



**Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft**  
Unterrichtseinheit zum Stadtentwicklungs-  
projekt „Mitte Altona“, Hamburg

B2 / Lehrerblatt

## Vorbemerkungen zur Unterrichtseinheit

**E**in 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. Diese Unterrichtseinheit dient insbesondere dazu, die Hintergründe zu verstehen: Wie bilden sich Mietpreise, welche politischen Interventionsmöglichkeiten stehen zur Verfügung und welche Vor- und Nachteile bieten verschiedene Optionen?

## Hinweise zur Durchführung

Die Unterrichtseinheit umfasst das Ausgangsszenario, einen Grundlagentext sowie mehrere kürzere Texte, die optional einsetzbar sind und sowohl den Fokus als auch den Schwierigkeitsgrad modellieren können. Unter den Texten werden weiterführende Links überwiegend zu Zeitungsartikeln angeboten, die zusätzlich als Material herangezogen werden können.

Das Rollen- bzw. Planspiel der Grundlageneinheit (GE) knüpft inhaltlich teilweise an diese Einheit an. Ein Teil der Diskussion kann daher dorthin ausgelagert werden.

Es ist möglich, die Einheit inhaltlich nicht direkt auf Verteilungsfragen, sondern in Richtung der sehr aktuellen Frage zur im Juni 2015 (in Hamburg: 1. Juli 2015) eingeführten „Mietpreisbremse“ zu akzentuieren. Dabei ist allerdings zu beachten, dass die „Mietpreisbremse“ für Neubauwohnungen nicht gilt (und damit nicht in der „Mitte Altona“ direkt, wohl aber hinsichtlich diskutierter möglicher Mietsteigerungen in den angrenzenden Gebieten Auswirkungen haben könnte). Gerade im Kontext einer Betrachtung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kann eine Debatte über das Für und Wider einer solchen gesetzlichen Regelung durchaus sinnvoll sein.



### Checkliste

- Einstiegstext (optional)
- Aufgabenstellung Gruppenarbeit
- Grundlagentext „Frankfurt-Zeitung“
- Texte Gruppenarbeit

### Möglicher Ablauf der Einheit:

1. Erschließung der Ausgangslage für die Unterrichtseinheit durch Einführung durch die Lehrperson oder Lektüre des Textes

---

2. Kenntnisnahme des Grundlagentextes durch die Schülerinnen und Schüler, Klärung von Fragen

---

3. Arbeitsteilige Bearbeitung des Textmaterials in analogen Kleingruppen gemäß Aufgabenstellung (möglich ist auch eine themen- oder akteursbezogene Gruppenbildung anhand des Textmaterials)
  - Während der Gruppenphase sind auch Rechercheaufgaben möglich, insbesondere zu Mietpreisen: So können die Schülerinnen und Schüler etwa auf einem Online-Portal stadtteilbezogen Angebote sichten oder umgekehrt unter Vorgabe von Größe und maximalem Mietpreis Angebote recherchieren

---

4. Diskussion der Gruppenergebnisse im Plenum:
  - Für die Diskussion ist es entscheidend, dass die Positionen der unterschiedlichen Anspruchsteller und die Konsequenzen der einzelnen Argumente berücksichtigt werden. Sollten die Schülerinnen und Schüler zum Beispiel einseitig Maßnahmen gegen „Miethaie“ und für „günstigen Wohnraum für alle“ einfordern, wäre etwa herauszuarbeiten, dass die Verteilungsfrage in Gebieten mit hoher Nachfrage dann immer noch nicht geklärt wäre. Bezogen auf „Mitte Altona“ ist zu beachten, dass die Grundstücke im Besitz von Investoren sind und Eigentum vom Grundgesetz geschützt wird (aber auch verpflichtet). In diesem Zusammenhang sind die Besonderheiten der „Ware Wohnraum“ unbedingt einzubeziehen

---



## Weitere Hinweise zur Unterrichtseinheit

**H**insichtlich staatlicher Regulierungsmaßnahmen darf nicht außer Acht gelassen werden, dass zu geringe Renditemöglichkeiten zu einer Reduzierung der Bautätigkeit und in der Folge zu Angebotsverknappung und wiederum steigenden Preisen führen könnten. Für die Diskussion besteht die Gefahr, dass die Gewinnerzielung als Motivation für Bautätigkeit per se als negativ beurteilt wird. Daher sollte herausgearbeitet werden, dass auch Genossenschaften Gewinne erzielen, wengleich diese an die Mitglieder (und damit Wohnungsnutzer) ausgeschüttet werden. Zugleich argumentieren seit einiger Zeit verstärkt auch Genossenschaften, in beliebten Lagen aufgrund der Grundstückspreise und steigender Baukosten im freifinanzierten Wohnungsbau keine Mieten unter 12,50 Euro mehr anbieten zu können. Zu den Baugemeinschaften ist anzumerken, dass dort schon aufgrund des notwendigen Eigenkapitals häufig vorwiegend Besserverdienende engagiert sind.

Es kann auch zur Sprache kommen, dass in der Bevölkerung unterschiedliche und teilweise widersprüchliche Ansprüche an urbanes Wohnen gestellt werden. Um nur zwei Beispiele zu nennen: Forderungen nach „günstigem Wohnraum für alle“ gehen nicht selten damit einher, dass eine eher dünne Besiedelung und Raum für Grünflächen gefordert werden; auch sollen Quartiere zugleich lebhaft und ruhig sein.

Das Problem der Verdrängung von Mietern aufgrund von Preissteigerungen und die Gefahr der Segregation ist im Gesamtkontext schon als Merkmal der besonderen „Ware Wohnraum“ zentral, kann bei Durchführung der Einheiten zu Gentrifizierung und Sozialstruktur aber auch dort noch ausführlich thematisiert werden. In diesem Fall könnte für die vorliegende Einheit der ökonomische Aspekt stärker akzentuiert bzw. die Frage nach Alternativen zu einem freien Wohnungsmarkt stärker betont werden. Eine Abkopplung vom Markt wäre etwa durch staatliche Förderung der (zuletzt allerdings zunehmend als Einnahmequelle genutzten) Wohnungsbaugesellschaften, die Steuerung über Baugenehmigungen und die Ausübung von Vorkaufsrechten möglich; allerdings müssten die Kommunen dann auf Einnahmen (zum Beispiel Steuern, Abschöpfung von Wertsteigerungen der Grundstücke) verzichten. Insgesamt werden Maßnahmen, die einem weiteren erheblichen Anstieg von Mietpreisen entgegenwirken sollen, kontrovers diskutiert. Neben der „Mietpreisbremse“ sind insbesondere auch die Folgen einer Erhöhung des Angebots und des sozialen Wohnungsbaus umstritten.



### Quellen und weitere Informationen:

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

<http://www.sueddeutsche.de/muenchen/sz-serie-unbezahlbar-schoen-verdraengung-ist-das-ehrlichere-wort-1.2511525>

<http://www.spiegel.de/wirtschaft/service/baugruppen-interview-mit-stadtsoziologe-andrej-holm-a-1002986.html>

<http://www.bmgev.de/mieterecho/328/08-gesamtkonzept-ah.html>

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)