



Sitzungsperiode: 2021-2022
Datum: 30. Mai 2022

**EMPFEHLUNGEN DER BÜRGERVERSAMMLUNG VOM 19. FEBRUAR 2022 ZUM
THEMA „WOHNRAUM FÜR ALLE! WIE KANN DIE POLITIK ZUKUNFTSFÄHIGEN
UND BEZAHLBAREN WOHNRAUM FÜR ALLE SCHAFFEN?“**

STELLUNGNAHME DER AUSSCHÜSSE ZU DEN EMPFEHLUNGEN

B E R I C H T

**Berichtersteller im Namen des Ausschusses I für allgemeine Politik,
lokale Behörden, Raumordnung, Wohnungswesen, Energie, nachhaltige
Entwicklung, Finanzen und Zusammenarbeit:
Herr G. FRECHES**

Siehe Dokument 186 (2021-2022) Nr. 1.

An der Sitzung vom 1. Juli 2022 nahmen teil die Damen und Herren:
~~M. BALTER, F. CREMER, P. CREUTZ-VILVOYE, G. FRECHES, R. HEINERS, K.-H. LAMBERTZ, F.
MOCKEL, R. NELLES, L. SCHOLZEN, C. SERVATY,~~
sowie Ministerpräsident O. PAASCH, Minister A. ANTONIADIS und Ministerin L. KLINKENBERG.

INHALTSVERZEICHNIS

I.	EINLEITUNG	S.
II.	STELLUNGNAHMEN DER AUSSCHÜSSE ZU DEN EMPFEHLUNGEN UND DISKUSSION	S.
1.	Fokus 1: Wohnen für junge Menschen	S.
1.1.	Stellungnahmen der Ausschüsse zum Fokus 1: Wohnen für junge Menschen	S.
1.2.	Diskussion zum Fokus 1: Wohnen für junge Menschen	S.
1.2.1.	Reaktion der Bürgerversammlung	S.
1.2.2.	Reaktion der Regierung	S.
1.2.3.	Reaktion der Parlamentarier	S.
2.	Fokus 2: Wohnen in Wohngemeinschaften (Alternative Wohnformen)	S.
2.1.	Stellungnahmen der Ausschüsse zum Fokus 2: Wohnen in Wohngemeinschaften (Alternative Wohnformen)	S.
2.2.	Diskussion zum Fokus 2: Wohnen in Wohngemeinschaften (Alternative Wohnformen)	S.
2.2.1.	Reaktion der Bürgerversammlung	S.
2.2.2.	Reaktion der Regierung	S.
2.2.3.	Reaktion der Parlamentarier	S.
3.	Fokus 3: Wohnen – Privaten Wohnraum bezahlbar machen	S.
3.1.	Stellungnahmen der Ausschüsse zum Fokus 3: Wohnen – Privaten Wohnraum bezahlbar machen	S.
3.2.	Diskussion zum Fokus 3: Wohnen – Privaten Wohnraum bezahlbar machen	S.
3.2.1.	Reaktion der Bürgerversammlung	S.
3.2.2.	Reaktion der Regierung	S.
3.2.3.	Reaktion der Parlamentarier	S.
4.	Fokus 4: Wohnen – Sozialer Wohnungsbau	S.
4.1.	Stellungnahmen der Ausschüsse zum Fokus 4: Wohnen - Sozialer Wohnungsbau	S.
4.2.	Diskussion zum Fokus 4 – Sozialer Wohnungsbau	S.
4.2.1.	Reaktion der Bürgerversammlung	S.
4.2.2.	Reaktion der Regierung	S.
4.2.3.	Reaktion der Parlamentarier	S.
5.	Fokus 5: Wohnen im ländlichen Lebensraum	S.
5.1.	Stellungnahmen der Ausschüsse zum Fokus 5: Wohnen im ländlichen Lebensraum	S.
5.2.	Diskussion zum Fokus 5: Wohnen im ländlichen Lebensraum	S.
5.2.1.	Reaktion der Bürgerversammlung	S.
5.2.2.	Reaktion der Regierung	S.
5.2.3.	Reaktion der Parlamentarier	S.
III.	NACHBEREITUNG DER EMPFEHLUNGEN	S.
IV.	ABSTIMMUNGEN	S.
V.	ANLAGEN	S.

1. Empfehlungen der Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie (Gesamtfassung) S.
2. Steckbriefe mit Maßnahmenvorschlägen WFG-LEADER-Projekt „Nachhaltig Wohnraum planen“ S.

I. EINLEITUNG

Der Deutschsprachigen Gemeinschaft wurden zum 1. Januar 2020 von der Wallonischen Region in Anwendung von Artikel 139 der Verfassung die Ausübung der Zuständigkeiten im Bereich des öffentlichen und privaten Wohnungswesens sowie Teilaspekte im Bereich Energie – insbesondere Prämien und Beratung – übertragen. Diese Grundlage ermöglicht es, eine eigene Wohnungsbaupolitik zu definieren und die entsprechenden gesetzlichen Fundamente zu erarbeiten.

Mit Bezug auf diese Übertragung wählte die dritte Bürgerversammlung als Thema „Wohnraum für alle! Wie kann die Politik zukunftsfähigen und bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen?“. Die von ihr ausgearbeiteten Empfehlungen wurden dem Parlament am 19. Februar 2022 überreicht und in einer Sondersitzung des Ausschusses I des Parlaments für allgemeine Politik, lokale Behörden, Raumordnung, Wohnungswesen, Energie, nachhaltige Entwicklung, Finanzen und Zusammenarbeit vom 18. März 2022 vorgestellt.

Ausgehend von der Vorstellung der Empfehlungen durch eine Delegation der Bürgerversammlung in der Sondersitzung des Ausschusses I vom 18. März 2022 verfassten neben dem Ausschuss I auch die Ausschüsse II für Kultur, Beschäftigung, Wirtschaftsförderung und ländliche Entwicklung sowie IV für Gesundheit und Soziales Stellungnahmen zu den Empfehlungen der Bürgerversammlung.

Mit Datum vom 1. Juli 2022 wurden der Bürgerempfehlung und dem Bürgerrat die von den Ausschüssen erarbeiteten Stellungnahmen zu den Empfehlungen vorgestellt.

Seitens der Bürgerversammlung und des Bürgerrats nahmen an dieser Sitzung teil:
Herr..., Frau...

Die Ausschüsse II und IV verfassten – auf Anfrage des Ausschusses I – einzig schriftliche Stellungnahmen zu bestimmten, ihre Zuständigkeitsbereiche tangierende Empfehlungen.

Die insgesamt 45 Empfehlungen wurden wie folgt von den Ausschüssen beraten:

- Ausschuss I: alle Empfehlungen
- Ausschuss II schriftliche Stellungnahme zu den Empfehlungen Nrn. 1-4, 6, 21, 40-41 und 45
- Ausschuss IV : schriftliche Stellungnahme zu den Empfehlungen Nrn. 4, 7, 12-14, 26, 32 und 43

Hinzuweisen ist darauf, dass sich neben der Bürgerversammlung mit der Zukunft des Wohnungswesens in der Deutschsprachigen Gemeinschaft und der Erarbeitung entsprechender Empfehlungen auch die Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie (im Folgenden kurz AGWE genannt), die ab September 2020 tagte und dem zuständigen Minister für Wohnungswesen ihren Endbericht am 8. März 2022 überreichte, sowie das von der Wirtschaftsförderungsgesellschaft Ostbelgien VoG (WFG) koordinierte LEADER-Projekt „Nachhaltig Wohnraum planen“ (im Folgenden kurz NWP genannt) befassten.

Die Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie setzte sich aus Experten und Akteuren zusammen und widmete sich zentralen Fragen des Wohnungswesens und der Energie. Neben Expertenreferaten wurden auch Umfragen durchgeführt, u. a. bei den in der Deutschsprachigen Gemeinschaft für das Wohnungswesen zuständigen Behörden. Zum Abschluss ihrer Arbeiten formulierte die Arbeitsgruppe zahlreiche Empfehlungen. Der Endbericht soll der Regierung richtungsweisend bei der Gestaltung der künftigen Wohnungsbaupolitik sein.

Der Endbericht der Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie wurde der Bürgerversammlung in der Sitzung vom 18. März 2022 vorgestellt.

Das LEADER-Projekt¹ „Nachhaltig Wohnraum planen“, dessen Träger die Wirtschaftsförderungsgesellschaft Ostbelgien VoG (WFG) ist und das in Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren, Universitäten, Architekten usw. durchgeführt wird, wurde 2018 ins Leben gerufen und 2023 nach fünf Jahren auslaufen. Das Projekt widmet sich der Fragestellung, welche Möglichkeiten es gibt, dem stetig wachsenden Druck auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, und wie das Potenzial älterer, wenig genutzter Gebäude mittels Umnutzung und Renovierung in Wert gesetzt und wieder dem Wohnungsmarkt zu bezahlbaren Bedingungen zugänglich gemacht werden kann. Inhalt des Projekts ist die Erschließung bezahlbaren Wohnraums durch ein Inventar des Leerstandes bzw. der Unternutzung sowie einer Bedarfsanalyse. Mit Stand vom 10. Juni 2021 wurde ein entsprechender Maßnahmenkatalog aufgestellt.

Um die Empfehlungen der Bürgerversammlung mit den Empfehlungen dieser Initiativen zu kontextualisieren und abgleichbar zu machen, werden letztere Empfehlungen in Form von Fußnoten in Bezug zur jeweiligen Empfehlung der Bürgerversammlung angeführt.

II. STELLUNGNAHMEN DER AUSSCHÜSSE ZU DEN EMPFEHLUNGEN UND DISKUSSION

Die Stellungnahmen zu den Empfehlungen eines jeden Fokus wurden in der Sitzung vom 1. Juli 2022 zwischen der Bürgerversammlung und dem Ausschuss I en bloc vorgestellt und anschließend diskutiert.

Einleitend ist darauf hinzuweisen, dass alle Stellungnahmen in den verschiedenen Ausschüssen im Konsens erstellt und verabschiedet wurden.

Sämtliche Fraktionen und die Regierung äußerten gegenüber der Bürgerversammlung ihren Dank für die erarbeiteten Empfehlungen.

1. Fokus 1: Wohnen für junge Menschen

Der Fokus 1: Wohnen für junge Menschen umfasst die Empfehlungen Nrn. 1-8.

Die Bürgerversammlung empfiehlt:

1. das Verfassen einer Studie als Bedarfsanalyse zum Bedarf junger Leute: Wer konkret braucht/„verdient“ wofür eine Unterstützung? Anhörung von Jugendlichen und Experten. Besonders sollten im Blick sein: junge Menschen mit geringeren Chancen, benachteiligte Jugendliche und junge Menschen in sozialkritischer Lage²;
2. Finanzierungsmöglichkeiten für Jugendliche zu fördern und deren Kreditwürdigkeit herzustellen³;

¹ LEADER ist eine Gemeinschaftsinitiative der EU, die durch die Wallonische Region bzw. die Deutschsprachige Gemeinschaft und den jeweiligen Projekträger kofinanziert und mit getragen wird. Diese Initiative fördert innovative Ideen und unterstützt regionale Organisationen bei der Umsetzung von Projekten, die von der Bevölkerung vorgeschlagen werden und damit auch deren Bedarf und Bedürfnissen entsprechen.

² Die Einrichtung einer Beobachtungsstelle für eine Bedarfsanalyse und Prognose wird auch von der AGWE empfohlen (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 9).

³ Gemäß der AGWE sollten Planungen der Investitionen in Eigentums- und Mietwohnungen angestrebt werden, wobei unterschieden werden muss zwischen der Finanzierung von Baumaßnahmen und der Finanzierung der Mieter. Dabei sind folgende Punkte zu beachten:

- Überlegungen zur Schaffung eines Kreditinstituts für öffentlich vergebene Kredite anstreben.
- Den privaten Investitionen eine neue Rolle zukommen lassen.

Um möglichst vielen und im Idealfall allen Einwohnern den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu eröffnen, müssen in der Deutschsprachigen Gemeinschaft genau aufeinander abgestimmte Finanzierungsinstrumente zur Verfügung stehen :

- die gezielt Hürden überwinden, Mitnahmeeffekte verhindern,
- die grundsätzliche Eigenverantwortung nicht aushebeln,
- haushaltsmäßig verkraftbar sind und
- die Verschuldungskapazität der Deutschsprachigen Gemeinschaft möglichst wenig belasten.

3. das Bereitstellen von Wohnflächen bzw. Wohnungen für junge Menschen im mittleren Wohnsegment, das Realisieren von Eigentum. Dazu sollte genau definiert werden, wer und was zum „mittleren Wohnsegment“ zählt⁴;

- Es sollte vermieden werden, dass öffentliche Gelder zur Stärkung privatwirtschaftlicher Interessen genutzt werden. Öffentliche Investitionen sollten ihre Zweckbindung beibehalten und Spekulationsprojekte systematisch ausgeschlossen werden.

Um möglichst vielen und im Idealfall allen Bürgern den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu eröffnen, müssen in der Deutschsprachigen Gemeinschaft genau aufeinander abgestimmte Finanzierungsinstrumente zur Verfügung stehen:

- die gezielt Hürden überwinden, Mitnahmeeffekte verhindern;
- die grundsätzliche Eigenverantwortung nicht aushebeln;
- haushaltsmäßig verkraftbar sind und
- die Verschuldungskapazität der Deutschsprachigen Gemeinschaft möglichst wenig belasten (Vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 17).

Vor diesem Hintergrund sind neben klassischen Beihilfen Kredite und Beteiligungen zu konkretisieren und als Hebeleffekte für private Investitionen und Ausgaben zu optimieren. Um Wohnraum bezahlbar zu gestalten, kann einerseits auf die Höhe der Baukosten und Mieten sowie andererseits auf die Kaufkraft und Investitionsfähigkeit der Mieter und Projektträger eingewirkt werden.

Der Bezahlbarkeit von Wohnraum stehen Hürden auf der Ebene der Projektgestaltung und auf der Ebene der Einkommensverhältnisse der betroffenen Einwohner entgegen. Diese können sich im Laufe der Zeit (in verschiedene Richtungen) verändern. Eine differenzierte Identifizierung dieser Hürden sowie deren ständige Beobachtung und Auswertung müssen auf der Grundlage von klar definierten Parametern gewährleistet werden.

Beim Konzipieren von Finanzierungsinstrumenten muss zwischen dem Mieten von Wohnraum und dem Schaffen von Wohnraum unterschieden werden, wobei es für die Wohnprojekte von Bedeutung ist, beide Dimensionen aufeinander abzustimmen und gegebenenfalls mit raumordnerischen Vorgaben zu beeinflussen. Außerdem besteht ein enger Zusammenhang zwischen den Beihilfemodalitäten und den verschiedenen Möglichkeiten zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere wenn es sich um innovative Rechtsformen handelt.

Die Deutschsprachige Gemeinschaft muss über ein Mietbeihilfenarsenal verfügen, das :

- einfach zu verstehen und zu handhaben ist;
- der realen finanziellen Situation der betroffenen Einwohner und deren Entwicklung Rechnung trägt;
- perverse Effekte (z.B. im Bereich der Beschäftigungspolitik) ausschließt.

Die möglichen Finanzierungsinstrumente zur Schaffung von Wohnraum sind im folgenden Schema erfasst:

	Beihilfen	Kredite (Garantien)	Beteiligungen
Einwohner	X	X	
Öffentliche Projektträger	X	X	X
Private Projektträger	X	X	X

Der Einsatz dieser Instrumente muss auf der Grundlage einer kurz-, mittel- und langfristigen Planung des benötigten Wohnraums in Ostbelgien sowie der damit eng verbundenen raumordnerischen und für die Ressourceneffizienz relevanten Vorgaben erfolgen.

Aus haushaltstechnischer Sicht ist von großer Bedeutung, welche Finanzierungen in den Konsolidierungsumfang der Deutschsprachigen Gemeinschaft fallen und gegebenenfalls der Schuld anzurechnen sind. Kredite, Garantien und Beteiligungen erweitern den Handlungsspielraum, während Beihilfen in den Gesamtrahmen der Infrastrukturplanung einzuordnen sind.

Von besonderem Interesse erweisen sich die verschiedenen denkbaren Modelle der öffentlich-privaten Partnerschaft mit Partnern innerhalb und außerhalb Ostbelgiens. Diesbezüglich ist es sinnvoll, eine europaweite Suche nach guten Beispielen durchzuführen und sich von dem inspirieren zu lassen, was anderswo zum Teil schon seit langem erfolgreich praktiziert wird. Als Beispiel kann INCLUSIO (siehe Präsentationen der Referate) gelten, da dort privates Kapital für Bau- oder Renovierungszwecke akquiriert wird, diese durchgeführt und im nächsten Schritt die entstandenen Wohnräume gezielt den sozialen Immobilienagenturen (SIA) oder anderen sozialen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden.

Die Überlegung, Drittinvestoren für finanziell schwache Bürger als Finanzierungsmöglichkeit zuzulassen, sollte in die Planung mit einbegriffen werden (Vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 18).

⁴ Die Förderung des Konzepts „mittlerer Wohnungsbau“ verlangt auch die AGWE in ihrem Endbericht. Festgehalten wird, dass es eine rechtliche Definition des mittleren Wohnungsbaus nicht gibt. Ziel soll es jedoch sein, dass auch für Haushalte mit mittlerem Einkommen Miet- oder Eigentumswohnungen erschwinglich sind, um sich an dem Ort ihrer Wahl niederlassen zu können. Dieses Wohnsegment sollte zusammen mit dem Wohnangebot für Haushalte mit niedrigem Einkommen angeboten werden, um eine Durchmischung zu erreichen und Ghettoisierung zu verhindern. Den betroffenen Personen und Familien die Perspektive zu eröffnen, Eigenheime bauen zu können, ist auch in der Logik des Wohnungsparcours wichtig. Zur potenziellen Klientel des Segments „Mittlerer Wohnungsbau“ könnten Haushalte zählen, deren finanzielle Einkünfte die Obergrenze der Definition der „Kategorie 3“-Haushalte im aktuellen Wallonischen Gesetzbuch über nachhaltiges Wohnen (29.10.1998) nicht übersteigen (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 3).

4. alternative Wohnformen als Einstieg in die erste eigene Wohnung (z. B. Wohngemeinschaften, Tiny Houses, Wohnalternativen in gemischten Einheiten für Jung und Alt.)⁵;
5. die Unterstützung bei Wohnungsprojekten durch Experten; fachliche Beratung rund ums Bauen oder Renovieren, Expertisen der Kosten, Energieaudit, ... Diese Hilfe soll es den jungen Leuten ermöglichen, Finanzierung und Technik besser zu bewerten, ein Dienst, der aber jedem Interessenten zukommen sollte⁶;
6. die Förderung der Infrastruktur auf dem Land, um die Attraktivität des Wohnens auf dem Land zu steigern;
7. die Förderung von Unterbringungsmöglichkeiten von jungen Menschen mit Beeinträchtigung in der Deutschsprachigen Gemeinschaft für Kurzeitaufenthalte, längere Zeiten oder auch dauerhaft, z. B. auch als Wohngemeinschaften, um ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen⁷;
8. energetische Konzepte „in größerem Stil“, wie komplette Straßen, Siedlungen oder Wohnviertel zu schaffen, um wirtschaftlicher zu bauen und zu renovieren. Im Fokus dieser Konzepte wären hier Klimaneutralität und Smarthome-Systeme⁸.

Stellungnahmen des Ausschusses I

Die Fraktionen im Ausschuss sprechen sich unisono für die Erstellung einer Bedarfsanalyse aus, wobei diese nicht nur den Bedarf junger Leute ermitteln, sondern gesellschaftlich

⁵ Auch die AGWE empfiehlt, den Bedarf an neuen Wohnformen zu ermitteln und bei der Wohnraumplanung zu berücksichtigen, z.B. Tiny-Houses, Mehrgenerationshäuser (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 8).

Nach Ansicht der AGWE sollte auch die aktuelle Regelung zur Wohnverträglichkeit überprüft werden. Zurzeit wird als Beispiel für ein Kinderzimmer eine Mindestgröße von sechs Quadratmetern vorgeschrieben. Diese und andere Werte sind in Bezug auf ihrer Sinnhaftigkeit und ihre mögliche Anpassung zu überprüfen (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 5).

Das LEADER-Projekt NWP spricht sich in seinem Maßnahmenkatalog ebenfalls für gemeinschaftliches Bauen und Wohnen aus. Unterstützung von Baugemeinschaften zur Schaffung nachbarschaftlich orientierten Wohneigentums (vgl. LEADER-Empfehlung Nr. 1).

Auch entsprechen Tiny Houses dem Wunsch vieler Menschen nach Reduzierung, Vereinfachung, Naturnähe und Nachhaltigkeit. Sie können ebenfalls für nachhaltiges Wohnen genutzt werden (vgl. Empfehlung Nr. 5).

⁶ Das LEADER-Projekt NWP empfiehlt in seinem Maßnahmenkatalog die Realisierung eines gemeinsamen Pools an Fachkräften und das Etablieren einer Funktionsweise, über die sich Ministerium und Gemeinden Fachkräfte im Bereich Raumordnung und Wohnen miteinander teilen können (vgl. LEADER-Empfehlung Nr. 17).

Ferner wird ein Erstberatungsangebot für Eigentümer untergenutzter Immobilien durch hiesige Architekten empfohlen (vgl. LEADER-Empfehlung Nr. 19).

Ferner spricht es sich für Kommunikation und Sensibilisierungsmaßnahmen zur Baukultur aus (vgl. LEADER-Empfehlung Nr. 13)

Gleichfalls unterstützt es die Idee einer fachlichen Begleitung von Selbstbauprojekten, Unterstützung von Selberbauern durch Info-Material, eine Kontaktliste zu Beratern, Referatsveranstaltungen, partizipative Projekte, gruppierte Materialankäufe usw. (vgl. LEADER-Empfehlung Nr. 15).

⁷ Die AGWE empfiehlt in ihrem Endbericht, einen gewissen Prozentsatz von barrierefreiem sowie rollstuhlgerechtem Wohnraum im sozialen Wohnungsbau einplanen, um dem entsprechenden Bedarf in Form von Wartelisten eine Lösung entgegenzusetzen. Zu diesem Zweck muss diese Form des Wohnraums alle Kategorien betreffen wie SIA, Notaufnahmewohnungen sozialer Wohnungsbau, mittlerer Wohnungsbau (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 7).

⁸ Auch die AGWE rät an, die energetischen Werte der Wohnungen zu berücksichtigen, um dem Aspekt des nachhaltigen und menschenwürdigen Wohnens Rechnung zu tragen. Aktuell ist noch großer Bedarf beim bestehenden Wohnungspark zu verzeichnen. Durchschnittlich sind weniger als 12% der Wohnungen mit einem Energieausweis der Klasse B und höher ausgezeichnet (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 4).

Zudem sollte es eine freie Wahl von Energieeffizienzmaßnahmen geben, solange sie technisch umsetzbar und notwendig sind (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 40) und sollten Möglichkeiten der Datenerhebung und Datenanalyse bestehen (AGWE-Empfehlung Nr. 41 und LEADER-Empfehlung Nr. 13).

Die neuen Regelungen, die die Deutschsprachige Gemeinschaft im Rahmen ihrer neuen Zuständigkeiten im Energiebereich geschaffen hat, sollten einer regelmäßigen Auswertung und einer Prüfung im Hinblick auf ihre Effizienz im Zwei-Jahres-Rhythmus unterworfen werden, um anschließend entsprechende Verbesserungen in den Regelungen vornehmen zu können (vgl. AGWE-Empfehlung 42).

zielgruppenorientiert angelegt sein sollte, z. B. Personen mit Beeinträchtigungen, Personen in prekären sozialen und finanziellen Verhältnissen usw.

Eine stemmbare Finanzierbarkeit ist ein zentraler Hebel zum Erwerb von Eigentum und zur Förderung des Wohnungsbaus.

Der bei der Aufnahme eines langfristigen Kredits zur Finanzierung einer Immobilie nachzuweisende Eigenanteil sollte so niedrig wie möglich gehalten werden, da eigene Mittel im Umfang von 15 % angesichts der mittlerweile hohen Preise auf dem Immobilienmarkt für viele Menschen – vor allem junge Leute, die nicht von ihren Eltern finanziell unterstützt werden – eine beträchtliche Summe darstellen kann, über die nicht jeder – selbst bei vollzeitiger Beschäftigung – ohne Weiteres verfügt.

A propos Vollzeitverträge: Der Abschluss von Vollzeitverträgen auf dem Arbeitsmarkt ist zu fördern, da sie für die Banken bei der Vergabe eines hochvolumigen Langzeitkredits eine finanzielle Garantie bilden. Die Herstellung von Kreditwürdigkeit stellt eine besondere Anforderung dar, die politisch unterstützt werden sollte.

Ein andere Empfehlung spricht sich für die Förderung des mittleren Wohnungsbaus aus. Einer Förderung des mittleren Wohnungsbaus sollte – wie dies bereits in den sechziger und siebziger Jahren der Fall war – besondere Bedeutung zukommen, da dieses Wohnungssegment sozial integrativ wirkt und dank seiner Mischung an Mietern und Eigentümern Ghettoisierung verhindert.

Auch gilt es, die Rahmenbedingungen im Wohnungswesen so zu gestalten, dass junge Leute aus der Deutschsprachigen Gemeinschaften, die beabsichtigen, Eigentum zu erwerben, zu bewegen, vor Ort zu bleiben – in der Perspektive, dass diese Entscheidung sowohl für sie als auch für die öffentliche Hand mit Vorteilen verbunden ist. Junge Leute, die sich wegen der hohen baulichen Erstkosten in der Deutschsprachigen Gemeinschaft in den finanziell günstigeren anrainenden Gemeinden des französischen Sprachgebiet niederlassen, greifen erfahrungsgemäß weiterhin auf zahlreiche von der öffentlichen Hand organisierte und finanzierte Angebote in der Deutschsprachigen Gemeinschaft – wie das hiesige Schulwesen – zurück, ohne aufgrund ihres Wohnsitzes zu den finanziellen Berechnungsgrundlagen der Deutschsprachigen Gemeinschaft gezählt zu werden. Dieser Aspekt ist vor allem im Hinblick auf künftig im Rahmen einer weiteren Staatsreform eventuell anstehende Übertragung der Erhebung gewisser Steuern vom Föderalstaat oder der Wallonischen Region an die Deutschsprachige Gemeinschaft von nicht unerheblicher Bedeutung.

Die starke Heimatverbundenheit der jungen Bevölkerung in der Deutschsprachigen Gemeinschaft und ihre primäre Orientierung, Eigentum in ihrer Heimatgemeinde oder ihrem Umfeld zu erwerben und dafür gegebenenfalls auch eine hohe berufliche Mobilität in Kauf zu nehmen, ist in diesem Zusammenhang ein Trumpf.

Auch hat sich in der Vergangenheit erwiesen, dass ein Wegzug aus der Deutschsprachigen Gemeinschaft bei gleichzeitiger Inanspruchnahme von hiesigen Unterrichts- und Freizeitangeboten für die ganze Familie einen kosten- und zeitaufwendigen Mobilitätsaufwand erforderte, der den finanziellen Vorteil eines günstigeren Baugrundstücks oder Hauses partiell zusammenschmelzen ließ und den ökologischen Fußabdruck vergrößerte.

Unzweifelhaft wird Bauland in der Deutschsprachigen Gemeinschaft – insbesondere in den nördlichen Gemeinden und vor allem in Eupen - immer knapper und teurer. Zum einen ist es schlichtweg nicht verfügbar und zum anderen wird es aus verschiedenen Gründen – z. B. Reservierung für die Kinder, Wertanlage usw. – zurückgehalten und nicht zum Kauf angeboten.

In den südlichen Eifelgemeinden besteht zudem nach wie vor die Neigung, sehr große Baugrundstücke zu erwerben und darauf ein alleinstehendes Eigenheim zu errichten – Appartements sind zweite Wahl.

Festzuhalten ist, dass der Preis einer Immobilie – sei es auf Kauf- oder auch Mietebene – vorrangig von Bedeutung für die Entscheidung ist, sie zu erwerben oder zu mieten. Die Politik besitzt gewisse Hebel zur Preisgestaltung bzw. kann sie schaffen, zu beachten ist jedoch, dass viele Faktoren und Entwicklungen den Gesetzen des freien Marktes unterliegen, wie die rasante Entwicklung der vergangenen Jahrzehnte zeigt.

Bauland oder Wohnungen durch die öffentliche Hand zu günstigeren Preisen als auf dem freien Markt zur Verfügung zu stellen, ist ein Ansatz; allerdings zeigt die Erfahrung ländlicher Gemeinden, dass dies allein nicht ausreicht, um junge Menschen zu einem Verbleib vor Ort zu bewegen. Die Anbindung an eine Gemeinde mit Zentrumsfunktion und breiter Angebotspalette – d. h. Einkaufsmöglichkeiten, Unterrichtswesen, öffentlicher Nahverkehr usw. – ist für eine Entscheidung von vorrangiger Bedeutung.

Eine Förderung der Infrastruktur auf dem Land zugunsten vermehrter Ansiedlung ist nur einhergehend mit einem möglichst breiten Mobilitäts- und einer ortsnahen Versorgungsangebot machbar bzw. einer guten Mobilitätsanbindung an eine nahegelegene Gemeinde mit Zentrumsfunktion. Zur Verbesserung der Mobilität könnten z. B. Rufbusse eingesetzt werden, wie sie bereits in der deutschen Eifel erfolgreich angeboten werden.

Alternative Wohnformen als Einstieg in die erste Wohnung – z. B. Wohngemeinschaften, Tiny Houses oder Wohngemeinschaften in gemischten Einheiten für Jung und Alt – sind ein interessanter Ansatz. Die Realisierbarkeit ist allerdings mit einigen Fragen verbunden. Wohngemeinschaften junger Leute entspringen in der Regel einer Privatinitiative und situieren sich auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt. Das Errichten von Tiny Houses ist mit energetischen und räumlichen Aspekten verbunden, die nicht immer eindeutig und zwangsläufig positiv zu bewerten sind. So weist der Bau eines Appartementhauses gegenüber einzelnen, verstreuten Tiny Houses räumlich eindeutig Vorteile auf. Wohngemeinschaften in gemischten Einheiten für Jung und Alt sind zu begrüßen, jedoch ist die allgemeine Mentalität in der Deutschsprachigen Gemeinschaft zurzeit noch so, dass Wohnen in den eigenen vier Wänden lebenszeitlich so lange wie möglich bevorzugt wird. Ein Eigenheim ist in jedem Fall auch ein Posten für die Altersvorsorge und trägt dazu bei, im Alter nicht in die Armut abzugleiten.

So sehr Wohngemeinschaften als alternativen Wohnform zu befürworten sind, können sie politisch doch nicht aufgezwungen werden.

Betreffend die Unterstützung von Wohnungsprojekten durch Experten ist darauf hinzuweisen, dass es diesbezüglich bereits ein breites, wenn auch sicherlich noch ausbaufähiges Angebot gibt. Um diese Angebote noch besser in das Bewusstsein der Bevölkerung zu heben, sollten regelmäßig Informationskampagnen durchgeführt werden.

Zum Aspekt einer angepassten Unterbringung von Personen mit Beeinträchtigung – jeder Altersklasse und sowohl kurz- als auch langfristiger Art – ist zu sagen, dass diese in der Deutschsprachigen Gemeinschaft seit vielen Jahrzehnten Tradition hat. In diesem Kontext ist auf die Wohnheime für Personen mit einer Beeinträchtigung in Lommersweiler und das Königin-Fabiola-Heim in Eupen, aber auch auf individuelle Konzepte wie die sogenannten „Wohnressourcen“, deren es momentan 22 in der Deutschsprachigen Gemeinschaft gibt, oder autonomer Wohnformen für Menschen mit Beeinträchtigung unter Zuhilfenahme einer externen Begleitung hinzuweisen. Individuelle Wohnangebote wie die Wohnressourcen, bei der eine Person mit Beeinträchtigung Aufnahme bei einer Familie findet, basieren teils auf einer gesellschaftlichen Einstellung, die sich freilich wandeln und ihr Bestehen in Frage stellen kann.

Anzumerken ist, dass integrative Wohnprojekte – wie die Erfahrung zeigt – nicht stets nach Vorstellung der Initiatoren funktionieren, weil sich herausstellt, dass die „Chemie“ zwischen den Bewohnern nicht im gewünschten Maße hergestellt werden kann, wie das Projekt „Weserstrand“ der Dienststelle für Selbstbestimmtes Leben (DSL) in der Eupener Unterstadt gezeigt hat.

Die Erstellung energetischer Konzepte im Wohnungswesen stellt in der Deutschsprachigen Gemeinschaft – aber nicht nur hier – sicherlich eine der Herausforderungen in der Zukunft dar. Hier gilt es, die Grundlagen noch zu legen.

Schriftliche Stellungnahmen des Ausschusses II

In Bezug auf Fokus 1 gab der Ausschuss II eine Stellungnahme zu den Empfehlungen Nrn. 1 bis 4 und 6 ab.

Vorbemerkung: In Bezug auf die Altersdefinition für „junge Menschen“ hält der Ausschuss fest, dass gemäß dem Dekret vom 6. Dezember 2011 zur Förderung der Jugendarbeit und in Anlehnung an die Definition der Weltgesundheitsorganisation Jugendliche im Alter von 10 bis 30 Jahren definiert werden. Für die vorliegenden Empfehlungen hat der Ausschuss sich auf eine Altersbegrenzung zwischen 18 bis 30 Jahre beschränkt, weil man sich unterhalb von 18 Jahren im Bereich der Jugendhilfe befindet, die nicht zum Zuständigkeitsbereich des Ausschusses II gehört.

Die Empfehlung Nr. 1, eine analytische Studie zum Wohnungsbedarf junger Leute zu erstellen, hält der Ausschuss II für sinnvoll, um anschließend gezielter auf den Bedarf junger Menschen bezüglich des Wohnraums reagieren zu können. In der Tat kann man nicht davon ausgehen, dass sich die Bedürfnisse mit denen der vorausgehenden Generationen decken.

Der Ausschuss stellt sich allerdings die Frage, wie diese Erhebung aufgebaut und durchgeführt werden kann und wer dies übernimmt, damit sie ein möglichst breites Spektrum der Jugendlichen erreicht.

Der Ausschuss weist darauf hin, dass die Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie ebenfalls eine Bedarfsanalyse und -prognose und dafür die Einrichtung einer Beobachtungsstelle empfiehlt. Den Prognose-Aspekt im Sinne der Foresight-Forschung zu berücksichtigen, hält der Ausschuss für sinnvoll. Weitere zu berücksichtigende Aspekte sind:

- ein partizipativer Ansatz,
- neben Autonomie und Selbstbestimmung von jungen Menschen ebenfalls die Abhängigkeitsstrukturen und Solidaritätsverbindungen in einer Gesellschaft;
- sozio-ökonomische Aspekte wie Unterschiede in den Bedarfen und Angeboten auf dem Land und in der Stadt, Generationenunterschiede bezüglich der Lebensplanung, Beschäftigung, Haushaltszusammensetzung, sozio-ökonomischer Situation sowie der Werte und Wünsche junger Menschen;
- die Entwicklung der Alterspyramide.

Zur Empfehlung Nr. 2, Finanzierungsmöglichkeiten für Jugendliche zu fördern und deren Kreditwürdigkeit herzustellen, regt der Ausschuss an, dass im Rahmen der in Empfehlung Nr. 1 empfohlenen Bedarfsanalyse gefragt wird, ob Zugang zu Eigentum ein zentraler Bedarf junger Menschen ist.

Wie von der Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie empfohlen, ist zwischen Schaffen von Wohnraum (Wohnungsbau) und Mieten von Wohnraum zu unterscheiden. Auf beiden Ebenen spielen Information und Beratung eine wichtige Rolle. So befürwortet der Ausschuss, in Sachen Wohnungsbau vermehrt über Finanzierungsmöglichkeiten und -pflichten (Eigenverantwortung, Vor- und Nachteile) zu informieren und in Sachen Mieten über die Zusammenhänge zwischen den Beihilfemodalitäten und den verschiedenen Möglichkeiten zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere wenn es sich um innovative Rechtsformen handelt, zu informieren. Eine andere Piste in Sachen Information und Beratung könnte das Vermitteln von „wohnrelevanten Informationen“ im Rahmen eines Faches Bürgerkunde in der Schule sein.

Der Ausschuss stellt fest, dass die Rolle der öffentlichen Hand in der Thematik definiert werden muss. Nichtsdestotrotz kann er sich vorstellen, dass die öffentliche Hand tätig wird. Mögliche Pisten dabei sind:

- Anpassung der Kreditwürdigkeit in Bezug auf die Einkommensverhältnisse und die Entwicklung des Baumarkts durch klar definierte Parameter;
- Definition von Kreditwürdigkeit: Können Banken Bedingungen auferlegt werden, die junge Menschen nicht diskriminieren?
- unbefristeter Arbeitsvertrag als Kriterium für die Kreditwürdigkeit: die Relevanz dieses Kriteriums prüfen oder unter der Berücksichtigung der Wahrung der Arbeitgeber- und der Arbeitnehmerrechte auf die Unternehmen zugehen und für den Einstieg in die Arbeitswelt den sofortigen zeitlich unbefristeten Arbeitsvertrag fordern;
- jungen Menschen ein Grundeinkommen zur Verfügung zu stellen – eine solche Initiative kann allerdings nicht auf Gemeinschaftsebene lanciert werden und sollte im Idealfall auf Ebene der Europäischen Union erfolgen;
- Mietrechtreformen in der Region Brüssel-Hauptstadt und in der Wallonischen Region. Diese Reformen könnten analysiert und ihre Übertragbarkeit auf die Deutschsprachige Gemeinschaft geprüft werden oder es könnte über die Reformen informiert und eine entsprechende Beratung angeboten werden;
- Evaluation der Portabilität von Registrierungsgebühren, weil sie eventuell eine flexiblere Lösung für junge Menschen für den eigenen Wohnbedarf bieten könnte (regionale Zuständigkeit);
- Evaluation bestehender PPP-Projekte und -Partnerschaften im Hinblick auf öffentliche Finanzen und das Allgemeinwohl.

Zur Empfehlung Nr. 3, Wohnflächen bzw. Wohnungen für junge Menschen im mittleren Wohnsegment bereitzustellen und Eigentum zu realisieren und in diesem Kontext genau zu definieren, wer und was zum mittleren „Wohnsegment“ zählt, schlägt der Ausschuss – wie für die Empfehlung Nr. 2 – vor, im Rahmen der Bedarfsanalyse zunächst den Bedarf an Eigentum bei jungen Menschen zu ermitteln. Außerdem kann die Bedarfsanalyse womöglich als Grundlage dienen, um den Bedarf an Wohnflächen bzw. Wohnungen zu ermitteln.

Der Ausschuss schließt sich der Feststellung der Bürgerversammlung an, dass der Begriff „mittleres Wohnsegment“ zunächst genau definiert werden muss. Hierzu können, wie von der Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie vorgeschlagen, die Haushaltskategorien der Wallonischen Region im Gesetzbuch zum Nachhaltigen Wohnen einen Ausgangspunkt für die Überlegung darstellen. Zudem ist festzuhalten, dass auch genauer definiert werden muss, was unter Bereitstellen von Wohnflächen oder Wohnungen zu verstehen ist.

Der Ausschuss schließt sich auch der Empfehlung Nr. 3 der Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie zum „mittleren Wohnungsbau“ an, in der eine soziale Durchmischung von allen Wohnsegmenten (gehobene, mittlere und Haushalte mit geringem Einkommen) befürwortet wird, um eine Ghettoisierung (in alle Richtungen) zu vermeiden.

Zur Empfehlung Nr. 4, alternativen Wohnformen als Einstieg in die erste eigene Wohnung zu schaffen – z. B. Wohngemeinschaften, Tiny Houses, Wohnalternativen in gemischten Einheiten für Jung und Alt – könnte im Rahmen der Bedarfsanalyse zunächst ermittelt werden, wie groß der Bedarf an alternativen Wohnformen ist.

Zunächst ist festzuhalten, dass der Begriff „alternative Wohnformen“ bzw. die einzelnen Formen definiert werden müssen, weil es eine Vielzahl alternativer Wohnformen gibt, die differenziert betrachtet werden müssen. Außerdem stellt der Ausschuss fest, dass alternative Wohnformen nicht nur als Einstieg in die erste eigene Wohnung dienen können, sondern von (jungen) Menschen auch langfristig gewählt werden.

Schlagworte im Zusammenhang mit alternativen Wohnformen sind für den Ausschuss Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. In diesem Zusammenhang ist zu bedenken, dass Tiny Houses in Bezug auf die Baukosten, Energie und Nutzfläche nicht unbedingt effizienter als beispielsweise ein Appartementgebäude sind.

Um die Nachhaltigkeit und die Energieeffizienz von Wohnraum zu fördern, könnten günstige Bedingungen (vergünstigter Mietpreis, Unterstützung/Prämien) für besonders effiziente Wohnformen ("weniger Wohnraum", Baugemeinschaften/nachbarschaftlich orientierter Wohnraum mit Gemeinschaftsräumen, -gärten, -photovoltaikanlagen usw.) geschaffen werden. In diesem Sinne ist auf die WFG-Kampagne „Weniger Wohnraum – Mehr Lebensqualität“ hinzuweisen, die dafür sensibilisiert, dass gutes Wohnen nicht automatisch viele Quadratmeter benötigt. Dies betrifft allerdings nicht nur Jugendliche, sondern allgemein alle Menschen, die mit weniger auskommen möchten.

Um Erfahrungen im Bereich der alternativen Wohnformen zu sammeln, könnte es interessant sein, Pilotprojekte zu starten, die anschließend evaluiert werden. Außerdem könnte man Initiatoren von derartigen Pilotprojekten Nachhaltigkeitskonzepte erstellen lassen, sodass anschließend Best Practices ausgetauscht werden können. In Sachen Best Practices könnte sich aber auch ein Blick auf ausländische Modelle (z. B. aus Skandinavien) lohnen.

Schließlich hält der Ausschuss fest, dass bei Tiny Houses zu touristischen Zwecken dieselben Bedingungen (Infrastrukturanschlüsse, Energieeffizienz, nachhaltige und gesetzliche Wohnkriterien) wie für einen festen Wohnsitz gelten sollten.

Zur Empfehlung Nr. 6, die Infrastruktur auf dem Land zu fördern, um die Attraktivität des Wohnens auf dem Land zu steigern, begrüßt der Ausschuss, weist aber auch darauf hin, dass die Deutschsprachige Gemeinschaft schon viele Maßnahmen ergreift, um das Leben auf dem Land attraktiv zu gestalten. Nichtsdestotrotz ist es richtig und wichtig, dass weiterhin über Anreize und zukunftsweisende Modelle, die gegebenenfalls in Pilotprojekten getestet werden, nachgedacht werden muss.

Der Ausschuss hält fest, dass gerade auf dem Land die Bezuschussung von gemeinschaftlich orientierter Nutzung von Wohnraum gleichzeitig die Attraktivität steigern könnte und somit durch andere Empfehlungen der Bürgerversammlung abgedeckt werden können (siehe Reaktion zu Empfehlung Nr. 4).

Auch für diese Empfehlung empfiehlt sich der Blick auf andere ländliche Gebiete, die Best Practices in Sachen ökologischer Wandel, Mobilität und Digitalisierung vorweisen können. Andere Pisten sind:

- Unterstützung der Übernahme von Bauernhöfen durch Junglandwirte;
- Teilen von privaten Ressourcen, in Verbindung mit dem Dritten Sektor, dem Ehrenamt und der Sozialökonomie;
- Jugend- und Kulturpolitik als Hebel: Aufwertung und Wiederbelebung des ländlichen Raums durch junge Menschen, Kreative und Künstler.

Schriftliche Stellungnahmen des Ausschuss IV

Zum Fokus 1 gab der Ausschuss IV schriftliche Stellungnahmen zu den Empfehlungen Nrn. 4 und 7 ab.

Zur Empfehlung Nr. 4, alternativen Wohnformen als Einstieg in die erste eigene Wohnung zu schaffen – z. B. Wohngemeinschaften, Tiny Houses, Wohnalternativen in gemischten Einheiten für Jung und Alt – merkt der Ausschuss IV an, dass die Etablierung von alternativen Wohnformen als Einstieg in die erste eigene Wohnung nach dem Elternhaus bislang auf Basis privater Initiative im Rahmen des freien Wohnungsmarkts erfolgt, z. B. in dem

eine Gruppe junger Menschen beschließt, zusammen eine angemietete Wohnung zu beziehen.

Die Aufgabe, Personen gleich welchen Alters mit bescheidenem Einkommen eine ihren Einkünften angemessene Wohnung bereitzustellen, wird bisher primär vom öffentlichen Wohnungsbau (Sozialwohnungsbau) erfüllt.

Strukturierte und politisch geförderte Starthilfen für autonomes Wohnen in der ersten eigenen Wohnung gibt es im Jugendhilfe- und Behindertenbereich – wie etwa die Wohngemeinschaften der VoGs Soziale Integration und Alltagshilfe (SIA) und INTEGO-Wohnen in Eupen oder die Wohn- und Hilfsangebote der Dienststelle für Selbstbestimmtes Leben (DSL) für Personen mit Unterstützungsbedarf.

Eine politische und strukturierte Förderung des Erstbezugs einer Wohnung durch nicht nichtbeeinträchtigte oder sozial gefährdete Personen gibt es in der Deutschsprachigen Gemeinschaft bisher nicht.

Zum Vorschlag, bei der Errichtung großer Appartement-Bauten verpflichtend Wohneinheiten für junge Menschen vorzusehen, ist anzumerken, dass im Vorfeld zahlreiche rechtliche Fragen zu entsprechenden Befugnissen der öffentlichen Hand abgeklärt werden müssten, würde damit doch in einen traditionell freien Markt eingegriffen. Auch stellt sich die Frage, wie groß der Bedarf auf Ebene des Privatsektors tatsächlich ist.

Zur alternativen Wohnform eines Tiny Houses ist darauf hinzuweisen, dass ein solches derzeit nicht ohne Erfüllung spezifischer Verwaltungsvorschriften errichtet werden darf – z. B. ist eine Baugenehmigung erforderlich. Energetisch und in Bezug auf die Flächeninanspruchnahme weisen Tiny Houses zudem einige kritische Aspekte auf. Hier bieten sie gegenüber klassischen Appartementshäusern keine Vorteile.

Hinsichtlich Wohnalternativen in gemischten Einheiten für Jung und Alt ist zu bemerken, dass diese in der Deutschsprachigen Gemeinschaft bereits seit über 30 Jahren angedacht werden. So wurde von der Regierung und der Arbeitsgruppe Intergenerationelles Wohnen im Jahr 2010 ein Wettbewerb mit dem Titel „Jung und Alt unter einem Dach“ initiiert. Die prämierten Projekte wurden in der Folge in Form einer Wanderausstellung in allen Gemeinden in der Deutschsprachigen Gemeinschaft präsentiert. Dabei wurden Hintergrundinformationen zu Bauvorhaben aufgezeigt, die Wohngemeinschaften von jüngeren und älteren Menschen zum Ziel hatten.

In Zusammenhang mit Wohnungsfragen sollte auch ein Augenmerk auf Personen mit Migrationshintergrund gerichtet werden, da diese gesellschaftliche Gruppe sozial-integrativ ebenfalls von alternativen Wohnbauprojekten profitieren kann.

Zur Empfehlung Nr. 7, Unterbringungsmöglichkeiten von jungen Menschen mit Beeinträchtigung in der Deutschsprachigen Gemeinschaft in jeglicher Form zu fördern – mach der Ausschuss darauf aufmerksam, dass in der Deutschsprachigen Gemeinschaft bereits vielfältige individuelle und kollektive Unterbringungsmöglichkeiten für Menschen mit Beeinträchtigung bestehen. In diesem Kontext sind die 1986 gegründete Wohngemeinschaft für Menschen mit Behinderung in Lommersweiler VoG, das Königin-Fabiola-Haus der VoG Behindertenstätten Eupen und die sogenannten „Wohnressourcen“ zu nennen.

Mit individuell abgestimmter Unterstützung durch die Dienststelle für Selbstbestimmtes Leben (DSL) können Personen mit Beeinträchtigung auch autonom leben. Dies ist allerdings nur bis zu einem gewissen Beeinträchtigungsgrad möglich. Dazu verfügt die DSL über 2 Wohngemeinschaften/Trainingswohnen für Personen mit Unterstützungsbedarf – eine Wohnung in Sankt Vith mit vier Plätzen und eine Wohnung in Eupen mit fünf Plätzen.

Die DSL plant zudem weitere Unterbringungsmöglichkeiten für Personen mit Beeinträchtigung – teils in Kooperation mit den VoGs Behindertenstätten Eupen und Griesdeck – sowohl im Norden als auch im Süden der Deutschsprachigen Gemeinschaft.

Die Bedarfsermittlung an Wohnungsangeboten für Personen mit Beeinträchtigung obliegt der DSL, die als zentraler Akteur den Bedarf gut einschätzen kann.

Zu den Nutzergruppen der genannten Wohnangebote zählen in einem großen Maße junge Menschen mit Beeinträchtigung.

Das von der DLS initiierte integrative Wohnprojekt „Weserstrand“ in der Eupener Unterstadt hat bedauerlicherweise nicht den gewünschten Erfolg verzeichnet. Ziel des Projekts war es, dass Jugendliche ohne Beeinträchtigung Jugendliche mit einer leichten geistigen und körperlichen Beeinträchtigung in einer Wohngemeinschaft unterstützen. Dafür erhielten die Jugendlichen ohne Beeinträchtigung gewisse Vorteile, z. B. eine vergünstigte Miete für ihr Zimmer und ein Busabonnement. Die damalige öffentliche Wohnungsbaugesellschaft Nosbau stellte dazu Wohnraum, bestehend aus Einzelzimmern und Gemeinschaftsräumen, bereit. Trotz regelmäßiger Evaluationsrunden mit dem Träger und allen Beteiligten konnte das Projekt nicht zum Ziel geführt werden, da sich die soziale Mischung als nicht optimal erwies und vor allem die jugendlichen Mitbewohner ohne Beeinträchtigung in der Regel wieder schnell auszogen. Mittlerweise sind in den Gebäuden Kurzeitaufenthaltsplätze angesiedelt.

1.2. Diskussion zum Fokus 1: Wohnen für junge Menschen

1.2.1. Reaktion der Bürgerversammlung

1.2.2. Reaktion der Regierung

1.2.3. Reaktion der Parlamentarier

.....

2. Fokus 2: Wohnen in Wohngemeinschaften (alternative Wohnformen)

Der Fokus 2: Wohnen in Wohngemeinschaften (alternativen Wohnformen) – umfasst die Empfehlungen Nrn. 9-16.

Die Bürgerversammlung empfiehlt:

9. bestehende Gesetze publik zu machen und anzupassen (beispielsweise Versicherung, Haftbarkeit, Haushaltszusammensetzung). Wir empfehlen auch die Übersetzung und Veröffentlichung der bestehenden Informationsbroschüre der Wallonischen Region (Wallonie Logement SPW) bezüglich des gesetzlichen Rahmens zu Wohngemeinschaften („bail de colocation“);
10. darauf zu achten, dass wenn Menschen, die nicht miteinander verwandt sind, in einer Wohngemeinschaft zusammenleben und einer oder mehrere Bewohner Altersrente, Invalidenrente, Sozial- oder Arbeitslosenhilfe erhalten, diese ihre Rechte dann nicht verlieren oder dass deren Rechte nicht eingeschränkt werden;
11. einen rechtlichen Rahmen für gemeinschaftliches Eigentum und Genossenschaften zu schaffen – also für alle Mischformen, die über die klassische „Co-propriété“ hinausgehen⁹;

⁹ Nach Auffassung der AGWE sollte die neue Gesetzgebung einen Rahmen schaffen, der Innovation nicht nur ermöglicht, sondern anstößt. Einen Rahmen für Innovationen schaffen, der Anregungen fordert und aktiv fördert, um dem Qualitätsanspruch zu genügen (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 14).

DAS LEADER-Projekt NWP regt Vorschläge zur Überarbeitung der Wohngesetzgebung und Vorschläge zur Zusammenarbeit zwischen öffentlichem Wohnungsbau, sozialen Immobilienagenturen und öffentlichen

12. die Schaffung einer Plattform für:
 - Interessenten;
 - Bewohner;
 - Erzieher, Sozialassistenten, Betreuer zur Betreuung bzw. Beaufsichtigung und Unterstützung, z. B. im Fall einer Wohngemeinschaft von Menschen mit und ohne Beeinträchtigung, Senioren und jungen Menschen;
 - Vermieter, die ihr Haus auf diese Weise vermieten möchten bzw. für diese Wohnformen zur Verfügung stellen;
13. 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. Diese Wohnform könnte eine Wohngemeinschaft sein für Menschen mit und ohne Beeinträchtigung, Mehrgenerationen;
14. Projekte, wie die Seniorenwohngemeinschaft in der Borngasse in Eupen, weiterhin zu fördern und neue Projekte in diesen Bereichen voranzutreiben und zu bewerben¹⁰;
15. die sozialen Immobilienagenturen (SIA) „Wohnraum für Alle“ und „Trilandum“ in Bezug auf alternative Wohnformen zu fördern und diesen Einrichtungen die Gesetzgebungen zu diesem Thema näherzubringen, damit es ihnen erleichtert werden kann, die Wohnformen „alternatives Wohnen“ und Wohngemeinschaften anbieten zu können¹¹;
16. dieses Projekt langfristig und im Blick auf zukünftige Generationen zu planen und zu fördern, damit Wohnen bezahlbar wird und – auch in Zukunft – bezahlbar bleibt.

Stellungnahmen des Ausschusses I

Die Gesetze und Rahmenbedingungen betreffend das Wohnungswesen sollten selbstverständlich im breitestmöglichen Umfang bekannt gemacht werden – insbesondere für Personen, die sich mit einem entsprechenden Ansinnen auseinandersetzen. Dies ist bereits der Fall; Verbesserungspotenzial besteht freilich noch, das von der Deutschsprachigen Gemeinschaft in Ausübung der Zuständigkeit für das Wohnungswesen in Angriff genommen werden kann.

Für die Regelung der Kombinierbarkeit der Sozialleistungen von in einer Wohngemeinschaft zusammenwohnender Personen ist die Deutschsprachige Gemeinschaft nicht zuständig; dies obliegt dem Föderalstaat.

Über neue Wege zum Erwerb einer eigenen Immobilie – wie etwa die Bildung von Genossenschaften, wie sie in der Bundesrepublik Deutschland bereits bestehen, oder besondere Steuermodelle – und eine positive rechtliche Umrahmung nachzudenken, ist auf jeden Fall indiziert. Das Ausland zeigt, dass solche Modelle Wirkung entfalten und die Eigenheimquote in der Bevölkerung damit angehoben werden konnte – wobei anzumerken ist, dass diese Quote in Belgien bereits stark über dem europäischen Durchschnitt liegt. Es sollte nach bestehenden Best-Practice-Beispielen Ausschau gehalten werden.

Sozialhilfezentren sowie zur Überarbeitung des Vergabesystems für öffentliche Wohnungen (vgl. LEADER-Empfehlung Nr. 14).

¹⁰ Das LEADER-Projekt NWP empfiehlt die Durchführung einer Kampagne zum Thema „Weniger Wohnraum – mehr Lebensqualität“, die vor allem Bürger über 55 Jahre dafür sensibilisieren soll, sich wohnlich zu verkleinern. Die Vorteile und die Möglichkeiten zu einer Verkleinerung sollen aufgezeigt werden, u. a. durch Beispiele und Interviews (vgl. LEADER-Empfehlung Nr. 18).

¹¹ Die AGWE schlägt vor, verschiedene Akteure in einem Gebäude anzusiedeln – z. B. Tri-Landum, Wohnraum für alle und ÖWOB – um die Zusammenarbeit zu erleichtern und die Synergien der beiden Akteure zu unterstützen, beispielsweise bei der Bearbeitung der Mieter- und Kandidatenlisten. Eine Fusion erscheint zurzeit als nicht opportun, da aufgrund der aktuellen Lage die sozialen Immobilienagenturen als besondere Dienstleistung in Ostbelgien neben der ÖWOB erhalten bleiben sollten (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 16).

Gleiches gilt für die Schaffung einer Plattform. Hier stellt sich allerdings die Frage, wie diese konkret gestaltet werden und wer partizipieren soll. Die Funktionsweise einer solchen Plattform sollte zielgruppengenau sein.

Zur Bekanntmachung alternativer Wohnformen und ihrer Förderung ist festzuhalten, dass diesbezüglich in der Deutschsprachigen Gemeinschaft schon seit Jahrzehnten Pionierarbeit geleistet wird. Inwiefern die bemerkenswerte Arbeit noch verbessert werden kann, ist eine angezeigte Aufgabenstellung.

In diesem Zusammenhang ist auch auf die entsprechenden Aussagen im Rahmen der Stellungnahmen zum Fokus 1 zu verweisen.

Seniorenwohngemeinschaften, wie eine solche in der Borngasse in Eupen in Betrieb genommen wird, sind ohne Frage zukunftsweisend. Allerdings ist wieder auf die bereits im Rahmen der Stellungnahmen zum Fokus 1 gemachten Aussagen zu verweisen, dass in der Deutschsprachigen Gemeinschaft noch vorwiegend die Mentalität vorherrscht, so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden zu leben. An einem entsprechenden Bewusstseinswandel muss auch von politischer Seite noch gearbeitet werden.

Die Tätigkeiten der sozialen Immobilienagentur Wohnraum für Alle VoG wird seit vielen Jahren von der Deutschsprachigen Gemeinschaft nach Kräften unterstützt. Einer Fortführung dieser Unterstützung – auch im Hinblick auf die Erschließung alternativer Wohnformen – steht seitens der Deutschsprachigen Gemeinschaft nichts im Wege. Gleiches gilt für die soziale Immobilienagentur Tri-Landum.

Schriftliche Stellungnahmen des Ausschusses IV

Zum Fokus 2 erstellte der Ausschuss IV schriftliche Stellungnahmen zu den Empfehlungen Nrn. 12 bis 14.

Zur Empfehlung Nr. 12, die die Schaffung einer Plattform für Akteure vorsieht, ist nach Ansicht des Ausschusses IV zu klären, welche Aufgaben die Plattform genau wahrnehmen und erfüllen soll.

Soll eine solche Plattform, ähnlich wie die Energieberatung Ostbelgien dem allgemeinen Publikum personalisierte, neutrale und objektive Auskünfte zum Thema Wohnen erteilen und Fachleute wie Erzieher, Sozialassistenten und Betreuer fachlich beraten und orientieren? Oder soll sie als Rundtisch mit einem Moderator – z. B. einer professionellen Einrichtung wie der DSL oder einer sozialen Immobilienagentur – gestaltet sein?

Zur Empfehlung Nr. 13, die das Bekanntmachen bestehender alternativer Wohnformen und die Förderung modellhafter Wohnprojekte anregt, verweist der Ausschuss auf die im Rahmen seiner Stellungnahme zur Empfehlung Nr. 7 getätigten Aussagen, da der Zielansatz identisch ist.

Den in der Empfehlung Nr. 14 enthaltenen Appell, Projekte, wie die Seniorenwohngemeinschaft in der Borngasse in Eupen, weiterhin zu fördern und neue Projekte in diesen Bereichen voranzutreiben und zu bewerben, begrüßt der Ausschuss

Der Ausschuss erinnert daran, dass bereits in den 2000-er Jahren betreffend Seniorenwohngemeinschaften seitens der Deutschsprachigen Gemeinschaft mehrere größere Informations- und Sensibilisierungskampagnen durchgeführt und erste Schritte in die Wege geleitet wurden (Abbeyfield-Vereinigung).

Die Seniorenresidenz in der Borngasse in Eupen als das seines Zeichens erste strukturierte Projekt einer Seniorenwohngemeinschaft in der Deutschsprachigen Gemeinschaft hat ihren Betrieb bedauerlicherweise noch nicht aufnehmen können, da vor der Eröffnung in den bereitstehenden sechs Wohneinheiten kurzfristig Personen aufgenommen werden

mussten, die in infolge der Hochwasserkatastrophe in Eupen von Juli 2021 obdachlos geworden waren.

Die Stadt Eupen als Bauherr und Träger sowie das ÖSHZ beabsichtigen, die Wohnungen anhand einer Hausordnung zu vergeben und zu verwalten.

Für die Inanspruchnahme des Angebots wurde geworben, u. a. in Form einer Ausstellung. Eine Begleitung der Senioren durch eine Sozialassistentin ist vorgesehen. Erfahrungswerte liegen deshalb noch nicht vor.

Bei der Umsetzung des Vorhabens, Seniorenwohngemeinschaften in der Deutschsprachigen Gemeinschaft zu schaffen, erweist sich – wie schon mehrfach angeführt – als Problem, dass die Zielgruppe der Idee geneigt ist, es in der Praxis aber vorzieht, so lange wie möglich – gegebenenfalls auch unter Inanspruchnahme häuslicher Hilfe – in der eigenen Wohnung zu leben.

Ein beim Wohn- und Pflegezentrum St. Joseph in Eupen angesiedeltes Pilotprojekt einer kollektiven Wohnform für Senioren hat – diese Einstellung bestätigend – nicht die gewünschten Resultate erzielt, da sich die beteiligten Senioren im täglichen Leben vornehmlich in ihren Zimmern zurückzogen und kein Gemeinschaftsgefühl mit gegenseitiger Unterstützung entstanden ist.

Die gemachten Erfahrungen zeigen, dass das bloße Anbieten einer kollektiven Wohnform allein keine Gewähr für die Funktionalität einer Seniorenwohngemeinschaft bietet, sondern mehrere Faktoren materieller und sozialer Art zu beachten sind, damit das Miteinander gelingt. So z. B., wie in der Seniorwohngemeinschaft in der Borngasse in Eupen, die Begleitung durch eine Sozialassistentin.

Außerdem sollten Seniorenwohngemeinschaften womöglich geografisch dort angesiedelt werden, wo orts- und zeitnahe Versorgungs- und Freizeitgestaltungsmöglichkeiten bestehen, da viele Senioren noch sehr rüstig sowie mobil sind und weiterhin mit der „externen“ Welt in Kontakt bleiben möchten. Diese Rahmenbedingungen sind nicht in jeder Gemeinde in der Deutschsprachigen Gemeinschaft gegeben.

Selbstbestimmt im angestammten Lebensumfeld zu leben, scheint für den absoluten Großteil der Senioren in der Deutschsprachigen Gemeinschaft das maßgebliche Ziel zu sein – selbst in einem sehr hohen Lebensalter. Der effektive Bedarf an Seniorenwohngemeinschaften ist folglich nicht leicht einzuschätzen.

Für eine erfolgreiche Umsetzung der Idee „Seniorenwohngemeinschaft“ in größerem Stil bedarf es in der Deutschsprachigen Gemeinschaft wahrscheinlich noch eines Bewusstseinswandels. Der Grundstein dafür muss auch bei den jüngeren Generationen gelegt werden.

Ungeachtet dessen stellt die Politik – wie dargelegt – bereits jetzt Mittel zur Realisierung von Seniorenwohngemeinschaften zur Verfügung. Im Rahmen des Dekrets vom 18. März 2002 über Infrastruktur können entsprechende Projekte bezuschusst und über das Dekret vom 13. Dezember 2018 über die Angebote für Senioren und Personen mit Unterstützungsbedarf sowie über die Palliativpflege eine Anschubfinanzierung erhalten.

2.2. Diskussion zum Fokus 2: Wohnen in Wohngemeinschaften (alternative Wohnformen)

2.2.1. Reaktion der Bürgerversammlung

2.2.2. Reaktion der Regierung

2.2.3. Reaktion der Parlamentarier

3. Fokus 3: Wohnen – Privaten Wohnraum bezahlbar machen

Der Fokus 3: Wohnen – Privaten Wohnraum bezahlbar machen – umfasst die Empfehlungen Nrn. 17-26.

Die Bürgerversammlung empfiehlt:

17. als Grundidee: 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 Punkt „Zukunftsfähigkeit“ sollte die Deutschsprachige Gemeinschaft eine breit aufgestellte Bedarfsanalyse im Rahmen einer Umfrage der Bevölkerung und/oder der Architekten starten. Die Ergebnisse dieser Umfrage können in ein Pilotprojekt einfließen, das durch die Deutschsprachige Gemeinschaft und private Investoren (auch Bürger) realisiert wird¹²;
18. die Raumordnungsvorschriften mit den Vorschriften der einzelnen Gemeinden abzugleichen, damit diese sich nicht gegenseitig ausschließen (Beispiel: Der empfohlene Dachvorsprung für die Energieeffizienz wird in der Gemeinde Eupen nicht erlaubt.)¹³;
19. die Gesetzgebung bezüglich „Städtebau“ in der Deutschsprachigen Gemeinschaft dahin gehend zu ändern, dass, ab einer festzulegenden Größenordnung, diese Großprojekte nicht mehr allein durch einen finanzkräftigen, profitorientierten Promotor, sondern durch einen öffentlichen Ideenwettbewerb zur Gestaltung und Nutzung entschieden werden¹⁴;
20. dass die Investoren bei jedem neuen Appartementblock Auflagen bekommen: x % Wohnungen an den Öffentlichen Wohnungsbau Ostbelgien (ÖWOB), x % Wohnungen für Alleinstehende, x % Wohnungen für Familien und die Schaffung einer gemeinsam genutzten Infrastruktur vorzusehen¹⁵;

¹² Laut AGWE sollte in den Raumordnungsvorschriften definiert werden, wie die Zukunft der Ortschaften aussehen soll. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau sollte diesen Richtlinien entsprechen und seinen Beitrag dazu leisten (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 25).

¹³ Das LEADER-Projekt NWP empfiehlt, Synergien zur Raumordnung zu beobachten, um zukünftige Möglichkeiten und Problembereiche frühzeitig zu erkennen und angehen zu können. Dies ist eine wichtige Überlegung, um eine angemessene Durchmischung unterschiedlicher Wohnverhältnisse zu ermöglichen und Ghettoisierung zu vermeiden (vgl. LEADER-Empfehlung Nr. 15).

¹⁴ Das LEADER-Projekt NWP regt ein intelligent organisiertes Wettbewerbsverfahren für die besten Lösungen an, indem neue Regelungen so festgelegt sind, dass Akteure nicht ausgegrenzt werden. Die Rolle der verschiedenen Akteure sollten aufeinander abgestimmt und deutlich beschrieben werden (vgl. LEADER-Empfehlung Nr. 13).

¹⁵ Bei größeren Parzellierungen (ab 15 Wohneinheiten), so die AGWE, müssen die Investoren dazu verpflichtet werden können, einen auf der Grundlage objektiver Kriterien ermittelten Bedarf an mittlerem und sozialem Wohnungsbau in ihr Projekt zu integrieren. Die genauen Einzelheiten sollten jeweils ortsbezogen mit den zuständigen Behörden verhandelt werden. Dabei ist u.a. darauf zu achten, dass die Auflagen vorhersehbar, kalkulierbar und bezahlbar bleiben (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 26).

Auch ist zu überlegen, inwieweit eine Mischung unterschiedlicher Ansätze bezogen auf neue, große Parzellierungen realisiert werden könnte: 25% Sozialwohnungen, 30% subventionierte Käufe und 45% Privatsektor. Sichtbare Unterschiede zwischen privatem und öffentlichem Wohnungsbestand sind zu vermeiden (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 28).

Außerdem sollten „modulare Wohnungen“ in die Planung und den Umbau von Wohnraum mit einbezogen werden. Darunter versteht man das Konzept, dass durch geringfügige Veränderungen an Grundrissen der Wohnraum immer wieder an die Belegung der Wohnungen anzupassen ist. Somit können aus einem Appartement in kurzer Zeit zwei Wohneinheiten gemacht werden oder auch Zimmeraufteilungen auf einem Grundriss angepasst werden (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 1).

Ferner ist die Einplanung von Neubau von Wohnraum neben Umbau von bestehender Bausubstanz zu berücksichtigen (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 2).

21. bei den Vorschriften, der Raumordnung und den Prämiensystemen nicht nur nach der Energieeffizienz zu schauen, denn:
 - viele Einsparungen rechnen sich erst nach Jahrzehnten;
 - die Sanierung von Altbauten sollte getrennt betrachtet werden. Altbauten sind historisch relevant, denkmalgeschützt oder im Bereich eines denkmalgeschützten Gebäudes. Besonders zu schützen ist das Erscheinungsbild;
 - die Nachhaltigkeit, die Größe der Bauten, Mehrgenerationenhäuser, die Anpassungsfähigkeit usw. sollten ebenfalls in die Abänderungsüberlegungen und Fördermaßnahmen einbezogen werden;
22. die Energieversorgung möglichst nicht auf einzelne Häuser zu konzentrieren, sondern auf Parzellen und Wohngebiete und unter Einbeziehung der Gemeinden oder der Deutschsprachigen Gemeinschaft zu planen;
23. die Sanierungsprämie auch auf Materialkosten bei Arbeiten in Eigenleistung zu gewähren;
24. die Schaffung einer Anlaufstelle für Bürger in den Gemeindeverwaltungen im Bereich Wohnen und Bauen. Diese Anlaufstelle beantwortet alle Fragen in diesem Bereich, auch die, die nicht in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde fallen (Denkmalschutz, Raumordnung, Wallonien etc.);
25. alte Parzellierungsvorschriften zu modernisieren, d. h. beispielsweise Bauzonen verändern, maximal bebaute Fläche ändern, Anzahl Etagen usw., um Möglichkeiten zu schaffen, mehr Wohnraum zu bauen¹⁶;
26. Anreize zu schaffen, um leerstehende Wohnungen zu renovieren und über die sozialen Immobilienagenturen zu vermieten;

Stellungnahmen des Ausschusses I

Die in Fokus 3 enthaltenen Empfehlungen beziehen sich in hohem Maße auf Zuständigkeiten, deren Ausübung der Deutschsprachigen Gemeinschaft von der Wallonischen Region zum 1. Januar 2020 übertragen wurde.

Mit der neuen Gemeinschaftszuständigkeit für die Raumordnung lässt sich – wie ebenfalls von der Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie festgestellt –, Wohnraum über raumordnungspolitische Bestimmung schaffen und seine Gestaltung fördern.

¹⁶ Neubau und Sanierung, so die AGWE, sollten sich am Prinzip der Ressourceneffizienz orientieren. Es darf für keine Baumaßnahme im sozialen Wohnungsbau nur um der Energieeffizienz willen mehr Ressource verwendet werden, als sie durch die Maßnahme eingespart wird (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 33).

Die Ressourceneffizienz muss in den Mittelpunkt der Planung gestellt und an einer globalen Ebene orientiert werden (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 35).

Außerdem muss geregelt werden, welchem Ressourceneffizienz-Zertifikat sich die Deutschsprachige Gemeinschaft anschließen soll, z.B. DGNB, BREEAM, LEED (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 36).

Der Einbezug von lokalen, heimischen Ressourcen soll mit bedacht werden, da sich dadurch auch die Ökobilanz positiv verändert (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 37).

Die Bezuschussung von nachhaltig gebauten Gebäuden soll durch messbare Kriterien festgelegt werden (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 38).

Der Holzbau sollte auf Grundlage von lokalen Ressourcen gefördert werden und dessen Bautechnik den Bauherrn nähergebracht werden (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 39).

Das LEADER-Projekt NWP empfiehlt in seinem Maßnahmenkatalog die Schaffung von Fonds für bezahlbares Eigentumswohnungen. Gründung eines Fonds, der Eigentümer von Grundstücken bleibt, sie vor Spekulation schützt und die Gebäude zu Preisen abzüglich des Baulandpreises entsprechend günstiger verkauft. Partizipatives Modell (vgl. LEADER-Empfehlung Nr. 7).

Ebenfalls wird sich für ressourcensparendes Bauen ausgesprochen. Nachhaltiges Bauen muss nicht nur den Ressourcenverbrauch in der Nutzungsphase des Bauwerkes betrachten, sondern den gesamten von der Herstellung über die Nutzung bis zur Entsorgung von einem Bauwerk verursachten Verbrauch (vgl. LEADER-Empfehlung Nr. 8).

Mit den momentan im Ausschuss I vorgenommenen Beratungen über einen Dekretentwurf zur Abänderung des dekretalen Teils des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung und des Dekrets vom 18. März 2022 zur Infrastruktur (Dokument 187 (2021-2022) Nr. 1) befindet sich die Deutschsprachige Gemeinschaft mitten im Prozess einer Überarbeitung der Raumordnungsvorschriften, um die Bestimmungen an die Gegebenheiten vor Ort anzupassen. Grundlegende Abänderungen sind anvisiert.

Infolge der im Gesetzbuch über die räumliche Entwicklung vorgenommenen Abänderungen muss außerdem das Dekret vom 18. März 2002 zur Infrastruktur angepasst werden.

Die Empfehlungen der Bürgerversammlung sollten – wo möglich – bei den Beratungen des Ausschusses zum Dekretentwurf berücksichtigt werden.

Betreffend eine Abänderung der Gesetzgebung über den Städtebau dahin gehend, dass ab einer festzulegenden Größenordnung Großprojekte nicht mehr allein durch einen finanzkräftigen, gewinnorientierten Promoter, sondern durch einen öffentlichen Ideenwettbewerb zur Gestaltung und Nutzung entschieden werden sollen und dass ein bestimmter Anteil Wohnungen einer gewissen Zielgruppe vorbehalten sein soll, ist anzumerken, dass dem Gesetzgeber in Bezug auf den Bau und die Gestaltung privaten Wohnraums legislativ Grenzen gesetzt sind.

Energetische Aspekte sind auf jeden Fall immer auf ihre Indikation und ihre Durchschlagskraft zu prüfen.

Sanierungsprämien auch auf Materialkosten für Arbeiten in Eigenleistung zu gewähren ist nicht unproblematisch. Der föderale Gesetzgeber hat einen niedrigen Mehrwertsteuer von 6 % auf Arbeiten mit dem Ziel gewährt, die Tätigkeiten registrierter Unternehmer zu fördern und zu schützen sowie Schwarzarbeit zu verhindern.

Des Weiteren werden Anlaufstellen für Bürger in den Gemeindeverwaltungen im Bereich Bauen und Wohnen gefordert. Diese bestehen allerdings bereits (Bauamt). In diesem Kontext ist auch auf die Energieberatung der Deutschsprachigen Gemeinschaft hinzuweisen.

Inwiefern länger leerstehende Wohnungen und Häuser dem Wohnungsmarkt wieder erfolgreich zugeführt werden können, ist schwer einzuschätzen. Die Gründe für einen Leerstand, der in der Deutschsprachigen Gemeinschaft freilich kein überbordendes Phänomen ist, sind vielfältiger Natur, wie etwa zu hohe Renovationskosten, Erbschaftsprobleme usw.

Geteilt wird die Maxime, wonach alle Anstrengungen im Bereich des Wohnungswesens konzeptuell eingebunden werden sollten, wobei die oberste Prämisse sein sollte, das Wohnraum für jeden bezahlbar bleiben sollte.

Schriftliche Stellungnahmen des Ausschuss II

In Bezug auf den Fokus 3 gab der Ausschuss II eine schriftlicher Stellungnahme zur Empfehlung Nr. 21 ab.

Zur Empfehlung Nr. 21 kann der Ausschuss 2 aufgrund seiner Zuständigkeiten lediglich auf den Spiegelstrich 2 beziehen. Dieser besagt, dass bei den Vorschriften, der Raumordnung und den Prämiensystemen nicht nur nach der Energieeffizienz zu schauen, da die Sanierung von Altbauten getrennt betrachtet werden sollte. Altbauten seien historisch relevant, denkmalgeschützt oder im Bereich eines denkmalgeschützten Gebäudes und dass das Erscheinungsbild zu schützen ist.

Zunächst ist festzuhalten, dass es einer genauen Definition des Begriffes „Altbau“ – auch in Abgrenzung zum denkmalgeschützten Gebäude – bedarf. Es sollte zwischen Altbauten und denkmalgeschützten Erscheinungselementen, die die Energieeffizienz nicht

maßgeblich beeinflussen, unterschieden werden. Außerdem muss definiert werden, was erhaltenswert ist. In diesem Zusammenhang sind die Folgen der Nicht-Sanierung einzuberechnen (Mehrkosten, Umweltaspekte, Schaden an Immobilie, Gefahr der Gettoisierung usw.).

Um in dieser komplexen Angelegenheit Fortschritte zu erzielen, schlägt der Ausschuss vor, Denkmalschutzexperten in die Raumordnungsprozeduren zur Sanierung von Arealen bzw. städtischer Flurbereinigung einzubinden. Expertise in Denkmalschutz und Baukultur sollten ebenfalls in die Energieberatung eingebunden werden bzw. der Austausch zwischen beiden Fachbereichen im Ministerium weiter gefördert werden.

Der Ausschuss erkennt in der Erhaltung von alter Bausubstanz prinzipiell viel Potenzial, da Material wiederverwertet und gerade im ländlichen Raum die Dorfentwicklung positiv gestaltet werden kann. Eigentümer sollten dabei unterstützt werden, ihre Gebäude nicht verfallen zu lassen. Dabei muss die Unterstützung nicht finanzieller Art sein, sondern kann auch die Form einer Beratung durch Experten (z. B. Architekten) annehmen. Außerdem bedarf es an Information und Sensibilisierung von Eigentümern, z. B. in Bezug auf die Erbschafts- und Schenkungssteuer sowie auf die Regeln der „öffentlichen Versteigerungen“. Ein weiterer zu berücksichtigender Aspekt bei der Sanierung von Altbauten ist wirtschaftlicher Natur, weil die Sanierung von Altbauten und denkmalgeschützten Objekten eine gefragte Expertise ist, die die lokale Wirtschaft stärken kann, und ein Know-how darstellt, das exportiert werden kann.

Schriftliche Stellungnahmen Ausschuss IV

Zum Fokus 3 gab der Ausschuss IV schriftliche Stellungnahmen zur Empfehlung Nr. 26 ab.

Zur Empfehlung Nr. 26, Anreize zu schaffen, um leerstehende Wohnungen zu renovieren und über die sozialen Immobilienagenturen zu vermitteln, weist der Ausschuss IV auf die vielfältigen Prämien – insbesondere im Energiebereich – hin, die Eigentümer leerstehender Wohnungen gewährt werden können und die einen Anreiz zur Wiederherstellung von Wohnraum darstellen.

Eine flächendeckende Erhebung leerstehender Gebäude gibt es in der Deutschsprachigen Gemeinschaft nicht. Wohl hat es auf Gemeindeebene einzelne Initiativen zur Erfassung leerstehender Wohnungen gegeben.

Der Begriff „Leerstand“ ist nur selten eindeutig zutreffend, da dafür viele Gründe dafür vorhanden sein können, wie eine eventuelle Neuvermietung mit Renovierung, die Nutzung als Geschäftslager, ungeklärte Erbschaftsangelegenheit usw.

Nicht bewohnte Gebäude können von den Gemeinden (in unterschiedlichem Maße) mit einer Leerstandssteuer belegt werden. Diese Steuer soll den Eigentümer bewegen, wieder in seine Immobilie zu investieren.

Ferner befasst sich das LEADER-Projekt „Nachhaltig Wohnraum planen“ in Kooperation mit lokalen Akteuren, Architekten und Universitäten damit, wie das Potenzial älterer, wenig genutzter und leerstehender Gebäude mittels Umnutzung und Renovierung erneut als bezahlbarer Wohnraum zugänglich gemacht und gegebenenfalls auch den sozialen Immobilienagenturen zur Verfügung gestellt werden kann.

3.2. Diskussion zum Fokus 3: Wohnen – Privaten Wohnraum bezahlbar machen

3.2.1. Reaktion der Bürgerversammlung

3.2.2. Reaktion der Regierung

3.2.3. Reaktion der Parlamentarier

4. Fokus 4: Wohnen – Sozialer Wohnungsbau

Der Fokus 4: Wohnen – Sozialer Wohnungsbau – umfasst die Empfehlungen Nrn. 27-37.

Die Bürgerversammlung empfiehlt:

27. die Schaffung einer zweiten 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 Deutschsprachigen Gemeinschaft und den Gemeinden öffentliches Eigentum, Bauland, Häuser günstiger zu verkaufen, um bezahlbare Eigentumswohnungen zu schaffen;
- dafür zu sorgen, dass die Gemeinden mehr Verantwortung übernehmen. Ein Verteilerschlüssel für Mischfinanzierungen seitens der Deutschsprachigen Gemeinschaft, der Gemeinde und des Akteurs soll festgelegt werden;

28. 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 eine angemessene und bezahlbare Wohnung oder Eigentum im Privatsektor zu finden, aber auch um eigenes Einkommen zu „generieren“¹⁷;

¹⁷ Durch einen Wohnungsparcours, so die AGWE, soll das Zugangssystem und die Wohnungsvergabe verbessert werden. Häufig besteht in der allgemeinen Wahrnehmung die Auffassung, dass eine Person, die einmal in schwierige sozioökonomische Verhältnisse geraten ist, kaum mehr die Möglichkeit hat, aus diesen Umständen herauszukommen. Dem wird das Konzept des Wohnungsparcours gegenübergestellt, das vorsieht, dass die Personen dort abgeholt werden, wo sie sind, schrittweise durch Beratung und Betreuung durch die verschiedenen Dienststellen wieder ihren Weg aus diesen Situationen finden und ihnen ein angepasstes Wohnangebot vorgeschlagen wird. Die Logik dahinter sieht vor, dass die Person über die Vermittlung einer Sozialwohnung auch die Möglichkeit erhält, Schritt für Schritt in den mittleren Wohnungsbau einsteigen zu können. In diesem Zusammenhang sollte es keine zeitliche Höchstdauer für Angebote geben, da jede Situation individuell zu betrachten und zu bewerten ist. Trotzdem sollten gewisse Angebote zeitlich begrenzt bleiben und nach einer gewissen Dauer auch einer Überprüfung unterzogen werden. Es ist im Eigeninteresse der Betroffenen, nicht mehr auf das Angebot der sozialen Immobilienagenturen oder des öffentlichen Wohnungsbaus angewiesen zu sein und sich durch die Angebote und Beratungen/Begleitungen eine selbstbestimmte Lebensbasis aufbauen zu können. Aktuell ist diese Logik noch nicht durchführbar, da viele Menschen in diesem Prozess nicht weiterkommen und „steckenbleiben“. Der Schritt des Einzugs in eine Sozialwohnung bleibt für die meisten die vorerst einzige Station im Wohnungsparcours und eröffnet somit nicht die Möglichkeit, Zukunftsperspektiven aufzubauen. Im Sinne der Selbstbestimmung sind diese Menschen weiterhin auf die öffentliche Hand angewiesen und können somit auch der nachfolgenden Generation nicht die nötige Unterstützung bieten, wie es anderen Bevölkerungsgruppen möglich ist. Dies vergrößert die sich spreizende gesellschaftliche Schere in der Deutschsprachigen Gemeinschaft. Unter anderem ist dieser Umstand auf ein Fehlen von Beratung und Betreuung zurückzuführen. Es ist dabei zu klären, wie diese Beratung/Betreuung zu planen und koordinieren ist und welche Stelle die Verantwortung hierfür tragen soll (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 19).

Der Wohnungswechsel sollte flexibel gestaltet werden, um dem Wohnungsbedarf in den Gemeinden aktiv begegnen zu können. Es wurde in der Arbeitsgruppe häufig die Idee diskutiert, die Wohnraumvergabe flexibel an den Veränderungen der Lebenslagen der betroffenen Personen zu orientieren. Daher empfiehlt die Arbeitsgruppe die Mietdauer und den Wohnraumbedarf in Bezug auf die Wohnfläche zu prüfen und eine Beratung in Bezug auf den Wohnungsparcours zu installieren. Für den Zugang zu einer Sozialwohnung sollten Kriterien hinzukommen, die neben der sozialen Lage auch die Einbindung in das soziale Umfeld einbeziehen. Darunter ist zu verstehen, dass eine Person mit sozialer Einbindung in eine Dorfgemeinschaft auch in diesem Umfeld bleiben kann und nicht aus dieser „gerissen“ wird. Es muss bedacht werden, dass ohne eine Identifikation mit der Wohnung auch das Verantwortungsgefühl für diese schwindet. Dies stellt einen zu bedenkenden Faktor für die Flexibilität des Wohnungswechsels dar. Die Gewichtung des Kriteriums der lokalen Anbindung wurde in der Arbeitsgruppe kontrovers diskutiert (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 20).

Auch der Maßnahmenkatalog des LEADER-Projekts NWP empfiehlt einen Wohnungstausch und eine Umzugsprämie im öffentlichen Wohnungsbau. Reduzierung der hohen Fehlbelegungsrate im öffentlichen Wohnungsbau durch administrative und finanzielle Unterstützung von Bewohnern sowie Umzugsprämie und freie Auswahl der neuen, kleinen Wohnung aus einem Angebotspool (vgl. LEADER-Empfehlung Nr. 12).

Die Einrichtung eines Einspruchs- und Beschwerdewesens gegenüber den Akteuren im Wohnungswesen wird von der AGWE ebenfalls empfohlen. Aufgrund der Zuständigkeitsübertragung werden Einsprüche und Beschwerden gegen die ÖWOB von der zuständigen Stelle in Wallonien an die ÖWOB selbst weitergeleitet. Die

29. dass das Angebot an die Nachfrage angepasst und von verschiedenen Akteuren (ÖWOB und soziale Wohnungsagenturen, ...) bereitgestellt wird. Eigenverantwortung soll gefördert und gefordert werden. Wenn das Einkommen sich verbessert, soll man keine Sozialwohnung mehr belegen. Mietbeihilfen sollen den Weg in den Privatsektor ermöglichen;
30. das bestehende Punktesystem anzupassen und zu verbessern, weil es in die Jahre gekommen ist¹⁸;
31. bessere Integrationsmöglichkeiten zu schaffen. („Diversity“ soll unter den Bewohnern gewährleistet werden. WEM wird WO WELCHE Wohnung angeboten, auch um einer Ghetto-Bildung oder Entstehung von sozialen Brennpunkten vorzubeugen?)¹⁹;
32. eine Erhöhung der personellen Ressourcen, da der Bedarf an Begleitung stetig steigt. Das Profil muss nicht zwingend und ausschließlich auf diplomierte Sozialassistenten ausgerichtet sein, sondern könnte erweitert werden auf Personen, die teils Sekretariats- und teils Sozialarbeit leisten²⁰;

Zusammensetzung der von der Deutschsprachigen Gemeinschaft übernommene Aufgabe der Beschwerdekammer muss überdacht werden, um diese auf weitere Akteure in Ostbelgien zu erweitern und so zu gestalten, dass der betroffene Akteur nicht zeitgleich Mitglied der Beschwerdekammer und Beklagter ist (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 21).

¹⁸ Nach Meinung der AGWE sollten auch die Vergabekriterien von Wohnraum neu definiert werden. Vergabekriterien für die spezifischen Wohnungsangebote (Betreutes Wohnen, Frauenfluchtaus, Notaufnahmewohnungen, soziale Immobilienagenturen) weiterhin dem Zielpublikum entsprechend flexibel gestalten. Die Vergabekriterien für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gemäß den folgenden Kriterien anpassen:

- objektive Kriterien: (Einkommen, Familienzusammensetzung im Verhältnis zur Wohnungsgröße, mehrfache Ablehnung eines Wohnungsangebotes, kein Immobilienbesitz);
- soziales Umfeld (Obdachlosigkeit und Ausweisung (Dringlichkeitsgründe));
- Gesundheits- und Wohnverträglichkeitsmängel (unangepasste Wohnung);
- Anstrengungen zum Erhalt einer Wohnung (Wunschort des Kandidaten, Kompatibilität zum Umfeld, Kandidatur im Rahmen eines geförderten Integrationsprojektes);
- lokaler Bezug zur Zielgemeinde (Dauer des Wohnortes in der Gemeinde bzw. in den angrenzenden Gemeinden);
- Umweltbedingungen (eingeschränkte Mobilität).

Die Gewichtung der verschiedenen Kriterien wurde in der AG kontrovers diskutiert. Aus der Synopse geht ebenfalls keine einheitliche Gewichtung hervor (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 22).

Genehmigungen beim Städtebau sollten auf die Förderung gesunden Wohnens angelegt sein, z.B. keine Genehmigung von mietgenehmigungspflichtigen Wohnungen unter 30m² erteilen und Lösungen für den Bestand an kleinen Wohnungen finden. Für Appartementbauten ist Müllsammlung in die Planung einzubeziehen wie auch Fahrradabstellplätze zur Förderung alternativer Mobilität (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 27).

Des Weiteren sollte die Mietpreisberechnung im sozialen Wohnungsbau überprüft werden, um diese transparent und administrativ vereinfacht zu gestalten. Dazu wurden nachfolgende Möglichkeiten diskutiert:

- Die Einführung einer wirtschaftlichen Miete, jedoch ergänzt durch eine individuell angepasste Mietbeihilfe.
- Einen festen Mietpreis je nach Größe und Standard der Wohnung.
- Die Anhebung der aktuellen Begrenzung von 20% der Einkünfte des Mieters.
- Die Berücksichtigung der Maßnahmen zur Energieeffizienz bei der Mietberechnung, da die Mietnebenkosten durch diese Maßnahmen deutlich reduziert werden (vgl. Empfehlung AGWE-Nr. 6).

Es muss eine Aktualisierung des Mietpreisspiegels festgelegt werden. Es fehlt aktuell ein vernünftiger und aufschlussgebender Zugang zu einem Mietpreisspiegel für Ostbelgien, der im Gegensatz zu dem Angebot der CHED nicht nur einzelne Wohnungen vergleicht, sondern darüber hinaus Aufschluss gibt, wie hoch der Mietpreisspiegel in anderen Gemeinden ausfällt (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 11).

¹⁹ Ferner muss nach Ansicht der AGWE darauf geachtet werden, dass sich keine „banlieues“ bilden. Daher sollte - insofern die Anbindung an ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten etc. gewährleistet ist - eine soziale Durchmischung im Raum stattfinden. Aus diesem Grund müssen kleine Immobilienprojekte von wenigen Wohnungen an einem Ort großen Projekten mit mehr als zehn Sozialwohnungen vorgezogen werden (AGWE-Empfehlung Nr. 34).

Der jeweilige Bedarf, der gedeckt werden soll, beeinflusst die Wahl des Ortes. Eine Sozialwohnung sollte nicht abgelegen jeglicher öffentlicher Transportmöglichkeiten liegen, wo es keine Arbeit und nur eine schlechte Infrastruktur gibt (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 30).

Der Maßnahmenkatalog des LEADER-Projekts NWP empfiehlt die Steigerung der Integration von öffentlich verwalteten Wohnungen. Förderung der räumlichen Durchmischung von normalem und öffentlich geförderten Wohnungsbau sowie Kommunikation positiver Beispiele zum guten Zusammenleben (vgl. LEADER-Empfehlung Nr. 20).

²⁰ Der Betreuungsbedarf für die verschiedenen Wohnformen und Mieter, so die AGWE, sollte ermittelt werden, wofür ein zentraler Ansprechpartner für die Mieter zu bestimmen ist. In diesem Zusammenhang sollte:

33. mehr Anreize für Eigentümer zu schaffen, damit sie ihr Objekt einer sozialen Immobilienagentur zur Verfügung stellen;
34. dass die Deutschsprachige Gemeinschaft und/oder die Gemeinden größere, brachliegende Gebäude erwirbt bzw. erwerben, um dort u. a. größere Wohnungen einzurichten, die über ÖWOB oder eine soziale Immobilienagentur an kinderreiche Familien vermietet werden können²¹;
35. einen regelmäßigen „runden Tisch“ (z. B. drei Mal im Jahr) ins Leben zu rufen, um die allgemeine Arbeit und den Austausch diesbezüglich sowie die Zusammenarbeit aller Akteure im sozialen Wohnungsbau im Hinblick auf Effizienz zu stärken.
36. die Idee des Kernteams (Agentur, ÖSHZ, Polizei, Gemeinde, Deutschsprachige Gemeinschaft usw.) auszuweiten. (Im sozialen Wohnungsbau Tätige dürfen keine „Einzelkämpfer“ sein. Im Norden hat Tri-Landum mit der Einrichtung eines „Kernteams“ sehr gute Erfahrungen gemacht.)
37. dass die Deutschsprachige Gemeinschaft die Bevölkerung zu diesem Thema sensibilisiert, indem sie beispielsweise:

-
- die Orientierung abgesichert werden. Das Konzept der Orientierung sieht vor, dass es eine zentrale Ansprechstelle für die Mieter gibt, die die Mieter an die notwendigen Stellen und Ämter weiterleitet, ohne eine aktive Rolle in dem Prozess einzunehmen. Die Mieter sind somit aufgefordert, diese Rolle selbst aktiv wahrzunehmen.
 - das Case Management angewendet werden. Das Konzept Case Management beschreibt die Betreuung der Mieter durch einen speziell qualifizierten Sozialbegleiter. Das Betreuungsmodell sieht vor, dass der Sozialbegleiter mit der entsprechenden Person zusammen oder in Auftrag dieser die notwendigen Schritte in Bezug auf Sozialunterstützung, Besuche von Ämtern usw. durchführt und sich somit aktiv in diesen Prozess einbringt.
 - ein Hausmeister bezeichnet werden, der eine Kontrollfunktion ausführt. Für den Unterhalt der Wohnungen und Häuser soll ein Hausmeister bezeichnet werden, der neben der regelmäßigen Wartungsarbeit auch eine Kontrollfunktion ausführt. Es wurde vorgeschlagen, dass diese Person auch eine Orientierungsrolle einnehmen kann, um dem Mieter beim Finden der richtigen Ansprechstelle zu helfen (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 23).

Außerdem sollte der Vermieter auf Grundlage des Mietvertrages im öffentlich geförderten Wohnungsbau für die Betreuung der Mieter verantwortlich sein. Dieses Vertragsverhältnis schafft für beide Parteien Rechte, aber auch Verpflichtungen. Darüber hinaus braucht es eine Vernetzung mit den Anbietern von Begleitung, die sich aus weiteren Zusammenhängen ergibt: ÖSHZ, sofern Sozialhilfe gewährt wird; spezielle Dienste (BTZ, DSL etc., sofern diese in Anspruch genommen werden). Auf entsprechende Regelungen für ein geteiltes Berufsgeheimnis wäre hinzuwirken (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 24).

²¹ Fläche wird in den nächsten Jahren ein kostbares Gut und ist heute schon viel zu sehr Spekulationsobjekt. Mit dem EU-Ziel 0% Flächenverbrauch bis 2050 wird der Druck noch einmal erhöht. Dieser Zeitraum ist in Baujahren sehr kurz. Deshalb muss nach Auffassung der AGWE die Reduzierung der Versiegelung schon heute mit in die Überlegungen für den Wohnungsbau aufgenommen werden (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 29).

Da ab 2050 kein weiterer Raum mehr zur Bebauung frei gegeben werden darf, ist es umso wichtiger, dass die öffentliche Hand Bauland aufkauft um somit durch gezielte Verkäufe den Preis für Bauland senken kann (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 31).

Es stellt sich auch die Frage, ob die Raumordnung eine stärkere Bebauung in der Fläche und der Höhe zulassen sollte. Dies würde zu einer Verstädterung der Dörfer führen und das heutige Erscheinungsbild stark verändern. Sollte diese Verstädterung erwünscht sein, stellt sich die Frage, ob soziale Neubauten, die in naher Zukunft realisiert werden, schon dem Prinzip der intensiveren Bebauung folgen sollen. Darüber hinaus wird die Mobilität der Zukunft eine andere sein als heute (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 32).

Auch das LEADER-Projekt NWP spricht sich dafür aus, Lösungen zu finden im Umgang mit der immer knapper werdenden Ressource Bauland (vgl. LEADER-Empfehlung Nr. 2).

Ferner sollten naturnahe Freiräume im Dorf und Quartier gemeinsam gestaltet werden und eine Sensibilisierung der Bürger für eine biodiverse Gestaltung von Freiflächen, gemeinschaftliche, naturnahe Freiraumgestaltung stattfinden (vgl. LEADER-Empfehlung Nr. 4).

Quartiere sollen auch durch die Förderung des bürgerschaftlichen Engagements aufgewertet werden (vgl. LEADER-Empfehlung Nr. 10).

Eine grüne Infrastruktur/Landschaftsanalyse soll gegeben sein. Instrumente zur Bewertung von Flächen und grünen Infrastrukturleistungen gegen ungehemmten Flächenverbrauch durch strategische Raumplanung kombiniert mit Sensibilisierungsarbeit sind zu schaffen (vgl. LEADER-Empfehlung Nr. 6).

Grundstücke sollen nach Qualitätskriterien und nach Konzeptvergabe zugeteilt werden. Vergabe von Grundstücken nach transparenten Qualitätskriterien (vgl. LEADER-Empfehlung Nr. 3).

- Personen berät und unterstützt, die an eine Umnutzung von Wohnfläche (Untermieter), eventuell notwendige Anpassungen oder einen Umzug in eine kleinere Wohnung denken;
- Anreize schafft, in eine passende Wohnung zu wechseln;
- einen Begleitparcours im Privatsektor auf freiwilliger Basis schafft.

Stellungnahmen des Ausschusses I

Die Empfehlungen der Bürgerversammlung zum sozialen Wohnungsbau weisen starke Überschneidungen mit denen der Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie auf.

Das mittlere Wohnungssegment war in der Tat in den vergangenen Jahrzehnten eine wesentliche Komponente des sozialen Wohnungsbaus. Der Mix von Familien aus verschiedenen sozialen Schichten, der höhere finanzielle Impact einkommensstärkerer Familien auf die Finanzlage der Baugenossenschaften sowie die Möglichkeit, das gemietete Objekt zu günstigen finanziellen Konditionen zu erwerben, verhinderten Ghettoisierung und begünstigten Integration und sozialen Aufstieg.

Zwischenzeitlich hat sich das Profil der Mieterschaft im sozialen Wohnungsbau aus verschiedenen Gründen und aufgrund sozialen Wandels dahin gehend gewandelt, dass ein Großteil von staatlichen Transferzahlungen lebt.

Hinzu kommt, dass viele Sozialwohnungen mittlerweile von Personen mit Migrationshintergrund bezogen sind, was zu einer gewissen Interkulturalität der Mieterschaft im Allgemeinen geführt hat.

Diese Faktoren bedingen eine soziale Begleitung und Vermittlung, die zurzeit jedoch nicht in ausreichendem Maße gewährleistet ist und unbedingt einer Aufwertung bedarf.

Die soziale Betreuung sollte Aufgabe des Vermieters sein.

Die Perspektive von Mietern des öffentlichen Wohnungswesens sollte prinzipiell darin bestehen, dass der Bezug einer Sozialwohnung nur vorübergehend ist und die soziale Begleitung es ihnen ermöglicht, beizeiten in eine Wohnung auf dem ersten Wohnungsmarkt zu wechseln.

Im Hinblick auf dieses Ziel sind höchstmögliche Synergien zwischen allen Akteuren vonnöten, um bestmögliche Wege und Lösungen zu finden. Zu diesem Prozess kann die Politik einen Beitrag leisten.

Neben dem vorgeschlagenen hochbedeutsamen Begleitparcours, der das Zugangssystem und die Wohnungsvergabe verbessern soll und Personen aus einer schwierigen sozioökonomischen Situation durch gezielte soziale Begleitung auf Basis eines Dialogs herausgeleitet soll, ist eine erneute Stärkung des mittleren Segments im sozialen Wohnungsbau als erste Station für diese Personen und gegebenenfalls der mögliche Erwerb der gemieteten Immobilie als zweite Station ebenfalls absolut in Betracht zu ziehen.

Das vor zwei Jahrzehnten von der Wallonischen Region eingeführte Punktesystem zur Zuteilung einer Sozialwohnung hat sich für eine Durchmischung der Mieterschaft als nachteilig erwiesen. Annahmen, wonach es vor allem Personen mit Migrationshintergrund bevorteilt hat, sind nicht objektiv nachweisbar.

In Bezug auf die Bereitstellung von privatem Wohnraum an soziale Immobilienagenturen ist bedauerlicherweise nicht von der Hand zu weisen, dass es viele Immobilieneigentümer in Ermangelung einschlägiger Erfahrungen und Informationen scheuen, ihr Objekt – trotz bestehender, nicht unerheblicher Anreize – über eine soziale Immobilienagentur zu vermieten. Hier muss noch tiefgreifende Sensibilisierungsarbeit geleistet werden.

Interessant in diesem Zusammenhang ist, wie der Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie in einem Referat dargelegt wurde, dass in der Region Brüssel ein börsennotiertes Unternehmen eigens Wohnungen für soziale Immobilienagenturen errichtet.

Schriftliche Stellungnahmen des Ausschusses IV

Zum Fokus 4 gab der Ausschuss IV eine schriftliche Stellungnahmen zur Empfehlung Nr. 32 ab.

Die Empfehlung Nr. 32 regt eine Erhöhung der personellen Ressourcen an, da der Bedarf an Begleitung stetig steigt, wobei das Profil der Mitarbeiter nicht zwingend und ausschließlich auf diplomierte Sozialassistenten ausgerichtet sein muss, sondern auf Personen erweitert werden könnte, die teils Sekretariats- und teils Sozialarbeit leisten.

Eine soziale Begleitung, so der Ausschuss IV, ist insbesondere für Mieter indiziert ist, die sich in einer prekären sozialen Lage befinden und die deswegen Hilfe bedürfen. Der effektive Bedarf an sozialer Begleitung sollte eruiert und es sollten individuell passgenaue Hilfsinstrumente – z. B. Case and Care Management – eingesetzt werden.

Aus Gründen der Effizienz sollte eine Sozialbegleitung vornehmlich durch fachlich qualifizierte, entsprechend diplomierte Fachkräfte erfolgen. Die Begleitung sollte systematisch und konzeptuell sein. Dies empfiehlt im Übrigen auch die Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie in ihrem Endbericht.

Die Begleitung kann sowohl von einer einzigen Einrichtung als auch einrichtungsübergreifend organisiert und angeboten werden. Die Finanzierung sollte eindeutig geklärt sein.

4.2. Diskussion zum Fokus 4: Wohnen – Sozialer Wohnungsbau

4.2.1. Reaktion der Bürgerversammlung

4.2.2. Reaktion der Regierung

4.2.3. Reaktion der Parlamentarier

.....

5. Fokus 5: Wohnen im ländlichen Lebensraum

Der Fokus 5: Wohnen im ländlichen Lebensraum umfasst die Empfehlungen Nrn. 38-45.

Die Bürgerversammlung empfiehlt:

38. die Erstellung einer regelmäßig zu aktualisierenden Umfrage, bei der die spezifischen Bedürfnisse der Bevölkerung der einzelnen Gemeinden erfragt werden, da es keine einheitlich gleiche Lösung für alle gibt, sondern möglichst effiziente und zielorientierte Regelungen benötigt werden²²;
39. die Entstehung von Siedlungen am Rande der Ortschaften sowie eine Verstädterung der Dörfer durch große, hohe, nicht der Umgebung angepasste Gebäude zu vermeiden;

²² Die AGWE empfiehlt, ein transparentes Verfahren für die Bedarfserhebung festzulegen. Der Wohnungsbedarf sollte zielgruppenorientiert in jeder Gemeinde für die nächsten Jahre in Ostbelgien ermittelt werden. Es sollten dadurch folgende Fragen geklärt werden:

- Mit welchem Einkommen kann man sich welchen Mietpreis leisten?
- Wie viele Haushalte einer Einkommenskategorie stehen wie vielen Einheiten einer Mietpreiskategorie gegenüber?

Eine Korrelation folgender Daten als Bedarfsfeststellung sollte berücksichtigt werden:

- sozio-ökonomische Verteilung von Einkommensgruppen in Ostbelgien;
- Anzahl der Bezieher von Sozialhilfe
- Anzahl der Wohneinheiten nach Größenordnung;
- Mietpreisspiegel bzw. Wohnmonitor (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 10).

40. durch gezielte Projekte die Zentren der Ortschaften kinder-, familien- und seniorenfreundlich zu gestalten;
41. Abrissprämien für leerstehende Häuser im Ortskern, eine wirksame Ruinensteuer, eine Einschränkung von Verkauf und Neubau von Ferienwohnungen als Zweitwohnungen, um den Leerstand in der „Nebensaison“ zu verringern und die Ortskerne zu beleben²³;
42. den Erwerb von Erstwohnsitzen auf dem Land zu fördern, damit junge Familien sich auch langfristig dort ansiedeln und die Ortschaften belebt werden;
43. Investitionen in die Krankenhauskapazitäten und -erreichbarkeiten: Jeder soll innerhalb von 30 Minuten ein Krankenhaus erreichen können. (Die Gesundheitsversorgung auf dem Land ist essenziell für Attraktivität und Lebensqualität. Die Infrastruktur der Gemeinschaftspraxen ist aktuell löblich und sollte beibehalten werden.);
44. die Wohnungsbaupolitik transparenter zu gestalten. Alle verschiedenen Informationen, Anlauf- und Beratungsstellen in Bezug auf Wohnraum sollten zentralisiert und die Zugänglichkeit der Informationen für alle Bevölkerungsschichten sollte gewährleistet werden (Internetplattformen, soziale Medien, Zurverfügungstellung von PCs in öffentlichen Einrichtungen wie den ÖSHZ, Informationsmappen und -versammlungen, Beratungsgespräche, Lösungsvorschläge für technische, administrative, finanzielle Probleme etc.)²⁴;
45. die Attraktivität des ländlichen Lebensraumes aufzuwerten, indem die Deutschsprachige Gemeinschaft beispielsweise:
 - die Bevölkerung fragt, welche Mobilitätsangebote innerhalb der Bevölkerung gewünscht sind, z. B. ein flexibler Seniorenfahrdienst, Mitfahrdienste, ...;
 - eine bessere Mobilität, insbesondere in kleineren Dörfern, gewährleistet – eventuell auch durch eine verbesserte Zusammenarbeit mit den ausländischen Mobilitätsanbietern in den Grenzregionen, damit Angebote für beide Seiten ohne Einschränkungen nutzbar sind;
 - flächendeckendes Internet und gute Mobilfunkabdeckung gewährleistet;
 - durch zusätzliche Bemühungen die Verfügbarkeit deutschsprachiger Angebote wie Netflix, Proximus usw. ermöglicht, die deutsche Sprache in die Angebote der wallonischen Anbieter integriert, die Einhaltung der Sprachgesetzgebung verstärkt durchzusetzen und auch hier versucht, grenzüberschreitende Angebote in Belgien möglich zu machen;
 - Projekte zur Verbesserung einer ortsnahen Grundversorgung fördert (Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätze, Erweiterung der Gewerbegebiete, medizinische Versorgung, Post- und Bankdienstleistungen) und eine bessere Infrastruktur gewährleistet.

Stellungnahmen des Ausschuss I

Die Durchführung einer regelmäßig zu aktualisierenden Umfrage, bei der die spezifischen Bedürfnisse der Bevölkerung der einzelnen Gemeinden erfragt werden, kann ein – wenn auch arbeitsmäßig sehr aufwendiges – interessantes Instrument sein.

Festgehalten werden kann aber schon, dass gute Angebote in den Bereichen Nahversorgung, Kinderbetreuung, Senioren, Familien, Internet und Mobilität der Mix ist, der die Entscheidung für einen Wohnsitz auf dem Land – verbunden mit der Bereitschaft, sich auch in das Dorfleben einzubringen – von wesentlicher Bedeutung ist. Dörfer ohne solche Angebote ziehen vorzugsweise Personen mit einer hohen individuellen Mobilität an, die dank dieser

²³ Das LEADER-Projekt NWP empfiehlt eine Leerstandsberatung. Informations- und Beratungsangebot für Eigentümer leerstehender Gebäude, die von den Gemeinden im Zuge der Erhebung der Leerstandssteuer kontaktiert werden, z. B. Info-Versammlung, Info-Mappe, Beratung (vgl. LEADER-Empfehlung Nr. 11).

²⁴Das LEADER-Projekt NWP befürwortet die Erstellung von Informationsmaterialien zur Verbesserung der Biodiversität von Gebäuden (vgl. LEADER-Empfehlung Nr. 9).

die umfassende Angebotspalette in einer Gemeinde mit Zentrumsfunktion wahrnehmen können und ihren dörflichen Wohnsitz lediglich als Schlafstätte nutzen.

Vor allem die Stadt Eupen im Norden der Deutschsprachigen Gemeinschaft besitzt diese urbane Zentrumsfunktion, die sich in den letzten Jahren durch die Ansiedlung neuer Dienste und Unternehmen noch verstärkt hat. Hinzu kommt ein grünes Umfeld mit vielen Freizeitmöglichkeiten. Diese Faktoren schlagen auch auf dem Wohnungsmarkt durch und führen zu einer Abwanderung auf den Dörfern. Stark steigende Preise für Grundstücke – sofern überhaupt noch verfügbar – sowie für Appartements und Häuser – ob neu oder alt – sind die Folge. Diese Entwicklung wird dadurch noch befeuert, als viele Externe ihr Geld in größeren Bauvorhaben auf dem Gebiet der Stadt Eupen anlegen. Gleiches gilt in gewissem Maße für die Stadt St. Vith, die in der Eifel ebenfalls eine Zentrumsfunktion inne hat.

Eine Aufwertung der Ortskerne der Dörfer kann zusammen mit ihren „grünen Trümpfen“ und dem weniger hektischen Leben auf dem Lande dazu führen, dass sich junge Leute wieder gerne in einem Dorf niederlassen.

Bei Neubauvorhaben auf dem Land ist eine Verzettelung zu vermeiden; neue Viertel sollten möglichst nah an den Ortskern angebunden werden und ortstypisch sein.

Viertelprojekte als Initiativen seitens der Basis, wie es sie schon in vielfältiger und erfolgreicher Weise gibt, sollten von der Politik unterstützt werden (siehe Viertelhaus Cardijn in der Eupener Unterstadt).

Auch an das Angebot der „Rufbusse“ zur Verbesserung der Mobilität auf dem Land (aber auch in der Stadt) soll noch einmal erinnert werden.

Die bestehenden Initiativen zur Verbesserung und zur Stärkung der Attraktivität des ländlichen Raums sollten politisch gebündelt werden. Für die Arbeit am Regionalen Entwicklungskonzept 2024 ist dies von hoher Bedeutung. Politische Positionierungen der EU in Bezug auf die Gestaltung des ländlichen Raums zeigen, wie wichtig die richtigen infrastrukturellen Maßnahmen und die Gewährleistung von Dienstleistungen der öffentlichen Hand im ländlichen Raum sind.

Schriftliche Stellungnahmen des Ausschusses II

Zum Fokus 5 gab der Ausschuss II schriftliche Stellungnahmen zu den Empfehlungen 40 und 41 sowie 45 ab.

Der Ausschuss II begrüßt und unterstreicht die Empfehlung Nr. 40, durch gezielte Projekte die Zentren der Ortschaften kinder-, familien- und seniorenfreundlich zu gestalten, weist aber auch darauf hin, dass in der Vergangenheit schon viele Maßnahmen ergriffen wurden, um die Dörfer für alle lebenswert zu gestalten. Darunter sind z. B. die Jugendtreffs oder die Dorfhäuser, die bereits viele Synergien schaffen und generationsübergreifende Lösungen bieten, zu nennen.

Nichtsdestotrotz gilt es, weitere Anreize zu schaffen, um kleine Ortschaften attraktiv zu gestalten. Diese Anreize können infrastruktureller Art sein (Geschäfte) oder aus Projekten bestehen. Der Ausschuss hält es für sinnvoll, über Projekte herauszufinden, was in den Dörfern funktionieren kann, um eventuell anschließend auch strukturelle Maßnahmen zu ergreifen. Dabei müssen alle Akteure, d. h. die regionalen, gemeinschaftlichen, kommunalen Akteure, die organisierte Zivilgesellschaft und die Bevölkerung mit ins Boot geholt werden.

Wichtig dabei ist der Bottom-Up-Ansatz, der darin besteht, dass die Projekte von der Dorfgemeinschaft angestoßen und getragen werden. Die öffentliche Hand steht dabei

beratend zur Seite und koordiniert, fördert und hilft bei der Netzwerkbildung. Die Initiative sollte aber bei den Bürgern liegen. Eine Möglichkeit, Bürger zu motivieren, sich für ihr Dorf zu engagieren sind z. B. Dorfkomitees mit Mini-Budgets zur Realisierung von Projekten wie sie in manchen Gemeinden bereits existieren (z. B. Büllingen).

Zur Empfehlung Nr. 41, Abrissprämien für leerstehende Häuser im Ortskern, eine wirksame Ruinensteuer, eine Einschränkung von Verkauf und Neubau von Ferienwohnungen als Zweitwohnungen, um den Leerstand in der „Nebensaison“ zu verringern und die Ortskerne zu beleben einzuführen, wirft der Ausschuss zunächst die Frage auf, ob mit der Ruinensteuer eventuell eine Steuer auf leerstehende Gebäude gemeint ist. Der Ausschuss stellt sich die Frage, inwiefern Abrissprämien und Ruinensteuer (Leerstandsteuer?) nicht im Widerspruch zur Empfehlung Nr. 40 stehen.

Ferner stellt der Ausschuss fest, dass es in den Gemeinden der Deutschsprachigen Gemeinschaft unterschiedliche Vorgehensweisen bei der Steuererhebung und vielfältige Prämien gibt. Insofern könnte eine Konzertierung mit den Gemeinden sinnvoll sein, um die Erfahrungen zu analysieren und gegebenenfalls eine Vereinheitlichung anzustreben.

In Bezug auf die Einschränkung der Anzahl Ferienwohnungen stellt er infrage, inwiefern diese Empfehlung mit der Tourismusförderung vereinbar ist. Es sollte bedacht werden, dass gewisse Formen von Tourismus auch die Ortskerne beleben sowie Dienste und Infrastruktur für Einwohner fördern. Ferner muss der Tourismus über das ganze Jahr gefördert werden, was ein vielfältiges Angebot voraussetzt, und für viele Anbieter ist Tourismus eine Nebenaktivität. Der Ausschuss hat die Aussagen der Regierung zur Kenntnis genommen, dass die Tendenz der Anzahl Ferienwohnungen und -häuser pro Dorf in der Deutschsprachigen Gemeinschaft nicht so hoch ist wie in manchen wallonischen Gemeinden (z. B. Weismes). Die Regierung hat ebenfalls darauf hingewiesen, dass sie die Thematik erneut in einer Versammlung der Bürgermeister ansprechen und nachfragen wird, ob eine Dekretanpassung wie in der Wallonischen Region (zusätzliche Genehmigung durch Gemeinderat für Ferienwohnungen) gewünscht wird.

Leerstand könnte auch Jugend- und Kulturakteuren (befristet oder unbefristet, idealerweise selbstverwaltet) zur Verfügung gestellt werden (z. B. für Proberäume, Künstlerresidenzen, Jugendtreffs, Coworking spaces, Pop-Up Event locations, Pop-up shops usw.). Die öffentliche Hand könnte als Garant aktiv werden oder eine Organisation vermitteln, sensibilisieren, Regelwerke schaffen und Garantien stellen wie bei sozialen Immobilienagenturen – nur dass der Leerstand auch zu anderen als ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wird (eine Kombination könnte jedoch oftmals interessant sein).

Wichtig ist, dass ein Konsens zwischen siedlungsspezifischen (Raumordnung), gesellschaftspolitischen (Belebung des Wohnraums) und privatrechtlichen Interessen (etwa Investitionen im Bereich Tourismus) gefunden wird.

Betreffend die Empfehlung Nr. 45, der Attraktivität des ländlichen Lebensraumes betrifft, weist der Ausschuss darauf hin, dass er sich in seiner Stellungnahme aufgrund seiner Zuständigkeiten lediglich auf die Spiegelstriche 3 und 4 bezieht, die sich mit der Sicherstellung flächendeckenden Internets, einer guten Mobilfunkabdeckung und Projekte zur Verbesserung einer ortsnahe Grundversorgung und Infrastruktur befassen.

Grundsätzlich begrüßt der Ausschuss diese Empfehlungen und teilt die Meinung, dass das ländliche Gebiet infrastrukturtechnisch nicht abgehängt werden darf. Gleichzeitig weist er darauf hin, dass die genannten Elemente bekannt sind und in vielen Bereichen bereits Maßnahmen oder Initiativen ergriffen wurden (z. B. zur Aufhebung von Geoblocking, zum Ausbau des Glasfasernetzes oder ein kürzlich im Ausschuss angenommener Resolutionsvorschlag zur Sicherstellung von qualitativ hochwertigen und lokalen Bankdienstleistungen). Zudem ist festzuhalten, dass der Standort recht heterogen ist (Besiedlung, Beschäftigung, Sozialstruktur, Sprache, IT usw.) und einheitliche Lösungen

daher schwierig umzusetzen sind. Aus diesem Grund muss in Erwägung gezogen werden, ob bestimmte Initiativen besser von den Gemeinden (finanziell unterstützt durch die Deutschsprachige Gemeinschaft) durchgeführt werden. Außerdem muss offen diskutiert werden, ob die Deutschsprachige Gemeinschaft der geeignete Partner ist für Aspekte wie deutschsprachige Angebote, Bankdienstleistungen etc. Dies muss geklärt sein, um Frustration bei nicht erfüllten Erwartungen zu vermeiden.

Schriftliche Stellungnahmen des Ausschuss IV

Zum Fokus 5 gab der Ausschuss IV eine schriftliche Stellungnahmen zur Empfehlung Nr. 43 ab.

Ausschuss IV macht in seiner Stellungnahme zur Empfehlung Nr. 43 darauf aufmerksam, dass die Erhaltung der beiden Krankenhausstandorte sowie die Aufrechterhaltung und bestenfalls Ausweitung des Angebots an Allgemeinmedizinern und Paramedizinern von jeher ein besonderes Anliegen der politisch Verantwortlichen in der Deutschsprachigen Gemeinschaft ist.

Die Deutschsprachige Gemeinschaft ist mit zwei Basiskrankenhäusern, in die sie infrastrukturell in hohem Maße investiert, sowie zahlreichen weiteren Krankenhäusern in direkter Nähe medizinisch außergewöhnlich gut für ein Gebiet ihrer Größenordnung aufgestellt.

Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, dass die Grundgesetzgebung und die Betriebsfinanzierung Zuständigkeiten des Föderalstaats sind.

5.2. Diskussion zum Fokus 5: Wohnen im ländlichen Lebensraum

5.2.1. Reaktion der Bürgerversammlung

5.2.2. Reaktion der Regierung

5.2.3. Reaktion der Parlamentarier

.....

III. NACHBEREITUNG DER EMPFEHLUNGEN

Betreffend die Nachbereitung der Empfehlungen der Bürgerversammlung verweist der Sitzungsvorsitzende darauf, dass diese in Artikel 10 des Dekrets vom 25. Februar 2019 zur Einführung eines permanenten Bürgerdialogs in der Deutschsprachigen Gemeinschaft geregelt wird.

Diesbezüglich ist bestimmt, dass der Bürgerrat die Nachbereitung der Empfehlungen, die auf der Grundlage der Stellungnahmen der Ausschüsse umgesetzt werden sollen, übernimmt und dass der ständige Sekretär dazu in regelmäßigen Abständen Berichte zum Stand der Umsetzung der Empfehlungen vorlegt. Falls er dies für notwendig erachtet, informiert der Bürgerrat die Mitglieder der betreffenden Bürgerversammlung über diesen Stand der Dinge.

Innerhalb eines Jahres nach der Vorstellung der Stellungnahmen in der öffentlichen Sitzung findet eine weitere öffentliche Sitzung der Ausschüsse mit der Bürgerversammlung statt, in der der Stand der Umsetzung vorgestellt und diskutiert wird. Dazu werden alle Mitglieder der betreffenden Bürgerversammlung eingeladen. Falls erforderlich können zusätzliche Sitzungen vereinbart werden, um die weitere Umsetzung der Empfehlungen weiterzuverfolgen.

IV. ABSTIMMUNG

Dem Berichtersteller wurde für die Abfassung des Berichts vom Ausschuss I einstimmig das Vertrauen ausgesprochen.

Der Berichtersteller
G. FRECHES

Der Vorsitzende
K.-H. LAMBERTZ

V. ANLAGEN

1. Empfehlungen der Arbeitsgruppe für Wohnungswesen und Energie (Gesamtfassung)

2. Steckbriefe mit Maßnahmenvorschlägen LEADER-Projekt „Nachhaltig Wohnraum planen“

1. Empfehlungen der Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie (Gesamtfassung)

- Empfehlung Nr. 1: Modulare Wohnungen“ in die Planung und den Umbau von Wohnraum mit einbeziehen.

Darunter versteht man das Konzept, dass durch geringfügige Veränderungen an Grundrissen der Wohnraum immer wieder an die Belegung der Wohnungen anzupassen ist. Somit können aus einem Appartement in kurzer Zeit zwei Wohneinheiten gemacht werden oder auch Zimmeraufteilungen auf einem Grundriss angepasst werden.

- Empfehlung Nr. 2: Einplanung von Neubau von Wohnraum neben Umbau von bestehender Bausubstanz berücksichtigen.
- Empfehlung Nr. 3: Die Förderung des Konzepts „mittlerer Wohnungsbau“ einführen.

Eine rechtliche Definition des mittleren Wohnungsbaus gibt es nicht. Ziel soll es jedoch sein, dass auch für Haushalte mit mittlerem Einkommen Miet- oder Eigentumswohnungen erschwinglich sind, um sich an dem Ort ihrer Wahl niederlassen zu können. Dieses Wohnsegment sollte auch mit dem Wohnangebot für Haushalte mit niedrigem Einkommen zusammen angeboten werden, um eine Durchmischung zu erreichen und Ghettoisierung zu verhindern. Den betroffenen Personen und Familien die Perspektive zu eröffnen Eigenheime bauen zu können, ist auch in der Logik des Wohnungsparcours wichtig.

Zum potenziellen Klientel des Segments „Mittlerer Wohnungsbau“ könnten Haushalte zählen, deren finanzielle Einkünfte die Obergrenze der Definition der „Kategorie 3“-Haushalte im aktuellen Wallonischen Gesetzbuch über nachhaltiges Wohnen (29.10.1998) nicht übersteigen.

- Empfehlung Nr. 4: Die energetischen Werte der Wohnungen berücksichtigen, um dem Aspekt des nachhaltigen und menschenwürdigen Wohnens Rechnung zu tragen.

Aktuell ist noch großer Bedarf beim bestehenden Wohnungspark zu verzeichnen. Durchschnittlich sind weniger als 12% der Wohnungen mit einem Energieausweis der Klasse B und höher ausgezeichnet.

- Empfehlung Nr. 5: Die aktuelle Regelung zur Wohnverträglichkeit überprüfen.

Aktuell wird als Beispiel für ein Kinderzimmer eine Mindestgröße von sechs Quadratmetern vorgeschrieben. Diese und andere Werte sind in Bezug auf ihrer Sinnhaftigkeit und ihre mögliche Anpassung zu überprüfen.

- Empfehlung Nr. 6: Die Mietpreisberechnung im sozialen Wohnungsbau überprüfen, um diese transparent und administrativ vereinfacht zu gestalten.

Dazu wurden nachfolgende Möglichkeiten diskutiert:

- Die Einführung einer wirtschaftlichen Miete, jedoch ergänzt durch eine individuell angepasste Mietbeihilfe.
- Einen festen Mietpreis je nach Größe und Standard der Wohnung.
- Die Anhebung der aktuellen Begrenzung von 20% der Einkünfte des Mieters.
- Die Berücksichtigung der Maßnahmen zur Energieeffizienz bei der Mietberechnung, da die Mietnebenkosten durch diese Maßnahmen deutlich reduzieren werden.

- Empfehlung Nr. 7: Einen gewissen Prozentsatz von barrierefreiem sowie rollstuhlgerichtetem Wohnraum im sozialen Wohnungsbau einplanen, um dem entsprechenden Bedarf in Form von Wartelisten eine Lösung entgegenzusetzen.

Zu diesem Zweck muss diese Form des Wohnraums alle Kategorien betreffen (SIA, NAW, sozialer Wohnungsbau, mittlerer Wohnungsbau usw.).

- Empfehlung Nr. 8: Den Bedarf an neuen Wohnformen ermitteln und bei der Wohnraumplanung berücksichtigen (z.B. Tiny houses, Mehrgenerationshäuser).
- Empfehlung Nr. 9: Eine Beobachtungsstelle für die Bedarfsanalyse und -prognose einrichten.
- Empfehlung Nr. 10: Ein transparentes Verfahren für die Bedarfserhebung festlegen.

Den Wohnungsbedarf zielgruppenorientiert in jeder Gemeinde für die nächsten Jahre in Ostbelgien ermitteln. Es sollten dadurch folgende Fragen geklärt werden:

- Mit welchem Einkommen kann man sich welchen Mietpreis leisten?
- Wie viele Haushalte einer Einkommenskategorie stehen wie vielen Einheiten einer Mietpreiskategorie gegenüber?

Eine Korrelation folgender Daten als Bedarfsfeststellung berücksichtigen:

- sozio-ökonomische Verteilung von Einkommensgruppen in Ostbelgien;
- Anzahl der Bezieher von Sozialhilfe
- Anzahl der Wohneinheiten nach Größenordnung;

Mietpreisspiegel (bzw. Wohnmonitor).

- Empfehlung Nr. 11: Die Aktualisierung des Mietpreisspiegels festlegen.

Es fehlt aktuell ein vernünftiger und aufschlussgebender Zugang zu einem Mietpreisspiegel für Ostbelgien, der im Gegensatz zu dem Angebot der CHED nicht nur einzelne Wohnungen vergleicht, sondern darüber hinaus Aufschluss gibt, wie hoch der Mietpreisspiegel in anderen Gemeinden ausfällt.

- Empfehlung Nr. 12: Ein intelligent organisiertes Wettbewerbsverfahren für die besten Lösungen anregen, indem neue Regelungen so festgelegt sind, dass Akteure nicht ausgegrenzt werden. Die Rolle der verschiedenen Akteure sollten aufeinander abgestimmt und deutlich beschrieben werden. In der Synopse 2 gibt es dazu entsprechende Anregungen.
- Empfehlung Nr. 13: Den Datenaustausch und eine Verpflichtung zur Zusammenarbeit der entsprechenden Akteure festlegen. Dadurch kann eine problemlose Kooperation und Koordinierung der entsprechenden Stellen bewerkstelligt werden.
- Empfehlung Nr. 14: Innovation gewährleisten. Die neue Gesetzgebung soll einen Rahmen schaffen, der Innovation nicht nur ermöglicht, sondern anstößt. Einen Rahmen für Innovationen schaffen, der Anregungen fordert und aktiv fördert, um dem Qualitätsanspruch zu genügen.
- Empfehlung Nr. 15: Die Synergien zur Raumordnung beobachten, um zukünftige Möglichkeiten und Problembereiche frühzeitig zu erkennen und angehen zu können. Dies ist eine wichtige Überlegung, um eine angemessene Durchmischung unterschiedlicher Wohnverhältnisse zu ermöglichen und Ghettoisierung zu vermeiden.
- Empfehlung Nr. 16: Verschiedene Akteure in einem Gebäude ansiedeln (z.B. Tri Landum/Wohnraum für alle und ÖWOB), um die Zusammenarbeit zu erleichtern und die Synergien der beiden Akteure zu unterstützen (z.B. Bearbeitung der Mieter- und Kandidatenlisten). Eine Fusion erscheint zurzeit als nicht opportun, da aufgrund der aktuellen Lage die Sozialen Immobilienagenturen als besondere Dienstleistung in Ostbelgien neben der ÖWOB erhalten bleiben sollten.

- Empfehlung Nr. 17: Planungen der Investitionen in Eigentums- und Mietwohnungen anstreben, wobei unterschieden werden muss zwischen der Finanzierung von Baumaßnahmen und der Finanzierung der Mieter.

Dabei:

- Überlegungen zur Schaffung eines Kreditinstituts für öffentlich vergebene Kredite anstreben.
- Den privaten Investitionen eine neue Rolle zukommen lassen.
- Es sollte vermieden werden, dass öffentliche Gelder zur Stärkung privatwirtschaftlicher Interessen genutzt werden. Öffentliche Investitionen sollten ihre Zweckbindung beibehalten und Spekulationsprojekte systematisch ausgeschlossen werden.

Um möglichst vielen und im Idealfall allen Einwohnern den Zugang zu bezahlbarem Wohnraum zu eröffnen, müssen in der Deutschsprachigen Gemeinschaft genau aufeinander abgestimmte Finanzierungsinstrumente zur Verfügung stehen :

- die gezielt Hürden überwinden, Mitnahmeeffekte verhindern,
- die grundsätzliche Eigenverantwortung nicht aushebeln,
- haushaltsmäßig verkraftbar sind und
- die Verschuldungskapazität der Deutschsprachigen Gemeinschaft möglichst wenig belasten.

- Empfehlung Nr. 18: Vor diesem Hintergrund sind neben klassischen Beihilfen Kredite und Beteiligungen zu konkretisieren und als Hebeleffekte für private Investitionen und Ausgaben zu optimieren.

Um Wohnraum bezahlbar zu gestalten, kann einerseits auf die Höhe der Baukosten und Mieten sowie andererseits auf die Kaufkraft und Investitionsfähigkeit der Mieter und Projektträger eingewirkt werden.

Der Bezahlbarkeit von Wohnraum stehen Hürden auf der Ebene der Projektgestaltung und auf der Ebene der Einkommensverhältnisse der betroffenen Einwohner entgegen. Diese können sich im Laufe der Zeit (in verschiedene Richtungen) verändern. Eine differenzierte Identifizierung dieser Hürden sowie deren ständige Beobachtung und Auswertung müssen auf der Grundlage von klar definierten Parametern gewährleistet werden.

Beim Konzipieren von Finanzierungsinstrumenten muss zwischen dem Mieten von Wohnraum und dem Schaffen von Wohnraum unterschieden werden, wobei es für die Wohnprojekte von Bedeutung ist, beide Dimensionen aufeinander abzustimmen und gegebenenfalls mit raumordnerischen Vorgaben zu beeinflussen. Außerdem besteht ein enger Zusammenhang zwischen den Beihilfemodalitäten und den verschiedenen Möglichkeiten zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum, insbesondere wenn es sich um innovative Rechtsformen handelt.

Die Deutschsprachige Gemeinschaft muss über ein Mietbeihilfenarsenal verfügen, das :

- einfach zu verstehen und zu handhaben ist;
- der realen finanziellen Situation der betroffenen Einwohner und deren Entwicklung Rechnung trägt;
- perverse Effekte (z.B. im Bereich der Beschäftigungspolitik) ausschließt.

Die möglichen Finanzierungsinstrumente zur Schaffung von Wohnraum sind im folgenden Schema erfasst:

	Beihilfen	Kredite (Garantien)	Beteiligungen
Einwohner	X	X	
Öffentlicher Projektträger	X	X	X
Private Projektträger	X	X	X

Der Einsatz dieser Instrumente muss auf der Grundlage einer kurz-, mittel- und langfristigen Planung des benötigten Wohnraums in Ostbelgien sowie der damit eng verbundenen raumordnerischen und für die Ressourceneffizienz relevanten Vorgaben erfolgen.

Aus haushaltstechnischer Sicht ist von großer Bedeutung, welche Finanzierungen in den Konsolidierungsperimeter der Deutschsprachigen Gemeinschaft fallen und gegebenenfalls der Schuld anzurechnen sind. Kredite, Garantien und Beteiligungen erweitern den Handlungsspielraum, während Beihilfen in den Gesamtrahmen der Infrastrukturplanung einzuordnen sind.

Von besonderem Interesse erweisen sich die verschiedenen denkbaren Modelle der öffentlich-privaten Partnerschaft mit Partnern innerhalb und außerhalb Ostbelgiens. Diesbezüglich ist es sinnvoll, eine europaweite Suche nach guten Beispielen durchzuführen und sich von dem inspirieren zu lassen, was anderswo zum Teil schon seit langem erfolgreich praktiziert wird. Als Beispiel kann INCLUSIO (siehe Präsentationen der Referate) gelten, da dort privates Kapital für Bau- oder Renovierungszwecke akquiriert wird, diese durchgeführt und im nächsten Schritt die entstandenen Wohnräume gezielt den SIA's oder anderen sozialen Einrichtungen zur Verfügung gestellt werden.

Die Überlegung, Drittinvestoren für finanziell schwache Bürger als Finanzierungsmöglichkeit zuzulassen, sollte in die Planung mit einbegriffen werden.

- Empfehlung Nr. 19: Durch den Wohnungsparcours das Zugangssystem und die Wohnungsvergabe verbessern.

Häufig besteht in der allgemeinen Wahrnehmung die Auffassung, dass eine Person, die einmal in schwierige sozioökonomische Verhältnisse geraten ist, kaum mehr die Möglichkeit hat, aus diesen Umständen herauszukommen.

Dem wird das Konzept des Wohnungsparcours gegenübergestellt, das vorsieht, dass die Personen dort abgeholt werden, wo sie sind, schrittweise durch Beratung und Betreuung durch die verschiedenen Dienststellen wieder ihren Weg aus diesen Situationen finden und ihnen ein angepasstes Wohnangebot vorgeschlagen wird.

Die Logik dahinter sieht vor, dass die Person über die Vermittlung einer Sozialwohnung auch die Möglichkeit erhält, Schritt für Schritt in den mittleren Wohnungsbau einsteigen zu können. In diesem Zusammenhang sollte es keine zeitliche Höchstdauer für Angebote geben, da jede Situation individuell zu betrachten und zu bewerten ist. Trotzdem sollten gewisse Angebote zeitlich begrenzt bleiben und nach einer gewissen Dauer auch einer Überprüfung unterzogen werden.

Es ist im Eigeninteresse der Betroffenen, nicht mehr auf das Angebot der Sozialimmobilienagenturen oder des öffentlichen Wohnungsbaus angewiesen zu sein und sich durch die Angebote und Beratungen/Begleitungen eine selbstbestimmte Lebensbasis aufbauen zu können.

Aktuell ist diese Logik noch nicht durchführbar, da viele Menschen in diesem Prozess nicht weiterkommen und „stecken bleiben“. Der Schritt des Einzugs in eine Sozialwohnung bleibt für die meisten die vorerst einzige Station im Wohnungsparcours und eröffnet somit nicht die Möglichkeit, Zukunftsperspektiven aufzubauen. Im Sinne der Selbstbestimmung sind diese Menschen weiterhin auf die öffentliche Hand angewiesen und können somit auch der nachfolgenden Generation nicht die nötige Unterstützung bieten, wie es anderen Bevölkerungsgruppen möglich ist. Dies vergrößert die sich spreizende gesellschaftliche Schere in der Deutschsprachigen Gemeinschaft. Unter anderem ist

dieser Umstand auf ein Fehlen von Beratung und Betreuung zurückzuführen.

Es ist dabei zu klären, wie diese Beratung/Betreuung zu planen und koordinieren ist und welche Stelle die Verantwortung hierfür tragen soll (siehe entsprechende Empfehlungen).

- Empfehlung Nr. 20: Den Wohnungswechsel flexibel gestalten, um dem Wohnungsbedarf in den Gemeinden aktiv begegnen zu können.

Es wurde in der Arbeitsgruppe häufig die Idee diskutiert, die Wohnraumvergabe flexibel an den Veränderungen der Lebenslagen der betroffenen Personen zu orientieren. Daher empfiehlt die Arbeitsgruppe die Mietdauer und den Wohnraumbedarf in Bezug auf die Wohnfläche zu prüfen und eine Beratung in Bezug auf den Wohnungsparcours (siehe entsprechende Empfehlung) zu installieren.

Für den Zugang zu einer Sozialwohnung sollten Kriterien hinzukommen, die neben der sozialen Lage auch die Einbindung in das soziale Umfeld einbeziehen. Darunter ist zu verstehen, dass eine Person mit sozialer Einbindung in eine Dorfgemeinschaft auch in diesem Umfeld bleiben kann und nicht aus dieser „gerissen“ wird.

Es muss bedacht werden, dass ohne eine Identifikation mit der Wohnung auch das Verantwortungsgefühl für diese schwindet. Dies stellt einen zu bedenkenden Faktor für die Flexibilität des Wohnungswechsels dar.

Die Gewichtung des Kriteriums der lokalen Anbindung wurde in der AG kontrovers diskutiert.

- Empfehlung Nr. 21: Ein Einspruchs- und Beschwerdewesen gegenüber den Akteuren im Wohnungswesen einrichten.

Aufgrund der Zuständigkeitsübertragung werden Einsprüche und Beschwerden gegen die ÖWOB von der zuständigen Stelle in der Wallonie an die ÖWOB selbst weitergeleitet. Die Zusammensetzung der von der Deutschsprachigen Gemeinschaft übernommene Aufgabe der Beschwerdekammer muss überdacht werden, um diese auf weitere Akteure in Ostbelgien zu erweitern und so zu gestalten, dass der betroffene Akteur nicht zeitgleich Mitglied der Beschwerdekammer und Beklagter ist.

- Empfehlung Nr. 22: Die Vergabekriterien von Wohnraum neu definieren.

Vergabekriterien für die spezifischen Wohnungsangebote (Betreutes Wohnen, Frauenfluchtaus, Notaufnahmewohnungen, Soziale Immobilienagenturen) weiterhin dem Zielpublikum entsprechend flexibel gestalten

Die Vergabekriterien für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gemäß den folgenden Kriterien anpassen:

- objektive Kriterien : (Einkommen, Familienzusammensetzung im Verhältnis zur Wohnungsgröße, mehrfache Ablehnung eines Wohnungsangebotes, kein Immobilienbesitz);
- soziales Umfeld (Obdachlosigkeit und Ausweisung (Dringlichkeitsgründe));
- Gesundheits- und Wohnverträglichkeitsmängel (unangepasste Wohnung);
- Anstrengungen zum Erhalt einer Wohnung (Wunschort des Kandidaten, Kompatibilität zum Umfeld, Kandidatur im Rahmen eines geförderten Integrationsprojektes);
- Lokaler Bezug zur Zielgemeinde (Dauer des Wohnortes in der Gemeinde bzw. in den angrenzenden Gemeinden);
- Umweltbedingungen (eingeschränkte Mobilität).

Die Gewichtung der verschiedenen Kriterien wurde in der AG kontrovers diskutiert. Aus der Synopse geht ebenfalls keine einheitliche Gewichtung vor.

- Empfehlung Nr. 23: Den Betreuungsbedarf für die verschiedene Wohnformen und Mieter ermitteln, wofür ein zentraler Ansprechpartner für die Mieter zu bestimmen ist.

In diesem Zusammenhang sollte:

- Die Orientierung abgesichert werden. Das Konzept der Orientierung sieht vor, dass es eine zentrale Ansprechstelle für die Mieter gibt, die die Mieter an die notwendigen Stellen und Ämter weiterleitet, ohne eine aktive Rolle in dem Prozess einzunehmen. Die Mieter sind somit aufgefordert, diese Rolle selbst aktiv wahrzunehmen.
 - Das Case Management angewendet werden. Das Konzept Case Management beschreibt die Betreuung der Mieter durch einen speziell qualifizierten Sozialbegleiter. Das Betreuungsmodell sieht vor, dass der Sozialbegleiter mit der entsprechenden Person zusammen oder in Auftrag dieser die notwendigen Schritte in Bezug auf Sozialunterstützung, Besuche von Ämtern, ... durchführt und sich somit aktiv in diesen Prozess einbringt.
 - Ein Hausmeister bezeichnet werden, der eine Kontrollfunktion ausführt. Für den Unterhalt der Wohnungen und Häuser soll ein Hausmeister bezeichnet werden, der neben der regelmäßigen Wartungsarbeit auch eine Kontrollfunktion ausführt. Es wurde vorgeschlagen, dass diese Person auch eine Orientierungsrolle einnehmen kann, um dem Mieter beim Finden der richtigen Ansprechstelle zu helfen.
- Empfehlung Nr. 24: Den Vermieter auf Grundlage des Mietvertrages im öffentlich geförderten Wohnungsbau für die Betreuung der Mieter verantwortlich machen.

Dieses Vertragsverhältnis schafft für beide Parteien Rechte, aber auch Verpflichtungen. Darüber hinaus braucht es eine Vernetzung mit den Anbietern von Begleitung, die sich aus weiteren Zusammenhängen ergibt: ÖSHZ, sofern Sozialhilfe gewährt wird; spezielle Dienste (BTZ, DSL etc., sofern diese in Anspruch genommen werden). Auf entsprechende Regelungen für ein geteiltes Berufsgeheimnis wäre hinzuwirken.

- Empfehlung Nr. 25: In der Raumordnung wird definiert, wie die Zukunft der Ortschaften aussehen soll. Der öffentlich geförderte Wohnungsbau sollte diesen Richtlinien entsprechen und seinen Beitrag dazu leisten.
- Empfehlung Nr. 26: Bei größeren Parzellierungen (ab 15 Wohneinheiten) müssen die Investoren dazu verpflichtet werden können, einen auf der Grundlage objektiver Kriterien ermittelten Bedarf an mittlerem und sozialem Wohnungsbau in ihr Projekt zu integrieren.
Die genauen Einzelheiten sollten jeweils ortsbezogen mit den zuständigen Behörden verhandelt werden. Dabei ist u.a. darauf zu achten, dass die Auflagen vorhersehbar, kalkulierbar und bezahlbar bleiben.
- Empfehlung Nr. 27: Genehmigungen beim Städtebau sollten auf die Förderung gesunden Wohnens angelegt sein, z.B. keine Genehmigung von mietgenehmigungspflichtigen Wohnungen unter 30m² erteilen und Lösungen für den Bestand an kleinen Wohnungen finden. Für Appartementbauten ist Müllsammlung in die Planung einzubeziehen wie auch Fahrradabstellplätze zur Förderung alternativen Mobilität.
- Empfehlung Nr. 28: Es ist zu überlegen, inwieweit eine Mischung unterschiedlicher Ansätze bezogen auf neue, große Parzellierungen realisiert werden könnte: 25% Sozialwohnungen, 30% subventionierte Käufe und 45% Privatsektor.
Sichtbare Unterschiede zwischen privatem und öffentlichem Wohnungsbestand sind zu vermeiden.

- Empfehlung Nr. 29: Fläche wird in den nächsten Jahren ein kostbares Gut und ist heute schon viel zu sehr Spekulationsobjekt. Mit dem EU-Ziel 0% Flächenverbrauch bis 2050 wird der Druck noch einmal erhöht. Dieser Zeitraum ist in Baujahren sehr kurz. Deshalb muss die Reduzierung der Versiegelung schon heute mit in die Überlegungen für den Wohnungsbau aufgenommen werden.
- Empfehlung Nr. 30: Der jeweilige Bedarf, der gedeckt werden soll, beeinflusst die Wahl des Ortes. Eine Sozialwohnung sollte nicht abgelegen jeglicher öffentlichen Transportmöglichkeiten liegen, wo es keine Arbeit und nur eine schlechte Infrastruktur gibt.
- Empfehlung Nr. 31: Da ab 2050 kein weiterer Raum mehr zur Bebauung frei gegeben werden darf, ist es umso wichtiger, dass die öffentliche Hand Bauland aufkauft um somit durch gezielte Verkäufe den Preis für Bauland senken kann.
- Empfehlung Nr. 32: Es stellt sich auch die Frage, ob die Raumordnung eine stärkere Bebauung in der Fläche und der Höhe zulassen sollte. Dies würde zu einer Verstädterung der Dörfer führen und das heutige Erscheinungsbild stark verändern. Sollte diese Verstädterung erwünscht sein, stellt sich die Frage, ob soziale Neubauten, die in naher Zukunft realisiert werden, schon dem Prinzip der intensiveren Bebauung folgen sollen. Darüber hinaus wird die Mobilität der Zukunft eine andere sein als heute.

Empfehlung Nr. 33: Neubau und Sanierung sollten sich am Prinzip der Ressourceneffizienz orientieren. Es darf für keine Baumaßnahme im sozialen Wohnungsbau nur um der Energieeffizienz willen mehr Ressource verwendet werden, als sie durch die Maßnahme eingespart wird.
- Empfehlung Nr. 34: Es muss darauf geachtet werden, dass sich keine „banlieues“ bilden. Daher sollte, insofern die Anbindung an ÖPNV, Einkaufsmöglichkeiten etc. gewährleistet ist, eine soziale Durchmischung im Raum stattfinden. Deshalb müssen kleine Immobilienprojekte von wenigen Wohnungen an einem Ort großen Projekten mit mehr als 10 Sozialwohnungen vorgezogen werden.
- Empfehlung Nr. 35: Die Ressourceneffizienz muss in den Mittelpunkt der Planung gesetzt und an einer globalen Ebene orientiert werden.
- Empfehlung Nr. 36: Es muss geregelt werden, welchem Ressourceneffizienz-Zertifikat sich die Deutschsprachige Gemeinschaft anschließen soll (z.B. DGNB, BREEAM, LEED).
- Empfehlung Nr. 37: Der Einbezug von lokalen, heimischen Ressourcen soll mit bedacht werden, da sich dadurch auch die Ökobilanz positiv verändert.
- Empfehlung Nr. 38: Die Bezuschussung von nachhaltig gebauten Gebäuden soll durch messbare Kriterien festgelegt werden.
- Empfehlung Nr. 39: Der Holzbau sollte auf Grundlage von lokalen Ressourcen gefördert werden und dessen Bautechnik den Bauherrn nähergebracht werden.
- Empfehlung Nr. 40: Es sollte eine freie Wahl von Energieeffizienzmaßnahmen geben, solange sie technisch umsetzbar und notwendig sind.
- Empfehlung Nr. 41: Die Möglichkeiten der Datenerhebung und Datenanalyse müssen möglich sein.
- Empfehlung Nr. 42: Die neuen Regelungen, die die Deutschsprachige Gemeinschaft im Rahmen ihrer neuen Zuständigkeiten im Energiebereich geschaffen hat, sollten einer regelmäßigen Auswertung und einer Prüfung im Hinblick auf ihrer Effizienz im Zwei-

Jahres-Rhythmus unterworfen werden, um anschließend entsprechende Verbesserungen in den Regelungen vornehmen zu können.

2. Steckbriefe mit Maßnahmenvorschlägen LEADER-Projekt „Nachhaltig Wohnraum planen“

NR.	NAME	KURZBESCHREIBUNG	AKTEURE/UMSETZUNG
1	Gemeinschaftlich Bauen und Wohnen	Unterstützung von Baugemeinschaften zur Schaffung nachbarschaftlich orientierten Wohneigentums	Dorf- und Viertelgruppen, Architekten, Interessengruppen, Infrastrukturdienst
2	Grund und Boden	Grund und Boden beschreibt verschiedene Lösungen zum Umgang mit der immer knapper werdenden Ressource Bauland	Öffentlich und private Grundstückseigentümer, Infrastrukturdienst, Promotoren, Notare und Geometer
3	Konzeptvergabe von Grundstücken nach Qualitätskriterien	Vergabe von Grundstücken nach transparenten Qualitätskriterien	Öffentlich und private Grundstückseigentümer, Infrastrukturdienst
4	Naturnahe Freiräume im Dorf und Quartier gemeinsam gestalten	Sensibilisierung der Bürger für eine biodiverse Gestaltung von Freiflächen, gemeinschaftliche, naturnahe Freiraumgestaltung, Beispiele für mögliche Aktionen	Naturpark, Naturschutzorganisationen, Dorf- und Viertelgruppen
5	Tiny Houses	Tiny Houses entsprechen dem Wunsch vieler Menschen nach Reduzierung, Vereinfachung, Naturnähe und auch Nachhaltigkeit. Sie können auch für nachhaltiges Wohnen genutzt werden.	Private Bauherren und Gruppen, Architekten, Promotoren, Urbanismusedienst
6	Grüne Infrastruktur/Landschaftsanalyse	Instrumente zur Bewertung von Flächen und grünen Infrastrukturleistungen gegen ungehemmten Flächenverbrauch durch strategische Raumplanung kombiniert mit Sensibilisierungsarbeit	Urbanismusedienst, Naturpark, Experten
7	Fonds für bezahlbares Eigentumswohnen	Gründung eines Fonds, der Eigentümer von Grundstücken bleibt, sie vor Spekulation schützt und die Gebäude zu Preisen abzüglich des Baulandpreises entsprechend günstiger verkauft, partizipatives Modell	ÖWOB, gegebenenfalls neue Akteure/Institution
8	Ressourcensparendes Bauen	Nachhaltiges Bauen muss nicht nur den Ressourcenverbrauch in der Nutzungsphase des Bauwerkes beachten, sondern den gesamten von der Herstellung über die Nutzung bis zur Entsorgung von einem Bauwerk verursachten Verbrauch.	Urbanismusedienst, Infrastrukturdienst, Architekten
9	Biodiversität und Gebäude	Erstellung von Informationsmaterial zur Verbesserung	Naturpark, Architekten, Infrastrukturdienst, Dorf-

		der Biodiversität an Gebäuden.	
10	Bürgerschaftliche Quartiersentwicklung	Aufwertung von Wohngebieten durch Förderung des bürgerschaftlichen Engagements, Beispiele für mögliche Aktionen, insbesondere für abgelegene und/oder alternde Einfamilienhausgebiete	LAG zwischen Weser und Göhl, Dorf- und Viertelgruppen
11	Leerstandsberatung	Informations- und Beratungsangebot für Eigentümer leerstehender Gebäude, die von den Gemeinden im Zuge der Erhebung der Leerstandssteuer kontaktiert werden (Info-Versammlung, Info-Mappe, Beratung)	WFG
12	Wohnungstausch und Umzugsprämie im öffentlichen Wohnungsbau	Reduzierung der hohen Fehlbelegungsrate im öffentlichen Wohnungsbau durch administrative und finanzielle Unterstützung von Bewohnern sowie Umzugsprämie und freie Auswahl der neuen, kleineren Wohnung aus einem Angebotspool	ÖWOB
13	Kommunikation und Sensibilisierung zur Baukultur	Sensibilisierungsmaßnahmen zur Baukultur Qualität im Bauen, Wohnen, Raumordnung)	WFG, Architektengruppen, LAG 100 Dörfer-1 Zukunft, LAG Zwischen Weser und Göhl
14	Vorschläge zur Überarbeitung der Wohngesetzgebung	Vorschläge zur Zusammenarbeit zwischen öffentlichem Wohnungsbau, sozialen Immobilienagenturen und ÖSHZ und zur Überarbeitung des Vergabesystems für öffentliche Wohnungen	Deutschsprachige Gemeinschaft (Gesetzgebung)
15	Fachliche Begleitung von Selbstbauprojekten	Unterstützung von Selberbauen durch Info-Material, Kontaktliste zu Beratern, Referatveranstaltungen, partizipative Projekte, gruppierte Materialeinkäufe etc.	Energieberatungsstelle, ZAWM
16	Schulprojekt : Baukultur	Unterrichtseinheiten, bei denen sich Schüler mit dem Themen Baukultur, Innenentwicklung, Umbauen und gemeinsam Wohnen beschäftigen, z. B. im Rahmen des Katalogs „Kultur macht Schule“	Kultur macht Schule, Engagierte (z. B. Architekten, Historiker usw.)
17	Realisierung eines gemeinsamen Pöols an Fachkräften	Etablieren einer Funktionsweise, über die sich Ministerium und Gemeinden Fachkräfte im Bereich Raumordnung und Wohnen	Verwaltungsebene – Kooperation der Deutschsprachigen Gemeinschaft mit Gemeinden

		miteinander teilen können.	
18	Kampagne « Weniger Wohnraum – mehr Lebensqualität »	Sensibilisierung der Bürger (vor allem der Altersgruppe 55+) dafür, sich wohnlich zu verkleinern, Aufzeigen der Vorteile und verschiedener Möglichkeiten einer Verkleinerung, u. a. durch das Zeigen positiver Beispiele (Interviews)	WFG
19	Umabauberatung	Erstberatungsangebot für Eigentümer untergenutzter Immobilien durch hiesige Architekten	WFG
20	Steigerung der Integration von öffentlich verwalteten Wohnungen	Förderung der räumlichen Durchmischung von normalem und öffentlich gefördertem Wohnungsbau sowie Kommunikation positiver Beispiele zum guten Zusammenleben.	ÖWOB, Tri-Landum