

Habitat for People - Not for Profit!  
Internationale Arbeitsgruppe für Marktregulierung  
und Markt-Alternativen bei Habitat III

OFFENER BRIEF

An:

Habitat III-Generalsekretär und Vorbereitungsausschuss

UN Habitat-Exekutivdirektor

Zuständige nationale Minister

31. Januar 2016

**Soziale Regulierung von Immobilienmärkten zum Thema bei Habitat III machen!**

Sehr geehrte Damen und Herren,

unsere Organisationen sind seit Langem im Habitat-Prozess engagiert und/oder vertreten Menschen, die von den Zusammenbrüchen marktorientierter Wohnungspolitik betroffen sind. Gemeinsam treten wir für eine soziale Regulierung der Märkte ein, die die Spekulation beendet. Wohnungen, Land und Hypotheken müssen als Güter behandelt werden, die dem Gemeinwohl dienen und nicht dem Profit. Wir sind sehr besorgt über fundamentale Defizite im bisherigen Verlauf der Vorbereitungen der Habitat III-Konferenz.

Es ist allgemein bekannt, dass die Finanzkrisen 2007–08 aus Immobilienblasen im Kontext globalisierter Finanzmärkte entstanden. In der Folge verarmten Hunderte von Millionen Menschen, viele Millionen verloren ihre Wohnung. Seit 2008 fanden allein in Spanien 436.235 Zwangsräumungen statt. Regierungen, Kommunalverwaltungen, Communities, soziale Organisationen und gemeinwohlorientierte Wohnungsbauunternehmen rund um die Welt kämpfen immer noch mit den Konsequenzen.

Das Modell einer sozialen Wohnungsversorgung über Eigenheime, die mit kommerziellen Krediten finanziert werden, ist völlig fehlgeschlagen. Dennoch setzen Regierungen diese Politik fort. In Ostasien droht das explosive Wachstum der Hypothekenfinanzierung des Immobiliensektors und der Infrastruktur zum nächsten Finanzcrash zu führen. In Indien treibt die Regierung den Bau von 100 „smart cities“ voran, finanziert von transnationalem Kapital auf Kosten anderer sozialer Prioritäten. In London sollen kommunale Sozialsiedlungen zugunsten der Finanzindustrie umgebaut und privatisiert werden. Marktgetriebene Megaprojekte, Landgrabbing und Stadterneuerungsprojekte

vertreiben weltweit Menschen und zerstören gewachsene Stadtteile, weil privates Finanzkapital nur dort investiert wird, wo es hohe Rendite im Interesse der Anleger gibt.

Den Preis zahlen kleine Eigenheimbesitzer, ebenso wie Mieter und die Bewohner unautorisierter Siedlungen. Schätzungsweise 330 Millionen Haushalte weltweit sind durch ihre Wohnkosten finanziell überschuldet. In Italien sind mehr als 250.000 Familien von Zwangsräumungen aufgrund von Mietrückständen bedroht. Weltweit werden mindestens eine Milliarde neuer Wohnungen bis 2025 benötigt (1). Werden diese Wohnungen von den Finanzmärkten bereitgestellt? Nach Jahrzehnten von Privatisierung und Deregulierung fehlen den Kommunalverwaltungen heute die Möglichkeiten und die gemeinwohlorientierten Partner, um angemessenen Wohnraum für alle bereitzustellen und die relevanten Märkte im Interesse der Bedürftigen zu regulieren (Land, Mieten, Hypotheken...).

Wir glauben, dass Eigentum fair verteilt sein sollte und sozial reguliert werden muss, um es vor der Perversion der Finanzialisierung zu bewahren, und dass Eigentum einer gesellschaftlichen Verpflichtung unterliegt. Wir glauben auch, dass Alternativen zum privaten Immobilienbesitz, wie es sie in vielen Gesellschaften gibt (community land trusts, öffentlicher Wohnungsbau, selbstverwaltete Wohnprojekte usw.), eine wichtige Rolle dabei spielen, die Wohnungsbedürfnisse sicherzustellen. Ihre Weiterentwicklung und Stärkung gehören zu den zentralen Instrumenten, um die Wohnungs-, Land- und Urbanisierungskrisen zu lösen.

Wir hatten erwartet, dass Habitat III Raum für die Reflektion der harten Lektionen bieten würde, die wir aus den Finanzkrisen gelernt haben. Wir haben uns daher die Policy Unit (PU)-Papiere angesehen, welche die Habitat III-Konferenz der Vereinten Nationen und ihre Ergebnisse vorbereiten sollen. Die Policy-Papiere schweigen leider zu diesen Fragen, obwohl die Staaten in der Habitat II-Agenda von 1996 zugesagt hatten, sozial gerechte makroökonomische Politiken zu verfolgen. (2)

Wir können nicht verstehen, dass Tatsachen über die Finanz- und Wohnungskrise – mit wenigen Ausnahmen (3) – kaum erwähnt werden. Wir sind ferner enttäuscht, dass die lokalen Konsequenzen wachsender globaler Ungleichheit nicht diskutiert werden, so zum Beispiel die extreme Umverteilung des globalen Wohlstands auf wenige Menschen (4), oder die Konsequenzen von Freihandelsabkommen wie TISA, CETA, TPP, ferner transnationale Austeritätsmaßnahmen und Strukturanpassungsprogramme (durch internationale Finanzinstitutionen oder die europäischen Krisenprogramme).

Wir vermissen auch jede systematische Diskussion über die direkte Verantwortlichkeit von Politikern, Konzernen und Banken für diese Entwicklungen. Die Papiere sagen nichts über die Notwendigkeit, gegen diese Entwicklungen mit gesetzlicher Regulierung der Immobilienwirtschaft und der Schaffung von Alternativen zu den Immobilienmärkten vorzugehen. Stattdessen finden wir sehr viele marktorientierte Ansätze in den Papieren. (5)

Wir sind sehr besorgt über die Konsequenzen dieser grundlegenden Defizite für die Ergebnisse von Habitat III. Der Ausschluss dieser internationalen Fragen wäre ein extremer Rückschritt in den Bemühungen für mehr globale Gleichheit und Gerechtigkeit, wie sie in der Habitat II Agenda von 1996 versprochen wurde, und auch in der 2030-Agenda für Nachhaltige Entwicklung. Habitat III könnte mit einem Verrat an den bisherigen Prinzipien und Zusagen der Habitat-Agenda und mit einer verengten, zweitklassigen „new urban agenda“ enden. Wir befürchten, dass dies ein neuer Vorwand

für wirtschaftlichen Druck auf das Allgemeinwohl, unsere Lebensgrundlagen und Menschenrechte wäre.

Dennoch erkennen wir an, wieviel Arbeit bereits geleistet wurde und wie viele Ressourcen bereits in die Vorbereitungen und in die ambitionierten Prozesse eingeflossen sind. Leider könnte der Wert der Ergebnisse weit hinter den Investitionen zurückbleiben.

Die Policy Unit Papers listen zahlreiche Ziele und Instrumente für nationale und lokale Regulierung von Wohnungs- und Bodenmärkten auf (6), über die wir gerne ernsthaft diskutieren würden. Genauso wenig wie wir eine Reflektion der globalen Herausforderungen der Finanzialisierung finden, finden wir ein systematisches Konzept zur erforderlichen Umsetzung transnationaler Regulierung solcher Märkte. Ohne eine klare Verpflichtung der internationalen Gemeinschaft auf die Menschenrechte – wie es in der Habitat-Agenda bisher der Fall war – und zu einer gerechten und nachhaltigen Organisation menschlicher Lebensräume kann die Agenda für die nächsten zwanzig Jahre die bestehenden, ungerechten Rahmenbedingungen nicht überwinden.

Angesichts der Komplexität der Diskussionen hoffen wir sehr, dass die folgenden Habitat III-Prozesse diese alarmierenden Defizite überwinden können. Um ein positives und glaubwürdiges Ergebnis zu erzielen, glauben wir, dass Habitat III schnellstmöglich eine zusätzliche Policy Unit (oder ein ähnliches Gremium) bilden sollte, das sich auf die globale Immobilien-Finanzialisierung konzentriert (7) und Empfehlungen für eine angemessene soziale und politische Regulierung dieser Märkte und Marktakteure formuliert, einschließlich möglicher Alternativen zu den „freien“ Wohnungs-, und Hypothekmärkten sowie privatem Grundeigentum (8).

Würde eine solche Policy Unit eingerichtet, wären wir bereit, unsere Erfahrungen, Vorschläge und Forderungen in ihre Arbeit einzubringen.

Wir hoffen, dass Sie unsere Befürchtungen verstehen und die angesprochenen Fragen in den weiteren Habitat III-Prozess einfließen lassen.

Wir freuen uns auf Ihre baldige Antwort, und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen

**Habitat International Coalition (HIC)**, General Secretariat, 12 Tiba Street, 2nd Floor. Muhandisin, Giza. Egypt Mobile: +20 (0)120 647-0369, Telefax: +20 (0)2 3748-6379 [gs@hic-net.org](mailto:gs@hic-net.org); Contact: Alvaro Puertas, General Secretary: [hic.general.secretary@hic-net.org](mailto:hic.general.secretary@hic-net.org)

**Housing and Land Rights Network** – Habitat International Coalition, Geneva, Switzerland / Giza Egypt Contact: Joseph Schechla, Tel: +20 (0)122 347-5230 Email: [jschechla@hlrn.org](mailto:jschechla@hlrn.org)

**International Alliance of Inhabitants** c/o Unione Inquilini, via Bettella, 2/ter 35133 Padova - Italy, [info@habitants.org](mailto:info@habitants.org)

**AK Kritische Geografie Frankfurt**, Germany

**Association des Comités de Défense des Locataires (ACDL)**, Paris, France; ACDL, Centre Social CERISE, 46 rue Montorgueil , 75002 Paris, France ; contact person: Benoit Filippi , +33686002840, [ben.filippi@wanadoo.fr](mailto:ben.filippi@wanadoo.fr)

**Dublin Tenants Association**, Patrick Bresnihan, 195C North Circular Rd, Dublin 7 [bresnip@tcd.ie](mailto:bresnip@tcd.ie)

**Forum Umwelt und Entwicklung**, Marienstr. 19-20, 10117 Berlin, Tel 0049.30678177588, Contact: Jürgen Maier, [chef@forumue.de](mailto:chef@forumue.de)

**HABITA - Associação pelo Direito à Habitação e à Cidade**, Lisbon, Portugal, Contact: Rita Silva, [habita.colectivo@gmail.com](mailto:habita.colectivo@gmail.com)

**Habitat Netz.** e.V. c/o MieterInnenverein Witten, Schillerstr, 13, D.58452 Witten, Tel 0049.2302-51793 / Fax -27320; Contact: Knut Unger, [knut.unger@habitat-netz.de](mailto:knut.unger@habitat-netz.de)

**Montfort Social Institute**, India

**Plataforma de Afectados por la Hipoteca (PAH)**, Spain; Contact person: Carlos Macias, [lapahdebarcelona@gmail.com](mailto:lapahdebarcelona@gmail.com)

**TAIWAN Alliance of Anti-Forced Eviction**, Add: No. 22, Lane 61, Tianxiang Rd, Zhongshan District, Taipei City, Taiwan 104, Tel: +886 2-2596 9525, Contact: Hui-yu Huang, [rightstohousing@gmail.com](mailto:rightstohousing@gmail.com)

**USA Canada Alliance of Inhabitants**, Robert Robinson-Coordinator PO Box 762, New York NY 10272 email: [rob.robinson423@gmail.com](mailto:rob.robinson423@gmail.com), phone: +01 212-252-1710

### **Fußnoten:**

(1) Policy Unit Paper (PU) 10, 1.3.

<https://www.habitat3.org/the-new-urban-agenda/policy>.

(2) Habitat II Agenda, paras. 40(a), 62, 65, 67(b), 115, 186(d), 189(b) and 201(b).

(3) PU 10 "Housing Policies" under point 1.3. summarizes some of the consequences, but without discussing political measurements. PU 5 mentions "macroeconomic policies" without precision. PU 6.1 mentions "financialization" as part of a controversial "scenario."

The long version of the draft of the UNECE report for Habitat III includes an important and useful collection of facts related to the financial crisis and housing, which has not been reflected in the PUs: [http://www.unece.org/housing/committee76thsession.html#](http://www.unece.org/housing/committee76thsession.html#/).

Independently from Habitat III, since 2008, the UN special rapporteurs on the right to housing made important reports on the consequences of financialisation and its crisis on housing rights. We hope these reports to the General Assembly will not be neglected in Habitat III:

<http://www.ohchr.org/EN/Issues/Housing/Pages/AnnualReports.aspx>.

(4) e.g. PU 2.1 mentions "increasing disparities between rich and poor" as a challenge.

(5) e.g. PU 5 demands better access of municipalities to private capital markets, combined with a "robust" framework for managing the resulting debt. PU 7, .2 focuses on the "enabling" of markets and private investments through "balanced liberalization." PU 8 proposes market oriented solutions for environment problems.

(6) Many important proposals for local and national market regulation are listed in PU 1 "right to the city"; for our purpose see especially 1.3. However, rental housing, rent control, etc. is also missing here. PU 2 .2 mentions regulations of multinationals, but does not explain any detail. PU 3 addresses the need of "National Urban Policies," but does not mention the financial investors as a factor. PU 4 on "governance" does not speak about transnational governance of markets. PU 7 sees regulation as an "enabling market" approach, but also supports public infrastructure (which does not include housing).

(7) By financialization of real estate, we understand the domination of the production, letting, trading, financing, maintenance and management of housing and other buildings, built infrastructure, mortgage and land ownership according to the logic of financial product creation (bonds, etc.) for institutional and rich private customers in transnational markets. Through financialization commons and basic goods transform into financial assets for global trade.

(8) While alternatives to freehold land titling are mentioned in a couple of papers (PU 6, PU 10), it is astonishing that the important role of rental housing is only mentioned in PU 10: 1.2 billion people are renting worldwide.