

# Wohnen in Deutschland

Neben selbstreflexiven Aufgaben zum individuellen Wohnstil oder zum Spar- oder Konsumverhalten vermittelt das Lernmodul 1 „Wohnen in Deutschland“ Grundwissen zur Finanzierung von Immobilien, gesellschaftspolitische Diskussionsanreize zur Wohnsituation in deutschen Ballungszentren und im ländlichen Raum, aber auch Aspekte der Nachhaltigkeit im Bausektor und im persönlichen Wohnverhalten.

## Die Arbeitsmaterialien im Lernmodul

Für den Unterrichtseinstieg:

- ▶ [Arbeitsblatt mit Wortwolke: Wie will ich wohnen?](#)
- ▶ [Interaktive Übungen zur Frage: Wie will ich wohnen?](#)

Zur Vermittlung von Grundwissen:

- ▶ [Arbeitsblatt: Wie wohnen wir in Deutschland?](#)
- ▶ [Interaktive Übungen zur Frage: Wie wohnen wir in Deutschland?](#)
- ▶ [Schaubild: Fertiggestellte Wohnungen 1995 bis 2022](#)
- ▶ [Schaubild: Wohneigentumsquote in Deutschland nach Bundesländern](#)

Zur Vertiefung des Wissens:

- ▶ [Arbeitsblatt: Kaufen oder Mieten?](#)
- ▶ [Interaktive Übungen zur Frage: Kaufen oder Mieten?](#)
- ▶ [Arbeitsblatt: Nachhaltiges Bauen und Wohnen](#)

### ▶ Zum Schaubild „Fertiggestellte Wohnungen in Deutschland 1995 bis 2022“

Man erkennt im Schaubild eine Spitze der Wohnbauzahlen um das Jahr 1995 noch als Ergebnis des Zuwachses nach der deutschen Wiedervereinigung. Die Zahl der Fertigstellungen fällt bis 2009 kontinuierlich ab und steigt bis zum Jahr 2022 langsam wieder an. Im Jahr 1995 reagiert der Wohnungsbau mit zeitlicher Verzögerung auf die Zuwanderung aus Osteuropa infolge des Zusammenbruchs der Sowjetunion. Zwischen den Jahren 2000 und 2005 wird eine sinkende Bevölkerungszahl durch einen Geburtenrückgang erwartet. Der Staat zieht sich zunehmend aus dem sozialen Wohnungsbau zurück. Aufgrund der Finanzmarktkrise im Jahr 2008/2009 gibt es kurzfristig einen weiteren Investitionsrückgang. Zwischen 2014 und 2020 nehmen die Wohnbauzahlen langsam wieder zu. Wegen der steigenden Zahl von Flüchtlingen und Migrantinnen und Migranten in Deutschland, dem anhaltenden Zuzug vom Land in die Städte und ihr Umfeld sowie der steigenden Zahl an Einpersonenhaushalten entsteht besonders in städtischen Gebieten ein Wohnungsmangel. Die niedrigen Bauzinsen kurbeln zwar den privaten Eigenheimbau und den Mietwohnungsbau an. Das zusätzliche Wohnungsangebot liegt aber deutlich unter der zusätzlichen Wohnungsnachfrage. Die Coronakrise im Jahr 2021 und der russische Angriffskrieg auf die Ukraine im Jahr 2022, der mit Materialengpässen und hohen Energiepreisen einhergeht, bremsen jetzt wieder die Zahl der Fertigstellungen, weil erschwerend noch deutlich höhere Bauzinsen hinzukommen.

### ▶ Zum Schaubild „Wohneigentumsquoten in Deutschland nach Bundesländern“

Durch den Zweiten Weltkrieg waren insbesondere die deutschen Großstädte von Zerstörung betroffen. Hier musste schnell günstiger Wohnraum geschaffen werden. Der soziale Wohnungsbau im Westen Deutschlands ließ die Zahl

(günstiger) Mietwohnungen schnell steigen. In der DDR war der private Immobilienerwerb politisch stark erschwert. Nach der Wiedervereinigung fehlte meist das Kapital zum Bauen oder Kaufen. Durch steuerliche Vergünstigungen des Mietwohnungsbaus wurde dieser dann für ein paar Jahre angekurbelt.

Immobilien im ländlichen Raum sind preisgünstiger. Deshalb gibt es in Flächenländern wie dem Saarland oder in Rheinland-Pfalz höhere Wohneigentumsquoten als in teuren Großstädten. Zwar gibt es noch ein Gefälle zwischen West und Ost, aber der Osten hat zumindest in einzelnen Regionen aufgeholt. So liegen Brandenburg und Sachsen-Anhalt in der gleichen Größenordnung wie Nordrhein-Westfalen.

Im europäischen und OECD-Vergleich hat nur noch die Schweiz eine geringere Wohneigentumsquote. Sie ist stark verstädtert und hat nur in ländlichen Kantonen eine Wohneigentumsquote von über 50 Prozent. Mit 42 Prozent liegt Deutschland nach Angaben des Statistischen Bundesamts weit unter dem Durchschnitt von 70 Prozent in der EU. Zu den Gründen gehören: Mit der Grund- und Grunderwerbssteuer, relativ guten Löhnen im Baugewerbe, umfangreichen Bauvorschriften, hohen Grundstückspreisen und wenig neu ausgewiesenem Bauland sind die Bau- und Kaufkosten in Deutschland recht hoch.

### ▶ Zum Arbeitsblatt „Kaufen oder Mieten?“

#### Finanztest-Rechner im Internet

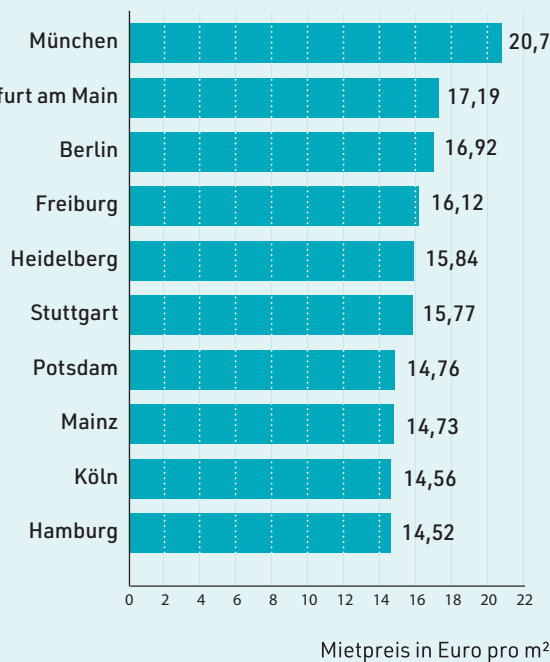
Mit dem Finanztest-Rechner kann man ermitteln, ob man beim Kaufen oder Mieten einer Immobilie günstiger wegkommt. Die Berechnung ist kompliziert. Sie hängt vor allem vom verfügbaren Eigenkapital und dem Zinssatz für die Finanzierung ab. Eine große Rolle spielt der Faktor Zeit. In der Regel gilt: Wer ein Haus baut oder kauft, zahlt in den ersten Jahren mehr als Mieterinnen und Mieter. Auf lange Sicht allerdings haben Wohneigentumsbesitzerinnen und -besitzer die Nase vorn. Auf der Website der Stiftung Warentest [www.test.de](http://www.test.de) kann der Finanztest-Rechner Immobilien „Kaufen oder Mieten?“ genutzt werden.

#### Wo sind die Mieten besonders teuer?

Seit 20 Jahren steigen die Mietpreise in Deutschland – und zwar in vielen Jahren überproportional zur Inflation. Einen regelrechten Mietpreissprung gibt es seit 2020. Betroffen sind vor allem die Ballungszentren, wo die Wohnungsnachfrage das Wohnungsangebot deutlich übersteigt. Seit der Corona-Pandemie und vermehrter Homeoffice-Arbeit, aber auch um den hohen Großstadtmieten zu entgehen, steigen die Nachfrage – und somit die Mietpreise – noch stärker in mittelgroßen Städten und den „Speckgürteln“ mit guter Verkehrsanbindung in die Ballungszentren. Grund für steigende Mietpreise sind zudem die Inflation, die Vermieterinnen und Vermieter über die Miete ausgleichen, hohe Energiepreise, die Zuwanderung in ohnehin angespannte

Wohnungsmärkte und die gestiegenen Bauzinsen. Vergleichsweise günstig sind noch die Mieten in großen Teilen der neuen Bundesländer.

**Schaubild: Städte mit den höchsten Mietpreisen für Wohnungen in Deutschland im 2. Quartal 2023**



Quelle: empirica, 2023

**Arbeitsauftrag zum Weiterdenken:** Markiere mithilfe eines Atlas' oder einer digitalen Landkarte die Städte mit den höchsten Mietpreisen in Deutschland. a) Analysiere, welche Gemeinsamkeiten und Unterschiede diese Städte haben und ziehe daraus Schlüsse, warum die Mieten hier so hoch sind. b) Wenn die Mieten in Großstädten so hoch sind, warum nicht kostengünstiger in eine Kleinstadt oder in ein Dorf ziehen? Wäge die Vor- und Nachteile dieser Überlegung ab.

**Kaufpreise für Eigentumswohnungen im Vergleich**

Die Einflussfaktoren, die auf den Mietpreis einwirken, gelten weitgehend auch für die Kaufpreise von Immobilien. So sind die Preise für Eigentumswohnungen in städtischen Ballungsgebieten ebenfalls in den vergangenen Jahren gestiegen, allerdings schwächt sich dieser Trend seit 2022 leicht ab: In Folge der hohen Zinsen und Baupreise und der Energiewende wird der Erwerb von Eigentum noch teurer und für immer mehr Menschen unfinanzierbar. Somit sinkt zumindest kurzfristig die Nachfrage nach Immobilien, was auf den Preis der Immobilien drückt. Da aber mehr Menschen Mietwohnungen suchen oder in ihrer Wohnung wohnen bleiben, werden die Mietpreise in angespannten Wohnungsmärkten weiter steigen und dann vermutlich doch wieder zu einer stärkeren Nachfrage nach eigenen vier Wänden führen.

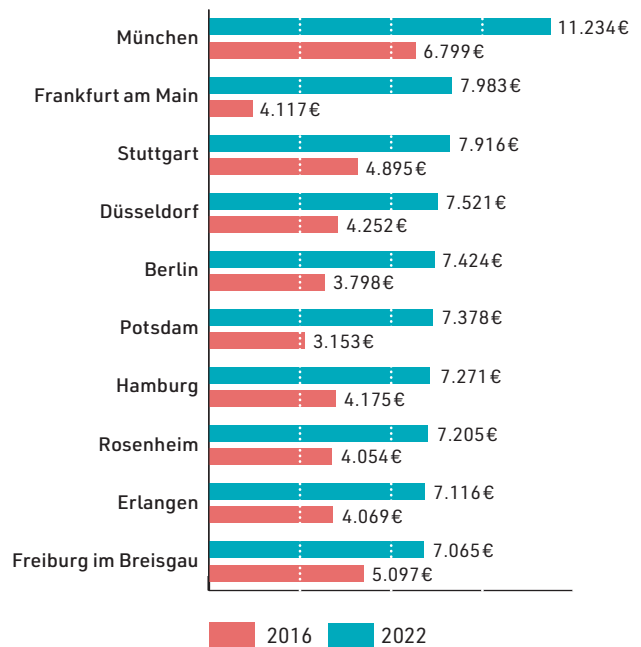
**Arbeitsauftrag zum Weiterdenken:** Kaufpreise für Eigentumswohnungen und Mieten folgen den Marktgesetzen von Angebot und Nachfrage. a) Benenne Faktoren, die die Nachfrage nach Wohnraum erhöhen. b) Erschließe, welche Folgen eine hohe Nachfrage nach Wohnraum für die Kauf- und Mietpreise hat und erkläre den Zusammenhang. c) Angenommen, die Kaufpreise für Eigentumswohnungen steigen so hoch, dass immer weniger Menschen eine Eigentumswohnung finanzieren können: Arbeite heraus, welche Folgen dies für die Höhe der Mietpreise haben könnte.

**Zum Arbeitsblatt „Nachhaltiges Bauen und Wohnen“**

Das Thema nachhaltiges Bauen und Wohnen ist nicht nur für Expertinnen und Experten im Bausektor interessant. Jede und jeder kann einen Beitrag für nachhaltiges Wohnen leisten: durch die Wahl nachhaltiger Möbel und Einrichtungsgegenstände, mit Maßnahmen, um den eigenen Energieverbrauch zu reduzieren, oder einer grünen Fassade- und Balkongestaltung für den Artenschutz. In diesem Arbeitsblatt diskutieren die Schülerinnen und Schüler das Spannungsfeld zwischen Nachhaltigkeit und den Wohnbedürfnissen sowie die Möglichkeiten, einen eigenen Beitrag zum nachhaltigen Wohnen zu leisten.

**Städte in Deutschland mit den höchsten Kaufpreisen für Eigentumswohnungen im Vergleich der Jahre 2016 und 2022**

(in Euro pro Quadratmeter)



Quelle: empirica, 2023

**Wohnräume ressourcenschonend einrichten**

Beim nachhaltigen Wohnen geht es neben dem Energiesparen auch darum, Transportwege zu reduzieren und auch bei der Einrichtung am besten regional hergestellte Produkte zu verwenden. Möbel aus heimischen Echtholzarten sind meist hochwertig, halten länger und können auch wieder repariert werden. Manche Einrichtungsgegenstände kann man selbst bauen, umbauen, gebraucht kaufen oder ausleihen. Repair-Cafés sind eine gute Möglichkeit, Ressourcen und auch Geld zu sparen. Hier kann man neue Fähigkeiten erwerben und mit anderen in Kontakt kommen.

**Arbeitsauftrag zum Weiterdenken:** Hannah möchte umwelt- und klimabewusst leben: Das gilt für ihre Kleidung, für ihr Essen und auch fürs Wohnen, denn sie zieht in ihre erste eigene Wohnung als Studentin. Erarbeitet in Teamarbeit Tipps, wie Hannah möglichst nachhaltig wohnen kann. Denkt dabei an unterschiedliche Aspekte des Wohnens: Energieverbrauch, Einrichtung, Artenschutz, Ressourcenverbrauch.