für 22.000  
Euro pro Quadratmeter verkauft worden, raunen  
70 Makler. [...] Die Bevölkerung ist wütend. Und  
die Politik reagiert. Mit dem Versprechen von  
mehr bezahlbarem Wohnraum will Oberbürger-  
meister Peter Feldmann (SPD) im Februar seine  
Wiederwahl sichern. Dazu hat er unter anderem  
75 dafür gesorgt, dass mehr Menschen als bisher An-  
spruch auf staatlich geförderten Wohnraum ha-  
ben. Für diesen darf der Vermieter lediglich die  
gesetzlich zulässige Sozialmiete von 5 bis 10,50  
Euro pro Quadratmeter verlangen. Für Frankfurt  
80 ein Schnäppchen. Daher sind nicht alle von dieser  
Idee begeistert.  
Termin der Immobilienbranche zu Frühstück  
plus Diskussion im Fleming's Deluxe Hotel in der  
Innenstadt. [...] Die Aussicht auf jahrzehntelang  
85 zementierte Mieten wirkt auf die Gäste im Salon  
Ambassador so verlockend wie eine Wurzelbe-  
handlung beim Zahnarzt. Billiger Wohnraum  
sei angesichts dieser Grundstückspreise gar nicht  
finanzierbar. Selbst der Staat verkaufe die Grund-  
90 stücke zum Höchstpreis, um die Haushalte zu sa-  
nieren. Ständig strengere Vorschriften zu Brand-  
schutz oder Energieverbrauch trieben die Kosten  
für Neubauten zusätzlich in die Höhe.  
Im Übrigen seien die Mieten gar nicht zu hoch  
95 oder die Einkommen zu niedrig, merkt der Ma-  
nager einer Projektentwicklungsfirma an. Und  
er verweist auf eine Studie der Organisation für  
wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwick-  
lung: Demnach wenden deutsche Haushalte  
100 durchschnittlich bloß 20 Prozent ihres verfü-  
baren Einkommens fürs Wohnen auf. In den  
USA, Großbritannien, Schweden, Griechenland  
und den Niederlanden sind es 25 bis 30 Prozent.  
Die Botschaft ist klar: Bei den Wohnkosten in  
105 Deutschland sei reichlich Luft nach oben. ■ Quelle:  
© Felix Rohrbeck und Marcus Rohwetter: »Rettet die Stadt«, DIE ZEIT 3/2018

## M5 Finanzmarkt und Immobilienmarkt

1 Interview mit Susanne Heeg

2 **Die Finanzkrise ab 2007 wurde im Immobilienmarkt in den USA ausgelöst. Wie kam das?**

3 **S.H.:** So etwas hat immer mehrere Ursachen.  
4 Ich fasse das für die USA mal in drei Aspekte zusammen. Der erste waren die niedrigen Zinsen nach einer Wirtschaftskrise ab 2001. Das zweite war eine starke, politisch geförderte Orientierung am Wohneigentum. Und das dritte war, dass  
5 neue Gewinnmöglichkeiten auf dem Finanzmarkt ermöglicht wurden. Mehr Banken als zuvor konnten Hypotheken vergeben und die Banken konnten diese Kredite verbriefen. Das heißt, die  
6 Kreditschulden wurden gesammelt und an andere  
7 Banken verkauft. Nicht nur in den USA, sondern  
8 auch in anderen Ländern.

9 Das war ein Riesengeschäft für die Banken. In dieser Situation wurden Hypotheken an Haushalte vergeben, die sich einen Hauskauf eigentlich  
10 nicht leisten konnten. Immer mehr Leute haben  
11 versucht, das zu nutzen, weil es in den USA ja  
12 auch wenig Mietwohnungen gibt.

13 Das Modell brach zusammen, als erste Haushalte ihre Kreditzahlungen nicht mehr leisten konnten. Es kam zu Pfändungen von Häusern. Banken fragten: Wird vielleicht ein großer Anteil von  
14 den verbrieften Hypotheken, die ich jetzt gekauft habe, nicht mehr bedient? Infolgedessen ging das  
15 Vertrauen in das Anlageprodukt »Verbriefungen«  
16 verloren und ein Markt brach in sich zusammen.

17 Eine globale Krise ist das geworden, weil die  
18 Hypotheken gebündelt und weltweit als Finanzanlageprodukt an Banken verkauft wurden.

19 **Haben die steigenden Mieten und Hauspreise in Deutschland auch mit den Finanzmärkten zu tun?**

20 **S.H.:** Auch in Deutschland haben wir niedrige  
21 Zinsen und eine verbreitete Hypothekenvergabe. Aber anders als in den USA können die Banken  
22 die Hypothekenkredite und ihre Risiken nicht  
23 problemlos weiterreichen. Sie müssen bei der  
24 Ausgabe von Krediten vorsichtig sein. Es gibt aber  
25 auch besondere Probleme in Deutschland.

26 **Zum Beispiel?**

27 **S.H.:** Eines ist der Verkauf von öffentlichen  
28 Wohnungen. Die hatten dazu beigetragen, dass  
29 diejenigen, die sich Eigentum nicht leisten konnten, vor starken Mieterhöhungen geschützt waren. Inzwischen hat der Staat viele Wohnungen verkauft. Diese sind jetzt in der Hand von finanzmarkt-  
30 basierten Wohnungsunternehmen. Da gibt  
31 es Mieterhöhungen von bis zu 60 Prozent der Kaltmiete pro Monat, im Zusammenhang mit flächen-  
32 deckenden Modernisierungen, die Mieterhöhun-

33 gen von 11 Prozent der Kosten möglich machen.  
34 Dadurch verschwindet günstiger Wohnraum

35 **Warum wird überhaupt so stark in den Immobiliensektor investiert?**

36 **S.H.:** In Häuser oder in Immobilien wird dann  
37 investiert, wenn die Profitmöglichkeiten im pro-  
38 ductiven Sektor nicht mehr hoch genug sind. Das  
39 Kapital ist ja flexibel. Häuser oder Immobilien  
40 bieten eine eher niedrigere Rendite, in der Regel  
41 so vier Prozent. Das ist in »normalen« Wirtschafts-  
42 zyklen sehr niedrig und deshalb wird dann in Un-  
43 ternehmen investiert, die höhere Profite bieten.  
44 Gegenwärtig sind die Zinsen aber so niedrig und  
45 auch die Profite bei der Anlage in anderen Sekto-  
46 ren, dass eine Anlage in Wohnungen zum sicheren  
47 Geschäft wird. Große Versicherungen zum Bei-  
48 spiel, die Lebensversicherungen bedienen müssen,  
49 die müssen so anlegen, dass sie das können. Die  
50 legen in sichere Immobilien an, wenn es im pro-  
51 ductiven Sektor nicht mehr funktioniert.

52 **Gibt es also einen besonderen Zusammenhang zwischen Finanz- und den Immobilienmärkten?**

53 **S.H.:** So besonders ist das nicht. Natürlich sind  
54 Immobilien etwas besonderes, weil wir alle ein  
55 Dach über dem Kopf brauchen. Aber es kann alles  
56 Mögliche zum Finanzprodukt gemacht werden.  
57 Bleiben wir bei den Versicherungen. Die Allianz  
58 investiert auch in die Abwasserinfrastruktur in  
59 London, sie investiert in Parkuhren in Chicago,  
60 in Autobahnraststätten. Alles, was in ein Fonds-  
61 investment verwandelt werden kann, wird, so-  
62 lange politisch keine Grenzen gesetzt werden, in  
63 Fondsinvestments verwandelt. Dadurch ist es in  
64 Finanzmarktkreisläufe integriert. Dann ist es auch  
65 spekulativen Entwicklungen ausgesetzt und das  
66 hat Auswirkungen auf lokaler und globaler Ebene.

67 **Wie meinen Sie das?**

68 **S.H.:** Lokale Krisen, die ja immer wieder auf-  
69 tauchen, können durch die Finanzmarktdegreu-  
70 lierung plötzlich auf ein globales Niveau gehoben  
71 werden. Dann werden Hypotheken, die in den  
72 USA nicht mehr bedient werden, zum Problem  
73 von deutschen Banken. Die deutschen Banken  
74 werden zum Problem für deutsche Steuerzahler\_in-  
75 nen. Und das heißt Güter und Dienstleistungen  
76 der Daseinsvorsorge, wie Wasser, Strom oder Bus-  
77 se können nicht mehr von der öffentlichen Hand  
78 bezahlt werden, weil die Banken aufgefangen  
79 werden müssen. Diese Umschichtung öffentlicher  
80 Gelder ist der eigentliche Skandal. ■

*Susanne Heeg ist Professorin für geographische Stadtfor-  
schung an der Goethe-Universität Frankfurt a. M.*

## Regulierung des Wohnungsmarktes

### M1 Volksbegehren gegen hohe Mieten

#### 1 Mieter-Initiativen starten heute ein neues Volksbegehren. Das Ziel: Mehr öffentlicher Wohnraum, der zudem günstiger sein soll.

Eine Gruppe von Mieterschützern und anderen Aktivisten will am Dienstag ein neues Volksbegehren starten. Das Ziel ist ein sozialerer Wohnungsmarkt mit günstigeren Mieten.

Bis zur Abgeordnetenhauswahl im Herbst 2016 sollen die Vorbereitungen abgeschlossen sein. Zeitgleich mit der Wahl sollen die Berliner dann über den von der Initiative vorgelegten Gesetzentwurf entscheiden. Bis dahin muss viel passieren. Am Dienstag will die Gruppe ihr Projekt »Berliner Mieten Volksentscheid« öffentlich vorstellen.

Der Gesetzentwurf, der 52 Paragrafen umfasst, liegt dem Tagesspiegel vor. Zentrale Ideen sind erstens die Schaffung eines Wohnraumförderfonds, zweitens die Umwandlung der städtischen Wohnungsbaugesellschaften in Anstalten öffentlichen Rechts<sup>1</sup>, drittens die Gestaltung der Miethöhe öffentlich geförderter Wohnungen in Bezug zum Einkommen der Mieter.

<sup>1</sup> Anmerkung Attac: Anstalten öffentlichen Rechts sind rechtlich eigenständige Einrichtungen des Staates (Bund, Länder oder Kommunen) zur Bereitstellung bestimmter öffentlicher Güter. Beispiele sind der öffentliche Rundfunk auf Bundes- und Landesebene oder die kommunalen Sparkassen.

Der Wohnraumförderfonds soll ein Sondervermögen des Landes Berlin werden; das Land soll ihn mit Personal und Geld ausstatten. Der Fonds soll dafür sorgen, dass öffentlich geförderte Wohnungen vorhanden sind, dass sie modernisiert und gerecht verteilt werden und dass besonders geringverdiener nicht verdrängt werden.

#### 30 Städtische Wohnungsunternehmen sollen zu eigenen Anstalten öffentlichen Rechts werden.

Jedes der sechs städtischen Wohnungsunternehmen Degewo, Gesobau, Howoge, Stadt und Land, WBM und Gewobag soll zu einer eigenen Anstalt öffentlichen Rechts werden. Der Gesetzentwurf sieht außerdem vor, dass diese Anstalten dann Tochterunternehmen gründen, um so Bau- und Materialbeschaffung für alle gemeinsam zu erledigen. Vorgesehen ist auch, dass Sozialwohnungen, die aus der Förderung gefallen sind, zugekauft werden. In diesen Wohnungen waren die Mieten in den vergangenen Jahren extrem gestiegen.

Die Gestaltung der Miethöhe in Bezug zum Einkommen könnte dazu führen, dass Bewohner desselben Hauses für gleichartige Wohnungen unterschiedliche Mieten zahlen müssten. ■ Quelle: © Fatina

Keilani in *Der Tagesspiegel* vom 08.03.2015

### ARBEITSVORSCHLÄGE

1. Lesen Sie M1 und klären Sie Verständnisfragen in Partnerarbeit.

2. Bilden Sie vier gleich große Gruppen und teilen Sie die Texte M2 bis M5 unter den Gruppen auf.

2.1 Lesen Sie Ihren jeweiligen Text und sammeln Sie in Stichworten die Interessen Ihrer Gruppe. Nutzen Sie dabei folgende Fragen:

- Welche finanziellen Interessen haben Sie?
- Welche Wohnungsbaupolitik befürwortet Ihre Gruppe?
- Welche Argumente für Ihre Position könnten in der Öffentlichkeit gut ankommen (und welche nicht)?
- Wie stehen Sie zum Projekt »Berliner Mieten Volksentscheid« (M1)?

2.2 Entwerfen Sie ein Werbeplakat, mit dem Ihre Gruppe in der Öffentlichkeit für oder gegen das vorgeschlagene Gesetz eintritt.

3. Hängen Sie die Werbeplakate der verschiedenen Gruppen im Raum auf.

3.1 Besprechen Sie die Plakate in der Gesamtgruppe und sammeln Sie an der Tafel (weitere) Argumente für oder gegen das vorgeschlagene Gesetz.

3.2 Diskutieren Sie die Pro- und Contra-Argumente. Führen Sie danach eine geheime Abstimmung über das vorgeschlagene Gesetz durch.

4. Recherchieren Sie, wie es mit dem echten Volksbegehren weiterging und nehmen Sie persönlich dazu Stellung.

## M2 Die Deutsche Wohnen: Erneut ein Rekordergebnis

1 Die Deutsche Wohnen hat im Geschäftsjahr 2016  
aufgrund von Bewertungsgewinnen und der operativen Performance wiederholt alle wesentlichen Kennzahlen deutlich gesteigert. Der Konzerngewinn lag mit EUR 1,6 Mrd. rund 35% über dem Vorjahr. [...]

Michael Zahn, CEO der Deutsche Wohnen AG: »Unser Fokus auf dynamische Regionen wie Berlin oder Frankfurt, zahlt sich dauerhaft aus.

Die gute operative Entwicklung unseres Immobilienportfolios ist die Basis unseres Erfolgs. [...]

### Erneute Steigerung der operativen Ergebnisse

Das Portfolio der Deutsche Wohnen umfasste zum 31. Dezember 2016 rund 160.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Fair Value von rund EUR 15,5 Mrd. Die Vertragsmiete im Gesamtbestand belief sich zum Stichtag auf EUR 6,10 je m<sup>2</sup>, bei einem Leerstand von 1,8%. Auf Like-for-like-Basis erzielte die Deutsche Wohnen insgesamt ein Mietwachstum von 2,9%, wobei der Großraum Berlin 3,5% beisteuerte. Der Leerstand im Berliner Bestand lag bei 1,6%. [...]

Im Berichtsjahr konnten die Vertragsmieten auf EUR 704,5 Mio. (Vorjahr: EUR 634,0 Mio.) gesteigert werden, mit einem operativen Ergebnis (Net Operating Income – NOI) von EUR 545,7 Mio. (Vorjahr: EUR 474,9 Mio.). [...]

### Deutliche Ausweitung des Investitionsprogramms zur Erhöhung der Bestandsqualität

Um die Qualität im Portfolio weiter zu erhöhen, wurde in 2016 ein Investitionsprogramm von EUR 1,0 Mrd. verabschiedet. Das auf fünf Jahre angelegte Programm umfasst rund 30.000 Wohnungen, die auf einen zeitgemäßen Standard gebracht und

energetisch saniert werden sollen. Zusätzlich wurde ein Nachverdichtungs- und Neubauprogramm in Höhe von knapp EUR 0,5 Mrd. beschlossen, um die bestehenden Flächenreserven effizient zu nutzen und rund 2.200 Wohnungen innerhalb der nächsten vier Jahre zu errichten. Mit ihrem EUR 1,5 Mrd. schweren Investitionsprogramm für Modernisierung und Neubau erwartet die Deutsche Wohnen die zielgerichtete Realisierung weiterer Wertpotenziale in der Zukunft. [...]

### Starke Entwicklung am Kapitalmarkt

Der Kurs der Deutsche Wohnen-Aktie hat sich 2016 mit einem Kursanstieg von rund 19% erneut hervorragend entwickelt und konnte damit wiederholt die Branchen-Benchmarks wie EPRA Germany übertreffen. Mit einer Marktkapitalisierung von derzeit rund EUR 11 Mrd. ist die Deutsche Wohnen die zweitgrößte börsennotierte Immobiliengesellschaft in Deutschland und rangiert im europäischen Vergleich auf dem dritten Rang. Vorbehaltlich der Zustimmung der Hauptversammlung beläuft sich die Dividende für das abgelaufene Geschäftsjahr auf EUR 0,74 je Aktie, eine deutliche Steigerung von 37% im Vergleich zum Vorjahr. [...] ■ Quelle: Deutsche Wohnen AG, Pressemitteilung vom 21.03.2017

*Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden börsennotierten Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa, deren operativer Fokus auf der Bewirtschaftung und Entwicklung ihres Portfolios, mit dem Schwerpunkt auf Wohnimmobilien, liegt. Der Bestand umfasst zum 31. Dezember 2016 insgesamt 160.200 Einheiten, davon 158.000 Wohneinheiten und 2.200 Gewerbeeinheiten.*



### M3 Deutscher Mieterbund: Mieten steigen weiter – Politik muss reagieren

1 »Die Mieten steigen weiter – die Wiedervermie-  
 . tungsmieten, weil die Mietpreisbremse nicht greift,  
 . und die Mieten in bestehenden Mietverhältnissen,  
 . weil die Wiedervermietungsmieten der letzten  
 5 Jahre extrem hoch lagen und nur sie bei der orts-  
 . üblichen Vergleichsmiete berücksichtigt werden.  
 . Diese Preisspirale muss jetzt endlich durchbrochen  
 . werden«, forderte der Bundesdirektor des Deut-  
 . schen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten.  
 10 Nach heute veröffentlichten Zahlen des Statisti-  
 . schen Bundesamtes mussten die Privathaushalte  
 . zuletzt in Deutschland 35 Prozent ihrer Konsu-  
 . mausgaben für Wohnen, Energie und Instandhal-  
 . tung ausgeben. »Diese Zahlen verharmlosen die  
 15 Wohnungsnot von Millionen Mieterinnen und  
 . Mietern aber noch. Etwa 40 Prozent der Mieter-  
 . haushalte müssen mehr als ein Drittel ihres Net-  
 . toeinkommens für die Miete zahlen, jeder fünfte  
 . Mieterhaushalt sogar mehr als 40 Prozent. Darauf  
 20 muss die Politik jetzt reagieren, darf nicht länger  
 . zuschauen«, forderte der Mieterbund-Direktor.  
 . Die Bundestagsfraktion Die Linke hat einen  
 . Gesetzentwurf [...] eingebracht, mit der die Miet-  
 . preisbremse geschärft werden soll. [...] »Wir be-  
 25 grüßen die Initiative der Linken ausdrücklich. Um  
 . die Mietpreisspirale zu stoppen, muss aber noch  
 . deutlich mehr passieren«, erklärte Lukas Sieben-  
 . kotten. Notwendig seien außerdem:  
 . - die Stärkung der Mietspiegel und eine neue De-  
 30 finition der Vergleichsmiete. Grundlage für die  
 . ortsübliche Vergleichsmiete dürften nicht län-

. ger nur die Vertragsabschlüsse der letzten vier  
 . Jahre sein, sondern letztlich alle bestehenden  
 . Vertragsverhältnisse. [...]  
 35 - die sozial verträgliche Ausgestaltung energeti-  
 . scher Sanierungen. Die bisherige gesetzliche  
 . Regelung, wonach 11 Prozent der Modernisie-  
 . rungskosten zeitlich unbefristet auf die Jahres-  
 . miete aufgeschlagen werden dürfen, führe zu  
 40 völlig überzogenen Mietpreisteigerungen und  
 . müsse entfallen. Zumindest sei aber die Umlage  
 . drastisch zu senken, auf 4 Prozent.  
 . - die Dynamisierung des Wohngeldes und seine  
 . automatische Anpassung an die jeweilige Mie-  
 45 ten- und Preisentwicklung. Ein Klimawohn-  
 . geld sei einzuführen.  
 . - eine Wohnungsbauoffensive, damit endlich  
 . 400.000 neue Wohnungen pro Jahr gebaut  
 . würden, davon 200.000 Mietwohnungen und  
 50 davon wiederum 80.000 Sozialmietwohnun-  
 . gen. [...] ■ Quelle: Deutscher Mieterbund, Pressemitteilung vom  
 19.12.2017

*Der Deutsche Mieterbund e. V. (DMB) ist die Dachorganisation für 320 örtliche Mietervereine in Deutschland. Im Mittelpunkt der Arbeit des Deutschen Mieterbundes steht die politische Interessenvertretung der Mieter. Der Schwerpunkt der Tätigkeit der örtlichen Mietervereine ist die unmittelbare Interessenvertretung der Mieter. Neben der Aufklärung über Rechte und Pflichten, ist das in erster Linie die Rechtsberatung und Hilfe bei Mietstreitigkeiten.*

#### M4 Haus & Grund: Initiativen für mehr Wohneigentum begrüßt

1 Der Eigentümerverband Haus & Grund Deutsch-  
land begrüßte heute die jüngsten Initiativen von  
CDU/CSU sowie SPD zur Förderung von Wohn-  
eigentum. »Wer heute Wohneigentum schafft  
5 oder erwirbt, entlastet den Mietwohnungsmarkt  
und sorgt für das Alter vor«, kommentierte Haus  
& Grund-Präsident Kai Warnecke.

15 Diese Unterstützung müsse jedoch aus zwei  
Komponenten bestehen. So sei es erste Aufgabe  
des Staates, die von ihm verantworteten Hürden  
beim Erwerb von Wohneigentum zu senken.  
Dazu zählen laut Haus & Grund die hohen baulichen  
Anforderungen an neue Wohngebäude sowie  
hohe und weiter steigende Grunderwerbsteuersätze  
in den Ländern. Ergänzend und begrenzt können  
dann staatliche Fördergelder hinzukommen.

20 »Das Geld den Menschen erst zu nehmen und  
es dann über andere Wege wieder zu geben ist in-  
effizient. Wirkungsvoller und ressourcensparender  
wäre es, wenn der Staat seinen Bürgern wieder  
mehr Entscheidungsspielräume gäbe. Dazu gehört  
auch, dass die Wahl zwischen Kauf oder Miete  
nicht von staatlichen Förderungen abhängig ist«,  
fasste Warnecke zusammen.

25 Private Eigentümer stellen knapp 430.000  
Sozialwohnungen zur Verfügung. Das sind 29  
Prozent aller Sozialwohnungen. Darauf weist der  
Eigentümerverband unter Hinweis auf die Studie  
»Privateigentümer von Mietwohnungen in  
30 Mehrfamilienhäusern« des Bundesinstituts für  
Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hin.  
»Die Studie zeigt, dass der Staat bei der Versor-

gung der Menschen mit bezahlbaren Wohnungen  
nicht auf die privaten Eigentümer verzichten kann.  
35 Ich warne davor, dieses Engagement durch immer  
mehr Bürokratie und staatliche Eingriffe, vor al-  
lem im Mietrecht, abzuwürgen«, kommentierte  
Kai Warnecke. Der Staat könne schon aus finanzi-  
ellen Gründen nicht die Rolle der privaten Haus-  
und Wohnungseigentümer übernehmen.

40 Wie die BBSR-Studie zudem zeigt, wurden die  
Wohnungen großer Mehrfamilienhäuser privater  
Gebäudeeigentümer mit 13 und mehr Wohnun-  
gen zu über 60 Prozent an Alleinstehende ver-  
geben, während in den kleineren Mehrfamilien-  
45 häusern Paare mit Kindern besonders häufig zum  
Zuge kamen. »Hier zeigt sich, dass die privaten  
Eigentümer ihrer sozialen Verantwortung gerecht  
werden. Wir brauchen gerade jetzt politische  
50 Signale, die zeigen, dass es sich lohnt, privaten  
Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Nur so kön-  
nen die sozialpolitischen Herausforderungen bei  
der Wohnraumversorgung gemeistert werden«,  
betonte Warnecke. ■ Quelle: Eigentümerverband Haus & Grund,

Pressemitteilungen vom 08.01.2016 und vom 30.11.2016

*Der Eigentümerverband Haus & Grund setzt sich nach eigenen Angaben für die uneingeschränkte Nutzung des privaten Haus- und Grundeigentums ein: Leben in den eigenen vier Wänden auf dem eigenen Grund und Boden; Wohnungseigentum statt Miete, auch zur Sicherung der eigenen Altersvorsorge; Kapitalanlage in Form vermieteter Immobilien.*

**M5 BAG Wohnungslosenhilfe:  
Prognose: 1,2 Millionen Wohnungslose bis 2018**

Die BAG Wohnungslosenhilfe (BAG W) hat heute ihre aktuelle Schätzung zur Zahl der wohnungslosen Menschen in Deutschland vorgelegt: In 2016 waren demnach ca. 860.000 Menschen in Deutschland ohne Wohnung [...] Die BAG W prognostiziert von 2017 bis 2018 einen weiteren Zuwachs um ca. 350.000 auf dann ca. 1,2 Millionen wohnungslose Menschen. Das wäre eine weitere Steigerung um ca. 40%. [...]

Mehrere Faktoren seien maßgeblich für den dramatischen Anstieg der Wohnungslosenzahlen. Specht: »Das Angebot an bezahlbarem Wohnraum ist unzureichend, der Sozialwohnungsbestand schrumpft ständig. Seit 1990 ist der Bestand an Sozialwohnungen um ca. 60% gesunken. 2016 gibt es noch ca. 1,2 Millionen Sozialwohnungen, bis 2020 werden weitere 170.000 aus der Bindung fallen. Zusätzlich haben Kommunen, Bundesländer und der Bund eigene Wohnungsbestände an private Investoren verkauft. Damit haben sie Reserven bezahlbaren Wohnraums aus der Hand gegeben.«

Darüber hinaus fehlten mindestens 11 Millionen Kleinwohnungen. Dieser Wohnungsmangel bei den Ein- bis Zweizimmerwohnungen habe zu einem extremen Anziehen der Mietpreise, insbesondere in den Ballungsgebieten geführt. Der besonders großen Nachfragegruppe der Einpersonenhaushalte (16,8 Millionen Menschen) stehe – wie in den Vorjahren – im Jahr 2016 nur ein Angebot von 5,2 Millionen Ein- bis Zweizimmerwohnungen gegenüber.

**Sofortmaßnahmen für die am Wohnungsmarkt besonders Benachteiligten**

»Der Bund muss deutlich mehr Verantwortung in der Wohnungspolitik übernehmen, vor allem auch über das Jahr 2019 hinaus«, erklärte Weren

na Rosenke, stellvertretende Geschäftsführerin der BAG W. Solange stehen bislang den Ländern Kompensationsmittel zur sozialen Wohnraumförderung aus dem Bundeshaushalt zu.

Die Gesamtzahl der Wohnungslosen habe eine neue Dimension erreicht. Ohne massive Anstrengungen von Bund, Ländern und Kommunen und ohne spezielle Förderprogramme zur Prävention von Wohnungsverlusten und zur Versorgung der aktuell wohnungslosen Menschen mit eigenem Wohnraum, werde sich die Wohnungslosigkeit in den nächsten Jahren nicht reduzieren lassen.

»Wir als Wohnungslosenhilfe wissen: Die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist zwar Voraussetzung für die Bekämpfung von Wohnungslosigkeit, aber nicht ausreichend: Die Kommunen müssen gezielte Maßnahmen ergreifen, um bereits wohnungslose Haushalte wieder mit eigenen Wohnungen zu versorgen. Quoten für die Vermietung von geförderten Wohnungen an wohnungslose Menschen, aber auch die gezielte Akquirierung von Wohnungsbeständen bei privaten Vermietern und der Wohnungswirtschaft zur Versorgung von Menschen in einer Wohnungsnotfallsituation sind vordringliche Aufgaben«, forderte Rosenke.

Solche Maßnahmen könnten durch entsprechende Förderprogramme des Bundes und der Bundesländer flankiert werden. [...] ■ Quelle: BAG Wohnungslosenhilfe, Pressemitteilung vom 14.11.2017

*Die BAG Wohnungslosenhilfe leistet Koordinations- und Integrationsaufgaben für die kommunale und freigemeinnützige Wohnungslosenhilfe und vertritt die Interessen der wohnungslosen und sozial ausgegrenzten Menschen und der Wohnungslosenhilfe. Unter ihrem Dach finden sich öffentliche und freie Träger der Wohlfahrtspflege ebenso wie Selbsthilfeorganisationen der wohnungslosen Menschen.*