



Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Unterrichtseinheit zum Stadtentwicklungsprojekt „Mitte Altona“, Hamburg

B2 / Unterrichtsmaterial

Inhalt

Teil 1 / Einführung

Einstiegstext - - - - -	3
-------------------------	---

Teil 2 / Gruppenarbeit

Aufgabenstellung - - - - -	4
Material: Grundlagentext „Frankfurt-Zeitung“ - - - - -	5
Die Akteure der Wohnungswirtschaft - - - - -	6
Wohnraum als Wirtschaftsgut - - - - -	7
Die „Mietpreisbremse“ - - - - -	8
Genossenschaften - - - - -	9
Geförderter Wohnungsbau - - - - -	10
Baugemeinschaften - - - - -	11
Städtischer Wohnungsbau - - - - -	12
Baukosten und Mietpreis - - - - -	13
Wohnungen für Hartz-IV-Empfänger - - - - -	14



Einstiegs- (optional): Wer baut die „Mitte Altona“?

Ein neuer Stadtteil entsteht: Zwischen Fernbahnhof Altona und Holsten-Brauerei, zwischen Altona-Nord, Altona-Altstadt und Ottensen, plant die Stadt Hamburg den Bau von 3.600 Wohnungen – so berichten es die Zeitungen, das Radio und Fernsehen. Doch wer genau baut dort eigentlich wirklich? Und warum wird darum gestritten, wer dort bauen darf? Darum geht es in dieser Unterrichtseinheit.

„Mitte Altona“ wird in zwei Bauabschnitten entstehen. Im Folgenden geht es nur um Abschnitt 1, für den die Bauarbeiten bereits begonnen haben. Abschnitt 2 lassen wir an dieser Stelle außen vor, denn dort rollen die Bagger frühestens im Jahr 2023, wenn der Fernbahnhof Altona verlegt ist und die zurzeit nur für den Eisenbahnverkehr genutzten Flächen frei werden. Im ersten Bauabschnitt werden ca. 1.600 Wohnungen gebaut, außerdem eine Schule und ein Teil des zukünftigen Stadtteilparks. Außerdem befinden sich auf dem Gebiet denkmalgeschützte Gebäude: die ehemaligen Güterhallen und die sogenannte „Kleiderkasse“.

Streng genommen werden Häuser natürlich von Handwerkern gebaut, aber um sie soll es an dieser Stelle nicht gehen – sondern um die Auftraggeber, die sogenannten Bauherren. Das kann im Prinzip jeder sein: die Stadt, Investoren, Genossenschaften, Privatleute. Wer bauen

möchte, braucht dafür ein Grundstück, Geld (zum Beispiel per Kredit) und eine Baugenehmigung.

Während diese Grundvoraussetzungen im Prinzip für alle Bauherren gleich sind, unterscheidet sich die Motivation: Wenn die Stadt baut, hat das in der Regel politische Gründe – zum Beispiel weil eine Stadt wachsen soll. Wenn Investoren bauen, dann wollen sie damit Geld verdienen, genau wie zum Beispiel ein Autohersteller mit seinen Autos. Privatleute bauen sich in der Regel ein Haus, um selbst darin zu leben und sich keine Wohnung mehr mieten zu müssen. Und Genossenschaften sind in gewisser Weise eine Mischung aus Investoren und Privatleuten: Vereinfacht gesagt gehören Genossenschaften den in ihren Häusern lebenden Menschen gemeinsam, und diese Menschen sind es daher auch, die von erwirtschafteten Gewinnen profitieren; der Zweck einer Genossenschaft ist es, ihren Mitgliedern Wohnraum zur Verfügung zu stellen.

Die unterschiedlichen Motivationen der verschiedenen Akteure haben Auswirkungen darauf, was für Wohnungen gebaut werden und wie teuer sie werden. Darum geht es in dieser Unterrichtseinheit: Wie bilden sich Mietpreise, welche politischen Interventionsmöglichkeiten stehen zur Verfügung, und welche Vor- und Nachteile bieten verschiedene Optionen?



Aufgabenstellung

1. Lesen Sie den Text „Teures Wohnen?“ aus der „Frankfurt-Zeitung“.

2. Lesen Sie arbeitsteilig die übrigen Ihnen zur Verfügung gestellten Texte.

3. Diskutieren Sie in Ihrer Gruppe, wie die „Ware Wohnraum“ verteilt werden soll. Nehmen Sie dafür an, dass es in „Mitte Altona“ wesentlich mehr Interessenten als verfügbare Wohnungen gibt. Nach welchen Kriterien soll entschieden werden, wer eine Wohnung bekommt? Diskutieren Sie dieselbe Frage auch für die umliegenden, schon bebauten Gebiete (also für die Vergabe von Wohnungen, die zum Beispiel durch Umzug frei werden).
 - Beachten Sie dabei die Interessen der verschiedenen Akteure der Wohnungswirtschaft
 - Bedenken Sie, dass geförderte Wohnungen nur von Personen bezogen werden, die die geltenden Einkommensgrenzen nicht überschreiten (siehe dazu den Text „Geförderter Wohnungsbau“).

Hilfestellung für Ihre Diskussion:

- Überlegen Sie, welche unterschiedlichen Interessen es unter Wohnungssuchenden geben könnte.
- Verdeutlichen Sie sich, warum die Wohnungswirtschaft gegen die „Mietpreisbremse“ ist.
- Welche Auswirkungen erwarten Sie, wenn der Staat den Anstieg von Mieten stark begrenzt?
- Welche anderen Möglichkeiten außer einer „Mietpreisbremse“ hat der Staat, um regulierend auf die Preisentwicklung einzuwirken?
- Welche Auswirkungen erwarten Sie, wenn die Mieten und die Preise für Eigentumswohnungen in den zentralen Stadtteilen stark steigen?
- Recherchieren Sie anhand der Ihnen vorliegenden Daten auf einer entsprechenden Plattform im Internet Wohnungsangebote in Hamburg, die für einen Hartz-IV-Empfänger infrage kommen. Notieren Sie, wo (in welchen Stadtteilen) sich diese Wohnungen befinden.
- Welche Gründe für Mietpreissteigerungen gibt es? Welche Maßnahmen außer der „Mietpreisbremse“ wären denkbar, um den Preisanstieg zu begrenzen?



Frankfurt-Zeitung | 10.11.2014

Teures Wohnen?

In Deutschland steigen die Immobilienpreise – auch weil sie im internationalen Vergleich nach wie vor relativ niedrig sind

Deutsche Mieter ächzen: Seit Jahren schon steigen in den Ballungsgebieten die Preise für Wohnraum, auch kleinere Städte sind inzwischen betroffen – vor allem jene mit einer großen Universität. In exklusiven Wohngebieten etwa in München oder Hamburg werden immer häufiger mehr als 20 Euro fällig, pro Quadratmeter, kalt. Noch stärker als die Mieten stiegen zuletzt die Kaufpreise für Immobilien. Die Entwicklung in den Städten läuft indes weitgehend losgelöst von der in den ländlichen Gebieten. Gerade in einigen Gegenden Ostdeutschlands werden Wohnungen mehr und mehr zum Ladenhüter.

Dass in den Städten zuletzt sogar von Wohnungsknappheit, mancherorts gar von Wohnungsnot gesprochen wurde, mag auf den ersten Blick überraschen. Die Bevölkerung in Deutschland bleibt weitgehend konstant, und selbst im diesbezüglich schwächsten Jahr 2009 wurden bundesweit immerhin noch 159.000 neue Wohnungen fertiggestellt. Trotzdem ist das Angebot an Wohnraum zu gering. Experten schätzen, dass pro Jahr rund 250.000 neue Wohnungen gebaut werden müssten, um den Bedarf zu decken.

Zwei zentrale Faktoren sind für die Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt verantwortlich. Erstens: Seit vielen Jahren

schon steigt die Zahl der Single-Haushalte deutlich an. Obwohl sich an der Bevölkerungszahl kaum etwas verändert, wächst also die Zahl benötigter Wohnungen. Außerdem steigt der sogenannte Wohnflächenverbrauch – das heißt, dass die Menschen mehr Platz beanspruchen, also in größeren Wohnungen leben als noch vor einiger Zeit. Zweitens: Die Vorlieben der Menschen haben sich verschoben, das Wohnen in der Stadt liegt im Trend. Immer seltener ziehen Familien mit Kindern aufs Land. Und Senioren möchten schon deshalb in der Stadt wohnen, weil sie dort zum Einkaufen und für den Arztbesuch keine großen Entfernungen zurücklegen müssen und nicht auf das Auto angewiesen sind.

Auch der Wohnungsmarkt funktioniert theoretisch so, dass sich aus Angebot und Nachfrage der Preis bildet. Daher wird immer derjenige eine Wohnung erhalten, der am meisten zu zahlen bereit ist. In der Realität wird der Markt allerdings seitens der Politik reguliert, zum Beispiel durch geförderten Wohnungsbau und neuerdings die sogenannte „Mietpreisbremse“.

Die erhöhte Nachfrage nach Immobilien in den deutschen Ballungsgebieten ist übrigens nicht nur auf mehr Single-Haushalte, größere Wohnungen und „Landflucht“ zurückzuführen. Hinzu kommt, dass aufgrund niedriger Zinsen am Kapitalmarkt viele Anleger in Immobilien investieren. Das tun sie unter anderem deshalb bevorzugt in Deutschland, weil hier die Immobilienpreise im internationalen Vergleich nach wie vor niedrig sind. Daher wird häufig auch von einem Aufholprozess gesprochen – nachdem die Teuerungsrate auf dem Wohnungsmarkt lange niedriger war als die Inflation, findet zurzeit ein Ausgleich statt.

Quellen und weitere Recherche:

<http://www.faz.net/aktuell/wirtschaft/immobilien/immobilienmarkt-das-wohnen-wird-teurer-11944389.html>

<http://www.welt.de/debatte/kommentare/article143137946/Wie-der-Staat-den-deutschen-Wohnungsmarkt-abwuergt.html>

<http://www.taz.de/!5082109/>



Die Akteure der Wohnungswirtschaft

Viele Akteure, viele Aufgaben: Die Wohnungswirtschaft ist nicht nur für den Neubau zuständig, den Investoren, Bauträger und Wohnungsunternehmen realisieren. Zudem gibt es Hausverwaltungen, die im Auftrag der Eigentümer zum Beispiel erster Ansprechpartner für die

Mieter sind, und Makler, die Neuvermietungen und Verkauf von Immobilien abwickeln.

Auch wer sich privat ein Haus baut, um darin zu wohnen, wird zum Akteur der Wohnungswirtschaft.



Quelle und Recherche:

<http://de.wikipedia.org/wiki/Wohnungswirtschaft>



Wohnraum als Wirtschaftsgut

Auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt gelten einige besondere Bedingungen, die das Segment von der Produktion vieler anderer Güter unterscheiden. Insbesondere gilt:

- Grund und Boden ist nicht vermehrbar (es lässt sich also nicht – wie etwa bei der Produktion von Smartphones – das Angebot erhöhen)
- Grundbesitz ist ein unbewegliches Rechtsgut (Eigentümer und Besitzer können ihre Grundstücke also – anders als etwa beim Smartphone – nicht an einen anderen Ort bringen)
- Immobilien bzw. Wohnraum befriedigen eines der Grundbedürfnisse der Menschen (anders als zum Beispiel ein Smartphone, auf das sich wesentlich besser verzichten lässt als auf eine Wohnung)

Gleichwohl ist es natürlich möglich, die Zahl der Wohnungen auf einem Grundstück zu vermehren, wenn mehrstöckige Häuser gebaut werden. Zudem muss der Immobilienmarkt in einen Teilmarkt für Wohnraum und einen Teilmarkt für Gewerberaum untergliedert werden. Auch sind Immobilienmärkte nicht unbedingt auf einen lokalen Raum (also etwa auf einen Stadtteil oder ein Bundesland) beschränkt; während private Wohnungsnutzer dadurch eingeschränkt sind, dass sie in der Nähe zum Beispiel zu ihrem Arbeitsort leben müssen, können Investoren, die Immobilien als Anlageobjekte kaufen, im Prinzip weltweit agieren – für sie ist in erster Linie die Rendite entscheidend, nicht der Standort eines Grundstücks oder Gebäudes. Investoren können sowohl durch Mieteinnahmen als auch durch den Weiterverkauf von Objekten Gewinne erzielen.



Quellen und Recherche:

<http://de.wikipedia.org/wiki/Immobilienmarkt>



Die „Mietpreisbremse“

Das Gesetz zur Mietrechtsreform, die sogenannte „Mietpreisbremse“, wurde im Frühjahr 2015 vom Deutschen Bundestag beschlossen und vom Bundesrat gebilligt. Es trat zum 1. Juni 2015 in Kraft. Demnach sind die Bundesländer berechtigt, in Gebieten mit „angespanntem Wohnungsmarkt“ die Mietpreise bei Neuvermietungen zu begrenzen, und zwar auf zehn Prozent der ortsüblichen Vergleichsmiete (Mietspiegel); ausgenommen sind Neubau- sowie umfassend modernisierte Wohnungen. Die Umsetzung der „Mietpreisbremse“ nahm zum 1. Juni 2015 zunächst nur Berlin vor. In Hamburg gilt sie seit dem 1. Juli 2015 für das gesamte Stadtgebiet; zuvor hatten sich Vermieter heftig gegen die Einführung gewehrt und die Fortsetzung des „Bündnis für das Wohnen“¹ infrage gestellt. Letztlich einigte man sich, den Wohnungsmarkt wissenschaftlich untersuchen zu lassen und anhand der (noch nicht vorliegenden) Ergebnisse die Lockerung der „Mietpreisbremse“ zu prüfen.

Vermieter kritisieren die „Mietpreisbremse“ als Eingriff in den Markt; wenn sich das Geschäft nicht mehr rentiere, werde sich dies negativ auf die Bereitschaft

von Investoren auswirken, zusätzlichen Wohnraum zu erstellen. Mietervereine begrüßten das Instrument grundsätzlich, wiesen aber darauf hin, dass die „Mietpreisbremse“ allein nicht ausreiche, um einen weiteren erheblichen Anstieg der Mieten in Ballungsgebieten zu verhindern.

Manche Experten sagen, dass die Wirksamkeit des Gesetzes nicht unbedingt zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt führen müsse. In der Vergangenheit habe eine Begrenzung von Mieten dazu geführt, dass Wohlhabende größere Wohnungen bezogen, wodurch die Probleme der ärmeren Bevölkerung bei der Wohnungssuche sogar noch steigen könnten. Mietervereine und Oppositionsparteien kritisierten, die „Mietpreisbremse“ reiche nicht aus, um Fehler in der Wohnungspolitik der vergangenen Jahrzehnte zu beheben. Demnach fehle es in erster Linie an gefördertem Wohnungsbau. Zugleich wiesen Vermieterverbände darauf hin, dass in erster Linie staatlich verhängte Auflagen zum Beispiel beim Klimaschutz, Steuererhöhungen und steigende Nebenkosten für Mietsteigerungen verantwortlich seien.



Quellen und Recherche:

<http://taz.de/Diskussion-um-steigende-Mieten!/5201607/>

<http://www.faz.net/aktuell/finanzen/meine-finanzen/mieten-und-wohnen/nachrichten/mietpreisbremse-ab-1-juni-2015-nur-in-berlin-13612412.html>

<http://www.faz.net/aktuell/finanzen/meine-finanzen/mieten-und-wohnen/nachrichten/debatte-zur-mietpreisbremse-laesst-mieten-steigen-13263695.html>

<http://www.faz.net/aktuell/politik/inland/mangelhafte-mietpreisbremse-13633248.html>

<http://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/4537960/2015-06-23-bsu-mietpreisbremse/>

1 Das „Bündnis für das Wohnen“ ist eine Vereinbarung zwischen der Stadt Hamburg und der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zur Schaffung von Wohnraum. Insbesondere wird darin die Absicht der Beteiligten erklärt, dafür zu sorgen, dass pro Jahr 6.000 Wohnungen (davon 2.000 geförderte Wohnungen) entstehen.



Genossenschaften

Baugenossenschaften bauen und verwalten Immobilien – und zwar für ihre Mitglieder, die dann in den Wohnungen leben. Häufig sind die Mieten dort günstiger als auf dem freien Markt. Aber auch Genossenschaften müssen Gewinne erwirtschaften, um die Instandhaltung ihrer Immobilien zu sichern. Außerdem wird ein Teil der Gewinne an die Mitglieder ausgeschüttet: Wer in einer Genossenschaftswohnung leben möchte, ist zur Mitgliedschaft und damit zum Anteilserwerb verpflichtet. Darüber hinaus wird eine monatliche Nutzungsgebühr (= Miete) für die Wohnung erhoben. In Deutschland gibt es mehr als 2.000 Baugenossenschaften mit rund zwei Millionen Wohnungen (Quelle:

<http://web.gdw.de/der-gdw/unternehmenssparten/genossenschaften/>).

Ein Vorteil von Genossenschaften ist, dass sie nur ihren Mitgliedern verpflichtet sind und daher keine Gewinnerwartungen externer Investoren oder Aktionäre erfüllen müssen. Häufig entscheiden sie sich für geförderten Wohnungsbau und erhalten dafür Grundstücke von der Stadt. Im ersten Abschnitt der „Mitte Altona“ werden der Bauverein der Elbgemeinden und der Altonaer Spar- und Bauverein rund 100 Wohnungen bauen, von denen die meisten öffentlich gefördert sind.



Quellen und Recherche:

<http://de.wikipedia.org/wiki/Wohnungsbaugenossenschaft>

<http://www.handelsblatt.com/finanzen/vorsorge/altersvorsorge-sparen/geldanlage-anteile-zeichnen-dividendekassieren/7742804-2.html>

<http://www.altoba.de/wohnen/neubau/mitte-altona/>



Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Im öffentlich geförderten Wohnungsbau werden Bauträger unter anderem durch besonders günstige staatliche Kredite gefördert. Im Gegenzug wird festgelegt, dass für einen bestimmten Zeitraum nur die sogenannte Kostenmiete verlangt werden darf – also eine Miete, die lediglich die Kosten des Eigentümers deckt, ihm aber keine Gewinne ermöglicht. Die Bindungsfrist läuft verbreitet über einen Zeitraum von 15 Jahren. Anschließend fallen die Wohnungen aus der Förderung und können zu Marktpreisen vermietet werden. Während der Bindungsfrist darf der Vermieter nur Interessenten akzeptieren, die einen Wohnberechtigungsschein vorweisen können. Solche Dokumente händigen die zuständigen Behörden Personen mit niedrigem Einkommen aus.

Weil in Deutschland in den vergangenen Jahren kaum noch geförderter Wohnungsbau betrieben wurde, sinkt aufgrund auslaufender Bindungsfristen die Zahl der Sozialwohnungen stetig. Die Hamburger Regierung

beschloss vor einiger Zeit daher den sogenannten „Drittelmix“. Demnach muss bei jedem größeren Bauvorhaben ein Drittel der Wohnungen öffentlich gefördert sein (sowie zu jeweils einem weiteren Drittel frei finanzierte Mietwohnungen und Eigentumswohnungen). Ziel ist der Neubau von 2.000 Sozialwohnungen pro Jahr; jedoch fallen jährlich 6.000 Sozialwohnungen aus der Bindung heraus. Von 1990 bis 2014 sank die Zahl der Sozialwohnungen von knapp 300.000 auf rund 90.000. Damit ist nur jede zehnte Wohnung öffentlich gefördert, während mehr als 40 Prozent der Haushalte Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, und zwar im sogenannten ersten Förderweg: Dort ist die Anfangsmiete auf 6,10 Euro pro Quadratmeter festgelegt, Mieter dürfen maximal 23.200 Euro im Jahr verdienen (Zweipersonenhaushalt: 34.300 Euro). Es gibt noch einen zweiten Förderweg, für den eine maximale Miete von 8,20 Euro gilt, die Einkommensgrenze liegt bei 28.300 Euro (Zweipersonenhaushalt: 41.100 Euro).



Quellen und Recherche:

http://de.wikipedia.org/wiki/Sozialer_Wohnungsbau

<http://www.taz.de/!5047227/>

<http://www.wohnungsbaugenossenschaften.de/>

<http://www.abendblatt.de/hamburg/kommunales/article134250880/CDU-will-dritten-Foerderweg-fuer-mehr-Wohnungsbau.html>



Baugemeinschaften

Gerade in innerstädtischen Bereichen, wo überwiegend Mehrfamilienhäuser entstehen, können Baugemeinschaften gemeinsame Projekte planen. In Baugemeinschaften erwerben mehrere Interessenten gemeinsam ein Grundstück und bauen darauf ein Haus, das sie selbst nutzen. Häufig planen Baugemeinschaften besondere Wohnformen, zum Beispiel Mehrgenerationenhäuser oder autofreies Wohnen. Ein Vorteil von Baugemeinschaften ist, dass die Mitglieder sich oft

schon lange kennen – sie erhoffen sich daher eine gut funktionierende Hausgemeinschaft. Der Bau selbst wird in vielen Fällen durch Eigenleistungen vergleichsweise preisgünstig.

Allerdings ist der Zeitaufwand der Mitglieder auch schon in der Planung und bei der Grundstückssuche sehr hoch. Um Grundstücke können sich Baugemeinschaften meist bei Städten und Kommunen bewerben.



Quellen und Recherche:

<http://www.hamburg.de/baugemeinschaften/>

<http://www.zeit.de/2014/45/stadtentwicklung-baugemeinschaft-hamburg/komplettansicht>

<http://www.zusammen-bauen-lohnt.de>



Städtischer Wohnungsbau

Insbesondere im geförderten Wohnungsbau waren in Deutschland lange Zeit städtische Wohnungsbauunternehmen tätig – also Unternehmen, die der Stadt gehören. Seit einiger Zeit werden mancherorts sowohl die städtischen Wohnungsbauunternehmen als auch die städtischen Wohnungen zunehmend privatisiert.

Umstritten ist, welche Auswirkungen insbesondere der Verkauf kommunaler Wohnungen hat: Einerseits wird

angenommen, dass Investoren insbesondere die Wohnungen in beliebter Lage kaufen, an wohlhabende Interessenten vermieten und dadurch finanziell schlechter gestellte Bewohner in andere Stadtteile verdrängt werden. Andererseits könnte möglicherweise trotz Verkauf und anschließender Modernisierung durch staatliche Fördermaßnahmen die Bewohnerstruktur beibehalten werden, wobei die Förderung aus dem Verkaufserlös finanziert würde.



Baukosten und Mietpreis

Wie hoch die Miete für eine Wohnung ist, hängt von einer Reihe von Faktoren ab. Das Verhältnis von Angebot und Nachfrage spielt ebenso eine Rolle wie zum Beispiel die Ausstattung der Wohnung, die (je nach Auftragslage der Firmen durchaus schwankenden) Baukosten und die Zinshöhe für die vom Investor aufgenommenen Kredite. Zunehmend wird kritisiert, das Bauen verteuere sich aufgrund gesetzlicher Auflagen, die unter anderem den Klimaschutz betreffen (höhere Baukosten aufgrund aufwendiger Wärmedämmung). Ein entscheidender Faktor sind auch die in beliebten Gegenden teilweise stark gestiegenen Grundstückspreise. Ist die Stadt Eigentümerin des Bodens, kann sie diesen zum sogenannten Verkehrswert zum Beispiel an Baugemeinschaften oder mit der Auflage des geförderten Wohnungsbaus vergeben – das Grundstück ist dann in aller Regel billiger als wenn es in einem Gebotsverfahren verkauft wird.

Nachfolgend werden zwei – stark vereinfachte – Rechenbeispiele für den Neubau einer Wohnung dargestellt, wobei sich in den Beispielen nur die Bau- und Grundstückskosten unterscheiden. Baukosten können neben den genannten gesetzlichen Auflagen aus vielen

Gründen schwanken, etwa wenn sich die Preise für das Baumaterial oder (zum Beispiel aufgrund der Auftragslage) für die Bauausführung ändern, umfassen aber auch Planungskosten zum Beispiel für Architekten und sind auch vom angestrebten Standard der Wohnungsausstattung abhängig.

Beispiel 1:

- Kosten für das Grundstück: 800 Euro pro qm
- Baukosten 2.200 Euro pro qm
- Gesamtkosten 3.000 Euro pro qm
- Zzgl. 5 Prozent Zinsen
- Es ergibt sich eine Nettokaltmiete von 12,50 Euro pro qm ($3.000 \cdot 5 / 12 / 100$)

Beispiel 2:

- Kosten für das Grundstück: 500 Euro pro qm
- Baukosten 2.000 Euro pro qm
- Gesamtkosten 2.500 Euro pro qm
- Zzgl. 5 Prozent Zinsen
- Es ergibt sich eine Nettokaltmiete von 10,42 Euro pro qm ($2.500 \cdot 5 / 12 / 100$)



Wohnungen für Hartz-IV-Empfänger

Für Hartz-IV-Empfänger gelten bei der Wohnungssuche besondere Regelungen. Ihnen wird vorgeschrieben, was ihre Wohnung maximal kosten und wie groß sie sein darf:

Hartz IV: Höchstwerte Hamburg (Stand 2014)¹:

- bis zu 348,50 Euro Nettokaltmiete für einen Ein-Personen-Haushalt
- bis zu 418,20 Euro Nettokaltmiete für einen Zwei-Personen-Haushalt
- bis zu 524,25 Euro Nettokaltmiete für einen Drei-Personen-Haushalt
- bis zu 594,15 Euro Nettokaltmiete für einen Vier-Personen-Haushalt
- bis zu 709,07 Euro Nettokaltmiete für einen Fünf-Personen-Haushalt
- bis zu 796,79 Euro Nettokaltmiete für einen Sechs-Personen-Haushalt
- jede weitere Person: plus 87,72 Euro

Richtwerte Wohnungsgröße²:

- Eine Person: 50 Quadratmeter
- Zwei Personen: 60 Quadratmeter
- Drei Personen: bis 75 Quadratmeter
- Vier Personen: bis 85 Quadratmeter
- jede weitere Person: zzgl. ca. 10 Quadratmeter

1 Quelle: <http://www.hamburg.de/leistungen-hilfen/1016372/kosten-der-unterkunft/>.

2 Quelle: http://www.mhmburg.de/files/eightytwenty/Download_Infoblaetter/hartzIV.pdf.

Stadt! Macht! Schule! ist ein Projekt
der Hamburger Stiftung für Wirtschaftsethik

**HAMBURGER STIFTUNG FÜR
WIRTSCHAFTSETHIK**

Stadt! Macht! Schule! wird gefördert von
der Robert Bosch Stiftung

Robert Bosch Stiftung

und der Stiftung Hamburger Wohnen

 **STIFTUNG
Hamburger
Wohnen**

Impressum und Kontakt

Hamburger Stiftung für Wirtschaftsethik

Max-Brauer-Allee 22

22765 Hamburg

040.87 87 905 70

info@stadtmachtschule.de

www.stiftung-wirtschaftsethik.de

www.stadtmachtschule.de

Projektlogo: Justar.nl

Gestaltung: IconScreen.de

Lizenzhinweis

Dieses Unterrichtsmaterial ist erschienen unter einer
Creative Commons Lizenz (Namensnennung -
Nicht-Kommerziell - Keine Bearbeitung 3.0)