



Fotoprotokoll

### **Bürgerversammlung 3.5**

Wohnen für alle

05.02.22

Parlament der Deutschsprachigen Gemeinschaft, Eupen



## Die Agenda ...

- ☐ Begrüßung, wieder beginnen...
  - ☐ Anna STUERS, Permanenter Bürgerdialog in Ostbelgien
  - ☐ Ludwig Weitz, Moderation
- ☐ Berichte aus der Zwischenzeit, Neues auf dem Padlet
- ☐ Austausch zum „Entwurf Endbericht“ der Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie
  - ☐ Sebastian BEYER, Referent FB Familie und Soziales, Ministerium der DG
- ☐ Fokusgruppen zu den Themen der Empfehlungen
  - ☐ Vergewisserung über den Stand der Dinge
  - ☐ Abschließende Formulierung der Empfehlungen
- ☐ Mittagspause
- ☐ Feedbackrunde und Abstimmungsrunde im Plenum zu den Fokusgruppen
- ☐ Besprechung der weiteren Vorgehensweise:
  - ☐ Vertretung der Bürgerversammlung in der AG-Sitzung am 8.2.
  - ☐ Wahl einer Delegation der Bürgerversammlung: Überreichung an die Politik, Inhaltliche Vorstellung der Empfehlungen usw.)
  - ☐ Interessenten für den Bügerrat
  - ☐ Abschließende Sitzung der Bürgerversammlung am 19.2.22?

## Die Intentionen ...

- ☐ Austausch zum „Entwurf Endbericht“ der Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie
- ☐ Fokusgruppen: Abschließende Beratung der Entwürfe der Empfehlungen
- ☐ Versammlung: Konsens zu den Empfehlungen
- ☐ Wie geht es weiter?

## Berichte aus der Zwischenzeit,

- Neues auf dem Padlet.
- Die Fokusgruppen in der Zwischenzeit.

## Austausch zum „Entwurf Endbericht“

der Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie

- ☐ Sebastian BEYER, Referent FB Familie und Soziales,  
Ministerium der DG

*Eine Präsentation des Impulses ist verfügbar.*

3

## Die Fokusgruppen...

1. WOHNEN für junge Menschen
2. WOHNEN in Wohngemeinschaften (Alternative Wohnformen)
3. WOHNEN - Privaten Wohnraum bezahlbar machen...&  
WOHNEN – Privatpersonen
4. WOHNEN – sozialer Wohnungsbau
5. WOHNEN im ländlichen Lebensraum

## Fokusgruppen & Mitwirkende...

10

Fokus- gruppe	1: W. junge Menschen	2: Alternative Wohnformen	3: Privaten Wohnraum bez.	4: Sozialer Wohnungs- bau	5: Wohnen im ländl. Raum
Teilnehmer	Calvin Edy Matthias Maxim Michelle Rukija Andreas Merle 8	Gerhard Isabelle Ursula 3	Aloys Christel Juan Rudolf Sybille 5	Annemie Clarissa Günter Yvonne 4	Anny Birgit Myriam Rose-Marie Wolfram 5
	1. Etage Sitzungssaal 3	Vor dem Plenarsaal geradeaus ins „Demokratie- Labor“	1.Etage Sitzungssaal 1	1.Etage Sitzungssaal 2	Stuhlkreis vor dem Plenarsaal

Bürgerversammlung 3.5 // Wohnen /// Bürger -Dialog Ostbelgien 05.02.2022

## Die Aufgabe ...

Heute: die Empfehlungen! **Beratung der Entwürfe**

Abschließende Beratung der Empfehlungen, als Vorschlag der Fokusgruppe an die Versammlung!

*Ergebnisse und Vorschläge der Fokusgruppen im Anhang.*

4





## FOKUS 1 // WOHNEN für junge Menschen

### Der Start NACH dem Elternhaus

...

#### Worum geht es?

Viele junge Leute leben bei ihren Eltern (im Alter bis 30 Jahren). Gründe hierzu sind die Finanzierbarkeit der Wohnung und die Mietpreise in der DG sind zu hoch. Dabei lassen sich durchaus Unterschiede sehen:

- Eupen & St. Vith: hier sind private Mietwohnungen vorhanden, es besteht aber ein Bedarf an ~~Sozialwohnungen~~ gezielt für junge Leute oder junge Familien.
- Im ländlichen Gebiet: hier ist Bauland vorhanden, aber die Infrastrukturen fehlen.

bezahlbarem Wohnraum

Der Start in die Eigenständigkeit kann für Jugendliche über eine Wohngemeinschaft sein (WG) oder auch über günstige, finanzierbare Modelle.

Wir stellen fest, dass ...

- es Unterschiede zwischen Stadt / Land gibt, besonders auf dem Land an Infrastruktur fehlt.
- ~~es an Prämien bei Renovierungen fehlt.~~
- es zu wenig alternative Konzepte, z.B. Wohnen in einer WG gibt.
- es Probleme im mittleren Wohnungswesen (junge Familien oder Paare, die nicht unter den Bereich des sozialen Wohnungsbaus fallen) gibt.

zu wenig Programme im Bereich Prämien existieren und diese nicht für jeden zugänglich sind.

#### Wie soll es sein?

Junge Leute haben das Recht auf Eigenständigkeit und sollen die Wahl haben zwischen verschiedenen Wohnungskonzepten. Das heißt konkret: Förderung für junge Menschen als Starthilfe auf dem Wohnungsmarkt:

- Festlegen eines rechtlichen Rahmens gegenüber jungen Leuten als Möglichkeit, Eigentum zu bilden!

- Bauland gezielt für junge Menschen zur Verfügung stellen!
- Große Appartement-Bauten mit Einheiten für junge Menschen zu planen und verpflichtend vorzusehen!
- Unterstützung beim Kauf bzw. bei Renovierungsprojekten durch Experten, Beratung bauseits, Expertisen der Kosten, Energieaudit usw.!

## Die Empfehlungen!

Wir empfehlen ...

- ... das Verfassen einer Studie als Bedarfsanalyse zum Bedarf junger Leute: Wer konkret braucht, "verdient", wofür eine Unterstützung? (Anhörung von Jugendlichen und Experten). Besonders im Blick: junge Menschen mit geringeren Chancen, benachteiligte Jugendliche und junge Menschen in sozialkritischer Lage.
- ... Finanzierungsmöglichkeiten für Jugendliche fördern, Kreditwürdigkeit herstellen.
- .... Bereitstellen von Wohnflächen bzw. Wohnungen für junge Menschen im mittleren Wohnsegment, Realisieren von Eigentum. Frage: Wie definiert sich mittlerer Wohnungsbau?
  - ... alternative Wohnformen als Einstieg in die erste eigene Wohnung (z.B. WG's, Tiny-Houses...) bereit zu stellen. Dazu gehört: das Angebot von Wohnalternativen für junge Leute, das Anbieten von Wohnalternativen in gemischten Einheiten jung & alt und die Übersetzung des Gesetzestextes (s. dazu auch Fokus 2).
- ... Unterstützung bei Wohnungsprojekten durch Experten; fachliche Beratung rund ums Bauen oder Renovieren, Expertisen der Kosten, Energieaudit usw. (s. dazu auch Fokus 3). \*
- Förderung der Infrastruktur auf dem Lande um die Attraktivität des

*Finanzierung und Technik*

*\* Diese Hilfe soll den jungen Leuten ermöglichen, ihre Möglichkeiten, ~~und~~ besser zu bewahren. (Ein Dienst der jedem Interessierten zu kommen sollte!)*

Wohnens auf dem Land zu steigern. (s. dazu Fokus 6.)

- ... die Förderung von Unterbringungsmöglichkeiten von Jugendlichen mit Beeinträchtigung in \* der DG, ~~spezifisch~~ für Kurzaufenthalte (z. Bsp. am Wochenende oder in Ferienzeiten) oder nach Schulschluss, in Wohngemeinschaften, um ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen.

\* Jugendlichen,

\* oder länger Zyklen oder dauerhaft

\* energetische Konzepte „im größten Stil“ wie komplette Strassen, Siedlungen oder Wohnviertel zu erstellen.

Dies aus Sicht wirtschaftlicher zu bauen und zu renovieren;

Fokus wäre klimaneutrale, Smart-Home-Systeme und Niedrigenergie Konzept zu fördern.

Ps.

↳ wir empfehlen da DG eine ansprechende Kaffeemaschine ☺

↳ zur Motivation da Mikrobüro

## FOKUS 2 // WOHNEN in Wohngemeinschaften (Alternative Wohnformen)

Die Wohngemeinschaft:  
geldsparend, gegen Einsamkeit,  
platzsparend, vielseitig, für alle  
Menschen!

Worum geht es?

Jeder Mensch hat ein Recht, menschenwürdig  
und mit einem gewissen Standard zu wohnen.  
Alternative Wohnformen wirken der  
Einsamkeit, finanziellen Schwierigkeiten und  
Platzmangel entgegen.

Nicht jeder Mensch kann sich eine eigene  
Wohnung/Haus leisten. Manche Menschen  
können oder wollen auch nicht allein leben. Sie  
fühlen sich oft einsam oder brauchen eine  
leichte Unterstützung im alltäglichen Leben. Es  
gibt Orte in der DG, z.B. Eupen, wo bezahlbarer  
Wohnraum knapp ist.

Für all diese Menschen wären alternative  
Wohnformen eine gute Lösung:  
Mehrgenerationenhäuser, WG's für junge  
Menschen, WG's für Menschen mit  
Beeinträchtigung und ohne, WG's für Senioren  
mit (leichtem) Unterstützungsbedarf.

Wie soll es sein?

Jeder Mensch hat ein Recht, menschenwürdig  
und mit einem gewissen Standard zu wohnen.  
Alternative Wohnformen wirken der  
Einsamkeit, finanziellen Schwierigkeiten und  
Platzmangel entgegen.

Die Empfehlungen!

Wir empfehlen ...

- ... bestehende Gesetze publik machen  
(Versicherungen, Haftbarkeit, usw....).  
Übersetzung der bestehenden Texte  
der WR bezüglich "bail de colocation".

(Wallonischen Region)

~~Statut~~  
zu und anzupassen  
(z.B. Haushalts-  
zusammensetzung)

# Empfehlungen

Wir empfehlen:

- bestehende Gesetze publik zu machen und anzupassen (z.B. Haushaltszusammensetzung)

(Frage: wie ist die Gesetzgebung, wenn Menschen, die nicht miteinander verwandt sind, in einer WG zusammenleben und einer oder mehrere Altersrente, Invalidenrente, Sozial- oder Arbeitslosenhilfe erhalten und ihre Rechte verlieren bzw. deren Rechte eingeschränkt werden)

(Versicherung, Haftbarkeit ...)

Übersetzung der bestehenden Texte der Wallonischen Region bezüglich "bail de colocation"

- einen rechtlichen Rahmen zu schaffen für
  - gemeinschaftliches Eigentum
  - Genossenschaften (~~Atter~~ Gen)

- eine Plattform zu schaffen für
  - Interessenten
  - Bewohner
  - Erzieher, Sozialassistenten, Betreuer  
(für die Betreuung bzw. Beaufsichtigung, Unterstützung)
    - ↳ im Falle einer WG von Menschen mit und ohne Beeinträchtigung, Senioren und junge Menschen
  - Vermieter, die ihr Haus auf diese Weise vermieten möchten  
bzw. für diese Wohnformen zur Verfügung stellen möchten

- die alternativen Wohnformen, die es schon gibt, bekannt zu machen und modellhafte Projekte zu fördern: mindestens ein Projekt für mehrere Personen im Norden und im Süden der DG  
Diese Wohnformen könnte eine WG sein für Menschen mit und ohne Beeinträchtigung, Mehrgenerationen (siehe dazu Fokus-Gruppe 1)

- Projekte, wie zB das Seniorenhaus in Schöenberg weiterhin zu fördern und neue Projekte in diesen Bereichen voranzutreiben und zu bewerben.

1 Seniorenhaus pro Gemeinde  
(min. 4 Tage / Woche, min. 20 Plätze  
pro Seniorenhaus)

- Projekte wie "Wohnraum für Alle" (in St. Vith) und "Trilandum" (in Kelmis), in Bezug auf alternative Wohnformen, zu fördern bzw. diesen Einrichtungen die Gesetzgebung zu diesem Thema näherzubringen (damit es diesen erleichtert werden kann, die Wohnform "alternatives Wohnen, Wohngemeinschaften, anbieten zu können).

- dieses Projekt langfristig und im Blick auf zukünftige Generationen zu planen und zu fördern damit Wohnen - auch in Zukunft - bezahlbar wird und bleibt

## FOKUS 3 // WOHNEN - Privaten Wohnraum bezahlbar machen...

Wohnen und Raum zum  
Wohnen ist ein sehr wichtiger  
Bestandteil unseres Lebens.  
Privater Wohnraum betrifft - als  
Mieter oder Eigentümer - die  
Mehrheit der Bevölkerung.

Vollerhebung: 86% sind privat

Worum geht es?

- ② Privater Wohnraum betrifft als Mieter oder Eigentümer die Mehrheit der Bevölkerung.

"Bezahlbar machen..." dieser Anspruch ist vielfältig und unübersichtlich, da es je nach Altersgruppe, ländliche oder urbane Bevölkerung usw. sehr verschiedene Anforderungen und Bedürfnisse zu berücksichtigen sind. Es besteht eine große Diversität in Ansprüchen und Funktionen der Zielgruppen: z.B. Wohnen in der Stadt, Wohnen auf dem Lande, Wohnen für junge Menschen, für Familien, für Menschen mit einer Beeinträchtigung, Wohnraum für Menschen mit einem großen finanziellen Spielraum und für Menschen mit kleinem Budget.

→ Zielgruppen abhängig

Allem gerecht zu werden und uns mit allen Facetten zu beschäftigen, erscheint uns schwierig und übersteigt in unseren Augen unsere Möglichkeiten in dieser Bürgerversammlung. Die eingeschränkten finanziellen Ressourcen der DG sind ebenfalls eingeflossen in unseren Überlegungen und wir haben uns bemüht, realisierbare Empfehlungen zu formulieren. (Diesen Abschnitt vielleicht in die Einführung des Berichtes?)

in die Einführung

→ wir sind einverstanden

Wie soll es sein?

- ① Wohnen und Raum zum Wohnen ist ein sehr wichtiger Bestandteil unseres Lebens. Das Thema « Wohnraum für alle » sollte nicht nur unter dem Aspekt des Bezahlbaren betrachtet

Worum geht es?

des Bürgerschilbs

werden. Das Wohlfühlen im Wohnraum und in dessen Umfeld ist ebenfalls sehr wichtig.

Chinzel RAVW  
Tel. 0485/ 511108

## Die Empfehlungen!

Wir empfehlen ....

Eventuell Titel geben:

- ① • Eine allgemeine Empfehlung: Die Überarbeitung der Vorschriften für Städtebau und Raumordnung sollte als Zielsetzung haben, dass der Wohnraum für Privathaushalte bezahlbar ist und bleibt. Ein weiterer wichtiger Aspekt bei der Überarbeitung ist die Zukunftsfähigkeit des zu schaffenden Wohnraums.

Zum Punkte « Zukunftsfähigkeit » könnte die DG eine breitaufgestellte Umfrage der Bevölkerung starten. Die Ergebnisse dieser Umfrage können in ein Pilotprojekt einfließen, dass durch die DG und private Investoren (auch Bürger) realisiert wird.

Realisierung einer Bedarfsanalyse

oder Anbieten Wettbewerb

- ② • Überprüfung der Raumordnungsvorschriften mit den Vorschriften der einzelnen Gemeinden. Diese dürfen sich nicht gegenseitig ausschließen (Beispiel: empfohlener Dachvorsprung für die Energieeffizienz; dieser wird in der Gemeinde Eupen nicht erlaubt).

- ⑤ • Bei Vorschriften und Prämiensysteme sollte nicht nur nach der Energieeffizienz geschaut werden.

+ Viele Einsparungen rechnen sich erst nach Jahren. Die Sanierung von Altbauten sollte getrennt betrachtet werden. Hier dürfen nicht die gleichen Maßstäbe angewandt werden.

+ Nachhaltigkeit, Größe der Bauten, Mehrgenerationenhäuser, Anpassungsfähigkeit... sollten ebenfalls in den Abänderungsüberlegungen und Fördermaßnahmen einbezogen werden.

- ⑥ • Die Energieversorgung sollte nicht nur auf einzelne Häuser konzentriert sein, sondern auf Parzellen, Wohngebiete, unter Einbezug der Gemeinden oder der DG.

- ⑧ • Schaffung einer Anlaufstelle für Bürger in den Gemeindeverwaltungen im

Relevanter im Sinne von „historisch relevanten“ (nicht denkmalgeschützt) oder im Bereich eines denkmalgeschützten Gebietes (Erdbebenrisiko)

nur Gruppe 1

nur Gruppe 1

Bereich Wohnen und Bauen. Diese Anlaufstelle beantwortet alle Fragen in diesem Bereich, auch die, die nicht in ihrem Zuständigkeitsbereich fallen <sup>den Gemeinde</sup> (Denkmalschutz, Raumordnung, Wallonie, ...).

- Anpassung bestehender Bebauungs- und Parzellierungsvorschriften an zeitgemäße Anforderungen, beispielweise durch Bebauung einer größeren Fläche der (vorhandenen und bereits „bebauten“) Baustellen wie z.B. durch Bauerweiterung(en), Anbau(ten) .... Ermöglichen, z.B. so: Aufbau einer (oder mehrerer) zusätzlichen Etage(n) und damit einer (oder mehrerer) zusätzlicher Wohnungen ermöglichen.

- 3 • Eine weitere Empfehlung: die Gesetzgebung bezüglich „Städtebau“ in der DG. dahingehend ändern, dass, ab einer festzulegenden Größenordnung, also Großprojekte nicht mehr nur durch einen finanzkräftigen, profitorientierten Promotor allein entschieden werden, sondern zukünftige Projekte durch einen öffentlichen Wettbewerb entschieden werden.

- 7 • Die Sanierungsprämie auch auf Materialkosten bei Arbeiten in Eigenleistung zu gewähren.

- 4 • Bei jedem neuen Appartementblock, könnte der Inverstor Auflagen bekommen, z.B. 20-30% an Öwob zum Selbstkostenpreis, x% Wohnungen für Alleinstehende, x% Wohnungen für Familien, Schaffung für gemeinsam genutzter Infrastruktur.

- Kleiner bauen, (siehe Fokus 2 – alternative Wohnformen). Alte Parzellierungsvorschriften modernisieren, d.h. Bauzonen verändern, maximal bebaute Fläche ändern, Anzahl Etagen, usw. um Möglichkeiten zu schaffen, mehr Wohnraum zu bauen.

- 10 • Leerstand: Anreiz schaffen, um diese Wohnungen zu renovieren und über die "sozialen Immobilienagentur" zu vermieten.



- Hier noch einige Empfehlungen zu Punkten die (noch) nicht in die Kompetenz der DG sind, aber für die die DG sich bei den zuständigen politischen Ebenen stark machen könnte:

- Erbschaftssteuer: für die einige Wohnung keine Erbschaftssteuer bis zum Enkel oder die Möglichkeit die Erbschaftssteuer in Sanierungsmaßnahmen zu investieren.
- Immobiliensteuer des Hauptwohnsitzes sollte gesenkt werden.
- Bei Umbauten in Eigenleistung sollte die 6% MWST Regelung ebenfalls auf die Materialkosten greifen.
- Mieten an den Energieausweis koppeln.

○ 6% MWST Regelung auch auf Dienstleistungserbringung  
(z.B. Architekten, Gutachten, ...)

## Fokus 4 // WOHNEN – sozialer Wohnungsbau

Wohnen ist ein Grundbedürfnis  
und gibt den Nutznießern  
Sicherheit, Lebensqualität

Worum geht es?

Auch wenn Sozialer Wohnungsbau nur <sup>4</sup>~~ca. 3-5~~ % des Wohnungsbau in der DG betrifft, ist er ein wichtiger Aspekt. Wohnen ist ein Grundbedürfnis und gibt den Nutznießern Sicherheit, Lebensqualität, die sich auf alle Familienmitglieder auswirkt. Wenn die ursprüngliche Idee des Sozialen Wohnungsbau u.a. auch dazu verhalf, dass viele Familien über diesen Weg zu (bescheidenem) Eigentum kamen, ist das heute nicht mehr der Fall. Haus oder Wohnungseigentum ist eine bedeutende Sicherheit gegen Altersarmut.

IN der DG gibt es zum jetzigen Zeitpunkt im sozialen Wohnungsbau verschiedene Akteure. ÖWOB für die gesamte DG, sowie die sozialen Immobilienagenturen „Wohnraum für alle“ im Süden und „Tri Landum“ im Norden. Immer mehr junge Leute (20-40 Jahre) schaffen es nicht im Privatsektor Eigentum zu erwerben. Somit steigt die Anzahl der Kandidaten für den sozialen Wohnungsbau. (s.a. Fokus 1)

Das Verhältnis Einkommen/Aufwand zum Wohnen hat sich durch Verteuerung des Privatmarktes zu einer immer höheren Belastung für die Haushalte entwickelt. Wenn allgemein die Annahme besteht, dass bis zu 30 % des Einkommens für korrekte Wohnbedingungen aufgewandt werden können, so hat sich dieses Verhältnis für immer mehr Menschen bis auf 50 % entwickelt. Daher steigende Nachfrage nach sozialen <sup>geförderten</sup> Wohnungsmöglichkeiten.

In den letzten Jahren-Jahrzehnten hat es auf Grund sich verändernder Rahmenbedingungen, <sup>und des</sup> Zielpublikum <sup>Veränderungen</sup> gegeben, die <sup>\* Verschiebungen</sup> nicht immer günstig sind für das Gesamtsystem. Durch eine steigende Anzahl von Menschen mit Migrationshintergrund im Sozialen Wohnungswesen (65%), die durch die angewandten Kriterien im bestehenden Punktesystem auch vorrangig behandelt

werden, kann der Eindruck entstehen, dass hiesige Sozialbedürftige viel weniger Chancen haben auf eine Sozialwohnung. Familien mit 1-2 Kinder haben kaum eine Chance auf eine Wohnung.

Eigentümer möchten möglichst viel an Mieteinnahmen für ihr Objekt generieren. Es wird schon viel für Mieter aber eher wenig für Eigentümer getan. Bisher ist der einzige finanzielle Anreiz, das eigene Objekt über eine Immobilienagentur zu vermieten, dass die Immobiliensteuer von der Agentur übernommen wird.

### Wie soll es sein?

- Möglichst vielen Menschen können Haus- Wohnungseigentum erwerben, insofern sie das wünschen.
- Wohnen soll nicht mehr als ca. 35 % des Einkommens aufbrauchen.
- Verschiedene Akteure<sup>\*1</sup> sollen aktiv sein, und ihr Zielpublikum<sup>\*2</sup>, bzw. mit ihren spezifischen Akteuren<sup>\*3</sup> (z.B. Vermieter, Besitzer...) arbeiten.
- Die Nutzung der Sozialwohnung passt sich der finanziellen/familiären Situation des Nutznießers an. Jeder hat die Wohnsituation, die für ihn passt. Personen, die an Umnutzung von Wohnfläche (Untermieter) evtl. notwendige Anpassungen oder Umzug in kleinere Wohnung denken, sollten beraten und unterstützt werden.
- Vergabe von Wohnungen oder Häusern: Vergabekriterien müssen „gerecht“ sein und keine Kategorie von Kunden bevorzugen
- Die Begleitung der Mieter im sozialen Wohnungsbau – Begleit-Parcours - scheint für uns eine wichtige Aufgabe. Es sollte genügend Personal zur Verfügung stehen, damit diese Aufgabe korrekt gemeistert werden kann. ~~Verschiedene Akteure sollen aktiv sein, und ihr Zielpublikum, bzw. mit ihren spezifischen Akteuren (z.B. Vermieter, Besitzer...) arbeiten.~~
- ~~Die Nutzung der Sozialwohnung passt sich der finanziellen/familiären Situation des Nutznießers an.~~ Es muss genügend Wohnraum für Familien mit

\*1 im sozialen Wohnungsbau  
\*2 jeweiliges  
\*3 betreuen/beraten  
\*4 Anbietern

mehreren Kindern zur Verfügung stehen.

- Vergabekriterien von Sozialwohnungen müssen „gerecht“ sein und keine Kategorie von Kunden bevorzugen
- Mehr Eigentümer sollten ihr Objekt über eine soziale Immobilienagentur vermieten.
- ~~Wie soll es sein?~~ Diese drei Akteure sollten auch in Zukunft ihre Eigenständigkeit behalten – zu unterschiedlich sind die Aufgabenfelder. ÖWOB agiert als Eigentümer, die beiden Agenturen in einem „Dreiecksverhältnis“ (privater Eigentümer – Agentur – Mieter). Allerdings hindert nichts daran Synergien zu schaffen, wo diese möglich wären (z. B. Sekretariat, Buchführung, ...)

(ÖWOB, Wohnraum für alle, Tri-Landem)

## Die Empfehlungen!

### Grundbedürfnis => Sicherheit => Eigentum

#### Wir empfehlen ...

Schaffen einer 2. Schiene im mittleren Wohnungsbau, um ...

- günstigere Eigentumswohnungen für junge Familien zu ermöglichen.
- wieder eine Möglichkeit bei ÖWOB zu schaffen, Eigentümer der Wohnung zu werden, nach x Jahren Mietzahlungen.
- der DG und den Gemeinden, öffentliches Eigentum, Bauland, Häuser günstiger zu verkaufen, um günstigere bezahlbare Eigentumswohnungen zu schaffen.
- dass Gemeinden auch mehr Verantwortung übernehmen. Ein Verteilerschlüssel für Mischfinanzierungen aus DG-Gemeinden- und Akteur soll festgelegt werden.

### Bedarf nach Sozialem WB

#### Wir empfehlen ...

- Als Grundidee: Die Nutzung einer Sozialwohnung soll idealerweise eine Übergangslösung sein und kein

lebenslanges Wohnrecht bedeuten. Den Nutznießern soll durch einen (verpflichtenden) Begleitparcours Unterstützung und (Mietbei-) Hilfe gewährt werden, um angemessene und bezahlbare Wohnung oder Eigentum im Privatsektor zu finden. Aber auch um eigenes Einkommen zu „generieren“. Das Angebot muss der Nachfrage angepasst werden und von verschiedenen Akteuren (Öwob und Soziale Wohnungsagenturen...) geboten werden. ~~Dadurch~~ soll Eigenverantwortung gefördert und gefordert werden, ~~z.B. auch Erhöhung von Mietbeihilfen~~. Wenn das Einkommen sich verbessert, soll man keine Sozialwohnung mehr belegen.

*\* neuer Abschnitt*

*Mietbeihilfen sollen den Weg in den Privatsektor ermöglichen.*

## Vergabe von Wohnungen oder Häusern

### Wir empfehlen ...

- Das bestehende Punktesystem ist in die Jahre gekommen und muss angepasst bzw. verbessert werden.
- WEM wird WO WELCHE Wohnung angeboten, um einer Ghetto- Bildung oder Entstehung von sozialen Brennpunkten vorzubeugen. Durch „Diversity“ unter den Bewohnern sollten bessere Integrationsmöglichkeiten geschaffen werden.

## Soziale Immobilienagentur (insbesondere Tri Landum)

### Wir empfehlen ...

- Da der Bedarf an Begleitung stetig steigt, empfehlen wir eine Erhöhung der personellen Ressourcen. Das Profil muss nicht zwingend und ausschließlich auf diplomierte Sozialassistenten ausgerichtet sein, sondern könnte erweitert werden auf Personen, die teils Sekretariats- und teils Sozialarbeit leisten.
- *Es* Die Politik sollte mehr Anreize für Eigentümer schaffen, *damit sie ihr Objekt einer sozialen Immobilienagentur zur Verfügung stellen.*

## Große Wohnungen (mit 3 bis 4 Schlafzimmern) sind Mangelware

### Wir empfehlen ...

- Die deutschsprachige Gemeinschaft und/oder die Gemeinden sollte(n) größere, brachliegende Gebäude erwerben, um dort größere Wohnungen einzurichten, die über ÖWOB oder eine soziale Immobilienagentur an kinderreiche Familien vermietet werden könnten.

*\* unter anderem*

## ÖWOB – Wohnraum für alle – Tri Landum: eher Kooperation als Konkurrenz

### Wir empfehlen ...

- Um die allgemeine Arbeit und den Austausch diesbezüglich, sowie die Zusammenarbeit aller Akteure im sozialen Wohnungsbau im Hinblick auf Effizienz zu stärken, empfehlen wir ~~der~~ ~~Politik~~ einen regelmäßigen (z.B. 3 x im Jahr) „runden Tisch“ ins Leben zu rufen.
- Im sozialen Wohnungsbau Tätige dürfen keine „Einzelkämpfer“ sein. Im Norden hat Tri Landum mit der Einrichtung eines „Kernteams“ sehr gute Erfahrungen gemacht. Wir empfehlen ~~der Politik~~, die Idee des Kernteams (Agentur, ÖSHZ, Polizei, Gemeinde, DG, ...) auszuweiten.

## Wohnsituation – Wohnraum angepasst an „momentane „Situation“

### Wir empfehlen ...

- Bevölkerung sollte zu diesem Thema sensibilisiert werden.
- Personen die an Umnutzung von Wohnfläche (Untermieter) evtl. notwendige Anpassungen oder Umzug in kleinere Wohnung denken, sollten beraten und unterstützt werden.
- Anreize schaffen, in eine passende Wohnung zu wechseln.
- Ein Begleitparcours im Privatsektor sollte auf freiwilliger Basis geschaffen werden.

## FOKUS 6 // WOHNEN im ländlichen Lebensraum

### Wohnen im ländlichen Lebensraum ist attraktiv!

#### 8 Warum geht es?

Der ländliche Lebensraum besteht aus vielen verschiedenen Ortschaften mit unterschiedlichen Lebens- und Wohnsituationen, Nöten und Bedürfnissen der Bewohner. Um das Leben auf dem Land auch langfristig attraktiv machen zu können und einer Überalterung der Bevölkerung, sowie Leerstand entgegenzuwirken, sollte diesem Thema eine große Bedeutung beigemessen werden.

① kleinem

② zu  
③ der Wohnsituation und Wohnqualität im ländlichen Raum mehr Aufmerksamkeit beigemessen werden, die vorhandenen Probleme analysiert

#### Wie soll es sein?

Das Leben auf dem Lande hat große Attraktivität, da Wohnraum und Baugrund auch zu günstigeren Preisen als in den Städten vorhanden sind. Dazu bedarf es einer guten Infrastruktur, besonders in der Mobilität, im Netzausbau, in der Gesundheitsversorgung.

④ sowie Einkaufsmöglichkeiten und Arbeitsplätzen.

#### Wir empfehlen ...

- Erstellung einer Umfrage, bei denen die spezifischen Bedürfnisse der einzelnen Bevölkerung der Gemeinden und Regionen erfragt werden; keine gleiche Lösung für alle, sondern um spezifische Bedürfnisse der Wohnsituationen auszugleichen.
- Die Zentren der Ortschaften sollten attraktiv und belebt sein, um die gesamte Ortschaft aufzuwerten. Das Entstehen von Siedlungen am Rande der Ortschaften sollte vermieden werden, wenn Ortskern selbst nicht belebt ist. Ideen: Abrissprämien von leerstehenden Häusern im Ortskern, eine wirksame Ruinensteuer, Einschränkung vom Verkauf von Ferienwohnungen, um in "Nebensaisons" Leerstand zu verringern.

⑤ einzelnen

⑥ möglichst effiziente und zielorientierte Regelungen.

siehe Blatt

③ und eventuelle Verbesserungsvorschläge der einzelnen Gemeinden unterstützt werden.

- Der Erwerb von Erstwohnsitzen auf dem Land sollten gefördert werden, um junge Familien auch langfristig anzusiedeln und die Ortschaften zu beleben.
- Gesundheitsversorgung auf dem Land ist essenziell für Attraktivität und Lebensqualität, die Infrastruktur der Gemeinschaftspraxen ist aktuell löblich und soll beibehalten werden; Forderung nach Investition in die Krankenhauskapazitäten und Erreichbarkeiten (jeder soll innerhalb 30 min ein Krankenhaus erreichen können)
- Aktuelle Beratungsangebote für Kauf, Renovierung und aktuelle Baubestimmungen sind zwar vorhanden, allerdings kaum sichtbar. Forderung nach Vereinheitlichung und Zentralisierung der Beratungsstellen, um Zugänglichkeit der Informationen für alle Bevölkerungsschichten zu gewährleisten, Erhöhung der Transparenz und Bewerbung solcher Angebote; um Überforderung als Hemmschwelle zu vermeiden.
- Sich einsetzen für die Verbesserung der Mobilitätsangebote der ländlichen Gebiete; insbesondere in kleineren Dörfern. Befragung der Bevölkerung, welche Mobilitätsgebote innerhalb der Bevölkerung gewünscht sind.
- Verbesserung der Zusammenarbeit zwischen Grenzunternehmen (Bussen), damit Angebote für beide Seiten ohne Einschränkungen nutzbar sind.
- Gewährleistung, dass alle Ortschaften in Ostbelgien schnelles Internet haben. Dies ist eine essentielle Infrastruktur in moderner Zeit.
- Überprüfung des Einflusses der aktuellen Dämmstandards von Wohnungen und Häusern auf die mobilen Netze, die auf dem Land oft so schon nicht so stark sind.
- Sprachverfügbarkeit deutschsprachiger Angebote (Netflix, Proximus) ausbauen, grenzüberschreitende Angebote ermöglichen. Zusätzliche Bemühungen, die deutsche Sprache in Angebote der wallonischen

siehe Blatt

Unternehmen zu integrieren, größeren  
Druck aufbauen, um  
Sprachgesetzgebung durchzusetzen.

Warum geht es?

Der ländliche Lebensraum besteht aus vielen verschiedenen ~~kleinen~~ Ortschaften mit unterschiedlichen Lebens- und Wohnsituationen, Nöten und Bedürfnissen der Bewohner.

Um das Leben auf dem Land auch langfristig attraktiv <sup>zu</sup> machen ~~zu können~~ und einer Überalterung der Bevölkerung, sowie Leerstand entgegenzuwirken, sollte der Wohnsituation und Wohnqualität im ländlichen Raum mehr Aufmerksamkeit beigemessen werden, die vorhandenen Probleme analysiert und eventuelle Verbesserungsvorschläge der einzelnen Gemeinden unterstützt werden.

Wie soll es sein?

Auf dem Lande sind Wohnraum und Baugrund, auch zu günstigeren Preisen als in den Städten, vorhanden. Um das Leben im ländlichen Raum aber attraktiver zu machen, bedarf es einer guten Infrastruktur und Mobilität, eines effektiven Netzausbaus, guter Gesundheitsversorgung, genügend Einkaufsmöglichkeiten und Arbeitsplätzen.

Wir empfehlen ...

- ... die spezifischen Bedürfnisse in den einzelnen Gemeinden zu analysieren, um so möglichst effiziente und zielorientierte Regelungen ausarbeiten zu können.
- Die Entstehung von Siedlungen am Rande der Ortschaften sowie eine Verstädterung der Dörfer, durch große, hohe, nicht der Umgebung angepasste Gebäude, sollte <sup>ist zu vermeiden</sup> vermieden werden.
- ... durch gezielte Projekte die Zentren der Ortschaften <sup>Kinder-, Familien- und</sup> ~~Senioren~~ <sup>senioren</sup> freundlich zu gestalten.
- ... Abrissprämien von leerstehenden Häusern im Ortskern, eine wirksame Ruinensteuer, Einschränkung vom Verkauf von Ferienwohnungen, um den Leerstand in der "Nebensaison" zu verringern und die Ortskerne zu beleben.
- ... den Erwerb von Erstwohnsitzen auf dem Land zu fördern, damit junge Familien sich auch langfristig ansiedeln und die Ortschaften belebt werden.
- die Gesundheitsversorgung auf dem Land ist essenziell für Attraktivität und Lebensqualität, die Infrastruktur der Gemeinschaftspraxen ist aktuell löblich und sollte beibehalten werden. Wir empfehlen aber Investitionen in die Krankenhauskapazitäten und -erreichbarkeiten (jeder soll innerhalb 30 min ein Krankenhaus erreichen können) <sup>von</sup>
- ... die Wohnungsbaupolitik transparenter zu gestalten. Alle verschiedenen Informationen, Anlaufs- und Beratungsstellen in Bezug auf Wohnraum sollten zentralisiert und die Zugänglichkeit der Informationen für alle Bevölkerungsschichten gewährleistet werden. (Internetplattformen, zur Verfügungsstellung von PCs in öffentliche Einrichtung z. Bsp. ÖSHZ, Informationsmappen und -versammlungen, Beratungsgespräche, Lösungsvorschläge für technische, administrative, finanzielle Probleme, ...)
- ... die Attraktivität des ländlichen Lebensraumes aufzuwerten:
- Sich einsetzen für die Verbesserung der Mobilitätsangebote der ländlichen Gebiete; insbesondere in kleineren Dörfern.
- Befragung der Bevölkerung, welche Mobilitätsangebote innerhalb der Bevölkerung gewünscht sind; <sup>z.B. ein flexibler Seniorengahedienst, Mitfahrdienste...</sup>

① sind als Zweitwohnungen

- Eine bessere Mobilität eventuell durch eine verbesserte Zusammenarbeit mit den ausländischen Mobilitätsanbietern in den Grenzregionen, damit Angebote für beide Seiten ohne Einschränkungen nutzbar sind.
- flächendeckendes Internet, ~~Überprüfung des Einflusses der aktuellen Dämmstandards von Wohnungen und Häusern auf die mobilen Netze, die auf dem Land oft so schon nicht so stark sind.~~ *] sowie gute Mobilfunkabdeckung*
- Verfügbarkeit deutschsprachiger Angebote wie Netflix, Proximus, ... ermöglichen durch zusätzliche Bemühungen, die deutsche Sprache in Angebote der wallonischen Anbieter zu integrieren, die Einhaltung der Sprachgesetzgebung verstärkt durchzusetzen oder auch hier vielleicht versuchen grenzüberschreitende Angebote in Belgien möglich zu machen.
- Projekte zur Verbesserung einer ortsnahe Grundversorgung (Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätze, Erweiterung der Gewerbegebiete, medizinische Versorgung), bessere Infrastruktur, ... unterstützen.

*Post- und  
Bankdienstleistungen*



---

## Die nächsten Schritte ...

- ☐ Vertretung der Bürgerversammlung  
in der AG-Sitzung am 8.2.
- ☐ Wahl einer Delegation der Bürgerversammlung: Vorstellung der  
Empfehlungen usw.
- ☐ Interessenten für den Bügerrat
- ☐ Abschluss, 19. Feb. 2022 // Eupen

6

## Danke für Ihr Mitwirken!

### 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)