



-Konferenzbericht- "Wege zu bezahlbarem Wohnraum" am 16./17.9.16

Zum zweiten Mal organisierte das 2015 gegründete Netzwerk Mieten & Wohnen im September 2016 eine bundesweite Konferenz. Diesmal lautete der Titel **"Wege zu bezahlbarem Wohnen"**. Das formulierte Ziel war die anhaltende Debatte über hohe Mieten auf der Konferenz mit interdisziplinären Ideen und der Diskussion grundsätzlicher Alternativen in der Wohnungspolitik zu bereichern.

Im Vorfeld der Konferenz hatten sich die Organisatoren des Netzwerks drei Schwerpunktthemen überlegt, deren Workshops über zwei Tage liefen. Zudem fanden auf der Konferenz weitere Arbeitsgruppen im sogenannten Netzwerkraum zu Fragen der Miet-Nebenkosten, einer möglichen Zusammenarbeit von Mieter*innen und Mitarbeiter*innen in der Wohnungswirtschaft sowie zum Umgang mit Finanzinvestoren statt.

Rund 140 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus Mietervereinen, Initiativen, Stiftungen, Wissenschaft und der Politik nahmen an der Konferenz teil.

Eröffnungsvortrag

Zur Eröffnung der Konferenz schilderte der Berliner Stadtsoziologe Dr. Andrej Holm eindrucksvoll, wie rasant sich innerhalb von zehn Jahren der scheinbar entspannte Berliner Wohnungsmarkt verändert hat. So sank die Wohnraumversorgungsquote – das Verhältnis von Wohnungen zu Haushalten – von 104 % auf 96 %. Immer weiter steigende Mieten und zu wenig Wohnungsneubau, der zudem für viele Menschen nicht bezahlbar ist, kennzeichnen die Lage am Berliner Wohnungsmarkt.

Was ist gerechte Miete

„Im Rahmen des Arbeitskreises „Mietrecht neu denken“ wurde sich mit dem Thema beschäftigt „Was ist die gerechte Miete?“. Ausgangspunkt ist die Erkenntnis, dass gerade in den Ballungszentren die Mietpreise zur Zeit explodieren, Mietsteigerungen weit oberhalb allgemeiner Preis- und Lohnsteigerungsraten eintreten, die durch das derzeitige Vergleichsmietensystem im preisfreien Wohnraum nur unzureichend beschränkt werden.

Die Arbeitsgruppe hatte sich zum Ziel gesetzt, Alternativen zur in Deutschland etablierten Mietzinsbildung zu diskutieren und Grundlagen einer für alle Seiten „gerechten Miete“ zu entwickeln. Zu Beginn verglich RA Benjamin

Kontakt

Netzwerk Mieten & Wohnen
c/o Mieter helfen Mietern
Bartelsstraße 30
20357 Hamburg

mehr Infos

www.netzwerk-mieten-wohnen.de
info@netzwerk-mieten-wohnen.de
Tel.: +492349611464

Konto

Verein Netzwerk Mieten & Wohnen i.G.
Kto. 2057037700
BLZ 43060967 GLS Bank
Bochum
BIC GENO DE M1 GLS
IBAN DE55 4306 0967 2057
0377 00

Raabe mit einem Referat „**Regelungen zur Miethöhe im In – und Ausland**“ verschiedene Modelle der Mietzinsbildung und Mietzinsbegrenzung. So werden beispielsweise in Schweden die höchstzulässigen Mieten zwischen den Vermieter - Mieterverbänden ausgehandelt; in den Niederlanden wird die Miete von der öffentlichen Verwaltung über ein Punktesystem bestimmt.

Es schloss sich ein Referat von RA Rainer Tietzsch an. Er beleuchtete die Interessenlagen von Mietern, Vermietern und der Allgemeinheit, die für die Mietzinsbildung von Bedeutung sind, und die Einwirkungen anderer Rechtskreise, wie z.B. des Planungsrechts oder auch des Sozialrechts, auf Eigentümer und Mieter. Dr. Carsten Praum stellte unter dem Titel „**Mythos der Bezahlbarkeit**“ Modelle zur Ermittlung der Mietbelastungsgrenze dar. Kann man starre Grenzen, wie dies das Wohnungsversorgungsgesetz Berlin mit 30% des Haushaltseinkommens für die Nettokaltmiete vorsieht, tatsächlich festlegen ?

Im Anschluss wurden verschiedene Ideen zur Bestimmung / Begrenzung einer angemessenen Miete diskutiert. Hierbei kristallisierten sich relativ schnell zwei Modelle heraus:

1.Reform des Vergleichsmietensystems: Mehrere Teilnehmer sehen keine Alternative zu diesem System. Dieses habe sich grundsätzlich bewährt. Allerdings müssten bei der Ermittlung der Vergleichsmiete alle Mieten einbezogen werden, die Mietbremse als gesetzliches Verbot ausgestattet und die Wiedervermietungsmiete auf die ortsübliche Vergleichsmiete begrenzt werden. Zudem waren sich alle TeilnehmerInnen einig, dass die Modernisierungumlage (§ 559 BGB) als Mieterhöhung abgeschafft werden muss.

2.Kostenmiete: Andere Teilnehmenden präferierten die Einführung einer Kostenmiete. Der Vermieter solle nur soviel an Miete verlangen dürfen, wie ihn die Immobilie koste. Hierbei wurde auch diskutiert, ob dem Vermieter eine festgeschriebene Rendite zustehen soll oder nicht. Relativ schnell wurde klar, dass das Thema für eine schnelle Lösung zu komplex ist.

In der Arbeitsgruppe wurde vereinbart, die Arbeit fort zusetzen. Es ist geplant, bis zum Jahresende ein **Gesetzesentwurf zum Vergleichsmietensystem** entsprechend den diskutierten Vorgaben zu entwickeln. Für das nächste Frühjahr soll das **Thema Kostenmiete** vertieft werden.

Bezahlbarer Neubau und Stadtentwicklung

Die Arbeitsgruppe befasste sich mit den Voraussetzungen für den Neubau bezahlbaren Wohnraums aus Sicht der Stadt- und Quartiersentwicklung. Im einführenden Referat von Joachim Schmitt wurde deutlich, **wie gering der Anteil des Neubaus ist, der heute der Schaffung „bezahlbaren“ Wohnraums** dient: gerade einmal 14.000 von knapp 250.000 Neubau-Wohnungen im Jahr 2015 entfielen auf geförderten Wohnungsbau, dagegen betreffen etwa die Hälfte aller genehmigten Wohnungen den Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern. Während hierdurch weiter unnötig hohe Zuwächse an Siedlungs- und Verkehrsflächen zu verzeichnen sind, bleiben vielfältige, oft bereits gut erschlossene und integrierte Potenzialflächen für

Geschosswohnungsbau häufig ungenutzt. Oder es entstehen dort fast ausschließlich teure Wohnungen, die den Mangel an bezahlbarem Wohnraum im Ergebnis noch verschärfen - zumindest in den Ballungsräumen mit anhaltendem Bevölkerungszuwachs sowie vielen Universitätsstädten, wo das **Wohnungsangebot knapp** und **hohe Mietsteigerungen** an der Tagesordnung sind.

Ursachen liegen einerseits im Mangel an gut geeigneten Baupotenzialflächen in öffentlichem Eigentum, die mit der Auflage des Baus von Sozialwohnungen vergeben werden könnten. Andererseits wären in vielen Fällen aber durchaus geeignete bau- und planungsrechtliche Instrumente verfügbar, um auch an Standorten **im privaten Eigentum zumindest anteilig den Bau förderfähigen und leistbaren Wohnraums zu erwirken** oder durch Ausübung z.B. von Vorkaufsrechten preistreibende Grundstücksspekulation einzudämmen und einen am tatsächlichen Bedarf orientierten Wohnungsneubau zeitnah durchzusetzen.

In der Diskussion wurden neben oft begrenzten personellen und finanziellen Ressourcen auf kommunaler Ebene als häufige Ursache für den Verzicht auf die Anwendung verfügbarer Planungs- und Umsetzungsinstrumente mangelnder politischer Wille oder fehlende Konfliktbereitschaft seitens der Entscheidungsträger benannt.

Kontrovers diskutiert wurde über den **Effekt zunehmenden Wohnflächenverbrauchs pro Kopf** und geeignete Mittel, diesem Trend entgegenzuwirken. Dabei wurde einerseits deutlich, dass sich hinter dem Anstieg der Durchschnittswerte durchaus gegensätzliche, stark von Einkommenssituation und Lebenslagen abhängige Entwicklungen verbergen. Andererseits wurde auch festgehalten, dass insbesondere viele ältere Menschen in unverhältnismäßig großen Wohnungen auch deshalb festgehalten sind, weil sie sich bei Neuanmietung einer kleineren Wohnung oft eher noch eine Steigerung als eine Entlastung von Wohnkosten einhandeln würden. Beim Neubau soll deshalb neben der Leistbarkeit auch auf die Wohnungsgrößen, gute flächensparende Grundrisslösungen und die Wohnbedarfe verschiedener Zielgruppen geachtet werden, für die es an passenden Angeboten mangelt.

Den **Mythos sozialer Mischung** kontrastierte Andrej Holm in seinem Vortrag mit den tatsächlich feststellbaren Auswirkungen in sozial gemischten Quartieren. Der vielfach unterstellte Nutzen einer sozialen Durchmischung für die benachteiligten einkommensschwächeren Teile der Quartiersbevölkerung lässt sich in der Praxis kaum belegen, da die unterschiedlich situierte Bewohnerschaft ganz überwiegend jeweils unter ihresgleichen bleibt. Vielmehr wäre den Benachteiligten geholfen durch direkte Verbesserungen ihrer Lebensbedingungen. Bezeichnend ist auch, dass eine erwünschte Soziale Mischung mit entsprechend positiven Wirkungszuschreibungen zwar gern bemüht wird, wenn es den Zuzug einkommensstärkerer Haushalte zu rechtfertigen gilt, der umgekehrte Fall aber so gut wie nicht vorkommt.

Andrej Holm zeigte außerdem anhand der Umzüge zwischen den Berliner Bezirken die Verdrängung einkommensschwächerer BewohnerInnen an den Stadtrand. Bemerkenswert ist allerdings, dass bisher trotz dieser

offensichtlichen Verdrängungseffekte ihre Anzahl auch in den einer Gentrifizierung ausgesetzten Innenstadtbezirken nicht abnimmt, sondern dass dort ihrerseits bisher vor allem enger zusammengedrückt wird. In der Diskussion wurde auch die Frage aufgeworfen, ob etwa **Deattraktivierung ein probates Mittel sei, Aufwertungsprozesse und Gentrifizierung zu begegnen**: Diese dürfe dann aber nur für Investorenprojekte mit hohen Renditeerwartungen, nicht jedoch für das Leben im Quartier gelten.

Als Negativbeispiel für einen Verdrängungs- und Gentrifizierungsprozess, der ohne wirksame kommunale Gegensteuerung seinen Lauf nehmen konnte, stellte Sebastian Schipper in seinem Vortrag die **Entwicklung des Frankfurter Ostends** vor.

Lisa Nieße gab Einblick in Ergebnisse ihrer laufenden systematischen **Untersuchung über Strukturmerkmale und Entwicklung gemischt genutzter Neubauquartiere**. Die Planung eines Neubauquartiers war auch das Thema des Vortrags von Kirsten Klehn, die über den **Beteiligungsprozess zur Entwicklung der Wasserstadt Limmer in Hannover** berichtete. Vorausgegangen war diesem Verfahren zunächst der energische und öffentlichkeitswirksame Protest von benachbarten Anwohner*innen gegen das geplante Entwicklungsvorhaben. Im Zuge des Beteiligungsverfahrens gelang es dann, auf die Planung soweit Einfluss zu nehmen, dass sowohl Bebauungs- und Freiraumstruktur verbessert, als auch Zusatznutzen auch für die Nachbarschaft erreicht werden konnte. Vor dem Hintergrund dieses Qualitätsgewinns konnte Akzeptanz auch für eine gewisse Erhöhung der baulichen Dichte erzielt werden.

Den zweiten Workshoptag eröffnete Volkmars Nickol mit einer Übertragung der Thesen von Doug Saunders (**Arrival City**) in Kriterien zur Entwicklung lebendiger Quartiere. Etliche der Aspekte fanden sich auch in den folgenden Präsentationen wieder und flossen in die weitere Diskussion ein. Aljoscha Hofmann stellte anschließend vier Beispiele für **die Entwicklung von Nutzungsmischung in unterschiedlichen Bestandsquartieren** dar. Der Nutzen für das jeweilige Quartier und seine Bewohnerschaft wurde trotz großer Unterschiede in den städtebaulichen Strukturen und Rahmenbedingungen deutlich – nicht gänzlich auszuräumen war jedoch mehrfach die Befürchtung, dass die aufwertend wirkenden Maßnahmen auch zu unerwünschten Verdrängungsprozessen infolge z.B. von Mietsteigerungen führen könnten.

Den Abschluss der Vorträge bestritt Renée Tribble von der Planbude Hamburg mit einem eindrucksvollen Bericht des sehr kreativen und verschiedenste Formen des Mitgestaltens und der Artikulation und Entwicklung von Ideen und Wünschen **umfassenden Beteiligungsprozesses um die Nachnutzung und Neubebauung des Areals der ESSO-Häuser in St. Pauli**. Auch diesem Beteiligungsprozess war erst eine starke Konfliktzuspitzung vorausgegangen und auch während des Prozesses waren die Verfahrensbeteiligten nicht sicher, ob er zu einem auch vom Bauherrn akzeptierten Ergebnis gelangen würde. Am Ende steht nun jedoch ein abgestimmtes Konzept, in das eine ganze Reihe der Wünsche aus der Nachbarschaft aufgenommen wurden und das als überzeugender Erfolg wahrgenommen werden kann. Dem Grundstückseigentümer wurden allerdings auch hier schließlich erhebliche

Zugeständnisse beim Bauvolumen gemacht.

In der folgenden Workshopphase wurden auf der Grundlage der Vorträge und darauf bezogenen Diskussionen unter Anwendung der Methode des World Café zwei Fragestellungen in vier parallelen, wechselnd besetzten Runden aus den verschiedenen Blickwinkeln der Beteiligten vertiefend erörtert: „**Welche soziale und/oder funktionale Mischung ist für die Entwicklung von Bestandsquartieren sinnvoll?**“ sowie „**Welche Kriterien gelten für Neubauquartiere und wie können wir Beteiligungsprozesse gestalten?**“ Anhand der dabei entstandenen Notizen und Skizzierungen (auf den Papiertischdecken) wurde durch die Teilnehmenden (mittels Platzierung von Klebepunkten) eine Priorisierung der Ergebnisse vorgenommen.

Als wichtigste Themen und größte Herausforderungen wurden dabei die Eigentumsfrage, die Mitwirkungsprozesse, Fragen der Mischung sowie einer Aufwertung ohne Verdrängung identifiziert. Besonders hervorgehoben wurde die **Bedeutung der Flächen im öffentlichen Eigentum für die Schaffung „bezahlbaren“ Wohnraums** – vorzugsweise zu steuern im Zuge einer Erbbaurechtsvergabe. **Beteiligungsprozesse bei Neubauvorhaben** sollen dem Anspruch einer tatsächlichen Mitbestimmung genügen und müssen darum frühzeitig beginnen, kreativ ausgestaltet und wirklich ergebnisoffen sein. Bezüglich der sozialen und funktionalen Mischung gibt es keine generell richtigen oder einheitlich anzustrebenden Zielwerte, vielmehr ist sie als dynamisch und im Fluss anzusehen. Für den Wohnungsbau wie die Quartiersentwicklung wurde zudem die Bedeutung von Un- oder Halfertigkeit, schrittweiser Entwicklung und **Möglichkeiten der Eigenbeteiligung** wie Selbst(aus)bau herausgestellt.

Als offene Fragen wurden benannt, wie die gemeinsamen Erkenntnisse auch die Köpfe von (mehr) Entscheidern erreichen, welche Hintergründe das Thematisieren der Sozialen Mischung hat, wie Projekte finanzierbar und insbesondere „Bezahlbarkeit“ im notwendigen Umfang erwirkt und gesichert werden kann.

Nächste Schritte sollten sich auf das weitere zielstrebige Einspeisen der Themen, wie z.B. der **neuen Wohnungsgemeinnützigkeit** beziehen, das Durchführen und **Popularisieren von Modellprojekten**, den Aufbau von Wissensmanagement, die Einbeziehung weiterer Beteiligter und nicht zuletzt die Auswahl relevanter Themen für die Bearbeitung auf der nächsten Konferenz.

Bezahlbarer Neubau - Gebäude und Nutzer

Das Themenfeld setzte die Schwerpunkte auf die Fragen was und wie gebaut werden soll. **Welche Wohnungen werden für wen benötigt? Wie kann bezahlbarer Wohnraum entstehen?** Die Frage, wie teuer ist der Wohnungsneubau, führte dabei als roter Faden durch die verschiedenen Vorträge und Praxisbeispiele.

Beeindruckend waren die hierzu vorgestellten Neubaupläne des **Mietshäusersyndikats Freiburg im Baugebiet Gutleutmatten**. Im Rahmen von sogenannten Konzeptvergaben bei der Vergabe von Wohnbauland konnte

das Syndikat mit seinen selbstverwalteten Wohnprojekten über freiwillig längere Mietpreisbindungen (55 Jahre) und einen freiwillig höhere Quote an preisgebundenen Wohnungen (70 %) punkten. In drei Häusern entstehen insgesamt 45 Wohnungen, die durch das besondere Organisationsmodell des Mietshäusersyndikats der späteren Verwertung am Immobilienmarkt entzogen sind. Überraschend, dass das Syndikat dabei pro Quadratmeter Wohnfläche mehrere hundert Euro weniger Baukosten kalkuliert als die städtische Wohnungsbaugesellschaft in Freiburg für vergleichbare Neubauten.

Neuer bezahlbarer Wohnraum sowie Bewohnerbeteiligung sind auch Schwerpunkte des Projekts **Nachbarschaft Samtweberei** in Krefeld. Dort wurde von der Montag Stiftung Urbane Räume mit dem Ansatz **"Initialkapital für eine chancengerechte Stadtteilentwicklung"** das Projekt entwickelt. In Zusammenarbeit mit der Stadt Krefeld, die einen Gebäudekomplex über Erbpacht zur Verfügung stellt und dabei auf Zinszahlungen verzichtet, entstehen dort neue Wohnungen. Die neugegründete gGmbH solle ab 2018 Gewinn erwirtschaften, der dem Viertel zur Verfügung gestellt würden. Robert Ambreé und Birgit Pohlmann vom Projekt Nachbarschaft Samtweberei berichteten wie dabei die künftigen Bewohner*innen schon vor dem Einzug beteiligt werden.

Aus Hamburg wurde eine aktuelle **Studie zu Baupreisen im öffentlich geförderten Wohnungsbau** vorgestellt. Das überraschende Ergebnis: Nicht die energetischen Standards waren ausschlaggebend, sondern der Bauherr und die beauftragten Bauunternehmen beeinflussten die Höhe der Baukosten viel stärker. Auch **serielle oder Modulbauweisen** – eine Art moderner Plattenbau, der nicht danach aussieht – wurden dabei als ein wichtiger Lösungsansatz diskutiert, um Baukosten zu sparen. Der geplante Beitrag über möglichen preiswerten Wohnraum durch seriellen Wohnungsbau sowie Selbstbau musste leider entfallen und wird im Rahmen des nächsten Netzwerktreffens im Dezember 2016 nachgeholt.

Die entsprechenden Ansätze dürften jedoch nicht zum Bau von Schlicht- oder Sub-Standardwohnungen führen, sondern die Anforderungen an gutes Wohnen müssen auch hier gewahrt bleiben, war die einhellige Meinung im Workshop. Dies könne etwa durch den Einhalt der geltenden Qualitätsanforderungen an den geförderten Wohnungsbau gesichert werden.

In der letzten Runde des Themenfeldes vertiefte das **Thema Substandard** weiter. Philipp Mattern von der Berliner Mietergemeinschaft schilderte die aktuellen Gefahren, wie aus Notlösungen für Geflüchtete ein neuer Standard für ärmere Mieter*innen entstehen könnte. Substandard Bauten müssten klar von Wohnungen unterschieden werden. Dem gelte es entgegenzutreten. Diese gehe nicht ohne öffentliche Förderung, den gutes Wohnen ist teuer. Eine Subjektförderung von Mieter*innen sowie Finanzausschüsse an private Akteure seien hier keine guten Alternativen.

Die Ergebnisse der weiteren Arbeitsgruppen

Die Arbeitsgruppe zur **"Zweiten Miete"**, die von der Initiative Kotti & Co gestaltet wurde, thematisierte die enorm gewachsenen Kosten für

Mieter*innen durch die Nebenkosten. Diese liege nur teilweise an gestiegenen Energiekosten, stellte die Referent*innen fest. Mieter*innen beklagten, dass die gesetzlich festgeschriebene Pflicht der Vermieter zur Wirtschaftlichkeit nicht wirksam sein. Es fehle an wirksamer Kostenkontrolle, u.a. durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. In vielen Fällen hätten die Steigerung willentlich oder unwillentlich die Verdrängung von Mieter*innen zur Folge.

Der Workshop hielt fest, dieses Thema stärker in die politische Debatte ziehen zu wollen. Überlegt werden konkrete Kampagnen und der Erfahrungsaustausch zwischen Mieterinitiativen. Die bisherigen Erfahrungen zeigten Erfolge für Mieter*innen, wenn sie Konflikte mit Vermietern kollektiv angingen (Belegeinsicht, Gerichtstermine, Termine mit Vermietern). Dafür ist das Wissen über konkrete Mieterrechte sehr wichtig.

Als nächste Schritte wurde am Ende des Workshops angedacht, Provisionen für Hausverwaltungen zu verbieten und **Anreize zur Kostenreduzierung gesetzlich zu verankern** (feste Honorare, Eindämmung des Contracting, In-Sich-Geschäfte reduzieren). Sinnvoll erachteten die Teilnehmenden eine **Rekommunalisierung von Wohnungen** sowie die Einführung von mieterorientierten Verwaltungsgenossenschaften.

Zwei aufeinander folgende Arbeitsgruppen beschäftigten sich mit internationalen Fragen zum **Recht auf Wohnen**. Zusammen mit Gästen aus Indien und Spanien wurde kritisch ein Blick auf die im Oktober stattfindende **Konferenz Habitat III** geworfen. Diskutiert wurde im Workshop, wie die Folgen der entfesselten Finanzmärkte oder die Vertreibungen durch Krieg und Unterdrückung in die Habitat III Konferenz noch eingebracht werden könnten.

Santi Mas de Xaxàs Faus von der Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH, Spanien) beschrieb die Entwicklung und Vorgehensweise der PAH gegen die **massenhaften Zwangsräumungen** seit dem Beginn der Immobilienfinanzkrisen.

Shivani Chaudry von der Habitat International Coalition aus Delhi thematisierte die internationale Entwicklung der Wohnverhältnisse. Zwar sei in den in völkerrechtlichen Verträgen das Recht auf Wohnen anerkannt und nach den Sustainable Development Goals (SDGs) der Vereinten Nationen solle bis Ende 2030 für alle Menschen der Zugang zu angemessenen, sicheren und bezahlbaren Wohnungen und der (damit verbundenen) Grundversorgung sichergestellt sein. Die Realität sähe aber anders aus. Um die Ziele zu erreichen, müsse die Wohnungsversorgung überall in das „Zentrum der Stadt- und Siedlungsentwicklung“ gestellt werden.

Der dominierende Glaube, der „**Markt**“ werde die **Wohnungsprobleme von selbst lösen**, sei weltweit gescheitert, stellte Knut Unger vom MieterInnenverein Witten fest. In vielen Ländern seien Wohnimmobilien heute mehr denn je Finanzanlagen, die ohne Rücksicht auf die Menschen, die in ihnen leben, transnational gehandelt werden. Hoffnung setzten die Teilnehmenden in die in vielen Ländern entstandenen neuen Bewegungen, die soziale Alternativen zu entfesselten Finanzmärkten und autoritären

Staatsprogrammen einfordern und praktizieren. Während viele Städtenetzwerke und manche Regierungen vor allem eine Aufwertung der Rolle der Kommunalverwaltungen in der internationalen Entwicklung erreichen wollten, gäbe es inzwischen auch **Bündnisse zwischen progressiven Stadtverwaltungen, Nichtregierungsorganisationen und Akademiker*innen**. Diese versuchten zusammen den Ansatz eines „Rechts auf Stadt“ auszubauen. Notwendig sei die globalen Immobilienmärkte sozial zu regulieren und internationale Dialoge zu wohnungspolitischen Instrumenten.

Ein weiterer Arbeitskreis beschäftigte sich mit der Frage, wie Mietervereine und Initiativen mit **Finanzinvestoren auf dem Wohnungsmarkt** umgehen könnten. Diese Unternehmen würden nicht so schnell wieder verschwinden. Rekommunalisierungen würden nur in Einzelfällen möglich. Für die Organisierung gegenüber diesen großen Wohnungsunternehmen sei eine bundesweite Zusammenarbeit sinnvoll. Im Lokalen seien Proteste von Mieter*innen in einigen Fällen erfolgsversprechend. Für nachhaltige Verbesserungen im Sinne der Bewohnerschaft seien politische Forderungen auf Bundesebene und neue angepasste gesetzliche Regelungen unumgänglich. Wie die lokale Ebene und die bundesweite zusammengebracht werden könnten, blieb allerdings eine nicht geklärte Frage.

Das Bundessekretariat von ver.di lud zu einem Arbeitskreis ein, der die Frage auslotete, wie **Mieter*innen und Beschäftigte aus der Wohnungswirtschaft gemeinsame Forderungen entwickeln könnten**. Einig waren diese sich, im Alltag stünden sich Mieter*innen und Beschäftigte häufig gegenüber. Es gäbe aber auch gemeinsame Interessen gerade bzgl. der finanzmarktgetriebenen Wohnungsunternehmen. In den Unternehmen gäbe es Arbeitsverdichtung, Zeitdruck und Hetze für die Beschäftigten. Wohnungsunternehmen als Arbeitgeber, erklärten gleichzeitig in Tarifverhandlungen, daß bei steigenden Gehältern auch die Mieten steigen müssten. Die Gewinne sprudeln, es wäre also mal wieder nicht eine Frage des Geldes sondern der Verteilung. Aus diesem Grund dürften sich Mieter/innen und Beschäftigte nicht gegeneinander ausspielen lassen sondern müssen gemeinsam Wege finden, ihre berechtigten Interessen auch gemeinsam durchzusetzen. In Einzelfällen gelinge das bereits.

Die Zusammenarbeit von Mieter*innen und Beschäftigten solle im Netzwerk verstärkt werden, war der Wunsch am Ende des Workshops. Das solle auf der folgenden Konferenz des Netzwerks Mieten und Wohnen eine stärkere Rolle spielen.

Resumee

Mit der diesmal mit noch unterschiedlicheren Akteuren besetzten Konferenz ist es erneut gelungen gemeinsame Diskussionen zu führen. Neben den zwei Arbeitskreisen **Neue Wohnungsgemeinnützigkeit** und **Mietrecht neu denken**, wird das Thema **bezahlbarer Neubau** das Netzwerk Mieten & Wohnen in Zukunft verstärkt begleiten. Insbesondere die Vorstellung, daß auch bezahlbares Wohnen hinsichtlich der Bausubstanz aber auch die Bewohnerbeteiligung Qualität haben muss, ist hierbei eine wichtige Erkenntnis.

Dem Netzwerk Mieten und Wohnen ist es nach Wahrnehmung der Organisator*innen noch besser gelungen, die Zusammenarbeit über die Konferenzen hinaus zu stärken. Im Dezember 2016 wird das nächste bundesweite Treffen sich über Aktivitäten 2017 wie eine weitere Konferenz verständigen sowie das Thema Neubau, Mietrecht und Gemeinnützigkeit weiter vertiefen. Die Arbeitsgruppen planen mit Forderungen in die bundesweiten Diskussionen insbesondere im Vorfeld der Bundestagswahl 2017 einzugreifen.

Die Inputreferate in den Arbeitsgruppen bzw. die Präsentationen der meisten Vorträge sind auf der **Homepage des Netzwerks** abrufbar.