



Sitzungsperiode: 2021-2022  
Datum: 1. Juli 2022

---

**EMPFEHLUNGEN DER BÜRGERVERSAMMLUNG VOM 19. FEBRUAR 2022  
ZUM THEMA „WOHNRAUM FÜR ALLE!“**

**STELLUNGNAHME DER AUSSCHÜSSE ZU DEN EMPFEHLUNGEN**

**B E R I C H T**

**Berichterstatter 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, P. CREUTZ-VILVOYE, K. ELSEN, G. FRECHES, L. GOEBBELS, K.-H. LAMBERTZ,  
F. MOCKEL, R. NELLES, L. SCHOLZEN,  
der beratende Mandatar A. OSSEMANN  
sowie Minister A. ANTONIADIS.

## INHALTSVERZEICHNIS

I.	EINLEITUNG .....	3
II.	STELLUNGNAHMEN DER AUSSCHÜSSE ZU DEN EMPFEHLUNGEN UND DISKUSSION .....	4
1.	Fokus 1: Wohnen für junge Menschen .....	4
1.1.	Stellungnahmen der Ausschüsse zum Fokus 1: Wohnen für junge Menschen .....	6
1.2.	Diskussion zum Fokus 1: Wohnen für junge Menschen .....	13
2.	Fokus 2: Wohnen in Wohngemeinschaften (alternative Wohnformen).....	17
2.1.	Stellungnahmen der Ausschüsse zum Fokus 2: Wohnen in Wohngemeinschaften (Alternative Wohnformen) .....	18
2.2.	Diskussion zum Fokus 2: Wohnen in Wohngemeinschaften (alternative Wohnformen) .....	20
3.	Fokus 3: Wohnen – Privaten Wohnraum bezahlbar machen .....	23
3.1.	Stellungnahmen der Ausschüsse zum Fokus 3: Wohnen – Privaten Wohnraum bezahlbar machen .....	24
3.2.	Diskussion zum Fokus 3: Wohnen – Privaten Wohnraum bezahlbar machen.....	26
4.	Fokus 4: Wohnen – Sozialer Wohnungsbau .....	29
4.1.	Stellungnahmen der Ausschüsse zum Fokus 4: Wohnen – Sozialer Wohnungsbau .....	32
4.2.	Diskussion zum Fokus 4: Wohnen – Sozialer Wohnungsbau.....	33
5.	Fokus 5: Wohnen im ländlichen Lebensraum .....	36
5.1.	Stellungnahmen der Ausschüsse zum Fokus 5: Wohnen im ländlichen Lebensraum .....	37
5.2.	Diskussion zum Fokus 5: Wohnen im ländlichen Lebensraum .....	40
III.	NACHBEREITUNG DER EMPFEHLUNGEN .....	43
IV.	ABSTIMMUNG .....	43
V.	ANLAGEN .....	45
ANLAGE 1 .....	47	
Empfehlungen der Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie (Gesamtfassung) ...	47	
ANLAGE 2 .....	55	
Steckbriefe mit Maßnahmenvorschlägen LEADER-Projekt „Nachhaltig Wohnraum planen“ .....	55	

## I. EINLEITUNG

Der Deutschsprachigen Gemeinschaft wurden zum 1. Januar 2020 in Anwendung von Artikel 139 der Verfassung von der Wallonischen Region die Ausübung der Zuständigkeiten im Bereich des öffentlichen und privaten Wohnungswesens, Teilespekte im Bereich Energie – insbesondere Prämien und Beratung – und im Bereich der Raumordnung sowie gewisser damit verbundener Aspekte übertragen. Diese Grundlagen ermöglichen es der Deutschsprachigen Gemeinschaft, eine eigene Wohnungsbau-, Energie- und Raumordnungspolitik zu definieren und die entsprechenden gesetzlichen Fundamente zu erarbeiten und zu verabschieden.

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 am 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 (schriftliche) Stellungnahmen zu den ihre Zuständigkeitsbereiche tangierenden Empfehlungen der Bürgerversammlung.

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

Mit Datum vom 1. Juli 2022 wurden der Bürgerversammlung die von den Ausschüssen erarbeiteten Stellungnahmen zu den Empfehlungen vorgestellt.

Seitens der Bürgerversammlung nahmen an dieser Sitzung teil: Frau A. Ernst-Kessler, Frau M. Mertes, Frau C. Rauw, Herr E. Rosskamp, Frau U. Rosskamp, Herr G. Schmitz, Herr J. Schyns und Frau Y. Willems-Broichhausen.

Hinzuweisen ist darauf, dass sich neben der Bürgerversammlung auch die von der Regierung eingesetzte Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie, 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“ mit der Zukunft des Wohnungswesens in der Deutschsprachigen Gemeinschaft und der Erarbeitung entsprechender Empfehlungen befassten.

Die Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie setzte sich aus Experten und Akteuren zusammen und widmete sich zentralen Fragen des Wohnungswesens sowie der Energie. Neben Expertenreferaten wurden 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 WFG-LEADER-Projekt<sup>1</sup> „Nachhaltig Wohnraum planen“ wurde 2018 ins Leben gerufen und wird 2023 auslaufen. Es wird in Zusammenarbeit mit lokalen Akteuren, Universitäten, Architekten usw. durchgeführt. 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. Ziel des Projekts ist die Erschließung bezahlbaren Wohnraums durch ein Inventar des Leerstands bzw. der Unternutzung sowie eine 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 der Fachausschüsse zu den Empfehlungen eines jeden Fokus wurden in der Sitzung zwischen der Bürgerversammlung und dem Ausschuss I vom 1. Juli 2022 *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 Lage<sup>2</sup>;
2. Finanzierungsmöglichkeiten für Jugendliche zu fördern und deren Kreditwürdigkeit herzustellen<sup>3</sup>;

---

<sup>1</sup> LEADER ist eine Gemeinschaftsinitiative der EU, die durch die Wallonische Region bzw. die Deutschsprachige Gemeinschaft und den jeweiligen Projektträger gefördert und mitgetragen 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.

<sup>2</sup> Die Einrichtung einer Beobachtungsstelle für eine Bedarfsanalyse und Prognose wird auch von der Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie empfohlen (vgl. Empfehlung Nr. 9).

<sup>3</sup> Gemäß der Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie 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 sollen folgende Punkte beachtet werden:

- 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, sollen in der Deutschsprachigen Gemeinschaft genau aufeinander abgestimmte Finanzierungsinstrumente zur Verfügung stehen:

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

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“ zählt<sup>4</sup>;
4. alternative Wohnformen als Einstieg in die erste eigene Wohnung (z. B. Wohngemeinschaften, Tiny Houses, Wohnalternativen in gemischten Einheiten für Jung und Alt.)<sup>5</sup>;

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

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 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 einzurichten 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 einbezogen werden (Vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 18).

<sup>4</sup> 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).

<sup>5</sup> 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

5. die Unterstützung bei Wohnungsprojekten durch Experten; fachliche Beratung rund ums Bauen oder Renovieren, Expertisen der Kosten, Energieaudit usw. Diese Hilfe soll es den jungen Leuten ermöglichen, Finanzierung und Technik besser zu bewerten, ein Dienst, der aber jedem Interessenten zukommen sollte<sup>6</sup>;
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 Kurzzeitaufenthalte, längere Zeiten oder auch dauerhaft, z. B. auch als Wohngemeinschaften, um ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen<sup>7</sup>;
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-Systeme<sup>8</sup>.

### **1.1. Stellungnahmen der Ausschüsse zum Fokus 1: Wohnen für junge Menschen**

#### Stellungnahmen des Ausschusses I

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

---

und andere Werte sind in Bezug auf ihrer Sinnhaftigkeit und ihre mögliche Anpassung zu überprüfen (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 5).

Das LEADER-Projekt „Neuen Wohnraum planen“ (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 entsprächen Tiny Houses dem Wunsch vieler Menschen nach Reduzierung, Vereinfachung, Naturnähe und Nachhaltigkeit. Sie können ebenfalls für nachhaltiges Wohnen genutzt werden (vgl. LEADER-Empfehlung Nr. 5).

<sup>6</sup> 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).

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

<sup>8</sup> 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).

viele Menschen – vor allem junge Leute, die nicht von ihren Eltern finanziell unterstützt werden – eine beträchtliche Belastung darstellen können, die nicht jeder – selbst bei vollzeitiger Beschäftigung – ohne Weiteres bewältigen kann.

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.

Einer Förderung des mittleren Wohnungsbaus, wie sie von der Bürgerversammlung empfohlen wird, solle – 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 von Mietern und Eigentümern Ghettoisierung verhindert.

Auch gilt es, die Rahmen- und Förderbedingungen im Wohnungswesen so zu gestalten, dass junge Leute, die beabsichtigen, Eigentum zu erwerben, dadurch bewegt werden, vor Ort zu bleiben – in der Perspektive, dass diese Entscheidung sowohl für sie im Hinblick auf ihre Lebensqualität als auch für die öffentliche Hand hinsichtlich damit verbundener Steuereinnahmen mit Vorteilen verbunden ist. Junge Leute, die sich wegen der hohen baulichen Erstehungskosten 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 Unterrichtswesen – zurück, ohne aufgrund ihres Wohnsitzes zu den finanziellen Berechnungsgrundlagen der Deutschsprachigen Gemeinschaft gezählt zu werden. Dieser Aspekt ist vor allem im Hinblick auf eine im Rahmen einer weiteren Staatsreform eventuell anstehende Übertragung zur Erhebung gewisser Steuern vom Föderalstaat oder von 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 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 erfordert, 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 einer stärkeren Neuansiedlung ist nur einhergehend mit einem möglichst breiten Mobilitäts- und einem 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 – sind ein interessanter Ansatz. Ihre Realisierbarkeit ist allerdings mit einigen Fragen verbunden.

Wohngemeinschaften junger Leute entspringen in der Regel einer Privatinitiative und situieren sich auf dem allgemeinen Wohnungsmarkt.

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 abzугleiten.

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

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.

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 bemerken, dass dies 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 autonome Wohnformen für Menschen mit Beeinträchtigung unter Zuhilfenahme einer externen Begleitung hinzuweisen. Individuelle Wohnangebote wie die Wohnressourcen, bei denen eine Person mit Beeinträchtigung Aufnahme bei einer Familie findet, basieren teils auf einer gesellschaftlichen Einstellung, die sich freilich wandeln und ihr Bestehen infrage stellen kann.

Anzumerken ist, dass integrative Wohnprojekte – wie die Erfahrung zeigt – nicht stets nach Vorstellung der Initiatoren funktionieren, da es sich herausstellen kann, 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.

Was die Erstellung energetischer Konzepte im Wohnungswesen in der Deutschsprachigen Gemeinschaft – aber nicht nur hier – betrifft, stellt dies 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 von Initiatoren derartiger Pilotprojekte 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.

Die 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. Nichtdestotrotz 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 Bezugshaltung von gemeinschaftlich orientierter Nutzung von Wohnraum gleichzeitig die Attraktivität steigern könnte und somit durch andere Empfehlungen der Bürgerversammlung abgedeckt werden könnte (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. indem 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 DSL für Personen mit Unterstützungsbedarf.

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

Zum Vorschlag, bei der Errichtung großer Appartement-Bauten verpflichtend Wohnseinheiten 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 Appartementhäusern 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, macht 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 DSL können Personen mit Beeinträchtigung auch autonom leben. Dies ist allerdings nur bis zu einem gewissen Beeinträchtigungsgrad möglich. Dazu verfügt die DSL über zwei 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 DSL 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 Wohnungsbau gesellschaft 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. Mittlerweile sind in den Gebäuden Kurzzeitaufenthaltsplätze angesiedelt.

## **1.2. Diskussion zum Fokus 1: Wohnen für junge Menschen**

### **1.2.1. Reaktion der Bürgerversammlung**

Ein Mitglied der Bürgerversammlung erklärt, die Fokusgruppe 1 hat mit großem Interesse zur Kenntnis genommen, dass die Deutschsprachige Gemeinschaft bereits zahlreiche Angebote im Bereich des Wohnungswesens bereithält, die den Mitgliedern der Bürgerversammlung nicht bekannt waren und von denen sie mit großem Interesse Kenntnis genommen hat. Die ergriffenen Initiativen sind als wegweisend und lobenswert zu bezeichnen. Auch hätten verschiedene Arbeitsgruppen, Experten und Feldakteure schon eine Vielzahl von Themen und Aspekten des Wohnungswesens beleuchtet, bearbeitet und fachkundig analysiert – so u. a. die von der Regierung eingesetzte Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie, die am WFG-LEADER-Projekt „Nachhaltig Wohnraum planen“ Beteiligten und die DSL.

Die Fokusgruppe 1 hat des Weiteren festgestellt, dass die Arbeitsgruppen, Experten, Einrichtungen und auch die Fachausschüsse in beachtlichem Maße zu denselben Schlussfolgerungen wie die Bürgerversammlung gelangt sind. Dabei wurde der Schwerpunkt von den Arbeitsgruppen, Experten, Einrichtungen und den Ausschüssen eher auf den rechtlichen Rahmen und die Möglichkeiten, die die Deutschsprachige Gemeinschaft hat, um im Wohnungswesen Dinge zu bewegen, gelegt. Dieser Blickwinkel ist der Bürgerversammlung mangels entsprechender Expertise der Bürger so nicht möglich gewesen. Die Bürgerversammlung dankt daher für die zusätzlichen, aufschlussreichen Auskünfte, die den Blick auf ihr Thema befürchteten.

Zu den Empfehlungen bemerkt das Mitglied der Bürgerversammlung, dass das Verfassen einer Studie als Bedarfsanalyse zum Wohnbedarf junger Leute respektive die Schaffung einer Beobachtungs- und Anlaufstelle, bei der Jugendliche sich informieren und artikulieren können, für die Bürgerversammlung von primärer Bedeutung sind. Beide Instrumente werden nach Ansicht der Bürgerversammlung helfen, Wohnungen für junge Leute zu schaffen und altersgerecht zu gestalten.

Langfristiges Ziel müsste es sein, dass die junge Generation in der Deutschsprachigen Gemeinschaft dank eines ausreichenden Wohnungsangebots vor Ort bleibt, hier Arbeit findet, sich sozial und familiär entfaltet und somit zur Sicherung der langfristigen Lebensqualität in der Deutschsprachigen Gemeinschaft beiträgt.

### **1.2.2. Reaktion der Regierung**

Der Minister für Gesundheit und Soziales, Raumordnung und Wohnungswesen macht darauf aufmerksam, dass der am 1. Januar 2020 erfolgten Übernahme der Ausübung der

regionalen Zuständigkeiten das Wohnungswesen, Energie und der Raumordnung eine intensive Gestaltungsphase gefolgt ist, deren Ziel es ist, eine inhaltliche Anpassung der Gesetzgebung im Bereich des Wohnungswesens, der Energie und der Raumordnung an die Belange und Gegebenheiten in der Deutschsprachigen Gemeinschaft vorzunehmen.

Der Minister weiter: Wohnungswesen, Energie und Raumordnung sind unabdingbar miteinander verknüpft. Mit der Ausübung der Zuständigkeit für das Wohnungswesen, die Energiepolitik und die Raumordnung hat die Deutschsprachige Gemeinschaft endlich die Möglichkeiten, gebietsspezifisch adäquate Maßnahmen zu ergreifen, um die lokalen Lebensbedingungen für die Menschen zu verbessern.

Wohnen ist ein elementares Grundbedürfnis, das auch in Artikel 23 der Verfassung geschützt wird und für den Gesetzgeber eine Voraussetzung für ein menschenwürdiges Leben ist.

Momentan, so der Minister, befassen sich die Regierung und Parlament primär mit der Neugestaltung der Raumordnung.

Zur Anpassung der Gesetzgebung in der Raumordnung hat sich die Regierung für einen Dreiphasenprozess entschieden:

- Phase 1: schnell und effizient über einen Regierungserlass zu handeln. In der ersten Phase geht es um kurzfristig zu ergreifende Maßnahmen, die sicherstellen sollen, dass die laufenden Anträge, deren Anzahl sich jährlich auf circa 1.000 Akten beläuft, ordnungsgemäß bearbeitet werden können. Dies soll hauptsächlich über einen Regierungserlass geregelt werden.
- Phase 2: erste Weichenstellungen im dekretalen Teil. In der zweiten Phase wird über die Zielsetzung der Neugestaltung der Raumordnung auf Gesamtebene der Deutschsprachigen Gemeinschaft, aber auch auf ihren Unterebenen – wie Gemeinden und Gemeindeviertel sowie in ökonomischer, ökologischer, sozialer Hinsicht usw. – nachgedacht. Das Resultat und der Reformprozess sollen sich in dekretalen Bestimmungen, die das Parlament verabschiedet, niederschlagen.
- Phase 3: globale Reform der Raumordnungsgesetzgebung auf Basis der Erarbeitung einer Raumstrategie für das Gebiet deutscher Sprache.

Der Minister bemerkt, da das Ergebnis der Phase 3 voraussichtlich im Jahr 2024 vorliegen wird und erst ab diesem Datum eine neue Gesetzgebung erarbeitet werden kann, wird ein Teil der aktuell geltenden Gesetzgebung schon angepasst, um bereits jetzt einen Mehrwert der Übertragung in ersten Punkten herbeizuführen. So hat die Regierung in einem ersten Umsetzungsschritt einen Dekretentwurf zur Abänderung des dekretalen Teils des Gesetzbuches über die räumliche Entwicklung und des Dekrets vom 18. März 2022 zur Infrastruktur beim Parlament hinterlegt.<sup>9</sup> Der Dekretentwurf ist in der Phase 2 angesiedelt.

Ferner sei beabsichtigt, ein mobiles SondierungsInstrument einzusetzen, dessen Funktion darin besteht, an ausgewählten Standorten in der Deutschsprachigen Gemeinschaft die Meinung der Bevölkerung zu gewissen Aspekten der angestrebten Reformen einzuholen.

Eine Synthese sämtlicher Arbeiten, so der Minister, wird letztlich die Gesamtstrategie bestimmen.

Der Minister macht darauf aufmerksam, dass in Bezug auf den Bereich des Wohnungswesens ebenfalls Reformen in der Gesetzgebung vorbereitet werden.

Insbesondere beim öffentlich geförderten Wohnungsbau soll intensiv auf den lokalen Bedarf eingegangen werden. Ferner sollen die Vergabekriterien für Sozialwohnungen neu definiert werden.

---

<sup>9</sup> Siehe Dokument 187 (2021-2022) Nr. 1.

Die von der Bürgerversammlung geforderte zweite Schiene eines mittleren Wohnungsbaus soll bei den Reformen ebenfalls besondere Berücksichtigung finden.

Überdies soll ein großer Teil des Wohnungsparks der Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes „Öffentlicher Wohnungsbau Ostbelgien“ (ÖWOB) – zunächst in finanzieller Kooperation mit dem Europäischen Wiederaufbaufonds und später ohne Zuhilfenahme von Fremdmitteln – umfangreich energiepolitisch saniert werden. Dies soll es den Mietern ermöglichen, ihre Energierechnungen beträchtlich und nachhaltig zu senken.

Der Minister ruft in Erinnerung, dass die Eigenheimquote in Belgien mit 70 % stark über dem europäischen Durchschnitt liegt. Nur circa 4 % des Wohnraums in der Deutschsprachigen Gemeinschaft ist öffentlich gefördert.

Der Minister weiter: Betreffend neue Wohnungsformen wie Tiny Houses müssten ihre Vor- und Nachteile sowie ihre sozialen und ökologischen Auswirkungen genauestens analysiert werden. Romantisierende Aspekte sind dabei außen vor zu lassen. So hat ein Tiny House nachgewiesenermaßen eine schlechtere energetische Bilanz als ein Mehrfamilienhaus. Die Anschlüsse für Wasser, Abwasser, Energie, die mit Kosten und Auflagen verbunden sind, sind auch bei einem Tiny House nötig.

Die Gemeinden sind zurzeit damit befasst, Leitlinien zur Bewilligung der Errichtung von Tiny Houses zu erstellen. Die Stadt Eupen hat diese Richtlinien nach Konzertierung mit der Regierung schon erstellt. In Anwendung der aktuell geltenden Gesetzgebung in der Raumordnung ist es bereits möglich, ein Tiny House zu errichten. Hierzu benötigt man allerdings auch eine Baugenehmigung.

Der Ermittlung des potenziellen Wohnungsbedarfs, wie von der Bürgerversammlung empfohlen, so der Minister weiter, misst die Regierung hohe Bedeutung zu. Infolgedessen hat sie eine Bedarfsanalyse in Auftrag gegeben. Mit Experten der RWTH Aachen wird zurzeit sowohl eine kurz- als auch langfristige Bedarfserfassung durchgeführt und die Einrichtung einer Beobachtungsstelle beraten. Dabei wird sich allerdings nicht einzig auf junge Menschen als Zielgruppe fokussiert, sondern ein breiterer Ansatz bearbeitet, da dies indiziert erschien und sich die Bedürfnisse sowie Möglichkeiten – insbesondere finanzieller Art – je nach Generation und sozialer Gruppe unterschiedlich gestalten.

Im Hinblick auf eine finanzielle Unterstützung von jungen Menschen beim Erwerb von Immobilieneigentum – auch unter den Zeichen zunehmend steigender Preise infolge der Coronapandemie und der hohen Inflationsrate – ist die Regierung um Lösungen bemüht. Hierbei müssen freilich die finanziellen Möglichkeiten beachtet werden.

Tatsache ist, dass der Anteil junger Kreditnehmer zwischen 18 und 34 Jahren von 41 % im Jahr 2006 auf 35 % im Jahr 2021 stark zurückgegangen ist. Die steigenden Immobilienpreise haben zur Folge, dass mehr Eigenkapital für den Kauf einer Immobilie benötigt wird. Dies kann junge Leute, die kein beträchtliches Eigenkapital besitzen, dazu zwingen, Kredite mit höheren Rückzahlungskosten aufzunehmen. Der durchschnittliche Eigenkapitalanteil ist von 36.000 Euro im Jahr 2018 auf 57.000 Euro im Jahr 2021 gestiegen. Zudem kletterten die Wohnungspreise in Belgien zwischen 2019 und 2021 um 16,4 %. Die Senkung der Zinssätze stellt jedoch ebenfalls einen Faktor dar, der berücksichtigt werden muss. Sie fielen von rund 14 % in den 1980er Jahren auf durchschnittlich nur noch 1,5 % im Jahr 2021, steigen aber langsam wieder an.

Der Minister weist darauf hin, dass auch die Gemeinden sehr aktiv sind, um jungen Menschen, die sich vor Ort niederlassen möchten, dabei behilflich zu sein, z. B. in Form eines Angebots von Bauland unter Marktpreisen.

Tatsache, so der Minister, ist aber, dass in Belgien seit Jahren eine beträchtliche Steigerung der Immobilien-, Grundstücks- und Mietpreise feststellbar ist, wobei die Preissteigerung in der Deutschsprachigen Gemeinschaft noch erheblich dynamischer als im benachbarten

französischsprachigen Landesteil ausfällt, was einen Indikator dafür darstellt, dass die hiesige Lebensqualität sehr hoch und Appartements und Häuser aus diesem Grund stark nachgefragt sind.

Der Minister weiter: Die Bürgerversammlung empfiehlt ferner die Schaffung von alternativen Wohnprojekten für Personen mit Beeinträchtigung. Diesbezüglich weist er darauf hin, dass es in der Deutschsprachigen Gemeinschaft seit vielen Jahren zahlreiche Wohnangebote für Personen mit Beeinträchtigung in unterschiedlicher Ausformung – wie Wohnheime, Wohnressourcen, Trainingswohnungen usw. – gibt, wobei ein weiterer Ausbau von der DSL in Kooperation mit Trägern anvisiert wird.

Der Minister hält fest, dass die Deutschsprachige Gemeinschaft höchstmöglich bestrebt ist, den Bereich des Wohnungswesens in jeder Form zugunsten der verschiedenen Zielgruppen zu gestalten und zu unterstützen. Wohnen dürfe in der Deutschsprachigen Gemeinschaft kein Luxus sein und müsse für alle Menschen, unabhängig von ihrer sozialen Herkunft, sicher und bezahlbar sein.

### **1.2.3. Reaktion der Parlamentarier**

Sämtliche Ausschussmitglieder bekräftigen im Namen ihrer Fraktion die Unterstützung zur Durchführung einer Wohnraumbedarfsanalyse mit breitem, generationenübergreifendem Ansatz. Dabei sollten die demografische Entwicklung und altersgerechte Wohnformen berücksichtigt werden.

Ein Ausschussmitglied erklärt, betreffend die Finanzierung des Ankaufs einer Immobilie durch junge Leute sei es nach seinem Dafürhalten angezeigt, mit erfahrenen Finanzdienstleistern wie Banken und Versicherungen zu eruieren, was möglich ist, was realistisch ist und was mit Unterstützung der Deutschsprachigen Gemeinschaft an Hilfsangeboten machbar ist. Zur Schaffung von intelligenten Finanzierungsinstrumenten ist Expertenwissen notwendig.

Auch sollte über eine schulische Annäherung an das Thema Wohnen nachgedacht werden.

Ein anderes Mitglied merkt an, dass die Attraktivität des Standortes einer Immobilie oder eines Grundstücks von hoher Bedeutung ist. Die Erfahrung in einigen Gemeinden zeigt, dass vergünstigtes Bauland nicht das allein ausschlaggebende Kriterium ist, um sich dort niederzulassen.

Ein Ausschussmitglied bemerkt, dass die Deutschsprachige Gemeinschaft im Rahmen ihrer Möglichkeiten zwar sehr aktiv im Wohnungsbereich ist, andere Hebel aber beim Föderalstaat liegen. Eine Resolution scheint ihm ein guter Weg, den Föderalstaat für die Aktivierung dieser Hebel zu motivieren, z. B. die steuerliche Abzugsfähigkeit von Krediten für ein Eigenheim zu erhöhen.

Die Qualität und die Nachhaltigkeit von Wohnraum, so ein anderes Ausschussmitglied, sollte immer im Fokus sämtlicher Bestrebungen stehen.

Ein Ausschussmitglied erklärt, dass die Deutschsprachige Gemeinschaft und ihre Gemeinden in Fragen der Wohnungsbaupolitik in engster Zusammenarbeit agieren müssten. Die Gemeinden seien die privilegierten Partner, da sie die bürgerlichste Ebene darstellten und den lokalen Bedarf am besten einschätzen könnten.

Fraktionsübergreifend besteht Einigkeit darin, dass es von hoher Bedeutung ist, dass Personen, die ihren Lebensmittelpunkt in der Deutschsprachigen Gemeinschaft haben möchten, dieses Ziel auch im Hinblick auf ihre Wohnmöglichkeiten, sei es zur Miete oder als Eigentum, unter akzeptablen finanziellen Bedingungen realisieren können. Die politische Unterstützung dieses Anliegens müsse für die Deutschsprachige Gemeinschaft oberste Priorität haben.

## 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“ hinausgehen<sup>10</sup>;
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 bewerben<sup>11</sup>;
15. die sozialen Immobilienagenturen (SIA) „Wohnraum für Alle“ und „Tri-Landum“ 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 können<sup>12</sup>;
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.

---

<sup>10</sup> 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 Sozialhilfezentren sowie zur Überarbeitung des Vergabesystems für öffentliche Wohnungen an (vgl. LEADER-Empfehlung Nr. 14).

<sup>11</sup> 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).

<sup>12</sup> 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).

## **2.1. Stellungnahmen der Ausschüsse zum Fokus 2: Wohnen in Wohngemeinschaften (Alternative Wohnformen)**

### Stellungnahmen des Ausschusses I

Ausschuss I hält fest, dass die Gesetze und Rahmenbedingungen betreffend das Wohnungswesen selbstverständlich im breitestmöglichen Umfang bekannt gemacht werden sollen – 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass für die Regelung der Kombinierbarkeit der Sozialleistungen von in einer Wohngemeinschaft zusammenwohnenden Personen nicht die Deutschsprachige Gemeinschaft, sondern der Föderalstaat zuständig ist.

Über neue Wege zum Erwerb einer eigenen Immobilie – wie etwa die Bildung von Genossenschaften, die 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 diese Quote in Belgien – wie bereits angemerkt – stark über dem europäischen Durchschnitt liegt. Es sollte nach bestehenden Best-Practice-Beispielen Ausschau gehalten werden.

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

Zur Förderung alternativer Wohnformen hält der Ausschuss fest, 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 gemachte Aussage 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 werden 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 2000er-Jahren betreffend Seniorenwohngemeinschaften seitens der Deutschsprachigen Gemeinschaft mehrere größere Informations- und Sensibilisierungskampagnen durchgeführt und erste Schritte in die Wege geleitet wurden, so die Gründung einer Abbeyfield-Vereinigung.

Das Abbeyfield-Konzept wurde ab 1950 in Großbritannien mit dem Zweck der Hilfe zur Selbsthilfe initiiert. Damals sollte einsamen älteren, aber noch autonomen Menschen in Form eines aktiven Gemeinwesens unter einem Dach – unterstützt durch eine Betreuungsperson – ein neues Zuhause gegeben werden. Die Abbeyfield-Häuser wurden von lokalen Vereinen, zu denen sich engagierte Bürger aus Nachbarschaft, Kirchengemeinde und Region zusammengeschlossen hatten, initiiert und betrieben. Diese Seniorenwohngemeinschaften haben weltweit mehrere Hundert Nachahmer gefunden, so auch in Belgien. Abbeyfield ist die weltweit verbreitetste alternative Wohnform für ältere Menschen.

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 Folge 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 ihre Zimmer zurückzogen haben 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 werden und im Rahmen des Dekrets vom 13. Dezember 2018 über die Angebote für Senioren und Personen mit Unterstützungsbedarf sowie über die Palliativpflege kann eine Anschubfinanzierung gewährt werden.

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

### **2.2.1. Reaktion der Bürgerversammlung**

Ein Mitglied der Bürgerversammlung teilt im Namen der Fokusgruppe 2 mit, dass die Reaktionen der Ausschüsse auf die formulierten Empfehlungen klar und verständlich sind.

Das Mitglied bittet die Regierung um zusätzliche Erläuterungen zur Kombinierbarkeit von Sozialleistungen im Fall einer Wohngemeinschaft von Personen und zu den Initiativen der Regierung hinsichtlich der Schaffung neuer kollektiver Wohnformen für Senioren sowie zur entsprechenden Öffentlichkeitsarbeit, die seines Erachtens durch die von der Bürgerversammlung angeregte Plattform übernommen werden könne.

Ferner bemerkt das Mitglied, dass in der Deutschsprachigen Gemeinschaft trotz umfangreicher Bemühungen kein Abbeyfield-Projekt ins Leben gerufen werden konnte. Es sollte darüber nachgedacht werden, diese Idee nochmals aufzugreifen.

Ein anderes Mitglied der Bürgerversammlung spricht das Thema alternativer Wohnformen für Senioren an. Momentan, so das Mitglied, besteht, wenn ein Senior nicht mehr zu Hause wohnen kann, in der Regel eigentlich nur die Option einer Aufnahme in einem Wohn- und Pflegezentrum für Senioren (WPZS). Alternative Wohnformen für Senioren könnten nach Dafürhalten der Bürgerversammlung – ergänzt durch ein adäquates Hilfsangebot – eine Brückenfunktion wahrnehmen und dem Senior weiterhin ein Leben in gewisser Autonomie ermöglichen.

Gesetzt den Fall, so ein anderes Mitglied der Bürgersammlung, eine Gruppe von Personen entschließt sich, gemeinsam eine Immobilie zu kaufen, die sie als Wohngemeinschaft nutzt.

Hier stellt sich seines Erachtens die Frage, wie der Fall geregelt wird, dass ein Mitglied die Wohngemeinschaft verlassen und seinen Eigentumsanteil veräußern möchte. In diesem Fall wäre die gesamte Wohngemeinschaft gefährdet.

Ein weiteres Mitglied der Bürgerversammlung bemerkt, dass zur Förderung von alternativen Wohnformen auch eine Anlaufstelle denkbar wäre, bei der Personen, die sich für eine solche Wohnform interessieren, zu allen praktischen und rechtlichen Fragen Auskünfte einholen können. Parallel zur Beratung könnte auch ein großer Erfahrungsschatz hinsichtlich der Gründung und des Funktionierens von alternativen Wohnformen gesammelt werden.

### 2.2.2. Reaktion der Regierung

Der Minister für Gesundheit und Soziales, Raumordnung und Wohnungswesen weist nochmals darauf hin, dass für die Kombinierbarkeit der Sozialleistungen von in einer Wohngemeinschaft zusammenlebenden Personen der Föderalstaat zuständig ist. Die Kombinierbarkeit werde in den jeweiligen Gesetzgebungen – Eingliederungshilfe, Alters-, Behinderten- und Invalidenrente, Arbeitslosengeld usw. – geregelt. Die föderale Ministerin für Pensionen und soziale Eingliederung hat das Thema unerwünschter Nebeneffekte und eine Neubewertung der Kombinierbarkeit auf ihre Agenda gesetzt, um angepasste neue Lösungen zu finden. Bezieher von Sozialleistungen, so der Minister, leben häufig in einer Partnerschaft unter einem Dach, halten aber zwei eigenständige Wohnsitze aufrecht, um nicht Anrechte bei ihren Sozialleistungen zu verlieren. Bei einer Kontrolle wird dies als Betrug gewertet. Es müsse aber gelten, Isolierung entgegenzuwirken bei gleichzeitig annehmbarer Lebensqualität. In diesem Kontext kann z. B. über eine organisierte kollektive Wohnform nachgedacht werden.

Betreffend alternative Wohnformen für Senioren erinnert der Minister daran, dass die Deutschsprachige Gemeinschaft schon seit Anfang der 2000er-Jahre dafür wirbt und dass er dieses Thema während seiner Amtsperiode 2014-2019 zu einem seiner politischen Schwerpunkte erklärt hat. Die Idee wird von der Zielgruppe generell befürwortet, für die eigene Situation aber in der Regel als nicht geeignet angesehen. Seine Hoffnung besteht darin, dass nun langsam, aber sicher Generationen in das Seniorenalter nachrücken, die in ihrem Leben – z. B. als Student – bereits Erfahrungen mit kollektiven Wohnformen gemacht haben und diesen entsprechend positiv gegenüberstehen.

Der Minister erinnert daran, dass neben allgemeinen Sensibilisierungskampagnen für alternative Wohnformen im Alter ein erstes beim Wohn- und Pflegezentrum für Senioren St. Joseph in Eupen angesiedeltes Pilotprojekt durchgeführt wurde. Im Rahmen der Stellungnahmen der Ausschüsse wurde schon ausgeführt, dass dieses Vorhaben nicht den angestrebten Erfolg erzielt hat, insofern die beteiligten Senioren es bevorzugten, ihrer eigenen Wege zu gehen, individuelle Rückzugsorte zu suchen und kein richtiges Zusammenleben entstanden ist. U. a. resultierend aus den mit dem Pilotprojekt gemachten Erfahrungen, so der Minister, ist das Konzept der neuen Seniorenresidenz in der Borngasse in Eupen hervorgegangen, das von der Deutschsprachigen Gemeinschaft gemeinsam mit der Stadt Eupen entwickelt wurde sowie gefördert wird. Die Seniorenresidenz verfügt für jeden Bewohner über einen eigenen Wohnbereich mit Bad sowie Toilette und sieht darüber hinaus einen Gemeinschaftsraum vor. Die Einrichtung wird in Kürze ihren Betrieb aufnehmen; die Betriebsaufnahme hat sich verzögert, da die Räumlichkeiten nach der Flutkatastrophe von Juli 2021 zur Unterbringung von Opfern genutzt wurde.

### 2.2.3. Reaktion der Parlamentarier

Nach seiner Meinung, so ein Ausschussmitglied, sollte die Regierung eine weitere, groß angelegte Sensibilisierungskampagne zu kollektiven Wohnformen im Alter – vorzugsweise in einfacher Sprache – starten.

Des Weiteren sollte über eine Neubelebung des Abbeyfield-Konzepts in der Deutschsprachigen Gemeinschaft nachgedacht werden.

Bei der Förderung kollektiver Wohnformen müsse auch an die zunehmend größer werdende Gruppe an Demenz erkrankter Personen gedacht werden. Als interessantes Beispiel könne das von der AWO Gesellschaft für Altenhilfeeinrichtungen betriebene Seniorencentrum Süssendell (Demenzdorf) in Stolberg angeführt werden.

Ein anderes Ausschussmitglied begrüßt die von der Bürgerversammlung eingebrachte Idee der Schaffung einer Plattform, stellt sich aber die Frage, für wen diese das geeignete Medium ist. Ihm scheint die Plattform eher für ein versierteres Publikum zweckdienlich. Aus diesem Grund sollte bei ihrer Schaffung vielleicht enger mit Einrichtungen gearbeitet werden, die schon in beratender Funktion tätig sind, wie etwa die DSL oder Gemeindedienste.

Ein weiteres Ausschussmitglied bemerkt, dass alternative Wohnformen angesichts der gesellschaftlichen Entwicklung in den nächsten Jahren in den Städten mit ihrem hohen Preisdruck auf dem Immobilien- und Mietmarkt wohl generell an Bedeutung gewinnen werden. Demgegenüber wird sich die Situation auf dem Land wahrscheinlich entspannter darstellen und die Entwicklung neuer Wohnformen wohl langsamer vorangehen.

Das Mitglied weiter: Die Gründung von Genossenschaften könne auch in einem semiurbanen und ländlichen Raum wie der Deutschsprachigen Gemeinschaft von Interesse sein, wie das erfolgreiche Beispiel der hiesigen Wohnungsbaugenossenschaften, die nun zu einer einzigen Gesellschaft fusioniert worden sind, zeigt. Die Gründung von Genossenschaften ist durch politische Impulse zu fördern.

Seines Erachtens, so ein anderes Ausschussmitglied, besteht der zentrale Hebel zur Förderung und Etablierung neuer Wohnformen in einer grundlegenden Sensibilisierung der potenziellen Zielgruppen. In diesem Zusammenhang kann auf die Entwicklung der Ärztehäuser in der Deutschsprachigen Gemeinschaft hingewiesen werden. Vor zwanzig Jahren wurde die Gründung von Ärztehäusern noch als kaum realisierbar eingestuft; mittlerweile sind sie zwar noch nicht die Norm, aber bei Weitem keine Ausnahmerscheinung mehr. Die Wohngewohnheiten der nächsten Generationen werden sich ändern und Wohngemeinschaften damit wohl auch populärer werden. Der Grundstein dafür müsse jetzt in Form einer langfristigen Sensibilisierungs- und Informationskampagne, die die Zielgruppen erreicht, gelegt werden.

Ein Ausschussmitglied bemerkt, dass in den Eifelgemeinden die Zeit für alternative Wohnformen für Senioren sicherlich noch nicht reif ist, da das Bild einer autonomen Lebensweise in den eigenen vier Wänden generationsübergreifend noch vorherrschend ist und wahrscheinlich auch noch länger bleiben wird. Dies bedeutet nicht, dass keine entsprechenden Sensibilisierungskampagnen lanciert werden sollen. Es wird allerdings ein weiter Weg, das Ziel zu erreichen.

Nach Auffassung seiner Fraktion, so ein Ausschussmitglied, besteht hinsichtlich der Schaffung neuer, alternativer Wohnformen noch ein hoher und angesichts des innovativen Charakters komplexer Beratungs- und Informationsbedarf. Vieles müsse auch noch rechtlich analysiert und gegebenenfalls geregelt werden.

### 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 wird<sup>13</sup>;
18. die Raumordnungsvorschriften mit den Vorschriften der einzelnen Gemeinden abzulegen, damit diese sich nicht gegenseitig ausschließen (Beispiel: Der empfohlene Dachvorsprung für die Energieeffizienz wird in der Gemeinde Eupen nicht erlaubt.)<sup>14</sup>;
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 finanziell starken, profitorientierten Promotor, sondern durch einen öffentlichen Ideenwettbewerb zur Gestaltung und Nutzung entschieden werden<sup>15</sup>;
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 vorzusehen<sup>16</sup>;
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 Altgebäuden sollte getrennt betrachtet werden. Altgebäude sind historisch relevant, denkmalgeschützt oder im Bereich eines denkmalgeschützten Gebäudes. Besonders zu schützen ist das Erscheinungsbild;

<sup>13</sup> 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).

<sup>14</sup> 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).

<sup>15</sup> 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).

<sup>16</sup> 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 % bezuschusste 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 des Neubaus von Wohnraum neben Umbau von bestehender Bausubstanz zu berücksichtigen (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 2).

- 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 bauen<sup>17</sup>;
26. Anreize zu schaffen, um leerstehende Wohnungen zu renovieren und über die sozialen Immobilienagenturen zu vermieten.

### **3.1. Stellungnahmen der Ausschüsse zum Fokus 3: Wohnen – Privaten Wohnraum bezahlbar machen**

#### Stellungnahmen des Ausschusses I

Ausschuss I stellt fest, dass sich die in Fokus 3 enthaltenen Empfehlungen in hohem Maße auf Zuständigkeiten, deren Ausübung der Deutschsprachigen Gemeinschaft von der Wallonischen Region zum 1. Januar 2020 übertragen wurde, beziehen. In Anwendung der neuen Gemeinschaftszuständigkeiten für das Wohnungswesen und für die Raumordnung lässt sich – wie ebenfalls von der Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie festgestellt – Wohnraum über raumordnungspolitische Bestimmung schaffen und seine Gestaltung fördern.

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<sup>18</sup> befindet man sich mitten im Prozess einer Überarbeitung der Raumordnungsvorschriften im Hinblick auf eine maßgeschneiderte Anpassung an die Gegebenheiten in der Deutschsprachigen Gemeinschaften.

---

<sup>17</sup> 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 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 Bezugsschaltung 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 bezahlbare 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).

<sup>18</sup> Vgl. Dokument 187 (2021-2022) Nr. 1.

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 über neue Gesetzesinitiativen berücksichtigt werden.

Zur Empfehlung, die Gesetzgebung über den Städtebau dahin gehend abzuändern, dass ab einer festzulegenden Größenordnung Großprojekte in ihrer Ausgestaltung nicht mehr nur durch einen finanziell starken, gewinnorientierten Promoter allein festgelegt werden können, 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 Grenzen gesetzt sind.

Zur Empfehlung, dass die Energieversorgung möglichst nicht auf einzelne Häuser konzentriert werden sollte, sondern auf Parzellen und Wohngebiete und unter Einbeziehung der Gemeinden oder der Deutschsprachigen Gemeinschaft zu planen sind, bemerkt der Ausschuss, dass energetische Aspekte auf jeden Fall immer auf ihre Indikation und ihre Durchschlagskraft zu prüfen sind.

Sanierungsprämien auf Materialkosten für Arbeiten in Eigenleistung zu gewähren ist nicht unproblematisch. Der föderale Gesetzgeber hat einen niedrigen Mehrwertsteuersatz 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 empfohlen. 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 Renovierungskosten, Erbschaftsprobleme usw.

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

### Schriftliche Stellungnahmen des Ausschuss II

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

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

Zunächst ist festzuhalten, dass es einer genauen Definition des Begriffes „Altbau“ – auch in Abgrenzung zum denkmalgeschützten Gebäude – bedarf. Es sollte zwischen Alt bauten 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 Ghettoisierung 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 sollte 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 eine schriftliche Stellungnahme 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 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 dazu 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

Ein Mitglied der Bürgerversammlung bemerkt, dass die Fokusgruppe 3 es begrüßt, dass ihre Empfehlungen in den Ausschüssen weitgehend Gehör gefunden haben. Gewisse

Empfehlungen sind leider aber nicht aufgegriffen worden, so die Empfehlung Nr. 18, die darin besteht, die Raumordnungsvorschriften mit den Vorschriften der einzelnen Gemeinden abzulegen, damit diese sich nicht gegenseitig ausschließen.

Der Bürgerversammlung, so das Mitglied weiter, ist bewusst, dass dem Gesetzgeber Grenzen gesetzt sind in Bezug auf die Einflussnahme bei der Gestaltung und Aufteilung von privat errichteten Appartementgebäuden. Für die Zukunft würde sich die Bürgerversammlung betreffend Immobilien und Grundstücke im Besitz der öffentlichen Hand wünschen, dass diese nicht ohne gewisse Auflagen an Baupromotoren veräußert werden. Ein Ideenwettbewerb als Auflage ist nach ihrem Dafürhalten denkbar.

Die Regeln der freien Marktwirtschaft sind natürlich zu beachten; vor diesem Hintergrund ist es nachvollziehbar, dass Eigentümer von Immobilien nicht davon angetan sind, wenn die Verwendung ihres Gutes von politischer Seite mit einengenden Auflagen versehen wird.

Das Mitglied fährt fort, von den Ausschüssen ist auch nicht auf die Empfehlung, alte Parzellierungsvorschriften zu modernisieren, um Möglichkeiten zu schaffen, mehr Wohnraum zu bauen, eingegangen worden.

Zur energetischen Sanierung von Altbauten – nicht unbedingt denkmalgeschützt –, die oft das Bild des Zentrums eines Dorfes oder einer Stadt prägen und die deshalb erhalten bleiben sollen, ist anzumerken, dass eine Vielzahl von Aspekten und Vorschriften zu beachten ist, die sehr kompliziert sowie kostenträchtig sind. Ob sich Bürger die Sanierung von Altbauten auf lange Sicht noch leisten können, ist nach Einschätzung der Bürgerversammlung eine offene Frage. Alle künftigen gesetzlichen und behördlichen Auflagen sollten deshalb unter dem Gesichtspunkt der Bezahlbarkeit getroffen werden.

Ferner stellt sich für die Bürgerversammlung angesichts der aktuell hohen Preise für Handwerker und des Fachkräftemangels, der ebenfalls auf die Preise durchschlägt, die Frage, ob die von der öffentlichen Hand gewährten Prämien ausreichen, um die Arbeiten im gewünschten und technisch sinnvollen Maß durchführen zu lassen.

### 3.2.2. Reaktion der Regierung

Der Minister für Gesundheit und Soziales, Raumordnung und Wohnungswesen bestätigt, dass die öffentliche Hand bei der Ausschreibung von Immobilienprojekten gewisse Auflagen auferlegen kann. Bei Großprojekten der privaten Hand soll im Rahmen der Reformen im Bereich des Wohnungswesens und der Raumordnung vorgesehen werden, dass zur Erteilung einer Baugenehmigung durch die lokale Behörde Auflagen bestimmt werden können. Die Auflagen könnten auch in Form eines Ideenwettbewerbs ermittelt werden. Es soll sich aber um eine Kann-Bestimmung handeln.

Eine Überarbeitung alter Parzellierungsvorschriften, wie von der Bürgerversammlung angeregt, könnte ins Auge gefasst werden.

Betreffend die Sanierung von Altbauten, so der Minister, würden für den Bürger zumutbare finanzielle Lösungen angestrebt. Er erinnert daran, dass der Föderalstaat schon jetzt einige Steuervergünstigungen bei Arbeiten an Altbauten gewährt.

Zur energetischen Sanierung von Altbauten weist der Minister darauf hin, dass die Deutschsprachige Gemeinschaft nach der Übernahme von Teilen der Energiepolitik von der Wallonischen Region mit dem Dekret vom 13. Dezember 2021 über Maßnahmen im Bereich der Energie ein neues Bezuschussungskonzept mit Fördermöglichkeiten in fünf verschiedenen Sparten geschaffen hat, das erheblich einfacher und transparenter gestaltet ist als die bis dahin gültige entsprechende Gesetzgebung der Wallonischen Region. Seit Inkrafttreten der neuen Regelung sind bei der Deutschsprachigen Gemeinschaft bereits fast 500 Anträge eingegangen, während vorher jährlich nur um die 70 Anträge aus der

Deutschsprachigen Gemeinschaft bearbeitet wurden – wobei angemerkt werden muss, dass die jetzigen Anträge oft inhaltlich nicht mehr so umfassend sind wie vormals. Zudem hat die Deutschsprachige Gemeinschaft das von der Wallonischen Region für Energiemaßnahmen bereitgestellte Budget von 500.000 Euro auf ungefähr drei Millionen Euro erhöht.

Zur Empfehlung der Bürgerversammlung, Sanierungsprämien auch auf Materialkosten bei Arbeiten in Eigenleistung zu gewähren, merkt der Minister an, dass bei Erhalt einer solchen, aus öffentlichen Mitteln finanzierten Prämie natürlich gewährleistet sein muss, dass die Arbeiten mit der entsprechenden fachlichen Expertise und mit dem gewünschten Resultat ausgeführt werden. Dies wird durch die Verpflichtung, anerkannte Unternehmen für die Arbeiten einzusetzen, sichergestellt.

Der Minister versichert nochmals, dass die Empfehlungen der Bürgerversammlung – wo möglich – Eingang in die Reformen im Bereich des Wohnungswesens und der Raumordnung in der Deutschsprachigen Gemeinschaft finden werden.

### **3.2.3. Reaktion der Parlamentarier**

Ein Ausschussmitglied erklärt, gewisse Empfehlungen der Bürgerversammlung wurden nicht aufgegriffen, weil der zuständige Ausschuss I gegenwärtig noch den Dekretentwurf zur Raumordnung behandelt und Bestimmungen, die in Zusammenhang mit gewissen Empfehlungen stehen, bislang nicht abschließend beraten worden sind.

Zur Sicherstellung der Bezahlbarkeit von Wohnraum macht ein Ausschussmitglied darauf aufmerksam, dass bei den Beratungen über den Dekretentwurf zur Raumordnung hinzugezogene Experten immer wieder betont hätten, dass zu viele Auflagen zu einer Kostenerhöhung beitragen. Zu einengende Auflagen sollten deshalb mit dem Ziel einer Eindämmung der Kosten und einer weiterhin machbaren Finanzierbarkeit nach Möglichkeit vermieden werden.

Ein anderes Ausschussmitglied weist darauf hin, dass seine Fraktion im Rahmen der Beratungen des Dekretentwurfs zur Reform der Raumordnung einen an eine ähnlich formulierte Empfehlung der Bürgerversammlung angelehnten Vorschlag eingebracht hat, die Mehrwertsteuer auf Materialkosten für Arbeiten, die in Eigenleistung erbracht werden, auf 6 % zu senken. Anlass für den Vorschlag ist, dass die Kosten für Baumaterial im Zuge der Inflation enorm gestiegen sind, dass Baumaterial im benachbarten Deutschland deutlich günstiger ist und viele sich dort versorgten, was den hiesigen Händlern schadet. Die Steuern im Bereich des Bauens und Wohnens zu senken, führt nach Ansicht seiner Fraktion auf jeden Fall zu einer Entlastung der Bevölkerung, sichert die Bezahlbarkeit von Bauvorhaben und kurbelt den Handel und die Bautätigkeit an.

Ein anderes Ausschussmitglied bemerkt, dass bezahlbarer Wohnraum in einer freien Marktwirtschaft automatisch mit einem Interessenkonflikt verbunden ist, insofern Eigentümer möglichst viel Profit aus ihrer Immobilie generieren möchten und eine Begrenzung dieses Prinzips mit politischen Eingriffen verbunden ist. Beide Pole zu verbinden und zu befrieden ist für den Gesetzgeber keine leichte Aufgabe. In diesem Kontext sind als Instrumente und Handlungsfelder eine Besteuerung leerstehenden Wohnraums, die Gestaltung von Parzellierungsvorschriften sowie die Bedingungen zur Erteilung einer Baugenehmigung zu nennen.

Ein interessantes Finanzierungsinstrument, so das Mitglied weiter, stellt das Drittinvestorensystem dar. Beim Drittinvestor handelt es sich um einen Partner, der eine Vorfinanzierung vornimmt, wenn ein Kunde eine Ware oder eine Dienstleistung allein nicht kaufen kann, weil kein ausreichender Mittelvorschuss vorliegt. Der Dritte interveniert, wenn die Investition rentabel für beide Parteien ist. Der Drittinvestor und sein Kunde können auch von bestimmten Beihilfen profitieren.

Zum Thema „Sanierung von Altbauten“ merkt ein Ausschussmitglied an, dass aus dem Blickwinkel einer Ressourcenschonung ein Abriss im Vergleich zu einer mit einem Neubau realisierten energetischen Verbesserung nicht immer angezeigt ist. Es gilt deshalb abzuwägen.

Ferner regt das Ausschussmitglied an, dass zur Errichtung von Neubauten freiliegende Flächen in Ortskernen gegenüber außerhalb der Ortschaft liegendem Bauland bevorzugt werden sollten.

Ein anderes Ausschussmitglied macht darauf aufmerksam, dass neueste Innovationen bei Baumaterialien vielen althergebrachten Sanierungsproblemen vorbeugen könnten. Nicht jede Neuheit auf dem Markt ist allerdings für jeden Bauherrn erschwinglich.

In Sachen Steuersatz auf getätigte Arbeiten bei Altbauten weist das Mitglied darauf hin, dass sich der föderale Gesetzgeber in den letzten Jahren je nach gesamtwirtschaftlicher Lage flexibel bezüglich der Höhe gezeigt hat.

Die registrierten Unternehmer würden vom Gesetzgeber geschützt, weil sei zum einen für eine fachlich exakte Ausführung der Arbeiten stehen und zum anderen eine wichtige gesellschaftliche Rolle als Arbeitgeber ausfüllen, was mit beträchtlichen Aufwendungen verbunden ist.

Ein Mitglied erklärt, dass das Thema „Wohnraumverdichtung“ in der Deutschsprachigen Gemeinschaft in der Vergangenheit zu zaghaft gehandhabt wurde. Dies sollte sich wegen seiner Bedeutung, die immer deutlicher zutage trete, künftig ändern.

#### 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“<sup>19</sup>;

---

<sup>19</sup> Durch einen Wohnungsparcours, so die AGWE, sollen 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

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 ist<sup>20</sup>;

angewiesen zu sein und sich durch die Angebote und Beratungen/Begleitungen eine selbstbestimmte Lebensbasis aufzubauen 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. U. a. 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 Zusammensetzung der von der Deutschsprachigen Gemeinschaft übernommenen Aufgabe der Beschwerdekommission muss überdacht werden, um diese um weitere Akteure in Ostbelgien zu erweitern und so zu gestalten, dass der betroffene Akteur nicht zeitgleich Mitglied der Beschwerdekommission und Beklagter ist (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 21).

<sup>20</sup> Nach Meinung der AGWE sollten auch die Vergabekriterien von Wohnraum neu definiert werden: Vergabekriterien für die spezifischen Wohnungsangebote (Betreutes Wohnen, Frauenfluchthaus, Notaufnahmewohnungen, soziale Immobilienagenturen) weiterhin dem Zielpublikum entsprechend flexibel gestalten und 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 (Wunschart 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 30m<sup>2</sup> erteilen und Lösungen für den Bestand an kleinen Wohnungen finden. Für Appartementbauten ist Müllsammlung in die Planung einzubeziehen wie auch Fahrradstellplätze 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 um eine individuell angepasste Mietbeihilfe;
- ein fester 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

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?)<sup>21</sup>;
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 leisten<sup>22</sup>;
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 können<sup>23</sup>;

CCHED nicht nur einzelne Wohnungen vergleicht, sondern darüber hinaus Aufschluss darüber gibt, wie hoch der Mietpreisspiegel in anderen Gemeinden ausfällt (vgl. AGWE-Empfehlung Nr. 11).

<sup>21</sup> 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 gefördertem Wohnungsbau sowie Kommunikation positiver Beispiele zum guten Zusammenleben (vgl. LEADER-Empfehlung Nr. 20).

<sup>22</sup> 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:

- 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).

<sup>23</sup> 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 freigegeben 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).

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:
  - 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.

#### **4.1. Stellungnahmen der Ausschüsse zum Fokus 4: Wohnen – Sozialer Wohnungsbau**

##### Stellungnahmen des Ausschusses I

Ausschuss I stellt fest, dass das mittlere Wohnungssegment in den vergangenen Jahrzehnten in der Tat eine wesentliche Komponente des sozialen Wohnungsbaus war. Der Mix von Familien aus verschiedenen sozialen Schichten, der höhere finanzielle Impakt 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.

Das Profil der Mieterschaft im sozialen Wohnungsbau hat sich zwischenzeitlich aus verschiedenen Gründen und aufgrund des sozialen Wandels dahin gehend geändert, 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. Diese soziale Begleitung und Vermittlung sollte Aufgabe des Vermieters sein.

Die Perspektive der Mieter einer Sozialwohnung sollte prinzipiell darin bestehen, dass ihr Bezug nur vorübergehender Natur ist und die soziale Begleitung und Vermittlung sie dabei unterstützt, beizeiten in eine Wohnung auf dem ersten Wohnungsmarkt zu wechseln.

Im Hinblick auf diese Zielsetzung sind höchstmögliche Synergien zwischen allen Akteuren voneinander nötig, um bestmögliche Wege und Lösungen zu finden. Zu diesem Prozess kann die Politik einen Beitrag leisten.

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.

Betreffend die Bereitstellung von privatem Wohnraum an soziale Immobilienagenturen ist bedauerlicherweise nicht von der Hand zu weisen, dass es viele Immobilieneigentümer in

---

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).

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 im Rahmen eines Referats mitgeteilt 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 Stellungnahme 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, 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 erklärt sein.

### **4.2. Diskussion zum Fokus 4: Wohnen – Sozialer Wohnungsbau**

#### 4.2.1. Reaktion der Bürgerversammlung

Ein Mitglied der Bürgerversammlung bemerkt, dass sich die Fokusgruppe 4 erfreut darüber zeigt, dass ihre Empfehlungen zum sozialen Wohnungsbau, die ihre Mitglieder als Nicht-Experten formuliert haben, in hohem Maße mit denen der Arbeitsgruppe Wohnungsbau und Energie deckungsgleich sind.

Die Bürgerversammlung begrüßt, dass die Ausschüsse ebenfalls der Ansicht sind, dem mittleren Wohnungsbau im sozialen Wohnungsbau wieder mehr Gewicht einzuräumen, da er integrativ wirkt und Ghettoisierung verhindert.

Die Bürgerversammlung empfindet es zudem als positiv, dass sowohl die Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie als auch die Ausschüsse ihre Auffassung teilen, dass der Bezug einer Sozialwohnung nur vorübergehender Natur sein soll, mit dem Ziel, den Mieter mit Rückgriff auf eine individuelle Begleitung in Form eines Begleitparcours auf dem freien Wohnungsmarkt unterzubringen. Aufgrund des damit vermehrten Wechsels in der Mieterschaft kann die Vergabe und der Zugang zu einer Sozialwohnung für nachrückende Personen, die eine solche Wohnung benötigen, verbessert werden.

Auch sollte wieder die Möglichkeit geschaffen werden, dass Mieter von Sozialwohnungen die von ihnen bewohnte Immobilie erwerben können.

Das Mitglied der Bürgerversammlung weiter: Die negativen Auswirkungen des aktuell gehandhabten Punktesystems zur Vergabe von Sozialwohnungen und in Konsequenz

dessen eine Überarbeitung des Systems sind sowohl von der Bürgerversammlung als auch von den Ausschüssen und der Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie erkannt worden.

Zur erfolgreichen Absolvierung des Vorhabens, so das Mitglied weiter, mehr privaten Wohnraum über die sozialen Immobilienagenturen zu vermitteln, sind nach Auffassung der Bürgerversammlung umfangreiche Sensibilisierungskampagnen notwendig.

Zur Empfehlung, die personellen Ressourcen bei der Wohnungsbaugesellschaft ÖWOB und den sozialen Immobilienagenturen zu erhöhen, da der Bedarf an Begleitung stetig steigt, merkt das Mitglied der Bürgerversammlung an, dass der Ausschuss IV – wie die Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie – in seiner Stellungnahme festhält, dass aus Gründen der Effizienz für eine Sozialbegleitung vorrangig auf diplomierte Fachkräfte zurückgegriffen werden soll. Die Bürgerversammlung denkt dagegen an eine breitere Profilpalette, da neben sozialen Aspekten auch zu administrativen Fragen und spezifischen Themen eine Beratung angeboten werden sollte.

Nicht aufgegriffen hätten die Ausschüsse die Empfehlungen, Mietbeihilfen zu gewähren, brachliegende Gebäude zur Einrichtung von Wohnungen zu erwerben und über die Wohnungsbaugesellschaft ÖWOB oder eine soziale Immobilienagentur an kinderreiche Familien zu vermieten sowie Privatpersonen zu beraten und zu unterstützen, die eine Umnutzung von Wohnraum in Betracht ziehen oder an einen Umzug in eine kleinere Wohnung denken. Auch zu diesen Themen ist nach Meinung der Bürgerversammlung eine Sensibilisierung notwendig.

Außerdem stellt sich die Bürgerversammlung die Frage, ob die von der Regierung angedachten Mittel zur Realisierung der Projekte im sozialen Wohnungsbau ausreichend sind.

#### 4.2.2. Reaktion der Regierung

Der Minister für Gesundheit und Soziales, Raumordnung und Wohnungswesen erinnert daran, dass lediglich ungefähr 4 % des Wohnraums in der Deutschsprachigen Gemeinschaft öffentlich gefördert sind.

Die Regierung, so der Minister weiter, beabsichtigt, zahlreiche der Empfehlungen der Bürgerversammlung und der Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie aufzugreifen und umzusetzen.

Der Minister verweist ferner darauf, dass die Regierung zu Beginn der Legislaturperiode 2019-2024 in der Haushaltssimulation einen Betrag in Höhe von 67 Millionen Euro für die nächsten zehn Jahre zugunsten von Investitionen in den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehen hat. Potenzielle Kooperationsakteure sind die Wohnungsbaugesellschaft ÖWOB, die Gemeinden, die sozialen Immobilienagenturen und privatrechtliche Partner.

Auch wurde eine private Gesellschaft mit dem Ziel gegründet, im Privatsektor Immobilien aufzukaufen oder zu bauen und diese zu ähnlichen Konditionen zu vermieten, wie sie von den sozialen Immobilienagenturen angewendet werden. Die Regierung hat sich verpflichtet, jeden von der Gesellschaft investierten Betrag mit einem Betrag in identischer Höhe gegenzufinanzieren. Die betreffenden Verhandlungen und notwendigen juristischen Abklärungen laufen zurzeit.

Der Minister erklärt, dass zur Realisierung öffentlich geförderten Wohnraums die Bereitstellung finanzieller Mittel allein nicht ausreicht; die entsprechende politische Bereitschaft muss ebenfalls vorhanden sein. Zu konstatieren ist, dass bei den Gemeinden die Bereitschaft schwindet, Sozialwohnungen auf ihrem Gebiet zu errichten. Die

Gemeinden Eupen und Kelmis, die in der Deutschsprachigen Gemeinschaft eine mehrere Jahrzehnte lange historische Tradition im sozialen Wohnungsbau haben, hätten wissen lassen, dass sie keine weiteren Sozialwohnungen auf ihrem Gebiet angesiedelt sehen möchten, weil in diesem Fall die Anzahl an Personen in ihrer Gemeinde, die eine Transferleistung beziehen, steigen würde.

In den Eifelgemeinden hat es – mit Ausnahme der Gemeinde St. Vith – in der Vergangenheit eher wenig Unternehmungen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus gegeben.

Zur Wiedererlangung einer positiven Einstellung gegenüber dem sozialen Wohnungsbau, so der Minister, sind eine Umsetzung der Empfehlungen zur Schaffung eines Begleitparcours für Mieter und zur Revitalisierung des mittleren Wohnungsbaus im Bereich öffentlich geförderter Wohnungen von wesentlicher Bedeutung.

Die Regierung ist mit der Wohnungsbaugesellschaft ÖWOB sowie den Gemeinden, die in hohem Maße Anteile an dieser Gesellschaft besitzen, im Gespräch, um neue Projekte im Bereich des sozialen Wohnungsbaus anzustoßen und zu finanzieren.

Der Minister weiter: Für die sozialen Immobilienagenturen wird die Regierung künftig mehr finanzielle Mittel als in der Vergangenheit bereitstellen. Wie angeregt, ist eine größere öffentliche Sensibilisierungskampagne vorgesehen, die Immobilieneigentümer überzeugen soll, dass eine Vermietung über eine soziale Immobilienagentur administrativ und finanziell interessant ist.

Zudem hat die Regierung beschlossen, dass eine soziale Begleitung der Mieter durch die Gesellschaft ÖWOB gewährleistet sein muss. Momentan ist dies nicht der Fall.

#### 4.2.3. Reaktion der Parlamentarier

Ein Ausschussmitglied erklärt, dass der Bereich des sozialen Wohnungsbaus zurzeit mit einer Reihe von kritischen Fragestellungen verbunden ist. So ist der Anteil der Mieter, die eine Transferleistung beziehen, außerordentlich hoch.

Wie aus der Presse zu erfahren war, so ein anderes Ausschussmitglied, ist von der flämischen Regierung beschlossen worden, dass Personen, die in Flandern eine Sozialwohnung mieten möchten, ab 2024 verpflichtet sind, ihre Bankkonten und Anlagen offenzulegen. Wenn hervorgeht, dass jemand über mehr finanzielle Mittel verfügt, als im Durchschnitt normalerweise innerhalb eines Jahres verdient werden darf, um Anrecht auf eine Sozialwohnung zu haben, wird der Antrag abgelehnt. Konkret bedeutet dies, dass ein Guthaben für eine alleinstehende Person nicht höher als 25.850 Euro sein darf und bei einer Familie nicht größer als 43.103 Euro. Das Ausschussmitglied stellt sich die Frage, ob in der Deutschsprachigen Gemeinschaft im Zuge der Reformbestrebungen gegebenenfalls über eine ähnliche Regelung nachgedacht wird.

Ein Ausschussmitglied merkt an, dass es zur Reintegration von Menschen in prekärer sozialer Lage und zur Vermeidung von Ghettoisierung wirkungsvoller Konzepte bedarf. Der vorgeschlagene Begleitparcours im sozialen Wohnungsbau stellt ein solches wirkungsvolles Konzept dar, das letztlich auch die Eigenverantwortung stärkt.

Auch sei es denkbar, ein System zu entwickeln, dass bei einer Stärkung der Eigenverantwortung die Miete angerechnet wird bis hin zum Erwerb der Wohnung. Menschen, die sich verantwortlich für ihre Wohnung fühlten, würden so sozial gestärkt.

Ein anderes Mitglied erklärt, dass es eine zentrale Frage ist, in der Deutschsprachigen Gemeinschaft Wohnraum für verschiedene Zielgruppen zu schaffen und unerwünschte Nebeneffekte zu vermeiden. Die Deutschsprachige Gemeinschaft verfügt dazu über eine Reihe von Instrumenten wie die Wohnungsbaugesellschaft ÖWOB oder die sozialen

Immobilienagenturen. Auch sollte künftig verstärkt eine Kooperation mit dem Privatsektor gesucht werden.

Für seine Fraktion, so ein Ausschussmitglied, müsse Wohnraum für alle gesellschaftlichen Schichten bezahlbar bleiben. Bei der Sicherstellung dieses Ziels ist der soziale Wohnungsbau in besonderer Weise gefordert. Die Ausgangslage in der Deutschsprachigen Gemeinschaft ist gut, da das Phänomen einer Ghettoisierung von Bevölkerungsgruppen hier bislang sozial kein allzu bedeutsames Phänomen ist.

Ein anderes Ausschussmitglied wirft ein, dass für die finanzielle Stabilität und effizientes Wirken der Wohnungsbaugesellschaft ÖWOB eine gut situierte Stammmieterschaft von essenzieller Bedeutung ist, da sie weitgehend das finanzielle Fundament für die Gesellschaft legt. Diese Mieterschaft ist nach wie vor vorhanden, die Situation insgesamt wird jedoch prekärer, wie auch die Nachfrage nach den Dienstleistungen der Lebensmittelbank des Roten Kreuzes zeigt, die augenblicklich mittels einer von öffentlichen Sozialhilfzentren ausgestellten Zugangsberechtigung von mehreren Hundert Personen in Anspruch genommen werden.

Sozialer Wohnungsraum sollte auch nicht nur in den Gemeinden mit Zentrumsfunktion, sondern flächendeckend geschaffen werden.

## 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 werden<sup>24</sup>;
39. die Entstehung von Siedlungen am Rande der Ortschaften sowie eine Verstädterung der Dörfer durch große, hohe, nicht der Umgebung angepasste Gebäude zu vermeiden;
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 beleben<sup>25</sup>;
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 loblich und sollte beibehalten werden.);

<sup>24</sup> 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).

<sup>25</sup> 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).

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.)<sup>26</sup>;
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 etc.;
  - 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 durchzusetzt 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.

## **5.1. Stellungnahmen der Ausschüsse zum Fokus 5: Wohnen im ländlichen Lebensraum**

### Stellungnahmen des Ausschuss I

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

Bereits jetzt kann aber schon festgehalten werden, dass gute Angebote in den Bereichen Nahversorgung, Kinderbetreuung, Senioren, Familien, Internet und Mobilität der Mix sind, der für die Entscheidung für einen Wohnsitz auf dem Land von wesentlicher Bedeutung ist. Dörfer ohne solche Angebote ziehen vorzugsweise Personen mit einer hohen individuellen Mobilität an, die dank dieser 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.

Gleiches gilt in gewissem Maße für die Stadt St. Vith, die in der Eifel ebenfalls eine Zentrumsfunktion innehaltet.

---

<sup>26</sup> Das LEADER-Projekt NWP befürwortet die Erstellung von Informationsmaterialien zur Verbesserung der Biodiversität von Gebäuden (vgl. LEADER-Empfehlung Nr. 9).

Eine Aufwertung der Ortskerne der Dörfer kann zusammen mit ihren „grünen Trümpfen“ und dem weniger hektischen Leben auf dem Lande auch 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 in den Dörfern als Initiativen seitens der Basis, wie es sie schon in vielfältiger und erfolgreicher Weise gibt, sollten von der Politik unterstützt werden.

An das Angebot von Rufbussen zur Verbesserung der Mobilität auf dem Land wird noch einmal erinnert.

Die bestehenden Initiativen zur Verbesserung und zur Stärkung der Attraktivität des ländlichen Raumes 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 Raumes zeigen, wie bedeutsam die richtigen infrastrukturellen Maßnahmen und die Gewährleistung von Dienstleistungen der öffentlichen Hand im ländlichen Raum sind. Daher ist es von Interesse, sich intensiv mit diesen Positionen auseinanderzusetzen.

### Schriftliche Stellungnahmen des Ausschusses II

Zum Fokus 5 gab der Ausschuss II schriftliche Stellungnahmen zu den Empfehlungen Nrn. 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 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, Co-Working-Spaces, Pop-up-Eventlocations, 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, die die Aufwertung 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 Projekten zur Verbesserung einer ortsnahen 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 Ausschusses IV

Zum Fokus 5 gab der Ausschuss IV eine schriftliche Stellungnahme 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

Ein Mitglied der Bürgerversammlung erklärt, dass es der Fokusgruppe 5 ein Anliegen ist, zum Erhalt der bestehenden Lebensqualität im ländlichen Raum dort keine Angebote abzubauen. Für eine mögliche Ansiedlung von jungen Leuten und Familien ist es vor allem essenziell, dass die technisch-elektronischen Angebote auf der Höhe der Zeit sind. Niemand möchte heutzutage – sowohl aus privaten als auch aus beruflichen (Homeoffice) Gründen – von einem reibungslos funktionierenden Internetzugang ausgeschlossen sein. Dies ist in einigen ländlichen Ecken der Deutschsprachigen Gemeinschaft allerdings noch der Fall, wo es nur sehr langsames Internet und teils gar kein mobiles Internet gibt. Häuser, die sich in diesen Zonen befinden, sind auf dem Wohnungsmarkt mittlerweile praktisch nicht mehr zu veräußern.

Das Mitglied der Bürgerversammlung weiter: Eine Disproportionalität zwischen Ferienhäusern bzw. -gästen und einheimischer Bevölkerung ist ein weiteres Thema, das in manchen Eifeldörfern zu Diskussionen führt. Der über das Jahr weitgehend gegebene hohe Leerstand der Ferienhäuser wirkt sich negativ auf das Wir-Gefühl im Dorf aus.

Ein anderes Mitglied der Bürgerversammlung verweist darauf, dass auch in der Deutschsprachigen Gemeinschaft der Bedarf an Strom stets größer wird und sich – u. a. durch den Umstieg auf Elektrofahrzeuge – noch steigern wird. Diesem Bedarf werden die bestehenden Netzwerte – so seine Einschätzung als ausgebildeter Elektriker – nicht standhalten können. Elektrotechnische Infrastruktur ist mit Sicherheit ein Thema für die Zukunft – auch im ländlichen Raum.

### 5.2.2. Reaktion der Regierung

Der Minister für Gesundheit und Soziales, Raumordnung und Wohnungswesen erklärt, dass mit dem Regionalen Entwicklungskonzept bzw. der Entwicklungsstrategie eine Kombination zwischen politischen Zielen und ihrer raumgestalterischen Verortung erfolgen kann. Dies ist insbesondere für die Gewährleistung einer hohen Lebensqualität im ländlichen Lebensraum von wesentlicher Bedeutung.

Zur Gewährleistung der Lebensqualität hat sich die Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft dazu entschieden, den Netzausbau aufgrund der nur schleppend vorankommenden Fortschritte des Breitbandausbaus im Gebiet deutscher Sprache selbst

in die Hand zu nehmen. Auf Initiative der Ministerin für Kultur und Sport, Beschäftigung und Medien der Deutschsprachigen Gemeinschaft ist 2020 eine Studie zur Kostenanalyse und Machbarkeit des Projekts erstellt worden und wurde ein Aktionsplan zur Umsetzung eines flächendeckenden Glasfaserangebots in der Deutschsprachigen Gemeinschaft – also auch in den ländlichen Gemeinden – in Kooperation mit privaten Partnern ausgearbeitet. Bis zum Jahr 2026 sollen 36.000 Haushalte und Unternehmen in der Deutschsprachigen Gemeinschaft über einen Zugang zu einem Glasfasernetz verfügen. Die Schnelligkeit eines Glasfasernetzes erlaubt sowohl Privathaushalten als auch Unternehmen, die Möglichkeiten der Digitalisierung voll auszuschöpfen und für Herausforderungen der Zukunft in allen Bereichen gewappnet zu sein. Dies ist für eine Niederlassung in der Deutschsprachigen Gemeinschaft sowohl für Privatpersonen als auch Unternehmen von hoher Bedeutung.

Der Minister weiter: Eine ausgewogene Proportionalität von Ferienwohnungen gegenüber ausschließlich zu privaten Zwecken genutzten Häusern in ländlichen Gemeinden zu gewährleisten, ist nicht einfach. In der Deutschsprachigen Gemeinschaft gilt es, zwischen der Sicherung der Lebensqualität der einheimischen Bevölkerung und dem Tourismus als wirtschaftlich nicht unbedeutenden Faktor zu vermitteln. Momentan gibt es – abgesehen von den einzuhaltenden urbanistischen Bestimmungen – keine gesetzliche Möglichkeit, auf die Anzahl von Ferienwohnungen begrenzend einzuwirken, da die bestehende Raumordnungsgesetzgebung den Begriff „touristische Unterkunft“ nicht kennt. Die Wallonische Region beabsichtigt, eine Genehmigungspflicht für Ferienwohnungen einzuführen. Überlegungen bestehen, eine solche Genehmigungspflicht auch für Ferienwohnungen in der Deutschsprachigen Gemeinschaft einzuführen. Die Regierung plant im Rahmen ihrer Raumordnungsgestaltungsvorhaben diesbezüglich ein Anschreiben der Bürgermeister, um in Erfahrung zu bringen, welchen Stellenwert sie dem Tourismus bzw. Ferienwohnungen in ihrer Gemeinde einräumen. Eine Genehmigungspflicht würde natürlich mit mehr bürokratischem Aufwand als bisher einhergehen.

Die Empfehlungen der Bürgerversammlung, so der Minister, würden auch die beiden Krankenhäuser in der Deutschsprachigen Gemeinschaft ansprechen, da die mit den Einrichtungen einhergehende gute medizinische Versorgung wesentlich für die Lebensqualität der Bevölkerung ist.

Der Erhalt der beiden Krankenhausstandorte sowie die Aufrechterhaltung und bestenfalls Ausweitung des Angebots an Allgemeinmedizinern und Paramedizinern ist von jeher ein besonderes Anliegen der politisch Verantwortlichen in der Deutschsprachigen Gemeinschaft. Die Deutschsprachige Gemeinschaft ist dafür allerdings nur begrenzt zuständig, da ein Großteil der Befugnisse beim Föderalstaat liegt.

Mit zwei Basiskrankenhäusern, in die infrastrukturell in hohem Maße investiert werde (bis zu 80 % der Projektkosten), sowie zahlreichen weiteren Krankenhäusern in direkter Nähe ist die Deutschsprachige Gemeinschaft für ein Gebiet ihrer Größenordnung medizinisch außergewöhnlich gut aufgestellt.

### 5.2.3. Reaktion der Parlamentarier

Ein Ausschussmitglied merkt an, das hervorragende medizinische Angebot in der Deutschsprachigen Gemeinschaft und in ihrer unmittelbaren Umgebung, das auch für die ländliche Bevölkerung gut zu erreichen ist, stellt ebenfalls einen Trumpf für die Entscheidung zugunsten einer Niederlassung im ländlichen Gebiet dar. Dies zeichnet das ländliche Gebiet in der Deutschsprachigen Gemeinschaft gegenüber infrastrukturell schwächeren großen ländlichen Gebieten aus.

Hinzu, so das Ausschussmitglied weiter, gesellen sich die bereits genannten Punkte Mobilität, Kinderbetreuung, Internetanbindung usw., deren Vorhandensein jeweils ein Plus und des Weiteren ausschlaggebend für die Wahl eines Wohnorts auf dem Land sein können.

Für das soziale Leben und die Lebensqualität auf dem Land, so ein anderes Ausschussmitglied, ist von grundlegender Bedeutung, dass Angebote ausgebaut werden. Ihm scheint, dass in den letzten Jahren vor Ort viele Initiativen auf Basis des Bottom-up-Ansatzes mit Blick auf eine Verbesserung der Lebensqualität entstanden sind und dass diese von den Gemeinden unterstützt werden. Wenn Projekte von der Dorfgemeinschaft angestoßen und getragen werden, sind die Erfolgsaussichten des Gelingens groß.

Gewisse Dienstleistungen unterliegen allerdings ökonomischen Entscheidungen privater Dienstleister – wie etwa der Abbau von Geldautomaten. Hier muss die Politik aktiv werden, wie das Parlament dies mit der Verabschiedung einer Resolution zum Erhalt von möglichst vielen Bankautomaten in den Gemeinden der Deutschsprachigen Gemeinschaft bereits getan hat.

Ein Ausschussmitglied schließt sich diesen Aussagen an. Seine Feststellung ist, dass sich in den Eifelgemeinden junge Menschen zunehmend dazu entschließen, ein altes Haus zu kaufen, zu renovieren und sich aktiv in die Dorfgemeinschaft einzubringen.

Ein Mitglied erinnert daran, dass das gesamte Gebiet der Deutschsprachigen Gemeinschaft im internationalen Vergleich als ländliches Gebiet zu klassieren ist. Hinzuweisen ist auf die unterschiedliche Siedlungskultur im Norden und im Süden der Deutschsprachigen Gemeinschaft. Im Norden wohnen circa 45.000 Menschen in 18 Ortschaften und im Süden 34.000 Menschen in ungefähr 120 Ortschaften. Die Sicherstellung eines guten öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) und der Nahversorgung sind angesichts dieser Siedlungsstruktur von großer Bedeutung.

Ein Ausschussmitglied schließt sich den vorgebrachten Einbringungen zur Förderung der Lebensqualität im ländlichen Raum an. Ein gutes Mobilitätsangebot im ländlichen Raum könnte seines Erachtens dazu beitragen, Sozialwohnungen nicht nur vorrangig in Gemeinden mit Zentrumsfunktion anzusiedeln, sondern auch verstärkt auf dem Land.

Auf keinen Fall, so ein Ausschussmitglied, dürften die Dörfer zu reinen Schlafstätten verkommen. Dem wirkten viele Bürgerkomitees im Rahmen des erwähnten Bottom-up-Ansatzes aber erfolgreich entgegen. Für die Unterstützung dieser Bürgerinitiativen muss sich die kommunale Ebene einsetzen.

Ein anderes Ausschussmitglied bemerkt, wichtig für den ländlichen Raum sowie die dortige Lebensqualität ist auch die flächendeckende Nutzungsmöglichkeit von mobilem Internet. Vor allem in den Eifelgemeinden gibt es noch zahlreiche Funklöcher, die auch ernsthafte Konsequenzen haben könnten, z. B. bei einem Notfall.

Die Ausschussmitglieder stimmen darin überein, dass für die ländlichen Gemeinden raumordnungspolitisch und auf Ebene von Dienstleistungsangeboten ein Gesamtpaket geschnürt werden muss, dessen Attraktivität für die vor Ort aufgewachsene Jugend den Ausschlag gibt, weiterhin in ihrem sozial angestammten Umfeld wohnen bleiben zu wollen, und Personen, die sich auf dem Land niederlassen möchten, Aussicht auf eine hohe Lebensqualität bietet. Die Deutschsprachige Gemeinschaft könnte raumpolitisch eine Reihe von Dingen in Bewegung setzen, um die Rahmenbedingungen auf dem Land attraktiv zu gestalten.

### **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 Berichterstatter wurde für die Abfassung des Berichts vom Ausschuss I einstimmig das Vertrauen ausgesprochen.

Der Berichterstatter  
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“**



## ANLAGE 1

### **EMPFEHLUNGEN DER ARBEITSGRUPPE WOHNUNGWESEN UND ENERGIE (GESAMTFASSUNG)<sup>27</sup>**

- **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.

---

<sup>27</sup> Der nachfolgend veröffentlichte Text entspricht der Originalfassung.

- 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.
- Empfehlung Nr. 7: 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 (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, Mehrgenerationenhäuser).
- 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 ausgeschlossen 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 sozialen Immobilienagenturen 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, Frauenfluchthaus, 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 30m<sup>2</sup> 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 Bezugnahme 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 Zweijahres-Rhythmus unterworfen werden, um anschließend entsprechende Verbesserungen in den Regelungen vornehmen zu können.

**ANLAGE 2**

**STECKBRIEFE MIT MASSNAHMENVORSCHLÄGEN LEADER-PROJEKT  
„NACHHALTIG WOHNRAUM PLANEN“<sup>28</sup>**

<b>NR.</b>	<b>NAME</b>	<b>KURZBESCHREIBUNG</b>	<b>AKTEURE/UMSETZUNG</b>
1	Gemeinschaftlich Bauen und Wohnen	Unterstützung von Baumeinschaften 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, Urbanismusdienst
6	Grüne Infrastruktur/Landschaftsanalyse	Instrumente zur Bewertung von Flächen und grünen Infrastrukturleistungen gegen ungehemmten Flächenverbrauch durch strategische Raumplanung kombiniert mit Sensibilisierungsarbeit	Urbanismusdienst, 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

<sup>28</sup> Der nachfolgend veröffentlichte Text entspricht der Originalfassung.

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.	Urbanismusdienst, Infrastrukturdienst, Architekten
9	Biodiversität und Gebäude	Erstellung von Informationsmaterial zur Verbesserung der Biodiversität an Gebäuden.	Naturpark, Architekten, Infrastrukturdienst, Dorf-
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 Leerstandsteuer 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 Pools an Fachkräften	Etablieren einer Funktionsweise, über die sich Ministerium und Gemeinden Fachkräfte im Bereich Raumordnung und Wohnen miteinander teilen können.	Verwaltungsebene – Kooperation der Deutschsprachigen Gemeinschaft mit Gemeinden
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	Umbauberatung	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