



1

Fotoprotokoll

## **Bürgerversammlung 3.2**

Wohnen für alle

13.11.21

St. Vith



## Die Agenda ...

- ☐ Begrüßung, wieder beginnen...
- ☐ Experten-Panel: die Fragen der Versammlung, die Antworten der Experten und die Erkenntnisse und Konsequenzen ...
  - ☒ Michael FRYNS, Fachbereichsleiter, FB Familie und Soziales, Ministerium der DG
  - ☒ Marc Xhonneux, Geschäftsführer Öffentlicher Wohnungsbau Ostbelgien (ÖWOB)

- ☐ Feedbackrunde im Plenum...

## Mittagspause

- ☐ Empfehlungen...
  - ☒ Zu welchen Themen will die Versammlung arbeiten?
- ☐ Fokusgruppen zu den Themen
- ☐ Ausblick

## Die Intentionen ...

- ☐ Expertenbefragung
- ☐ Fokussierung der Themen
- ☐ Arbeitsplanung

## Experten-Panel:

...die Fragen der Versammlung, die Antworten der Experten und die Erkenntnisse und Konsequenzen ...

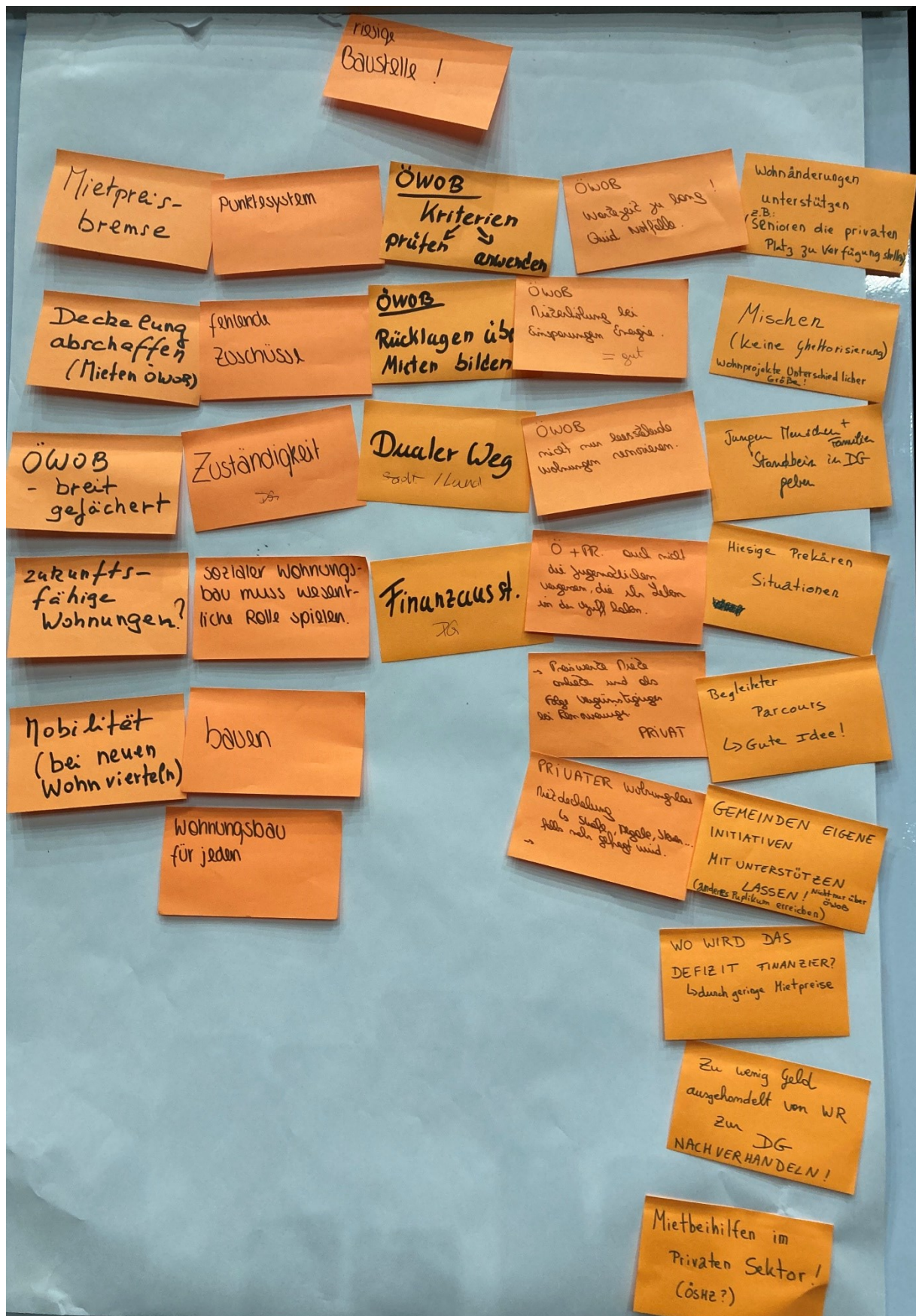
- ☐ Michael FRYNS, Fachbereichsleiter, FB Familie und Soziales, Ministerium der DG
- ☐ Marc Xhonneux, Geschäftsführer Öffentlicher Wohnungsbau Ostbelgien (ÖWOB)

*Die Präsentationen und die Fragen & Antworten sind gesondert dokumentiert.*



## Erkenntnisse ...


4



---

## Erkenntnisse nach den Vorträgen – Im Text...

- Riesige Baustelle
- Sozialer Wohnungsbau muss wesentliche Rolle spielen
- Punktesystem
- ÖWOB Kriterien prüfen & anwenden
- ÖWOB breit gefächert
- ÖWIB Wartezeit zu lang! Quid Notfälle?
- Deckelung abschaffen (Mieten ÖWOB)
- ÖWOB Rücklagen über Mieten bilden
- ÖWOB nicht nur leerstehende Wohnungen renovieren
- ÖWOB Mieterhöhung bei Einsparungen Energie = gut
- Wo wird das Defizit finanziert? → durch geringe Mietpreise
- Wohnänderungen unterstützen, z.b. Senioren, die privaten Platz zur Verfügung stellen
- Bauen
- Zukunftsfähige Wohnungen?
- Wohnungsbau für jeden
- Dualer Weg: Stadt/Land
- Mietbeihilfen im Privaten Sektor (ÖSHZ?)
- Mietpreisbremse
- Gemeinden eigene Initiativen mit unterstützen lassen! Nicht nur über ÖWOB (anderes Publikum erreichen)
- Ö + PR auch nicht die Jugendlichen vergessen, die ihr Leben in den Griff haben
- Fehlende Zuschüsse
- Privater Wohnungsbau Mietdeckelung → Strafe, Steuern, Abgabe, falls sehr gefragt wird
- Preiswerte Miete anbieten und als Folge Vergünstigungen bei Renovierungen (PRIVAT)
- Jungen Menschen + Familien ein Standbein in der DG geben
- Mobilität bei neuen Wohnvierteln

- 
- 
- Mischen (keine Ghettoisierung) Wohnprojekte unterschiedlicher Größe
  - Zuständigkeit
  - Zu wenig Geld ausgehandelt von Wallonischer Region zur Deutschsprachigen Gemeinde; Nachverhandeln!
  - Finanzausstattung DG
  - Begleiteter Parcours -> Gute Idee!
  - Hiesige prekäre Situationen

---

## Die Empfehlungen ...

*...zu denen die Gruppe zunächst arbeiten will:*

### WOHNEN für junge Menschen

- Kredit für jüngere Menschen erleichtern
- Einstieg erleichtern / was ist möglich?
- Zusammenarbeit mit Handwerkern und Banken erleichtern
- Junge Menschen nach Bedarf fragen

7

### WOHNEN in Wohngemeinschaften

(Alternative Wohnformen)

- Auflagen, Regeln, Vermieterregeln
- Was gibt es bereits?

### WOHNEN - Privaten Wohnraum bezahlbar machen...

- Billiger bauen...
- Behördliche Hindernisse abschaffen ...
- MwSt. auf Wohnraum

### WOHNEN – Privatpersonen

- Prämien für Privatpersonen
- Beratung
- Informationen zugänglich machen

### WOHNEN – sozialer Wohnungsbau

- Begleitender Wohnparcours
- ... auch für privat.

### WOHNEN – Zusammenarbeit mit Gemeinden

- Wie kann man die Gemeinde als Akteure integrieren?
- Welche Rolle haben Gemeinden im Wohnungswesen?

### WOHNEN im ländlichen Lebensraum

- Attraktivität des ländlichen Lebensraums steigern



## WOHNEN für junge Menschen

- Kredit für jüngere Menschen erleichtern
- Einstieg erleichtern / was ist möglich?
- Zusammenarbeit mit Handwerkern und Banken erleichtern
- Junge Menschen nach Bedarf fragen

8

- Zu Verfügung stellen von
  - Wohnflächen
  - bezahlbaren Grundstücken
  - Infrastruktur
- Gemeinde als Bauträger  
(Gemeinschaft D6)
  - ↳ ersetzt Diskussion mit Bank + HW.
- Private Wohnungen interessant machen
  - ↳ Renovierung

- Kredite für junge Menschen erleichtern
- Einstieg erleichtern / was ist möglich?
- Zusammenarbeit mit Handwerkern mit Banken erleichtern
- junge Menschen nach Bedarf fragen

(junge Menschen)

CALVIN

RUKJA NATTHIAS MAXIM

Michelle

EDY



---

Im Text: **WOHNEN für junge Menschen**  
(Rukija, Matthias, Maxim, Michelle, Edy)

- Kredite für junge Menschen erleichtern
- Einstieg erleichtern / Was ist möglich?
- Zusammenarbeit mit Handwerkern, mit Banken erleichtern
- Junge Menschen nach Bedarf fragen
- Zu Verfügung stellen von
  - Wohnflächen
  - Bezahlbaren Grundstücken
  - Infrastruktur
- Gemeinde als Bauträger
  - Ersetzt Diskussion mit Bank und HW
- Private Wohnungen interessant machen
  - Renovierung

# WOHNEN in Wohngemeinschaften (Alternative Wohnformen)

- Auflagen, Regeln, Vermieterregeln
- Was gibt es bereits?

10

**Wohngemeinschaften**

*Ich PARSCHIPPE JEIT*  
Wohngemeinschaften  
(Alternative Wohnformen)  
SINGELTREFF  
HAUS DER EINSAMEN HERZEN  
- Auflagen, Regeln, Vermieterregeln  
- Was gibt es bereits?  
ET PLUS SI AFFINITE

**Wohngemeinschaften**

*Worum geht es?*

- Zusammenleben
- Platzsparend
- Finanziell interessant
- Einander unterstützen
- Von einander lernen

*Was steckt dahinter?*

- Regeln
- Auflagen
- Bereitschaft
- kein Zwang

*Was ist noch unklar?*

- Normen
- Rentabilität / Geld€
- Was gibt es bereits?
- Wer soll das organisieren?
- Bauträger?
- Warum gibt es noch keine / oder so wenig? Gemeinden?

*Wie soll es sein?*

- Wohngemeinschaften fördern
- Musterprojekte / Rahmenbedingungen schaffen

*Thema: Wohngemeinschaften*

*Isabelle Rausch Grüner Glück 14.*

---

## Im Text: **WOHNEN in Wohngemeinschaften** (Isabelle, Rudolf, Günther, Sybille H)

- Worum geht es?
  - Zusammenleben
  - Platzsparend
  - Finanziell interessant
  - Einander unterstützen
  - Voneinander lernen
- Wie soll es sein?
  - Wohngemeinschaften fördern
  - Musterprojekte / Rahmenbedingungen schaffen
    - Gemeinschaftsgarten zum Starten
    - Gemeinschaftsurlaub?
    - Zeitarbeiten (Ausland)
- Was steckt dahinter?
  - Regeln
  - Auflagen
  - Bereitschaft
  - Kein Zwang
- Was ist noch unklar?
  - Normen
  - Rentabilität / Geld
  - Was gibt es bereits?
  - Wer macht so etwas?
  - Wer soll das organisieren / Bauträger?
  - Warum gibt es noch keine? So wenige? In welchen Gemeinden?
  - Genossenschaft besitzt das Haus: jeder hat Anteile -> Kann diese weiterverkaufen wenn er auszieht
  - Bauherrenmodell: Wie finanzieren vorab= bekommt Miete

## WOHNEN - Privaten Wohnraum bezahlbar machen...

- Billiger bauen...
- Behördliche Hindernisse abschaffen ...
- MwSt. auf Wohnraum

12

PRIVATEN WOHNRAUM BEZAHLBAR MACHEN

- billigen bauen (Holz-Modul-Bau)
- andere Wohnform  
(Mehr-Generationen-Haus) \*
- behördliche Hindernisse  
abschaffen (oder zumindest vereinfachen)  
→ Genehmigungen für alternativen
  - Bau (Holz...)
  - Tiny
- MwSt. auf Wohnraum?  
(entfallen?)
  - ↳ Wohnraum günstiger
  - ↳ Vermietung günstiger

→ Alternative: Wohnpark für Alle

↳ Miete → Investor	↳ sozial Schwache	} *
Berechnung	↳ normal- Verdienner	
↳ Private Investoren	↳ Migranten	
↓	↳ Starter (junge Leute)	
Deckeln	↳ Senioren	

(System = ÖWOB)

→ Selbstkostenfaktor  
ca. 50 Jahre

Privaten Wohnraum  
bezahlbar machen

Clanissa Barth  
Gerhard Schmitz  
Joseph Schyns  
Alois Busch  
Ursula Rosskamp



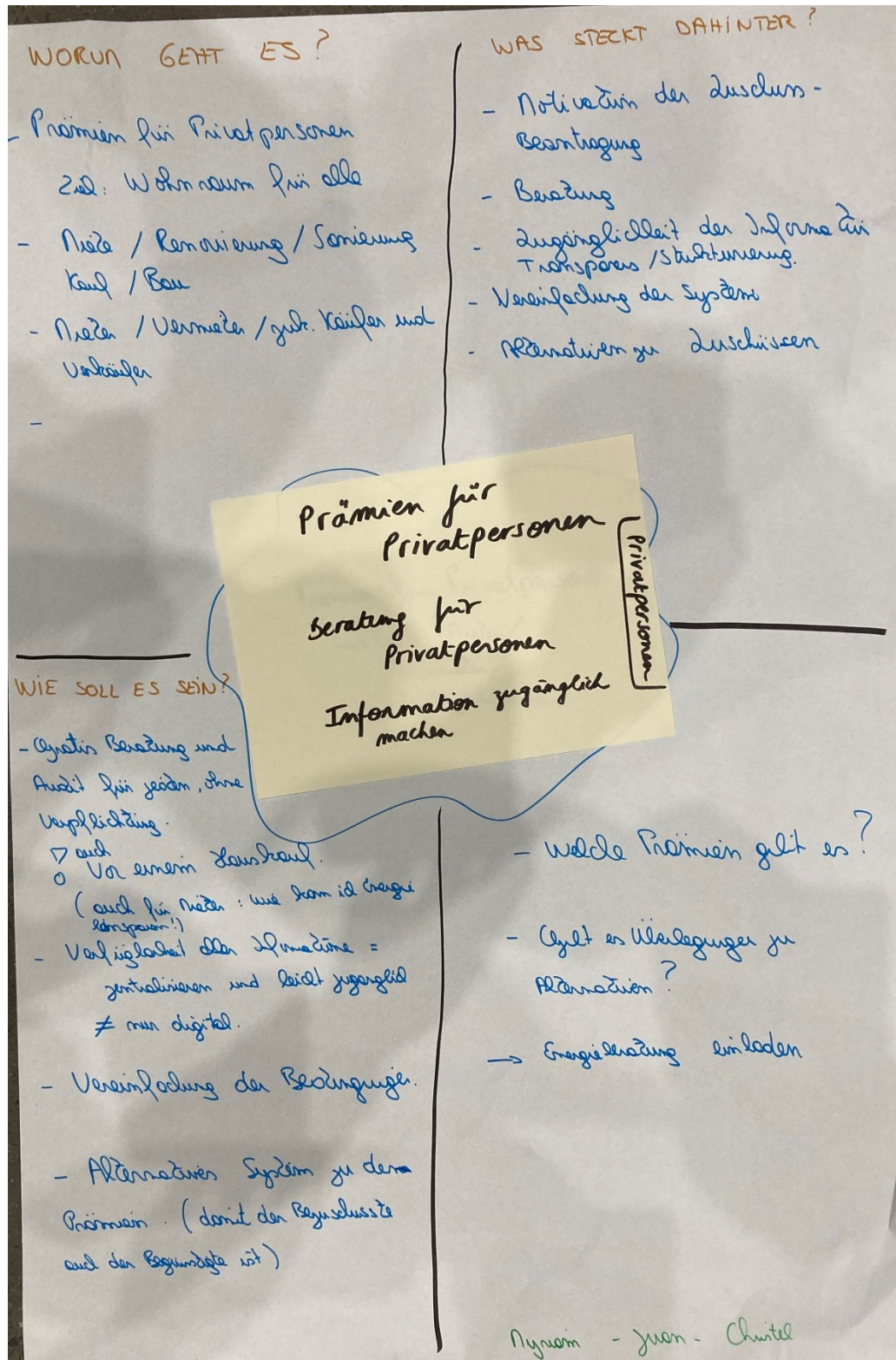
---

Im Text: **Privaten Wohnraum bezahlbar machen...**  
(Clarissa, Gerhard, Joseph, Aloys, Ursula)

- Billiger bauen (Holz-Modul-Bau)
- Andere Wohnform
  - Mehrgenerationenhaus
- Behördliche Hindernisse abschaffen, bzw. vereinfachen
  - Genehmigungen für alternativen
    - Bau (Holz?)
    - Tinyhäuser
- Mehrwertsteuer auf Wohnraum? Entfallen?
  - Wohnraum günstiger
  - Vermietung günstiger
- Alternative: Wohnpark für Alle
  - Wirtschaftlich schwache
  - Normalverdiener
  - Migranten
  - Starter (Junge Leute)
  - Senioren
- Miete -> Investor
  - Berechnungen -> Private Investoren
  - Deckeln
- Selbstkostenfaktor ca 50 Jahre

## WOHNEN – Privatpersonen

- Prämien für Privatpersonen
- Beratung
- Informationen zugänglich machen



## Prämien für Privatpersonen

(Myriam, Juan, Christel)

- Worum geht es?
  - Prämien für Privatsektor
    - Ziel: Wohnraum für alle
  - Miete / Renovierung / Sanierung / Kauf / Bau
  - Mieten / Vermieten / geb. Käufer und Verkäufer
- Was steckt dahinter?
  - Motivation der Zuschussbeantragung
  - Beratung
  - Zugänglichkeit der Informationen
  - Vereinfachung des Systems
  - Alternativen zu Zuschüssen
- Wie soll es sein?
  - Gratis Beratung und Auszeit für jeden, ohne Verpflichtung
    - Auch vor einem Hauskauf
    - auch für Mieten: Wie kann ich Energie einsparen?
  - Verfügbarkeit aller Informationen
    - Zentralisieren und leicht zugänglich
    - Nicht nur digital
  - Vereinfachung der Bedingungen
  - Alternatives System zu den Prämien (Damit der Bezuschusste und der Begünstigte ist)
- Was ist noch unklar?
  - Welche Prämien gibt es?
  - Gibt es Überlegungen zu Alternativen?
  - Energieeinschätzung einholen



## WOHNEN – sozialer Wohnungsbau

- Begleitender Wohnparcours
- ... auch für privat.

16

WOHN PARCOURS / BEGLEITETER  
ÖWOBS / Sozial WB

1) Worum gehtes: ZIEL: Durch  
BEGLEITUNG AUS "SWB"  
aussteigen  
DAMIT SWB WOHNUNGEN NICHT  
BLOCKIERT WERDEN

ZIEL: HILFE + UNTERSTÜTZUNG IN  
ANGEPASSTE (Größe...) umzugziehen

ZIEL: WENN SOZIALE SITUATION  
ES ERLAUBT ⇒ IN PRIVATBEREICH

2) ANDERE SICHTWEISE = ÖWB VORÜBERGEHEND  
NICHT DAUERLÖSUNG  
JETZT: MENSCHEN BLEIBEN IN ÖWB WEIL  
GÜNSTIGSTE LÖSUNG.

3) - BEI SOZIALEM, FINANZIELLEM AUFGSTIEG  
IST ÖWB NICHT MEHR RICHTIGER ORT  
- "System" soll ÄNDERUNG IN ANGEPASSTE  
GRÖßE, bzw. Privatssektor unterfüllt

4) alles ☺

KELLER HORST - KESSLER ANNEDIE

WOHN PARCOURS PRIVAT  
SEKTOR

1) ZIEL: EIGENEN WOHNRAUM AN PERSÖNLICHE  
LEBENS PHASE ANPASSEN

- WOHNUNGSRAUM FREI MACHEN  
ODER TEILEN
- ANGEBOT AN ANGEPASSTEN  
WOHNUNGSBEDARF  
KLEINERE SENIORENGERECHTE
- SCHADEN DURCH ENTWURZELUNG

2) FAMILIENZEIT BRAUCHT MAN GROSSEN  
WOHNRAUM  
SPÄTER WENIGER

3) EIN HAUS BAUEN, DASS ES ERMÖGLICHT  
IN SICH ZU VERÄNDERN  
1 - 2 - 3 Phasen

- ANGEBOTE IN STADTKERN / DORFKERN  
AN KLEINEREN WOHNRAUM
- HILFE BEIM WOHNUNGSTAUSCH
- VORAUSSCHAUENDE SICHTWEISE  
HAUS → APPARTEMENT

sozialer Wohnungsbau  
- begleitender Wohnparcours



---

## Im Text: **sozialer Wohnungsbau**

Annemarie, Horst

### ÖWB – Sozialer Wohnungsbau

Worum geht es?

- Durch Begleitung aus SWB aussteigen damit SWB Wohnungen nicht blockiert werden
- Hilfe und Unterstützung in Angepasste Wohnung umzusteigen (Größe, etc)
- Wenn soziale Situation es erlaubt -> zu Privatsektor

Was steckt dahinter?

- Andere Sichtweise: ÖWB Vorübergehend, nicht Dauerlösung
  - o Hetzt: Menschen bleiben in WÖOB weil günstigste Lösung

Wie soll es sein?

- Bei Sozialem, finanziellen Anstieg ist nicht mehr der richtige Ort
- System soll Änderung in angepasste Größe, bzw. Privatsektor unterstützen

Was ist noch unklar? Alles

### Wohnparcours - privater Sektor

Worum geht es?

- Ziel: eigenen Wohnraum an persönlichen Lebensphase anpassen
- Wohnungsraum freimachen oder teilen
- Angebot an angepassten Wohnungsbedarf kleiner, seniorengerechter
- Schaden durch Entwurzelung

Was steckt dahinter?

- In Familienzeit braucht man großen Wohnraum, später weniger

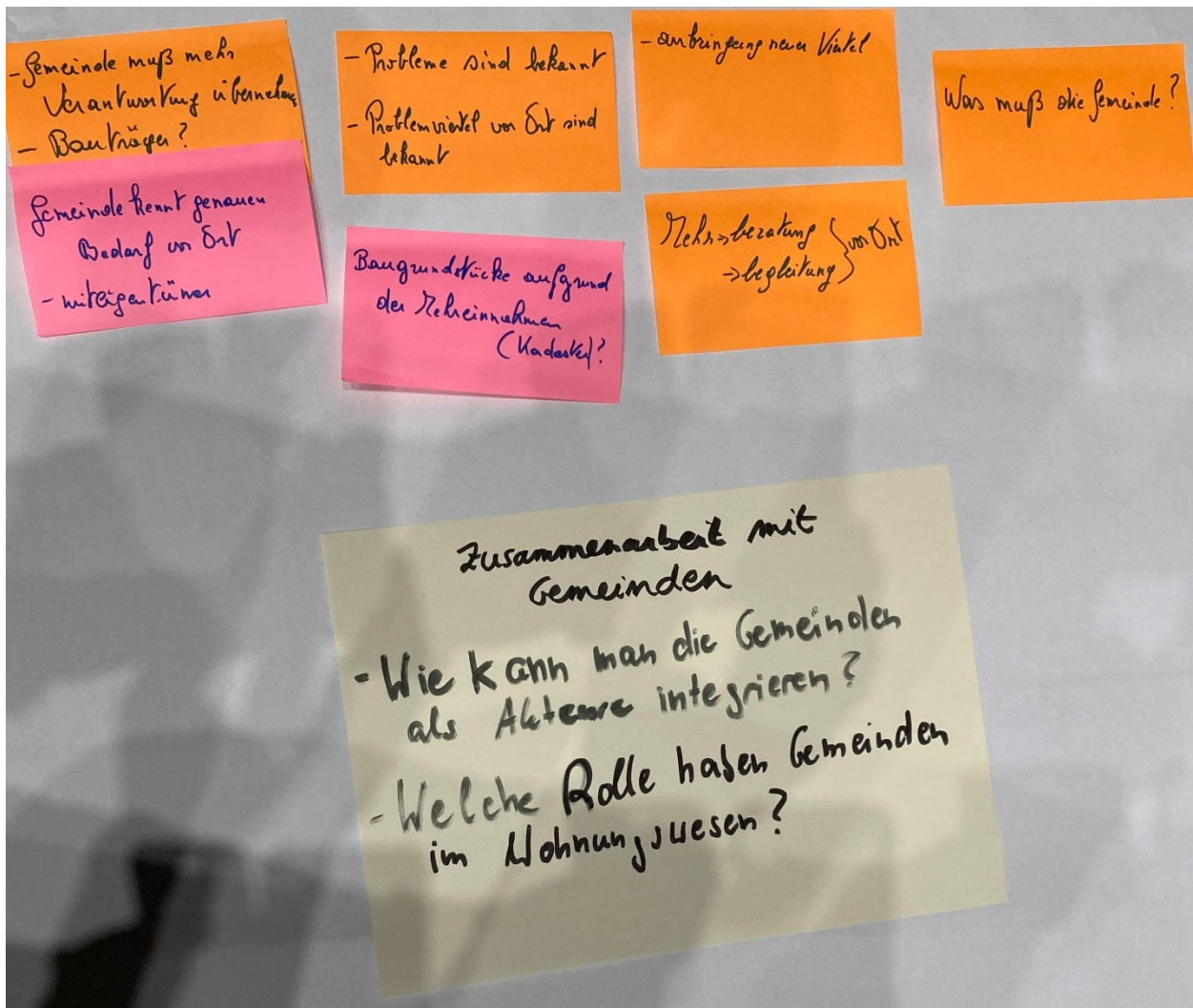
Wie soll es sein?

- Ein Haus bauen, dass es ermöglicht sich zu verändern
  - o Mehrere Parteien
- Angebote in Stadtkern/Dorfkern von kleinerem Wohnraum
- Hilfe beim Wohnungstausch
- Vorausschauende Sichtweise: Haus -> Apartment

Was ist noch unklar? Alles

## WOHNEN – Zusammenarbeit mit Gemeinden

- Wie kann man die Gemeinde als Akteure integrieren?
- Welche Rolle haben Gemeinden im Wohnungswesen?



---

## Im Text: **Zusammenarbeit mit den Gemeinden**

(Yvonne, Rosemarie)

- Wie kann man die Gemeinde als Akteur integrieren?
- Welche Rolle haben die Gemeinden im Wohnungswesen?

Worum geht es?

- Gemeinde muss mehr Verantwortung übernehmen; Bauträger?
- Gemeinde kennt genauen Bedarf im Ort; Miteigentümer

Was steckt dahinter?

- Probleme sind bekannt, Problemviertel im Ort sind bekannt
- Baugrundstücke aufgrund der Mehreinnahmen

Wie soll es sein?

- Aufbringung neuer Viertel
- Mehr Beratung & Begleitung vor Ort

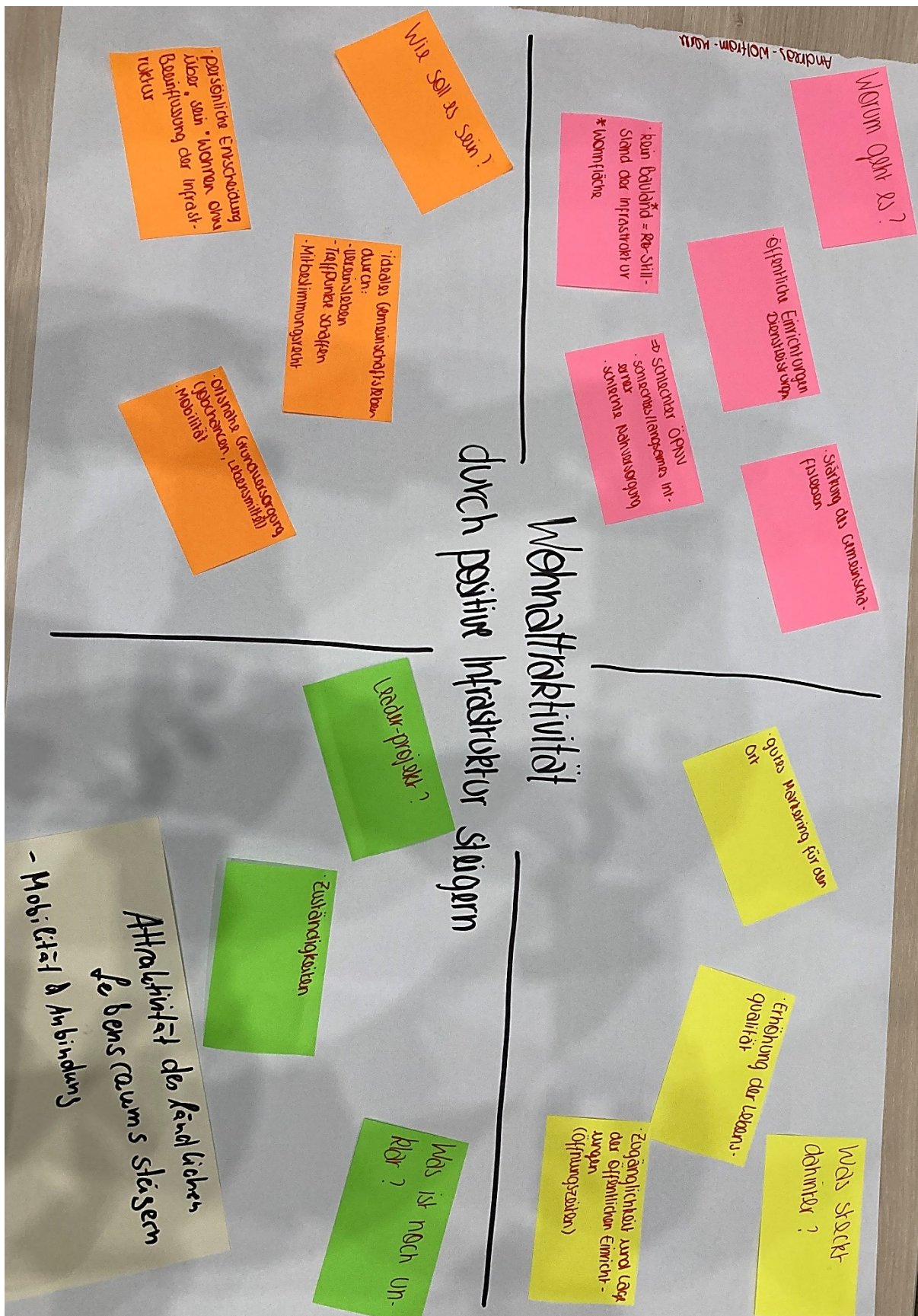
Was ist noch unklar?

- Was muss die Gemeinde aktuell?



## WOHNEN im ländlichen Lebensraum

- Attraktivität des ländlichen Lebensraums steigern





---

... im Text: **WOHNEN im ländlichen Lebensraum**

Attraktivität des ländlichen Lebensraums steigern / Wohnattraktivität durch positive Infrastruktur steigern

(Andreas, Wolfram, Merle)

- Worum geht es?:
  - Öffentliche Einrichtungen/Dienstleistungen
  - Kein Bauland/Wohnfläche = Stillstand der Infrastruktur
  - Schlechter ÖPNV
    - Schlechtes/langsames Internet
    - Schlechte Nahversorgung
  - Stärkung des Gemeinschaftslebens
- Wie soll es sein?
  - Ideales Gemeinschaftsleben durch:
    - Vereinsleben
    - Treffpunkte schaffen
    - Mitbestimmungsrecht
  - Persönliche Entscheidung über „sein“ Wohnen ohne Beeinflussung der Infrastruktur
  - Ortsnahe Grundversorgen (Jobchancen, Lebensmittel, Mobilität)
- Was ist noch unklar?
  - Leader-projekt?
  - Zuständigkeiten
- Was steckt dahinter?
  - Erhöhung der Lebensqualität
  - Gutes Marketing für den Ort
  - Zugänglichkeit und Lage der öffentlichen Einrichtungen (Öffnungszeiten)

**Danke...**

## **ViSiON**

Beratung - Moderation - Training  
für Menschen und Organisationen

Ludwig Weitz  
Organisationsberater, Moderator, Trainer, Coach  
Meßdorfer Str. 166  
D-53123 Bonn

fon: +49 228 639457  
fax: +49 228 6200242  
mobil: +49 177 3240241  
eMail: [info@vision-bonn.de](mailto:info@vision-bonn.de)  
[www.vision-bonn.de](http://www.vision-bonn.de)