

SCHOOL-SCOUT.DE

Unterrichtsmaterialien in digitaler und in gedruckter Form

Auszug aus:

Von Maklern und Mietpreisbremsen

Das komplette Material finden Sie hier:

School-Scout.de



Von Maklern und Mietpreisbremsen – Wohnungsmarkt aus dem Gleichgewicht?



© Fotolia

Damit Mieten bezahlbar sind, hat der Staat zum Beispiel die Mietpreisbremse eingeführt.

Von Steffen Kriese, Mannheim

Dauer	6 Stunden
Inhalt	sich mit Trends und Prognosen zum Wohnungsmarkt in Deutschland auseinandersetzen; das Prinzip von Angebot und Nachfrage verstehen; zwischen Monopol, Oligopol und Polypol unterscheiden; Preiselastizitäten verstehen; die Mietpreisbremse, die Kappungsgrenze und das Bestellerprinzip kennenlernen; Rechte von Mietern und Vermietern kennen; Vor- und Nachteile von Immobilien als Kapitalanlage erarbeiten; sich mit den Möglichkeiten einer Immobilienblase auseinandersetzen; Entwicklungen im sozialen Wohnungsbau betrachten
Ihr Plus	Expertentest und Klassenarbeit zur Leistungsüberprüfung

Fachliche Hinweise

Mietpreisbremse, Kappungsgrenze und Bestellerprinzip zum Schutze des Mieters

Die Mietpreise steigen in Deutschland kontinuierlich, gerade in gefragten Großstadtlagen. Um die Mieter zu schützen und zu entlasten, hat die Bundesregierung neue Gesetze erlassen.

So greift die **Mietpreisbremse** bei der Wiedervermietung von Immobilien. Das Gesetz besagt, dass Vermieter die Miete bis auf wenige Ausnahmen nicht mehr als 10 Prozent über die ortsübliche Vergleichsmiete anheben dürfen.

Für laufende Mietverhältnisse gilt die **Kappungsgrenze**. Hierbei ist bei Mieterhöhungen nur eine Steigerung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gestattet. Beide Gesetze schützen Mieter vor übertrieben hohen Mieten, sodass Wohnraum auch für Geringverdiener erschwinglich gehalten werden soll.

Inwieweit dieser gewünschte Effekt tatsächlich eintritt, bleibt fraglich. Das **Bestellerprinzip** besagt, dass bei der Vermittlung von Mietobjekten die Maklergebühr von demjenigen zu bezahlen ist, der den Makler beauftragt. Wird der Makler vom Vermieter mit der Vermietung seiner Immobilie beauftragt, so hat der Vermieter die Maklergebühr zu bezahlen. Vor Einführung des Bestellerprinzips musste zumeist der zukünftige Mieter die Maklergebühr entrichten.

Wohnraum für Geringverdiener, Bedürftige und Flüchtlinge

Da Deutschland ein Sozialstaat ist, sollen sozial Benachteiligte vom Staat unterstützt werden. Hierzu wurde der soziale Wohnungsbau eingeführt: Bezahlbarer Wohnraum soll durch staatliche Wohnungsbaugesellschaften errichtet werden. Mittlerweile zeichnet sich jedoch ab, dass der Staat sich immer weniger aktiv im Bereich des sozialen Wohnungsbaus engagiert und dafür Fördergelder, Steuererleichterungen und zinsgünstige Darlehen an private Bauherren vergeben werden.

Was die Schaffung von Wohnraum für Flüchtlinge betrifft, so gibt es noch viele Unklarheiten. Flüchtlinge, die zunächst vorübergehend in Gemeinschaftsunterkünften aufgenommen werden, benötigen nach einer gewissen Zeit geeignete Unterkünfte. Gerade in den Ballungsgebieten ist dies kaum umzusetzen, sodass auch hier Förderprogramme des Bundes und der Länder für private Bauherren ausgebaut werden sollen.

Die Immobilienpreise steigen

Auch die Immobilienpreise steigen in Deutschland rasant, vor allem in gefragten Großstadtlagen. Da die Nachfrage nach Immobilien das knappe Angebot in begehrten Lagen bei Weitem übersteigt, kann in einigen Regionen von einem **Verkäufermarkt** gesprochen werden. Der Verkäufer ist aufgrund der großen Nachfrage in einer stärkeren Position als der Käufer und kann somit die Preise nach oben treiben. Die Trends und Prognosen besagen, dass sich diese Entwicklung vor allem in den gefragten deutschen Großstädten wie Berlin, München, Hamburg oder Köln weiter fortsetzen wird.

Niedrige Zinsen begünstigen die Nachfrage nach Immobilien

Da sich die **Leitzinsen der Zentralbanken** auf einem historischen Tiefstand befinden, ist es für Käufer besonders günstig, ein Immobiliendarlehen in Anspruch zu nehmen. Die Zinsen für diese Immobiliendarlehen sind niedrig und eine Immobilie ist somit eine echte Alternative zur Anmietung. Angezogen durch diese günstigen Finanzierungsbedingungen überlegen sich aktuell viele Investoren und Privatpersonen, eine Immobilie zu erwerben. Es bleibt davon auszugehen, dass das Zinsniveau weiterhin niedrig und somit auch die Nachfrage konstant bleiben sollte.

Immobilien als Kapitalanlage und die Gefahr einer Immobilienblase

Wie jede Kapitalanlage birgt auch die Investition in Immobilien Vor- und Nachteile. Mögliche Vorteile können unter anderem der Inflationsschutz, der Vermögensaufbau zur Altersvorsorge, Mietentnahmen und Steuerersparnisse sein. Indem in einen Sachwert investiert wird, kann das eingesetzte Kapital bei einer möglichen Inflation vor Geldentwertung geschützt werden. Zudem bieten Immobi-

lien vielfältige steuerliche Vorteile, wie zum Beispiel die Möglichkeit, die Immobilie bei Vermietung steuerlich abzuschreiben. Auch Mieteinnahmen und laufende monatliche Überschüsse sprechen eine klare Sprache für die Immobilie als Kapitalanlage.

Nachteile einer Immobilie zur Kapitalanlage können mögliche Mietausfälle, Vandalismus vonseiten des Mieters, Streitigkeiten mit Mietern oder auch die langfristige Gebundenheit sein. Eine Investition in eine Immobilie ist zumeist sehr langfristig ausgerichtet und sollte folglich gut überlegt sein. Die Gefahr einer Immobilienblase, also zu starken Preissteigerungen von Immobilien im Vergleich mit den zu erzielenden Mieten, den Verbraucherpreisen für Waren und Dienstleistungen und den Steigerungen der privaten Einkommen, mag durchaus gegeben sein. Die weiterhin große Nachfrage nach Immobilien und das zu geringe Angebot, gerade in den Toplagen, lassen die Entstehung einer Immobilienblase in Deutschland in naher Zukunft allerdings unwahrscheinlich erscheinen.

Didaktisch-methodische Hinweise

Den Kern dieser Unterrichtseinheit bildet ein Lernzirkel. Die Schülerinnen und Schüler* durchlaufen in Kleingruppen im Klassenzimmer verschiedene Stationen, an denen Arbeitsblätter zum Thema „Wohnungsmarkt“ ausliegen. Diese bearbeiten sie innerhalb der Kleingruppe, bevor sie zur nächsten Station weitergehen. Ein Laufzettel erleichtert die Orientierung und bietet Platz für Anmerkungen und Fragen.

Das Lernen an Stationen weist folgende didaktische Vorteile gegenüber anderen Unterrichtsverfahren auf:

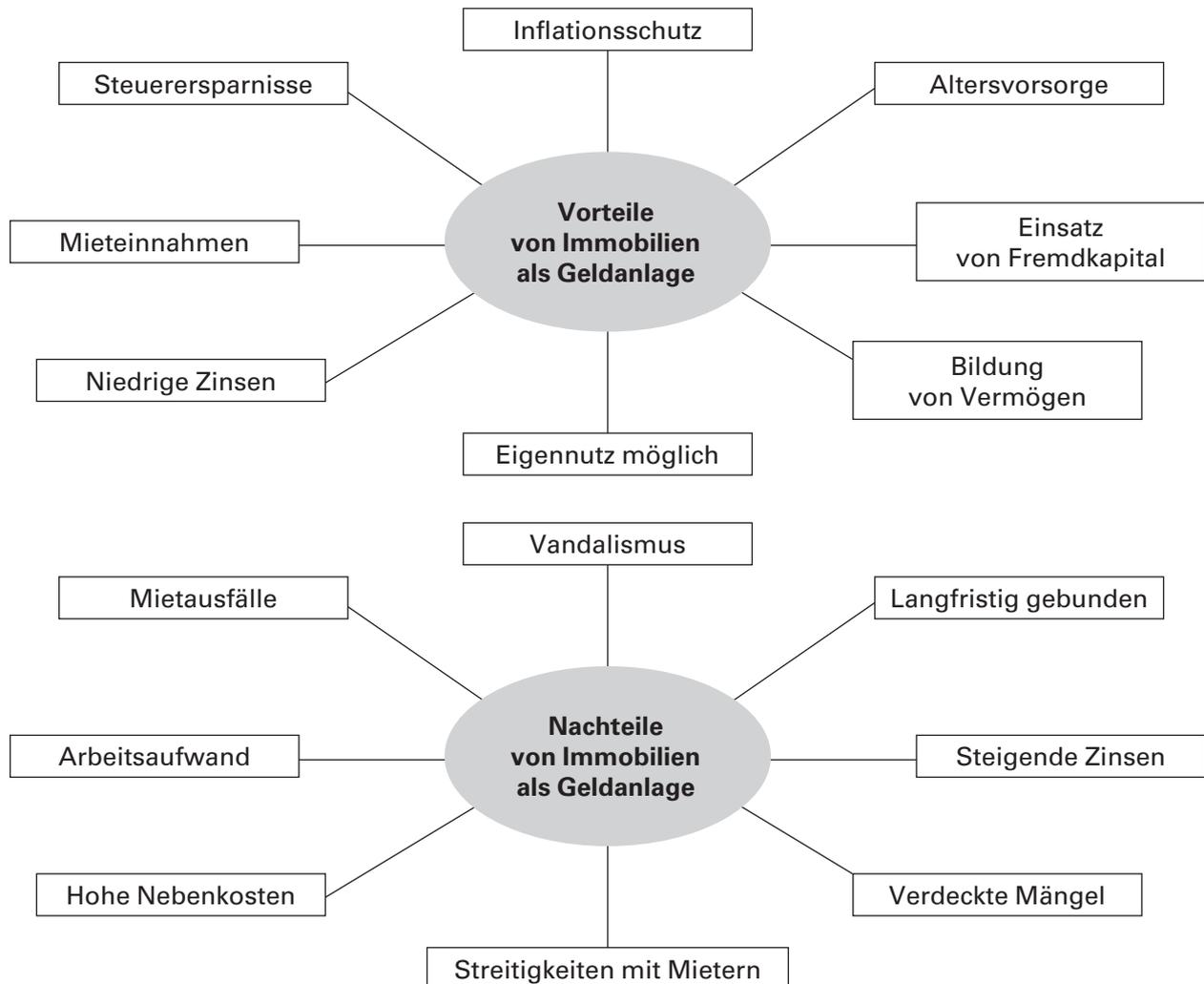
- Lernen im Team: Die Schüler diskutieren in der Kleingruppe unterschiedliche Lösungsmöglichkeiten. Die kommunikativen Fähigkeiten der Lernenden werden somit geschult.
- Selbstgesteuertes Lernen: Die Schüler erarbeiten sich die Inhalte eigenständig und übernehmen auch die Verantwortung für die Kontrolle ihrer Ergebnisse.
- Lehrkraft als Berater: Sorgfältig zusammengestellte Materialien ermöglichen einen schülerzentrierten Unterricht. Die Lehrkraft steht als Berater zur Verfügung und gibt – im Bedarfsfall – Hilfestellungen.
- Motivation: Das selbstgesteuerte Lernen mithilfe abwechslungsreicher Arbeitsblätter und Aufgabenstellungen empfinden viele Lernende als motivierend.

* Im weiteren Verlauf wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit nur „Schüler“ verwendet.

Erläuterung (M 8)

Musterlösung zu Station 4

Zu Aufgabe 1: Die Mindmaps können so ergänzt werden:



Zu Aufgabe 2: Folgende Sachwerte eignen sich neben der Immobilie zur Geldanlage:

Sachwert	Erläuterung
Edelmetalle	Edelmetalle wie Gold und Silber bieten einen Inflationsschutz, da diese nur begrenzt verfügbar sind. Allerdings unterliegen die Preise der Edelmetalle auch Schwankungen, sodass diese Anlageform eher langfristig ist.
Kunstgegenstände	Besonders seltene und gefragte Kunstgegenstände wie einmalige Gemälde von verstorbenen Künstlern sind selten und daher gefragt. Der Käufer sollte sich besonders gut auskennen, um keine Fälschungen zu erwerben und gefragte Kunstgegenstände einordnen zu können.
Oldtimer	Seltene und nicht mehr produzierte Oldtimer steigen bei Sammlern zumeist im Wert. Diese sind allerdings schwer zu beschaffen, und der Käufer sollte Sachverstand mitbringen, um den Wert eines Oldtimers zu erkennen und möglicherweise versteckte Mängel aufzudecken.

Lösungen (M 13)

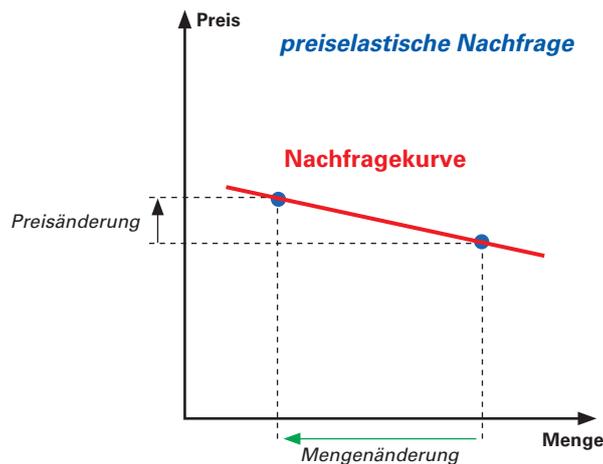
Zu Aufgabe 1: Mögliche Ursachen von Preissteigerungen am Immobilienmarkt können Zinssenkungen der Zentralbanken sein. Investoren können folglich günstig Darlehen zum Kauf von Immobilien aufnehmen, wodurch die Nachfrage nach Immobilien steigt. Übersteigt die Nachfrage dann das Angebot an Wohnraum, so kommt es zu steigenden Immobilienpreisen. Auch steigende Zuwanderungszahlen und die steigende Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungszentren **übersteigen** das Angebot an Bestands- und Neubauobjekten, sodass dies ein weiterer Grund für Preissteigerungen am Immobilienmarkt sein kann. Da auch der staatlich geförderte Wohnungsbau rückläufig ist, verringert sich hierdurch das Immobilienangebot, was bei steigender oder gleichbleibender Nachfrage ebenso zu Preissteigerungen der Immobilien führen kann.

Zu Aufgabe 2: Folgende drei Vor- und Nachteile von Immobilien als Geldanlage sind u. a. denkbar:

Vorteile	Nachteile
Inflationsschutz	Mietausfälle
Altersvorsorge	Langfristig gebunden
Steuerersparnisse	Streitigkeiten mit Mietern

Zu Aufgabe 3: Preiselastizitäten der Nachfrage auf dem Immobilienmarkt

a) Die preiselastische Nachfragekurve ist so richtig gezeichnet:



b) Die Elastizität der Nachfrage beschreibt allgemein die Stärke von Nachfrageänderungen auf zuvor erfolgte Preisänderungen. Eine preiselastische Nachfrage liegt immer dann vor, wenn eine Preisveränderung das Nachfrageverhalten überproportional stark beeinflusst.

Preiserhöhungen führen somit zu einem starken Nachfragerückgang. Werden zum Beispiel die Mieten in einer wenig gefragten Wohnlage erhöht, so kann dies dazu führen, dass überproportional viele Mieter kündigen und es kaum neue Mietinteressenten gibt.

Preissenkungen hingegen führen bei einer preiselastischen Nachfrage zu überproportional starken Nachfragesteigerungen. Werden beispielsweise die Mieten in einer sehr beliebten Innenstadtwohnlage gesenkt, so führt dies zu einer besonders hohen Nachfragesteigerung nach diesen Immobilien.

SCHOOL-SCOUT.DE

Unterrichtsmaterialien in digitaler und in gedruckter Form

Auszug aus:

Von Maklern und Mietpreisbremsen

Das komplette Material finden Sie hier:

School-Scout.de

