



**Sozialer
Zusammenhalt
und Wohnen
- Lehren aus der
Coronakrise**

5. Konferenz

Netzwerk

Mieten & Wohnen

- online -

Fr., 5. & Sa., 6. Feb.

www.netzwerk-mieten-wohnen.de

info@netzwerk-mieten-wohnen.de

Tel.: 0234 96 11 4-64



v. i. S. d. P.: Martin Krämer, Netzwerk Mieten & Wohnen, c/o Mieter helfen Mietern, Bartelsstraße 30, 20357 Hamburg
Besten Dank an gomokry.blogspot.eu für die Grundrisse!



Sozialer Zusammenhalt und Wohnen – Lehren aus der Coronakrise

Onlinekonferenz des Netzwerks Mieten & Wohnen

Freitag, 5. / Samstag, 6. Februar 2021

Auch fast ein Jahr nach Beginn der Corona-Pandemie haben sich Probleme für viele Mieter*innen nicht verringert. Im Gegenteil: während viele Menschen nach Jobverlusten oder durch Kurzarbeit erhebliche Einnahmeverluste hatten, ist die Immobilienwirtschaft der große Krisengewinner. Die Gewinne der großen Unternehmen sind weiter gestiegen, was 2021 zu Dividendenerhöhungen führt. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie verstärkt die soziale Ungleichheit, auch auf dem Wohnungsmarkt.

Auch schon vor Corona war Wohnen eine der zentralen sozialen Fragen. Es ist deshalb höchste Zeit für politische Maßnahmen, um jedem bezahlbaren Wohnen zu gewährleisten und den gesellschaftlichen Zusammenhalt zu stärken.

Ein Schwerpunkt der Konferenz bildet deshalb das Thema Wohnen und sozialer Zusammenhalt im Quartier. Es wird gefragt, was das Engagement im Quartier und der Nachbarschaft dazu beitragen kann, Teilhabe für Menschen vor Ort zu gewährleisten. Welche Hindernisse gibt es und wie kann das Engagement gestärkt werden?

Im Fokus der Konferenz steht zudem der Klimaschutz und die Fragen, wie dieser zielgenau im Wohnbereich erreicht und zugleich sozialverträglich gestaltet werden kann.

Ein weiterer Schwerpunkt der Konferenz bilden die Landeskompetenzen beim Wohnen und der Miete. Es wird betrachtet, welche Regelungen die Bundesländer und die Kommunen treffen können, um den Fehlentwicklungen im Bereich der Wohnungsversorgung entgegenzusteuern.

Das Netzwerk Mieten & Wohnen will mit seiner 5. Konferenz für die aufgeworfenen Themen und Fragen Lösungsansätze vorstellen und diskutieren.

Wegen der Pandemie wird die Konferenz in einem Onlineformat stattfinden. Diesmal wird kein Teilnahmebeitrag erhoben. Freiwillige Spenden auf das Konto des gemeinnützigen Vereins Netzwerk Mieten & Wohnen e. V. sind erwünscht.

Anmeldung

Die Anmeldung zur Konferenz ist über die Homepage möglich: www.netzwer-mieten-wohnen.de

Ablaufplan

Freitag, 5. Februar 2020

- 11:00 Uhr *Lisa Vollmer, wissenschaftliche Mitarbeiterin am Institut für Europäische Urbanistik an der Bauhaus-Universität Weimar:*
Keynote „Wohnungspolitische Herausforderungen im Bundestagswahljahr“
- 12:00 - 16:00 Uhr Themenfeld „Wohnen und Sozialer Zusammenhalt im Quartier“
- 16:00 – 20:00 Uhr Themenfeld „Klima & Wohnen“

Samstag, 6. April 2019

- 9:00 – 13:00 Uhr Themenfeld „Landeskompetenz Mieten und Wohnen“

Veranstalter

Netzwerk Mieten & Wohnen e. V. mit finanzieller Unterstützung durch:



Die Themenfelder

Wohnen und Sozialer Zusammenhalt im Quartier (Freitag, 5. 2., 12:00 - 16:00 Uhr)

Vorbereitungsteam & Moderation: Jan Kuhnert (KUB Beratung), Jennifer Puls (Paritätischer Gesamtverband), Martin Krämer (Kordinator Netzwerk Mieten & Wohnen), Sabine Bösing (BAGW)

Neben den Bund, Ländern und Kommunen hat das Quartier als eine vierte Ebene zentrale Auswirkungen auf ein gutes Wohnen und ein soziales Miteinander vor Ort. Nirgendwo anders wird sozialer Zusammenhalt so erfahrbar wie im Quartier. Sie sind daher zu einem wichtigen Ort gesellschaftlichen Handelns geworden, in denen viele gesellschaftliche Probleme gelöst werden sollen. Das erhoffen sich zumindest Kommunen, wenn sie Quartiersprojekte starten. Hoffnungsvoll stimmen viele neue Nachbarschaftsprojekte. Soziale Träger und Einrichtungen sind seit jeher engagiert im Quartier. In der Coronakrise ist nun die Bedeutung des Nahraums für Bewohner*innen sehr gewachsen; als Ort nachbarschaftlicher Hilfe. Doch was kann ein Quartier tatsächlich zur Gewährleistung guten Wohnens und eines sozialen Miteinanders vor Ort beitragen? Wo sind die Grenzen?

Die Bedeutung des Quartiers für den sozialen Zusammenhalt (12:00 Uhr)

In der ersten Phase des Panels wird den Fragen nachgegangen, mit welchen Herausforderungen Quartiere konfrontiert sind, wieso es zur Segregation in Quartieren kommt, welche Kräfte auf das Quartier wirken und welchen Zusammenhang es zwischen den verschiedenen Ebenen gibt. Dabei werden die Teilnehmenden aktiv einbezogen. Ein gemeinsamer Themenspeicher wird erstellt.

Denkbar ist eine kurze Umfrage, um ein Meinungsbild zu erstellen oder eine Abfrage.

Es folgen zwei Vorträge mit anschließendem Austausch. Jan Kuhnert geht der Frage nach: Was ist ein Quartier und welche Kräfte wirken innerhalb des Quartiers? Dr. Armin Kuphal vom Paritätischen Rheinland-Pfalz/Saarland wird sich mit der Frage: „Was ist sozialer Zusammenhalt im Quartier - aus Sicht der Sozialen Arbeit?“ beschäftigen.

- Einführung „Was ist ein Quartier und welche Kräfte wirken innerhalb des Quartiers?“
Vortrag: Jan Kuhnert, KUB Beratung
- Was ist sozialer Zusammenhalt im Quartier - aus Sicht der Sozialen Arbeit?
Vortrag: Dr. Armin Kuphal, Paritätischer Rheinland-Pfalz/Saarland

Teilhabe im Quartier - Engagement, Herausforderungen & Corona (13:15 Uhr)

Zur Stärkung der Quartiere braucht es das Engagement unterschiedlicher Akteure und die Unterstützung der Politik und Verwaltung vor Ort. Die vielfältigen Herausforderungen wie Armut, Gentrifizierung, Verdrängung von Gewerbe, Migration, Inklusion sowie altersgerechte Versorgung müssen gemeinsam gemeistert werden, damit der soziale Zusammenhalt und gutes Wohnen ermöglicht wird. Es folgt eine Vorstellung konkreter Initiativen und Vereine, die sich für den sozialen Zusammenhalt und die Teilhabe der Bewohnerinnen und Bewohner in einem Quartier einsetzen. Die Projekte stehen für den Erhalt und die Förderung eines lebendigen, bezahlbaren, offenen Miteinanders im Quartier. Es werden u.a. die Fragen betrachtet, welchen Beitrag sie zur Förderung von Teilhabe im Quarter leisten, vor welchen Herausforderungen sie dabei stehen und welche Auswirkungen die Corona-Pandemie auf das Zusammenleben und ihre Tätigkeiten hat.

Vortragende:

- Annett Martin, Nachbarschaftsverein Piano e.V. Kassel
- Ilse Kramer und Dieter Breuer, Initiative Bauen Wohnen Arbeiten Köln: Wohnungslose, Langzeitarbeitslose in Quartier integrieren
- Kathrin Ottovay, BIZIM Kiez Berlin - Gegen Verdrängung von Gewerbe

Abschließende Diskussionsrunde (14:45 Uhr)

In der Abschlussrunde sollen die identifizierten Handlungsfelder den jeweiligen Zuständigkeiten des Bundes, der Länder und der Kommunen zugeordnet sowie Forderungen für gutes Wohnen und ein soziales Miteinander im Quartier formuliert werden. Wir suchen gemeinsam nach Antworten: Wohnen und Sozialer Zusammenhalt, was braucht es und wer ist in der Verantwortung? Neben den Inputgebenden der vorherigen Blöcke sind als Gesprächspartner*innen u.a. vorgesehen: Jan Kuhnert, Dr. Armin Kuphal sowie Sabine Bösing

Klima und Wohnen (Freitag, 5. 2., 16:00 - 20:00 Uhr)

Vorbereitungsteam & Moderation: Julia Gerometta, Joachim Schmitt (Dipl.-Ing. Stadt und Regionalplanung, Netzwerk Mieten & Wohnen), Reiner Wild (Geschäftsführer des Berliner Mietervereins und Vizepräsident des Deutschen Mieterbundes)

Wie können die Ziele des Pariser Klimaabkommens - die schnelle Verringerung der CO₂- bzw. Klimagasemissionen und möglichst rasch Klimaneutralität - im Gebäudebestand und insbesondere im Wohnungsbereich erreicht werden? Und wie können die hierfür nötigen Schritte zur Wärmewende wirklich effizient aber zugleich auch sozial gestaltet werden?

Die meist mit hohen Mietsteigerungen verbundenen Gebäude-Modernisierungen der Vergangenheit haben weder im insgesamt notwendigen Maß für Energieeinsparung oder den Ersatz fossiler durch erneuerbare Wärmequellen gesorgt, noch waren die Mieter*innen angesichts der Modernisierungsumlage vor finanzieller Überforderung oder gar Verdrängung aus ihren Wohnungen sicher. Im Mittelpunkt steht daher die Frage, wie die Regelungen und Steuerungsinstrumente künftig so zu gestalten sind, dass sie zielgenau dem Klimaschutz dienen, aber Fehlanreize vermeiden und Kosten wie Nutzen gerecht und sozialverträglich verteilen.

Dazu sollen verschiedene Lösungsvorschläge und Modelle vorgestellt und jeweils aus Sicht des Klimaschutzes und aus Mieter*innenperspektive diskutiert werden.

16 Uhr: Klimaschutz im Gebäudebereich – Anforderungen an Regelungen und Zielkonflikte

Vortrag: Barbara Metz, stellvertretende Bundesgeschäftsführerin der Deutschen Umwelthilfe (DUH)

Für das Erreichen des Pariser Klimaziels, der Begrenzung der Erderwärmung auf 1,5 Grad, sind der Gebäudesektor und die Wärmewende von erheblicher Bedeutung. Jedoch besteht noch enormer Handlungsbedarf, sowohl in Bezug auf die zu geringe Sanierungsrate, als auch den Einsatz erneuerbarer Energien und einer Betrachtung des gesamten Lebenszyklus von Gebäuden.

Um die notwendigen Schritte zum Klimaschutz im erforderlichen Tempo und Umfang im (Wohn)Gebäudebereich zu initiieren, müssen Anreize und Verpflichtungen hinsichtlich Zielgenauigkeit und Wirksamkeit verbessert werden. Eine Voraussetzung ist dabei die richtige Adressierung der Steuerungsinstrumente an die jeweiligen Akteure entsprechend Handlungsbedarf und Entscheidungsbefugnis, so z.B. auch hinsichtlich der künftigen CO₂-Bepreisung.

Besonderere Beachtung bedarf dabei die Konstellation zwischen Mietern und Vermietern von Wohnraum. Welche Auswege gibt es aus dem „Mieter-Vermieter Dilemma“? Wie können Maßnahmeneffizienz und Orientierung am CO₂-Restbudget erreicht werden? Was sind Kriterien für eine gerechte Kostenverteilung und Sozialverträglichkeit bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen? Was heißt „Warmmietenneutralität“? Was ist zu tun zur Ergebniskontrolle und Evaluation der Instrumente?

Das Klimaschutz-Ziel der Begrenzung der Erderwärmung auf +1,5 °C erfordert nicht nur das schnellstmögliche Erreichen von „Klimaneutralität“ sondern auf dem Weg dorthin auch die Einhaltung des noch verbleibenden begrenzten CO₂-Restbudgets. Der Gebäudesektor und die Wärmewende sind dabei von erheblicher Bedeutung für das Erreichen der Klimaziele. Jedoch gibt es einen großen Rückstand bei der energetischen Modernisierung insgesamt, insbesondere aber auch bei den Wohngebäuden, sowohl im Bezug auf die Effizienzsteigerung und Minderung des Wärmeverbrauchs, als auch hinsichtlich des Einsatzes erneuerbarer Energien. Bei baulichen Maßnahmen ist es zudem nicht ausreichend, nur auf die erzielbare Klimaentlastung bei der künftigen Gebäudenutzung zu achten, sondern auch die direkte Klimawirkung der Baumaßnahmen und dafür eingesetzter Ressourcen ist zu beachten.

16:40 Uhr: Handlungsebenen und Rahmenbedingungen

Vortrag: Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins und Vizepräsident des Deutschen Mieterbundes

Wie ist der aktuelle energetische Modernisierungsstand und wie sind die Rahmenbedingungen in den verschiedenen Segmenten des Wohngebäudebestandes und seitens der verschiedenen Eigentümergruppen und Vermieter von Wohnraum? Wie kommen wir zu einem besseren Monitoring und welche Rolle hätte dafür der Aufbau eines Gebäude- bzw. Wohnraumkatasters?

Welche verschiedenen Handlungsfelder zur CO₂-Reduzierung im Wohngebäudebereich sind im Blick zu behalten - auf den Ebenen der Wohnung, des Mehrfamilienhauses oder des Stadtquartiers - und in welchem Verhältnis stehen sie zueinander?:

- Technik/Steuerung, Energie- und Gebäude-Management
- Bauliche Gebäudemodernisierung
- Einsatz Erneuerbarer Energien, incl. Synergien, Sektorenkoppelung
- Änderung von Nutzungsansprüchen und -verhalten, Rebound-Effekte

Welche Bedeutung hat und wie geht sinnvolle Maßnahmenpriorisierung? Was spricht für den Vorrang der energetischen Qualifizierung im Bestand gegenüber Abriss und Ersatzneubau?

17:15 Uhr: Kurzvorstellungen von Instrumenten und Konzepten

- „Stufenmodell“, Berlin
Vortrag: Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins und Vizepräsident des Deutschen Mieterbundes
- „Drittmodell“
Vortrag: Caroline Gebauer, Leiterin Energie- und nationale Klimapolitik beim Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland (BUND)

- Definierte Mietaufschläge für energetische Modernisierungsmaßnahmen - BMV-Vorschlag zum Berliner Mietendeckel
Vortrag: Dr. Rainer Tietzsch, Rechtsanwalt und Vorsitzender des Berliner Mietervereins
- „Ökomietpiegel„ - Mietauf- und -abschläge nach Verbrauchskennwerten
Vortrag: Bernd Steinhoff, Dipl.-Ing., Energieberatung Steinhoff und Vorstandsmitglied im Aktionskreis Energie
- Warmmiete mit Verbrauchsfeedback
Vortrag: Georg Thomaßen, Referent im Bereich Gebäudewärme bei Agora Energiewende
- „Heizkostendeckel“ und Energiesparcontracting (mit Verwendung von Einsparüberschüssen für Folgeinvestitionen)
Vortrag: Joachim Schmitt, Dipl.-Ing. Stadt und Regionalplanung, Netzwerk Mieten & Wohnen

18:30 Uhr: Kommentierung und Vergleich der Instrumente aus Klima- und aus Mieter*innen-Sicht

*Kommentator*innen:*

Carola Handweg, Rechtsanwältin mit Tätigkeitsschwerpunkt Mietrecht in Berlin

Barbara Metz, stellvertretende Bundesgeschäftsführerin der Deutschen Umwelthilfe (DUH)

Reiner Wild, Geschäftsführer des Berliner Mietervereins und Vizepräsident des Deutschen Mieterbundes

19 Uhr: Offene Diskussion und Schlussfolgerungen aller Teilnehmenden

Landeskompetenz Mieten und Wohnen (Samstag, 6. 2., 9 - 13 Uhr)

Vorbereitungsteam & Moderation: RA Dr. Rainer Tietzsch (Berliner Mieterverein), RA Benjamin Raabe (RAV & Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht)

Im Themenfeld „Recht neu denken“ gehen wir der Frage nach, welche Regelungen die Bundesländer und die Kommunen treffen können, um den bekannten Fehlentwicklungen im Bereich der Wohnungsversorgung gegenzusteuern. Zunächst wollen wir anhand der Zuständigkeitsregelungen des Grundgesetzes klären, welche Kompetenzen Ländern und Kommunen hierfür zustehen.

Vertieft behandeln wir dann den Ansatz, ob und wie es möglich ist, für einen Teil der Wohnungen Regeln für die Belegung aufzustellen und durchzusetzen, im Interesse derjenigen, die stets – und erst recht in angespannten Wohnungsmärkten – schwer Zugang zu Wohnraum bekommen. Einerseits wollen wir die bisherige Praxis beim Erwerb und der Anwendung von Belegungsrechten auswerten, andererseits auch prüfen, ob die Inanspruchnahme von Vermietern für die Versorgung von Wohnraumsuchenden durch weitere Rechtsinstrumente möglich und sinnvoll ist.

Ein weiterer Block befasst sich mit der Errichtung eines Wohnungs- und Mietenkatasters, das zum Ziel haben kann, einerseits für alle ordnungsrechtlichen Regelungen die notwendige Transparenz über Eigentumsverhältnisse und wirtschaftliche Akteure zu schaffen, andererseits die realen Mietentwicklungen genauer zu erfassen.

9 Uhr: Einführung in das Thema

Vortrag: RA Dr. Rainer Tietzsch, Berliner Mieterverein

Kurze Darstellung der Diskussionen zur Landeskompetenz im Wohnungswesen, der Mietendeckel in Berlin. Erläuterung der Inhalte und Ziele des Workshop

9.15 Uhr: Verfassungsrechtliche Kompetenzverteilung zwischen Bund – Land und Kommunen unter besonderer Beachtung des „Wohnungswesens“, Chancen für Reformen.

Vortrag: Dr. Max Putzer, Richter & Experte für die Frage der Kompetenzen im Bereich des Wohnungswesens

Traditionell werden die Rechtsfragen bezüglich der Wohnens dem Zivilrecht als Bundesrecht zugeordnet. Aber gerade im Hinblick auf den regional sehr unterschiedlichen Wohnungsmarkt sind immer mehr regionale Lösungen gefragt. Dies gibt es schon über die städtebaulichen Satzungen auf kommunaler Ebene. Über die Föderalismusreform haben nun aber auch die Länder mehr Regelungsbefugnisse, sei es im Bereich der Zweckentfremdung, der Wohnraumförderung oder auch des Mietpreises. Im Vortrag wird es um die Verteilung und Abgrenzung zwischen den verschiedenen Regelungskompetenzen gehen.

10 Uhr: Belegungsrechte und Wohnungszuweisung in der Weimarer Republik und in Bundesrepublik

Vortrag: RA Benjamin Raabe, RAV & Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

In Zeiten von Wohnraumknappheit ist der Staat gefragt, dies insbesondere nach den beiden Weltkriegen. In der Weimarer Republik gab es ein stark reglementiertes System der Wohnraumversorgung. Nicht der Markt sondern der Staat verteilte Wohnraum an Wohnungssuchende. Aber wie war dies geregelt, welche Schwächen und welche Stärken hatten diese Regelungsinstrumente? Der historische Rückblick dient auch als Anregung dieses Instrument der Wohnraumversorgung neu zu diskutieren.

10.15 Uhr: Belegungsrechte und Wohnungsbindung, Einführung in die rechtlichen Grundlagen

Vortrag: RA Dr. Rainer Tietzsch, BMV

Belegungsrechte lassen sich die Kommunen bei einer Förderung von Wohnungsbau, Modernisierung oder Instandsetzung einräumen. Die staatliche Förderung soll Bürger*innen mit Wohnraum versorgen, die es sonst am Wohnungsmarkt schwer haben, Wohnraum zu finden. Darüber hinaus kaufen Kommunen von Privaten auch Belegungsrechte. Lange zum Großteil bundesrechtlich geregelt, ist die Wohnungsbindung seit 2006 unstrittig in der Gesetzgebungskompetenz der Länder. Hier werden die aktuellen rechtlichen Grundlagen dargestellt.

10.30 Uhr: Belegungsrechte und Wohnungsbindung in der aktuellen Praxis

Vortrag: Dr. Tobias Behrens, Stattbau Hamburg Stadtentwicklungs GmbH

Die Wohnungsämter haben nach wie vor die Möglichkeit Belegungsrechte zu erwerben und so Wohnungssuchende auch außerhalb des kommunalen Bestands mit Wohnraum zu versorgen. Mit der abnehmenden Zahl von Sozialwohnungen verliert dieses Instrument immer mehr an Bedeutung. Aber es gibt durchaus noch Städte, die dieses Instrument nutzen. Wie läuft der Prozess in der Praxis ab? Welche Konzepte gibt es aktuell und welche Probleme stellen sich in der Praxis?

11.00 Uhr: Verfassungsrechtliche Rahmenbedingungen für Belegungsrechte

Vortrag: Dr. Sarah Lincoln, Gesellschaft für Freiheitsrechte

Wenn der Staat Wohnungseigentümer*innen vorschreibt, mit wem sie einen Mietvertrag eingehen müssen, ruft dies schnell verfassungsrechtliche Fragen auf. Betroffen ist das Recht auf Eigentum. Aktuell werden die Belegungsrechte von den Kommunen gekauft oder als Gegenleistung für eine Förderung verlangt. Aber ist dies immer notwendig oder könnte der Staat darüber hinaus Private aufgrund der Sozialpflichtigkeit des Eigentums zwingen an bestimmte möglicherweise auch problematische Wohnungssuchende Wohnraum zu vergeben?

11.30 Uhr: Mietenkataster: Ideen und Umsetzung

Vortrag: Christoph Trautvetter, Experte für wirtschaftlichen Verflechtungen und Handlungsformen der Eigentümer im Wohnungswesen und Projektleiter «RLS-Cities. Wem gehört die Stadt?» der Rosa-Luxemburg-Stiftung

Der Streit um die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete prägt eine Vielzahl von Mieterhöhungsverfahren und neuerdings auch Mietpreisbremsenverfahren. Die Mieten werden über Mietspiegel abgebildet, die repräsentativ erfasste Mieten abbilden. Ob die Erstellung der Mietspiegel wissenschaftlichen Grundsätzen genügt und tatsächlich die jeweils vergleichbaren Wohnungen erfasst wurden, beschäftigt die Gerichte. Kann man dieses Problem dadurch lösen, dass man schlicht alle Mieten erfasst und damit einen Überblick über alle Mietverhältnisse schafft? Berlin möchte eine entsprechende Übersicht, ein Mietenkataster, schaffen. Wie kann eine solche Datenübersicht aussehen, wie wäre es zu erstellen und wie bekommt man hierfür die erforderlichen Informationen.

12.15 Uhr: Landeskompetenz im Wohnungswesen

Vortrag: RA Dr. Rainer Tietzsch

Welche weiteren Ideen gibt es? Muss es bei der Zweckentfremdung, dem Mietendeckel oder der Wohnungsbindung bleiben oder kann der Landesgesetzgeber auf anderen Regelungsfeldern tätig werden, um eine ausreichende Wohnraumversorgung sicher zu stellen?

Anschließend Abschlussdiskussion