



NETZWERK MIETEN & WOHNEN_{E.V.}

Programm der Konferenz "Wege zu bezahlbarem Wohnen"

16. und 17. September 2016

Berlin, Humboldt-Universität

**([Institut für Sozialwissenschaften der Humboldt-Universität zu Berlin](#);
Universitätsstraße 3b, 10117 Berlin)**

Freitag, 16.9.2016

13 Uhr Auftaktforum

mit einem Inputreferat von Andrej Holm & Vorstellung des Netzwerk Mieten & Wohnen

14 Uhr Auftaktveranstaltung in den (Workshop)-Themenfeldern

- Mietrecht mit Rolf Weilert (Mietshäusersyndikat Hamburg) &
- Neubau mit Jan Kuhnert (KUB Beratung)

15 - 19 Uhr Workshopphasen

in den vier parallelen thematischen Schwerpunkten und einem freien "Netzwerk Raum"

19 Uhr Abendprogramm mit Essen und gemeinsamen Abend zum Kennenlernen und Austauschen

Samstag, 17.9.

10 - 15 Uhr Fortsetzung der Workshops (12-13 Uhr. Mittagspause)

15.30 - 17 Uhr Präsentation der Ergebnisse / "Marktplatz"

& Abschluss-Statement von Stefan Schetschorke (Berliner Mieterverein)

Die Themenfelder

AG 1: Was ist die gerechte Miete?

Die Wohnkostenbelastung frisst für viele Menschen schon weit mehr als ein Drittel des Haushaltseinkommens. Geld für anderes Wichtige ist nicht mehr genügend dar.

Dies ist möglich, weil das deutsche Miethöherecht zumindestens im preisfreien Wohnraum sich im Wesentlichen daran orientiert, was der Markt hergibt. Grundsätzlich kann der Vermieter die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete anheben. Dieses sogenannte Vergleichsmietensystem gibt es nunmehr seit gut 40 Jahren mit einer durchaus durchwachsenen Bilanz.

Ist das System der Vergleichsmiete gerecht? Zweifel sind angebracht. Allein schon die Orientierung am Markt ist problematisch. In anderen Ländern orientieren sich die Mieten an anderen Kriterien. Im Rahmen dieses Schwerpunktthemas sollen Alternativen zur Vergleichsmiete diskutiert werden.

Workshopphase I (Freitag, 15-17 Uhr): Regelungen zur Miethöhe im In - und Ausland

mit Input von

- Benjamin Raabe (RA Berlin)

Die Miete entscheidet über den eigenen Lebenszuschnitt, das Lebensmodell aber oft ist sie auch der begrenzende Faktor bei der Wahl des Wohnortes. Im Schnitt geben deutsche Mieterinnen und Mieter 30 Prozent ihres Haushaltseinkommens für die Miete aus, oft ist es aber auch mehr. Gerade Mieter*innen mit geringerem Einkommen leben ständig mit der Furcht, durch die Erhöhung der Miete ihre Wohnung zu verlieren, da sie diese nicht mehr zahlen können. Der Markt kann dies nur in seltenen Fällen regeln. Hier ist vielmehr der Gesetzgeber gefragt, der die Interessen der Mieter*innen schützen, und bezahlbaren Wohnraum erhalten muss.

Hier gibt es im In - und Ausland verschiedene Regelungen. In Deutschland setzt man auf die ortsübliche Vergleichsmiete als Orientierung bei Mieterhöhungen aber inzwischen soll sie auch bei Neuabschlüssen eine Rolle spielen. Als „gerechte Miete“ gilt die Durchschnittsmiete. Aber muss dies so sein oder lässt sich der Schutz des Mieters vor Verlust des Wohnraums und die Garantie einer Rendite für die Vermieter*innen nicht anders erreichen? Müssen Regelungen für den gesamten Wohnungsmarkt gelten oder können diese vielleicht auch von der Lage der Wohnung, den Vermieter*innen oder von einer staatlichen Förderung abhängen? Muss die Rendite für die Vermietenden immer so groß wie möglich sein oder müssen sich die Vermietenden der Aufgabe einer Wohnraumversorgung für alle unterordnen? Wie sind die Regelungen umzusetzen, bedarf es eine Überwachung des Staates oder reicht es, dass die Mietvertragsparteien ihre Interessen selber wahrnehmen?

Im Rahmen des Referats werden verschiedene Systeme zur Regelung der Miethöhe im In - und Ausland dargestellt. Ziel ist es, die Teilnehmer*innen durch die Darstellung verschiedener Modelle anzuregen, Neues zu entwickeln oder auch bestehende Regelungen neu zu kombinieren, um das Ziel, bezahlbaren Wohnraum für alle zu erhalten oder zu schaffen, realisieren zu können.

Workshopphase II (Freitag, 17-19 Uhr): Was ist eine gerechte Miete?

mit Input von Rainer Tietzsch (RA Berlin) zu Strukturmerkmalen und Interessen

Bei der Suche nach Antworten auf die Frage, was eine gerechte Miete ist, finden sich nicht nur unterschiedliche Perspektiven zwischen der Vermieterseite und der Mieterseite. Sondern auch innerhalb dieser Grundpositionen gibt es Unterschiede objektiver und subjektiver Art, die zu Veränderungen der Interessenlage und der Flexibilität der Handlungsmöglichkeiten führen. Auf Mieterseite sind dies z.B. die Familiensituation, die Teilnahme am Erwerbsleben, und das verfügbare Einkommen, aber auch die individuelle Fähigkeit und Bereitschaft, in Konfliktlagen aktiv zu werden. Unterschiedliche Interessen und Handlungsspielräume ergeben sich für die Vermieter z.B. zwischen privaten Einzeleigentümern, kommunalen Unternehmen und Finanzinvestoren, aber auch abhängig von Erwerbskosten, Baukosten, Bewirtschaftungskosten der Immobilie. Diesen Interessenkonstellationen gehen wir nach und überlegen, welche Ansätze sich daraus für eine gerechte Miete entwickeln lassen.

Workshopphase III (Samstag, 10-12 Uhr): Mythos bezahlbarer Wohnraum

mit Input von

- Carsten Praum (Bauhaus-Universität Weimar): Mythos der Bezahlbarkeit

AG 2: Nebenkosten, die zweite Miete

Wohnen verursacht Bewirtschaftungskosten: Der Müll wird entsorgt, Wasser genutzt, Brennstoff für die Heizung bezogen und die Treppenhäuser sauber gehalten werden. Diese Kosten werden regelmäßig den Mieterinnen und Mietern über die Betriebskosten auferlegt.

In den letzten Jahren explodieren diese Nebenkosten, man spricht hier von der zweiten Miete. Dies liegt teilweise an gestiegenen Energiekosten. Dies ist aber nicht die einzige Erklärung. Zwar verpflichtet das Gesetz den Vermieter zur Wirtschaftlichkeit, es gibt aber praktisch keine wirksame Kostenkontrolle. Durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs sind auch Kontrollrechte des Mieters weitgehend wirkungslos geworden.

Im Rahmen der Konferenz soll das Thema Nebenkosten unter dem Aspekt des Mietenschutzes behandelt werden. Gleichzeitig soll ergebnisoffen diskutiert werden, wie die notwendige Bewirtschaftung von Wohnraum preis- und verbraucherfreundlich organisiert werden kann.

Workshopphase I & II (Freitag, 15-19 Uhr): Hohe Betriebskosten verdrängen. Können wir kollektivierend und politisch gegen die 2.Miete vorgehen?

mit Inputs von

- RAin Carola Handweg, Tashy Endres, Giorgos Thodos (alle Kotti&Co, Berlin)

Betriebskosten verdrängen. Mietrecht vereinzelt. Wie können wir kollektivierende und politische Kampagnen organisieren, um gegen die 2. Miete vorzugehen? Was sollten Mietrechtsanwältinnen dafür von organizing verstehen? Was müssen Aktivist*innen über Betriebskosten wissen? Und wie können beide zusammenarbeiten, um Nachbarschaften zu organisieren?

Neben Einführungen in juristische und ökonomische Aspekte von Betriebskosten und in Organizing berichten wir von unserer aktuellen Nachbarschaftskampagne gegen die explodierenden Betriebskosten im Sozialen Wohnungsbau am Kottbusser Tor - und sind interessiert an einem Erfahrungsaustausch mit anderen, die ähnliche Kampagnen machen oder planen.

AG 3: Bezahlbarer Neubau und Stadtentwicklung

Die Schaffung dringend benötigten Wohnraums erfordert in vielen Städten Wohnungsneubau sowohl durch Nachverdichtung oder Umnutzung im Bestand als auch die Entwicklung neuer Quartiere. Dazu muss, oft unter Zeitdruck, über Standorte, Bebauungsdichten und Ziele der Stadt- und Quartiersentwicklung entschieden werden. Welche Kriterien sollen dafür gelten und wie ist eine gute Öffentlichkeitsbeteiligung zu erreichen?

Der Wohnungsneubau durch Nachverdichtung im Bestand löst oft Konflikte aus, weil er zum Verlust von Freiräumen führen oder mit unerwünschten Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen einhergehen kann. Wie kann sichergestellt werden, dass Neubau auch den bisherigen BewohnerInnen nützt und dass dabei preisgünstiger Wohnraum entsteht, der vorrangig benötigt wird?

Bei der Entwicklung neuer Quartiere stehen neben guter Infrastruktur, Freiflächenausstattung, Nahversorgung und öffentlicher Verkehrsanbindung auch Nutzungsvielfalt und soziale Mischung auf der Wunschliste. Wie ist dies mit dem hohen und vorrangigen Bedarf zur Schaffung preisgünstigen Wohnraums zu vereinbaren? Welche Planungs- und Beteiligungsverfahren sind anzustreben? Reichen die bisher verfügbaren Steuerungsinstrumente aus oder wo gibt es Änderungs- und Verbesserungsbedarf?

Workshopphase I (Freitag, 15-16 Uhr): Wo (in der Stadt) soll gebaut werden, wie viel und nach welchen Kriterien?

mit Input von

- Joachim Schmitt (Netzwerk Mieten & Wohnen): Kriterien für Standortentscheidungen des Wohnungsneubaus

Workshopphase II (Freitag, 16-17.30 Uhr): Welche soziale und funktionale Mischung ist wünschenswert und realistisch?

mit Inputs von

- Andrej Holm (HU Berlin): Miete, Mischung, Mehrwert - Überlegungen zum Mythos der Sozialen Mischung

- Sebastian Schipper: Stadtentwicklung im Frankfurter Ostend - ein Beispiel für Aufwertung und Verdrängung?

Workshopphase III (Freitag, 17:30-18:15 Uhr Chancen zur Nutzungsmischung in Neubauquartieren

mit Input von

- Lisa Nieße (Plan Zwei - Stadtplanung und Architektur): Nutzungsmischung in Neubauquartieren

Lisa Nieße (*1980) ist Stadtplanerin (AKNDS, studiert an TU Hamburg-Harburg/Hafencity Universität/ETSA Valladolid). Sie beschäftigt sich hauptberuflich mit den Schwerpunkten städtebauliche Rahmenplanung und Städtebauförderung, Beteiligung, Innenstadtentwicklung und Klimaschutz auf der Ebene der praktischen Anwendung und der Forschung seit 2012 bei plan zwei Architektur und Stadtplanung. Sie promoviert über Nutzungsmischung in neuen Stadtquartieren (Prof. Uwe Altröck Universität Kassel). Zwischen 2005 und 2012 verfasste sie internationale Projekte der Stadtplanung bei GOP Oficina de Proyectos, Madrid (ESP).

Nutzungsvielfalt in neuen Stadtquartieren

Nutzungsmischung erfährt als Leitbild in Deutschland sehr hohe Anerkennung. Es wird festgestellt: „Urbane Mischung ist heute ein zentrales, wenn nicht das zentrale Leitbild von Städtebau und Stadtplanung.“

Oder auch: Nutzungsmischung gilt für Großprojekte und neue Stadtquartiere in zentralen Lagen als „state of the art“. Aber selbst für bestehende periphere Quartiere, die bisher wenig Mischung aufweisen, wie beispielsweise Einfamilienhausgebiete wird es inzwischen diskutiert. Forschungsprojekte ergeben, das Leitbild der gemischten Stadt habe „hegemonialen Status“. Nicht zuletzt erklärt das Bauministerium im Jahr 2015: „Unsere Städte müssen in jeder Hinsicht durchmischt sein: in den Nutzungen, in den sozialen Milieus und in der städtebaulichen Struktur.“

Welche Attribute machen Nutzungsmischung zum (scheinbar) allgemeinen Konsens?

Aber obwohl Nutzungsmischung sich immer mehr durchzusetzen scheint und seit Jahren verschiedene Nutzungsgemischte Quartiere als beispielhaft diskutiert und in der Fachwelt ausführlich besprochen werden – etwa die Tübinger Südstadt die Unterneustadt in Kassel der Duisburger Binnenhafen oder die Hamburger Hafencity, steht dennoch fest, dass dichtbebaute Quartiere mit integrierten Wohn- und Arbeitsorten in Deutschland eher nicht der Regelfall sind. Es „bestehen weiterhin Lücken zwischen Planungsanspruch und praktischer Umsetzung. Die Implementierung von Vielfalt und Nähe der Nutzungen bleibt eine städtebauliche Herausforderung“.

Als besonders schwierig wird eingeschätzt, Nutzungsmischung in neuen Siedlungen am Stadtrand herzustellen. Angeblich würden diese Stadterweiterungsgebiete vorrangig entweder als Wohngebiete oder als Gewerbestandorte errichtet und vermarktet. Eine dominante Funktion verringere dann die Standortqualität für andere Nutzer und die Vermeidung von Störungen zwischen den Nutzungen würde prioritär. Außerdem werde die notwendige Größe für Versorgungseinrichtungen nur schwer erreicht oder ihre wirtschaftliche Tragfähigkeit durch andere nahe Großeinrichtungen gefährdet. Es stellt sich deshalb vorerst die Frage:

Welche neuen Quartiere gibt es in Deutschland in denen Wohnen und Arbeiten zusammen entwickelt wird? Was kennzeichnet sie? Welche Typen lassen sich ausmachen?

Nach der Vorstellung der ersten Ergebnisse zu diesen Fragen werden weitere Themen der Bearbeitung und Stellschrauben für Nutzungsmischung angediskutiert.

Workshopphase IV (Freitag, 16-17.30 Uhr): Wie soll die Beteiligung von Nachbarn und Quartiersöffentlichkeit für Nachverdichtung und Neubauquartiere ablaufen?

mit Input von

- Kirsten Klehn (Dipl.-Ing. Architektin und Stadtplanerin; Plan Zwei - Stadtplanung und Architektur): Qualität sichern, Engagement aufgreifen, Identität fördern - Bürgerbeteiligung bei der Planung neuer Stadtquartiere am Beispiel Wasserstadt Limmer in Hannover

Kirsten Klehn ist seit 2004 als Stadtplanerin für das Büro plan zwei tätig. Nach langjähriger Tätigkeit im Bereich der sozialen Stadtteilentwicklung (Ausarbeitung integrierter Handlungskonzepte und Quartiersmanagement), liegt ein Arbeitsschwerpunkt heute im Bereich der Stadtforschung. Sie hat in verschiedenen Forschungsprojekten des Bundes gearbeitet. Bürgerbeteiligung war dabei immer ein zentraler Themenschwerpunkt. Auf unterschiedlichen Planungsebenen hat sie aber auch Beteiligungsverfahren mitkonzipiert und umgesetzt, unter anderem den Bürgerdialog Neubauvorhaben Wasserstadt Limmer in Hannover. Sie ist Vorstandsmitglied des Instituts für Wohnpolitik und Stadtökologie e.V. (IWS) und der Wohnungsgenossenschaft WOGÉ Nordstadt eG.

Workshophase V (Samstag, 10-10.45 Uhr): "Arrival City"

mit Input von

- Volkmar Nickol, Thesen zur "Arrival City" und Ableitung von Kriterien für die Quartiersentwicklung

Hintergrundtexte:

- [Arrival City](#), Doug Saunders, München 2011, ISBN 978-3-89667-392-3

- [Making Heimat. Germany, Arrival Country](#) Hrsg. Peter Cachola Schmal, Oliver Elser, Anna Scheuermann, Texte von Doug Saunders u.a. Gestaltung von Something Fantastic, Berlin 2016, ISBN 978-3-7757-4141-5

Workshophase VI (Samstag 10.45-12 Uhr): Quartiersentwicklung und NutzungsmischungInputs:

mit Inputs von

- Aljoscha Hofmann (DFG Fellow, Think Berl!n): "Bestandsentwicklung: Potenziale und Konflikte für Erhalt und Entwicklung von Mischnutzung"

- Renée Tribble (Planbude Hamburg): Praxisbericht "Knack den St. Pauli Code" - Wunschproduktion für den Neubau der ESSO-Häuser in Hamburg

AG 4: Bezahlbarer Neubau - Gebäude und Nutzer

Hoher Handlungsdruck und das Bestreben möglichst rascher, kostensparender und ressourcenschonender Schaffung neuen Wohnraums hat die Diskussion um Bauformen und Wohnstandards neu aufleben lassen. Dieses sollte sich bewusst an verschiedene Nachfragegruppen richten, die vielerorts auf dem regulären Wohnungsmarkt kaum noch für sie bezahlbare und geeignete Wohnungen finden.

Was und wie soll gebaut werden? Welche Wohnungen werden für wen benötigt? Welche Erwartungen und Wünsche gibt es hinsichtlich Wohnstandards und Wohnungstypen, hinsichtlich Größe und Bauformen von Gebäuden? Wie werden modulare und serielle Bauweisen oder bestimmte Baumaterialien und Gebäudetypen eingeschätzt?

Ein besonderes Augenmerk soll der frühzeitigen Einbeziehung von Wohninteressierten und potenziellen Mieter*innen zu Fragen ihres eigenen Wohnens und Zusammenlebens gelten: Welche milieubasierten Kommunikations-

und integrativen Beteiligungsformen sind geeignet und in welchen Verfahren können sie umgesetzt werden?

Workshopphase I (Freitag, 15-17 Uhr): Nutzerorientierte Wohnungserwartung)

mit Input von

- Stefan Rost, Helma Haselberger (Mietshäuser Syndikat Freiburg): Kommunale Neubaugebiete - die Chance für eine Siedlungsbewegung genossenschaftlicher Mietshausprojekte nutzen, am Beispiel des 3Häuserprojektes in Freiburg

Workshopphase II (Freitag, 17-19 Uhr): Kostenorientiertes Bauen

mit Input von

- Peter Haslinger (Institut für Entwerfen und Gebäudelehre - Leibniz Universität Hannover)

Workshopphase III (Samstag, 10-12 Uhr): Welche Wohnungen werden benötigt? Was sind die passenden Wohnstandards?

mit Inputs von

- Jan Kuhnert (KUB Beratung): Nachbarschaftsbuiding durch bewohnerbasierte Vermietung im sozialen Wohnungsneubau in Hannover-Kronsberg

- Birgit Pohlmann & Robert Ambrée (Montag Stiftung): Projekt "Nachbarschaft Samtweberei"

Das Projekt „Nachbarschaft Samtweberei“ in der Krefelder Südweststadt kombiniert die Sanierung und kleinteilige Umnutzung einer großen, leerstehenden Immobilie, der „Alten Samtweberei“, mit der gezielten Förderung von Gemeinwesenarbeit und zivilgesellschaftlich getragener Quartiersentwicklung: Investitionen in Steine und Investitionen in Menschen gehen Hand in Hand.

Gestartet wurde das Projekt in 2013. Bis 2017 werden Schritt für Schritt alle Gebäude umgebaut. Es entsteht ein neuer Stadtbaustein aus Wohnen, Arbeiten und verschiedenen öffentlichen Nutzungen. Die Bewohner des Viertels sind dabei intensiv eingebunden und entscheiden mit. Überschüsse aus der Vermietung werden anschließend zur Förderung der Gemeinwesenarbeit verwendet. Zudem engagieren sich alle jetzigen und zukünftigen Mieter der Samtweberei mit sogenannten „Viertelstunden“ - abhängig von ihrer Mietfläche - für das Gemeinwohl. So kommen künftig ca. 2.500 Stunden unterschiedlichster Kompetenzen aus der Samtweberei dem Viertel zugute.

Die „Nachbarschaft Samtweberei“ ist das Pilotprojekt aus dem Programm „Initialkapital für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung“ der Montag Stiftung Urbane Räume gAG.

Workshopphase IV (Samstag, 10-12 Uhr): Wohnstandards zwischen Selbstbau und Substandard

- Peter Haslinger (Institut für Entwerfen und Gebäudelehre - Leibniz Universität Hannover)

- Philipp Mattern (Redaktion MieterEcho/ Berliner MieterGemeinschaft): Droht ein neuer Substandard?

Es fehlen bezahlbare Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung in den deutschen Ballungszentren, vielerorts herrscht eine regelrechte Wohnungsnot. In Berlin etwa verzeichnet man seit mehreren Jahren einen anhaltenden Bevölkerungszuwachs in sehr hoher Zahl. Dadurch steigt der Bedarf an Wohnraum. Eine adäquate Angebotserhöhung durch Neubau bleibt jedoch aus.

Grund hierfür ist, dass sich der Staat von einer aktiven Wohnungspolitik verabschiedet hat. Die Politik hat damit die Instrumente aus der Hand gegeben, mit denen auf Entwicklungen reagiert werden könnte, wie sie sich in den letzten Jahren abspielten. Die Wohnraumversorgung wurde dem Markt überlassen, der sie seinen eigenen Gesetzen folgend gar nicht gewährleisten kann. Denn der private Markt reagiert nicht auf einen objektiven Bedarf, sondern lediglich auf zahlungskräftige Nachfrage. Daher ist ein ausgeglichenes Verhältnis von Bedarf und Angebot an Wohnraum ohne massive staatliche Interventionen nicht zu haben. Aber genau diese finden nicht statt. Gute Wohnungen für breite Schichten der Bevölkerung werden deshalb nicht in ausreichender Zahl geschaffen.

Stattdessen sind Tendenzen zu erkennen, die auf einen „Wohnungsbau zweiter Klasse“ hindeuten, bei welchem bewusst gängige Ausstattungs- und Flächenstandards sowie städtebauliche Ansprüche unterschritten werden, um dringend benötigten Wohnraum auch für nicht bzw. wenig zahlungskräftige Haushalte bereitzustellen. Private Akteure wittern hier ein Geschäft und bauen etwa Containerdörfer für Studierende. Auch der Senat steigt statt in eine angemessene Wohnbauförderung lieber in den Bau von Billigunterkünften ein und versucht etwa die drängende Frage der Flüchtlingsunterbringung durch den Bau von Modulunterkünften mit Mehrpersonenzimmern zu beantworten. Angesichts solcher Tendenzen droht die reale Gefahr, dass sich infolge des angespannten Wohnungsmarkts und der ausbleibenden wohnungspolitischen Intervention ein neuer Substandard entwickelt. Auch wenn dieser vorerst auf kleine und marginale Gruppen beschränkt bleibt, wird er auf lange Sicht fatale Folgen für die Wohnverhältnisse breiterer Bevölkerungsschichten haben.

Der Netzwerk Raum

Zudem wird es im Rahmen der Konferenz neben den Schwerpunktthemen einen sogenannten "Netzwerk Raum" geben. In diesem sollen sonst nicht behandelte Themen diskutiert werden, um in Zukunft diesen einen verstärkten Focus innerhalb des Netzwerks zu geben:

Freitag, 15 - 19 Uhr: Wohnen zwischen Menschenrecht und Finanzanlage - Aktuelle Fragen internationaler Wohnungspolitik und Stadtbewegung

(mit Unterstützung der Heinrich Böll Stiftung und des Forums Umwelt und Entwicklung & mit Simultanübersetzung englisch/deutsch)

Obwohl das Menschenrecht auf Wohnung in völkerrechtlichen Verträgen anerkannt ist, lebt fast ein Drittel der Weltbevölkerung in Slums. Nach den

Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen soll bis Ende 2030 für alle Menschen der Zugang zu angemessenen, sicheren und bezahlbaren Wohnungen und der (damit verbundenen) Grundversorgung sichergestellt sein. Wenn das keine Utopie bleiben soll, muss die Wohnungsversorgung überall in das „Zentrum der Stadt- und Siedungsentwicklung“ gestellt werden, wie es in einem aktuellen Positionspapier von UN Habitat heißt.

Der in den letzten Jahrzehnten dominierende Glaube, der „Markt“ werde die Wohnungsprobleme von selbst lösen, wenn man ihn nur lasse, ist weltweit gescheitert. In vielen Ländern sind Wohnimmobilien heute mehr denn je Finanzanlagen, die ohne Rücksicht auf die Menschen, die in ihnen leben, transnational gehandelt werden. Wohnungsmärkte sind zu wichtigen Faktoren der globalen Krisenentwicklung geworden. Millionen Menschen haben durch die Folgen der Immobilienfinanzkrisen ihr Zuhause verloren. Aber natürlich sind nicht nur die entbetteten Finanzmärkte Schuld am globalen Wohnungselend. Gewaltsame Konflikte und Naturkatastrophen, Armut und exklusive Regime sind zumindest vordergründig viel bedeutsamer. Und auch eine entschlossene staatliche Wohnungspolitik ist vor dem Missbrauch durch autoritäre Herrscher und rassistische und patriarchale Gewaltverhältnisse nicht gefeit.

In den letzten Jahrzehnte sind in vielen Ländern neue Bewegungen entstanden, die soziale Alternativen zu entfesselten Finanzmärkten und autoritären Staatsprogrammen einfordern und praktizieren. Auf globaler Ebene hat sich das Wissen um die Wohnung als Menschenrecht vertieft und vernetzt. Immer öfter stellen sich Fragen nach wirksamen transnationalen Kampagnen und international abgestimmten Markteingriffen.

Gemeinsam mit unseren Gästen aus u.a. Indien und Spanien wollen wir der Frage nachgehen, worin eine internationale Wohnungspolitik „von unten“ bestehen könnte und wo aktuell Inventionsmöglichkeiten bestehen.

Teil 1:Wohnungen für Menschen, nicht für den Profit! Kritische Stimmen zu Habitat III

Im Oktober 2016 soll bei der UN-Konferenz „Habitat III“ in Quito (Ecuador) eine „Neue Urbane Agenda“ verabschiedet werden. Im bisherigen weltweiten Vorbereitungsprozess ging es vor allem um die Frage, wie das rapide Stadtwachstum so gestaltet werden kann, dass „Wohlstand für alle“ und „nachhaltige“, klimaangepasste Stadtentwicklung möglich werden. Städtenetzwerke und manche Regierungen wollen vor allem eine Aufwertung der Rolle der Kommunalverwaltungen in der internationalen Entwicklung erreichen. Bündnisse zwischen progressiven Stadtverwaltungen, Nichtregierungsorganisationen und Akademikern versuchen diesen Ansatz zu einem „Recht auf Stadt“ auszubauen, was aber bei vielen Regierungen auf Ablehnung stößt. Die Folgen der entfesselten Finanzmärkte oder die Vertreibungen durch Krieg und Unterdrückung spielen in den offiziellen Debatten bislang keine wesentliche Rolle. Organisationen wie die Habitat International Coalition (HIC) vermissen außerdem eine Fokussierung auf die Menschenrechte, kritisieren die Beschränkung auf die Städte und befürchten technokratische und wachstumsfetischistische Rückschläge.

- mit Shivani Chaudry (HIC Südasien, Delhi) sowie weiteren VertreterInnen der Habitat International Coalition (HIC) und der „Internationalen Arbeitsgruppe für Marktregulation und Marktalternativen bei Habitat III“

Teil 2: Die globalen Immobilienmärkte sozial regulieren! Internationale Dialoge zu wohnungspolitischen Instrumenten und Bewegungen.

Seit den 90er Jahren wurden allein in Deutschland weit mehr als 2 Millionen Mietwohnungen als Finanzanlagen gehandelt. Etwa 1 Millionen Wohnungen werden heute direkt von finanzmarktorientierten Vermietungskonzernen und Fondsgesellschaften kontrolliert. Diese Entwicklung war und ist Teil eines globalen Prozesses. Eine der einschneidenden Folgen war die Finanzkrise ab 2007, die von einer industriell organisierten Hypothekenspekulation ausgelöst worden war. Auch in den USA oder Spanien geht der Ausverkauf von Wohnungen weiter. Große Private Equity Fonds kontrollieren Hunderttausende von Wohnungen. Aber auch der Widerstand wächst und vernetzt sich. Ein aktuelles Beispiel ist die Kampagne gegen die transnationale Private Equity Firma Blackstone.

Für die Bewegungen der Krisenopfer von Barcelona bis Berlin ist längst klar, dass bezahlbare gute Wohnungen nicht geschenkt, sondern sozial erkämpft werden müssen. Ein Teil der Bewegungen hat sich über punktuelle Zwangsräumungsblockaden, Haus- und Landbesetzungen hinaus entwickelt und nimmt mit ihren Forderungen und Aktionen Einfluss auf die generelle Wohnungs- und Stadtpolitik. Dabei bleiben neben Erfolgen und neuen Visionen auch Konflikte und Rückschläge nicht aus. Lassen sich Forderungen nach wohnungspolitischen Instrumenten international verallgemeinern?

- mit Santi Mas de Xaxàs Faus, Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH, Spanien)

Samstag, 10 - 12 Uhr

Mieter/innen und Beschäftigte der Wohnungswirtschaft - Strategien der Zusammenarbeit

Die Schaffung dringend benötigten Wohnraums hat zunehmend Auswirkungen auf die Beschäftigten in der Wohnungswirtschaft: Arbeitsverdichtung, Zeitdruck und Hetze sind die Folge. Wohnungsunternehmen als Arbeitgeber, erklären in Tarifverhandlungen, dass bei steigenden Gehältern auch die Mieten steigen müssten. Gleichzeitig geht es der Branche (mit ganz wenigen Ausnahmen) wirtschaftlich hervorragend. Gewinne sprudeln. Es ist also mal wieder nicht etwa eine Frage des Geldes sondern der Verteilung. Aus diesem Grund dürfen sich Mieter/innen und Beschäftigte nicht gegeneinander ausspielen lassen sondern müssen gemeinsam Wege finden, ihre berechtigten Interessen auch gemeinsam durchzusetzen.

Gegenwind für Immobilienkonzerne - Politische und bewegungsorientierte Antworten auf die Geschäftsmodelle finanzmarktorientierter Immobilienkonzerne und transnationaler Fonds

(mit Flüsterübersetzungen)

Nach kurzen Impulsen zu Erfahrungen mit Aktionen und politischen Reformforderungen in Spanien, Indien und Deutschland diskutieren wir ein vorbereitetes Thesenpapier mit wohnungspolitischen Forderungen an Bund und Länder.

Teil 1: Kurzvorstellung (max. je 10 Minuten) von Erfahrungen und politische Forderungen in Deutschland (z.B. Aktionsbündnis Vonovia, kritische MieterAKTIONäre, Kotti & Co. ...), Indien, Spanien und Frankreich.

Teil 2: Weiterentwicklung des (Miet-)Rechts als Antwort auf die Geschäftsmodelle finanzmarktorientierter Vermieter. Diskussion möglicher Strategien und Forderungen an den Gesetzgeber. Diskussionsgrundlage ist ein zuvor veröffentlichtes Arbeitspapier, das nur kurz vorgestellt wird.

Teil 3: Vorstellung von Aktions- und Kampagnenvorschlägen für die Regulation großer Immobilienkonzerne. Kooperationsabsprachen. (1) Wahlprüfsteine auf der Grundlage des Arbeitspapiers (2) Kritische MieterAKTIONäre (3) konzernbezogene Organisationsformen und Bündnisse (4) transnationale „Corporate Campaigns“ (5) International Forum for the Regulation of Real Estate Markets and Market Alternatives (6) Zusammenarbeit mit europ. Kampagnen wie TTIP (7) Handlungsansätze auf EU-Ebene?