



Sitzungsperiode: 2023-2024  
Datum: 29. April 2024

---

**DEKRETENTWURF ZUR ABÄNDERUNG DES  
GESETZBUCHES ÜBER NACHHALTIGES WOHNEN UND DES  
DEKRETS VOM 18. MÄRZ 2002 ZUR INFRASTRUKTUR**

**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 F. MOCKEL**

---

An den Sitzungen nahmen teil die Damen und Herren:

M. BALTER (22.01., 19.02., 04.03., 11.03., 18.03., 08.04., 15.04., 29.04.2024), F. CREMER (19.02., 04.03., 11.03., 18.03., 08.04., 15.04., 29.04.2024), P. CREUTZ-VILVOYE (22.01., 19.02., 04.03., 11.03., 18.03., 08.04., 15.04., 29.04.2024), K. ELSSEN (22.01.2024), G. FRECHES (22.01.2024), R. HEINERS (22.01., 19.02., 04.03., 11.03., 18.03., 08.04., 15.04., 29.04.2024), E. JADIN (04.03., 11.03., 18.03., 08.04., 15.04., 29.04.2024), A. JERUSALEM (11.03.2024), F. MOCKEL (22.01., 19.02., 04.03., 18.03., 08.04., 15.04., 29.04.2024), R. NELLES (22.01., 19.02., 04.03., 11.03., 18.03., 08.04., 15.04., 29.04.2024), S. PIRONT (19.02., 18.03., 15.04.2024), L. SCHOLZEN (22.01., 19.02., 04.03., 11.03., 18.03., 08.04., 15.04., 29.04.2024), C. SERVATY (22.01., 19.02., 04.03., 11.03., 11.03., 18.03., 08.04., 15.04., 29.04.2024), P. SPIES (15.04.2024) sowie Minister A. ANTONIADIS (19.02., 04.03., 18.03., 08.04., 15.04., 29.04.2024).

Sehr geehrter Herr Präsident, sehr geehrte Ministerinnen und Minister! Werte Kolleginnen und Kollegen!

In mehreren Sitzungen befasste sich der für allgemeine Politik, lokale Behörden, Raumordnung, Wohnungswesen, Energie, nachhaltige Entwicklung, Finanzen und Zusammenarbeit zuständige Ausschuss I mit dem ihm vorgelegten Dekretentwurf zur Abänderung des Gesetzbuches über nachhaltiges Wohnen und des Dekrets vom 18. März 2002 zur Infrastruktur. Im Ausschuss wurden insgesamt zwölf Abänderungsvorschläge hinterlegt – Dokumente 331 (2023-2024) Nrn. 3 und 4.

Die Erläuterungen zum Dekretentwurf gaben der Minister für Gesundheit und Soziales, Raumordnung und Wohnungswesen, sein Kabinettschef, einer seiner Berater sowie ein Referent des Fachbereichs Raumordnung, Wohnungswesen und Energie. Auch waren Vertreter des Bürgerrates der Deutschsprachigen Gemeinschaft bei mehreren Sitzungen als Gäste anwesend.

Am 18. März 2024 fand zudem eine öffentliche Anhörung zum Dekretentwurf statt, an der die folgenden Akteure teilnahmen: die Bürgermeister der Gemeinden Eupen und Kelmis, die zuständigen Schöffen der Gemeinden Raeren und St. Vith, die ÖSHZ-Präsidenten der Gemeinden Eupen und St. Vith, der ÖSHZ-Sekretär der Gemeinde Kelmis, der Präsident und die Geschäftsführerin des Öffentlichen Wohnungsbaus Ostbelgien (Öffentlicher Wohnungsbau Ostbelgien, GmbH., kurz: ÖWOB), die Präsidentin, die Geschäftsführerin und eine Sozialarbeiterin der sozialen Immobilienagentur (kurz: SIA) Wohnraum für Alle, die Geschäftsführerin der sozialen Immobilienagentur Tri-Landum, der Präsident und die Geschäftsführerin der sozialen Immobiliengesellschaft Inclusio, zwei Vertreterinnen des Beirats Wohnungswesen.

Den Beratungen zum Dekretentwurf ging eine Vorstellung der Bedarfsanalyse „Untersuchung zur Wohnraumentwicklung in Ostbelgien“ durch die verantwortliche begleitende Professorin der RWTH Aachen voraus, die in der Anlage I des vorliegenden Berichts veröffentlicht wurde.

## **I. VORSTELLUNG DER BEDARFSANALYSE WOHNRAUMENTWICKLUNG**

Einleitend erklärte der Berater des Ministers, dass die Frage nach der Bedarfsanalyse schon während der Bearbeitung der Orientierungsnote zum Wohnungsbau im Ausschuss I oft gestellt worden sei und dass man froh sei, nun eine erste Studie der RWTH Aachen vorstellen zu können.

Vorgestellt wurde die Studie durch die ausführende Professorin der RWTH Aachen. Dabei ging sie zum einen auf Hintergrund und Zielsetzung des Projekts, zum anderen auf die Ergebnisse ein, insbesondere in Form der herausgearbeiteten Handlungsschwerpunkte und aufgrund der vorläufigen Datengrundlage für die weitere Wohnraumentwicklung.

Die im Jahr 2020 erfolgte Übertragung der Zuständigkeit Wohnungsbau von der Wallonischen Region an die Deutschsprachige Gemeinschaft berge ein enormes Entwicklungspotenzial, so die Professorin. Zugleich Sorge sie bei manchen Gemeinden jedoch auch für gewisse Ängste.

Erstellt worden sei die Studie, indem man in einem ersten Schritt aufgrund bereits vorliegender Dokumente und Vorortgespräche eine Datengrundlage geschaffen habe, die im Anschluss analysiert und aufgearbeitet worden sei. Die Gesprächspartner seien dabei die Bürgermeister und Schöffen mehrerer Gemeinden gewesen sowie die Verantwortlichen der verschiedenen sozialen Dienste wie ÖWOB, SIA, Tri-Landum, Wohnraum für Alle und mehrerer ÖSHZ. Die Aussagen aller Gesprächspartner, so die Professorin, seien in die verschiedenen in der Bedarfsanalyse enthaltenen Projektbereiche integriert worden.

Im Rahmen der Bedarfsanalyse, so die Professorin, habe man vier Handlungsschwerpunkte erarbeitet, die auf drei Grundannahmen basierten, mit denen die Gemeinden konfrontiert seien. Diese seien: der Fachkräftemangel, die steigende Komplexität der Bauvorschriften und unvorhergesehene Herausforderungen wie die COVID-19-Pandemie oder die Hochwassersituation, in der temporäre Bedarfsunterkünfte benötigt wurden.

Im Zentrum einer qualitativen und regionalen Wohnraumstrategie müssten, so die Professorin, die Wohnzelle und deren Einbindung in den jeweiligen sozialen Kontext stehen. Diese Einbindung betreffe, abhängig von der Lebenssituation und der jeweiligen Region, Themen wie Schule, Kinderbetreuung, Arbeit, Gewerbe, Freizeit, Gesundheit, Mobilität, Landschaft und vieles mehr. Eine erfolgreiche Strategie im Bereich Wohnungswesen betreffe demnach deutlich mehr als nur die reine Schaffung von Wohnraum und müsse zudem immer auch Rücksicht auf die lokalspezifische Situation in der jeweils betroffenen Gemeinde nehmen.

Ein anderes Ergebnis der Gespräche mit den Gemeindeverantwortlichen sei die Feststellung, dass es auf Gemeindeebene einen erkennbaren Bedarf zum Ausbau von Unterstützungsfunktionen seitens der Deutschsprachigen Gemeinschaft gebe. Dies betreffe beispielsweise die juristische Beratung, eine strategische Raumplanung, die auf standardisierten Entwicklungs- und Abstimmungsprozessen beruhe, Unterstützung in den Bereichen Digitalisierung und Nachhaltigkeit. Unabhängige regionale Kooperationen im Norden und Süden der Deutschsprachigen Gemeinschaft wünschten sich die Gemeinden in Sachen Energieberatung, Architekten und technischer Dienst.

Die gemeindeübergreifende Datenlage im Bereich Wohnungswesen, so die Professorin, sei eher durchwachsen, da keine einheitlichen Parameter oder Begriffsdefinitionen beständen. Auch die Organisationsstrukturen in Bezug auf Datenerhebungen unterschieden sich erheblich voneinander. Insofern lasse die aktuelle Datenbasis keine allgemeine Ableitung des Baubedarfs für die gesamte Deutschsprachige Gemeinschaft zu. Das nächste Ziel müsse darum die Entwicklung eines Konzepts sein, das eine wohnungsmarktbezogene Datenanalyse für die Wohnraumentwicklung erlaube. Eine solche Analyse könne als Grundlage für die Formulierung lokalspezifischer Entwicklungsziele dienen, die im Idealfall im Delta zwischen den Prioritäten der Deutschsprachigen Gemeinschaft und denen der betroffenen Gemeinde festgelegt würden. Funktionieren könne ein solches System nur, so die Professorin abschließend, wenn die Gemeinden selbst auch einen Mehrwert daraus ziehen könnten.

## **II. AUSTAUSCH ZUR BEDARFSANALYSE WOHNRAUMENTWICKLUNG**

Darauf angesprochen, wie lange es dauern würde, das vorgeschlagene Konzept auszuarbeiten, erklärte die Professorin, dass man einen Teil der notwendigen Datenmanagementstrukturen schon ausgearbeitet habe. Sofern man die Arbeit in Zusammenarbeit mit Ostbelgien Statistik und in enger Absprache mit den Gemeinden weiter vorantreibe, könne der Prozess bis Ende des Jahres 2024 weitestgehend abgeschlossen sein.

Auf den Hinweis eines Ausschussmitglieds, dass der Sinn einer solchen Statistik darin bestehen müsse, dass die Gemeinden im Nachhinein einfach und ohne weiteren Personalaufwand auf die entsprechenden Daten zurückgreifen könnten, entgegnete die Professorin, dass das Ziel darin bestehe, eine robuste Datenlage zu schaffen, die sowohl der Deutschsprachigen Gemeinschaft als auch den Gemeinden als Grundlage für die weitere Wohnraumentwicklung dienen könne.

Auf den Datenbestand hingewiesen, der zumindest bis zum Zeitpunkt der Zuständigkeitsübertragung an die Deutschsprachige Gemeinschaft 2021 durch die Wallonische Region erhoben worden sei, bemerkte die Professorin, dass dieser tatsächlich

sehr umfangreich sei, die betreffenden Daten jedoch für die Einschätzung konkreter Bedarfe und Bestandsressourcen im Hinblick auf eine Wohnraumentwicklung jedoch leider nicht ausreichend aussagekräftig seien.

Ein Ausschussmitglied erkundigte sich, inwiefern die Tatsache, dass insbesondere im ländlichen Raum eine größere Anzahl an von älteren Menschen bewohnten Einfamilienhäusern dem Wohnungsmarkt theoretisch zur Verfügung stehen könnte, in den vorgelegten Überlegungen berücksichtigt werde. Die Professorin erklärte hierzu, dass ältere Menschen nur dann ein Interesse hätten, ihr Haus zu verkaufen, wenn es auch einen entsprechenden Anreiz dafür gebe – beispielsweise, wenn im städtischen Bereich entsprechender Wohnraum verfügbar sei. Zudem habe die Entwicklung im Bereich der Fernarbeit in den vergangenen Jahren eine steigende Attraktivität ländlichen Wohnraums für jüngere Menschen zur Folge gehabt. Dies ermögliche es, auch in weiter von den Städten entfernten Ortschaften die Quartiersbildung voranzutreiben.

Ein weiterer Faktor, der die Wohnraumentwicklung nachhaltig beeinflussen werde, so die Professorin auf den Hinweis eines Mitglieds des Bürgerrates hin, seien der Fachkräftemangel und künftige Migrationsbewegungen. Zum einen würden sich die Personenströme in Europa langfristig sehr verändern, zum anderen ziehe jede auf Ebene der Deutschsprachigen Gemeinschaft neu geschaffene Verwaltungseinheit gut ausgebildete Leute aus ihren jetzigen Funktionen ab. Insbesondere für die Gemeinden habe dies dramatische Auswirkungen. Fachkräfte, so die Professorin, blieben dort, wo eine gute Infrastruktur, eine gute ärztliche Versorgung und ein attraktives Lebensumfeld vorhanden seien.

In Bezug auf mögliche Verknüpfungen zwischen den Zuständigkeitsbereichen Raumordnung und Wohnungsbau erläuterte die Professorin, dass die Raumordnungsthematik grundsätzlich über allen Entscheidungen stehe, die im Wohnungsbau getroffen würden. Um ein interessantes Wohnraumquartier zu entwickeln, brauche es auch Anreize in den Bereichen Freizeit, Mobilität, Bildung, etc. Die Zentrumsfunktion von St. Vith, insbesondere für Senioren, sei ein gutes Beispiel dafür. Wohnraum, so die Professorin, folge den infrastrukturellen Rahmenbedingungen, bilde dann jedoch die Basis für die weitere Standortentwicklung. Wohnraumentwicklung sei immer auch eine Investition in die Zukunft.

Bestandsentwicklung, so die Professorin, sei einem Neubau grundsätzlich vorzuziehen, sie müsse sich aber immer auch rechnen. Der Zustand einer Immobilie habe vorwiegend finanzielle Auswirkungen und stehe dabei neben vielen anderen Parametern. Zuerst komme immer der Bedarf, erst danach das Projekt und die Finanzierung. Gleiches gelte im Übrigen auch für innovative Finanzierungsprojekte, wie etwa Baugenossenschaften.

### **III. VORSTELLUNG DES DEKRETENTWURFS DURCH DIE REGIERUNG**

Eingeleitet wurde die Vorstellung des Dekretentwurfs durch den Minister. Im Rahmen der Zuständigkeitsübertragung habe die Regierung sich in einer ersten Phase mit der Fusion der beiden Wohnungsbaugesellschaften auf dem Gebiet deutscher Sprache befasst. Wie bei der Übertragung neuer Zuständigkeiten üblich habe man zudem eine Arbeitsgruppe eingesetzt, die sich aus den sechs im Parlament vertretenen Fraktionen, der Regierung und den Sozialpartnern zusammengesetzt habe und die im Rahmen ihrer Tätigkeit eine Reihe von Experten angehört habe. Parallel dazu habe auch der Bürgerrat sich des Themas angenommen. Am 27. Oktober 2022 habe die Regierung dann eine Orientierungsnote verabschiedet, die die Überlegungen aller beteiligten Gremien vereint habe und zu der auch das Parlament Stellung bezogen habe.

Die nun vorgelegte Anpassung der Gesetzgebung, so der Minister, stelle einen ersten Schritt zur Reform des Wohnungswesens dar und befasse sich insbesondere mit dem



öffentlich geförderten Wohnungsbau. Ziel sei, in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden, die Erstellung einer bedarfsorientierten Wohnungsbaupolitik. Auch sehe man vor, private Immobilienprojekte in Form von bedingt rückzahlbaren Zuschüssen bei der Kreditaufnahme zu unterstützen. Zudem ermögliche der Dekretentwurf öffentlich-private Investitionen mit dem Ziel der Zurverfügungstellung von bezahlbarem Wohnraum für den privaten Mietmarkt und flexibilisiere er die Regeln für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum durch die Gemeinden.

Ein weiteres Ziel der Reform sei die Schaffung einer besseren sozialen Durchmischung im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau, was durch eine Anpassung der Vergabekriterien erreicht werden solle. Künftig, so der Minister, wolle man statt der bisherigen linearen Vergabeweise mit Kontingenten arbeiten. Zudem solle in Reaktion auf die Tatsache, dass es auch immer mehr Menschen aus der Mittelschicht zunehmend schwerfalle, bezahlbaren Wohnraum zu finden, eine neue Mieterkategorie im öffentlichen Wohnungsbau geschaffen werden. Vorgesehen sei zudem eine bessere soziale Begleitung der Mieter, die zurzeit nur sehr rudimentär angelegt sei. Nicht zuletzt solle, wie bereits im Rahmen der Orientierungsnote vorgestellt, auch eine Kategorie im Bereich der Hausmeistertätigkeit geschaffen werden.

In dem Bestreben, für alle betroffenen Personen eine langfristige Lebensperspektive zu entwickeln, solle zudem für jeden erwerbsfähigen Mieter, der nicht berufstätig sei, eine Sprachkompetenzverpflichtung sowie die Verpflichtung zur Eintragung beim Arbeitsamt eingeführt werden. Auch vorgesehen sei ein neuer Mechanismus zur Mietpreisberechnung, der die Qualität, Lage und Energieeffizienz der betreffenden Wohnung berücksichtige.

#### **IV. ARTIKELWEISE VORSTELLUNG**

Die artikelweise Vorstellung des Dekretentwurfs erfolgte anhand einer PowerPoint-Präsentation durch den für den Bereich Wohnungsbau zuständigen Berater des Ministers.

##### **Artikel 1**

Artikel 1, so der Berater, diene der Begriffsbestimmung. Neu seien hier die Begriffe der „sozialen Mietwohnung“, der „Wohnung des mittleren Wohnungsbaus“, der „Haushalte der Kategorie 4“ und des „Arbeitsplatzes“. Zudem werde der Begriff „behindert“ an mehreren Stellen durch die Wortfolge „erheblich gesundheitlich beeinträchtigt“ ersetzt. Hier handle es sich lediglich um eine sprachliche Anpassung, die keine inhaltlichen Folgen habe.

##### **Artikel 2**

Artikel 2 füge eine neue Überschrift ein.

##### **Artikel 3**

Artikel 3 führe mit der Förderung des ressourcenschonenden und nachhaltigen Wohnungsbaus ein zusätzliches Ziel für die Wohnungsbaupolitik der Deutschsprachigen Gemeinschaft ein. Zudem, so der Berater, werde der gesamte Text aktualisiert und vereinfacht.

##### **Artikel 4**

Artikel 4 ersetze den bisherigen Artikel 2bis des Gesetzbuchs und betreffe den durch die Regierung für die Legislaturperiode vorzulegenden Aktionsplan, der die Aktionspläne der jeweiligen Gemeinden berücksichtige. Ziel sei eine Verwaltungsvereinfachung für die Gemeinden.

## **Artikel 5**

Artikel 5 sehe die Schaffung einer immobilienbezogenen Datenbank vor, deren Umsetzung in enger Zusammenarbeit mit den Gemeinden geschehen müsse. Weitere Details hierzu seien im Ausführungserlass zu definieren.

## **Artikel 6**

Artikel 6 betreffe das Ersetzen des Begriffs „behindert“ durch die Wortfolge „erheblich gesundheitlich beeinträchtigt“ und schaffe die Möglichkeit, Haushalten bedingt rückzahlbare Vorschüsse zum Kauf einer ersten Immobilie als eigene Wohnung zu gewähren. Wie genau diese Bestimmung umgesetzt werde, müsse auf Erlassebene geregelt werden.

## **Artikel 7**

Artikel 7 sehe vor, dass die Deutschsprachige Gemeinschaft auch einer juristischen Person, die keine Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes sei, eine Kapitalbeteiligung oder einen Erbpachtvertrag gewähren könne.

## **Artikel 8**

Artikel 8 schaffe eine Bestimmung der Wallonischen Region ab, die niemals in der Deutschsprachigen Gemeinschaft angewandt worden sei. Die Bezuschussung von Wohnungsbauprojekten der Gemeinden werde in das Infrastrukturdekret verlagert.

## **Artikel 9**

Artikel 9 sehe vor, dass die Regierung Regeln festlegen könne, unter denen der ÖWOB innovative Projekte durchführen oder sich an Partnerschaften beteiligen könne. Dies ermögliche es beispielsweise, im Rahmen eines Projekts zum intergenerationellen Wohnen von den allgemeinen Rahmenbedingungen abzuweichen.

## **Artikel 10 bis 16**

Die Artikel 10 bis 16 regelten die Vergabe von Wohnungen durch den ÖWOB.

Artikel 10 führe hierbei den Titel des neuen Kapitels ein, Artikel 11 den Abschnittstitel „Wohnungszuweisungen“.

Die Artikel 12 bis 15 wurden sowohl durch den zuständigen Berater des Ministers als auch durch einen Referenten des Fachbereichs Raumordnung, Wohnungswesen und Energie vorgestellt, der anhand einer zweiten PowerPoint-Präsentation das geplante Vergabewesen beispielhaft erläuterte.

Artikel 12 sehe vor, dass 80 % der durch den ÖWOB verwalteten Wohnungen dem sozialen Wohnungsbau und 20 % dem mittleren Wohnungsbau zuzuführen seien. Ziel sei die Gewährleistung einer besseren sozialen Durchmischung des Wohnungsmarktes.

Artikel 13 regle die Kontingente zur Vergabe der sozialen Mietwohnungen: 20 % für Personen, die in einer ungesunden oder überbelegten Wohnung lebten oder obdachlos seien, 30 % für Personen über 65 Jahre oder mit erheblicher gesundheitlicher Beeinträchtigung, 50 % für Personen mit lokaler Bindung, also Menschen, die während wenigstens fünf der vergangenen zehn Jahre ihren Wohnsitz oder Arbeitsplatz in der Deutschsprachigen Gemeinschaft gehabt hätten. In letzterem Fall sei dabei eine Staffelung zwischen den Einkommenskategorien 1 bis 3 vorgesehen. In allen Fällen sei zudem, vorbehaltlich von Fällen mit Dringlichkeit, der Zeitpunkt der Eintragung ausschlaggebend.

Im Fall eines Mangels an Kandidaten in einem bestimmten Kontingent werde die betreffende Wohnung automatisch einem anderen Kontingent zugeschlagen. Im weiteren Verlauf erläuterte der zuständige Referent des Fachbereichs anhand von Fallbeispielen die jeweiligen Höchstgrenzen der vier Kategorien und den Vergabemechanismus.

Artikel 14 betreffe die Möglichkeiten zur Abweichung von den Vergaberegeln. Neben den aktuell schon bestehenden Regeln sehe man einen Vorrang für den Umzug einer Person mit erheblicher gesundheitlicher Beeinträchtigung von einer nicht angepassten in eine angepasste Wohnung vor, einen Vorrang für Umzüge von einer über- oder unterbelegten in eine angepasste Wohnung sowie den Vorrang in Fällen höherer Gewalt und den Vorrang bei sozialer Dringlichkeit.

Artikel 15 regle die Vergabe der Wohnungen des mittleren Wohnungsbaus an Personen der Kategorien 3 und 4 in der Reihenfolge des Datums der Eintragung. Dabei sei es für Mietkandidaten der Kategorie 3 möglich, so der Minister auf spätere Nachfrage, zeitgleich sowohl einen Antrag auf Vergabe einer Wohnung im sozialen Wohnungsbau als auch einen Antrag im mittleren Wohnungsbau zu stellen. Aktuell ständen 27 Wohnungen des ÖWOB für den mittleren Wohnungsbau zur Verfügung.

Artikel 16, so der Berater des Ministers, sehe vor, dass die Regierung weitere, ergänzende Modalitäten und Details bestimmen könne. Dies betreffe sowohl das Antrags-, das Zuweisungs- wie auch das Einspruchsverfahren.

#### **Artikel 17**

Artikel 17 füge den Abschnitt „Wohnmietverträge“ ein.

#### **Artikel 18**

Artikel 18 stelle fest, wer als Mieter zu betrachten sei. Insbesondere sei vorgesehen, dass im Fall der Eheschließung oder Registrierung einer Lebenspartnerschaft nach Abschluss eines Mietvertrags der entsprechende Partner automatisch auch als Mieter betrachtet werde. Dies solle der automatischen Auflösung des Mietvertrags im Fall des Ablebens des ursprünglichen Mieters vorbeugen.

#### **Artikel 19**

Artikel 19 betreffe die Dauer der künftigen Mietverträge. Regellänge sei bei Vertragsabschluss neun Jahre, mehrfach verlängerbar um jeweils drei Jahre für Personen unter 65 Jahren und um neun Jahre für ältere Mieter. Kürzere Mietverträge seien für Übergangswohnungen während einer Notlage vorgesehen. Grundsätzlich plane man, im Fall von sich verändernden Bedarfen, beispielsweise nach dem Auszug von eventuell vorhandenen Kindern, die betreffenden Mieter in eine Wohnung angepasster Größe zu überführen. Ausgenommen seien hier die noch bestehenden Verträge auf Lebenszeit, die vor 2008 abgeschlossen worden seien. Aktuell betreffe dies 474 der 1.326 Mietverträge. Das Durchschnittsalter der betreffenden Haushaltsvorstände betrage laut Informationen des ÖWOB 69 Jahre.

#### **Artikel 20**

Artikel 20 definiere die Pflichten des Mieters, wie beispielsweise die Verpflichtung zum Hauptwohntort, das Verbot der Untervermietung und die Nutzung der Wohnung mit der gebotenen Sorgfalt. Neu sei hier zum einen die Pflicht zum Sprachnachweis auf dem Niveau A2 in der deutschen oder französischen Sprache oder der Belegung eines entsprechenden Sprachkurses, zum anderen für arbeitslose Mieter mit Beschäftigungspotenzial die Pflicht zur Eintragung als Arbeitsuchender beim Arbeitsamt der Deutschsprachigen Gemeinschaft. Hier orientiere man sich eng am Beispiel der Flämischen Gemeinschaft.

**Artikel 21**

Artikel 21 betreffe die Mietpreisberechnung im sozialen Wohnungsbau. Neu sei, dass künftig auch die Qualität, Energieeffizienz und Lage der Wohnung in die Mietberechnung einbezogen werden sollten. Für Wohnungen des mittleren Wohnungsbaus gelte eine andere Mietberechnung. Hier sei das erklärte Ziel, die Mietpreise knapp unterhalb des allgemeinen Mietpreisspiegels anzusetzen, sodass sie dem Mieter den Aufbau einer finanziellen Reserve zum späteren Erwerb einer eigenen Immobilie ermöglichen.

**Artikel 22**

Artikel 22 sehe vor, dass im Fall der Unterbelegung einer Wohnung oder im Fall der Belegung einer barrierefreien Wohnung durch einen Mieter, der eine solche nicht benötige, eine Verlängerung des Mietvertrags ausgeschlossen sei. Voraussetzung sei, dass der Mieter zuvor mindestens zwei Angebote des ÖWOB zum Umzug in eine angepasste Wohnung ausgeschlossen habe. Zudem lege der Artikel fest, unter welchen Umständen bei einer längerfristigen Überschreitung von 115 % der Einkommensobergrenze von einer Vertragsverlängerung abzusehen sei. Ziel sei es, den Wohnungspark des ÖWOB bedarfsgerechter zu nutzen, Fehlbelegungen zu vermeiden und Familien eine angepasste Wohnung zu bieten.

**Artikel 23**

Artikel 23 regle die Möglichkeit der Kündigung eines Mietvertrags durch den ÖWOB im Fall des ernsthaften und wiederholten Verstoßes der in den Artikeln 20 und 22 festgelegten Bestimmungen, mit Ausnahme der Vorgaben des Belegens von Sprachkursen und der Eintragung beim ADG. Ziel dieser Bestimmungen sei es, dem ÖWOB bessere Möglichkeiten zu geben, seinen Wohnpark bedarfsgerecht zu vermieten sowie die Wohnungen besser in Ordnung zu halten.

**Artikel 24**

Artikel 24 regle die Fristen bei Kündigung durch den Mieter. In der Regel betrage diese drei Monate, bei Umzug in ein Wohn- und Pflegezentrum oder in ein Palliativpflegezentrum sei eine Verringerung auf einen Monat möglich.

**Artikel 25**

Artikel 25 betreffe die Auflösung von Rechts wegen, sei es im Fall des Ablebens des Mieters, in Fällen, in denen sich der Hauptwohntort des Mieters nicht mehr in der Wohnung befinde, oder bei Umzug des Mieters in eine andere gemeinnützige Wohnung.

**Artikel 26**

Artikel 26 sehe vor, dass die Regierung bei Bedarf weitere Bedingungen festlegen könne.

**Artikel 27**

Artikel 27 füge den Abschnitt „Soziale Betreuung und Hausmeisterfunktion“ ein.

**Artikel 28**

Artikel 28, so der Berater des Ministers, sehe eine dreistufige soziale Betreuung vor, die sich an Mieter richte, die ihren Lebensalltag nicht ohne Unterstützung bewältigen könnten. In Bezug auf das Mietverhältnis, das Wohnverhalten und gegebenenfalls im Hinblick auf den langfristigen Erwerb von Wohneigentum geschehe dies durch den Sozialdienst des ÖWOB selbst. Der Dekretentwurf sehe hierfür einen Personalzuschuss in Höhe von

0,5 Vollzeitäquivalent (VZÄ) je 150 Haushalte vor. Stufe zwei sehe eine intensivere Betreuung zu den Aspekten Finanzen, Bildung, Gesundheit und soziale Integration vor, die durch das jeweils zuständige ÖSHZ geleistet werde. Im Fall spezifischer Problemlagen, die eine besondere Unterstützung notwendig machten, sei zudem in einer dritten Stufe der Verweis an spezialisierte Dienstleister vorgesehen.

### **Artikel 29**

Artikel 29 schaffe den Rahmen für die neu geschaffene Hausmeisterfunktion, die durch eigenes Personal des ÖWOB abzudecken sei. Die Aufgaben des Dienstes umfassten sowohl die Instandhaltungsarbeiten für die Wohnungen als auch einen allgemeinen Ordnungsdienst. So sei vorgesehen, dass dem Hausmeister bei Streitfällen zwischen Mietparteien eine Vermittlerrolle zufalle, sofern es sich um eine Ordnungs- oder Hygienefrage handle. In anderen Fällen sei die Einbeziehung des Sozialdienstes notwendig. Für die Hausmeisterfunktion seien 0,5 VZÄ je 500 Haushalte vorgesehen, weitere Modalitäten seien durch die Regierung festzulegen.

### **Artikel 30 und 31**

Die Artikel 30 und 31, so der Berater weiter, verankerten die Möglichkeit für die Deutschsprachige Gemeinschaft, eine Kapitalbeteiligung am ÖWOB zu halten und dass der ÖWOB Schenkungen und Legate erhalten dürfe. Dies sei nicht gänzlich neu, die hier gewählte Formulierung diene jedoch der juristischen Klarheit.

### **Artikel 32**

Artikel 32 sehe vor, dass der geschäftsführende Direktor des ÖWOB Inhaber eines Diploms sein müsse, das Zugang zu einem Amt als Beamter bei der Deutschsprachigen Gemeinschaft in den Stufen I oder II+ gebe. Aktuell sei dies nicht vorgesehen.

### **Artikel 33 bis 36**

Die Artikel 33 und 34 dienten der Aufhebung von Bestimmungen bezüglich der Weiterbildung des geschäftsführenden Direktors und der Sozialreferenten. Arbeitgeber des Personals und als solcher für die Weiterbildung verantwortlich sei der ÖWOB selbst. Es sei nicht nachvollziehbar, weshalb die Deutschsprachige Gemeinschaft für den Direktor und die Sozialreferenten vorschreibe, welchen Weiterbildungen sie folgen müssten – insbesondere, da die Deutschsprachige Gemeinschaft in diesem Fall die betreffenden Angebote für einen einzigen Nutznießer selbst zu Verfügung stellen müsse.

Artikel 35 hebe die Bestimmungen zur Beschwerdekammer auf. Hintergrund sei die Tatsache, dass von der damit verbundenen Beschwerdemöglichkeit äußerst selten Gebrauch gemacht werde. Zudem sei die allgemeine Gesetzgebung zum Beschwerdemanagement auch auf den ÖWOB anwendbar.

Artikel 36 lege fest, dass Zugang, Anmietung und Bewohnung einer öffentlich geförderten Wohnung künftig nicht mehr ausschließlich durch Regierungsbeschluss, sondern durch den vorliegenden Dekretentwurf geregelt würden.

### **Artikel 37 bis 39**

Die Artikel 37 bis 39 ersetzten im Sinne der juristischen Klarheit den Begriff der „Sozialkredite“ durch „soziale Hypothekenkredite“.

**Artikel 40 bis 44**

Artikel 40 betreffe ebenfalls eine legistische Anpassung.

Artikel 41 sehe vor, dass die Gemeinden zu Beginn der Legislaturperiode eigene Aktionsprogramme im Bereich des sozialen Wohnungsbaus vorlegten.

Die Artikel 42 bis 44 höben Bestimmungen aus früheren Gesetzgebungen auf, die in der Deutschsprachigen Gemeinschaft nie angewandt worden bzw. auf die neuen Bestimmungen nicht anwendbar seien.

**Artikel 45**

Artikel 45 lege die Prozedur fest, gemäß der die Regierung administrative Geldbußen auferlegen könne. Dies betreffe insbesondere Personen, die sich weigerten, einen Sprachkurs zu belegen oder sich beim ADG als Arbeitsuchende eintragen zu lassen, obschon sie Beschäftigungspotenzial hätten.

**Artikel 46**

Artikel 46 bestimme die Aufgaben der Inspektoren, die im Sinne der Auferlegung von Geldbußen Verstöße gegen das Gesetzbuch feststellen dürften.

**Artikel 47**

Artikel 47 diene der formalen Einführung der eingangs erwähnten Kategorie 4.

**Artikel 48 und 49**

Artikel 48 füge einen neuen Titel mit Bezug auf die Ausführung EU-rechtlicher Bestimmungen ein.

Artikel 49 diene der Feststellung, dass das Wohnungswesen als „Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse“ (DAWI) zu betrachten sei. Hintergrund sei, dass die Wohnungsbaupolitik seitens der EU-Behörden kontrolliert werde, um Staatsbeihilfen zu vermeiden. Die Europäische Union habe sich in diesem Zusammenhang bereits mehrfach erkundigt, weshalb die entsprechende Deklaration in der Deutschsprachigen Gemeinschaft – im Unterschied zu den beiden anderen belgischen Gemeinschaften – noch nicht vorgenommen worden sei.

**Artikel 50**

Artikel 50 führe einen neuen Titel zum öffentlich geförderten Wohnungsbau in das Infrastrukturdekret ein. Dieser sehe vor, dass die Gemeinden Projekte im Bereich Wohnungswesen einreichen könnten, die über das Infrastrukturdekret finanziert würden. Hier sei auch vorgesehen, dass die Verwaltung der betreffenden Projekte an Dritte, wie beispielsweise den ÖWOB, übertragen werden könne.

**Artikel 51**

Artikel 51 enthalte spezifische Regelungen zum Inkrafttreten ausgewählter Bestimmungen des Dekretentwurfs. So sollten die neuen Regeln bei der Wohnungszuweisung zeitnah nach der Verabschiedung des Dekretentwurfs anwendbar sein. Das genaue Datum werde von der Regierung festgelegt. Wichtig sei dabei, dass alle bei Inkrafttreten des Dekretes eingereichten Anträge in chronologischer Reihenfolge zu berücksichtigen seien.

Zudem regle der Artikel das Inkrafttreten der Bestimmungen zur Festlegung der Wohnungsmieten bei neuen oder erneuerten Mietverträgen. Da die entsprechenden Berechnungen sehr zeitintensiv seien, sei hier die Form eines differenzierten Inkrafttretens gewählt worden. Eine Abweichung betreffe die Mietberechnung für die bestehenden Mietverträge für sogenannte „Wohnungen mit Gleichgewichtsmiete“, die künftig an die Lebenshaltungskosten angepasst werden sollten. Ohne die entsprechende Anpassung sei eine künftige Indexierung der betreffenden Mieten nicht möglich.

## **Artikel 52**

Artikel 52 sehe vor, dass die Regierung das Datum des Inkrafttretens festlege.

## **V. ALLGEMEINE DISKUSSION**

### **EINFÜHRUNG EINER EINKOMMENSKATEGORIE 4 FÜR DEN MITTLEREN WOHNUNGSBAU**

Die Einführung der neuen Kategorie 4 für den mittleren Wohnungsbau, so der Minister auf Nachfrage eines Ausschussmitglieds, drücke den politischen Willen aus, eine höhere soziale Durchmischung im Wohnungsbestand des ÖWOB zu erreichen. Zudem reagiere man damit auf die Tatsache, dass auch immer mehr Menschen mit mittlerem Einkommen Probleme bei der Suche nach bezahlbarem Wohnraum hätten. Es sei dabei nicht das Ziel, dass die Mieter der Kategorie 4 die zur Verfügung gestellten Wohnungen endlos bewohnten. Vielmehr wolle man es den betreffenden Haushalten ermöglichen, die notwendige Reserve zum Erwerb eigenen Wohnraums anzulegen. Der Kabinettschef des Ministers fügte hinzu, dass in diesem Kontext auch die Zurverfügungstellung eines Darlehens durch die Deutschsprachige Gemeinschaft zu verstehen sei.

Darauf angesprochen, dass die obere Einkommensgrenze der neuen Kategorie insbesondere bei alleinstehenden Personen deutlich über dem Durchschnittseinkommen liege, erklärte der Minister, dass man sich bei der Festlegung der Beträge an den Steigerungen zwischen den Kategorien 1 und 2 sowie den Kategorien 2 und 3 orientiert habe. Für weitere Informationen verwies er dabei auf die Begründung zu Artikel 1 des Dekretentwurfs. Sollten die Ausschussmitglieder der Meinung sein, dass diese Grenze zu hoch angesetzt sei, könne man gerne darüber austauschen.

Ergänzend erklärte der Berater des Ministers, dass einer aktuellen Studie zufolge die medianen Bruttolöhne in der Wallonischen Region in den letzten fünf Jahren um 20 % angestiegen seien. Die Einführung einer zusätzlichen Kategorie mit einem höheren Maximaleinkommen erlaube es, auch diejenigen Haushalte aufzufangen, die durch die allgemeine Lohn- und Gehaltsprogression von der Vergabe einer Sozialwohnung ausgeschlossen würden. In diesem Zusammenhang wies der Minister im Übrigen darauf hin, dass die im aktuellen Dekret vorhandenen Beträge aus dem Jahr 1998 stammten und nicht indexiert seien. Im Sinne der besseren Lesbarkeit kündigte er die Hinterlegung eines Abänderungsvorschlags an, der alle Beträge dem aktuellen Index anpasse.

### **ERSETZEN DES BEGRIFFS „BEHINDERT“ DURCH „ERHEBLICH GESUNDHEITLICH BEEINTRÄCHTIGT“.**

Auf die genaue Definition des durch Artikel 6 Nummer 1 eingeführten Begriffs der „erheblichen gesundheitlichen Beeinträchtigung“ angesprochen, erklärte der Minister, dass die genauen Modalitäten auf Erlassebene zu regeln seien, wobei die Dienststelle für Selbstbestimmtes Leben (DSL) und der Beirat für Menschen mit Beeinträchtigung in die Überlegungen involviert werden sollten. Vorgesehen sei, zwischen physischen, psychischen und altersbedingten Beeinträchtigungen zu unterscheiden. Wichtig sei zudem die

Berücksichtigung des Wohnaspekts in Verbindung mit der Beeinträchtigung. So habe etwa eine Person mit einer Sehbehinderung einen deutlich geringeren Bedarf für eine angepasste Wohnung als eine Person mit einer Gehbehinderung.

#### INSTRUMENT DER RÜCKZAHLBAREN VORSCHÜSSE

Betreffend die durch Artikel 6 Nummer 2 eingeführte Möglichkeit der Gewährung eines bedingt rückzahlbaren Vorschusses zwecks des Abschlusses eines Hypothekendarlehens führte der Minister aus, dass hier in einem ersten Schritt nur die Möglichkeit geschaffen werde, ein solches Instrument einzurichten. Ziel sei es, eine Unterstützung für die Finanzierung des Eigenanteils beim Erwerb einer eigenen Immobilie auszuarbeiten, die zwar rückzahlbar sei, von den Banken jedoch nicht als Kredit angesehen werde, weshalb man die Form eines bedingt rückzahlbaren Zuschusses wählen wolle. Da man in dieser Sache auf keinerlei Erfahrungswerte zurückgreifen könne, sei in der weiteren Ausarbeitung zunächst die Erstellung eines Lastenhefts zur Ausarbeitung eines Umsetzungskonzepts vorgesehen.

Es sei in diesem Rahmen nicht vorgesehen, den durch den ÖWOB zur Verfügung gestellten Wohnraum zum Kauf anzubieten, so der Minister auf Nachfrage. Zwar sei es in der Vergangenheit punktuell vorgekommen, dass die Gesellschaft einzelne Immobilien veräußert habe, dies geschehe in der Regel jedoch ausschließlich aus wirtschaftlichen Gründen, wenn etwa der Zustand einer Immobilie so schlecht sei, dass sich eine Renovierung nicht rechne. In diesem Fall sei jedoch auch mehr als fraglich, ob ein Ankauf durch den jeweiligen Mieter ratsam sei.

#### INNOVATIVE PROJEKTE UND PARTNERSCHAFTEN

Betreffend die in Artikel 9 vorgesehenen innovativen Projekte und Partnerschaften erkundigte sich ein Ausschussmitglied nach der Möglichkeit für die Gemeinden, ein Immobilienprojekt durch den ÖWOB ausführen zu lassen, um die Immobilie im Anschluss selbst zu verwalten. Hierzu stellte der Minister klar, dass eine solche Kombination nicht vorgesehen sei, da die Wohnungsverwaltung als Kernaufgabe des ÖWOB anzusehen sei. In diesem Zusammenhang wies der Kabinettschef des Ministers zudem darauf hin, dass die Gemeinden ja selbst Aktionäre des ÖWOB seien und damit also auch dort schon in der Verantwortung ständen.

Die Frage, ob sich der ÖWOB im Rahmen dieser Bestimmung auch an Genossenschaften beteiligen könne, bejahte der Kabinettschef. Die Innovationsklausel ermögliche eine solche Beteiligung, ohne dass der ÖWOB im Anschluss daran gebunden sei, die im Dekretentwurf festgelegten Vergabekriterien anzuwenden.

#### KONTINGENTE DER WOHNUNGSVERGABE ZWISCHEN SOZIALEM UND MITTLEREM WOHNUNGSBAU

Betreffend die in Artikel 12 vorgesehene Gewichtung der Wohnungsvergabe von 80 % an den sozialen Mietwohnungen und 20 % an den Wohnungen des mittleren Wohnungsbaus brachte ein Ausschussmitglied seine Sorge zum Ausdruck, dass eine solche Regelung bei Inkrafttreten des Dekrets zu einer weiteren Verknappung des schon jetzt unzureichenden Angebots im sozialen Wohnungsbau führen werde. Der Minister erklärte hierzu, dass diese Gewichtung das schon erwähnte Ziel der besseren sozialen Durchmischung des sozialen Wohnungsbaus verfolge. Über den Satz von 20 % für die höheren Einkommenskategorien könne man aber gerne diskutieren.

Sicher sei auch, so der Berater des Ministers, dass der Übergang vom aktuellen auf das zukünftige System mehrere Jahre in Anspruch nehmen werde, um dem ÖWOB eine



ausgewogene Verteilung der Kontingente zu erlauben. Im Bereich des mittleren Wohnungsbaus bestehe überdies aktuell auch noch gar keine Nachfrage, da kein entsprechendes Angebot existiere.

Des Weiteren wies der Minister darauf hin, dass die Regierung die Hinterlegung eines Abänderungsvorschlags beabsichtige, der es ermöglichen solle, eine Wohnung, die im Rahmen des mittleren Wohnungsbaus nicht vergeben werden könne, dem sozialen Wohnungsbau zur Verfügung zu stellen. Dass dies im Rahmen des aktuellen Dekretentwurfs nicht möglich sei, habe man erst nach der Hinterlegung des Dekretentwurfs im Parlament festgestellt.

#### VERFAHREN ZUR VERGABE DER SOZIALEN MIETWOHNUNGEN.

Darauf angesprochen, wie das Vergabesystem der Sozialwohnungen bisher organisiert sei, erklärte der Minister, dass aktuell ein Punktesystem angewandt werde. Sein Berater führte aus, dass das aktuelle System einer Reihe von Faktoren Rechnung trage. Mindestens zwei Drittel der Wohnungen würden dabei Mietanwärtern der prekären Einkommenskategorie zugeschlagen, die der künftigen Kategorie 1 entspreche, maximal ein Drittel der Wohnungen werde Mietanwärtern mit moderatem Einkommen zugeteilt. Wie auch künftig vorgesehen, bestehe beim Wechsel aus einer nicht angepassten in eine angepasste Wohnung ein Vorrang. Auch die Möglichkeit, auf besondere soziale Notlagen zu reagieren, bestehe schon jetzt, sie sei jedoch auf 5 % des Wohnungsparks der jeweiligen Gemeinde beschränkt. Die konkrete Entscheidung über die Vergabe werde durch ein Vergabekomitee getroffen, das mindestens zehnmal jährlich tage und das auch in Zukunft bestehen bleibe.

Auf die Frage eines Ausschussmitglieds, welchem Kontingent eine Person mit mehreren Merkmalen zugeteilt werde, erklärte der Minister, dass die Verteilung immer auf Basis des vorrangigen Merkmals geschehe – zunächst also an Obdachlose, dann an Senioren, gefolgt von Kandidaten mit lokaler Bindung und erst dann an alle anderen Mietkandidaten. Das Ausschussmitglied erinnerte in diesem Kontext daran, dass der Entscheidungsweg für den Nutzer nachvollziehbar bleiben müsse.

#### VORRANGIGE BEHANDLUNG BEI UNBEWOHNBARKEITSBESCHEINIGUNG

Mieter, deren aktuelle Wohnung für unbewohnbar erklärt worden sei, fielen in die gleiche vorrangige Kategorie wie obdachlose Personen, so der Minister auf Nachfrage eines Ausschussmitglieds. Ob eine Person als obdachlos zu betrachten sei, werde durch das zuständige ÖSHZ bescheinigt. Der Vergabe einer Sozialwohnung vorgelagert sei zudem die zeitlich begrenzte Bereitstellung einer Notaufnahmewohnung durch die betreffende Gemeinde. Der ÖWOB selbst halte keinen Wohnraum für Notfälle zurück, der gesamte Wohnungsbestand werde sofort an Mietkandidaten vergeben. Die einzige Ausnahme, so der Kabinettschef ergänzend, seien barrierefreie und Seniorenwohnungen. Sollte hier kein geeigneter Mietkandidat zur Verfügung stehen, würden diese zumindest eine gewisse Zeit lang vorgehalten.

#### GEOGRAFISCHE DEFINITION EINER GEEIGNETEN WOHNUNG

Auf die Frage, in welcher geografischen Entfernung eine Wohnung noch als geeignet angesehen werde, erläuterte der Minister, dass die genauen Konditionen hierzu auf Erlassebene zu regeln seien. Sein Berater erklärte, dass man sich bei der Redaktion des Dekretentwurfs schon mit dieser Frage auseinandergesetzt habe. Aufgrund der Tatsache, dass Anfragen zum Wohnsitzwechsel zwischen den Nord- und Südgemeinden der Deutschsprachigen Gemeinschaft äußerst selten beim ÖWOB eingingen, solle ein solcher auch künftig nicht angeboten werden. Die Überlegung gehe dahin, den Umzug in eine Nachbargemeinde grundsätzlich als vertretbar anzusehen. Andere Aspekte, wie etwa die Entfernung zur Schule der Kinder, sollten künftig in die noch zu bestimmende Mietpreisberechnung einfließen.

## GESONDERTE ANGEBOTE FÜR GROSSFAMILIEN

Ein besonderes Angebot für Großfamilien, so der Minister und sein Kabinettschef auf Nachfrage eines Ausschussmitglieds, sei im Rahmen des ÖWOB nicht ausdrücklich vorgesehen. Aktuell biete man Immobilien mit maximal fünf Schlafzimmern an, die Nachfrage für Wohnraum dieser Größe mache jedoch lediglich 0.4 % des Gesamtbedarfs aus. Da bei noch größeren Familien eine regelmäßige altersbedingte Fluktuation und damit auch Über- oder Unterbelegung wahrscheinlich sei, seien die sozialen Immobilienagenturen besser geeignet, solche Angebote zu schaffen. Zudem bestehe die Möglichkeit, mittels Mietzuschüssen eine Lösung auf dem privaten Wohnungsmarkt zu unterstützen, hier könne auch die neu gegründete Gesellschaft Inclusio Ostbelgien eine Rolle spielen.

Auf weitere Nachfrage erklärte der Berater des Ministers, dass die Zuteilung einer Wohnung an einen besonders kinderreichen Haushalt immer eine individuelle Analyse voraussetze, die Normen sowohl in Bezug auf die gemeinsam genutzte Wohnfläche als auch auf die Anzahl Kinder pro vorhandenem Schlafzimmer beinhalte, die auch das Alter und Geschlecht der jeweiligen Kinder berücksichtigten. So stelle die gemeinsame Unterbringung mehrerer Kinder unterschiedlichen Geschlechts im Kindesalter kein Problem dar, nach dem Erreichen des Jugendalters jedoch durchaus. Zudem müsse garantiert sein, dass es einen ausreichend großen Raum gebe, in dem die ganze Familie gemeinsame Momente erleben und Mahlzeiten einnehmen könne.

## ARTIKEL 18 – ERNEUERUNG DES MIETVERTRAGS BEI EHESCHLIESSUNG

Wenn im Fall einer Eheschließung ein neuer Mietvertrag abgeschlossen werde, so der Minister auf eine weitere Nachfrage, geschehe dies gemäß den im vorliegenden Dekretentwurf festgelegten Regeln. Dies beinhalte auch die Tatsache, dass ein neuer Mietvertrag ungeachtet der Laufzeit des ursprünglichen Vertrags grundsätzlich nicht mehr auf Lebenszeit abgeschlossen werde. Die rechtliche Vereinbarkeit dieses Ansatzes werde man noch einmal überprüfen lassen. Alternativ, so der Minister auf spätere Nachfrage, sei es denkbar, die Anpassung des Mietvertrags per Addendum abzuwickeln, wodurch die Laufzeit des Vertrags unverändert bleibe.

## PFLICHTEN DES MIETERS – SPRACHKOMPETENZ

Bei der in Artikel 20 (Nummer 5) vorgesehenen Verpflichtung zur Belegung eines Sprachkurses bei fehlendem Sprachnachweis, so der Minister auf eine weitere Nachfrage, orientiere man sich sehr eng am flämischen Vorbild. In der Vergangenheit habe die Flämische Region hier mit dem Sprachniveau A1 gearbeitet, dieses jedoch Ende 2023 auf das auch im Dekretentwurf vorgesehene Niveau A2 angehoben.

Auf die Anmerkung des Staatsrats zum Vorentwurf, die Maßnahme bedürfe konkreterer Begründung, habe man im Übrigen auch die Begründung des flämischen Dekrets weitestgehend übernommen. Ziel sei es, die Bewohner in die Lage zu versetzen, mit dem Vermieter zu kommunizieren; dazu reiche das Sprachniveau A2 aus, das übrigens im Rahmen des Integrationsparcours der vorgegebene Standard sei. Vor dem Hintergrund der Tatsache, dass das Recht auf Wohnraum ein verfassungsmäßiges Grundrecht sei, habe man dabei lediglich den Besuch eines Sprachkurses zur Auflage gemacht, nicht dessen erfolgreiches Bestehen.

## PFLICHTEN DES MIETERS – BESCHÄFTIGUNGSNACHWEIS

In Bezug auf die in Artikel 20 (Nummer 9) vorgesehene Verpflichtung zum Nachweis einer Eintragung beim Arbeitsamt der Deutschsprachigen Gemeinschaft für alle Mieter, die „arbeitslos mit Beschäftigungspotenzial“ seien, erkundigten sich mehrere Ausschussmitglieder, was genau darunter zu verstehen sei. Ein Ausschussmitglied führte dabei an, dass das Thema Beschäftigungsfähigkeit äußerst kompliziert sei und eine

entsprechende Regelung auch Bestimmungen dazu umfassen müsse, wer festlege, wie weit eine Person vom Arbeitsmarkt entfernt sei und welche Definition von Beschäftigung man anlege. Es wurde davor gewarnt, dass eine rechtlich unsichere Formulierung dazu führen werde, dass es zu Klagen komme. Der Minister erklärte, die Regierung strebe an, die Frage nach der Beschäftigungsfähigkeit über das Sozialstatut zu definieren, was in der Umsetzung deutlich einfacher zu formulieren sei. Die Nachweispflicht in Bezug auf eine möglicherweise verminderte Erwerbsfähigkeit, so der Kabinettschef des Ministers, liege dabei grundsätzlich beim Mietkandidaten. Geschehe dies nicht, werde er grundsätzlich als beschäftigungsfähig angesehen.

#### MIETPREISBERECHNUNG IM SOZIALEN WOHNUNGSBAU.

Auf die Frage, ob eine Ausnahmeregelung in Fällen vorgesehen sei, in denen ein Mietkandidat die Zuteilung einer Sozialwohnung aufgrund eines zu hohen Mietpreises verweigere, erklärte der Berater des Ministers, dass dies nicht zu erwarten sei. Der Mietpreis im sozialen Wohnungsbau betrage nie mehr als 20 % des verfügbaren Einkommens. Ein höherer Mietpreis sei künftig als Beteiligung an den Kosten einer energetischen Renovierung vorgesehen, was aber wiederum für den Mieter mit einer Reduzierung der Heizkosten einhergehe. Dabei müsse gesichert sein, dass die Investition die finanziellen Möglichkeiten des betreffenden Mieters nicht übersteige. Die genauen Modalitäten, so der Berater, seien auf Erlassebene zu regeln.

#### NICHTVERLÄNGERUNG DES MIETVERTRAGS BEI ÜBERSCHREITUNG DES HÖCHST-EINKOMMENS

Auf die Nachfragen mehrerer Ausschussmitglieder betreffend die in Artikel 22 vorgesehene Regelung, dass ein Mietvertrag bei längerfristiger Überschreitung der in Artikel 1 für die Kategorie 4 festgelegten Einkommenshöchstgrenze nach seinem Auslaufen nicht mehr verlängerbar sei, erklärte der Minister, dass die betreffende Regelung ausschließlich die Kategorie 4 im mittleren Wohnungsbau betreffe, deren Zielsetzung nicht die langfristige Zurverfügungstellung von Wohnraum sei, sondern die soziale Durchmischung und der Aufbau einer Reserve zum Erwerb einer eigenen Immobilie.

Die Mieter im sozialen Wohnungsbau seien von der entsprechenden Regelung nicht betroffen. Der Minister erinnerte daran, dass eine staatliche Bezuschussung im Rahmen der europäischen Gesetzgebung ausschließlich für den sozialen Wohnungsmarkt zulässig sei, was eine gewisse Einkommensdeckelung notwendig mache. Zudem, so der Minister ergänzend, sehe man eine Ausnahme für Personen vor, bei denen in den kommenden drei Jahren eine Verringerung des Einkommens absehbar sei, beispielsweise im Rahmen einer anstehenden Verrentung.

Im Übrigen seien die Mieter schon heute zur regelmäßigen Übermittlung ihrer Einkommensdaten verpflichtet. Auch hier werde die Miete angepasst, wenn die tatsächlichen Einkünfte die angegebenen während drei Monaten in Folge um mehr als 15 % über- oder unterschritten. Im Rahmen der Mietpreisberechnung geschehe dies mindestens einmal jährlich. Die aktuelle Maximalgrenze liege bei 125 % für die Kategorie 3.

#### SOZIALE BETREUUNG

Der im Dekretentwurf vorgesehenen Finanzierungsschlüssel für die in Artikel 28 vorgesehene soziale Betreuung, so der Berater des Ministers auf mehrfache Nachfrage, orientiere sich am derzeit festgestellten Personalaufwand der sozialen Immobilienagenturen, verbunden mit der Schätzung des ÖWOB, dass nach aktuellem Stand bei etwa 20 bis 30 % der Haushalte im sozialen Wohnungsbau ein Bedarf für eine derartige Betreuung bestehe. Auf den vorgesehenen Schlüssel heruntergerechnet ergebe dies eine Betreuungsquote, die der bei den SIA angewandten Quote sehr nahe komme.

Auf die Nachfrage eines Ausschussmitglieds, was geschehe, wenn ein Mieter die soziale Betreuung verweigere, erklärte der Minister, dass diese auf freiwilliger Basis erfolge. Sein Berater fügte ergänzend hinzu, dass bei Beginn einer sozialen Betreuung eine Begleitvereinbarung getroffen werde, die deren Modalitäten festlege. Weigere sich ein Mieter, eine solche Begleitung einzugehen, sei dies seine freie Entscheidung. Stelle man jedoch fest, dass ein Mieter seine Pflichten nicht einhalte, da er beispielsweise nicht ordentlich mit seiner Wohnung umgehe, oder wenn sich Probleme im Zusammenleben mit den Nachbarn ergäben, könne dies durchaus zu Konsequenzen in Form von Geldbußen, bis hin zu einer Nichtverlängerung des Vertrags führen. In Fällen, in denen das Fehlverhalten eines Mieters das Nutzrecht der anderen Mietparteien ernsthaft beeinträchtige, bestehe in letzter Konsequenz die Möglichkeit, das Mietverhältnis per richterlichem Beschluss aufheben zu lassen.

#### ARTIKEL 29 – HAUSMEISTERFUNKTION

Auch der Personalschlüssel für die Hausmeisterfunktion, so der Minister, sei in Absprache mit dem ÖWOB festgelegt worden. Er wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass es sich zum einen um eine zusätzliche Finanzierung durch die Deutschsprachige Gemeinschaft handle, die heute in dieser Form nicht existiere und die es auch in Flandern und in der Wallonie nicht gebe, und zum anderen um eine Mindestregelung. Der ÖWOB sei frei, auch mehr Personal in dieser Funktion einzusetzen.

In Bezug auf die Diplomanforderung, so sein Berater ergänzend, sei vorgesehen, dass die Bezuschussung im Rahmen eines Abkommens zwischen dem Träger und der Regierung geregelt werde. Dies bedeute, dass man bei der Zuschusshöhe durchaus einem höheren Diplom Rechnung tragen könne, dies jedoch nicht zur Voraussetzung für eine Anstellung habe machen wollen.

#### STREICHUNG DER BESCHWERDEKAMMER

Mehrere Ausschussmitglieder erkundigten sich nach dem Grund für die in Artikel 35 vorgesehene Streichung der bisherigen Beschwerdemöglichkeit. Ein Ausschussmitglied wies dabei darauf hin, dass insbesondere die Reform der Vergabekriterien zumindest in einer ersten Phase sicher bei einigen Mietkandidaten zu Unmut führen werde und erkundigte sich, was in diesem Fall mit den betreffenden Beschwerden geschehen werde.

Der Minister erklärte, dass die Struktur der heutigen Beschwerdekammer relativ aufwendig sei, da ihr sowohl ein Magistrat als auch die Vertreter verschiedener Instanzen angehörten. Da der ÖWOB durch das neue Dekret zum Beschwerdewesen zudem ohnehin verpflichtet sei, ein eigenes Beschwerdemanagement einzurichten, erübrige sich die Organisation einer zusätzlichen Beschwerdekammer.

Seit der Übertragung der Zuständigkeit an die Deutschsprachige Gemeinschaft, so der Berater des Ministers auf Nachfrage, seien keine Beschwerdefälle mehr registriert worden. Dies sei allerdings zumindest teilweise in der Tatsache begründet, dass die Deutschsprachige Gemeinschaft selbst ausschließlich für Beschwerden im Rahmen der Wohnungsvergabe und im Rahmen der Mietberechnung zuständig sei.

Man könne diskutieren, so der Minister, dass man die Beschwerdekammer für einige Jahre weiter bestehen lasse. In diesem Fall müsse jedoch zumindest klar definiert werden, wer wofür zuständig sei.

#### HÖHE DER GELDBUSSEN

Auf die Höhe der in Artikel 45 geplanten Geldbußen angesprochen, erklärte der Minister, dass man sich dabei am flämischen Vorbild orientieren wolle, wo die Geldbußen zwischen 25 und 5.000 Euro lägen. Der Auferlegung einer Geldbuße gehe im Übrigen immer zuerst

eine Inverzugsetzung voraus, zudem müsse ein Gleichgewicht zwischen dem festgestellten Verstoß und den durch den Mieter geleisteten Anstrengungen hergestellt werden. Bei Auferlegung der Strafe könne die Verwaltung eine neue Frist vorsehen, in der der betreffende Auflage Folge geleistet werden müsse. Erfülle der Mieter seine Pflicht daraufhin erneut nicht, könne eine höhere Geldbuße verhängt werden. Der Minister wies in diesem Kontext darauf hin, dass nach der Hinterlegung des Dekretentwurfs im Parlament aufgefallen sei, dass diese Möglichkeit der Kumulierung der Verwaltungsstrafen bisher nicht vorgesehen sei. Die Regierung werde einen entsprechenden Abänderungsvorschlag hinterlegen.

#### ERNEUERTE MIETVERTRÄGE UND GLEICHGEWICHTSMIETEN

Auf die Frage, was unter den in Artikel 51 erwähnten „erneuerten Mietverträgen“ zu verstehen sei, erklärte der Minister, dass es sich dabei um Fälle von Wohnungswechsel handle, die nicht durch den Mieter selbst beantragt worden seien. Wenn einem Mieter, der nach 2008 einen Mietvertrag unterzeichnet habe, eine neue Wohnung angeboten werde, werde beim Wohnungswechsel ein erneuerter Mietvertrag gemäß den im Dekretentwurf vorgesehenen Regeln abgeschlossen.

Gleichgewichtsmieten, so der Minister und seine Berater auf eine weitere Nachfrage, beträfen Wohnraum, der nicht mit öffentlichem Geld, sondern mit Eigenkapital der Wohnungsbaugesellschaft erworben worden sei. Bei der Vermietung dieser Wohnungen sei die Gesellschaft nicht an die Regeln für die Vergabe von Sozialwohnungen gebunden und sie könne den Mietpreis frei festlegen. Die hier vorgesehene Formulierung schaffe die Grundlage, diese im Anschluss an den Mietpreisindex anpassen zu können. Auch wenn im Immobilienpark des ÖWOB aktuell keine Wohnungen dieses Typs vorhanden seien, wolle man die betreffende Regelung im Sinne der Rechtssicherheit in das Dekret aufnehmen.

#### INKRAFTTRETEN UND ÜBERGANG

Darauf angesprochen, wie man den Übergang vom alten in das neue Vergabesystem regeln wolle, erklärte der Minister, dass man hierzu bewusst keinen dekretalen Rahmen festgehalten habe, da nicht absehbar gewesen sei, wo gewisse Abänderungsvorschläge seitens des Parlaments hinführen würden. Zudem hätten die ausstehenden Entscheidungen zum Vergabesystem Einfluss auf die Anforderungen an das zugrundeliegende Informatiksystem, das vor dem Inkrafttreten noch entwickelt werden müsse. Der Berater des Ministers fügte ergänzend hinzu, das Gleiche gelte für die Kategorisierung der Wohnungen im Hinblick auf die neuen Mietpreisberechnungen.

#### STELLUNGNAHMEN VON ÖWOB UND DATENSCHUTZBEHÖRDE

Eine Stellungnahme der Datenschutzbehörde, so der Minister auf eine diesbezügliche Nachfrage, sei nicht notwendig gewesen, da wohnungsbezogene Informationen nicht als sensiblen Daten zu betrachten seien. Zudem betreffe der vorliegende Dekretentwurf nicht direkt die Datenverarbeitung.

Die Stellungnahme des ÖWOB, so der Minister auf eine andere Frage, sei in das Gutachten des Beirats für Wohnungsbau eingeflossen.

### VI. ANHÖRUNGEN

#### STELLUNGNAHME DER VERTRETER DES ÖWOB

Die Stellungnahme der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft ÖWOB wurde eingeleitet durch die Geschäftsführerin der Gesellschaft. Die von der Regierung gesteckten Ziele, so die Geschäftsführerin, sehe der ÖWOB nur teilweise als erreicht an. In der Aussprache vor

dem Ausschuss wolle man insbesondere auf die Ziele der Bekämpfung der Arbeitslosigkeit und der sozialen Begleitung eingehen. Für eine detailliertere Analyse verwies sie auf die schriftliche Stellungnahme des ÖWOB, die in der Anlage II.1 zu diesem Bericht veröffentlicht ist.

Das Dekret sehe vor, dass arbeitsfähige Mieter unter Androhung einer Verwaltungsstrafe dazu verpflichtet seien, sich beim ADG als Arbeitsuchende einzuschreiben. Im Gegensatz zu heute werde dagegen bei der Wohnungsvergabe der Faktor, trotz beruflicher Tätigkeit nur über geringe Einkünfte zu verfügen, nicht mehr priorisiert. Dies erachte der ÖWOB als inkohärent.

In Bezug auf die soziale Durchmischung priorisiere das Dekret insbesondere Personen, die älter als 65 Jahre seien, sowie Menschen mit einer Beeinträchtigung. Aus den Statistiken des ÖWOB gehe hervor, dass es jederzeit ausreichend Kandidaten gebe, um dieses Kontingent zu bedienen. Man stelle sich jedoch die Frage, über welches Kontingent künftig die Arbeitslosen, Sozialhilfeempfänger und Niedrigverdiener, die das heutige Zielpublikum des sozialen Wohnungsbaus darstellten, bedient werden sollten. Es stehe zu vermuten, dass dies im Rahmen der Vergabe auf Basis der lokalen Bindung geschehen solle. In mehreren Rechenbeispielen auf Basis einzelner Vergaberunden habe der ÖWOB die Wohnungsvergabe gemäß dem neuen Vergabesystem simuliert. In der Simulation ständen dabei für das betreffende Kontingent der lokalen Bindung in jeder einzelnen Vergaberunde deutlich weniger als 50 % des verfügbaren Wohnraums zur Verfügung. Der ÖWOB empfehle daher, die entsprechenden Kontingente nicht pro Vergaberunde, sondern zumindest auf Jahresbasis zu vergeben. Ebenso empfehle der ÖWOB, die Verteilung der Kontingente dahin gehend anzupassen, dass die Gruppe der über 65-Jährigen in das Kontingent der lokalen Bindung integriert und ein eigenes Kontingent für die Niedrigverdiener und Arbeitsuchenden geschaffen werde. Man bedauere, dass diese Kontingente nicht in enger Absprache mit ÖWOB, Gemeinden, ÖSHZ und SIA festgelegt worden seien.

Auch stelle man sich die Frage, in welchem Maß eine streng chronologische Vergabe innerhalb eines Kontingents den Realitäten der am meisten benachteiligten Menschen Rechnung getragen werden könne. Konkrete Beispiele dazu, wie groß der Impact der neuen Vergaberegeln auf die heute eingeschriebenen Mietkandidaten wäre, seien der schriftlichen Stellungnahme zu entnehmen.

Die Unterstützung des sozialen Zusammenlebens durch die Aufstockung der Sozialreferenten und Hausmeister sei positiv. Schon heute strebe der ÖWOB eine Intensivierung seiner sozialen Begleitung an und beschäftige aktuell zwei Sozialreferenten und einen Hausmeister. Die Beibehaltung und Bezuschussung dieses Verteilerschlüssels wäre wünschenswert, was eine leichte Erhöhung der im Dekretentwurf für den Hausmeisterposten vorgesehenen Bezuschussung bedeuten würde.

Der Präsident des ÖWOB wies in seiner Intervention darauf hin, dass es an dieser Stelle nicht die Aufgabe des ÖWOB sei, politische Stellung zu beziehen, sondern vielmehr die Folgen der vorgeschlagenen Reformen für die Arbeit des ÖWOB zu schildern.

Zu den Stärken des Dekretentwurfs gehöre der Versuch, einen Teil der Mittelschicht in den sozialen Wohnungsbau zu integrieren. Problematisch sei in diesem Zusammenhang allerdings die Tatsache, dass die Vergabe im mittleren Wohnungsbau allein auf Basis des Einschreibedatums erfolgen solle und dass weder Kriterien der lokalen Bindung noch soziale Kriterien vorgesehen seien.

Was die 80 % der Wohnungen betreffe, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus vergeben werden sollten, schaffe der Dekretentwurf gänzlich neue Prioritäten. Die erste Priorität liege darin, etwaigen Bedarf für angepassten Wohnraum zu bedienen, unabhängig davon, ob der betreffende Mietkandidat bereits eine Wohnung aus dem sozialen

Wohnungsbau bewohne oder nicht. Die zweite Priorität liege bei den sozialen Dringlichkeiten, sofern sie durch das Vergabekomitee des ÖWOB anerkannt worden seien oder sofern durch den Bürgermeister der betreffenden Gemeinde ein Fall höherer Gewalt erklärt worden sei, der durch das Vergabekomitee anerkannt worden sei. Hier stelle sich allerdings zum einen die Frage, wie das betreffende Komitee künftig zusammengestellt sein solle, und zum anderen, welche Einspruchsmöglichkeiten es gegen eine solche Vergabe gebe. Im Fall der höheren Gewalt mahnte der Präsident zur Vorsicht, dass tatsächlich nur in äußersten Notfällen von dem betreffenden Instrument Gebrauch gemacht werden solle. Man dürfe auch nicht vergessen, dass die betreffende Regelung nicht nur für die neun deutschsprachigen Gemeinden, sondern auch für die frankofonen Nachbargemeinden gelte.

Im Anschluss an die dringlichen Fälle würden zunächst die durch die ÖSHZ bescheinigten Fälle von Obdachlosigkeit behandelt. Der Präsident wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass dies auch Personen betreffe, die aufgrund von nicht gezahlter Miete von einer Zwangsräumung betroffen seien. Insgesamt könne die betreffende Regelung dazu führen, dass der ÖWOB bis zu 20 % seiner Wohnungen prioritär zuteilen müsse.

Es folgten Wohnungen, die überbelegt oder nicht in einem normalen Zustand seien, gefolgt von der Zuteilung an die Personen über 65 Jahre und die Personen mit Beeinträchtigung. Erst dann komme die Vergabe an Personen mit lokaler Bindung in den verschiedenen Einkommenskategorien. Erst bestehe die Möglichkeit zur Vergabe von Wohnungen an die Empfänger von Eingliederungseinkommen oder Sozialhilfe und an die Personen mit lokaler Bindung, die nur über ein sehr kleines Arbeitseinkommen verfügten.

Der Präsident schloss mit der Einschätzung, dass der ÖWOB in der Lage sei, den vorgelegten Dekretentwurf umzusetzen, sofern dies dem politischen Willen entspreche. Man müsse sich jedoch der Tatsache bewusst sein, dass in diesem Fall die Vergabe an Personen mit lokaler Bindung erst ganz am Ende der Vergabeliste stehe. Sollte dies nicht der politische Wille sein, müsse dies im Parlament debattiert werden.

#### STELLUNGNAHME DER STADT EUPEN

Die Bürgermeisterin der Stadt Eupen verwies einleitend ebenfalls auf eine schriftliche Stellungnahme, die der Anlage II.4 zu vorliegendem Bericht zu entnehmen ist, wies aber auch ihrerseits auf einige Kernpunkte hin. So seien die künftigen Vergabekriterien nicht verständlich, hier stelle man sich die gleichen Fragen, die auch der ÖWOB geäußert habe. Da der bestehende Wohnraum aktuell zu 100 % belegt sei, stelle man sich die Frage, nach welchem Maßstab die Vergabe des begrenzten neuen Wohnraums zu geschehen habe. Ebenso unklar sei, wie der Begriff der Dringlichkeit definiert sei und wer über diese Dringlichkeit entscheide. Ähnliches, so die Bürgermeisterin, gelte für den Begriffe der Gesundheitsgefährdung und der lokalen Bindung. Das im Dekretentwurf vorgeschlagene System, so die Bürgermeisterin, sei für die Mietkandidaten selbst äußerst intransparent. Zudem weise es ein deutliches Übergewicht zugunsten von Mietkandidaten über 65 Jahre auf, die auch auf dem privaten Wohnungsmarkt in der Regel als gern gesehene Mieter gute Chancen hätten. Für dieses Zielpublikum halte man eine Lösung etwa im Rahmen von Mietbeihilfen für angebracht. Unklar sei auch, wie die Mietpreisberechnung künftig geregelt werden solle und ob vorgesehen sei, dass es in einer einzigen Gemeinde künftig unterschiedliche Mietpreise geben solle. Die Einbeziehung eines Segments des mittleren Wohnungsbaus sei durchaus begrüßenswert, jedoch nur unter der Grundvoraussetzung, dass künftig auch entsprechend mehr Wohnraum zur Verfügung stehe. Wie dies erreicht werden solle, sei nicht klar. Bei einem gleichbleibenden Wohnungspark sei es schlicht nicht möglich, eine größere Nutznießergruppe zu bedienen. Nicht im Dekretentwurf aufgegriffen werde überdies das Thema der gesundheitsverträglichen Wohnungen. Insbesondere Menschen mit geringem Einkommen seien oft in prekären Verhältnissen auf dem privaten Wohnungsmarkt untergebracht. Sollte die Stadt Eupen hier tatsächlich aktiv werden, käme es regelmäßig zu Vergaben aus Gründen der sozialen Dringlichkeit, was jedoch nur dazu

führen würde, dass die soeben aus Gesundheitsgründen geräumte Wohnung erneut an Menschen vermietet werde, die ihrerseits wieder aufgrund von Dringlichkeit in den sozialen Wohnungsbau überführt werden müssten. Man bekämpfe hier also das Symptom, nicht die Ursache. Wichtiger wäre es, die prekäre Situation auf dem privaten Wohnungsmarkt selbst anzugehen.

#### STELLUNGNAHME DER GEMEINDE KELMIS

Der Bürgermeister der Gemeinde Kelmis wies einleitend auf ein Schreiben hin, das die Gemeinde am 20. Februar 2024 dem Parlamentspräsidenten zugestellt habe, und bat darum, dieses dem vorliegenden Bericht anzufügen. Das betreffende Schreiben ist der Anlage II.2 zu entnehmen.

Zudem hinterlegte er im Namen aller Bürgermeister ein durch die wallonische Vereinigung Union des Villes et Communes en Wallonie (UVCW) im Auftrag der deutschsprachigen Gemeinden erstelltes Arbeitsdokument, das der Anlage II.3 zu diesem Bericht zu entnehmen ist.

Die Gemeinde Kelmis, so der Bürgermeister, habe beschlossen, keine zusätzlichen Sozialwohnungen mehr auf ihrem Gebiet einzurichten. Hintergrund sei die Tatsache, dass die Gemeinde schon heute den größten Proporz an sozialem Wohnraum verzeichne, was zur Folge habe, dass zum Teil auch Personen mit sozialen Problemlagen aus anderen Gemeinden nach Kelmis orientiert würden. In diesem Zusammenhang wies der Bürgermeister darauf hin, dass der Dekretentwurf erhebliche Auswirkungen auf die Gemeindefinanzen haben könne. Das Budget des ÖSHZ Kelmis habe sich im laufenden Jahr von 1,2 Millionen Euro auf 2,4 Millionen Euro verdoppelt. Ohne diesen Anstieg, so der Bürgermeister, hätte die Gemeinde kein Haushaltsdefizit, was die aktuelle Rechnungslegung belege.

Problematisch sei an dem vorliegenden Dekretvorschlag die Tatsache, dass der Text selbst für ihn als gelernten Juristen nicht verständlich sei, so der Bürgermeister. Zudem bemängelte er die Tatsache, dass die Vorbereitungszeit zur Stellungnahme vor dem Ausschuss für eine ausführliche Konzertierung innerhalb der Gemeinde nicht ausgereicht habe. So tage etwa der Finanzausschuss der Gemeinde gleich im Anschluss an die Anhörung vor dem Ausschuss und könne erst dann über die Anfrage informiert werden.

Am gemeinsamen politischen Willen, dass es einer Reform des sozialen Wohnungsbaus bedürfe, mangle es nicht, jedoch sei zunächst eine Überarbeitung des vorliegenden Dekretentwurfs notwendig. Vor diesem Hintergrund plädierte der Bürgermeister für eine Verabschiedung des Dekretentwurfs zu Beginn der neuen Legislaturperiode, was den Gemeinden ausreichend Zeit zur Konzertierung lasse.

#### STELLUNGNAHME DER GEMEINDEN RAEREN UND ST. VITH

Die für das Wohnungswesen zuständigen Schöffen der Gemeinden Raeren und St. Vith brachten ihrerseits Stellungnahmen vor, die beide in voller Länge den Anlagen II.5 und II.6 des vorliegenden Berichts zu entnehmen sind.

#### STELLUNGNAHME DER ÖSHZ EUPEN, KELMIS UND ST. VITH

Der Präsident des ÖSHZ St. Vith wies darauf hin, dass die drei ÖSHZ der Gemeinden Eupen, Kelmis und St. Vith eine gemeinsame Stellungnahme ausgearbeitet hätten, die im Anschluss an die Sitzung schriftlich hinterlegt werde und aus der man einige Auszüge vortrage. Die schriftliche Stellungnahme der ÖSHZ ist der Anlage II.7 zu diesem Bericht zu entnehmen.



Was die grundlegende Überarbeitung der Vergabe der Sozialwohnungen von einem Punktesystem zu einem Kontingentsystem betreffe, äußerte der Präsident des ÖSHZ St. Vith Zweifel, ob dies in der Praxis umsetzbar sei. Zumindest gehe aus den bisherigen Stellungnahmen hervor, dass es hierbei keine ausreichende Abstimmung und keinen Konsens mit den Hauptakteuren gebe, die die Reform im Anschluss umsetzen müssten. Es sei daher fraglich, ob es ratsam sei, diese Reform noch vor dem Ende der Legislaturperiode zu verabschieden, ohne sie grundlegend zu überarbeiten.

Die ÖSHZ unterstützten grundsätzlich den Anspruch, eine bessere soziale Durchmischung des sozialen Wohnungsbaus zu erreichen, stellten jedoch infrage, ob dies ohne die Schaffung zusätzlicher Wohnungen möglich sei und in welchem Zeitrahmen man mit diesem zusätzlichen Wohnraum rechnen könne. Schon heute habe man in den ÖSHZ Schwierigkeiten, die Kundschaft auf dem öffentlichen oder privaten Wohnungsmarkt unterzubringen. Reduziere man das Angebot auf dem sozialen Wohnungsmarkt zusätzlich, stelle dies die ÖSHZ vor Probleme.

Auch die Abschaffung der Beschwerdekammer bereite den ÖSHZ Sorgen, da dies die einzige außergerichtliche Möglichkeit sei, gegen einen Beschluss des Vergabekomitees vorzugehen.

Der Punkt der strategischen Planung durch die Gemeinden sehe vor, dass der jeweilige Strategieplan zu Anfang jeder Legislaturperiode erstellt werden solle. Es sei empfehlenswerter, einen Redaktionszeitpunkt zu wählen, zu dem die Gemeindeverantwortlichen schon länger mit der Materie vertraut seien. Davon abgesehen sei eine Zeitspanne von sechs Jahren sehr kurz. Denkbar wäre es alternativ, einen gemeinsamen Ansatz zur langfristigen Deckung des Bedarfs der neun Gemeinden gemeinsam mit der Regierung und gegebenenfalls dritten Akteuren zu erarbeiten.

Persönlich merkte der Präsident des ÖSHZ St. Vith an, man müsse als politischer Verantwortungsträger äußerst vorsichtig dabei sein, Themen wie die verpflichtende Belegung von Sprachkursen oder die Eintragung beim Arbeitsamt in ein solches Dekret aufzunehmen. In der öffentlichen Wahrnehmung herrsche ohnehin schon der Eindruck vor, dass im öffentlichen Wohnungsbau viele faule Menschen lebten, die sich weigerten, die Sprache zu lernen oder zu arbeiten und die dazu auch noch eine öffentliche Wohnung gestellt bekämen. Es sei nicht empfehlenswert, diese Art von Stammtischparolen zu unterstützen, indem man durch entsprechende Vorgaben in der Gesetzgebung suggeriere, dass die Nutznießer des öffentlichen Wohnungsbaus dazu gezwungen werden müssten, sich beim Arbeitsamt einzutragen. Er selbst könne nicht sagen, wie viele der betroffenen Personen nicht als Arbeitsuchende eingetragen seien, obwohl sie einer Arbeit nachgehen könnten; für die Sprachkurse gelte dasselbe.

Die Präsidentin des ÖSHZ Eupen erklärte, dass die Stellungnahme der ÖSHZ nur von den Gemeinden Eupen, Kelmis und St. Vith ausgearbeitet worden sei, da die Kürze der Vorbereitungszeit keine breitere Konzertation zugelassen habe.

Sie warf die Frage auf, auf welche Weise die im Dekretentwurf vorgesehene „soziale Dringlichkeit“ definiert werden solle und ob es beispielsweise Proporze geben solle, die von den jeweiligen Gemeinden abhingen. Zudem gab sie der Sorge Ausdruck, dass die Kundschaft der ÖSHZ bei Anwendung des neuen Vergabeschlüssels ohne gleichzeitige Schaffung neuen Wohnraums deutlich benachteiligt wäre, obwohl schon jetzt zu wenig Wohnraum für dieses Publikum zur Verfügung stehe. Es bestünde die Gefahr, dass die Menschen, die heute schon durch die Maschen des Systems fielen, dies künftig noch viel schneller täten. Abschließend stellte sie fest, dass der Dekretentwurf zum Teil Aufgaben an die ÖSHZ übertrage und warf die Frage auf, inwiefern es der Deutschsprachigen Gemeinschaft möglich sei, neue Aufträge an die ÖSHZ zu erteilen. Eine vorherige Konzertierung der ÖSHZ habe in dieser Sache nicht stattgefunden.

## STELLUNGNAHME DER SOZIALEN IMMOBILIENAGENTUREN

Die Vertreterinnen der beiden sozialen Immobilienagenturen (kurz: SIA) gaben eine ausführliche gemeinsame Stellungnahme ab, die in voller Länge der Anlage II.8 zu entnehmen ist.

Komplementär zur Stellungnahme erläuterte die Geschäftsführerin von Wohnraum für Alle zudem den Ablauf eines Renovierungsprojekts mit Mischfinanzierung, wobei sie die gute Zusammenarbeit mit dem wallonischen „fonds du logement“ hervorhob.

## STELLUNGNAHME VON INCLUSIO

Inclusio Ostbelgien, so der Präsident der Gesellschaft, verstehe sich als Hebel für die Schaffung zusätzlichen kostengünstigen Wohnraums. Das Kerngeschäft von Inclusio allgemein, wie auch des ostbelgischen Ablegers, sei die Vermietung von Wohnraum an die sozialen Immobilienagenturen. Aus diesem Grund sei es für Inclusio von großer Bedeutung, dass die sozialen Immobilienagenturen gut funktionieren könnten, gesund bezuschusst würden und dass man Hand in Hand zusammenarbeiten könne, wie es heute bereits für 21 Wohnungen der Fall sei. Darüber hinaus sei Inclusio Ostbelgien auch darauf vorbereitet, Wohnungen für Personen mit Beeinträchtigung zu schaffen und, nach dem Vorbild der Partnergesellschaften Inclusio in Flandern und der Wallonie, Immobilienprojekte für die Unterbringung sozialer Einrichtungen zu realisieren. Nötig sei dafür eine konstruktive Zusammenarbeit mit der öffentlichen Hand, den Gemeinden und dem ÖWOB, u. a. auch um verfügbare Grundstücksreserven zu mobilisieren und diese für die Schaffung neuen Wohnraums zu nutzen. Artikel 7 des Dekretentwurfs sehe verschiedene Möglichkeiten vor, diese Zusammenarbeit in Angriff zu nehmen. Wichtig sei, dass in der Ausführung des betreffenden Artikels eine ausreichende Flexibilität vorgesehen werde, damit Zuschüsse, die an eine Organisation als Träger Projektträger gerichtet seien, auch Inclusio zukommen könnten, um im Anschluss wieder in Form einer Mietermäßigung an den Träger zurückzufließen. Im Übrigen, so der Präsident, schließe man sich den Ausführungen der sozialen Immobilienagenturen an.

## STELLUNGNAHME DES BEIRATS FÜR WOHNUNGSWESEN UND ENERGIE

Im Namen des Beirats für Wohnungswesen und Energie intervenierte die Vertreterin der Verbraucherschutzzentrale VoG (VSZ). Der Beirat sehe die Vergabe des Anteils von 50 % der Wohnungen an Antragsteller mit einer lokalen Bindung als diskriminierend an, so die Vertreterin. Das Recht auf eine angemessene Wohnung sei in der Verfassung verankert, werde jedoch durch die Bestimmung einer lokalen Bindung eingeschränkt. Das betreffende Recht müsse unabhängig von einer lokalen Herkunft gehandhabt werden, da die Einheimischen bereits auf dem privaten Wohnungsmarkt bevorzugt würden. Müssten Menschen in einer prekären Lebenssituation erst fünf Jahre lang auf dem privaten Wohnungsmarkt mieten, so stehe zu befürchten, dass dies die bestehende Armutssituation verstetige. Dies betreffe nicht nur neu Zugezogene, sondern auch Familien aus der Deutschsprachigen Gemeinschaft, die aufgrund des günstigeren Wohnraums in die angrenzenden frankofonen Gemeinden gezogen seien. Hinzu komme die Tatsache, dass auch die Situation auf dem privaten Wohnungsmarkt angespannt bleibe. So sei die Anzahl Anfragen in Bezug auf außergewöhnliche Verlängerung eines Mietvertrags bei der VSZ merklich angestiegen.

## STELLUNGNAHME DES BEIRATS FÜR INTEGRATION

Nach Beendigung der Anhörungen wurde dem Ausschuss auch durch den Beirat für Integration ein Gutachten zum Dekretentwurf gestellt. Dieses ist in voller Länge der Anlage II.9 zu entnehmen.

## FRAGEN UND REAKTIONEN DER AUSSCHUSSMITGLIEDER

Im Anschluss an die Stellungnahmen der Experten bemerkte ein Ausschussmitglied, dass man vieles, was in der Anhörung gesagt worden sei, auch schon in den vorangegangenen Ausschusssitzungen diskutiert oder schon im Rahmen der Anhörungen zur Orientierungsnote besprochen habe. Wichtig sei, dass die Erklärbarkeit der Vergabekriterien beim Übergang von einem Punktesystem zu einem Kontingentsystem für alle Beteiligten, insbesondere die Kunden des öffentlichen Wohnungsbaus, gewährleistet bleibe. Unter allen Umständen müsse dabei vermieden werden, dass der Eindruck der Willkür entstehen könnte. Klärungsbedarf bestehe auch bei der Frage nach der Definition der lokalen Bindung, verbunden mit Bezugspunkten wie etwa Schule oder Arbeitsplatz, die man im Rahmen der Mietpreisberechnung daran knüpfen wolle. Der Aspekt der sozialen Durchmischung sei ein Leitmotiv des Dekretentwurfs, dessen Erreichen gewährleistet werden müsse. Was die geplante Abschaffung der Beschwerdekammer betreffe, sei signalisiert worden, dass man diese Entscheidung noch einmal überdenken solle. Die zentrale Rolle des Hausmeisters und der Sozialreferenten solle gestärkt werden, auch hier lohne sich eine Reflektion über den vorgesehenen Verteilerschlüssel und die Diplomanforderungen. Auch bei den Aspekten der Vergabekriterien als Werkzeug zur Bekämpfung der Arbeitslosigkeit, wie soeben im Rahmen der Anhörung angesprochen, sei eine erneute Diskussion angebracht.

Das Ausschussmitglied wies in diesem Zusammenhang darauf hin, dass weder die Einschreibung als Arbeitsuchender noch die Belegung eines Sprachkurses als Ausschlusskriterium definiert worden seien. Mehrere Ausschussmitglieder erklärten zudem, dass sie die betreffenden Anforderungen grundsätzlich für legitim und sinnvoll erachteten. Andere stellten wiederum infrage, ob der damit verbundene Aufwand angesichts des nach Aussage der Experten sehr geringen Wirkungspotenzials verhältnismäßig sei.

In Bezug auf die Äußerungen der Gäste bemerkten mehrere Ausschussmitglieder, dass eine allgemein kritische und ernüchternde Stellungnahme der betroffenen Akteure bei der Anhörung zu einer Dekretinitiative vor dem Parlament, wie soeben gehört, eher ungewöhnlich sei. Bemerkenswert sei zudem, so ein Ausschussmitglied, dass die meisten Intervenienten, mit einigen Nuancen, im Grunde auf die gleichen Probleme hingewiesen hätten. Mehrere Mitglieder des Ausschusses empfahlen in diesem Zusammenhang, die Verabschiedung des Dekretentwurfs nach ausreichender Konzertierung mit den Gemeinden, ÖSHZ, SIA und ÖWOB auf die kommende Legislaturperiode zu verschieben. Insbesondere wurde festgestellt, dass eine Vielzahl wichtiger Punkte auf Erlassebene geregelt werden sollten, ohne dass die Regierung sich heute dazu äußern könne, wie oder wann genau dies geschehen solle.

In Bezug auf die geplante soziale Durchmischung des sozialen Wohnungsbaus warnte ein Ausschussmitglied vor der Gefahr, dass die Umsetzung des geplanten Verteilerschlüssels gegebenenfalls dazu führen könnte, dass die soziale Schere noch weiter auseinandergehe und Geringverdiener noch mehr als heute von der Wohnungsvergabe ausgeschlossen blieben. Das Ausschussmitglied wies darauf hin, dass schon heute mehrere hundert Menschen erfolglos auf die Vermittlung einer Sozialwohnung warteten. Die Einführung des geplanten Kontingents von 20 % für den mittleren Wohnungsbau müsse darum notwendigerweise mit der Schaffung neuen Wohnraums verbunden sein.

## REAKTION DES BÜRGERRATES

Eine der Vertreterinnen des Bürgerrates erklärte, dass die Bürgerversammlung zum Wohnungswesen in ihrer Empfehlung 28 darauf hingewiesen habe, dass die Nutzung einer Sozialwohnung idealerweise eine Übergangslösung darstellen und dass den Nutznießern die notwendige Unterstützung gewährt werden solle, um angemessenen und bezahlbaren Wohnraum auf dem privaten Wohnungsmarkt zu finden oder um eigenes Einkommen zu

generieren. In Bezug auf den im Dekretentwurf vorgesehenen Verteilerschlüssel stellte die Vertreterin des Bürgerrats die Frage, ob das Publikum der über 65-Jährigen nicht sinnvoller mittels Mietbeihilfen auf dem privaten Wohnungsmarkt unterzubringen sei, statt ihm wie geplant auf dem sozialen Wohnungsmarkt den Vorrang vor dem Publikum mit geringerem Einkommen zu gewähren.

In Zusammenhang mit den SIA wies die Vertreterin darauf hin, dass auch mehr Anreize notwendig seien, um private Wohnungsbesitzer dazu zu bewegen, ihren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Das Ziel des sozialen Wohnungsbaus müsse sein, dass die soziale Schere sich schließe, und nicht, dass sie weiter auseinandergehe.

## REAKTION DER REGIERUNG

Im Namen der Regierung reagierte der Minister für Gesundheit und Soziales, Raumordnung und Wohnungswesen auf die Ausführungen der Gäste und der Ausschussmitglieder. Einem Teil der Ausführungen, so der Minister, könne er folgen, anderen Ausführungen weniger.

Bezüglich der Konzertierung erklärte der Minister, dass schon 2020 im Rahmen der Zuständigkeitsübertragung eine Arbeitsgruppe zur Reform des Wohnungswesens ins Leben gerufen worden sei, an der auch die Akteure der lokalen Behörden beteiligt gewesen seien. Im Anschluss habe eine an die lokalen Behörden gerichtete Umfrage stattgefunden, in deren Rahmen die Gemeinden schriftlich Stellung zu den künftigen Vergabekriterien hätten beziehen können. Daraufhin sei eine Orientierungsnote vorgelegt worden, verbunden mit den entsprechenden Anhörungen im Parlament. Zudem habe der Beirat für Wohnungswesen nach der ersten Lesung eine Stellungnahme zum Dekretvorentwurf abgegeben. Auch hier seien die Akteure aus dem Wohnungswesen und die lokalen Behörden vertreten gewesen. In seiner Wahrnehmung, so der Minister, hätten die Gemeinden damit durchaus ausreichend Zeit gehabt, sich mit dem Inhalt des Dekretentwurfs auseinanderzusetzen.

Zudem wies der Minister darauf hin, dass die Aussagen der Akteure und selbst der Gemeinden nicht immer einhellig seien. So sehe beispielsweise eine Gemeinde die Einführung einer Quote für den mittleren Wohnungsbau positiv, die beiden anderen eher negativ. Insgesamt gebe es in den Aussagen eine Reihe von Nuancen, die man im Ausschuss besprechen solle, um sich idealerweise in der goldenen Mitte zu treffen.

Neue Auflagen an die ÖSHZ, so der Minister, könne er im Dekretentwurf nicht erkennen. Dort würden lediglich die verschiedenen Stufen der sozialen Begleitung beschrieben. Die Stufe zwei dieser sozialen Begleitung, die den ÖSHZ zufalle, stelle dabei keinen neuen Auftrag dar, sondern entspreche lediglich der sozialen Begleitung, die diese ohnehin leisten würden. Gerne könne man im Anschluss an die Sitzung näher darauf eingehen. Auch die Vorgabe, dass die Gemeinden einen Plan zur Entwicklung der Wohnungsbaupolitik vorlegen müssten, entspreche schon der heutigen wallonischen Gesetzgebung in diesem Bereich. Von einem Eingriff in die Gemeindeautonomie könne man in seinen Augen vor diesem Hintergrund nicht sprechen – im Gegenteil trage der Dekretentwurf für die Gemeinden sogar zum Bürokratieabbau bei.

Dass man sich noch nicht genau vorstellen könne, wie die neuen Vergabekriterien aussehen sollten, könne er verstehen, so der Minister weiter. Er wies in diesem Kontext auf die Tatsache hin, dass man hier das Rad nicht neu erfinde, sondern die Vergabekriterien der Flämischen Gemeinschaft anwende, die diese schon seit Beginn des Jahres 2024 umsetzten. Über die Anmerkung, dass die Kontingente von 20 % für den mittleren Wohnungsbau und von 30 % für Menschen mit Beeinträchtigung und Senioren unter Umständen zu hoch angesetzt seien oder dass auch ein Kontingent für berufstätige Menschen mit geringem Einkommen gesichert werden sollte, könne man gerne diskutieren. Zudem wies der Minister darauf hin, dass es die Intention der Regierung gewesen sei, die jeweiligen Prozentsätze auf jährlicher, nicht auf monatlicher, Basis zu skalieren.

Die Einführung des Kriteriums der lokalen Bindung, so der Minister, sei im Übrigen seit etlichen Jahren von verschiedenen Akteuren, darunter auch die Gemeinden, gefordert worden. Er sehe keine Diskriminierung darin, ein gewisses Kontingent des sozialen Wohnungsbaus den Menschen vorzubehalten, die in der Region lebten. Zudem erlaube die lokale Bindung im Gegensatz zum aktuellen Modell die Gewährleistung einer gewissen Durchmischung.

In Bezug auf die Zuteilung von Wohnraum aufgrund höherer Gewalt wies der Minister darauf hin, dass es sich dabei um eine Kann-Bestimmung handle. Der ÖWOB sei in diesem Fall nicht verpflichtet, der Einschätzung der Bürgermeister zu folgen. Dies unterscheide sich zudem nicht grundlegend von der heute gültigen Gesetzgebung.

Im Hinblick auf die Kritik daran, dass eine Reihe der im Dekretentwurf vorgesehenen Bestimmungen auf Erlassebene geregelt werden sollten, wies der Minister auf die Tatsache hin, dass die heute gültigen Vergabekriterien zur Gänze per Erlass geregelt seien. Der einzige Grund, weshalb man hier über die künftigen Vergabekriterien diskutiere, sei die Entscheidung der Regierung, diese nun im Dekret verankern zu wollen.

Was die Auflage der Sanktionen betreffe, erklärte der Minister, dass die Frage nach der Verpflichtung zu Sprachkursen und der damit verbundenen Sanktion schon im Rahmen der Diskussion um den Integrationsparcours debattiert worden sei. Es gebe etliche Beispiele, bei denen sowohl die Kommunikation mit dem Mieter als auch das Zusammenleben in der Nachbarschaft durch fehlende Sprachkenntnisse stark erschwert werde. Der Aussage, dass die reine Verpflichtung zum Belegen eines Sprachkurses auf Kosten der Deutschsprachigen Gemeinschaft diskriminierend sei, könne er nicht folgen. Man habe sich im vorliegenden Fall übrigens ausdrücklich gegen die Voraussetzung des Niveaus B1 als Standard entschieden, da in diesem Fall das erfolgreiche Bestehen des vorhergehenden Niveaus A2 zur Voraussetzung geworden wäre.

Wenn man arbeitsfähige Menschen darin unterstützen wolle, ihren Lebensunterhalt selbst zu bestreiten, sei auch die Verpflichtung der Eintragung als Arbeitsuchende nicht diskriminierend. Die Frage, ob eine Person arbeitsfähig sei, so der Minister, wolle man dabei am Statut der betreffenden Person festmachen. Wer beispielsweise eine Invalidität, Behinderung oder Ähnliches nachweisen könne, sei von der Verpflichtung zur Arbeitsuche ausgeschlossen. Es gebe jedoch auch ein Publikum, das erwerbsfähig sei, aber aktuell keiner Arbeit nachgehe. Diese Menschen sollten sich zumindest beim Arbeitsamt eintragen.

Die Finanzierungsschlüssel für Sozialarbeiter und Hausmeister, so der Minister, stellten Mindeststandards dar. Es stehe der Gesellschaft frei, mehr als das hier vorgesehene Personal zu beschäftigen, was im Übrigen auch heute schon der Fall sei. Die Tatsache, dass die Mittel für dieses Personal im Dekretentwurf vorgesehen seien, stelle gegenüber der heutigen Situation eine zusätzliche Finanzierung dar. Wichtig sei in diesem Kontext das Tandem zwischen Hausmeister und Sozialarbeitern. Die Rolle des Hausmeisters bestehe darin, bei etwaigen Missständen zu vermitteln und wenn nötig auch die Hausregeln durchzusetzen; die Rolle der Sozialarbeiter liege in der sozialen Begleitung.

Die Abschaffung der Beschwerdekammer, so der Minister, liege in der Tatsache begründet, dass die entsprechenden Fragen im Rahmen der kürzlich verabschiedeten Beschwerdegesetzgebung der Deutschsprachigen Gemeinschaft geklärt worden seien. Er sei jedoch offen für eine Diskussion darüber, die Beschwerdekammer im Einklang mit dem Dekret über das Beschwerdewesen beizubehalten.

In Bezug auf die Finanzierung habe die Regierung für den Beginn der Legislaturperiode 67 Millionen Euro vorgesehen, von denen ein Drittel in die Schaffung neuen, zwei Drittel in die Renovierung bestehenden Wohnraums investiert werden sollten. An Mitteln für die Finanzierung neuen Wohnraums, so der Minister, mangle es nicht. Anders stehe es bei der

Forderung nach Mietbeihilfen: Während der Investition in den sozialen Wohnungsbau immer auch ein materieller Gegenwert gegenüberstehe, handle es sich bei Mietbeihilfen um rekurrente Ausgaben.

In Bezug auf das Inkrafttreten verwies der Minister auf seine Ausführungen im Rahmen der Aussprache mit den Ausschussmitgliedern (siehe oben). Es sei durchaus möglich, eine Reihe der im Dekretentwurf vorgesehenen Neuerungen in Phasen in Kraft treten zu lassen. Dies gelte selbst für die Einführung eines Kontingents für den mittleren Wohnungsbau. Wichtig sei, die Kriterien frühzeitig festzulegen, um mit der Arbeit beginnen zu können, da der ÖWOB beispielsweise die notwendige Informatik erst aufbauen müsse. Dies gelte im Übrigen auch für die Forderungen, die Verabschiedung des Dekrets auf die kommende Legislaturperiode zu verschieben.

Der Minister erklärte, er sei überzeugt, ein solides Dokument vorgelegt zu haben. Wichtig sei, dass mit dem Dekretentwurf ein Textvorschlag vorliege, über den man diskutieren könne. An welchen Stellschrauben man im Anschluss noch drehen müsse, darüber könne man gerne reden.

#### REAKTION DER AKTEURE

Zur Erläuterung seiner Anmerkung, die Regierung greife in die Gemeindeautonomie ein, verwies der zuständige Schöffe der Gemeinde St. Vith auf ein Schreiben des Ministers, das die Bemerkungen der Regierung zum Gutachten des Staatsrats aus der Begründung des Dekretentwurfs wiedergebe. Darin werde erklärt, dass die Regierung im Rahmen des Aktionsplanes die Auferlegung eines verbindlichen sozialen Ziels für alle Gemeinden mit einem unzureichenden Angebot an Sozialmietwohnungen anstrebe. Die Gemeinden Kelmis und Eupen, so der Schöffe, verfügten über ein sehr großes Angebot an Sozialwohnungen, gefolgt von der Gemeinde St. Vith. Die anderen Gemeinden verfügten über deutlich weniger sozialen Wohnraum. Demnach seien sechs, eventuell sogar sieben Gemeinden von der angesprochenen Auferlegung eines solchen Ziels betroffen. Die Präsidentin des ÖSHZ Eupen verwies in diesem Zusammenhang auch auf die zu Beginn der Sitzung hinterlegte Note der UVCW.

Betreffend die Äußerungen in Bezug auf die Aktivierung von Arbeitslosen mit Beschäftigungspotenzial bekräftigte der Präsident des ÖSHZ St. Vith seine Erklärung, dass alle Menschen im sozialen Wohnungsbau, die Beschäftigungspotenzial hätten, schon heute entweder durch die DSBE-Dienste der ÖSHZ oder durch das Arbeitsamt begleitet würden. Ihm selbst sei nicht bekannt, dass es ein Publikum gebe, das trotz Beschäftigungspotenzial nicht im ADG eingeschrieben sei.

Die Präsidentin der SIA Wohnraum für Alle erklärte, dass die Kritik an den Sanktionen in Bezug auf den Spracherwerb und die Einschreibung beim ADG nicht so auszulegen sei, dass man mit der Grundidee nicht einverstanden sei. Die SIA unterstützten sowohl die Prinzipien der Integration als auch des Spracherwerbs und seien dankbar, dass entsprechende Kurse angeboten würden. Die Arbeitserfahrung zeige jedoch, dass der partnerschaftliche Umgang mit den betroffenen Menschen deutlich erfolgversprechender sei als die Auferlegung von Sanktionen. Dies gelte sowohl für die Suche nach einem gesicherten Arbeitseinkommen als auch für den Spracherwerb. Die Geschäftsführerin der SIA Wohnraum für Alle ergänzte, dass die sozialen Immobilienagenturen jeden Tag mit der Tatsache konfrontiert seien, dass die betroffenen Menschen in aller Regel gerne die Sprache lernten und auch gerne an der Verbesserung ihrer Situation arbeiteten, ohne dass sie dazu gezwungen würden. Dies sei im Übrigen auch die Erfahrung der ÖSHZ.

Auf den Vorschlag des Ministers, dass man die im Dekretentwurf vorgesehenen Kontingente noch einmal diskutieren könne, reagierte die Geschäftsführerin des ÖWOB mit der Bitte, die Gesellschaft in die betreffenden Überlegungen einzubeziehen und schlug vor, dies im Rahmen eines Workshops mit allen betroffenen Akteuren zu organisieren. Auch

heute arbeite der ÖWOB im Übrigen schon mit Kontingenten, so die Geschäftsführerin. So seien 30 % der Vergaben für Wohnungswechsel vorgesehen, 50 % für Mietkandidaten mit prekären Einkünften und 20 % für ältere Kandidaten. Insofern sei das Ziel einer kontingentbasierten Wohnungsvergabe natürlich umsetzbar. Die Frage sei, ob es auch für die Mietkandidaten erklärbar sei. Auch eine Diskriminierung, so die Direktorin in Reaktion auf die Intervention des Beirats für Wohnungswesen und Energie, liege in der Natur der Wohnungsvergabe im sozialen Wohnungsbau. Heute bedeute dies insbesondere eine Diskriminierung zugunsten einkommensschwacher Mietkandidaten.

Der Direktor des ÖSHZ St. Vith stimmte zu, dass die Frage nach der Festlegung der Kontingente eine politische Entscheidung sei. Er stellte dabei jedoch fest, dass die Priorisierung einer neuen Zielgruppe nicht bedeute, dass die alte verschwinde. Wenn künftig 20 % der Wohnungen an andere Kontingente vergeben würden, seien das 20 %, die de facto dem heutigen Publikum nicht mehr zur Verfügung stünden.

In Bezug auf die Frage der sozialen Durchmischung, so die Geschäftsführerin des ÖWOB, sei es in ihren Augen eindeutig, dass auch der öffentliche Wohnungsbau in den kommenden zehn Jahren massiv neuen Wohnraum schaffen müsse. Insofern sei der Maßstab des Dekretentwurfs als langfristige Vision zu betrachten. Aktuell liege die Priorität des ÖWOB bei der Sanierung bestehenden Wohnraums, man sei jedoch auch in Gesprächen mit den Gemeinden darüber, wo künftiger neuer Wohnraum erschlossen werden könne. Wenn es das Ziel sei, eine echte Durchmischung durch alle Einkommensschichten zu erreichen, dann sei auch die Schaffung einer vierten Einkommenskategorie unvermeidlich. Im räumlich weit verbreiteten Wohnungspark der SIA sei eine solche Durchmischung von vornherein gegeben, bei den eher homogenen Wohnsiedlungen des ÖWOB sei dies nicht der Fall. Dort, wo der ÖWOB eine solche Durchmischung gewährleisten könne, seien alle Gemeinden dazu bereit, gemeinsam mit dem ÖWOB neuen Wohnraum zu bauen.

Die soziale Arbeit des ÖWOB, so die Geschäftsführerin, sei aktivierend und beziehungsorientiert. So sei die Rolle des Hausmeisters nicht die eines Polizisten, sondern eher vergleichbar mit der einer aufsuchenden Sozialarbeit. Da die Hausmeisterfunktion allerdings in erster Linie technischer Natur sei, sei man in diesem Zusammenhang auch auf die Sozialarbeiter angewiesen, um die Arbeit mit den betroffenen Menschen fortzusetzen. Dies funktioniere äußerst erfolgreich, da die Arbeit nicht sanktionierend, sondern auf Vertrauensbasis geschehe. Aktuell arbeite der ÖWOB dabei mit einem Schlüssel von zwei Sozialarbeitern zu einem Hausmeister, das Dekret sehe einen Schlüssel von vier zu eins vor. Es sei wünschenswert, den aktuellen Schlüssel beizubehalten und dabei auch beide Funktionen in gleicher Höhe zu fördern, da beide gleich wichtig seien.

Der Minister stellte abschließend fest, dass man sich nicht einig sei. Dass man unterschiedliche politische Ansichten habe und unterschiedliche Prioritäten setze, sei normal. Ihm sei es ein Anliegen, dass man auch Menschen im öffentlichen sozialen Wohnungsbau unterstützen solle, die noch keiner Arbeit nachgingen oder die dies gar nicht könnten. Er könne ebenso verstehen, wenn man sage, dass man auch Menschen unterstützen müsse, die einer Arbeit nachgingen, aber nur über ein kleines Einkommen verfügten. Man müsse jedoch auch klar sagen, dass man nicht alle Zielgruppen zufriedenstellen können.

In Bezug auf die Frage, welches Publikum man mit der Verpflichtung zur Eintragung als Arbeitsuchende im Sinn habe, erklärte der Minister, man habe sich in dieser Sache vom flämischen Dekret inspirieren lassen. Dort spreche man von einem „NEEET“ Publikum, das zum Teil durch die ÖSHZ begleitet werde, unter Umständen jedoch in einem Haushalt lebe, in dem nur ein Teil der Familie einer Arbeit nachgehe. Zudem gebe es auch Menschen, die gar nicht frei entscheiden könnten, einer Arbeit nachzugehen, da der jeweilige Kulturkreis dies anders sehe. Dass tatsächlich alle diese Menschen von einem ÖSHZ begleitet würden, so der Minister, könne er nicht glauben. Hier sei man der Meinung, dass eine Verpflichtung zur Eintragung als Arbeitsuchender, ebenso wie die Verpflichtung zur Belegung eines

Sprachkurses, den Betroffenen unter Umständen überhaupt erst die Möglichkeit eröffne, ein solches Angebot zu nutzen.

Was die Nachvollziehbarkeit der Vergabe gemäß dem neuen Kontingentsystem betreffe, so der Minister, erkenne er keinen grundlegenden Unterschied zum heutigen Punktesystem. Auch jetzt komme es regelmäßig vor, dass Mietkandidaten mit der Vergaberegulation nicht einverstanden seien und diese infrage stellten. Im Rahmen der neuen Kontingentregelung seien Entscheidungen künftig unter Umständen sogar noch einfacher zu erklären, als dies heute der Fall sei.

## **VII. ABÄNDERUNGSVORSCHLÄGE**

Zum Dekretentwurf wurden in Absprache mit der Regierung insgesamt zwölf Abänderungsvorschläge hinterlegt (siehe Dokumente 331 (2023-2024) Nrn. 3 und 4), die durch den Minister vorgestellt wurden.

### **ABÄNDERUNGSVORSCHLAG NR. I (ARTIKEL 1)**

Abänderungsvorschlag Nr. I, so der Minister, betreffe die bereits angekündigte Indexierung aller im Dekret genannten Einkommenskategorien von den im Jahr 1998 gültigen Ausgangsbeträgen auf den aktuell anwendbaren Index.

### **ABÄNDERUNGSVORSCHLÄGE NRN. II-V (ARTIKEL 12-15)**

Die Abänderungsvorschläge Nrn. II bis V beträfen eine Überarbeitung des bei der Vergabe von Sozialwohnungen anwendbaren Verteilerschlüssels, die im Anschluss an die Anhörungen der Akteure in enger Absprache mit dem Verwaltungsrat des ÖWOB ausgearbeitet worden sei.<sup>1</sup> Die wichtigste Neuerung betreffe die Tatsache, dass der Wohnungswechsel bestehender Mieter im Verteilerschlüssel nun vor allen anderen Kriterien zum Tragen komme. Hierfür seien zwischen 20 und 30 % der Wohnungen reserviert. Darüber hinaus sei vorgesehen, die neue Einkommenskategorie 4 erst zu einem späteren Zeitpunkt in Kraft treten zu lassen, wenn ausreichend zusätzlicher Wohnraum zur Verfügung stehe.

Im sozialen Wohnungsbau werde das für Mietkandidaten in Wohnungsnot reservierte Kontingent von 20 % auf 15 % reduziert.

Darüber hinaus würden 25 % der Wohnungen aus dem sozialen Wohnungsbau für Mietkandidaten der Einkommenskategorie 1 in prekären Situationen reserviert – jeweils 20 % für Senioren und Menschen mit chronischen Erkrankungen, 40 % für alleinerziehende und arbeitende Mietkandidaten und weitere 40 % für langzeitarbeitslose Menschen und Empfänger von Sozialhilfe.

Diese neue Aufteilung entspreche in Bezug auf die arbeitende Bevölkerung in etwa der auch heute angewandten Gewichtung. Ausschlaggebend sei hier künftig nicht mehr, dass man während mindestens fünf der vergangenen zehn Jahre in der Deutschsprachigen Gemeinschaft berufstätig gewesen sei, sondern lediglich, dass man sowohl zum Zeitpunkt der letzten gültigen Einschreibung als auch zum Zeitpunkt der Wohnungsvergabe einen Arbeitsplatz in der Deutschsprachigen Gemeinschaft vorweisen könne.

Die verbleibenden 60 % der Wohnungen im sozialen Wohnungsbau ständen für die Vergabe im Rahmen der lokalen Bindung in den Einkommenskategorien 1 bis 3 zur Verfügung: 50 % für arbeitende Mietkandidaten aus den Kategorien 1 und 2, 30 % für

---

<sup>1</sup> Siehe Anlage III.



Mietkandidaten ohne Beschäftigung aus den Kategorien 1 und 2 und 20 % für Mietkandidaten der Kategorie 3. Alle Kontingente seien nicht pro Vergaberunde, sondern auf Jahresbasis zu berechnen.

Der Berater des Ministers ergänzte, dass abweichend von der heute üblichen Regelung während einer Sitzung des Vergabeausschusses auch die mehrfache Vergabe einer Wohneinheit vorgesehen sei. Dies ermögliche es, die betreffende Wohnung bei einer Ablehnung durch den primären Mietkandidaten unverzüglich dem nächsten Kandidaten anzubieten.

#### ABÄNDERUNGSVORSCHLAG NR. VI (ARTIKEL 16.1)

Abänderungsvorschlag Nr. VI füge als Ergebnis der Ausschussberatungen eine Berichtspflicht der Regierung gegenüber dem Parlament ein.

#### ABÄNDERUNGSVORSCHLÄGE NR. VII-VIII (ARTIKEL 28 UND 29)

Die Abänderungsvorschläge Nrn. VII und VIII seien ebenfalls in Kombination zu lesen. Sie entsprächen dem Wunsch des ÖWOB zur Schaffung von mehr Flexibilität bei der Bezuschussung der Sozialarbeiter- und Hausmeisterfunktionen. So solle die Gesellschaft künftig eigenständig entscheiden können, in welchem Verhältnis sie die beiden Funktionen besetzen wolle. Auch sei unter der Voraussetzung eines vergleichbaren Diploms oder von entsprechender Berufserfahrung die Möglichkeit der Abweichung vom Diplom des Sozialarbeiters vorgesehen.

#### ABÄNDERUNGSVORSCHLAG NR. IX (ARTIKEL 34.1)

Abänderungsvorschlag Nr. IX, so der Minister, füge einen neuen Artikel 34.1 ein, der die Anwesenheit eines Regierungskommissars in den Vergabekomitees vorsehe. Dies trage der Tatsache Rechnung, dass Entscheidungen auf Basis des neuen Vergabesystems einem Außenstehenden schwieriger erklärbar seien, als dies in der Vergangenheit der Fall gewesen sei. Dem Kommissar der Regierung falle in diesem Kontext die Rolle eines neutralen Beobachters zu.

#### ABÄNDERUNGSVORSCHLAG NR. X (ARTIKEL 35)

Der Abänderungsvorschlag Nr. X sehe vor, Artikel 35 des Dekretentwurfs zu streichen. Damit verzichte man auf die Aufhebung der Beschwerdekammer.

#### ABÄNDERUNGSVORSCHLAG NR. XI (ARTIKEL 45)

Der Abänderungsvorschlag Nr. XI betreffe eine bereits angekündigte Anpassung in Anlehnung an die im Integrationsparcours gültige Regelung, die eine Verdopplung der Verwaltungsstrafen im Wiederholungsfall vorsehe.

#### ABÄNDERUNGSVORSCHLAG NR. XII (ARTIKEL 13)

Der Abänderungsvorschlag Nr. XII passe zusätzlich zu den in Abänderungsvorschlag Nr. III formulierten Änderungen die Kriterien der nach Artikel 13 §4 Nummer 2 zu vergebenden Wohnungen dahin gehend an, dass diese allen Antragstellern zur Verfügung stehen sollten, die keiner beruflichen Tätigkeit als Arbeitnehmer oder als Selbstständige nachgingen, statt wie im Abänderungsvorschlag Nr. III vorgesehen ausschließlich solchen vorbehalten zu sein, die beim Arbeitsamt der Deutschsprachigen Gemeinschaft als Arbeitsuchende eingetragen seien. Die neue Formulierung schließe beispielsweise auch Senioren oder langfristig erkrankte Personen ein, was der ursprünglichen Intention der Autoren des Abänderungsvorschlags Nr. III entspreche.

## **VIII. ABSTIMMUNGEN**

### **EINZELNE ARTIKEL UND ABÄNDERUNGSVORSCHLÄGE**

#### **Artikel 1**

Der Abänderungsvorschlag Nr. I (siehe Dokument 331 (2023-2024) Nr. 3) wurde mit 8 Jastimmen bei 1 Enthaltung angenommen.

Artikel 1 des Dekretentwurfs in seiner abgeänderten Form wurde mit 7 Jastimmen bei 2 Enthaltungen angenommen.

#### **Artikel 2 bis 5**

Die Artikel 2 bis 5 wurden mit 7 Jastimmen gegen 1 Neinstimme bei 1 Enthaltung angenommen.

#### **Artikel 6**

Artikel 6 wurde mit 7 Jastimmen bei 2 Enthaltungen angenommen.

#### **Artikel 7**

Artikel 7 wurde mit 8 Jastimmen bei 1 Enthaltung angenommen.

#### **Artikel 8**

Artikel 8 wurde mit 7 Jastimmen bei 2 Enthaltungen angenommen.

#### **Artikel 9 bis 11**

Die Artikel 9 bis 11 wurden mit 8 Jastimmen bei 1 Enthaltung angenommen.

#### **Artikel 12**

Der Abänderungsvorschlag Nr. II (siehe Dokument 331 (2023-2024) Nr. 3) wurde mit 8 Jastimmen bei 1 Enthaltung angenommen.

Artikel 12 in seiner abgeänderten Form wurde mit 7 Jastimmen bei 2 Enthaltungen angenommen.

#### **Artikel 13**

Der Abänderungsvorschlag Nr. XII (siehe Dokument 331 (2023-2024) Nr. 4) wurde mit 7 Jastimmen bei 2 Enthaltungen angenommen. Der Abänderungsvorschlag Nr. III (siehe Dokument 331 (2023-2024) Nr. 3) ist damit hinfällig.

Artikel 13 in seiner abgeänderten Form wurde mit 7 Jastimmen bei 2 Enthaltungen angenommen.

#### **Artikel 14**

Der Abänderungsvorschlag Nr. IV (siehe Dokument 331 (2023-2024) Nr. 3) wurde mit 7 Jastimmen bei 2 Enthaltungen angenommen.

Artikel 14 in seiner abgeänderten Form wurde mit 7 Jastimmen bei 2 Enthaltungen angenommen.

**Artikel 15**

Der Abänderungsvorschlag Nr. V (siehe Dokument 331 (2023-2024) Nr. 3) wurde mit 7 Jastimmen bei 2 Enthaltungen angenommen.

Artikel 15 in seiner abgeänderten Form wurde mit 7 Jastimmen bei 2 Enthaltungen angenommen.

**Artikel 16**

Artikel 16 wurde mit 7 Jastimmen bei 2 Enthaltungen angenommen.

**Artikel 16.1**

Der Abänderungsvorschlag Nr. VI (siehe Dokument 331 (2023-2024) Nr. 3), der vorsieht, einen neuen Artikel 16.1 einzufügen, wurde mit 8 Jastimmen bei 1 Enthaltung angenommen.

**Artikel 17 bis 27**

Die Artikel 17 bis 28 wurden mit 8 Jastimmen bei 1 Enthaltung angenommen.

**Artikel 28**

Der Abänderungsvorschlag Nr. VII (siehe Dokument 331 (2023-2024) Nr. 3) wurde mit 7 Jastimmen bei 2 Enthaltungen angenommen.

Artikel 28 in seiner abgeänderten Form wurde mit 7 Jastimmen bei 2 Enthaltungen angenommen.

**Artikel 29**

Der Abänderungsvorschlag Nr. VIII (siehe Dokument 331 (2023-2024) Nr. 3) wurde mit 8 Jastimmen bei 1 Enthaltung angenommen.

Artikel 29 in seiner abgeänderten Form wurde mit 8 Jastimmen bei 1 Enthaltung angenommen.

**Artikel 30 bis 34**

Die Artikel 30 bis 34 wurden mit 8 Jastimmen bei 1 Enthaltung angenommen.

**Artikel 34.1**

Der Abänderungsvorschlag Nr. IX (siehe Dokument 331 (2023-2024) Nr. 3), der vorsieht, einen neuen Artikel 34.1 einzufügen, wurde mit 8 Jastimmen bei 1 Enthaltung angenommen.

**Artikel 35**

Der Abänderungsvorschlag Nr. X (siehe Dokument 331 (2023-2024) Nr. 3), der vorsieht, den Artikel 35 aufzuheben, wurde mit 8 Jastimmen bei 1 Enthaltung angenommen.

**Artikel 36 bis 39**

Die Artikel 36 bis 39 wurden mit 7 Jastimmen bei 2 Enthaltungen angenommen.

### **Artikel 40 bis 43**

Die Artikel 40 bis 43 wurden mit 8 Jastimmen bei 1 Enthaltung angenommen.

### **Artikel 44**

Artikel 44 wurde mit 7 Jastimmen bei 2 Enthaltungen angenommen.

### **Artikel 45**

Der Abänderungsvorschlag Nr. XI (siehe Dokument 331 (2023-2024) Nr. 3) wurde mit 7 Jastimmen bei 2 Enthaltungen angenommen.

Artikel 45 in seiner abgeänderten Form wurde mit 7 Jastimmen bei 2 Enthaltungen angenommen.

### **Artikel 46**

Artikel 46 wurde mit 8 Jastimmen bei 1 Enthaltung angenommen.

### **Artikel 47**

Artikel 47 wurde mit 7 Jastimmen bei 2 Enthaltungen angenommen.

### **Artikel 48 bis 52**

Die Artikel 48 bis 52 wurden mit 8 Jastimmen bei 1 Enthaltung angenommen.

### **GESAMTHEIT DES DEKRETENTWURFS**

Der Dekretentwurf in seiner abgeänderten Form wurde in seiner Gesamtheit mit 7 Jastimmen bei 2 Enthaltungen angenommen.

### **BERICHT**

Der vorgelegte Teil des schriftlichen Berichts inklusive der Anlagen wurde einstimmig gutgeheißen. Für die Abfassung des schriftlichen Berichts über die Abänderungsvorschläge und die Abstimmungen wurde dem Berichterstatter einstimmig das Vertrauen ausgesprochen.

Der Ausschuss empfiehlt Ihnen die Annahme des von ihm angenommenen Textes.

Der Berichterstatter  
F. MOCKEL

Der Vorsitzende  
C. SERVATY

**NACHSTEHENDER TEXT WURDE VOM AUSSCHUSS ANGENOMMEN:**

[unterstrichen: die angenommenen Änderungen sowie die technischen, sprachlichen und legistischen Korrekturen zum Dokument 331 (2023-2024) Nr. 1]

**KAPITEL 1 – ABÄNDERUNG DES GESETZBUCHES ÜBER NACHHALTIGES WOHNEN**

**Artikel 1** – Artikel 1 des Gesetzbuches über nachhaltiges Wohnen wird wie folgt abgeändert:

1. Nummer 10, aufgehoben durch das Dekret der Wallonischen Region vom 1. Juni 2017, wird wie folgt wieder eingeführt:  
„10° soziale Mietwohnung: die gemeinnützige Wohnung, die den Haushalten der Kategorien 1 bis 3 gemäß den in Titel III Kapitel I Abschnitt 1 festgelegten Vergabekriterien zugewiesen werden kann;“
2. Nummer 11, aufgehoben durch das Dekret der Wallonischen Region vom 9. Februar 2012, wird wie folgt wieder eingeführt:  
„11° Wohnung des mittleren Wohnungsbaus: die gemeinnützige Wohnung, die den Haushalten der Kategorien 3 und 4 gemäß den in Titel III Kapitel I Abschnitt 1 festgelegten Vergabekriterien zugewiesen werden kann;“
3. In Nummer 25 wird das Wort „behindert“ durch die Wortfolge „erheblich gesundheitlich beeinträchtigt“ ersetzt.
4. (urspr. 3.1.) Nummer 29, zuletzt abgeändert durch das Dekret der Wallonischen Region vom 1. Juni 2017, wird wie folgt abgeändert:
  - a) In Buchstabe a., abgeändert durch den Erlass der Wallonischen Regierung vom 13. Dezember 2001, wird die Angabe „10.000 EUR“ durch die Angabe „17.000 Euro“ und die Angabe „1.860 EUR“ durch die Angabe „3.200 Euro“ ersetzt.
  - b) In Buchstabe b., abgeändert durch den Erlass der Wallonischen Regierung vom 13. Dezember 2001, wird die Angabe „13.650 EUR“ durch die Angabe „23.200 Euro“ und die Angabe „1.860 EUR“ durch die Angabe „3.200 Euro“ ersetzt.
5. (urspr. 3.2.) Nummer 30, zuletzt abgeändert durch das Dekret der Wallonischen Region vom 1. Juni 2017, wird wie folgt abgeändert:
  - a) In Buchstabe a., abgeändert durch den Erlass der Wallonischen Regierung vom 13. Dezember 2001, wird die Angabe „20.000 EUR“ durch die Angabe „34.100 Euro“ und die Angabe „1.860 EUR“ durch die Angabe „3.200 Euro“ ersetzt.
  - b) In Buchstabe b., abgeändert durch den Erlass der Wallonischen Regierung vom 13. Dezember 2001, wird die Angabe „25.000 EUR“ durch die Angabe „42.600 Euro“ und die Angabe „1.860 EUR“ durch die Angabe „3.200 Euro“ ersetzt.
6. (urspr. 3.3.) Nummer 31, zuletzt abgeändert durch das Dekret der Wallonischen Region vom 1. Juni 2017, wird wie folgt abgeändert:
  - a) In Buchstabe a., zuletzt abgeändert das Dekret der Wallonischen Region vom 1. Juni 2017, wird die Angabe „41.000 EUR“ durch die Angabe „52.800 Euro“ und die Angabe „1.860 EUR“ durch die Angabe „3.200 Euro“ ersetzt.
  - b) In Buchstabe b., zuletzt abgeändert durch das Dekret der Wallonischen Region vom 1. Juni 2017, wird die Angabe „50.000 EUR“ durch die Angabe „63.900 Euro“ und die Angabe „1.860 EUR“ durch die Angabe „3.200 Euro“ ersetzt.
7. (urspr. 4) Nummer 31°bis, eingefügt durch das Dekret der Wallonischen Region vom 9. Februar 2012, wird wie folgt ersetzt:  
„31°bis Haushalt der Kategorie 4:
  - a. die alleinstehende Person, deren jährliches global steuerpflichtiges Einkommen höher als das Einkommen der Haushalte der Kategorie 3 ist, jedoch 60.000 Euro zuzüglich 3.200 Euro pro unterhaltsberechtigtes Kind nicht überschreitet;
  - b. mehrere verwandte bzw. nicht verwandte Personen, die im Sinne von Artikel 3 des Gesetzes vom 19. Juli 1991 über die Bevölkerungsregister, die Personalausweise, die Ausländerkarten und die Aufenthaltsdokumente gewöhnlich zusammenwohnen und deren jährliches global steuerpflichtiges

Einkommen höher als das Einkommen der Haushalte der Kategorie 3 ist, jedoch 70.000 Euro zuzüglich 3.200 Euro pro unterhaltsberechtigtes Kind nicht überschreitet;

Die unter a und b erwähnten Personen dürfen weder Volleigentümer noch Nutznießer einer Wohnung sein, außer:

- 1° wenn es sich um eine nicht verbesserungsfähige oder um eine unbewohnbare Wohnung handelt;
- 2° wenn sie deren Verwaltung einem Immobilienvermittler anvertraut haben;
- 3° in spezifischen, von der Regierung bestimmten Fällen;"

**8. (urspr. 5)** Folgende Nummer 31<sup>ter</sup> wird eingefügt:

„31<sup>ter</sup> betreuter Haushalt: ein Haushalt, der auf eine spezifische soziale Betreuung Anspruch hat, deren Modalitäten von der Regierung bestimmt werden;"

**9. (urspr. 6)** In Nummer 32 wird die Wortfolge „behindertes unterhaltsberechtigtes Kind oder Haushaltsmitglied“ durch die Wortfolge „Kind oder Haushaltsmitglied mit einer erheblichen gesundheitlichen Beeinträchtigung“ ersetzt.

**10. (urspr. 7)** Nummer 33 wird wie folgt ersetzt:

„33° Person mit einer erheblichen gesundheitlichen Beeinträchtigung: die minderjährige oder volljährige Person, die nach den von der Regierung festgelegten Kriterien eine erhebliche Begrenzung ihrer sozialen oder beruflichen Eingliederungsfähigkeiten infolge einer Verminderung ihrer geistigen, sensorischen oder physischen Fähigkeiten aufweist;"

**11. (urspr. 8)** Folgende Nummer 41 wird eingefügt:

„41° Arbeitsplatz: jeder Ort, an dem eine Arbeit verrichtet wird, ob innerhalb oder außerhalb eines Betriebs, in einem offenen oder geschlossenen Raum."

**Art. 2** – Die Überschrift von Titel I Kapitel II desselben Gesetzbuches wird wie folgt ersetzt:  
„KAPITEL II – ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER WOHNUNGSBAUPOLITIK“

**Art. 3** – Artikel 2 desselben Gesetzbuches, zuletzt abgeändert durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt ersetzt:

„Art. 2 – Die Wohnungsbaupolitik der Deutschsprachigen Gemeinschaft zielt darauf ab, anhand von rechtlichen, strukturellen und finanziellen Rahmenbestimmungen, jedem Menschen sein Recht auf menschenwürdigen, nicht-diskriminierenden, zugänglichen und bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen.

Um dieses Recht zu gewährleisten, verfolgt sie folgende Ziele:

1. Miet- oder Eigentumswohnungen zu sozial verträglichen Bedingungen zur Verfügung stellen;
2. die nachhaltige und fortlaufende Renovierung und Anpassung des bestehenden öffentlich geförderten Wohnungsbaus gewährleisten;
3. eine Wohnung für Personen sicherstellen, die über keinen gesunden und angepassten Wohnraum verfügen;
4. bezahlbaren und qualitativ hochwertigen Mietwohnraum auf dem privaten Mietmarkt unter Berücksichtigung der Interessen der Mieter und Vermieter fördern;
5. die qualitativen Mindeststandards für die Wohnungen festlegen, die im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus vergeben werden;
6. den ressourcenschonenden und nachhaltigen Wohnungsbau fördern."

**Art. 4** – Artikel 2bis desselben Gesetzbuches, eingefügt durch das Dekret der Wallonischen Region vom 15. Juli 2008, wird wie folgt ersetzt:

„Art. 2bis – Zu Beginn einer Legislaturperiode erstellt die Regierung einen Aktionsplan zur Wohnungsbaupolitik.

Dieser Aktionsplan umfasst zum einen den statistischen Überblick zum öffentlich geförderten Wohnungsmarkt der Deutschsprachigen Gemeinschaft und zum anderen die

Schwerpunkte der Wohnungsbaupolitik, die innerhalb der Legislaturperiode umgesetzt werden sollen. Die von den Gemeinden gemäß Artikel 188 entwickelten Aktionsprogramme in Sachen Wohnungswesen werden dabei berücksichtigt."

**Art. 5** – In Titel I Kapitel II desselben Gesetzbuches wird folgender Artikel 2ter eingefügt:  
„Art. 2ter – Die Regierung fördert die Entwicklung einer immobilienbezogenen Datenbank, die Informationen in Bezug auf das Wohnungswesen enthält."

Mit dieser Datenbank werden folgende Ziele verfolgt:

1. die Vorbereitung und Evaluierung des in Artikel 2bis erwähnten Aktionsplans der Regierung und der Gemeinden im Bereich des Wohnungswesens;
2. die Zurverfügungstellung dieser Daten zur wissenschaftlichen Aufbereitung;
3. die Beantwortung der Anfragen von Dritten bezogen auf Daten im Bereich des Wohnungswesens."

**Art. 6** – Artikel 14 desselben Gesetzbuches, abgeändert durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt abgeändert:

1. In §2 Absatz 1 Nummer 1 Buchstabe b. wird das Wort „behindert“ durch die Wortfolge „erheblich gesundheitlich beeinträchtigt“ ersetzt.
2. Folgender §3ter wird eingefügt:  
„§3ter – Gemäß den von der Regierung bestimmten Bedingungen und Modalitäten und im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel kann die Regierung den Haushalten einen bedingt rückzahlbaren Vorschuss zwecks des Abschlusses eines Hypothekendarlehens für den Bau oder den Kauf einer ersten Immobilie als eigene Wohnung gewähren."

**Art. 7** – In Artikel 29 §4 desselben Gesetzbuches werden folgende Nummern 4.1 und 4.2 eingefügt:

- „4.1° einer Kapitalbeteiligung;  
4.2° eines Erbpachtvertrags;"

**Art. 8** – Artikel 31 desselben Gesetzbuches, wieder eingeführt durch das Dekret der Wallonischen Region vom 2. Mai 2019, wird aufgehoben.

**Art. 9** – In Titel II Kapitel IV Abschnitt 1 Unterabschnitt 1 desselben Gesetzbuches wird folgender Artikel 59quater eingefügt:

„Art. 59quater – Die Regierung kann die Bedingungen, unter denen innovative Projekte eingerichtet werden können, sowie die Regeln für mögliche Partnerschaften, die zu ihrer Umsetzung eingegangen werden, festlegen."

In diesem Fall legt die Regierung in Abweichung von den in Artikel 87 vorgesehenen Zuweisungsregeln die für das innovative Projekt geltenden besonderen Zuweisungsregeln fest."

**Art. 10** – Titel III Kapitel I desselben Gesetzbuches, das die Artikel 86 bis 129 umfasst, aufgehoben durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt wieder eingeführt:  
„KAPITEL I – ÖFFENTLICH GEFÖRDERTE WOHNUNGEN"

**Art. 11** – In Titel III Kapitel I desselben Gesetzbuches, aufgehoben durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird folgender Abschnitt 1, der die Artikel 86 bis 90 umfasst, eingefügt:  
„Abschnitt 1 – Wohnungszuweisung"

**Art. 12** – Artikel 86 desselben Gesetzbuches, aufgehoben durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt wieder eingeführt:

„Art. 86 – §1 – Die von der Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes verwalteten gemeinnützigen Wohnungen können unbeschadet von Artikel 132 ausschließlich gemäß

den Bestimmungen des vorliegenden Abschnitts einem Haushalt, der den in Artikel 1 Nummern 29 bis 31bis aufgeführten Einkommens- und Vermögensbedingungen entspricht, zugewiesen werden.

§2 – Die gemeinnützigen Wohnungen werden grundsätzlich in folgendem Verhältnis zugewiesen:

1. zwischen siebenzig und achtzig Prozent für die in Artikel 87 angeführten Fälle;
2. zwischen zwanzig und dreißig Prozent für die in Artikel 88 angeführten Fälle.

Die Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes übermittelt der Regierung jährlich bis zum 31. Januar einen Bericht über die Entwicklung der im vorherigen Kalenderjahr angewandten Proporze innerhalb der in Absatz 1 erwähnten Spanne.

Aufgrund des in Absatz 2 erwähnten Berichts kann die Regierung für das dem Berichtsjahr folgende Jahr die genauen Proporze innerhalb der in Absatz 1 erwähnten Spanne festlegen.

§3 – Die im vorliegenden Abschnitt festgelegten Proporze für die Zuweisung von gemeinnützigen Wohnungen sind auf Jahresbasis einzuhalten.

Aufgrund eines begründeten Vorschlags der Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes kann die Regierung gemäß den von ihr festgelegten Modalitäten jährlich Abweichungen von diesen Proporzen vorsehen."

**Art. 13** – Artikel 87 desselben Gesetzbuches, aufgehoben durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt wieder eingeführt:

„Art. 87 – §1 – Innerhalb des in Artikel 86 §2 Absatz 1 Nummer 1 angeführten Proporztes werden öffentliche Wohnungen grundsätzlich in folgendem Verhältnis zugewiesen:

1. achtzig Prozent für soziale Mietwohnungen, einschließlich der Übergangs- und Eingliederungswohnungen;
2. zwanzig Prozent für Wohnungen des mittleren Wohnungsbaus.

§2 – Innerhalb des in §1 Absatz 1 Nummer 1 angeführten Proporztes sind fünfzehn Prozent der verfügbaren sozialen Mietwohnungen an Haushalte der Kategorien 1, 2 oder 3 zu vergeben, die:

1. gemäß Artikel 7 ihre bisherige Wohnung, die den in Titel II Kapitel I Abschnitt 1 aufgeführten Kriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit und der Überbelegung nicht genügt, räumen müssen;
2. aufgrund einer entsprechenden Bescheinigung des öffentlichen Sozialhilfeszentrums der letzten Wohngemeinde als obdachlos gelten und über keine Wohnung verfügen. Die Regierung legt fest, unter welchen Umständen eine Person als obdachlos gilt.

Die Zuweisung erfolgt in chronologischer Reihenfolge der eingegangenen Anträge. Ungeachtet dessen können die Ausschüsse für die Zuweisung der Wohnungen aufgrund eines begründeten Antrags des Antragstellers prioritär gemäß der Dringlichkeit entscheiden.

§3 – Innerhalb des in §1 Absatz 1 Nummer 1 angeführten Proporztes sind fünfundzwanzig Prozent der verfügbaren sozialen Mietwohnungen an Haushalte der Kategorie 1 in prekären Verhältnissen in folgendem Verhältnis zu vergeben:

1. zwanzig Prozent für Antragsteller, die entweder das gesetzliche Pensionsalter überschritten haben, mit einem Mindestalter von 65 Jahren, oder die eine erhebliche gesundheitliche Beeinträchtigung haben. Die Regierung legt die Bedingungen fest, nach denen die erhebliche gesundheitliche Beeinträchtigung nachgewiesen werden muss;
2. vierzig Prozent für Antragsteller, die entweder alleinstehend mit mindestens einem unterhaltsberechtigten Kind sind oder die einer beruflichen Tätigkeit als Arbeitnehmer oder als Selbstständige nachgehen;



3. vierzig Prozent für Antragsteller, die entweder seit mindestens zwölf Monaten bei dem von der Regierung bestimmten Dienst als Arbeitsuchende eingetragen sind oder die seit mindestens zwölf Monaten ein Eingliederungseinkommen beziehen.

Die Zuweisung erfolgt in chronologischer Reihenfolge der eingegangenen Anträge und unter gleichzeitiger Berücksichtigung der durch den Antragsteller mitgeteilten Wohnungsbedarfe und der objektiven Belegungskriterien vor dem Hintergrund der Haushaltszusammensetzung.

Wenn die Anwendung von Absatz 1 Nummer 1 dazu führt, dass Wohnungen zur Vergabe frei bleiben, können diese Wohnungen den in Absatz 1 Nummer 2 genannten Haushalten unter Anwendung der in diesen Bestimmungen festgelegten Kriterien zugeteilt werden. Wenn die Anwendung von Absatz 1 Nummer 2 dazu führt, dass Wohnungen zur Vergabe frei bleiben, können diese Wohnungen den in Absatz 1 Nummer 3 genannten Haushalten unter Anwendung der in diesen Bestimmungen festgelegten Kriterien zugeteilt werden.

§4 – Innerhalb des in §1 Absatz 1 Nummer 1 angeführten Proporztes sind sechzig Prozent der verfügbaren sozialen Mietwohnungen an Haushalte der Kategorien 1, 2 oder 3, die eine lokale Bindung zum deutschen Sprachgebiet nachweisen können, in folgendem Verhältnis zu vergeben:

1. fünfzig Prozent für Antragsteller, die als Haushalt der Kategorien 1 oder 2 einer beruflichen Tätigkeit als Arbeitnehmer oder als Selbstständige nachgehen;
2. dreißig Prozent für Antragsteller, die als Haushalt der Kategorien 1 oder 2 nicht unter die Anwendung von Nummer 1 fallen;
3. zwanzig Prozent für Antragsteller der Haushalte der Kategorie 3.

Die lokale Bindung ist gegeben, wenn der Antragsteller innerhalb der letzten zehn Jahre mindestens fünf Jahre in einer der Gemeinden des deutschen Sprachgebiets gelebt hat oder wenn der Antragsteller bei der Einreichung des Antrags und bei der Wohnungsvergabe einen Arbeitsplatz in einer der Gemeinden des deutschen Sprachgebiets hat. Diese Bedingung wird durch eine entsprechende Bescheinigung der betreffenden Gemeinde oder des Arbeitgebers belegt.

Die Zuweisung erfolgt in chronologischer Reihenfolge der eingegangenen Anträge und unter gleichzeitiger Berücksichtigung der durch den Antragsteller mitgeteilten Wohnungsbedarfe und der objektiven Belegungskriterien vor dem Hintergrund der Haushaltszusammensetzung.

§5 – Innerhalb des in §1 Absatz 1 Nummer 2 angeführten Proporztes sind verfügbare Wohnungen des mittleren Wohnungsbaus an Haushalte der Kategorien 3 und 4 zu vergeben.

Die Zuweisung erfolgt in chronologischer Reihenfolge der eingegangenen Anträge und unter gleichzeitiger Berücksichtigung der durch den Antragsteller mitgeteilten Wohnungsbedarfe und der objektiven Belegungskriterien vor dem Hintergrund der Haushaltszusammensetzung.

Wenn die Anwendung von Absatz 1 dazu führt, dass Wohnungen zur Vergabe frei bleiben, können diese Wohnungen den in §§2 bis 4 genannten Haushalten unter Anwendung der in diesen Bestimmungen festgelegten Kriterien zugeteilt werden.

§6 – Wenn die Anwendung der §§2 bis 5 dazu führt, dass Wohnungen zur Vergabe frei bleiben, können diese Wohnungen an andere Kandidaten, die nicht unter die Anwendung der §§2 bis 5 fallen, vergeben werden."

**Art. 14** – Artikel 88 desselben Gesetzbuches, aufgehoben durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt wieder eingeführt:

„Art. 88 – §1 – Innerhalb des in Artikel 86 §2 Absatz 1 Nummer 2 angeführten Proporztes werden öffentliche Wohnungen gemäß den folgenden Kriterien zugewiesen:

1. Die leer stehende angepasste Wohnung wird vorrangig dem Haushalt zugewiesen, in dem mindestens ein Mitglied erheblich gesundheitlich beeinträchtigt ist und der bei der Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes einen Antrag auf Versetzung gestellt hat, um seine unangepasste Wohnung zu verlassen. Wenn es keinen Haushalt gibt, der diese Bedingungen erfüllt, wird die leer stehende angepasste Wohnung vorrangig an den Haushalt vergeben, in dem mindestens ein Mitglied erheblich gesundheitlich beeinträchtigt ist und der sich als Mieter bewirbt.  
Die leer stehende angepasste Wohnung, die speziell für eine Person, die das gesetzliche Pensionsalter überschritten hat, mit einem Mindestalter von 65 Jahren, oder für einen Haushalt mit einer Person, die das gesetzliche Pensionsalter überschritten hat, mit einem Mindestalter von 65 Jahren, eingerichtet wurde, wird vorrangig an diesen Haushalt vergeben.
2. Die leer stehende flächenmäßig geeignete Wohnung wird vorrangig dem Haushalt zugewiesen, der eine überbelegte Wohnung mietet und der bei der Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes einen Antrag auf Versetzung gestellt hat, um seine Wohnung zu verlassen.
3. Die leer stehende flächenmäßig geeignete Wohnung wird vorrangig dem Haushalt zugewiesen, der eine unterbelegte Wohnung mietet und der bei der Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes einen Antrag auf Versetzung gestellt hat, um seine Wohnung zu verlassen.“

**Art. 15** – Artikel 89 desselben Gesetzbuches, aufgehoben durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt wieder eingeführt:

„Art. 89 – Die Ausschüsse für die Zuweisung der Wohnungen können mittels einer begründeten Entscheidung von den in Artikel 87 §§2 bis 5 aufgeführten Zuweisungskriterien abweichen:

1. im Fall von höherer Gewalt, die vom Bürgermeister der Gemeinde bestätigt wird;
2. aus Gründen der sozialen Dringlichkeit oder des sozialen Zusammenhalts für höchstens zehn Prozent der Zuweisungen, die im Laufe eines Kalenderjahres in jeder Gemeinde vorgenommen werden.“

**Art. 16** – Artikel 90 desselben Gesetzbuches, aufgehoben durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt wieder eingeführt:

„Art. 90 – Die Regierung bestimmt für die Anwendung des vorliegenden Abschnitts:

1. die weiteren Modalitäten der Vergabebedingungen;
2. das Antragsverfahren;
3. das Zuweisungsverfahren;
4. das Einspruchsverfahren.“

**Art. 17** (urspr. Art. 16.1) – In dasselbe Gesetzbuch wird folgender Artikel 90.1 eingefügt:

„Art. 90.1 – Bis zum 30. Juni eines jeden Kalenderjahres verfasst die Regierung einen Bericht zur Wohnungszuweisung im vorherigen Jahr und übermittelt diesen dem Parlament.“

**Art. 18** (urspr. Art. 17) – In Titel III Kapitel I desselben Gesetzbuches, aufgehoben durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird folgender Abschnitt 2, der die Artikel 91 bis 99 umfasst, eingefügt:

„Abschnitt 2 – Wohnungsmiete“

**Art. 19** (urspr. Art. 18) – Artikel 91 desselben Gesetzbuches, aufgehoben durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt wieder eingeführt:

„Art. 91 – §1 – Die Bestimmungen des vorliegenden Abschnitts sind anwendbar auf die Wohnmietverträge, die zwischen der Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes, hiernach „Vermieter“ genannt, und den Mietern, denen gemäß Abschnitt 1 eine Wohnung zugewiesen wurde, abgeschlossen werden.“

Als Mieter gelten die Haushaltsmitglieder, die den Wohnmietvertrag unterzeichnet haben. Falls der Ehepartner oder der gesetzlich zusammenwohnende Partner, der nach Abschluss des Mietvertrags in die Wohnung eingezogen ist, die in Abschnitt 1 festgelegten Bedingungen erfüllt, gilt er von Rechts wegen als Mieter.

Die Bestimmungen des vorliegenden Abschnitts sind gegebenenfalls in Abweichung des Dekrets der Wallonischen Region vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag anwendbar.

§2 – Die Regierung legt einen Muster-Wohnmietvertrag fest. Von den Bestimmungen dieses Muster-Wohnmietvertrags kann nur in den von der Regierung festgelegten Fällen abgewichen werden.“

**Art. 20** (urspr. Art. 19) – Artikel 92 desselben Gesetzbuches, aufgehoben durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt wieder eingeführt:

„Art. 92 – §1 – Der Wohnmietvertrag wird für eine Dauer von neun Jahren abgeschlossen.

Betrifft der Wohnmietvertrag eine Wohnung, über die der Vermieter weniger als neun Jahre verfügt, entspricht die Mietdauer der Dauer der Verfügbarkeit der Wohnung. In diesem Fall ist kein Antrag auf Verlängerung gemäß §2 möglich.

§2 – Liegt nach Ablauf der in §1 Absatz 1 aufgeführten Mietdauer keiner der in Artikel 95 aufgeführten Beendigungsfälle vor, kann der Wohnmietvertrag auf Antrag des Mieters jeweils um eine weitere Mietdauer von drei Jahren verlängert werden.

In Abweichung von Absatz 1 kann der Wohnmietvertrag auf Antrag des Mieters jeweils um eine weitere Mietdauer von neun Jahren verlängert werden, wenn:

1. der Mieter das gesetzliche Pensionsalter überschritten hat, mit einem Mindestalter von 65 Jahren, und
2. die gemeinnützige Wohnung gemäß Artikel 95 §1 für die Situation des Mieters geeignet ist. Andernfalls erhält der Betreffende einen neuen Wohnmietvertrag für eine Mietdauer von neun Jahren, der für seine Situation geeignet ist.

§3 – Zieht der Mieter in eine andere gemeinnützige Wohnung ein, erhält er einen neuen Wohnmietvertrag für eine Mietdauer von neun Jahren.

§4 – In Abweichung von §1 kann der Vermieter eine geringere Mietdauer festlegen, wenn die gemeinnützige Wohnung als Übergangswohnung vorübergehend Personen in einer Notlage zur Verfügung gestellt werden soll.

Die Regierung legt die weiteren Modalitäten fest.

§5 – Verfügt der Mieter einer gemeinnützigen Wohnung aufgrund eines Mietvertrags, der vor dem 1. Januar 2008 abgeschlossen wurde, über ein unbefristetes Wohnrecht, behält er das Anrecht auf dieses unbefristete Wohnrecht. Dies gilt auch bei einem Umzug in eine andere gemeinnützige Wohnung.“

**Art. 21** (urspr. Art. 20) – Artikel 93 desselben Gesetzbuches, aufgehoben durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt wieder eingeführt:

„Art. 93 – Unbeschadet der im Dekret der Wallonischen Region vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag festgelegten Pflichten des Mieters obliegen dem Mieter einer gemeinnützigen Wohnung folgende Pflichten:

1. in der Wohnung seinen Wohnsitz beziehen und sie zu seinem Hauptwohntort bestimmen;
2. keiner anderen Person erlauben, die Wohnung zu ihrem Hauptwohntort zu bestimmen, wenn hierdurch die Wohnung nicht mehr geeignet oder überbelegt ist, und dieses Zusammenwohnen dem Vermieter mitteilen;

3. die Wohnung an keine andere Person untervermieten;
4. auf Anfrage die zur Berechnung des Mietpreises notwendigen Auskünfte mitteilen;
5. Kenntnisse der deutschen oder der französischen Sprache nachweisen können, die dem Niveau A2 gemäß dem Gemeinsamen Europäischen Referenzrahmen für Sprachen entsprechen, oder sich verpflichten, einen Sprachkurs zu belegen, um diese Kenntnisse zu erlangen. Die Fristen zum Nachweis dieser Verpflichtungen werden von der Regierung festgelegt;
6. die Wohnung mit der Sorgfalt einer vorsichtigen und vernünftigen Person nutzen und dafür Sorge tragen, dass die Lebensqualität nicht beeinträchtigt wird und keine übermäßige Störung für die Nachbarn und die unmittelbare Umgebung verursacht wird;
7. die Bestimmungen der Begleitvereinbarung einhalten, wenn eine solche im Rahmen der in Artikel 100 genannten sozialen Betreuung abgeschlossen wurde;
8. in den folgenden Fällen einem Umzug in eine andere gemeinnützige Wohnung zustimmen:
  - a) bei Sanierungs-, Anpassungs- und Abrissarbeiten oder bei Verkauf der Wohnung;
  - b) wenn die Wohnung unangepasst oder überbelegt ist;
  - c) wenn die Wohnung den Bedürfnissen einer erheblich gesundheitlich beeinträchtigten Person angepasst ist, der Mieter diesen Bedarf jedoch nicht oder nicht mehr nachweist;
9. sofern der Mieter arbeitslos mit Beschäftigungspotenzial ist, sich beim Arbeitsamt der Deutschsprachigen Gemeinschaft als Arbeitsuchender einschreiben.

Kann der Mieter aufgrund einer Krankheit, einer psychischen, kognitiven oder physischen Beeinträchtigung die in Absatz 1 Nummer 5 aufgeführte Verpflichtung nachweislich nicht erfüllen, wird er von dieser befreit. Die Regierung bestimmt, wie dieser Nachweis erbracht wird.

Die Regierung bestimmt die Bedingungen, unter denen die in Absatz 1 Nummer 5 aufgeführte Verpflichtung für Mieter nachzuweisen ist oder ausgesetzt werden kann.

Die Regierung bestimmt die Bedingungen, unter denen der in Absatz 1 Nummer 8 aufgeführte Umzug erfolgt.

Die Regierung bestimmt die Bedingungen, unter denen ein Mieter als arbeitslos mit Beschäftigungspotential gemäß Absatz 1 Nummer 9 gilt, sowie die Kontrollmodalitäten des Vermieters bezüglich dieser Verpflichtung."

**Art. 22** (*urspr. Art. 21*) – Artikel 94 desselben Gesetzbuches, aufgehoben durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt wieder eingeführt:

„Art. 94 – §1 – Die Regierung legt die Mietpreisberechnung, einschließlich der Festlegung der Kosten und Lasten, sowie die Modalitäten und Bedingungen zur Anpassung des Mietpreises fest. Dabei werden die folgenden Aspekte berücksichtigt:

1. die Haushaltszusammensetzung des Mieters;
2. die Kategorie, der der Mieter aufgrund seines Einkommens zugeordnet wird;
3. die Entstehungskosten, die Qualität, die Energieeffizienz und die Lage der Wohnung;
4. die möglichen weiteren von der Regierung festgelegten Aspekte.

In Abweichung von Absatz 1 kann die Regierung für Wohnungen des mittleren Wohnungsbaus eine unterschiedliche Mietpreisberechnung festlegen.

Die Anpassung des Mietpreises an die Lebenshaltungskosten erfolgt gemäß den durch die Regierung bestimmten Bedingungen.

§2 – Werden neben der gemeinnützigen Wohnung andere Räume durch den Mieter angemietet, legt der Vermieter die Höhe des Mietpreises frei fest.

§3 – Die Regierung bestimmt, in welcher Höhe der Mieter eine Mietkaution hinterlegt, sowie die weiteren Modalitäten zur Einzahlung, Auszahlung und gegebenenfalls Sicherung der Mietkaution.“

**Art. 23** (*urspr. Art. 22*) – Artikel 95 desselben Gesetzbuches, aufgehoben durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt wieder eingeführt:

„Art. 95 – §1 – Der Wohnmietvertrag wird nicht gemäß Artikel 92 §2 verlängert, wenn die gemeinnützige Wohnung nicht mehr geeignet ist.

Die gemeinnützige Wohnung gilt als nicht mehr geeignet, wenn:

1. die Wohnung unterbelegt ist oder dem Bedarf des erheblich gesundheitlich beeinträchtigten Mieters nicht mehr angepasst ist und
2. der Mieter zwei alternative geeignete Wohnungen, die vorrangig in der gleichen oder in einer angrenzenden Gemeinde angeboten werden, ablehnt.

Die Regierung legt fest, welchen Bedingungen die alternativen geeigneten Wohnangebote entsprechen müssen.

§2 – Der Wohnmietvertrag wird nicht gemäß Artikel 92 §2 verlängert, wenn das Einkommen des Haushalts 115 % des für die Kategorie 4 geltenden Höchsteinkommens für eine gemeinnützige Wohnung in den letzten drei Jahren übersteigt.

In Abweichung von Absatz 1 kann der Mieter dennoch eine Verlängerung des Wohnmietvertrags beantragen, wenn er belegen kann, dass:

1. er binnen drei Jahren nach Ablauf der in Artikel 92 §1 bzw. §2 Absatz 1 aufgeführten Mietdauer das gesetzliche Pensionsalter bzw. das Mindestalter von 65 Jahren überschreitet und aufgrund dessen sein Einkommen nicht 115 % des für die Kategorie 4 geltenden Höchsteinkommens übersteigen wird oder
2. aufgrund seiner besonderen Situation eine Beendigung des Mietvertrags nicht menschenwürdig ist.

§3 – Ungeachtet §§1 und 2 kann der Vermieter einen weiteren Wohnmietvertrag nicht ablehnen, wenn dem Mieter kein anderes geeignetes Mietangebot innerhalb des Wohnungsparks der Gesellschaft vorgelegt werden kann.“

**Art. 24** (*urspr. Art. 23*) – Artikel 96 desselben Gesetzbuches, aufgehoben durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt wieder eingeführt:

„Art. 96 – Kann der Wohnmietvertrag nach Ablauf der in Artikel 92 §1 aufgeführten Mietdauer bzw. der gemäß Artikel 92 §2 verlängerten Mietdauer aufgrund einer der in Artikel 95 aufgeführten Fälle nicht verlängert werden, kündigt der Vermieter den Wohnmietvertrag mittels einer Frist von sechs Monaten auf.

Unbeschadet des Absatzes 1 kann der Vermieter den Wohnmietvertrag mittels einer Frist von sechs Monaten aufkündigen, wenn der Mieter nicht mehr den in Artikel 1 Nummern 29 bis 31*bis* aufgeführten Einkommens- und Vermögensbedingungen entspricht.

Unbeschadet des Absatzes 1 kann der Vermieter den Wohnmietvertrag mittels einer Frist von drei Monaten aufkündigen, wenn:

1. der Mieter ernsthaft oder wiederholt gegen die in Artikel 93 Absatz 1 aufgeführten Verpflichtungen verstößt;
2. der Mieter falsche oder unvollständige Angaben bezüglich der Haushaltszusammensetzung oder der zur Berechnung der Miete notwendigen Auskünfte macht;
3. der Mieter gegen die Bestimmungen des Wohnmietvertrags oder gegebenenfalls der Hausordnung verstößt.

In Abweichung von Absatz 3 bilden etwaige Verstöße gegen die in Artikel 93 Absatz 1 Nummern 5 und 9 aufgeführten Verpflichtungen des Mieters keinen Kündigungsgrund im Sinne des vorliegenden Artikels.“

**Art. 25** (*urspr. Art. 24*) – Artikel 97 desselben Gesetzbuches, aufgehoben durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt wieder eingeführt:

„Art. 97 – Der Mieter kann den Wohnmietvertrag jederzeit mittels einer Frist von drei Monaten kündigen.

Die Kündigungsfrist kann auf einen Monat verringert werden, wenn der Mieter in ein Wohn- und Pflegezentrum für Senioren oder für Personen mit Unterstützungsbedarf im Sinne von Artikel 24 oder 26 des Dekrets vom 13. Dezember 2018 über die Angebote für Senioren und Personen mit Unterstützungsbedarf sowie über die Palliativpflege einzieht oder in eine andere Pflegeeinrichtung im Sinne des koordinierten Gesetzes vom 10. Juli 2008 über die Krankenhäuser und andere Pflegeeinrichtungen aufgenommen wird.“

**Art. 26** (*urspr. Art. 25*) – Artikel 98 desselben Gesetzbuches, aufgehoben durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt wieder eingeführt:

„Art. 98 – §1 – Der Mietvertrag wird von Rechts wegen aufgelöst:

1. beim Ableben des Mieters;
2. wenn der Mieter die gemeinnützige Wohnung nicht mehr zu seinem Hauptwohntort bestimmt, ohne den Wohnmietvertrag aufgekündigt zu haben;
3. wenn der Mieter in eine andere gemeinnützige Wohnung umzieht und einen neuen Wohnmietvertrag abschließt.

§2 – In dem in §1 Nummer 1 aufgeführten Fall wird der Mietvertrag zum letzten Tag des zweiten Monats nach dem Ableben des Mieters aufgelöst.

Verbleibende Haushaltsmitglieder, die keine Mieter sind, können die Wohnung weitere sechs Monate nach dem Ableben des Mieters unter den gleichen Bedingungen weiter bewohnen. Aus Billigkeitsgründen kann der Vermieter diese Frist auf höchstens fünf Jahre verlängern.

Während dieser fünf Jahre hat der Vermieter die Möglichkeit, gemäß Artikel 93 Absatz 1 Nummer 8 Buchstabe b) den verbleibenden Haushaltsmitgliedern unter Einhaltung der Zugangsbedingungen die Annahme einer geeigneten Wohnung verpflichtend zu machen.

Während dieser verlängerten Frist darf keine neue Person in den Haushalt einziehen.

Spätestens nach den ersten sechs Monaten schließt der Vermieter mit den verbleibenden Bewohnern einen eigenen Wohnmietvertrag ab unter Einhaltung der vereinbarten verlängerten Frist und unter Berücksichtigung der persönlichen Situation des neuen Mieters.“

**Art. 27** (*urspr. Art. 26*) – Artikel 99 desselben Gesetzbuches, aufgehoben durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt wieder eingeführt:

„Art. 99 – Unbeschadet der im vorliegenden Abschnitt festgelegten Bestimmungen kann die Regierung gegebenenfalls in Abweichung von den Bestimmungen des Dekrets der Wallonischen Region vom 15. März 2018 über den Wohnmietvertrag weitere Bedingungen für den Zugang, die Anmietung und die Bewohnung einer gemeinnützigen Wohnung festlegen.“

**Art. 28** (*urspr. Art. 27*) – In Titel III Kapitel I desselben Gesetzbuches, aufgehoben durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird folgender Abschnitt 3, der die Artikel 100 und 101 umfasst, eingefügt:

„Abschnitt 3 – Soziale Betreuung und Hausmeisterfunktion“

**Art. 29** (urspr. Art. 28) – Artikel 100 desselben Gesetzbuches, aufgehoben durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt wieder eingeführt:

„Art. 100 – §1 – Die soziale Betreuung, die im Rahmen einer Begleitvereinbarung zwischen dem Mieter und dem Vermieter festgehalten wird, richtet sich im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungswesens ausschließlich an Mieter, die ihren Lebensalltag nicht ohne professionelle Unterstützung bewältigen können.

Diese soziale Betreuung umfasst folgende drei Stufen:

- Stufe 1: Aufgaben, die sich im engeren Sinn aus dem Mietverhältnis ergeben und sowohl auf die Immobilie, das Wohnverhalten der Mieter und das Miteinander mit anderen Mietern bezogen sind. Dies kann auch die Betreuung und Orientierung des Mieters bei der Suche nach anderen angepassten Wohnangeboten mit dem Ziel, langfristig Wohneigentum aufzubauen, umfassen. Für weitergehende Fragestellungen verweisen die in Artikel 131*bis* erwähnten Sozialreferenten auf die zuständigen lokal sozialen Akteure.
- Stufe 2: Aufgaben, die sich aus der notwendigen Unterstützung für die allgemeine Lebensbewältigung ergeben und sich im Wesentlichen auf die Aspekte der Finanzen, Bildung, Gesundheit und sozialen Integration des Mieters konzentrieren. Diese Aufgaben werden durch das zuständige öffentliche Sozialhilfzentrum wahrgenommen, an das der Begleiter der Stufe 1 verweist.
- Stufe 3: Aufgaben, die sich aus der notwendigen Unterstützung in spezifischen Problemlagen ergeben, die von spezialisierten sozialen Dienstleistern erbracht werden und u. a. auf die Aspekte Arbeit, mentale Gesundheit, Sucht oder Verschuldung konzentriert sind. Die Begleiter der Stufen 1 und 2 verweisen bei Bedarf auf diese spezialisierten sozialen Dienstleister.

Unbeschadet der anwendbaren Bestimmungen in den Bereichen Datenschutz und Berufsgeheimnis sind die in Absatz 2 aufgeführten Begleiter der unterschiedlichen Stufen zur Zusammenarbeit verpflichtet. Sie unterrichten sich gegenseitig über die bereits unternommenen Maßnahmen im Rahmen der ihnen aufgrund von Absatz 1 auferlegten Aufgaben. Bei der Zusammenarbeit ist die Befugnis- und Aufgabenverteilung zu beachten.

§2 – Die Stufe 1 der sozialen Betreuung wird durch die in Artikel 131*bis* erwähnten Sozialreferenten der Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes oder durch die Beauftragung eines externen Dienstleisters für ihre Mieter gewährleistet.

Im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel gewährt die Regierung für die Wahrnehmung der Stufe 1 der sozialen Betreuung Zuschüsse für Personalkosten. Sie legt die Höhe und die Modalitäten der Bezuschussung fest, wobei ein Personalschlüssel von mindestens 0,5 Vollzeitäquivalentstelle, die mindestens Inhaberin des Diploms eines Bachelors ist, pro Einheit von 150 Haushalten berücksichtigt wird. Die Regierung bestimmt die Fälle, in denen gemäß den von ihr festgelegten Bestimmungen von der Höhe und den Modalitäten der Bezuschussung des vorliegenden Absatzes abgewichen werden darf.

Die Bezuschussung kann im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Regierung und der Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes erfolgen.

Falls die Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes einen externen Dienstleister beauftragt, überträgt sie diesem externen Dienstleister den vereinbarten Teil der Zuschüsse.

§3 – Die Stufe 2 der sozialen Betreuung wird durch die allgemeinen sozialen Dienstleister und die Stufe 3 durch die spezialisierten sozialen Dienstleister sichergestellt. Die Akteure der Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes orientieren ihre Mieter bei Bedarf entsprechend.

Nimmt ein Sozialreferent der Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes zusätzlich zu den in §2 beschriebenen Aufgaben die Stufen 2 und/oder 3 der sozialen Betreuung wahr, werden diese Aufgaben und die entsprechenden Zuschüsse im Rahmen einer Vereinbarung mit der Regierung bestimmt.

Die Regierung bestimmt den Inhalt und die Modalitäten dieser Vereinbarung.“

**Art. 30** (*urspr. Art. 29*) – Artikel 101 desselben Gesetzbuches, aufgehoben durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt wieder eingeführt:

„Art. 101 – Die Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes gewährleistet im Rahmen der Verwaltung ihrer gemeinnützigen Wohnungen durch eigenes Personal die Wahrnehmung der Funktion eines Hausmeisters.

Diese Hausmeisterfunktion umfasst folgende Aufgabenbereiche:

1. Instandhaltungsarbeiten: Der Hausmeister übernimmt kleinere handwerkliche Arbeiten und Reparaturen, die ihren Ursprung nicht in der Zweckentfremdung, der mutwilligen Zerstörung oder Beschädigung oder der Fahrlässigkeit des Mieters finden, und organisiert die Reparatur- und Instandhaltungsarbeiten, die in Eigenregie oder durch externe Dienstleister durchgeführt werden können;
2. Ordnungsdienst: Der Hausmeister startet in Zusammenarbeit mit dem in Artikel 131*bis* erwähnten Sozialreferenten Vermittlungsversuche bei Streitigkeiten unter Mietern. Er hält in Absprache mit der Direktion der Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes Kontakt zur Polizei für rechtliche Belange sowie Notfälle und sorgt für Ordnung und die Einhaltung der Sauberkeit durch die Mieter in Bezug auf die Gebäude, die Gärten und die Müllentsorgung.

Im Rahmen der verfügbaren Haushaltsmittel gewährt die Regierung für die Wahrnehmung der Hausmeisterfunktion Zuschüsse für Personalkosten. Sie legt die Höhe und die Modalitäten der Bezuschussung fest, wobei ein Personalschlüssel von mindestens 0,5 Vollzeitäquivalentstelle pro Einheit von 500 Haushalten berücksichtigt wird. Die Regierung bestimmt die Fälle, in denen gemäß den von ihr festgelegten Bestimmungen von der Höhe und den Modalitäten der Bezuschussung des vorliegenden Absatzes abgewichen werden darf.

Die Bezuschussung kann im Rahmen einer Vereinbarung zwischen der Regierung und dem Träger der Dienstleistung erfolgen.

Die Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes sorgt für den Abschluss einer Haftpflichtversicherung, die die Handlungen der externen Hausmeisterdienste bei der Ausübung ihrer Pflichten abdeckt.“

**Art. 31** (*urspr. Art. 30*) – Artikel 135 desselben Gesetzbuches, zuletzt abgeändert durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt abgeändert:

1. §1 Absatz 1 Nummer 5, aufgehoben durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt wieder eingeführt:  
„5° die von der Deutschsprachigen Gemeinschaft oder anderen Gesellschaftern vorgenommenen Kapitalbeteiligungen.“
2. §3, aufgehoben durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt wieder eingeführt:  
„§3 – Die Gesellschaft darf Schenkungen und Legate annehmen und jede andere Einnahme erhalten. Sie darf unbewegliche Güter für die Anforderungen ihrer Verwaltung verwenden.“

**Art. 32** (*urspr. Art. 31*) – Artikel 136 desselben Gesetzbuches wird aufgehoben.



**Art. 33** (urspr. Art. 32) – Artikel 158 §1 Absatz 2 desselben Gesetzbuches, ersetzt durch das Dekret der Wallonischen Region vom 20. Juli 2005 und zuletzt abgeändert durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt ersetzt:

„Als geschäftsführender Direktor kann die Person eingestellt werden, die eine nützliche Erfahrung von mindestens drei Jahren im Bereich des Wohnungswesens oder im Bereich der Kontrolle oder der Verwaltung vorweist und die mindestens Inhaber eines Diploms ist, das Zugang zu dem Amt eines Beamten der Deutschsprachigen Gemeinschaft in den Stufen I oder II+ gibt.“

**Art. 34** (urspr. Art. 33) – Artikel 158<sup>quater</sup> desselben Gesetzbuches, abgeändert durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird aufgehoben.

**Art. 35** (urspr. Art. 34) – Artikel 158<sup>quinquies</sup> desselben Gesetzbuches, abgeändert durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird aufgehoben.

**Art. 36** (urspr. Art. 34.1) – Artikel 163 desselben Gesetzbuches, ersetzt durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt abgeändert:

1. In §2 wird die Wortfolge „des Verwaltungsrates“ durch die Wortfolge „des Verwaltungsrates bzw. der Ausschüsse für die Zuweisung der Wohnungen“ ersetzt.
2. In §3 Absatz 1 wird die Wortfolge „den Verwaltungsrat der Einrichtung“ durch die Wortfolge „den Verwaltungsrat bzw. den betreffenden Ausschuss für die Zuweisung der Wohnungen“ ersetzt.
3. In §4 Absatz 2 wird die Wortfolge „dem Verwaltungsrat“ durch die Wortfolge „dem Verwaltungsrat bzw. dem betreffenden Ausschuss für die Zuweisung der Wohnungen“ ersetzt.

(...) (urspr. Art. 35)

**Art. 37** (urspr. Art. 36) – Artikel 172 §1 desselben Gesetzbuches, ersetzt durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird aufgehoben.

**Art. 38** (urspr. Art. 37) – In der Überschrift von Titel III Kapitel III desselben Gesetzbuches, ersetzt durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird das Wort „Sozialkrediten“ durch die Wortfolge „sozialen Hypothekarkrediten“ ersetzt.

**Art. 39** (urspr. Art. 38) – Artikel 175.1 desselben Gesetzbuches, ersetzt durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt ersetzt:

„Art. 175.1 – Die Regierung kann im Hinblick auf die Gewährung von sozialen Hypothekarkrediten oder Darlehen für Energieeinsparungen mit zugelassenen Kreditsinrichtungen ein Abkommen abschließen, um auf deren Dienstleistungen zurückzugreifen. Die weiteren Rahmenbedingungen werden in dem Abkommen festgelegt.“

**Art. 40** (urspr. Art. 39) – Artikel 175.2 §1 desselben Gesetzbuches, eingefügt durch das Dekret der Wallonischen Region vom 15. Mai 2003 und abgeändert durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt abgeändert:

1. Im einleitenden Satz wird das Wort „Sozialkrediten“ durch die Wortfolge „sozialen Hypothekarkrediten“ ersetzt.
2. Nummer 5 wird aufgehoben.

**Art. 41** (urspr. Art. 40) – In Artikel 187 §1 desselben Gesetzbuches, abgeändert durch das Dekret der Wallonischen Region vom 9. Februar 2012, wird die Angabe „den Artikeln 188 bis 190“ durch die Angabe „Artikel 188“ ersetzt.

**Art. 42** (urspr. Art. 41) – Artikel 188 desselben Gesetzbuches, zuletzt abgeändert durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt ersetzt:

„Art. 188 – Auf der Grundlage der Erklärung zur Wohnungspolitik und unter Einhaltung der Leitlinien der Deutschsprachigen Gemeinschaft erarbeitet jede Gemeinde ein Aktionsprogramm in Sachen Wohnungswesen.

Die Aktionsprogramme der Gemeinden umfassen sowohl die Auskunft über den Bedarf im Bereich des Wohnungsmarkts in der jeweiligen Gemeinde als auch die für ihre Legislaturperiode vorgesehenen Schwerpunkte.

Die Regierung unterstützt auf Anfrage die Gemeinden bei der Erstellung der Aktionsprogramme.

Die Aktionsprogramme werden vom Gemeinderat verabschiedet. Ihre Erstellung erfolgt im Rahmen eines partizipativen Vorgangs unter Einbeziehung der im Bereich der Wohnungspolitik relevanten Akteure.“

**Art. 43** (urspr. Art. 42) – Artikel 189 desselben Gesetzbuches, zuletzt abgeändert durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird aufgehoben.

**Art. 44** (urspr. Art. 43) – Artikel 190 desselben Gesetzbuches, ersetzt durch das Dekret der Wallonischen Region vom 15. Mai 2003 und zuletzt abgeändert durch das Dekret der Wallonischen Region vom 2. Mai 2019, wird aufgehoben.

**Art. 45** (urspr. Art. 44) – Artikel 202 desselben Gesetzbuches, abgeändert durch das Dekret der Wallonischen Region vom 20. Juli 2005, wird aufgehoben.

**Art. 46** (urspr. Art. 45) – In Titel IV desselben Gesetzbuches wird folgender Artikel 202ter eingefügt:

„Art. 202ter – §1 – Eine administrative Geldbuße von 100 Euro wird dem Mieter einer gemeinnützigen Wohnung auferlegt, der gegen die in Artikel 93 Absatz 1 genannten Verpflichtungen verstößt.

Wird innerhalb von zwei Jahren ab dem Datum des in Artikel 204 §1 erwähnten Feststellungsprotokolls erneut ein Verstoß festgestellt, wird der in Absatz 1 erwähnte Betrag verdoppelt, insofern gegen dieselbe in Artikel 93 Absatz 1 genannte Verpflichtung verstoßen wurde. Der Betrag der zuletzt auferlegten administrativen Geldbuße wird so oft verdoppelt, wie jeweils innerhalb von zwei Jahren ab dem Datum des in Artikel 204 §1 erwähnten Feststellungsprotokolls erneute Verstöße festgestellt werden.

§2 – Die Regierung verfügt über eine Frist von sechs Monaten ab Erhalt des in Artikel 204 §1 erwähnten Feststellungsprotokolls, um eine Geldbuße aufzuerlegen.

§3 – Beschließt die Regierung, dass ein Verwaltungsverfahren eingeleitet wird, teilt sie dem Zuwiderhandelnden per Einschreiben Folgendes mit:

1. die Taten und ihre Qualifizierung;
2. dass der Zuwiderhandelnde die Möglichkeit hat, seine Verteidigungsmittel binnen einer Frist von 15 Kalendertagen ab dem Tag der Notifizierung per Einschreiben darzulegen, und dass er bei dieser Angelegenheit das Recht hat, die Regierung zu bitten, sich mündlich zu verteidigen;
3. dass der Zuwiderhandelnde das Recht hat, sich von einem Beistand beistehen oder vertreten zu lassen;
4. dass der Zuwiderhandelnde das Recht auf Akteneinsicht hat;
5. eine Abschrift des Feststellungsprotokolls.

Die Regierung bestimmt den Tag, an dem der Zuwiderhandelnde aufgefordert wird, sich mündlich zu verteidigen.

§4 – Nach Ablauf der in §3 Nummer 2 festgelegten Frist oder vor Ablauf dieser Frist, wenn der Zuwiderhandelnde wissen lässt, dass er die Taten nicht bestreitet, oder gegebenenfalls nach mündlicher oder schriftlicher Verteidigung der Sache durch den Zuwiderhandelnden oder seinen Beistand kann die Regierung die administrative Geldbuße auferlegen.

Die administrative Geldbuße kann nicht verhängt werden, wenn in der Zwischenzeit eine Auflösung unterzeichnet und der Mietvertrag mit der Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes beendet wurde.

Die Regierung notifiziert dem Zuwiderhandelnden per Einschreiben ihren Beschluss.

In der Notifizierung werden auch die in den Artikeln 13, 15 sowie 16 bis 19 der Verordnung (EU) 2016/679 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. April 2016 zum Schutz natürlicher Personen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten, zum freien Datenverkehr und zur Aufhebung der Richtlinie 95/46/EG erwähnten Informationen angegeben.

§5 – Der Beschluss zur Auferlegung einer administrativen Geldbuße ist nach Ablauf einer Frist von 30 Kalendertagen ab dem Tag seiner Notifizierung vollstreckbar, es sei denn, es wird gemäß §6 eine Beschwerde eingelegt.

Die administrative Geldbuße wird zugunsten der Deutschsprachigen Gemeinschaft eingezogen.

Sie wird innerhalb von 30 Kalendertagen nach dem Tag, an dem der Beschluss vollstreckbar geworden ist, durch Einzahlung oder Überweisung auf ein Konto der Regierung anhand eines Einzahlungs- oder Überweisungsformulars beglichen.

§6 – Der Zuwiderhandelnde kann durch einen beim Zivilgericht schriftlich eingereichten Antrag binnen 30 Kalendertagen nach Notifizierung des Beschlusses Beschwerde einlegen. Der Antrag führt die Identität und die Anschrift des Zuwiderhandelnden, die Bezeichnung des angefochtenen Beschlusses sowie die entsprechenden Anfechtungsgründe auf.

Das Zivilgericht entscheidet über die Rechtmäßigkeit und die Verhältnismäßigkeit der auferlegten Geldbuße. Es kann den Beschluss der Regierung entweder bestätigen oder abändern.

Gegen die Entscheidung des Zivilgerichts kann keine Berufung eingelegt werden.

§7 – Die Regierung bestellt die mit der Eintreibung der unstrittigen und fälligen administrativen Geldbußen sowie der eventuell entstandenen Eintreibungskosten beauftragten Personen.

Die in Absatz 1 erwähnten Personen sind dazu befugt:

1. einen Zahlungsbefehl auszustellen;
2. den Zahlungsbefehl zu visieren, für vollstreckbar zu erklären und dem Zuwiderhandelnden per Gerichtsvollzieher zuzustellen;
3. den Schuldnern, die eine besondere Notlage nachweisen können, einen Zahlungsaufschub oder Ratenzahlungen zu gewähren.

Wenn die Lage des gutgläubigen Schuldners es rechtfertigt, kann die Regierung einen Vergleich mit ihm schließen.

§8 – Die administrativen Geldbußen verjähren in fünf Jahren ab dem Datum, an dem sie gezahlt werden müssen.

Diese Frist kann unterbrochen werden, entweder wie in den Artikeln 2244 und folgende des früheren Zivilgesetzbuches vorgesehen oder durch einen Verzicht auf die eingetretene Verjährung. Wird die Verjährung unterbrochen, tritt fünf Jahre nach der letzten Handlung mit Unterbrechung der vorherigen Verjährung eine neue Verjährung ein, die auf dieselbe Weise unterbrochen werden kann, wenn kein Verfahren anhängig ist.“

**Art. 47** (urspr. Art. 46) – Artikel 204 desselben Gesetzbuches wird wie folgt abgeändert:

1. Die bisherigen Absätze 1-3 werden zu §1 Absätze 1-3.
2. §1 Absatz 1 wird wie folgt ersetzt:  
„Die von der Regierung bestellten Inspektoren sind damit beauftragt, Verstöße gegen das vorliegende Gesetzbuch und seine Ausführungserlasse festzustellen und in einem Protokoll festzuhalten.“
3. Zwischen §1 Absatz 1 und §1 Absatz 2, der zu §1 Absatz 3 wird, wird folgender Absatz eingefügt:  
„Die Inspektoren dürfen alle Untersuchungen, Kontrollen und Ermittlungen vornehmen und Auskünfte einholen, die sie für notwendig erachten, um sich zu vergewissern, dass die Bestimmungen des vorliegenden Gesetzbuches und seiner Ausführungserlasse eingehalten werden. Sie können:
  1. alle Personen über Tatsachen befragen, deren Kenntnis für die Ausübung der Überwachung nützlich ist;
  2. sich an Ort und Stelle alle durch das vorliegende Gesetzbuch und seine Ausführungserlasse vorgeschriebenen Unterlagen vorlegen lassen und Abschriften oder Auszüge davon anfertigen;
  3. in alle Unterlagen, die für die Erfüllung ihrer Aufgabe notwendig sind, Einsicht nehmen;
  4. alle Räumlichkeiten, die nicht als Wohnung dienen, jederzeit einsehen;
  5. in Ausübung ihres Amtes den Beistand der lokalen oder föderalen Polizei beantragen;
  6. unter Einhaltung der in Nummer 4 angeführten Bedingungen die Untersuchungen und Kontrollen ohne vorherige Anmeldung und ohne Begleitung eines Vertreters der betreffenden Einrichtung vornehmen. In diesem Fall erhält die Einrichtung anschließend eine unverzügliche Mitteilung.“
4. In §1 Absatz 3, der zu §1 Absatz 4 wird, wird die Wortfolge „die von der Regierung bezeichneten Bediensteten oder Beamten“ durch die Wortfolge „die Inspektoren“ ersetzt.
5. Folgender §2 wird eingefügt:  
„§2 – Die Regierung kann externe Sachverständige unter der Aufsicht der Inspektoren mit der Untersuchung und Begutachtung einer Einrichtung beauftragen. In diesem Fall unterstützen die beauftragten Sachverständigen die Inspektoren bei der Ausübung ihrer in §1 erwähnten Befugnisse.“
6. Folgender §3 wird eingefügt:  
„§3 – Die Kontrolle der Verwendung der gewährten Zuschüsse erfolgt gemäß den Bestimmungen des Gesetzes vom 16. Mai 2003 zur Festlegung der für die Haushaltspläne, die Kontrolle der Subventionen und die Buchführung der Gemeinschaften und Regionen sowie für die Organisation der Kontrolle durch den Rechnungshof geltenden allgemeinen Bestimmungen.“

**Art. 48** (urspr. Art. 47) – In Artikel 208 §1 Nummer 1 desselben Gesetzbuches, ersetzt durch das Dekret der Wallonischen Region vom 17. Juli 2018, wird die Angabe „Kategorien 1, 2 und 3“ durch die Angabe „Kategorien 1, 2, 3 und 4“ ersetzt.

**Art. 49** (urspr. Art. 48) – Die Überschrift von Titel VII desselben Gesetzbuches, eingefügt durch das Dekret der Wallonischen Region vom 30. April 2009, wird wie folgt ersetzt:  
„Titel VII – Ausführung EU-rechtlicher Bestimmungen“

**Art. 50** (urspr. Art. 49) – Artikel 209 desselben Gesetzbuches, eingefügt durch das Dekret der Wallonischen Region vom 30. April 2009, wird wie folgt abgeändert:

1. Im einzigen Absatz, der zu §1 wird, wird die Angabe „11°“ durch die Angabe „11°bis“ ersetzt.
2. Folgender §2 wird eingefügt:  
 „§2 – Im Rahmen des vorliegenden Gesetzbuches entsprechen die in Artikel 1 Nummern 7° bis 11°bis erwähnten Aufgaben einer Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse im Sinne des Beschlusses 2012/21/EU der Kommission vom 20. Dezember 2011 über die Anwendung von Artikel 106 Absatz 2 des Vertrags über die Arbeitsweise der Europäischen Union auf staatliche Beihilfen in Form von Ausgleichsleistungen zugunsten bestimmter Unternehmen, die mit der Erbringung von Dienstleistungen von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse betraut sind.“

Die in Artikel 1 Nummer 23° erwähnten Immobilienvermittler werden unter Einhaltung der im vorliegenden Gesetzbuch festgelegten Bestimmungen und gemäß den von der Regierung festgelegten Modalitäten mit der Erbringung dieser Dienstleistung von allgemeinem wirtschaftlichem Interesse beauftragt.“

## KAPITEL 2 – ABÄNDERUNG DES DEKRETES VOM 18. MÄRZ 2002 ZUR INFRASTRUKTUR

**Art. 51** (*urspr. Art. 50*) – In Kapitel II des Dekrets vom 18. März 2002 zur Infrastruktur wird folgender Abschnitt 7, der die Artikel 44.7 und 44.8 umfasst, eingefügt:  
 „Abschnitt 7 – Öffentlich geförderter Wohnungsbau

### Art. 44.7 – Kommunalen öffentlich geförderter Wohnungsbau

Unbeschadet des Titels II Kapitel III und des Titels III Kapitel V des Wallonischen Gesetzbuchs über nachhaltiges Wohnen werden in Abweichung von Artikel 11 Absatz 2 ausschließlich die von Gemeinden eingereichten Anträge auf Bezuschussung von Infrastrukturvorhaben zur Schaffung, Verbesserung oder Anpassung von gemeinnützigen Wohnungen im Sinne desselben Gesetzbuchs berücksichtigt.

### Art. 44.8 – Abkommen

Der gemäß Artikel 21 erteilten Zusage zur Gewährung des Zuschusses für Infrastrukturvorhaben zur Schaffung, Verbesserung oder Anpassung von gemeinnützigen Wohnungen wird ein zwischen der Regierung und dem Antragsteller abgeschlossenes Abkommen beigefügt, das die weiteren Modalitäten zur Finanzierung und Verwaltung dieser Wohnungen unter Einhaltung der im Wallonischen Gesetzbuch über nachhaltiges Wohnen festgelegten Bestimmungen regelt.“

## KAPITEL 3 – SCHLUSSBESTIMMUNGEN

**Art. 52** (*urspr. Art. 51*) – §1 – Die Bestimmungen von Titel III Kapitel I Abschnitt 1 des Gesetzbuches über nachhaltiges Wohnen, so wie durch das vorliegende Dekret eingefügt, sind auf die ab dem Inkrafttreten des vorliegenden Dekrets durch die Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes zuzuweisenden gemeinnützigen Wohnungen anwendbar, wobei die bereits vor dem Inkrafttreten bei der Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes eingetragenen Mietkandidaturen in chronologischer Reihenfolge der eingegangenen Anträge und unter gleichzeitiger Berücksichtigung der durch den Antragsteller mitgeteilten Wohnungsbedarfe und der objektiven Belegungskriterien vor dem Hintergrund der Haushaltszusammensetzung weiterhin gültig bleiben, insofern der Antragsteller den in Artikel 1 Nummern 29 bis 31bis aufgeführten Einkommens- und Vermögensbedingungen entspricht und die in Artikel 87 desselben Gesetzbuches erwähnten Bedingungen erfüllt.

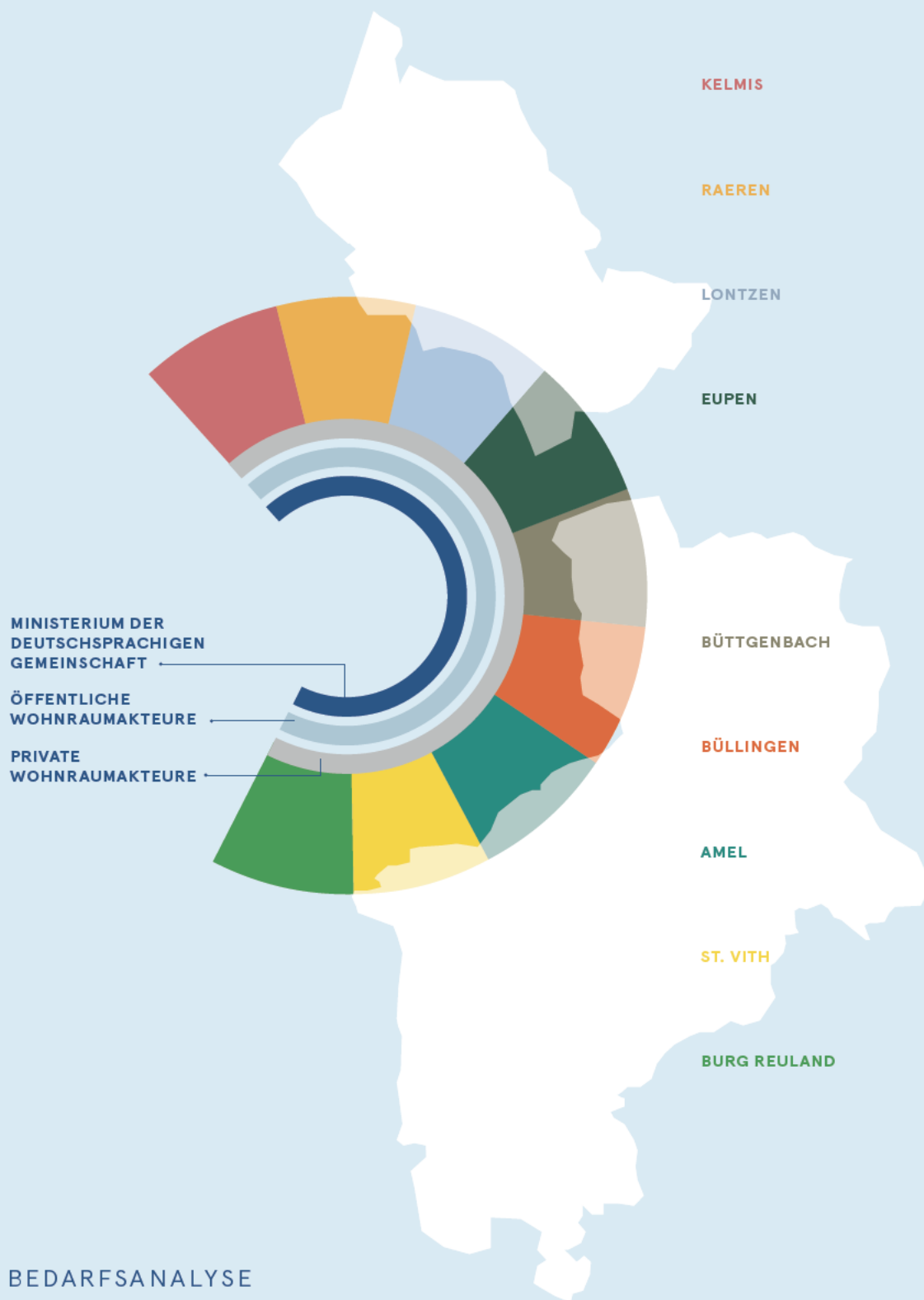
§2 – Die Bestimmungen von Titel III Kapitel I Abschnitt 2 desselben Gesetzbuches, so wie durch das vorliegende Dekret eingefügt, sind ausschließlich auf die ab dem Inkrafttreten des vorliegenden Dekrets abgeschlossenen oder erneuerten Mietverträge anwendbar.

In Abweichung von Absatz 1 wird für die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorliegenden Dekrets bereits laufenden Mietverträge für Wohnungen mit Gleichgewichtsmiete im Sinne von Titel IV des Erlasses der Wallonischen Regierung vom 6. September 2007 über die Vermietung der von den Wohnungsbaugesellschaften öffentlichen Dienstes verwalteten Wohnungen der Mietpreis an die Lebenshaltungskosten gemäß den von der Regierung bestimmten Bedingungen angepasst.

**Art. 53** (*urspr. Art. 52*) – Vorliegendes Dekret tritt an einem von der Regierung festzulegenden Datum in Kraft.

## **ANLAGE I**

### **BEDARFSANALYSE ZUR WOHNRAUMENTWICKLUNG**



BEDARFSANALYSE

# Untersuchung zur Wohnraumentwicklung in Ostbelgien



## BEDARFSANALYSE

## Untersuchung zur Wohnraumentwicklung in Ostbelgien

Die Deutschsprachige Gemeinschaft (DG) ist seit dem 1. Januar 2020 zuständig für die Raumordnung, das öffentliche und private Wohnungswesen sowie für diverse Wohn-, Energie- und Finanzprämissen. Durch die Übertragung der Zuständigkeiten von der Wallonischen Region an die Deutschsprachige Gemeinschaft sind neue Aufgabenfelder, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten für die Wohnraumentwicklung zu definieren und mit einer neuen Gesetzgebung in Einklang zu bringen. Hierzu bedarf es abgestimmter Instrumente für eine kurz-, mittel- und langfristige Planung des benötigten Wohnraums sowie der damit eng verbundenen raumordnerischen Vorgaben (vgl. Abgleich der Empfehlungen, 2022). Die neu zu entwickelnde Gesetzesgrundlage bietet dabei eine enorme Chance mit hohem Entwicklungspotential für die Region.

Die vorliegende Bedarfsanalyse dient der Raumordnung und dem Wohnungswesen als Grundlage zur Erarbeitung einer durchdachten Wohnraumstrategie. Das Projekt nimmt dabei unterschiedliche Zielgruppen und Akteure des öffentlich geförderten wie auch des freien finanzierten Wohnungsbaus in den Blick. Im Rahmen der Arbeit wurden aktuelle Bedarfe, Entwicklungspotentiale und Rahmenbedingungen für eine qualitätsvolle und zukunftsfähige Wohnraumstrategie zusammen mit den 9 Gemeinden und weiteren Akteuren des Wohnungswesens diskutiert, ausgewertet und zusammengestellt.

Zunächst wurde eine Bandbreite an verschiedenen Nutzer-, akteurs- und immobilienbezogenen Daten untersucht. Darauf aufbauend wurden vier zentrale Handlungsschwerpunkte für eine zukunftsfähige Wohnraumentwicklung in der Deutschsprachigen Gemeinschaft im Austausch mit den Gemeinden und weiteren Akteuren identifiziert und näher herausgearbeitet. In Kapitel 3 werden diese Handlungsschwerpunkte vorgestellt und anhand verschiedener Maßnahmen konkretisiert.

Darüber hinaus wurde deutlich, dass eine übergeordnete Perspektive für die strategische Wohnraumentwicklung und die damit verbundenen Steuerungsaufgaben noch nicht dargestellt werden kann und zu entwickeln ist. Aus den Empfehlungen der Bürgerversammlung vom 19.2.2022 und dem Endbericht der Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie (2022) wurde unter anderem der Wunsch deutlich, die Wohnungspolitik in der Deutschsprachigen Gemeinschaft transparenter zu gestalten. Dies ist insbesondere mit Bezug auf die Vielzahl an Nutzer- und akteursbezogenen Anforderungen, raumbezogenen Bedarfen und Unterschieden in den Finanzierungsmöglichkeiten für die Passgenauigkeit von Investitionsentscheidungen am Wohnungsmarkt nachvollziehbar.



Der Aufbau und die Implementierung eines zentralen Datenmanagementsystems für den öffentlichen und frei finanzierten Wohnungsbau kann somit als eine zentrale Aufgabe für die zukünftige Wohnraumentwicklung benannt werden. Hierzu wurde im Rahmen der vorliegenden Arbeit ein Konzept zur standardisierten Datenerfassung, -auswertung und -visualisierung erarbeitet und für drei verschiedene Betrachtungsebenen, zur Erfassung des Wohnbestands, der Wohnnachfrage und möglicher Entwicklungsziele, mit Bezug zu einer einheitlichen Datenstruktur vorgestellt. Das datengestützte System über fünf Ebenen wird in Kapitel 4 vorgestellt. Der vorliegende Entwurf zur Datenerhebung, -auswertung und -darstellung dient den Gemeinden und Akteuren für weitergehende Überlegungen und Ergänzungen.

Die Umsetzung konkreter Wohnbauprojekte nimmt die Arbeit in Kapitel 5 in den Blick. Zusammen mit den Gemeinden wurden verschiedene Möglichkeiten und Entwicklungsperspektiven diskutiert, um bislang noch nicht ausreichend genutzte Raumpotentiale für die zukünftige Wohnraumentwicklung in der Deutschsprachigen Gemeinschaft stärker nutzen und einbeziehen zu können. Hierzu wurden sieben Leistungen für die Bestandentwicklung und den Neubau identifiziert, voneinander abgegrenzt und in eine zeitliche Abfolge gebracht.

Die Untersuchungsschwerpunkte und Ergebnisse der Bedarfsanalyse zur Wohnraumentwicklung in Ostbelgien liegen in Form der vorliegenden Arbeit vor. Wir danken allen Gesprächspartnern für ihre Bereitschaft zum Austausch und Ihre vielfältigen Beiträge im Rahmen der Arbeit.

Hinweis:  
Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten für Personen jeglichen Geschlechts.

INHALT

1. Einführung	7
2. Ortstermine und Gespräche	8
3. Synopse: Handlungsschwerpunkte für die Wohnraumentwicklung in der DG	9
3.1. Integrale Planung: Qualitätsvollen Wohnraum im Kontext entwickeln	10
3.2. Effektive Prozesse & Strukturen	14
3.3. Raum- und Regionalplanung stärken: Prozesse und Partnerschaften	16
3.4. Unterstützungsfunktion sichern und ausbauen	18
4. Eckdaten zur Wohnraumentwicklung	22
5. Raumpotentiale befähigen	26
6. Zusammenfassung und Ausblick	29
7. Anhang: Konzept zur Datenerhebung und -visualisierung für die Wohnraumentwicklung (Entwurf)	31
8. Quellenverzeichnis	35
9. Impressum	36

1.O.  
EINFÜHRUNG

Die Übernahme von Aufgaben und Zuständigkeiten der Raumordnung und des Wohnungswesens durch die Deutschsprachige Gemeinschaft (DG) von der Wallonischen Region in 2020 birgt ein großes Entwicklungspotential für Ostbelgien. Zugleich bestehen aber auch Unsicherheiten bei den Gemeinden und Akteuren des öffentlichen Wohnungsbaus gegenüber möglichen Veränderungen. Zur Gestaltung der Wohnungspolitik und für die Entwicklung einer Gesamtvision für das Wohnungswesen in der Deutschsprachigen Gemeinschaft sind die spezifischen Bedürfnisse der Gemeinden und zentralen Wohnraumakteure mit den verschiedenen Entwicklungsperspektiven abzugleichen und zu verschnüdeln.

Die Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie, der Bürgerdialog und das WFG Projekt „Nachhaltig Wohnraum planen“ haben unabhängig Empfehlungen erarbeitet, die große und themenübergreifende Über-scheidungen aufweisen. Diese Arbeiten legen unter anderem eine Bedarfs-analyse für den öffentlich geförderten sowie bezahlbaren Wohnungsbau nahe, um die aktuellen Bedarfe und Anforderungen für unterschiedliche Zielgruppen und Gemeinden in Ostbelgien zu erfassen.

Die vorliegende Arbeit trägt die Bedarfe verschiedener Akteursgrup-pen für die Wohnraumentwicklung in Ostbelgien zusammen. Die Ergeb-nisse dienen als Grundlage für die Erarbeitung einer durchdachten und abgestimmten Wohnraumstrategie. Auf der Grundlage einer umfassen-den Datenrecherche und im Gespräch mit den Gemeinden, weiteren Akteu-ren und regionalen Partnern des öffentlichen Wohnungswesens werden in Kapitel 3 vier Handlungsschwerpunkte für die Wohnraumentwicklung in der Deutschsprachigen Gemeinschaft dargestellt. Die Untersuchung der vorliegenden Datengrundlage und die darauf aufbauende Konzeption eines datengestützten Erfassungs-, Auswertungs- und Visualisierungssystems wird in Kapitel 4 vorgestellt. Der Handlungskontext für Neubau- und Bestandentwicklung wird in Kapitel 5 beschrieben.

2.0. ORTSTERMINE UND GESPRÄCH

Eine vernetzte Quartiers-, Stadt- und Regionalplanung zur Wohnraumentwicklung ist für die Umsetzung der Energie- und Mobilitätswende von hoher Bedeutung. Das Projekt nimmt somit explizit unterschiedliche Akteure des öffentlich geförderten, wie auch des frei finanzierten (bezahlbaren) Wohnungsbaus in den Blick. In der Tab.1 ist eine Übersicht zu den Gesprächen mit den lokalen Partnern und regionalen Akteuren dargestellt. Im Rahmen der Ortstermine wurden verschiedene Bedarfe und Entwicklungspotentiale diskutiert und für weitergehende Überlegungen aufbereitet.

Übersicht zu den Gesprächen mit den Gemeinden und weiteren Akteuren:

GEMEINDE / PARTNER	TEILNEHMENDE
Burg-Reuland	Marion Dhur, Patrick Schöslser, Prof. Dr. Elisabeth Beusker
Büllingen	Friedhelm Wirtz, Julia Keifens, Prof. Dr. Elisabeth Beusker
Raeren	Jérôme Franssen, Mario Pitz, Prof. Dr. Elisabeth Beusker
Kelmis	Stephan Falkenberg, Luc Frank, Prof. Dr. Elisabeth Beusker
Bütgenbach	Stéphan Noel, Nadia Sarette, Martha Limburg-Collas, Frédéric Masson, Prof. Dr. Elisabeth Beusker
Sankt Vith	Herbert Grommes, Tom Faymonville, Prof. Dr. Elisabeth Beusker
Lortzen	Evelyn Jadin, Prof. Dr. Elisabeth Beusker
ÖWOB	Annabell Pommé, Anna Ortman, Prof. Dr. Elisabeth Beusker
Tri-Landum (SIA Nord)	Carole Keris, Prof. Dr. Elisabeth Beusker
Wohnraum-für-Alle (SIA Süd)	Inga Voss, Prof. Dr. Elisabeth Beusker
WFG	Nathalie Klinkenberg, Damien Haag, Prof. Dr. Elisabeth Beusker
ÖSHZ St. Vith	Marco Zinnen, Nadia Sieberath, Prof. Dr. Elisabeth Beusker
ÖSHZ Eupen	Judith Radermacher, Claudia Zimmermann, Jochen Klüttgens, Prof. Dr. Elisabeth Beusker

Tab. 1: Übersicht zu den Ortsterminen (Quelle: Beusker IPE, 2023)

3.0. SYNOPSIS: HANDLUNGSSCHWERPUNKTE FÜR DIE WOHNRAUMENTWICKLUNG IN DER DG

Vor dem Hintergrund des vorherrschenden Fachkräftemangels, der zunehmenden Komplexität an Bauaufgaben und den damit verbundenen steigenden Anforderungen an die kommunale Verwaltung wurden verschiedene Handlungsschwerpunkte und Maßnahmen mit Einflüssen auf das Wohnungswesen diskutiert. Zu dem wurden weitere Herausforderungen, die beispielsweise im Zusammenhang mit der Aufnahme von Flüchtlingen in Notunterkünften, den Hochwasserereignissen oder der Covid-Pandemie zu sehen sind, beleuchtet. Im Gespräch mit den Gemeinden wurden dabei insbesondere die folgenden vier Handlungsschwerpunkte für eine zukunftsfähige Wohnraumentwicklung in der Deutschsprachigen Gemeinschaft identifiziert und näher herausgearbeitet:

1. Integrale Planung: Qualitätsvollen Wohnraum im Kontext entwickeln
2. Effektive Prozesse & Strukturen
3. Raum- und Regionalplanung stärken: Prozesse und Partnerschaften
4. Unterstützungsfunktionen sichern und ausbauen.

Den vier Handlungsschwerpunkten liegen Maßnahmen für eine optimierte und zukunftsfähige Zusammenarbeit zu grunde. Die Schwerpunkte weisen untereinander Schnittstellen und Überschneidungen auf. Im Folgenden werden die erarbeiteten Bedarfe dargestellt und Vorschläge zur Konkretisierung der Handlungsschwerpunkte aufgeführt.

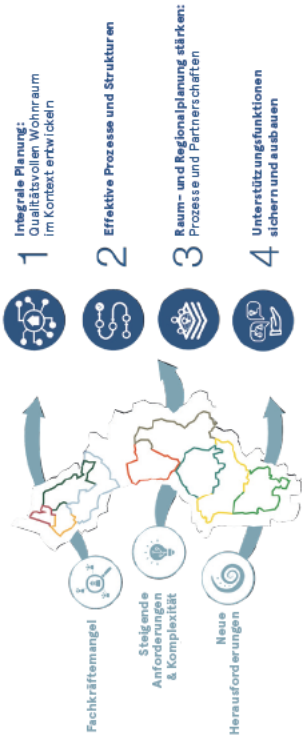


Abb. 2: Hintergründe und Handlungsschwerpunkte für eine optimierte Wohnraumentwicklung in der DG



3.1.

INTEGRALE PLANUNG:  
QUALITÄTSVOLLEN WOHNRAUM  
IM KONTEXT ENTWICKELN

Resiliente Quartiere

- Zukunftsfähige und integrative Siedlungs- und Quartiersstrukturen (Nutzungs mix)
- Im Mittelpunkt der Wohnraumentwicklung stehen die BürgerInnen und Bürger mit ihren Bedarfen: Attraktivität der Region für junge Familien und Fachkräfte ausbauen, Senioren benötigen angepassten Wohnraum in den Gemeinden (Leerstand von Bestandsgebäuden)
- Untersuchung lokaler und übergreifender Zusammenhänge: Wohnen, Krippen und Kindergärten, Schulen, Seniorenwohnen, Gesundheitsversorgung, Nahversorgung, Gewerbe, etc.
- Stärkere Einbeziehung der Bedürfnisse der Bürger:innen in der Region. Attraktivität für junge Menschen, Familien und Fachkräfte steigern. Hierzu gehören nicht nur gute Wohnraumangebote sondern die Einbindung vielfältiger Aspekte in die Entwicklung eines attraktiven Wohnumfelds
- Weitere Einbeziehung von Bürgerinteressen und -vorstellungen für die zukünftige (Wohn-)raumentwicklung: Aufbau einer Bürgerbeteiligungskultur, Umfrage zur Zufriedenheit, zum Wohnungswesen und zur Baulandförderung (vgl. ÖWOB Umfrage in 2023)
- Neue Entwicklungsmodelle (ppp-Modelle, etc.) für den mittleren Wohnungsbau prüfen, um qualitativvolles Wohnen für die breite Gesellschaft zu ermöglichen
- Berücksichtigungen von Bauprojekten – Berührungspunkte und Diskussionsforen zu seriellen und gemischten Wohnformen ausbauen (Baukultur), Objekt- und Quartiersbesichtigungen können unter anderem neue Wege zur Umsetzung passgenauer Modelle des verdichteten Wohnens in der deutschsprachigen Gemeinschaft anstoßen. Vielfältige Lebensbedingungen und Anforderungen an die Gebäudeplanung sind auch im seriellen Wohnungsbau umsetzbar
- Regionale Gegebenheiten und Unterschiede berücksichtigen (Nachbarstädte und -länder)
- Funktionen, Besonderheiten und Anziehungskraft von Zentren gegenüber ländlichen Gebieten in der Wohnraumentwicklung berücksichtigen
- Zentren stärken, Zersiedelung stoppen



MARION DUHR, BURG-REULAND

„Strukturelle Unterschiede der Gemeinden in der Wohnraumentwicklung berücksichtigen.“

„Die Wohnraumentwicklung muss finanziell neutral für die Gemeinde umsetzbar sein.“

HERBERT GROMMES, ST. VITH



Entwicklung, Bereitstellung und Vergabe von Wohnraum

- Flexiblere und dynamischere Wohnraumvergabe anhand passgenauerer Kriterien mit regionalen Bezug. Stärkere Priorisierung von Bedarfen und Personengruppen anhand einer Anpassung der Sozialkriterien für den öffentlich geförderten Wohnraum
- Mietstandard öffentlicher Einrichtungen anpassen und überarbeiten. Entsprechende Anpassungen werden mit dem neuen Dekret 2023 angestrebt.
- Weiterentwicklung des Bewerbungsbogens für Wohnraum: Das alte Punktesystem im Bewerbungsverfahren der ÖWOB ist teilweise nicht mehr zeitgemäß. In der Weiterentwicklung des Punktesystems sind insbesondere eine stärkere Berücksichtigung des regionalen Bezugs und sozialen Engagements sowie der Ausbau der Familienförderung (Eigenbedarf) sinnvoll (vgl. Dekret 2023).
- Lebenszyklus von Gebäuden: Veränderte Nutzerbedarfe mit Bezug zur demografischen Entwicklung in Zukunft stärker mit berücksichtigen (andere Wertesysteme und Flexibilität)
- Ausweitung öffentlicher Förderprogramme für bestimmte Personengruppen vorstellbar: Weiterentwicklung und Ausweitung des Punktesystems der ÖWOB für bestimmte Gruppen (wie Familien, Senioren, etc.) an der unteren Grenze des mittleren Wohnungsbaus (Einkommenskategorie)
- Neubau: Zeitgemäße Anpassung des Baustandards und der Wohnungsgrößen im geförderten Wohnungsbau (ÖWOB)
- Planung, Bau und Veräußerung von öffentlichem Wohnraum ist eine Gemeinschaftsaufgabe der deutschsprachigen Gemeinschaft, ihrer Gemeinden und der

öffentlichen Wohnungsgesellschaften. Dabei ist die Zusammenarbeit bei der Entwicklung von zukünftigem Bauland bedeutsam: Bedarfsermittlung, -konkretisierung und passgenaue Umsetzung

- Mehrwert durch die Baulandentwicklung: Die Planungs- und Errichtungskosten sind durch die Grundstückseigentümer, die durch die Schaffung von Baurecht Gewinne erzielen, zu tragen, damit die Wohnraumentwicklung finanziell neutral für die Gemeinden erfolgen kann.

#### Mobilitätskonzepte

- Erreichbarkeit, Anbindung und ÖPNV sind zentrale Anforderungen für die Wohnraumentwicklung in ländlichen Regionen. Wohnraumentwicklung muss mit klimaerfahnten Mobilitätsangeboten und einem angemessenen Mobilitätsmix zusammengedacht und -entwickelt werden. Die Förderung von sicheren alltags-tauglichen Radwegen und eine Stärkung öffentlicher Angebote für den Personen-nahverkehr (ÖPNV) sind notwendig.
- Förderung neuer öffentlicher Mobilitätsangebote (wie flexible Bus-Touren, Fahrdienstmanagement, etc.).

**„Wohnraumförderung für verschiedene Personengruppen und Bedürfnisse stärker ermöglichen.“**

EVELYN JADIN, LÖNTZEN



#### Die Wohnraumentwicklung umfasst insbesondere die folgenden

- Immobilienarten in den Gemeinden**
- Bezahlbarer Wohnungsbau (Familien, Senioren, junge Berufstätige, Pendler, Auszubildende, etc.), insbesondere auch für Menschen an der unteren Grenze des mittleren Wohnsegments
  - Öffentlich geförderter Wohnungsbau (ÖWOB)
  - Vermittlung von privatem Wohnraum mit Unterstützungsfunktionen (SIA)
  - Baugemeinschaften, Genossenschaften
  - Studierendenhelme
  - Altersgerechte, angepasste, barrierefreie teilweise behindertengerechte Wohnformen: betreute Wohnmodelle, Wohngemeinschaften (Senioren-WGs) und Wohn- und Pflegezentren für Senioren.

In der Abb. 2 ist die Berücksichtigung möglicher Handlungsbezüge beispielhaft für eine innerstädtische Quartiersentwicklung dargestellt. Die Wohnraumentwicklung ist dabei insbesondere im Zusammenhang mit den folgenden Handlungsebenen orts-spezifisch zu sehen und zu interpretieren:

- Mobilität & ÖPNV (Fahrrad, Roller, Auto, Bus, Bahn, etc.)
- Nahversorgung
- Arbeitsmarkt: Gewerbe & Industrie
- Betreuung & Bildung (Kindergarten, Schule, Ausbildung, Studium)
- Gesundheitswesen
- Freizeit & Sport (Jugendliche, Senioren)
- Natur, Landschaft & Tourismus.

Die Konkretisierung der funktionalen Bezüge und die Spezifizierung konkreter Bau-bedarfe erfolgt jeweils mit Bezug zum regionalen Planungskontext. Im Rahmen einer Quartiersentwicklung werden die relevanten Handlungsbezüge zunächst iden-tifiziert und anschließend in Form eines Szenarienvergleichs in ein Gesamtkonzept eingebunden und priorisiert.

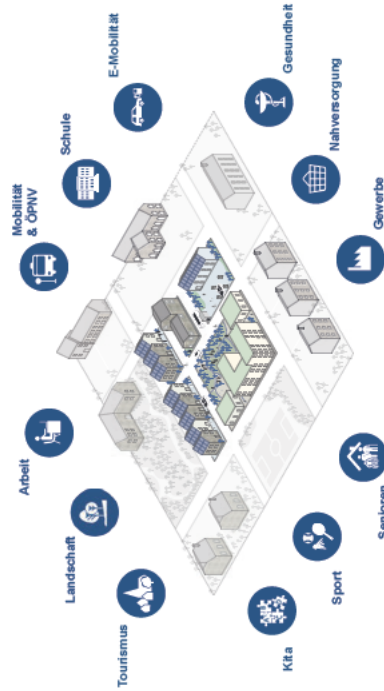


Abb. 2:  
Qualitätvolle Wohnraumentwicklung im Quartier:  
Beispielhafte Berücksichtigung von Handlungsbezügen für eine  
innerstädtische Quartiersentwicklung (Quelle: Beusker IPE, 2023)

►► **Netzwerk Wohnraumentwicklung:  
Regionale Entwicklungsschwerpunkte mit den  
Partnern erarbeiten, abstimmen und festlegen.**

## 3.2.

EFFEKTIVE PROZESSE & STRUKTUREN

- Schlanke Verwaltungsstrukturen und –prozesse, Synergien nutzen und ausbauen (Hintergrund: Fachkräftemangel)
- Vorhandene Strukturen stärken, keine zusätzlichen Verwaltungsebenen (Institutionen) schaffen
- Professionalisierung neuer Aufgabenschwerpunkte und Schnittstellen mit weiteren Wohnraumakteuren
- Einfache und nachvollziehbare Prozesse und Standards für die Raumordnung
- Operative Hilfestellungen ausbauen (Output)
- Qualität eines Planungsprozesses wird im operativen Output gemessen und bewertet.
- Fehlende Dokumente (Standards, Leitlinien, Handreichungen) für zukünftig neu zu gestaltende Prozesse frühzeitig identifizieren und in die optimierte Prozessgestaltung einbinden
- Weitere Instrumente zur Wahrung eines Siedlungscharakters implementieren: Beispiel: Die im Raumordnungserlass 2023 eingeführte Genehmigungspflicht für touristische Unterkünfte als Instrument für die Gemeinden gegen eine touristische Zweckentfremdung von Wohnhäusern.
- Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten stärken und weiterentwickeln
- Flexibles und agiles System zur Wohnraumentwicklung über verschiedene Ebenen
- Kompetenzen der Immobilienentwicklung, Gebäudeplanung und des Quartiersmanagements unter anderem stärker vernetzen, Wissenstransfer flexibler einbinden
- Klare Aufgabenteilung der öffentlichen Hand: Deutschsprachige Gemeinschaft, Gemeinden, öffentliche Wohnraumakteure
- Zuständigkeiten klären und abgrenzen (Verlässlichkeit in der Themenentwicklung und –bearbeitung)
- Stärkung und bessere Vernetzung der vorhandenen Akteursebenen in der Deutschsprachigen Gemeinschaft: Keine zusätzliche Verwaltungsebenen einziehen sondern Zuständigkeiten neu ordnen
- Kooperationsmodelle ausbauen: Fachkräfte im Gebäudebetrieb (Handwerker, Gebäudetrieb) und auch in der Nutzerbetreuung stärker bündeln und kooperieren (ÖWOB, SIA, ÖSHZ, Gemeinden)
- Effiziente Prozessgestaltung: Interdisziplinäre Teams mit Entscheidungskompetenzen zu Projektanfang themenbezogen bilden (Einbindung der zusätzliche Rolle eines „Kümmereis“)



**„Gemeinsam die  
Raumordnung weiter  
entwickeln  
und ausbauen.“**

FREDERIC WASON, BÜTTGENBACH

**„Expertise und Fachkompetenzen  
sind vorhanden, es gilt zukünftig  
Synergien weiter auszubauen und  
besser zu nutzen.“**

LUC FRANK, Kelmis



- Stärkung einer „interaktiven Mitte“ in der Wohnraumentwicklung (Austausch und Wissenstransfer zwischen lokalen Projekten und übergeordneten Herausforderungen)
- Stärkung der öffentlichen Wohnraumakteure (ÖWOB, SIA, ÖSHZ, etc.) mit Fachkräften (Ingenieuren, Planern, Sozialreferenten, etc.) und stärkere Vernetzung mit den Gemeinden
- Lokale Entwicklungsspielräume ausbauen, individuelle Lösungen in den Gemeinden fördern (Kompetenzzentren der Raumstrategie)
- Förderung kleiner Initiativen und Projekte mit Bürgerbeteiligung, –engagement ausbauen (Bottom-Up)
- Überarbeitung veralteter Regelwerke (Dekrete)
- Handlungsfähigkeit der Gemeinden stärken: Weniger Vorgaben (durch teilw. überholte Dekrete) ermöglichen eine größere Selbstständigkeit im operativen Tagesgeschäft (Entlastung von Fachstellen)
- weniger Vorgaben und Prozeduren: bessere Passgenauigkeit von Entwicklungszielen in den verschiedenen Gemeindekontexten ermöglichen
- Ausbau des direkten Austausches mit Bürgerinnen und Mieter:innen zu Mieter- und Sozialservices vor Ort in den Gemeinden durch eine bessere Ausstattung der Büros (Erreichbarkeit, Personalkapazitäten, Räumlichkeiten)
- Stärkung der Position der mittleren Ebene (öffentliche Wohnraumakteure) durch Fördergelder und weitere Verantwortlichkeiten vorstellbar
- Infrastrukturprogramm: Ausbau unbürokratischer Projektförderungen (anteilig durch die DG und die Gemeinden) für Infrastrukturmaßnahmen in kleinem Umfang, u.a. für Anschaffungen durch Gemeindehäuser, Sportvereine, etc.
- Innovation und Digitalisierung in der Verwaltung ausbauen, digitale Tools für die Planung, Errichtung und Bewirtschaftung von Wohnimmobilien weiterentwickeln, u.a. auch im Kontext sehen, sich als attraktiver Arbeitgeber am Arbeitsmarkt zu positionieren.

**»» Agile Strukturen und flexible  
Zusammenarbeitsmodelle über alle Ebenen stärken**

3.3. RAUM- UND REGIONALPLANUNG STÄRKEN: PROZESSE UND PARTNERSCHAFTEN

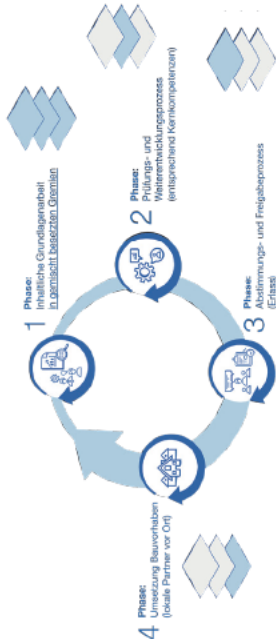


Abb. 3: Raumplanung als interdisziplinärer Planungsprozess über drei Ebenen (Quelle: Beusker IPE, 2023)

Initiierung und Konzeption neuer Projektideen (Visionen):

- Frühzeitige Einbindung verschiedener Fachkompetenzen in den Entwicklungsprozess (beispielsweise von Bauwartungsland)
- Gemischte Gremien: Arbeitskreise stärker interdisziplinär und ebenenübergreifend besetzen
- Vorhandene Fachkompetenzen verschiedener Akteure stärker einbeziehen (Integrierender Planungsansatz)
- Lokale Expertise und Bedarfe frühzeitig integrieren
- Partizipative und interaktive Modelle weiterentwickeln
- Ausbau offener Workshopformate (Besprechung und Abgrenzung von Zukunftsvisionen und Entwicklungsperspektiven)
- Einheitliches Verständnis ausbauen (abgestimmte Vorgehensweise)
- Verbindlichkeit und Verlässlichkeit schaffen (Prozessgestaltung)
- Gemeinsame Arbeitsformate stärken: Zusammenarbeit mit den verschiedenen Akteuren, über verschiedenen Ebenen hinweg, ausbauen und die Bedeutung für die verschiedenen Akteure herausstellen
- Offenes System in alle Richtungen: Einbindung externer Perspektiven, Know-How und Studien benachbarter Fachbereiche und Regionen einbeziehen
- Fehlende Bausteine und Projektpartner gemeinsam im Team für zukunftsweisende Projekte identifizieren (Gesellschaften, Genossenschaften, PPP-Modelle)
- Besetzung der Funktion eines „Kümmers“ zur Verknüpfung und zum Managen neuer Projektideen
- Optimierung des Zeitmanagements, Einigung auf angemessene Zeiträume im Projektmanagement: Rücklaufschleifen realistisch ansetzen, sodass die lokalen Behörden ausreichend Zeit zur Betrachtung, Abstimmung und Kommentierung haben

„Wissenstransfer in alle Richtungen ermöglichen und stärker nutzen.“

FRIEDHELM WIRTZ, BÖLLINGEN



- Vorausschauende Abstimmung zu Genehmigungen im Wohnungsbau ist unerlässlich, abgestimmtes Vorgehen ermöglichen und einplanen (Bürger:innen, Gemeinden, öffentliche Wohnraumakteure, deutschsprachige Gemeinschaft)
- Akteure mitnehmen (Abbau bestehender Unsicherheiten gegenüber aktuellen Veränderungen und neuen Vorgaben)
- Verschiedenen Stärken der Akteure für eine qualitativ hochwertige Wohnraumentwicklung bündeln
- Zusammenarbeit auf Augenhöhe
- Aufgabenteilung: Hand-in-Hand
- Aktives Mitgestalten aller Beteiligten, kein „Top-Down“
- Neben einer Zukunftsvision bedarf es abgestimmter und umsetzbarer Regelprozesse zur konkreten Implementierung von Teilvorhaben
- Gremienarbeit: Akteure und Ablauf sind für die qualitative (Wohn-)Raumentwicklung von Bedeutung
- Leitfaden für Raum- und Flächenentwicklung: Aufgaben und Verantwortlichkeiten verschiedener Akteure für die gemeinschaftliche Entwicklung neuer Quartiere konkretisieren (Planung, Erstellung und Betrieb)
- Erprobung Pilotvorhaben: Pilotprojekte identifizieren und als Reallabore im Bereich Neubau und Bestandsentwicklung neu aufsetzen.
- Räumliche Gegenüberstellung und Diskussion von Zukunftsvisionen, Projektierungen und Szenarien
- Stärkung der Raumplanung als themenübergreifender und gemeinschaftlicher Prozess.

„Rollen, Aufgaben und Verantwortlichkeiten klären, verlässliche Strukturen etablieren.“

JEROME FRANSEN, RAEREN



»»» Zusammenarbeit über alle Ebenen stärken



3. 4.

UNTERSTÜTZUNGSFUNKTION  
SICHERN UND AUSBAUEN

Die Aufgaben und Funktionen der Deutschsprachigen

Gemeinschaft sind vielfältig:

- Gesetzgebungs- und Rahmensetzungsfunktion
- Aufsichts-, Kontrollfunktion und Ordnungsfunktion
- Unterstützungs- und Beratungsfunktion
- Initiator, Impulsgeber, Befähiger und Fördermittellieferer für zukunftsweisende Vorhaben.

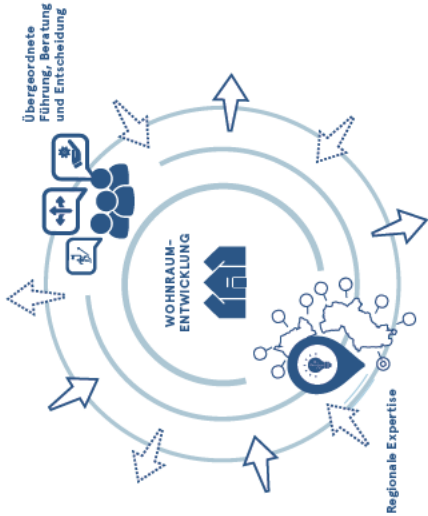


Abb. 4:  
Unterstützungsfunktionen für Neubauten und den Bestand stärken  
(Quelle: Beusker IPE, 2023)

Vor dem Hintergrund des aktuellen Fachkräftemangels ist die Wahrnehmung übergeordneter Unterstützungsleistungen durch Fachstellen und Kompetenzbüros bedeutsam. Aktuelle Bedarfe werden im Ausbau von konkreten Unterstützungsleistungen für die Bürgerinnen und Bürger, Gemeinden und die verschiedenen Partner und Akteure im öffentlich geförderten sowie bezahlbaren Wohnungsbau insbesondere in Bezug auf die folgenden Kompetenzen und Fachstellen gesehen: Unterstützung im Bereich der juristischen Beratung, der technologischen Planung im Kontext des nachhaltigen Bauens, der Energieplanung, Unterstützung bei Förderanträgen, in der Gebäudeplanung (Architektur) und im Gebäudebetrieb, in der strategischen Raumplanung und Unterstützung bei der Quartiersentwicklung und Digitalisierung.

Identifikation von 5 Vertiefungsschwerpunkten:

Juristische Beratung:

- Unterstützung bei übergreifenden Fragestellungen in der Entwicklung, Planung, Erstellung, Nutzung und Bewirtschaftung von öffentlichen Liegenschaften. Dies umfasst immobilienbezogene Fachthemen sowie Umfänge von Miet services und Sozialdiensten, unter anderem:
- Prüfung und Weiterentwicklung aktueller Standards, Wohnraumvergebekriterien, etc.
- Hilfreiche Werkzeuge für die Praxis bereitstellen
- Baurecht, Planungsrecht, Mietrecht, etc.
- Unabhängige Beratung zu Fachthemen (der Gemeinden und weiteren öffentlichen Akteuren)
- Erstellung von Gutachten und Stellungnahmen für die Gemeinden und Partner (Deutsch, Französisch)
- Mieterservice: Abmahnung, Klagen, Räumung, etc.
- Gemeinsame Haltung über alle Ebenen stärken.

Fachstelle Nachhaltigkeit:

- Unterstützung bei übergreifenden Fragestellungen in Bezug auf das Förderantragsmanagement und die sinnvolle Implementierung technischer Innovationen der Energiewende, unter anderem:
- Frühzeitige Abstimmung zu neuen EU-Richtlinien (Vorgaben und Anforderungen) in Bezug auf das nachhaltige Bauen (Ressourcenschutz, Energieeffizienz, Wassereinsparung und -versickerung)
- Technologischer Schwerpunkt: Energie, Nachhaltigkeit (Akteure, Partner und Bauherren)
- Frühzeitige Information zu Fördertöpfen und -bedingungen, frühzeitige Einbindung in die Projektländschaft, integrative Umsetzung
- Beratung der Gemeinden zu neuen Technologien und deren Implementierung
- Infrastruktur- und Förderantragsmanagement im Bereich Energie und Nachhaltigkeit (Berücksichtigung neuer Standards und Vorgaben)
- Identifizierung von Fördergeldern, Bereitstellung von Zuschüssen für konkrete Investitionen.

Energieberatung:

- Übergreifende Beratung für Baumaßnahmen und private Förderanträge von Eigentümern und Bauherren in den Gemeinden:
- Abgrenzung Energieberatung versus Genehmigung: Wahrung der objektiven Bewertung von Bauanträgen, Anonymität in den Bauämtern gewährleisten
- Zentrale Energieberatungsbüros und -stellen für private Bauherren (Wohnen) im Norden und Süden zentral stärker ausbauen bzw. bestehende Angebote deutlicher herausstellen.

**Strategische Raumplanung:**

Entwicklung regionaler Zukunftsvisionen für verschiedene Bereiche (Wohnen, Mobilität, Gesundheit, Bildung, etc.) als Grundlage zur Identifikation und Priorisierung konkreter Investitionsmaßnahmen:

- Raumstrategie: Vision und Zielbilder (2030, 2040, 2050, etc.)
- Dynamische Entwicklung in der Region vorantreiben (Wohnraum als Motor)
- Regionalplanung: Synergien über Gemeindegrenzen hinweg ausbauen
- Standardisierte Entwicklungs- und Entscheidungsprozesse (öffentliche Wohnraumakteure über 3 Ebenen)
- Integrale Quartiersentwicklung mit zentralen Akteuren
- Prozessmanagement: Aufbereitung und Diskussion von Entwicklungsplänen, Abstimmungsprozesse zur räumlichen Entwicklung von Projektierungen und Szenarien, Vergleich von Varianten
- Region- und themenübergreifenden Information zur Raumstrategie und städtebaulichen Vorhaben
- Prozessmanagement für Transformation: flexible und dynamischere Entwicklung in der Region
- Bereitstellung von Standards für die Wohnraumentwicklung
- Etablierung sicherer und praktikabler Wohnraumentwicklungsprozesse
- Entwicklung konkreter Umsetzungs- und Finanzierungskonzepte für gemischte Wohnquartiere
- Verlässliche und zukunftsfähige Strukturen etablieren
- Pläne für Raumentwicklung (Teil- und Zwischenschritte) zur Besprechung mit den Gemeinden (Workshops). Entscheidungshoheit bleibt bei den Gemeinden
- Projektplan zur Wohnraumentwicklung: Gemeindefortschritte und -übergreifende Maßnahmen- und Projektübersichten (Liste) mit priorisierten und budgetierten Bauvorhaben (Tiefbau und Hochbau) abstimmen und kontinuierlich fortschreiben.
- Neues Potential und Synergien durch die Integration des Bereichs FB „Wohnungs-wesen und Energie“ als neuen Teil des FB „Raumordnung“
- Ausbau von Unterstützungsfunktionen (Dienste) für eine regionale und sektoren-übergreifende Raumentwicklung als Grundlage für eine vernetzte Wohnraum-entwicklung
- Ausbau der Planungskultur
- Visualisierung möglicher Zukunftsentwicklungen (Szenarien) zur Besprechung (Gebäude, Mobilität, Leerstand, Zukunftsbedarfe, etc.)
- Vorausschauende Vorbereitung und Umsetzung erforderlicher Entwicklungs- und Abstimmungsprozesse: erforderliche Übergabeseiten von Aufgaben und Verantwortlichkeiten zwischen verschiedenen Institutionen und Akteuren berücksichtigen. Entscheidungen im Zusammenhang mit dem neuen Dekret dürfen nicht überstürzt getroffen werden
- Durch die Entwicklung eines Gesamtbilds auf zukünftige Aufgaben und erforderliche und teilweise schon länger unbesetzte Stellen, könnten Synergien in Arbeitsfeldern ermittelt und kooperative Stellenmodelle (über Abteilungs- und Gemeindegrenzen hinweg) entwickelt werden.

**Beauftragter Digitalisierung:**

Unterstützung bei Digitalisierungsaufgaben der Verwaltung:

- Projekte initiieren (Pilot und Roll-Out)
- Zentrale Datenbanken, Formulare, Tools.

## „Qualitativen und bezahlbaren Wohnraum für verschiedene Nutzergruppen und städtebauliche Kontexte gemeinsam und fachübergreifend entwickeln.“

CAROLE KERIS, TRI-LANDUM /  
INCA VOSS, WOHNRAUM FÜR ALLE /  
ANABELL POMME, ÖWOB



Vor dem Hintergrund des bestehenden Fachkräftemangels wurde durch die Gemeinden und Akteure vielfach der Wunsch eines gemeinsamen Pools an Fachkräften in Regional- beziehungsweise Gemeindeverbünden für die Bereiche Raumordnung, Mietservices zur sozialen Begleitung bedürftiger Personen und Haushalt) und Bauleistungen geäußert (siehe auch Abgleich der Empfehlungen, 2022). In Bezug zu den Bauleistungen umfasst dies für die ÖWOB und SIA insbesondere eine Unterstützung für Leistungen in der Gebäudeplanung sowie für Bau-, Instandsetzungs- und Wartungsleistungen:

**Architekt/Planer:**

Beratung, Durchführung und Abnahme von Bauleistungen:

- Schnittstellen für Bauleistungen im geförderten und bezahlbaren Wohnungsbau ausbauen (getrennt für die Bereiche Nord und Süd)
- Neubau und Bestandsbauten

**Technischer Dienst:**

Unterstützung im Gebäudebetrieb von öffentlich geförderten Wohnungen der DG:

- Hausmeisterdienst getrennt für die Bereiche Nord und Süd
- Wartung und Inspektion von Bauten, Technische Anlagen, Außenanlagen



#### 4.0.

##### ECKDATEN ZUR

##### WOHNRAUMENTWICKLUNG

Im Vordergrund zukünftiger Investitionen in die Wohnraumentwicklung stehen die konkreten Wohnbedarfe und Entwicklungsziele der Deutschsprachigen Gemeinschaft. Diese sind im Weiteren mit dem bestehenden Angebot an Wohnraum, der Verfügbarkeit von Grundstücken und der Entwicklungsfähigkeit von Bestandsgebäuden (unter anderem in Bezug auf Gebäudetypologien, Zustände, etc.) zu vergleichen. Hierzu ist die Konzeption und Implementierung eines datengestützten Erfassungs-, Auswertungs- und Visualisierungssystems bedeutsam, welches zum einen die erforderliche Transparenz und Nachvollziehbarkeit für Investitionsentscheidungen schafft, zum anderen aber auch möglichst schlank und effizient durch die verschiedenen Akteure umsetzbar und nutzbar sein soll.

Im Rahmen der Arbeit wurde eine Bandbreite an verschiedenen Nutzer-,

akteurs- und immobilienbezogenen Daten untersucht. Zusammenfassend kann festgelegt werden, dass anhand der vorliegenden Datenbasis noch keine überzeugenden Erkenntnisse für die zukünftige Wohnraumentwicklung abgeleitet werden können. Vorgenommene Auswertungen erfolgen vielfach in Bezug auf unterschiedliche Bezugseinheiten, Betrachtungszeiträume sowie Erhebungszeitpunkte und sind somit schwierig im Sinne einer überregionalen Gesamtstrategie nutzbar. Dies wird unter anderem auch in den „Empfehlungen der Bürgerversammlung vom 19.2.2022“ bekräftigt. Hierzu heißt es, dass an verschiedenen Stellen [...] zuverlässige Zahlen und Fakten nicht vorhanden sind [...] und daher viele Themen nicht zuverlässig beurteilt werden können.

Das Ableiten konkreter Baubedarfe ist somit vielfach nicht möglich und anhand der bestehenden Datengrundlage nicht abbildbar. Zudem bekräftigen die Gespräche mit den Gemeinden, dass viele Prozessabläufe, Organisationsstrukturen und somit auch die Datengrundlagen zur Wohnraumentwicklung in vielen Gemeinden voneinander abweichen. Eine übergreifende Perspektive zur Bereitstellung und bestmöglichen Nutzung von qualitativem Wohnraum fehlt. Vielfach verfügen die Gemeinden über keine eigene Wohnbaustrategie.

Als Ziel kann somit formuliert werden, die Wohnungspolitik in der Deutschsprachigen Gemeinschaft transparenter zu gestalten (siehe auch: Endbericht der Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie von März 2022). Der Aufbau und die Implementierung eines zentralen Datenmanagementsystems für den öffentlichen und freifinanzierten Wohnungsbau kann als eine zentrale Aufgabe für die zukünftige Wohnraumentwicklung benannt werden. Da bislang keine geeignete Datengrundlage zur übergreifenden – regionalen und qualitativsten – Wohnraumentwicklung vorhanden ist, wurde im Rahmen der Arbeit ein erster Entwurf für ein Datenmanagementsystem konzipiert.

Im Gespräch haben die Gemeinden und Akteure (ÖWOB, SIA, ÖSHZ) bestimmte Zielgruppen hervorgehoben, die aktuell einen erhöhten Wohnbedarf äußern. Im Anhang ist eine Übersicht zu diesen Personengruppen in Form einer Erhebungs- und Visualisierungskarte für eine Gemeinde exemplarisch dargestellt. In den Gesprächen wurden vielfach Wohnbedarfe für Familien mit kleinen Kindern und Wohngemeinschaften beispielsweise für Senioren (Senioren WG's) genannt. Daneben existieren auch Raumbedarfe für Großfamilien, begleitete Erwachsene wie beispielsweise Menschen mit Beeinträchtigungen, junge Menschen mit geringeren Chancen am Arbeitsmarkt, Flüchtlinge, Asylbewerber oder Personen in sozialkritischen oder verletzlichen Lebenslagen) sowie Personen mit Haustieren (siehe auch Abgleich der Empfehlungen, 2022).

Neben dem Ausbau von barrierefreiem Wohnraum für Senioren, wurden auch Investitionsbedarfe für Wohn- und Pflegezentren für Senioren und Frauenhäuser zur Schaffung von Plätzen pflegebedürftiger und schutzbedürftiger Personen deutlich. Hierzu zählen auch Notaufnahmewohnungen für die vorübergehende Unterbringung von Personen beispielsweise aus Hochwasserregionen oder der Ukraine. Diese unterschiedlichen Bedarfe können durch öffentlich geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau am Markt bereitgestellt werden.

Die Arbeitsgruppe „Wohnungswesen und Energie“ hat in ihrem Endbericht (März 2022) empfohlen, ein transparentes Verfahren für die Bedarfserhebung zu etablieren und eine Beobachtungsstelle für die Bedarfsanalyse und -prognose einzurichten. Aus Sicht der Arbeitsgruppe ist dabei insbesondere eine zielgruppenorientierte Betrachtung und Auswertung pro Gemeinde ausschlaggebend, um den verschiedenen ortsspezifischen Rahmenbedingungen (städtisch und ländlich) Rechnung zu tragen.

In den Gesprächen mit den Gemeinden und öffentlichen Akteuren wurde diese Zielsetzung aufgegriffen und weiter vertieft. Anschließend wurde im Rahmen der Bedarfsanalyse ein Konzept zur standardisierten Datenerfassung und -visualisierung für die Wohnraumentwicklung in der Deutschsprachigen Gemeinschaft erarbeitet. Dieser Entwurf wird im Folgenden vorgestellt und dient den Gemeinden und Akteuren für weitergehende Überlegungen und Ergänzungen. Für die Entwicklung eines transparenten Erhebungs-, Darstellungs- und Auswertungsverfahrens zum Wohnraum in der Deutschsprachigen Gemeinschaft sind dabei insbesondere die folgenden drei Perspektiven relevant:

1. **Aktueller Wohnbestand:**  
Erfassung der aktuellen IST-Situation zum Wohnungsbau
2. **Aktueller Wohnbedarf:**  
Angaben zur Nachfragesituation für bestimmte Wohnformen
3. **Mögliche Entwicklungsziele:**  
Angaben zu einer möglichen – realistischen bzw. erstrebenswerten – Bautätigkeit im Wohnungsbau (Neubau und Bestandsentwicklung)

Zur systematischen Datenerfassung wurde im Rahmen der vorliegenden Arbeit ein Vorschlag für eine einheitliche Datenstruktur entwickelt. Die Datenerhebung zu den drei oben genannten Betrachtungsebenen erfolgt hiernach in Bezug zu vier Merkmalen bzw. Unterscheidungskriterien (siehe Abb. 5). Auf der obersten Aggregierungsstufe werden alle Wohneinheiten der Deutschsprachigen Gemeinschaft zusammengefasst. Auf der nächsthöheren Ebene (erste Unterscheidungsebene) wird eine Differenzierung mit Bezug zur Finanzierungsart (öffentlich geförderter Wohnungsbau versus frei finanzierter Wohnungsbau) vorgenommen. Auf der nachfolgenden Ebene der „Zielgruppe“ wird zwischen verschiedenen Nutzergruppen (Alleinstehende, Paare, Familien mit jungen Kindern, begleitete Personen, etc.) bzw. die Einrichtung (ÖWOB, SIA, ÖSHZ, etc.) die nachfolgende Ebene dar. Dengegenüber wird für den frei finanzierten Wohnungsbau eine Unterscheidung in Bezug auf die Wohnform (Wohnung versus Haus bzw. bebautem Grundstück) vorgenommen, um Spezifika der stadträumlichen und marktspezifischen Situation in einer Gemeinde zu erfassen und abzubilden. Für die vorgenannten Aggregationsstufen erfolgt die Datenerfassung auf der untersten Ebene separat pro Gemeinde bzw. Akteur (ÖG, ÖWOB, SIA, ÖSHZ) mit lokalem Bezug. Eine weitere Ausdifferenzierung beispielsweise nach Gebietscharakteren (städtisch versus ländlich) oder der Quadratmeter Wohnfläche ist vorstellbar.

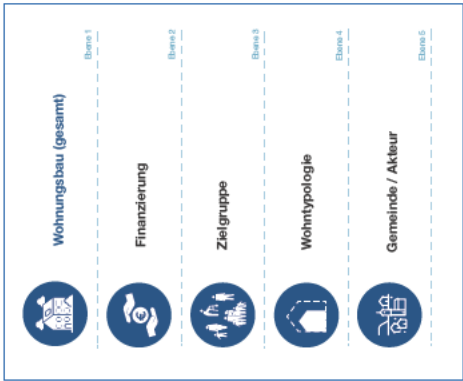


Abb. 5:  
Ebenen der Datenerhebung für die Wohnbestandsentwicklung  
in der DG (Quelle: Beusker IPE, 2023)

Die Datenerhebung für die Wohnbestandsentwicklung erfolgt somit anhand einer einheitlichen Datenmatrix, sodass die einzelnen Datenbestände auch miteinander vergleichbar sind. Im Anhang wird die Datenstruktur sowohl für den öffentlich geförderten, als auch für den frei finanzierten Wohnungsbau in der Übersicht dargestellt. Eine Wohneinheit (WE) wird als relevante Betrachtungseinheit zugrunde gelegt und in Form einer Wohnung oder eines Hauses (bebauten Grundstücks) erfasst. Die Dokumentation und Auswertung erfolgt bezogen auf die Anzahl Wohneinheiten (WE) pro Zielgruppe und Jahr einer Gemeinde.

Die Datenbereitstellung für den öffentlich geförderter Wohnungsbau erfolgt regelmäßig, beispielsweise zu Jahresende durch die öffentlichen Wohnraumakteure (ÖWOB, SIA, ÖSHZ). Mit Bezug zu den bestehenden Erhebungs- und Dokumentationswerkzeugen der Partner können die Daten als Abfragen über einen Teil ihrer bereits vorhandenen Datenbestände zusammengestellt werden.

Die Datenerfassung und -bereitstellung für den frei finanzierten Wohnungsbau erfolgen für den Wohnbestand (1) und die aktuellen Wohnbedarfe (2) entsprechend durch die Gemeinden. Zu Projektbeginn ist hier voraussichtlich ein größerer Aufwand erforderlich, da Daten teilweise erstmals erfasst bzw. zusammengestellt werden und Prozesse ggf. neu einzuführen und abzustimmen sind.

Mögliche Entwicklungsziele (3) können sowohl durch die Gemeinden als auch durch die deutschsprachige Gemeinschaft zur Gegenüberstellung und zur Diskussion formuliert werden. Die Gemeinden beschreiben bzw. quantifizieren damit „Bottom Up“ ihre Entwicklungsperspektive unter Berücksichtigung vielfältiger sozial-räumlicher Rahmenbedingungen. Zugleich kann die deutschsprachige Gemeinschaft ihre Perspektive zur zielgruppenorientierten Wohnraumentwicklung „Top Down“ mit einbringen.

Das dargestellte Erhebungs- und Visualisierungsverfahren zu den drei Perspektiven (Wohnbestand, Wohnbedarfe und Entwicklungsziele) über die dargestellten Ebenen (Art der Finanzierung, Zielgruppe bzw. Nutzergruppe, Partner bzw. Akteur, Art einer Wohneinheit und Gemeinde) dient als erster Entwurf für weitere Überlegungen. Das Konzept ist im Weiteren mit den verschiedenen Akteuren und Fachbereichen (wie beispielsweise dem FB Statistik) weiterzuentwickeln. Im Anschluss kann eine erste Implementierung beispielsweise durch 2-3 Pilotprojekte im Testbetrieb umgesetzt werden. Zur Nutzung von Synergien in der digitalen Datenbereitstellung und Datenaufbereitung ist es gut vorstellbar, dass die oben angesprochenen Beobachtungsstelle für die Bedarfsanalyse und -prognose eng mit der Arbeitsgemeinschaft „Ostbelgien Statistik“ zusammenarbeitet.

Des Weiteren wurden im Rahmen der Bedarfsanalyse erste Überlegungen zur Datenauswertung und -visualisierung veranschaulicht. Im Anhang sind drei Beispiele zur Darstellung einheitlicher Kartenansichten dargestellt. Die Kartenbeispiele veranschaulichen wie eine jährliche Übersicht für eine Gemeinde mit Bezug zum Wohnbestand (1), zu aktuellen Wohnbedarfen (2) und zu den jeweiligen Entwicklungszielen (3) visualisiert werden kann. Die Anordnung und Größen der Kacheln sind hier beispielhaft dargestellt. Durch eine digitale Datenerfassung und -visualisierung können unterschiedliche Kachelgrößen in der Gesamtübersicht entstehen, sodass Gemeinsamkeiten und Unterschiede zwischen den drei Perspektiven, den Gemeinden bzw. Verfassern deutlich werden. Auch Zeitreihenbetrachtungen gleicher Auswertungen über verschiedene Jahre können somit visualisiert werden. Die Daten werden pro Zielgruppe separat in den Kacheln ausgewiesen und zudem in der Kopfzeile aggregiert dargestellt.

Als Erfassungseinheit wird eine Wohneinheit zugrunde gelegt. Dabei beziehen sich dunkelblau hinterlegte Kacheln auf Wohnungen oder freistehende Eigenheime (Grundstücke). Hellblau hinterlegte Kacheln beziehen sich auf Plätze in Einrichtungen, wie Wohn- und Pflegezentren für Senioren oder begleitete Wohngruppen. Insbesondere diese Bedarfe sind im weiteren Gemeindeübergreifend vor dem Hintergrund möglicher Bauaktivitäten zu diskutieren. Die Auswertung der erhobenen Daten erfolgt getrennt für verschiedene Regionen (urbane Räume versus landschaftlich geprägte Gebiete) und Entwicklungsziele.



5.0. RAUMPOTENTIALE BEFÄHIGEN

Zum Ausbau des Wohnraums wurden zusammen mit den Gemeinden verschiedene Möglichkeiten und Entwicklungsperspektiven besprochen, um bislang noch nicht ausreichend genutzte Raumpotenziale für die zukünftige Wohnraumentwicklung in der Deutschsprachigen Gemeinschaft stärker einbeziehen zu können. Anhand der Gespräche wurden die folgenden sieben Leistungen identifiziert, voneinander abgegrenzt sowie in eine zeitliche Abfolge gebracht (siehe Abb. 6).

Dabei sind insbesondere zwei Fälle bei der Wohnraumentwicklung – die Bestandsentwicklung und der Neubau – voneinander abzugrenzen und mit Bezug auf die Flächenpotenziale einer Gemeinde näher zu untersuchen. Aus Gründen des ressourceneffizienten Bauens ist dabei oftmals die Bestandsentwicklung, der Realisierung eines neuen Bauvorhabens vorzuziehen. Eine Prüfung erfolgt gebäude- und maßnahmenspezifisch und insbesondere in Bezug auf die Lage einer Bestandsimmobilie, dem vorhandenen Baustandard und der Gebäudegröße, die Möglichkeit verschiedene Liegenschaften im Rahmen einer Projektentwicklung zusammen zu betrachten und ggf. auch verbinden zu können, und unter Berücksichtigung der jeweiligen Erwerbsmöglichkeiten und -bedingungen.

Hierzu ist festzuhalten, dass gemischt genutzte Quartiere auf öffentlichen Flächen – im Eigentum der Deutschsprachigen Gemeinschaft oder einer Gemeinde – und unter Berücksichtigung spezifischer Anforderungen an erforderliche Nutzungsflexibilitäten und Baustandards vielfach resilienter und somit erstrebenswerter sind. Bei der Umsetzung identifizierter Baubedarfe und Entwicklungsziele für bestimmte Personengruppen ist bei allen Maßnahmen auf die Stärkung gemischter Quartiere zu achten (siehe hierzu auch die Stellungnahme zur Empfehlung der Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie zu den allgemeinen Zielen der Wohnungspolitik).

Während bei der Bestandsentwicklung zu Beginn die Gebäudeldetektion und -bewertung (1) im Vordergrund steht, sind bei der Neubaumaßnahme die Grundstücksidentifikation und -bewertung (1) und die infrastrukturelle Erschließung (2) des Baulands, wie beispielsweise einer ZAOC-Zone mit Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wärme, Wasser, Abwasser und Dateninfrastruktur) bedeutsam (siehe Abb. 6). Im weiteren Verlauf der Wohnraumentwicklung treten Gemeinsamkeiten insbesondere bei der inhaltlichen Konzeptionierung (3), der Prüfung verschiedener Finanzierungsmodelle und der Finanzierungsentscheidung (4), der Realisierung der Baumaßnahme (5), der Vermietung (6) und der Überführung der Immobilien in den Erst- und Regelbetrieb zur Nutzung und Bewirtschaftung (7) auf.

Dabei ist der Entwurf eines tragfähigen und robusten Gesamtkonzepts im Rahmen der Projektkonzeption (3) zu Projektbeginn zusammen mit den verschiedenen öffentlichen und privaten Akteuren (Deutschsprachige Gemeinschaft, Gemeinden, Investor bzw. ÖWOB, SIA, ÖSHZ, etc.) für den Erfolg eines Wohnprojekts von entscheidender Bedeutung. Im Rahmen der inhaltlichen Konzeptionierung (3) werden verschiedene Entwicklungsszenarien aufgestellt, diskutiert und detailliert aus verschiedenen Perspektiven bewertet. Dies umfasst unter anderem auch eine Prüfung der bau- und planungsrechtlichen Möglichkeiten für das Bauvorhaben vor dem Hintergrund städtebaulicher Entwicklungen und Ordnungen.

Darauf aufbauend erfolgen Maßnahmen zur Wirtschaftlichkeitsuntersuchung des Gesamtvorhabens (inkl. Infrastruktur- und Mobilitätsdienstleistungen) für die Deutschsprachige Gemeinschaft und die Gemeinden, eine Entscheidung zum Finanzierungsmodell getroffen werden und die Vermietung kann in enger Abstimmung mit den Partnern (ÖWOB, SIA, ÖSHZ, etc.) vorausschauend und qualitativ vorbereitet und umgesetzt werden.

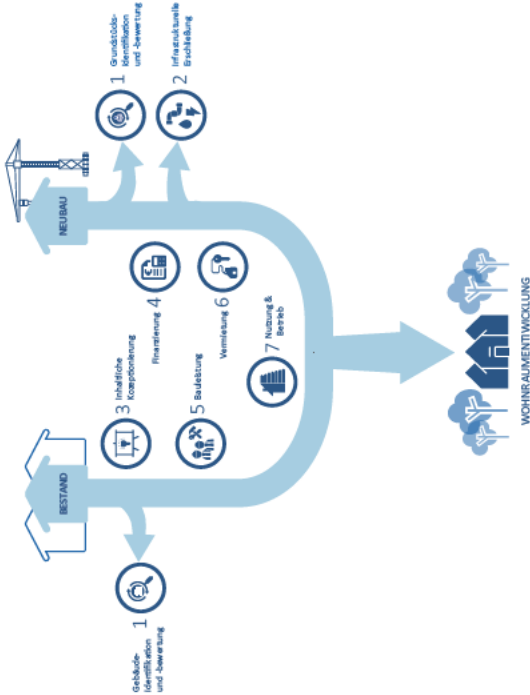


Abb. 6 Gegenüberstellung einer Neubau- und Bestandsentwicklung zur Wohnraumschaffung (Quelle: Beusker IPE, 2023)

Verschiedene Umsetzungsvarianten für Bestands- und Neubaumaßnahmen, an verschiedenen Standorten und mit unterschiedlichen Rahmenbedingungen, können somit einander gegenübergestellt und in Bezug auf spezifische Baubedarfe und Entwicklungsziele, angestrebte Nutzungsqualitäten und den Wirtschaftlichkeitstrahmen verglichen werden.

Aus Sicht der Gemeinden sind gemeinschaftliche Planungen über alle Ebenen, mit allen Partnern und mit verschiedenen Kostenanteilen der Investoren, der Gemeinschaft, der Gemeinden und weiteren Akteure erstrebenswert und zielführend. Auf der Grundlage der Projektkonzeption (3) und der vorgenommenen Untersuchung zur Gesamtwirtschaftlichkeit – unter Berücksichtigung der Investitionskosten für Bau- und Unterhaltleistungen von Gebäuden und Infrastrukturen (Straßen und Versorgungseinrichtungen), sowie der Einnahmen durch Vermietung und Verkauf – kann eine Vereinbarung zur Umsetzung der anvisierten Planung als Gemeinschaftsleistung zwischen den Partnern (Gemeinschaftsmodell) getroffen werden.

Zukünftig sind gemeinsame Besichtigungen und Diskussionen zu ausgewählten Projektentwicklungen oder zu abgeschlossenen Bauvorhaben und andere Arbeitsformate zur besseren Anschaulichkeit und zur Stärkung eines gemeinsamen Verständnisses zu Bauzielen und zur Baukultur vorteilhaft.

►► Vorschlag: Besichtigungen und Diskussion zu gebauten Beispielen mit Pilotcharakter

Stellungnahme zur Empfehlung der Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie zu den allgemeinen Zielen der Wohnungspolitik

Mit Bezug zum Endbericht der Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie (2022) wird im Folgenden zunächst die Empfehlung der Arbeitsgruppe ergänzt und um die stadträumliche Perspektive erweitert. Hier heißt es:

„Der Wohnraum ist der Existenzmittelpunkt eines jeden Menschen. Er dient der Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse und der Entfaltung der Persönlichkeit. [...] Ein Mensch ohne Wohnraum, ohne Rückzugsmöglichkeit und ohne Ort der freien Entfaltung wird in seiner Persönlichkeitsentwicklung derart behindert, dass ein menschenwürdiges Leben nicht mehr gewährleistet ist. [...] Ein Leben in Würde ist ohne angemessenen Wohnraum nicht möglich, ein fehlendes Dach über dem Kopf schränkt auch die Menschenrechte auf Gesundheit und Leben ein. [...] Ziel der Wohnungspolitik muss es daher sein, die rechtlichen, strukturellen und finanziellen Rahmenbedingungen zu schaffen, damit jeder Mensch sein Recht auf menschenwürdigen, diskriminierungsfrei zugänglichen und bezahlbaren Wohnraum wahrnehmen kann.“

Hierbei ist hervorzuheben, dass die städtebauliche An- und Einbindung einer Wohnung – besser noch einer Person oder eines Haushalts – für die „Persönlichkeitsentwicklung“ und die Gewährleistung eines „menschenwürdigen Lebens“ ebenso bedeutsam sind, wie der Wohnstandard selbst. Neben der Bereitstellung eines angemessenen Wohnraums als „Existenzmittelpunkt eines Menschen“ und zur „Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse und der Entfaltung der Persönlichkeit“ sind insbesondere auch die städtebauliche An- und Einbindung relevant und in das Zentrum einer qualitativollen und regionalen Wohnraumstrategie zu stellen. Die Bedeutung des Miteinander und die Konsequenzen des Wegfalls der städt-räumlichen Gemeinschaft wurde uns durch die Covid-Pandemie schmerzhaft – mit weitreichenden Konsequenzen insbesondere für Kinder, Jugendliche, Alleinstehende und Senioren – vor Augen geführt. Ein „Leben in Würde“ ist ohne angemessenen und gut angebundenen Wohnraum nicht möglich. Der Lebensstandard im Quartier und in der Gemeinschaft hat einen maßgeblichen Einfluss auf die Lebensqualität der Bevölkerung. Miteinander, Integration und sozialer Zusammenhalt finden in der Wohngemeinschaft, aber auch in der Nachbarschaft, im Quartier und in der Region statt. Ziel einer qualitativollen und passgenauen Wohnraumentwicklung ist es, die Lebensqualität und soziale Gemeinschaft in den Gemeinden zu stärken.

Das oben formulierte Ziel der Wohnungspolitik, „die rechtlichen, strukturellen und finanziellen Rahmenbedingungen zu schaffen, damit jeder Mensch sein Recht auf menschenwürdigen, diskriminierungsfrei zugänglichen und bezahlbaren Wohnraum wahrnehmen kann“ ist dahingehend in Bezug auf die Bereitstellung der erforderlichen infrastrukturellen Rahmenbedingungen im Quartier in Bezug auf Gesundheit, Bildung, Arbeit, Freizeit, etc. zu erweitern. Die bloße Bereitstellung von Wohnraum bzw. Wohnfläche ist im Sinne einer qualitativollen Wohnraumentwicklung nicht ausreichend. Vielmehr steht die An- und Einbindung der Bürgerinnen und Bürger in das stadträumliche Gefüge und die Integration von Menschen im Vordergrund. Die Flächenbereitstellung ist somit nur als erster Schritt im Sinne einer Gesamtstrategie zur Entwicklung von qualitativollem Wohnraum zu sehen.

6.0. ZUSAMMENFASSUNG UND AUSBLICK

Anhand einer umfassenden Datenrecherche und im Gespräch mit den Gemeinden und regionalen Akteuren des öffentlichen und frei finanzierten Wohnungsbaus wurden zunächst vier Handlungsschwerpunkte identifiziert und konkretisiert. In den Gesprächen wurden insbesondere Unterstützungsleistungen zu juristischen Fragestellungen im Zuge von Bauvorhaben, zu Mietservices sowie zur Umsetzung von Themen der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz hervorgehoben. Diese Bedarfe wurden insbesondere bei kleinen Gemeinden deutlich. Des Weiteren wurde in den Gesprächen immer wieder das Vorhandensein vielfältiger Fachkompetenzen auf den unterschiedlichen Akteursebenen hervorgehoben. Die Akteure sehen hier durch eine bessere Abstimmung und Verschränkung einzelner Leistungsumfänge ein enormes Potential für eine effektivere und agilere Zusammenarbeit. Im Rahmen der Arbeit wurde hierzu ein Planungsprozess über drei Ebenen entwickelt und zur Optimierung der Wohnraumentwicklung vorgestellt (siehe Abb. 3). Hier liegt insbesondere zu Anfang einer Immobilienprojektenwicklung der Schwerpunkt auf einer interdisziplinären und abteilungsübergreifenden Zusammenarbeit, als Basis für abgestimmte Entscheidungen mit lokalem Know-How und Ortsbezug. Dabei ist die Einbindung einer zusätzlichen Funktion eines „Kümmers“ zur Initiierung und zum Managen neuer Projektideen bedeutsam. Mit Blick auf die vorherrschende Arbeitsmarktsituation wird insbesondere der Ausbau agiler Arbeitsstrukturen und schlanker Verwaltungsprozesse zwischen den verschiedenen Ämtern und Akteuren als zeiführend und ausbaufähig angesehen. Angesichts der aktuellen und vielfältigen Herausforderungen ist hierzu eine Neuordnung der Zuständigkeiten zwischen dem Ministerium und den Gemeinden unumgänglich.

Da anhand der vorliegenden Daten keine überzeugenden Erkenntnisse für eine qualitativolle und zukunftsfähige Wohnraumentwicklung abgeleitet werden konnten, wurde die Konzeption eines übergreifenden Datenerhebungs-, Auswertungs- und Visualisierungssystems als ein wesentlicher Bestandteil der neuen Wohnraumstrategie erarbeitet und im Rahmen dieser Arbeit vorgestellt (siehe Kapitel 4). Zuvor haben verschiedene Vorarbeiten und Berichte den Bedarf an einer größeren Transparenz im Wohnungswesen ebenfalls hervorgehoben.

Das dargestellte Erhebungs-, Auswertungs- und Visualisierungsverfahren zu den drei Perspektiven (Wohnbestand, Wohnbedarfe und Entwicklungsziele) über die dargestellten Ebenen (Finanzierungsart, Zielgruppe bzw. Nutzergruppe, Partner bzw. Akteur, Art einer Wohneinheit und Gemeinde) dient als erster Entwurf für weitere Überlegungen. Die Implementierung kann im Weiteren beispielsweise durch 2-3 Pilotprojekte im Testbetrieb erstmals umgesetzt und weiterentwickelt werden. Zur weiteren Umsetzung und Implementierung des dargestellten Datenerfassungs-, Auswertungs- und Visualisierungssystems bietet sich zum Beispiel die Arbeitsgemeinschaft und Plattform „Ostbelgien Statistik“ an. Die drei erarbeiteten Entwürfe zu den Umfrage- und Auswertungsbögen über fünf Aggregierungsstufen können im Weiteren mit den verschiedenen Partnern und Fachbereichen konkretisiert werden. Eine Erweiterung der vorhandenen Statistiken auf der Website, in interaktiven Datenbanken und Veröffentlichungen ist dabei grundsätzlich vorstellbar.

Im Rahmen der weiteren Konkretisierung und Fortschreibung ist zudem auch ein Regelprozess für die Datenerhebung und -pflege zu erarbeiten und abzustimmen. Dabei sind auch die Anwendungen zur Datenerhebung und die spezifischen Nutzen der verschiedenen Akteure und regionalen Partner „im Alltag“ weiter zu

spezifizieren und einzubinden. Der tatsächliche Bedarf an bezahlbarem Wohnraum und die Entwicklungsziele einer Region müssen übergreifend und regelmäßig neu erfasst, ausgewertet und dargestellt werden.

Die übergreifende Datenbasis bietet die gemeinsame Grundlage für ein gemeinsames Verständnis über neue Entwicklungsziele und Maßnahmen. Darauf aufbauend können verschiedene Modelle für konkrete Neubau- und Bestandsentwicklungen mit den Gemeinden und öffentlichen Wohnraumakteuren konkretisiert und in einem nächsten Schritt mit öffentlich-privaten Partnerschaften kalkuliert werden.

Abschließend kann festgehalten werden, dass eine qualitativolle Wohnraumentwicklung sowohl die konkreten Bedarfe der Bürgerinnen und Bürger an einen angemessenen Wohnraum auf der Gebäude- beziehungsweise Liegensechaftsebene berücksichtigt, als auch die soziale und infrastrukturelle Ein- und Anbindung der Bürgerinnen und Bürger in die Umgebung beziehungsweise in das stadtträumliche Gefüge in den Blick nimmt. Dabei ist eine vernetzte Quartiers-, Stadt- und Regionalplanung zur Wohnraumentwicklung insbesondere auch für die Umsetzung der Energie- und Mobilitätswende von hoher Bedeutung.

7.0.  
ANHANG: KONZEPT ZUR DATENERHEBUNG UND -VISUALISIERUNG  
FÜR DIE WOHNRAUMENTWICKLUNG (ENTWURF)

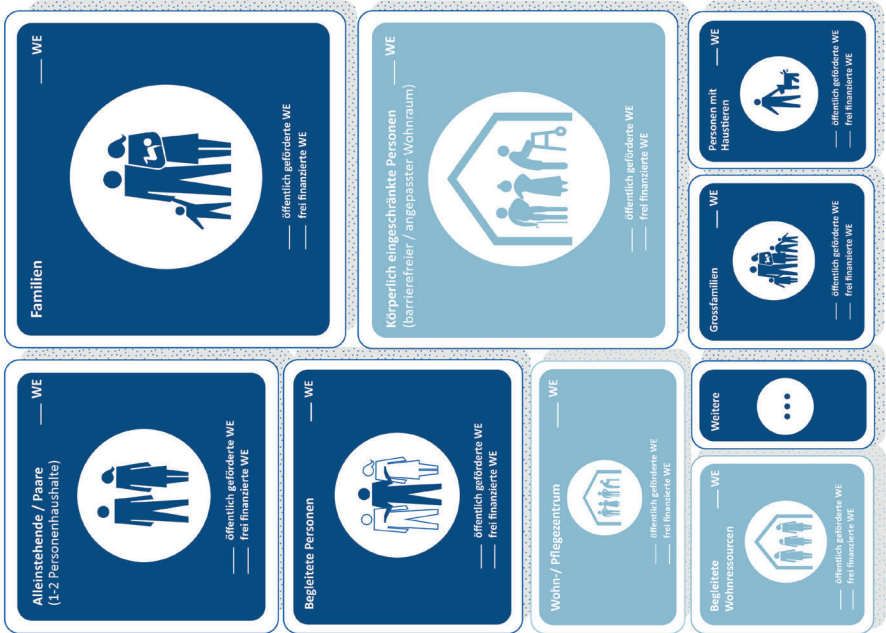
Wohnbestand



Entwicklungsziele

— Anzahl Wohneinheiten (WE gesamt)  
— Anzahl öffentlich geförderte Wohneinheiten  
— Anzahl frei finanzierte Wohneinheiten

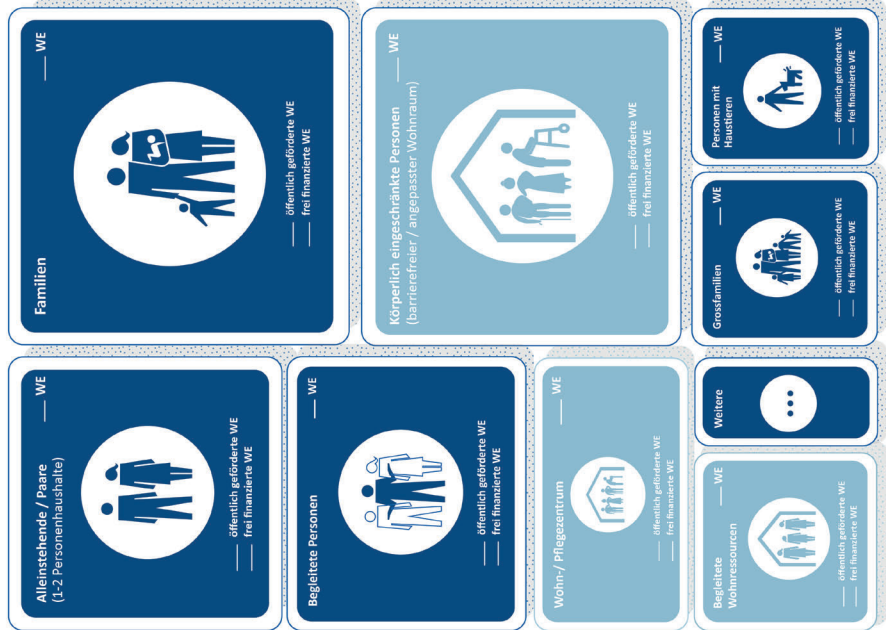
— Gemeinde  
— Jahr



Wohnbedarfe

— Anzahl Wohneinheiten (WE gesamt)  
— Anzahl öffentlich geförderte Wohneinheiten  
— Anzahl frei finanzierte Wohneinheiten

— Gemeinde  
— Jahr





Art der Finanzierung:		Frei finanziert Wohnungsba (WE)				
Zeigruppe:	Alleinstehende / Paare	Familien	Körperlich eingeschr. Personen	Platz im Wohn-/Pflegezentrum	Alleinstehende / Paare	Familien
Art der WE:	Wohnung					
	Haus (Grundstück)					
Amel						
Büllingen						
Büdingen						
Bürgelbach						
Burg Reuland						
St. Vith						
Eupen						
Kelmis						
Lontzen						
Raeren						

Entwurf einer einheitlichen Datenmatrix für die Wohnbestandsentwicklung in der DG (Quelle: Beusker IPE, 2023)

## 8.0. QUELLENVERZEICHNIS

Abgleich der Empfehlungen (2022): Abgleich der Empfehlungen der Bürgerversammlung Wohnungswesen mit den Empfehlungen der Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie sowie des WFG-Leader-Projekts „Nachhaltig Wohnraum Planen“. Wohnraum für alle! Wie kann die Politik zukunftsfitheilen und bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen? Vom: Ausschuss 1: Für Allgemeine Politik, lokale Behörden, Raumordnung, Wohnungswesen, Energie, nachhaltige Entwicklung, Finanzen und Zusammenarbeit.

Endbericht der Arbeitsgruppe Wohnungswesen und Energie (März 2022): Ergebnisse und Empfehlungen der Arbeitsgruppe zu den Bereichen Wohnungswesen und Energie.

Empfehlungen der Bürgerversammlung vom 19.2.2022: Wohnraum für alle! Wie kann die Politik zukunfts-fähigen und bezahlbaren Wohnraum für alle Schaffen? Vom: Parlament der Deutschsprachigen Gemein-schaft Belgiens, im Bürgerdialog in Ostbelgien.

Ostbelgien Statistik (15.06.2023): <https://ostbelgien.inzahlen.be/jive>



IM AUFTRAG  
Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft (DG)  
November 2023

ANSPRECHPERSON  
Univ.-Prof. Dr.-Ing. Elisabeth Beusker  
Lehr- und Forschungsgebiet für  
Immobilenprojektentwicklung I/PE  
Fakultät für Architektur  
RWTH Aachen University

MITARBEITENDE  
Julia Schüller, Malte Jungius, Jennifer Pindars



## **ANLAGE II.1**

### **STELLUNGNAHME ÖWOB**



## Stellungnahme der GmbH Öffentlicher Wohnungsbau Ostbelgien zum Dekretentwurf zur Abänderung des Gesetzbuches über nachhaltiges Wohnen

### Inhaltsverzeichnis

Einleitung.....	1
Kontext und Auftrag der ÖWOB GmbH .....	1
Investitionen.....	2
Zugang und Vergabe.....	4
Mietberechnung und Mietverträge im öffentlich geförderten Wohnungswesen .....	15
Soziale Begleitung und Wohnbegleitung im öffentlich geförderten Wohnungswesen .....	15
Verschiedenes und Anmerkungen nach Artikeln.....	16
Fazit .....	20

### Einleitung

Die Stellungnahme der ÖWOB GmbH bezieht sich auf die koordinierte Fassung des Dekretentwurfes zur Abänderung des Gesetzbuches über nachhaltiges Wohnen.

Nach einer kurzen Erörterung zum Kontext und Auftrag der ÖWOB GmbH, gehen wir auf folgende Themen ein:

Investitionen; Zugang und Vergabe; Mietberechnung und Mietverträge; soziale Begleitung und Innovative Projekte. Wir schließen unsere Stellungnahme mit einer Auflistung aller Anmerkungen nach Artikeln und einem Fazit ab.

### Kontext und Auftrag der ÖWOB GmbH

Am 1. Januar 2020 hat die Deutschsprachige Gemeinschaft von der Wallonischen Region die Ausübung der Zuständigkeit für das Wohnungswesen übernommen.

Der Entwurf eines Dekrets zur Änderung des Gesetzes über nachhaltiges Wohnen und des Dekrets vom 18. März 2002 zur Infrastruktur beabsichtigt, der Deutschsprachigen Gemeinschaft die Möglichkeit zu geben, die Zuständigkeit zu übernehmen und den Rahmen an die Besonderheiten der Gemeinschaft anzupassen.

Ein wichtiger Akteur in diesem Bereich ist die Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes. In Ostbelgien gibt es nach der Kompetenzübertragung des Wohnungswesens an die





Deutschsprachige Gemeinschaft nur noch eine Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienste, nämlich die Öffentlicher Wohnungsbau Ostbelgien GmbH, kurz „ÖWOB, welche heute rund 1300 Wohnungen verwaltet.

Auftrag der ÖWOB GmbH ist das Grundrecht auf Wohnen zu gewährleisten indem sie bezahlbaren und gesunden Wohnraum bereitstellt. In der Beziehung zu den Mietern übernimmt die Wohnungsbaugesellschaft die Rolle des Eigentümers und gewährleistet zu dem eine soziale Betreuung.

Immer mehr Menschen in Belgien sind von verschiedenen Formen der Armut betroffen. Durch die Bereitstellung von Wohnungen, die an das Einkommen ihrer Zielgruppe angepasst sind, erfüllt die ÖWOB GmbH einen öffentlichen Auftrag und spielt eine entscheidende Rolle bei der Bekämpfung der Armut.

Die Wohnung ist in der Tat der erste Schutzwall gegen Armut und fördert den Zugang zu anderen Grundrechten (Gesundheit, Eingliederung, Beschäftigung, Zugang zu Energie...).

Der öffentliche Wohnungsbau hat andere Zugangsregeln als der private Immobiliensektor. Es gilt ein System der positiven Diskriminierung, um Haushalte mit geringem und niedrigem Einkommen zu begünstigen und um auf soziale Notlagen zu reagieren.

## Investitionen

Rund 70% der Immobilien der ÖWOB GmbH sind älter als 30 Jahre und rund ein Viertel der Immobilien sind älter als 50 Jahre. Hinzu kommt ein Investitionsstau während der letzten 10 Jahre, was nun die Gesellschaft vor einem enormen Investitionsbedarf stellt.

Auf Grund einer Kapitalbeteiligung der Deutschsprachigen Gemeinschaft von rund 30 Millionen EUR bis 2026, hat die ÖWOB GmbH ein Investitionsprogramm zur energetischen Sanierung von rund 350 Wohneinheiten in Höhe von 20 Millionen EUR geschnürt. Der Investitionsplan sieht außerdem die Schaffung von zusätzlichen Wohneinheiten bis 2026 für ein Budget von 10 Millionen EUR vor.

In Anbetracht der begrenzten Ressourcen, legt die Gesellschaft bis 2026 die Priorität auf die Sanierung der bestehenden Wohneinheiten. Danach möchte die Gesellschaft jedoch massiv Wohnraum schaffen um dem Bedarf an bezahlbarem und gesundem Wohnraum in Ostbelgien gerecht zu werden

Die Gesellschaft ist offen auch mit Privatinvestoren in Form von beispielweise „PPP-Projekten“ zusammenzuarbeiten. Die bestehenden Grundstücksreserven der ÖWOB und der Deutschsprachigen Gemeinschaft bilden hierfür Anreize. Kooperationen mit anderen Organisationen und Einrichtungen sind sicher auch wünschenswert.





Es sollte darüber nachgedacht werden die Grundstücksreserven, welche die Deutschsprachige Gemeinschaft bei der Spaltung von der SWL übertragen bekommen hat, der Gesellschaft zu übertragen, um so Bauland für öffentlich geförderten Wohnraum langfristig zu sichern.

Mit Hinblick auf einen möglichen „Stop Beton“ im Jahre 2050 sollte man sich die Frage stellen, ob es strategisch klug ist weiterhin Immobilien und Grundstücke der Gesellschaft verkaufen zu müssen, um finanziell gesund zu bleiben. Für das Jahr 2024 hat die Gesellschaft zum ersten Mal geplant keine Immobilien zu verkaufen.

Es bedarf jedoch nicht nur Investitionen im Bereich Wohnraumbeschaffung und im Bereich der energetischen Sanierung. Auch Badezimmer, Innenausstattung und Außenanlagen sind sanierungsbedürftig. Die Gesellschaft muss diese Sanierungen durch Mieteinnahmen finanzieren können. Um dem heutigen Mietstandard gerecht zu werden, hat der Verwaltungsrat der ÖWOB GmbH im November 2023 beschlossen den Standard für die Instandsetzungen anzupassen und ab Januar 2024 die Wohnungen mit Bodenbelag und weißen Wänden zu vermieten, was vorher nicht der Fall war. Dies bedeutet zusätzliche Investitionen von rund 300.000 EUR pro Jahr, welche die Gesellschaft durch Eigenmittel stemmen können muss.

All dies hat zur Folge, dass die Gesellschaft mit einem Defizit von 485.175 EUR für das Jahr 2024 (178.175 EUR, wenn die Verbesserung des Standards nicht vorgenommen worden wäre) rechnen muss. Diese Haushaltsschiefelage wird dann auch schnell zu Liquiditätsproblemen bei der ÖWOB führen.

Eine Reform der Mietberechnung und ein etwas höherer Anteil an einkommensstärkeren Mietern ist daher dringend notwendig, um die finanzielle Gesundheit und Stabilität der Wohnungsbaugesellschaft langfristig zu sichern.

Die ÖWOB GmbH muss es also schaffen einerseits gesunden, energieeffizienten und dem heutigen Mietstandard angepassten Wohnraum zu schaffen und zu verwalten und andererseits, insbesondere Menschen, in prekären Lebenssituationen, eine ihrem Einkommen entsprechende bezahlbare Wohnung anbieten.

Um diese Herausforderungen zu meistern, bedarf es Innovationen und neue Ideen, wie der öffentlich geförderte Wohnungsbau zukünftig in Ostbelgien gestaltet werden soll.

Wir sehen im neuen Dekret erste Ansätze, um dieses Ziel zu erreichen.

So schafft das neue Dekret beispielweise den Zugang für eine 4. Einkommenskategorie, die Zugang zum „mittleren“ Wohnungsbau haben wird (genau wie die dritte Einkommenskategorie – *siehe infra*).



Unsere Statistiken belegen, dass der Wohnungsdruck sich immer mehr auf die „Mittelschicht“ auswirkt. So haben sich von 2002 bis 2023, die Anzahl der Mietkandidaten mit einem Einkommen höher als die 3. Einkommenskategorie verdreifacht (von 1,1% im Jahre 2022, auf 3,6% im Jahre 2023).

Der Zugang für Menschen mit einem höheren Jahreseinkommen wird es der ÖWOB GmbH ermöglichen eine echte Durchmischung zu gewährleisten.

Einkommensstärkere Mieter werden der Gesellschaft auch aus finanzieller Sicht mehr Mieteinnahmen verschaffen. Außerdem werden so Neubauprojekte der ÖWOB Gesellschaft für die Gemeinden attraktiver.

Eine weitere Stärke des Dekrets sieht die ÖWOB GmbH in der Möglichkeit innovative Projekte auf den Weg zu bringen. So könnte beispielsweise, in Zusammenarbeit mit den ostbelgischen Akteuren, benötigte und angepasste Wohnressourcen gebaut werden.

Auch könnte die Gesellschaft betreute Seniorenwohnungen bauen und so alternative Wohnformen für Senioren mit prekären oder geringen Einkommen oder intergenerationelle Wohnformen schaffen und gleichzeitig der Fehlbelegung durch Senioren in zu großen Wohneinheiten in bestehen ÖWOB- Wohneinheiten entgegenwirken. Wenn auch die heutigen Bestimmungen solche Projekte bereits möglich machen, so ist die Schaffung dieser Möglichkeit im Gesetzbuch begrüßenswert.

Ein großer Schwerpunkt des Dekretes ist eine größere soziale Durchmischung zu erreichen. Hierfür sieht das Dekret, nicht nur Änderungen beim Zugang zu öffentlich geförderten Wohnungen, sondern auch substantielle Änderungen in der Vergabe der Wohnungen vor. Im nächsten Kapitel gehen wir auf diese Schwerpunkte und Änderungen ein.

## Zugang und Vergabe

Aktuell wird in der Gesetzgebung zwischen Zugangs –und Vergabekriterien unterschieden.

Zum Zugang:

Zugang haben aktuell Menschen, die nicht Eigentümer oder Nutznießer einer Wohnung sind, und deren Einkommen folgende Schwellenwerte nicht übersteigt<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Zur Info: Empfänger von Eingliederungseinkommen mit Familie zu Lasten haben aktuell ein Jahreseinkommen von 20.485,33€.







<b>Prekäre</b> Kat 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelperson: 17.000 €</li> <li>• Haushalt: 23.200 €</li> </ul> erhöht um 3.200 € pro Kind zu Lasten
<b>Gering</b> Kat 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelperson: 34.100 €</li> <li>• Haushalt: 42.600 €</li> </ul> erhöht um 3.200 € pro Kind zu Lasten
<b>Mittlere</b> Kat 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelperson: 52.800 €</li> <li>• Haushalt: 63.900 €</li> </ul> erhöht um 3.200 € pro Kind zu Lasten

Abbildung 1: Obergrenzen Einkommenskategorien, Stand 31.12.2023

Wir möchten in diesem Zusammenhang darauf hinweisen, dass dies die indexierten Zahlen sind.

Im Dekretentwurf unter Artikel 1, 29°-31° stehen weiterhin die nicht indexierten Zahlen für die Einkommenskategorien 1, 2 und 3. Sind die Zahlen für die 4. Einkommenskategorie (Artikel 1, 31°bis ) auch die nicht indexierten Zahlen?

<b>Prekäre</b> Kat 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelperson: 10.000 €</li> <li>• Haushalt: 13.650 €</li> </ul> erhöht um 1.860 € pro Kind zu Lasten	Nicht indexiert
<b>Gering</b> Kat 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelperson: 20.000 €</li> <li>• Haushalt: 25.000 €</li> </ul> erhöht um 1.860 € pro Kind zu Lasten	Nicht indexiert
<b>Mittlere</b> Kat 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelperson: 31.000 €</li> <li>• Haushalt: 50.000 €</li> </ul> erhöht um 1.860 € pro Kind zu Lasten	Nicht indexiert
<b>4. Kategorie</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelperson: 60.000 €</li> <li>• Haushalt: 70.000 €</li> </ul> Erhöht um 1.860 € pro Kind zu Lasten	Indexiert?

Abbildung 2: Obergrenzen Einkommenskategorie, sowie im Dekretentwurf

Der Dekretentwurf zur Abänderung des Gesetzbuches über nachhaltiges Wohnen macht den Zugang zum öffentlich geförderten Wohnungsbau weiterhin ausschließlich vom Einkommen der Menschen abhängig.

Darüber hinaus darf man kein Eigentum haben, um Zugang zum öffentlich geförderten Wohnungsbau zu erhalten. Das Dekret bestimmt, unter anderem, als Ausnahme den Umstand, wenn die Verwaltung des Eigentums an einen Immobilienvermittler anvertraut wurde.

Die ÖWOB versteht nicht ganz den Grund dieser Ausnahme. Es ist anzunehmen, dass die Person, welche sein Wohneigentum einem Immobilienvermittler anvertraut ein monatliches Einkommen durch die Miete hat. Warum dieser Person dann der Zugang zu öffentlich geförderten Wohnungsbau ermöglicht wird, ist uns nicht wirklich klar.







Weitere Ausnahmen können durch die Regierung bestimmt werden. Da die ÖWOB noch nicht weiß, an was in diesem Zusammenhang gedacht wird, ist eine Stellungnahme diesbezüglich natürlich nicht möglich.

Vor allem im Hinblick auf das Ziel der Durchmischung, stellt sich die Frage, ob die Zugangskriterien zum öffentlich geförderten Wohnungsbau überdacht werden sollten, was bedeutet, dass diese nicht mehr ausschließlich durch das Einkommen des Kandidaten bestimmt werden?

Wir geben ein Beispiel:

Den durch die Regierung definierten Vergabekriterien ist zu entnehmen, dass sie Personen, die erheblich gesundheitlich beeinträchtigt sind, in einem gewissen Proporz den Zugang zum öffentlich geförderten Wohnungsbau ermöglichen möchte.

Wenn der Zugang zum öffentlich geförderten Wohnungsbau auf das Einkommen basiert bleibt, wird die Gesellschaft prüfen, ob die eingeschränkte Person den durch das Dekret erlassenen Schwellenwerte entspricht und nur, wenn dies der Fall ist, kommt die Person in den Vergabetopf.

Es ist jedoch durchaus vorstellbar die Art und Schwere der Einschränkung zum Zugangskriterium zu bestimmen, oder eine relative Wichtigkeit zwischen der Natur der Einschränkung und dem Einkommen zu definieren.

Dieselbe Übung kann man im Bereich des Fachkräftemangels machen. Man könnte sich vorstellen, dass eine Person, die eine Arbeitsstelle in einem Bereich arbeiten wird, wo es einen Mangel an Arbeitskräften gibt, Zugang zum sozial geförderten Wohnungsbau erhält.

Es stellt sich also, im Rahmen der politischen Debatte die Frage, ob man nicht auch andere Zugangskriterien festlegt?

Es ist sogar vorstellbar, dass man verschiedenen Zugangskriterien pro Einkommenskategorie festlegt.

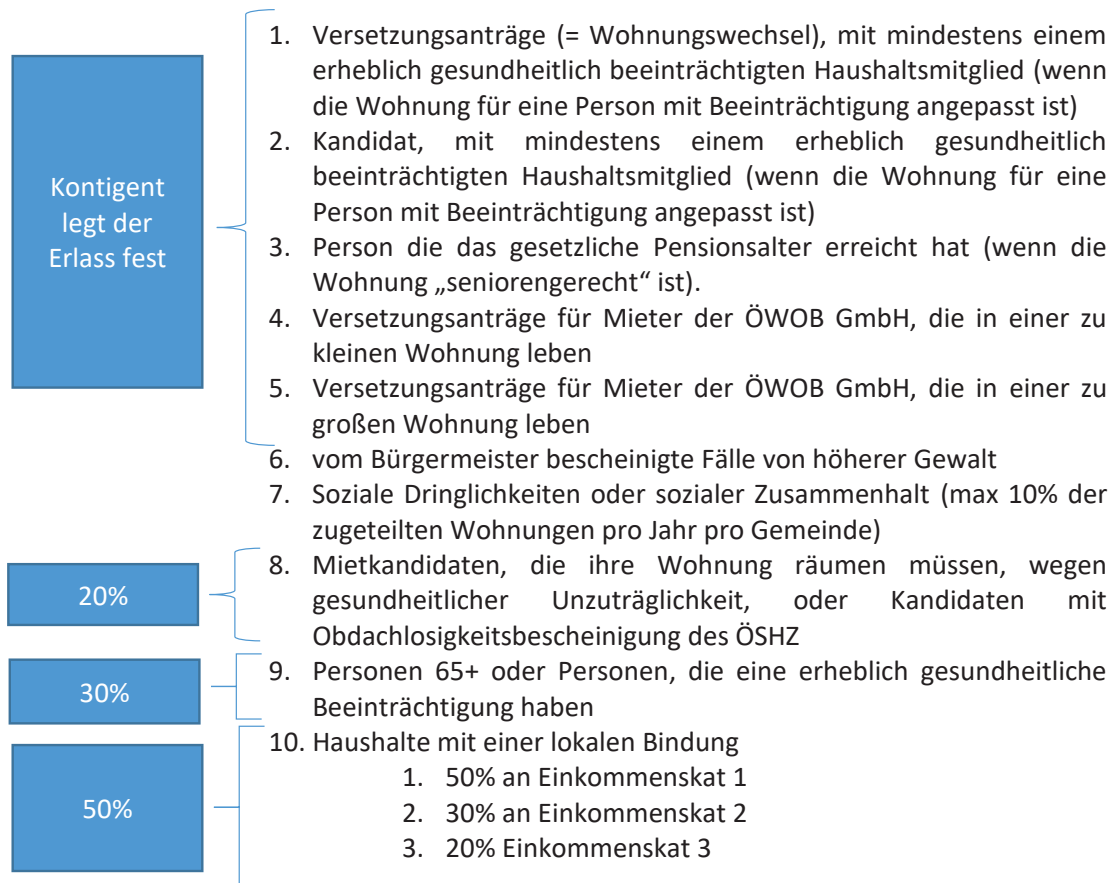
In der Orientierungsnote wurde eine zeitlich begrenzte Streichung von Mietern, denen die ÖWOB den Mietvertrag kündigen musste thematisiert. Dies finden wir im vorliegenden Dekretentwurf nicht wieder. Es wäre opportun dies eventuell im Dekret im Bereich Zugang zu regeln.

Zur Vergabe:



Wir haben verstanden, dass zukünftig 20% der zur Vergabe stehenden Wohnungen (pro Zuteilungsausschuss) an Haushalte der Einkommenskategorie 3 oder 4 (= mittlerer Wohnungsbau) und 80% der Wohnungen an Haushalte der Einkommenskategorie 1, 2 und 3 vergeben werden sollen.

Auf Grund unseres Verständnisses und der Erklärungen, welche wir erhalten haben, werden für den „sozialen Wohnungsbau“ (80%) auf Basis der Artikel 87 und 88 des neuen Dekretes, die zur Vergabe stehenden Wohnungen in folgender Reihenfolge pro Wohnvergabe (also pro Zuteilungsausschuss) vergeben:



- ➔ Alle Wohnungen müssen entsprechend proportional zur Haushaltszusammensetzung vergeben werden.
- ➔ Innerhalb der Kontingente wird nach chronologischer Reihenfolge vergeben.

Wir geben ein Beispiel aus dem täglichen Geschäft für die Vergabe im sozialen Wohnungsbau.



Monatlich werden im Zuteilungsausschuss Nord zwischen 6 und 15 Wohnungen vergeben und im Zuteilungsausschuss Süd sporadisch (alle 3-4 Monate) 1-3 Wohnungen. Aktuell werden im Zuteilungsausschuss Nord mindestens eine oder zwei Wohnungen an Mieter die einen Antrag auf Versetzung gestellt haben (Wohnungswechsel) vergeben<sup>2</sup>

Nehmen wir für unser Beispiel eine Anzahl von 10 Wohnungen im Zuteilungsausschuss Nord. Eine der Wohnungen ist seniorengerecht oder für eine Person mit leichter Beeinträchtigung angepasst (nicht Rollstuhlgerecht), es liegt eine soziale Dringlichkeit wegen häuslicher Gewalt vor. Es liegen Wohnungswechselanträge vor. Es sind Kandidaten und angepasste Wohnungen für alle Kontingente verfügbar.

Vergabe auf Basis des neuen Dekretes:

Prioritäten für Vergabe	Verfügbaren Wohnungen für die Vergabe
1. Versetzungsanträge (= Wohnungswechsel), mit mindestens einem erheblich gesundheitlich beeinträchtigten Haushaltsmitglied (wenn die Wohnung für eine Person mit Beeinträchtigung angepasst ist)	1
2. Kandidat, mit mindestens einem erheblich gesundheitlich beeinträchtigten Haushaltsmitglied (wenn die Wohnung für eine Person mit Beeinträchtigung angepasst ist)	0
3. Person die das gesetzliche Pensionsalter erreicht hat (wenn die Wohnung „seniorengerecht“ ist).	0
4. Versetzungsanträge für Mieter der ÖWO B GmbH, die in einer zu kleinen Wohnung leben	1
5. Versetzungsanträge für Mieter der ÖWO B GmbH, die in einer zu großen Wohnung leben	0
6. vom Bürgermeister bescheinigte Fälle von höherer Gewalt	0
7. Soziale Dringlichkeiten oder sozialer Zusammenhalt (max 10% der zugeteilten Wohnungen pro Jahr pro Gemeinde)	1
8. Mietkandidaten, die ihre Wohnung räumen müssen, wegen gesundheitlicher	2

<sup>2</sup> Der aktuelle Erlass sieht 30% pro Jahr vor



Unzuträglichkeit, oder Kandidaten mit Obdachlosigkeitsbescheinigung des ÖSHZ	
9. Personen 65+ oder Personen, die eine erheblich gesundheitliche Beeinträchtigung haben	3
10. Haushalte mit einer lokalen Bindung	
1. 50% an Kat 1	1
2. 30% an Kat 2	1
3. 20% Kat 3	

In diesem Fall blieben nur 2 von 10 Wohnungen für die Haushalte mit lokaler Bindung übrig. Die Frage ist, ob so das Ziel der sozialen Durchmischung erreicht werden kann? Wird die Gruppe der Sozialhilfeempfänger und Arbeitslosen ausreichend bedient werden? Werden Geringverdiener noch eine Chance auf eine Wohnung haben?

Wir stellen uns die Frage, warum die Wohnungen in diesen Kontingenten pro Vergabe zugeteilt werden müssen? Wäre es nicht im Sinne der sozialen Durchmischung und auch praktikabler, die Kontingente auf einer jährlichen Basis für die Zuteilungen zu machen?

Wenn die ÖWOB zukünftig der Nachfrage entsprechenden Wohnraum für das 2. Kontingent (Senioren und Menschen mit Beeinträchtigung) schafft, dann hätte das zur Folge, dass immer mehr ältere oder kranke Menschen einziehen und erheblich weniger Familien in prekären Lebensverhältnissen. Dabei muss man wissen, dass die Gruppe der Senioren bereits 30% der Mieterschaft der ÖWOB ausmacht.

Jetzt kann man sagen, dass die ÖWOB GmbH momentan nicht so viele angepasste Wohnungen für Senioren oder Menschen mit einer Beeinträchtigung hat. In diesem Fall würden die Wohnungen, welche in diesem Kontingent nicht vergeben werden, in die lokale Bedingung fallen.

Machen wir ein 2. Beispiel auf Basis der effektiv im Tagesgeschäft vergebenen Wohnungen. Im Februar wurden 4 Wohnungen vergeben: 2 Häuser mit 4 Schlafzimmern in Kelmis, 1 Wohnung mit 2 Schlafzimmern und 1 Haus mit 3 Schlafzimmern in Eupen. Es lagen keine Dringlichkeiten vor, es lagen Wohnungswechselanträge für zu klein nach groß und umgekehrt vor, ein Kandidat hatte eine Obdachlosigkeitsbescheinigung.



Vergabe auf Basis des neuen Dekretes:

Prioritäten für Vergabe	Verfügbaren Wohnungen für die Vergabe
1. Versetzungsanträge (= Wohnungswechsel), mit mindestens einem erheblich gesundheitlich beeinträchtigten Haushaltsmitglied (wenn die Wohnung für eine Person mit Beeinträchtigung angepasst ist)	0
2. Kandidat, mit mindestens einem erheblich gesundheitlich beeinträchtigten Haushaltsmitglied (wenn die Wohnung für eine Person mit Beeinträchtigung angepasst ist)	0
3. Person die das gesetzliche Pensionsalter erreicht hat (wenn die Wohnung „seniorengerecht“ ist).	0
4. Versetzungsanträge für Mieter der ÖWO B GmbH, die in einer zu kleinen Wohnung leben	1
5. Versetzungsanträge für Mieter der ÖWO B GmbH, die in einer zu großen Wohnung leben	1
6. vom Bürgermeister bescheinigte Fälle von höherer Gewalt	0
7. Soziale Dringlichkeiten oder sozialer Zusammenhalt (max 10% der zugeteilten Wohnungen pro Jahr pro Gemeinde)	0
8. Mietkandidaten, die ihre Wohnung räumen müssen, wegen Gesundheitliche Unzuträglichkeit, oder Kandidaten mit Obdachlosigkeitsbescheinigung des ÖSHZ	1
9. Personen 65+ oder Personen, die eine erheblich gesundheitliche Beeinträchtigung haben	0
10. Haushalte mit einer lokalen Bindung	
1. 50% an Kat 1	1
2. 30% an Kat 2	0
3. 20% Kat 3	

In diesem Fall würde auch nur eine Wohnung von 4 bei dem Kontingent lokale Bindung ankommen.



Falls es für ein Kontingent keine Kandidaten gibt, so sieht das Dekret vor, dass die zur Vergabe stehende Wohnung an das folgende Kontingent vergeben werden darf. Sollte die Wohnung nicht auch auf das vorherige Kontingent vergeben werden können? Wir stellen uns die Frage warum die Regelung bei Nichtvergabe in einem gewissen Kontingent wegen Mangel an Kandidaten nur von oben nach unten und nicht auch von unten nach oben vergeben werden kann?

Aktuell wird im Zuteilungsausschuss eine Wohnung an mehrere Kandidaten in einer gewissen Reihenfolge vergeben. Man baut quasi pro Vergabe eine Reserve auf; für den Fall, dass der erste Kandidat die Wohnung ablehnt. Hier ist es vermutlich interessant zu wissen, dass rund 60% der vergebenen Wohnungen abgelehnt werden. Um Zeit und Geld zu sparen, wäre es sinnvoll, wenn der spätere Erlass die Schaffung einer Reserve pro Vergabe schaffen würde.

Hinzu kommt, dass innerhalb eines Kontingents allein der Fakt lange zu warten die Priorität auf die Wohnung gibt. Elemente, wie der Fakt eine Arbeit und trotzdem prekäre oder geringe Einkünfte zu haben, oder der Fakt ein begleiteter Minderjähriger zu sein, priorisieren zukünftig die Vergabe einer Wohnung nicht mehr. Auch die Empfänger eines Eingliederungseinkommens oder Arbeitslose werden nicht unbedingt prioritär in diesem System bedient, wenn sie alleine in das Kontingent der lokalen Bindung fallen.

Auf Basis unserer Zahlen aus den Listen der Kandidaten geben wir ein weiteres Element zu bedenken.

Rentner bekommen aktuell 3 Prioritätspunkte, wenn die Einkünfte prekär oder gering sind. In der ÖWOB gibt es auf dieser Basis aktuell 25 aktive Kandidaturen.

Wenn jetzt aber alle Rentner, wie das Kontingent 2 es verlangt, zu berücksichtigen sind, stehen hier 60 aktive Kandidaturen, also 35 mehr als vorher, für die Vergabe zur Verfügung.

Im gleichen Kontingent kommen ca. 160 Menschen mit einer Beeinträchtigung (Invalide oder anerkannte Behinderung). Dieses Kontingent würde also insgesamt 220 Kandidaturen beinhalten und wird also bei jeder Vergabe bedient werden können, wenn ausreichend angepasste Wohnungen zur Vergabe stehen.

Als Akteur stellen wir uns die Frage, ob es effektiv der politische Wunsch der Regierung und des Parlamentes ist, künftig Senioren und Menschen mit Beeinträchtigung derart gegenüber der Gruppe der Personen, welche ein Eingliederungseinkommen oder Arbeitslosengeld beziehen, zu bevorzugen?

Hinzu muss man beachten, dass das Kontingent 1 (nennen wir es „Obdachlose“) und das Kontingent 2 (Senioren und Beeinträchtigte) Kandidaten aus ganz Belgien beinhaltet, wenn sie bei der ÖWOB eingeschrieben sind.

Auf Basis unserer aktuellen Daten können wir folgendes Beispiel geben:



Der Kandidat X, der aktuell am meisten Punkte hat (14) (4 Punkte wegen Überbelegung, 4 Punkte wegen Arbeit und 6 Alterspunkte) steht bei lokaler Bindung und „Chronologie“ lediglich auf Platz 48. Er wäre allerdings auch in Kontingent 1 vertreten, allerdings nicht an erster Stelle. Derjenige, der laut neuem Dekret und Vergabe auf Platz 1 stünde, kommt aus Verviers und ist 2 Monate länger eingeschrieben als Kandidat X.

In Zukunft hätten auch Senioren oder Beeinträchtigte, aus beispielsweise Brügge, Lüttich oder den umliegenden Gemeinden, über das Kontingent 2 einen priorisierten Zugang.

Das aktuelle Punktesystem berücksichtigt zu einem (1) Prioritäten in Zusammenhang mit der persönlichen Situation des Haushaltes und zum anderen (2) Prioritäten in Zusammenhang mit der Wohnungsnot. Es stellt sich die Frage, ob das zukünftige Vergabesystem auf Basis der vorgeschlagenen Kontingenten und nach Chronologie, tatsächlich die Menschen priorisiert, die auf Grund ihrer Situation, und der wohnungsbaupolitischen Ziele der DG am dringendsten eine Wohnung brauchen?

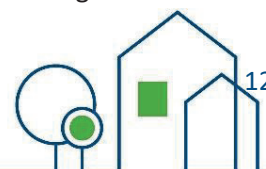
Unsere ersten Analysen lassen stark vermuten, dass aktuelle Kandidaten, die auf Grund ihrer Situation jetzt die meisten Punkte haben und oben auf der Vergabeliste stehen, wegen der Chronologie nach unten rutschen.

Wir geben ein Beispiel aus unseren aktuellen Kandidatenlisten und Analysen:

Kandidat Y (hat eine anerkannte Behinderung) mit den meisten Punkten (14) (Punkte aus Arbeit, Überbelegung und Alterspunkten (3 Punkte der Behinderung und 4 der Arbeit sind nicht kumulierbar). Er wäre im Kontingent 2 für seine Behinderung vertreten, allerdings nur auf Platz 11 wegen der chronologischen Anordnung. Im Kontingent 3 wäre er sogar nur auf Platz 53. Im Kontingent 1 steht er auf Platz 3. Heute würde ihm also prioritär eine Wohnung zugewiesen, auf Basis der neuen Regelung für die Vergabe nicht mehr.

Außerdem wird eine gewisse „Ellebogenmentalität“ in den Sprechstunden für die Kandidaten befürchtet. Dennoch ist es prinzipiell gut Mietkandidaten, die schon lange warten, eine höhere Chance zu geben, eine Wohnung zu bekommen.

Einige Verwalter stellen sich auch die Frage, ob das Element der „lokalen Bindung“ wirklich den Effekt hat, den die meisten Gemeinden sich im Rahmen der Kompetenzübertragung gewünscht hatten. Das Punktesystem wurde vor der Kompetenzübertragung für „schlecht“ befunden, weil beispielsweise dem Bürger aus Charleroi eine Wohnung in Kelmis zugewiesen wurde und nicht prioritär dem Ostbelgier. Aktuell wohnen rund 18% der Mietkandidaten nicht in einer der 9 ostbelgischen Gemeinden. Die Mehrheit der Kandidaten wohnen aktuell in Ostbelgien. Es gibt Verwalter, die sich wünschen, dass beispielsweise der „Eupener“ prioritär in Eupen eine Wohnung erhält. Dieses Ziel wird unserer Meinung nach mit dem Kontingent der lokalen Bindung nicht erreicht, da die Kriterien für dieses Kontingent auf alle 9 ostbelgischen Gemeinden und den Arbeitsplatz ausgeweitet wurden.







Wir geben ein Beispiel:

Ein Haus gelegen Europasiedlung in Kelmis steht zur Vergabe frei, das Haus geht an das Kontingent lokale Bindung, als Kandidaten sind folgende Kandidaten (Haushalt proportional zum Wohnraum, Gemeinde Kelmis wurde als Gemeinde angekreuzt) zu finden:

Frau X, eingeschrieben seit 3. Juni 2017, wohnt seit 30 Jahren in Kelmis, lebt zurzeit in Kelmis, prekäre Einkünfte.

Frau Y, eingeschrieben seit 3. Juni 2015, wohnt seit 10 Jahren in Eupen, lebt zurzeit in Eupen, prekäre Einkünfte.

Das Haus würde in dem Fall an Frau Y vergeben, weil sie länger als Kandidatin eingetragen ist.

Wäre es nicht sinnvoll, wenn bei der Vergabe im Kontingent der lokalen Bindung die Bindung zur entsprechenden Gemeinde berücksichtigt würde auch vor dem Hintergrund einer Verschiebung von Sozialfällen vorzubeugen?

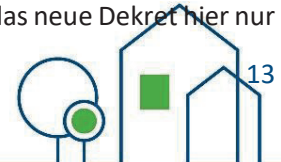
Einige Verwalter stellen sich auch die Frage, ob die lokale Bindung nicht alleine für das Kriterium des Wohnortes zählen sollte? Inwiefern stellt die Arbeitsstelle eine lokale Bindung dar?

Wir nennen ein Beispiel:

Herr X lebt in Gouvy, eine der nördlichsten Gemeinde der Provinz Luxembourg, Nachbargemeinde von Burg-Reuland. Herr X arbeitet bei einem Dachdeckerunternehmen aus Burg-Reuland. Er ist vor allem auf Baustellen in Luxemburg oder Lüttich eingeteilt. Welche lokale Bindung hätte Herr X zu Kelmis, Eupen, oder sogar Sankt-Vith?

Einige Verwalter thematisieren das Gefühl der Überfremdung in den Siedlungen der ÖWOB GmbH. Als Akteur im Wohnungswesen sind wir immer wieder mit dem Vorurteil konfrontiert, dass ein Bürger mit Migrationshintergrund mehr Chancen auf eine Wohnung hat, als ein „hiesig“ Gebürtiger. Das ist im aktuellen Vergabesystem definitiv nicht der Fall. Wir erklären uns diesen Eindruck auf Grund der hohen Anzahl Personen mit Migrationshintergrund, die als Kandidaten bei der Wohnungsbaugesellschaft eingeschrieben sind. Die meistens Kandidaten (57%) sind Belgier. Insgesamt haben jedoch die meisten Kandidaten (74%) einen Migrationshintergrund. Um hier gegenzusteuern müssten sich mehr „hiesig“ - Gebürtige als Mietkandidat einschreiben. Hier ist ÖWOB gefordert einen Imagewechsel zu betreiben. Wir sind der Meinung, dass die Öffnung für eine 4. Einkommenskategorie, die Möglichkeit für innovative Projekte und eine verstärkte soziale Arbeit seitens des Akteurs hierbei helfen wird.

Es stellt sich auf die Frage, ob der öffentlich geförderter Wohnungsbau nicht auch teilweise als Instrument zur Bekämpfung von Fachkräften in Mangelberufen genutzt werden könnte, insbesondere im Bereich des mittleren Wohnungsbaus? Aktuell sieht das neue Dekret hier nur





eine Vergabe nach Chronologie vor. Wäre die Tatsache eine Fachkraft zu sein, nicht ein sinnvolles Kriterium um die Vergabe (und vielleicht sogar schon beim Zugang, siehe *supra*) einer Wohnung zu priorisieren?

Dies ist auch im sozialen Wohnungsbau für berufstätige in Mangelberufen mit geringen Einkünften vorstellbar. Wäre es beispielsweise nicht sinnvoll einer Pflegekraft, welche in einer der ostbelgischen Gemeinden arbeiten und leben möchte, eine Priorität einzuräumen?

Die Verwaltung und die meisten Verwalter sind der Meinung, dass dieses Vergabesystem realisierbar ist. Aktuell arbeitet die ÖWOB GmbH bereits mit einer Art Kontingent: Laut Erlass, müssen auf Jahresbasis 30% der Zuweisungen an Mietern der ÖWOB, die einen Versetzungsantrag gestellt haben, vergeben werden und 50% der Zuweisungen an Haushalte der Einkommenskategorie 1. Wir stellen uns allerdings die Frage inwiefern das neue System für Mietkandidaten, welche keine Wohnung zugeteilt bekommen verständlich und nachvollziehbar ist? Es ist ja zukünftig möglich, dass ein Kandidat für verschiedene Wohneinheiten und gleichzeitig in allen 3 Kontingenten erscheint. Wir weisen darauf hin, dass die Gesellschaft ihre Beschlüsse begründen muss. Wie soll eine Nicht-Vergabe für einen Kandidaten, der in allen 3 Kontingenten auftaucht verständlich und nachvollziehbar begründet werden?

Auch stellen wir uns die Frage, ob die Höhe der Kontingenten (20%, 30%, 50%), die Aufteilung und die Rangfolge der Vergabekontingente opportun ist? Ist 30% für das Kontingent 2 nicht zu hoch? Sollte man das Kontingent 1 („Obdachlos“) nicht komplett in ein Kontingent „soziale Dringlichkeit“ integrieren? Sollte man die Gruppe der Senioren nicht in das Kontingent der lokalen Bindung integrieren?

Wir hätten uns hier mehr Zeit gewünscht, um konkrete Vorschläge und Ideen unterbreiten zu können. Leider haben wir die vollständigen Unterlagen erst Mitte Februar erhalten. Uns wurde erst letzte Woche das Vergabesystem, so wie es sich der Fachbereich vorstellt, erklärt. Da die Wohnungsbaugesellschaft öffentlichen Dienstes hauptsächlich von der Dekretänderung betroffen ist, hätten wir uns eine separate und ausführliche Anhörung im Parlament gewünscht

Einige Verwalter der ÖWOB GmbH äußern die Frage warum das Punktesystem nicht, mit anderen Gewichtungen, beibehalten wurde? Zusätzliche Punkte könnten für die „lokale Bindung“ gegeben werden. Es könnten auch mehr Punkte für Personen mit einer langen Wartezeit vergeben werden oder Punkte für Fachkräfte in einem Mangelberuf. Wäre das bestehende System dann nicht auch auf die spezifischen Bedürfnisse der Deutschsprachigen Gemeinschaft zugeschnitten?

Damit SIA, ÖWOB und andere Akteure nicht in Konkurrenz gestellt werden, sollte die ÖWOB GmbH durch ein Vergabesystem nicht benachteiligt werden. Es sollte auch darauf geachtet



werden, dass alle Akteure Mieter mit einem höheren sozialen Begleitaufwand aufnehmen muss und nicht nur die ÖWOB.

### Mietberechnung und Mietverträge im öffentlich geförderten Wohnungswesen

Aktuell liegt die durchschnittliche Miete für eine öffentlich geförderte Wohnung in Ostbelgien bei rund 360 EUR (auch für ein Einfamilienhaus mit 4 Schlafzimmern Garten und Garage). Um dem massiven Bedarf an Investitionen langfristig stemmen zu können braucht die Gesellschaft zukünftig mehr Mieteinnahmen.

Daher begrüßt ÖWOB ausdrücklich eine Reform der Regeln zur Mietberechnung. Wie bereits beim Thema Investitionen erläutert, ist eine Reform der Mieten dringend erforderlich. Aktuell sind die Mieten für die Mehrheit der ÖWOB-Mieter auf 1/5 ihres Einkommens begrenzt. Ist dies noch zeitgemäß? Hier ist der Handlungsbedarf sehr dringend.

Ferner befürwortet der Verwaltungsrat der ÖWOB GmbH die Mietdauer von 9 Jahren und im Falle eines Mieters über dem gesetzlichen Rentenalter eine Verlängerung von 3 Jahren bei einer weiterhin angepassten Wohnung. Es stellt sich jedoch die Frage, ob die Altersbegrenzung nicht früher als das gesetzlich festgelegte Rentenalter sein sollte?

Bei einer aktuellen Fehlbelegungsquote von 60%, befürwortet der Verwaltungsrat der ÖWOB GmbH die aufgelisteten Kündigungsgründe, u.a. wegen einer fehlbelegten Wohnung. Dies ist ein wichtiger Schritt, um die Fehlbelegung künftig leichter zu bekämpfen.

Ferner möchten wir anmerken, dass Mietern einer fehlbelegten Wohnung möglichst eine angepasste Wohnung in der gleichen Gemeinde oder Randgemeinde angeboten werden sollte, sodass die Stabilität im sozialen und beruflichen Umfeld der Mieter gewährleistet bleibt.

Art. 95 Paragraph 2 sieht vor, dass der Mietvertrag nicht verlängert wird, wenn das Einkommen des Haushalts 115 % des für die Kategorie vier geltenden Höchsteinkommens übersteigt. Die Einkommensgrenze ist hoch und einige Verwalter stellen sich die Frage, wie diese Bestimmung mit Art. 96 Abs. 2 im Einklang zu bringen ist, der immer dann ein Kündigungsrecht einräumt, wenn der Mieter nicht mehr den Einkommensbedingungen entspricht. Bedeutet dies, dass ein Vertrag einfacher zu kündigen, als zu verlängern ist?

### Soziale Begleitung und Wohnbegleitung im öffentlich geförderten Wohnungswesen

Aktuell arbeitet die Gesellschaft bereits mit Sozialreferenten und einem Hausmeister. Beide Funktionen arbeiten eng zusammen. Der Hausmeister kontrolliert die Ausführung von



Instandsetzungsarbeiten und den Zustand der Wohneinheiten und führt kleinere Reparaturen und Arbeiten durch. Da der Hausmeister allein durch seine Tätigkeit ständig in den Wohnvierteln unterwegs ist, betreibt er indirekt aufsuchende Sozialarbeit. Im Falle von Beschwerden oder Problemen, arbeiten Sozialreferent und Hausmeister Hand in Hand. Die Gesellschaft legt großen Wert auf spezifische Schulungen und Kompetenzförderungen für die Funktionen Sozialreferent und Hausmeister. Teilweise besuchen diese beiden Funktionen sogar gemeinsam eine Weiterbildung, beispielsweise im Bereich Wohnhygiene.

Das System hat sich bisher bewährt und ab 2023 verdoppelte die Gesellschaft die Anzahl der Sozialreferenten von 1 VZÄ auf 2 VZÄ. Aktuell kommen 2 VZÄ Sozialreferenten auf 1 VZÄ Hausmeister.

Der Verwaltungsrat bewertet daher die Bezuschussung der Stellen für Sozialreferenten und Hausmeister auf Basis eines Begleitschlüssels prinzipiell positiv. Wir gehen davon aus, dass im neuen Dekret eine 100% Bezuschussung gemeint ist. Der Personalschlüssel, insbesondere für die Hausmeisterfunktion, ist jedoch nicht ausreichend, um die bisherige Praxis erfolgreich weiter zu führen. Das neue Dekret sieht vor dreimal so viele Sozialreferenten wie Hausmeister zu bezuschussen. Dabei ist die Funktion des Hausmeisters genauso eine erforderliche Schlüsselfunktion, wie die Funktion des Sozialreferenten. Wir würden uns eine Erhöhung des Schlüssels für die Funktion des Hausmeisters von 0,5 VZÄ pro 500 Haushalte auf 0,5 VZÄ pro 300 Haushalte wünschen, um auch eine Kohärenz in der Begleitung zu gewährleisten.

Für die ÖWOB GmbH würde dies folgendes bedeuten: bei aktuell 1239 Mieterhaushalte, 4,13 VZÄ Sozialreferenten (0,5 VZÄ pro 150 Haushalte) und 1,2 VZÄ Hausmeister (0,5 pro 500 Haushalte). Wünschenswert wäre 2 VZÄ Hausmeister (0,5 VZÄ pro 300 Haushalte).

Die Gesellschaft bewertet die Verpflichtung zur Teilnahme an einem Deutsch- oder Französischkurs als positiv.

Die Verpflichtung der arbeitsfähigen Mieter sich beim Arbeitsamt einschreiben zu müssen wird prinzipiell als positiv bewertet, wirft jedoch Fragen bei der Machbarkeit und auch bei der Kohärenz auf. Wer soll die Arbeitsfähigkeit der Mieter beurteilen? Wie soll diese Arbeitsfähigkeit beurteilt werden? Wäre es nicht kohärenter bei der Vergabe Geringverdiener eine Priorität einzuräumen, wenn man arbeitsfähige Arbeitslose zum Arbeitsamt schickt? Wir sind der Meinung, dass eine präventive Integration in den Arbeitsmarkt sinnvoller ist als eine repressive.

## Verschiedenes und Anmerkungen nach Artikeln

Wir erinnern daran, dass die Stellungnahme der ÖWOG GmbH auf Basis der koordinierten Fassung des Dekretes gemacht wurde. Untenstehend listen wir nun unsere Anmerkungen zu vereinzelteten Artikeln im Dekret auf.



Artikel 1, 29°-31°bis: Ausnahmen bezüglich des Eigentums: „*wenn sie deren Verwaltung einen Immobilienvermittler anvertraut haben*“. Darf man also sein Wohneigentum beispielsweise an eine SIA geben und dann bei ÖWOB Mieter werden?

Artikel 1, 29°-31° stehen weiterhin die nicht **indexierten Zahlen für die Obergrenzen** der Einkommenskategorien 1, 2 und 3. Sind die Obergrenzen für die 4. Einkommenskategorie (Artikel 1, 31°bis ) auch die nicht indexierten Zahlen?

Artikel 1, 33°: Was genau versteht man unter „**erheblich gesundheitlicher Beeinträchtigung**“? Wer beurteilt diese? Momentan werden Menschen mit einer anerkannten Behinderung (Bescheinigung FÖD Soziale Sicherheit) und Personen, welche einen Arbeitsunfall oder Berufskrankheit nachweisen können (Bescheinigung des Fonds für Berufskrankheiten) priorisiert. Werden zukünftig auch Personen mit einer Invalidität priorisiert? Aktuell sind 11% der Kandidaten Invalide und nur 5,3% mit einer bescheinigten Behinderung eingetragen. In Verbindung mit den Senioren 65+ (ca. 60 aktive Kandidaten) ist damit zu rechnen, dass das „Kontingent 2“ immer Kandidaten haben wird.

Art 31: können dann Akteure, die keine Wohnungsbaugesellschaft sind, welche eine Beihilfe bekommen, machen was sie wollen? Das sollte im Dekret geregelt werden.

Art. 59ter: Kat 4 hinzufügen?

Art 87, Paragraph 1;1: die Wohnung muss also den Kriterien der gesundheitlichen Zutraglichkeit UND der Überbelegung nicht genügen? Sollte das UND nicht ein ODER sein? Desweiteren steht in diesem Artikel, dass die Kandidaten die Wohnung räumen müssen. Man könnte diesen Artikel jedoch so auslegen, dass nur im Fall von Überbelegungen, aufgrund welcher geräumt werden muss, die Vergabe zu geschehen hat.

Art 87, §1, Absatz 2, hier steht nicht der Satz „unter gleichzeitiger Berücksichtigung der durch den Antragsteller mitgeteilten Wohnungsbedarfe und der objektiven Belegungskriterien vor dem Hintergrund der Haushaltszusammensetzung“. Dieser Satz erscheint bei den anderen Kontingenten wohl. Bedeutet dies, dass die Wohnungen im Kontingent 1 nicht „proportional“ zum Haushalt vergeben werden müssen?

Art. 87, §2, letzter Absatz: es sollte präzisiert werden, dass, wenn Wohnungen in Anwendung von Art. 87 § 1 und 2 frei bleiben, dann können diese im Rahmen von § 3 verteilt werden. Sowie das Dekret jetzt verfasst wurde, könnte man davon ausgehen, dass die Wohnungen, die nach § 1 nicht vergeben wurden, und auch noch nach Anwendung des § 2 frei bleiben, nicht unter § 3 vergeben werden können.

Art. 87, § 3, Absatz 3 sollte wie folgt umformuliert werden: „die in Abs. 1 und die auf Basis der §1 und 2 nicht vergebenen Wohnungen werden wie folgt unterteilt:“



Art 88, §2: 10% für **sozialer Dringlichkeit** oder sozialer Zusammenhalt pro Gemeinde. Das Dekret sagt: „für höchstens 10% der Zuweisungen, die im Laufe eines Kalenderjahres in jeder Gemeinde vorgenommen werden“. Folgende Anmerkungen:

1. Dies ist aktuell im Erlass geregelt und der Erlass sieht eine Staffelung für Gemeinden vor, die eine gewisse Anzahl Sozialwohnungen auf dem Gemeindegebiet haben. Sollte das Dekret diese Staffelung nicht auch vorsehen?
2. Eine Gemeinde wie Amel beispielsweise hat aktuell 4 Sozialwohnungen bei der ÖWOB. Alle sind belegt und es wurden keine Wohnungen im letzten Jahr vergeben. Darf die Gemeinde also keine soziale Dringlichkeit beantragen?
3. Ist es nicht denkbar einen gewissen Prozentsatz auf Basis eines anderen Kriteriums festzulegen? Ein Kriterium könnte die Anzahl Einwohner, oder die Anzahl Sozialwohnungen auf dem Gemeindegebiet, oder die Anzahl Sozialhilfeempfänger auf dem Gemeindegebiet sein. Eine Kombination aus verschiedenen Kriterien ist auch denkbar.

Art. 86, 87, 88: Aktuell müssen die Vergabelisten ausgehängt werden. Wie **nachvollziehbar oder erklärbar** ist das neue Vergabesystem für Kandidaten, die die Wohnung nicht erhalten haben?

Art 89: **Vergabe mittlerer Wohnungsbau**. Einziges Vergabekriterium ist die Chronologie. Sollten hier nicht auch andere Kriterien, wie beispielsweise Fachkraft in einem Mangelberuf oder lokale Bindung eine Rolle spielen?

Fehlende Artikel? Muss man die Mietdauer im Bereich „mittlere Wohnungsbau“ nicht begrenzen? Ziel ist ja, dass diese Mieter die Wohnung wieder verlassen. Kann man davon ausgehen, dass, was die Dauer angeht, das Dekret vom 15.März 2018 über den Wohnmietvertrag greift?

Art 95, §1: Die Möglichkeit der Kündigung wegen Fehlbelegung wird von der Gesellschaft als positiv bewertet (Hebel zur Bekämpfung der Fehlbelegung).

Fehlender Artikel? Möglichkeit Kündigung der Mieter wegen Immobilienbesitz, oder gar eine Auflösung von Rechts wegen?

Art. 95, § 2 sieht vor, dass der Mietvertrag nicht verlängert wird, wenn das **Einkommen des Haushalts 115 %** des für die Kategorie vier geltenden Höchsteinkommens übersteigt. Die Einkommensgrenze ist hoch und einige Verwalter stellen sich die Frage wie diese Bestimmung mit Art. 96 Abs. 2 im Einklang zu bringen ist, der immer dann ein Kündigungsrecht einräumt, wenn der Mieter nicht mehr den Einkommensbedingungen entspricht. Ist es dann so, dass ein Vertrag einfacher zu kündigen als zu verlängern ist?

Art 96: wo steht, dass gekündigt werden darf, wenn ÖWOB feststellt, dass Mieter **Eigentümer** von bewohnbarer Fläche ist? Müsste das nicht da rein (oder Beendigung von Rechts wegen?

Art 98, §2: **Verbleibende Haushaltsmitglieder im Falle des Ablebens des Mieters:** 5 Jahre scheinen der Wohnungsbaugesellschaft lang. Es sollte vermerkt sein, dass die Wohnung proportional zum Haushalt sein sollte und der Mieter die Zugangskriterien noch erfüllt.

Art. 100, §2, Absatz 2: Folgende Anmerkungen:

- **mindestens** 0,5 pro 150 Haushalte **Sozialreferent**. Müssen wir also 4 VZÄ einstellen, um Zuschuss zu erhalten? Wir bewerten es als befremdlich, dass der Gesellschaft solch ein verpflichtendes Minimum vorgegeben wird, vor allem weil man heutzutage nicht sicher sein kann, dass die entsprechende Arbeitskraft auf dem Arbeitsmarkt zu finden ist.
- Der Sozialreferent muss ein **Bachelor Diplom** vorweisen. Die Sozialreferenten, die aktuell bei ÖWOB arbeiten weisen ein Fachabitur in soziale Arbeit oder eine Ausbildung im Bereich Erziehung auf. In Anbetracht des Fachkräftemangels, sollte man für diese Funktion ein Fachabitur oder eine entsprechende Ausbildung im sozialen Bereich mit einer gewissen Anzahl Jahren an Berufserfahrung zulassen?

Art. 101: Hausmeister: sollten 0,5 pro 300 Haushalte statt 500 sein, idem Anmerkung bei Art. 100 zu „**mindestens**“. Details bezüglich der Hausmeisterfunktion sollten im Erlass geregelt werden.

Art. 158: Warum wird der Deontologiekodex für Geschäftsführer gestrichen. An was muss er sich dann halten?

Art. 158 quater und Art. 158 quinquies: Schulungsanforderung für den Direktor und Sozialreferenten sollten bestehen bleiben mit dem Ziel der Weiterentwicklung der Kompetenzen. Diese Funktionen sollten eine gesetzliche Grundlage haben, welche sie verpflichtet sich weiterzubilden.

Art 171bis: **Beschwerdekammer:** Warum wird diese abgeschafft? Sie sollte bestehen bleiben. Ist momentan das einzige Organ, welches den Beschluss des Zuteilungsausschusses aufheben kann. Auf Basis des Dekrets zum Beschwerdemanagement kann kein Beschluss aufgehoben werden. In Falle einer Beschwerde bezüglich der Vergabe müssten die Bürger vor Gericht ziehen.

Art. 200ter, §2bis: sollte gestrichen werden, weil Art 152quater gestrichen wurde.

Laut neuem Dekret Artikel 2 „*zielt die Wohnungsbaupolitik der Deutschsprachigen Gemeinschaft darauf ab, anhand von rechtlichen, strukturellen und finanziellen Rahmenbedingungen, jedem Menschen sein Recht auf menschenwürdigen, **nicht-diskriminierenden**, zugänglichen und bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen.*“ Das Adjektiv „nicht-diskriminierend“ ist nicht kohärent mit der Vorgehensweise im sozialen Wohnungsbau. Hier wird nämlich aktiv eine „positive Diskriminierung“ betrieben um Haushalte mit prekären



oder geringen Einkünften eine Priorisierung zu geben und um auf Notlagen reagieren zu können.

Fehlender Artikel bezüglich des Datenschutzes:

Wir haben bei der BCDE den Zugang zur Datenbank für das Nationalregister angefragt. Nach der Trennung von der SWL haben wir keinen Zugang mehr. Um erneut Zugang zu bekommen, müssen die datenschutzrelevanten Kriterien in der Gesetzesgrundlage vorhanden sein. Folgende Elemente müssen in einem Passus im Dekret beschrieben werden:

- Kategorie der zu verarbeitenden Daten
- Kategorie der betroffenen Personen
- Der Zweck der Datenverarbeitung
- Die Kategorie der Personen, die mit der Verarbeitung der Daten betraut sind
- Die maximale Dauer für die Aufbewahrung der Daten.

## Fazit

Auf Basis der Dokumente, die dem Parlament vorgelegt wurden, ist Ziel der Anpassungen des Gesetzbuches über nachhaltiges Wohnen (1) eine bessere Durchmischung auf Grund einer Reform des Vergabesystems; (2) Bekämpfung der Fehlbelegung; (3) Verbesserung des sozialen Zusammenlebens und Vorbeugung von Nachbarschaftsstreitigkeiten; (4) Verbesserung der Kommunikationsfähigkeit der Mieter; (5) Bekämpfung der Arbeitslosigkeit, (6) Möglichkeiten für innovative Projekte zu schaffen.

Wir sind der Meinung, dass nur ein Teil dieser Ziele durch die Anpassung des vorliegenden Dekretentwurfes erreicht werden.

Wir sind der Überzeugung, dass die Schaffung des Zugangs zum öffentlich geförderten Wohnungsbau für eine 4. Einkommenskategorie eine bessere Durchmischung möglich macht. Zahlen belegen, dass auch die Mittelschicht immer mehr von Wohnungsnot betroffen ist. Die Möglichkeiten sich Kapital für ein Eigenheim aufzubauen, wird somit auch für diese Gruppe von Bürgern geboten.

Wir sehen auch das Ziel der Bekämpfung der Fehlbelegung, durch die Anpassung der Gründe zur Kündigung erreicht.

Des Weiteren sind wir der Meinung, dass es Auftrag der ÖWOB ist, die soziale Begleitung der Mieter, die ohne Hilfestellung nicht gut zurechtkommen, zu gewährleisten. Wir befürworten die Erhöhung der Bezuschussung für die Funktionen Sozialreferent und Hausmeister. Wir würden allerdings eine Erhöhung der Bezuschussung für den Hausmeister befürworten. Auch sind wir der Überzeugung, dass die soziale Arbeit das Zusammenleben in den Vierteln verbessern wird.





Wir denken, dass die erforderlichen Kenntnisse der deutschen und französischen Sprache die Zusammenarbeit mit der Verwaltung erleichtern wird, und auch ein harmonisches Zusammenleben in der Nachbarschaft fördern kann.

Die ÖWOB GmbH begrüßt außerordentlich die Schaffung der Möglichkeit für innovative Projekte, wenngleich diese Möglichkeit nicht ganz neu ist.

Das Ziel verfehlt, sehen wir ganz klar bei der Bekämpfung der Arbeitslosigkeit. Für die arbeitsfähigen Mieter wird die Eintragung beim Arbeitsamt zur Verpflichtung. Bei den Kandidaten wird der Fakt eine Arbeitsstelle zu haben, aber nicht mehr priorisiert. Dies erachten wir als inkohärent. Es ist dringend erforderlich, dass Kandidaten, die einer Arbeit nachgehen und dennoch prekäre oder geringe Einkünfte haben, eine Priorisierung erfahren (so wie aktuell der Fall), es sei denn diese Priorisierung wäre politisch nicht gewünscht. Auch die Gruppe der Empfänger von Sozialhilfe und Arbeitslosenunterstützung sehen wir nicht ausreichend bedient. Im Gegensatz zu dieser Gruppe wird die Gruppe der Senioren 65+ und Menschen mit einer Beeinträchtigung unverhältnismäßig priorisiert.

Das Ziel der Gemeinden, dass Bürger einer Gemeinde, auch wieder in „ihrer“ Gemeinde leben können, sehen wir ganz klar nicht erreicht. Bei der Vergabe im Kontingent lokale Bindung sollte der aktuelle Wohnort pro Gemeinde eine Rolle spielen. Das Kontingent 1 und 2 lassen Bürger, welche heute nicht in einer ostbelgischen Gemeinde leben zu und priorisieren diese auf Basis der Chronologie. So würde beispielsweise im neuen Vergabesystem ein aktueller Kandidat aus Verviers mit insgesamt 10 Punkten an erster Stelle im Kontingent 1 stehen, anstellen eines Kandidaten aus Kelmis mit 14 Punkten.

Des Weiteren stellen wir uns die Frage, ob bei einer Vergabe innerhalb eines Kontingents nach Chronologie die Bedarfe der Menschen in sozial schwierigen Situationen realistisch und fair begegnet werden?

Wir hätten uns mehr Zeit gewünscht, um in einer spezifischen Arbeitsgruppe mit den Hauptakteuren im Bereich Wohnungswesen (Gemeinden, ÖSHZ, SIA, ÖWOB) ein auf die Deutschsprachige Gemeinschaft angepasstes Vergabesystem auszuarbeiten.

Die Anpassung des Gesetzbuches über nachhaltiges Wohnen ist sicherlich ein erster Start. Es erfordert Mut ein komplett neues System vorzuschlagen. Wir sind bereit als Akteur hier mitzuarbeiten und zu denken. Wir stellen uns jedoch die Frage, ob die Auswirkungen des neuen Vergabesystems wirklich der politische Wille der Regierung und des Parlamentes ist?

Für den Verwaltungsrat der ÖWOB GmbH, geschrieben am 15. März 2024

Denis Barth  
Präsident des Verwaltungsrates

Annabell Pommé  
Geschäftsführende Direktorin





## **ANLAGE II.2**

### **STELLUNGNAHME DER GEMEINDE KELMIS**



GEMEINDE KELMIS  
COMMUNE DE LA CALAMINE

**Ostbelgien** 

Herr Charles SERVATY  
Präsident des Parlamentes der  
Deutschsprachigen Gemeinschaft  
Platz des Parlaments 1  
4700 EUPEN

Parlament der DG					
088143 - 27.02.24					
1	2	3	4	GS	PDT

Unser Zeichen:  
Ansprechpartner:

S/NS/GK/205  
Nejra Salihagic - [verwaltung@kelmis.be](mailto:verwaltung@kelmis.be) - +32(0)87/639821

*Original*

*Kopie*

Kelmis, den 20. Februar 2024

**Stellungnahme des Gemeinderats Kelmis zum Dekretentwurf zur Abänderung des  
Gesetzbuches über nachhaltiges Wohnen und des Dekretes vom 18. März zur Infrastruktur**

Sehr geehrter Herr Parlamentspräsident,

wir haben Ihre Einladung zur Anhörung zum Dekret Wohnungswesen vor Ausschuss I im PDG  
am 18.03.2024 erhalten und bedanken uns dafür.

Das Gemeinderat ist in seiner Sitzung am 7. Februar 2024 übereingekommen, dass es  
der Gemeinde Kelmis zeitlich nicht möglich ist, eine fundierte und ausgewogene  
Stellungnahme zum Dekretentwurf abzugeben unter Berücksichtigung aller Parameter.  
Zudem ist uns der Entwurf erst am 16. Februar per Mail übermittelt worden.  
Außerdem ist es uns nicht möglich in dieser kurzen Zeit eine Konzertierung mit den  
notwendigen Gremien (ÖSHZ, ÖWOB und Gemeinderat) zu organisieren.

Es wäre auch sinnvoll, wenn die UVCN vor der Verabschiedung des Dekrets ihre  
Stellungnahme dazu abgeben würde.

Wir danken Ihnen für Ihr Verständnis.

Hochachtungsvoll,

Im Auftrag des Gemeinderats

Die dt. Generaldirektorin  
Nathalie WIMMER



Der Bürgermeister  
Luc FRANK

Seite 1 von 1

## **ANLAGE II.3**

### **NOTE DER UVCW**



Union des Villes  
et Communes  
de Wallonie asbl

## ENTWURF EINES DEKRETS ZUR ÄNDERUNG DES CODE DE L'HABITAT DURABLE UND DES DEKRETS VOM 18. MÄRZ 2002 ÜBER INFRASTRUKTUREN

### ARBEITSDOKUMENT

Am 1<sup>er</sup> Januar 2020 hat die Deutschsprachige Gemeinschaft gemäß Artikel 139 der Verfassung von der Wallonischen Region die Ausübung der Zuständigkeit für das Wohnungswesen im Sinne von Artikel 6 §1 IV des Sondergesetzes vom 8. August 1980 zur Reform der Institutionen übernommen.

Der Entwurf eines Dekrets zur Änderung des Gesetzes über nachhaltige Siedlungen und des Dekrets vom 18. März 2002 über Infrastrukturen beabsichtigt, der Gemeinschaft die Möglichkeit zu geben, die Zuständigkeit zu übernehmen und den Rahmen an die Besonderheiten der Gemeinschaft anzupassen.

Zu diesem Zweck verpflichtet sich die deutschsprachige Regierung zunächst, die **allgemeinen Grundsätze der Wohnungspolitik in der Deutschsprachigen Gemeinschaft** festzulegen. So wird die Regierung in den Artikeln 3 und 4 des Dekrets verpflichtet, zu Beginn jeder Legislaturperiode einen Aktionsplan für die Wohnungspolitik zu erstellen.

Die in Artikel 3 des Dekrets festgelegte Wohnungspolitik der Deutschsprachigen Gemeinschaft zielt darauf ab, dass jede Person ihr Recht auf eine würdige, nicht diskriminierende, zugängliche und erschwingliche Wohnung auf der Grundlage rechtlicher, struktureller und finanzieller Rahmenbestimmungen ausüben kann.

Um dieses Recht zu gewährleisten, verfolgt sie folgende Ziele:

- Miet- und Eigentumswohnungen zu sozialverträglichen Bedingungen zur Verfügung stellen ;
- Gewährleistung einer nachhaltigen und kontinuierlichen Renovierung und Anpassung von bestehenden öffentlich geförderten Wohnungen ;
- Sicherstellung von Wohnraum für Menschen, die nicht über gesunde und geeignete Wohnverhältnisse verfügen ;
- Förderung erschwinglicher und qualitativ hochwertiger Mietwohnungen auf dem privaten Mietmarkt unter Berücksichtigung der Interessen von Mietern und Vermietern;
- Festlegung von qualitativen Mindeststandards für Wohnungen, die im Rahmen des öffentlich geförderten Wohnungsbaus vergeben werden ;
- Förderung des Baus von nachhaltigen und ressourcenschonenden Wohnungen".

Der in Artikel 4 des Dekrets vorgesehene Aktionsplan zur Wohnungspolitik umfasst einerseits den statistischen Überblick über den Markt für subventionierten Wohnraum in der Deutschsprachigen Gemeinschaft und andererseits die Schwerpunkte der Wohnungspolitik, die während der Legislaturperiode umgesetzt werden sollen. Er berücksichtigt die wohnungspolitischen Aktionsprogramme, die von den Gemeinden gemäß Artikel 188 des Coden in der durch dieses Dekret geänderten Fassung (siehe unten) entwickelt wurden.

Darüber hinaus ändert der Dekretentwurf im Wesentlichen den Rahmen für subventionierte Wohnungen, d. h. den öffentlichen Wohnungsbau.

Zu den wichtigsten Änderungen gehören :

- eine Änderung der Vergabe- und Vermietungspolitik für öffentliche Wohnungen, die sich nunmehr auf :

\* einer Zuweisung zwischen zwei großen kategorischen Wohnungsarten (Art. 11 und 12 des Dekrets): **80% der verfügbaren Wohnungen werden demnach als Sozialwohnungen und 20% der Wohnungen als Durchschnittswohnungen zugewiesen, und zwar im Hinblick auf eine größere soziale Mischung.**

\* innerhalb der als Sozialwohnungen zugewiesenen Wohnungen werden folgende Prioritäten gesetzt (Art. 13 des Dekrets): 20% der Wohnungen werden an **Antragsteller** vergeben, **die eine ungesunde oder überbelegte Wohnung verlassen müssen** oder die durch eine Bescheinigung des zuständigen öffentlichen Sozialhilfezentrums als obdachlos gelten; 30% der Wohnungen werden an Antragsteller vergeben, die das gesetzliche Rentenalter oder **das Mindestalter von 65 Jahren** erreicht haben oder die nachweisen können, dass sie an einer **wesentlichen Beeinträchtigung ihrer Gesundheit** leiden, und 50% der Wohnungen werden an Antragsteller vergeben, die einen **lokalen Bezug zum deutschen Sprachgebiet nachweisen** können.

Der Begriff der Behinderung im engeren Sinne verschwindet aus dem Gesetzbuch und wird durch den Begriff der Person mit einer wesentlichen Gesundheitsbeeinträchtigung ersetzt, d. h. eine minderjährige oder volljährige Person, die gemäß den von der Regierung festgelegten Kriterien aufgrund einer Beeinträchtigung ihrer geistigen, sensorischen oder körperlichen Fähigkeiten eine wesentliche Einschränkung ihrer sozialen oder beruflichen Eingliederungsmöglichkeiten aufweist. Die Regierung legt fest, welche Beweise für diese wesentliche Beeinträchtigung der Gesundheit erbracht werden müssen.

Der örtliche Bezug zum deutschen Sprachgebiet ist daran geknüpft, dass man in den letzten zehn Jahren mindestens fünf Jahre in einer der neun Gemeinden des deutschen Sprachgebiets gewohnt oder gearbeitet hat. Dieser lokale Bezug wird durch Bescheinigungen der betreffenden Gemeinde(n) oder des/der Arbeitgeber(s) nachgewiesen.

Im Rahmen dieses Kontingents von fünfzig Prozent für die lokale Bindung wird aus sozialen Gründen eine Aufteilung in Einkommenskategorien vorgenommen. So werden 50 % der zum Zeitpunkt der Zuweisung verfügbaren Sozialmietwohnungen an Haushalte der Kategorie 1 vergeben. 30 % der zum Zeitpunkt der Zuweisung verfügbaren Sozialmietwohnungen werden ebenfalls an Haushalte der Kategorie 2 vergeben. Schließlich werden 20% der zum Zeitpunkt der Zuweisung verfügbaren Sozialmietwohnungen an Haushalte der Kategorie 3 vergeben.

Die Zuteilung in jeder Kategorie an die Antragsteller erfolgt in chronologischer Reihenfolge, doch kann in dringenden Fällen von dieser Reihenfolge abgewichen werden (Art. 14 §2 des Dekrets), insbesondere in begründeten Fällen (höhere Gewalt - bestätigt durch den Bürgermeister der Gemeinde - oder Gründe der sozialen Dringlichkeit oder des sozialen Zusammenhalts). Gibt es in keiner der genannten Kategorien einen Antragsteller, werden die Wohnungen dennoch in chronologischer Reihenfolge an die anderen Mietinteressenten vergeben, wobei gleichzeitig der vom Antragsteller mitgeteilte Wohnbedarf und die objektiven Belegungskriterien aufgrund der Haushaltszusammensetzung berücksichtigt werden.

Versetzungen (Art. 14 §1<sup>er</sup> des Dekrets) bleiben vorrangig für Anträge, die sich auf die Angemessenheit der Wohnung beziehen (Gesundheitssituation, Über- und Unterbelegung). Die Regierung ist befugt, die Zuteilungsmodalitäten sowie die Antrags-, Zuteilungs- und Beschwerdeverfahren festzulegen.

\* die Schaffung einer **neuen Einkommenskategorie**, Kategorie 4, d. h. Haushalte, die ausschließlich für die Zuweisung von mittleren Wohnungen in Frage kommen. Diese Haushalte setzen sich aus Haushalten zusammen, deren gesamtes zu versteuerndes Jahreseinkommen die Einkommensgrenze der Kategorie 3 übersteigt und die Einkommensgrenze von 60.000 Euro für eine alleinstehende Person und 70.000 Euro für einen Haushalt - jeweils zuzüglich eines Betrags von 1.860 Euro pro unterhaltsberechtigtem Kind - nicht überschreitet. Die Einführung dieser neuen Zielgruppe der Kategorie 4 soll es diesen Personen ermöglichen, eine Wohnung zu einem Preis zu mieten, der unter den üblichen Marktmieten liegt, damit sie während der Mietdauer Eigenkapital für eine mögliche spätere Finanzierung ihrer Wohnung bilden können.

Artikel 15 regelt die Zuteilungsbedingungen für mittlere Wohnungen, die ausschließlich an Antragsteller der bestehenden Kategorie 3 oder der neu geschaffenen Kategorie 4 vergeben werden können.

- Änderungen im Bereich der **Mietverträge** für subventionierte Wohnungen. Die Dauer von Mietverträgen wird geändert, um insbesondere die Fälle von Unterbelegung zu reduzieren. So sieht Artikel 19 vor, dass die Laufzeit eines neuen Mietvertrags in der Regel auf neun Jahre festgelegt wird, mit der Möglichkeit einer Verlängerung um drei Jahre auf Antrag des Mieters. In Ausnahmesituationen kann diese Verlängerung auf neun Jahre festgelegt werden. Unbefristete Mietverträge, die vor dem 1<sup>er</sup> Januar 2008 abgeschlossen wurden, bleiben von dem Erlass unberührt.

Artikel 22 regelt die Fälle, in denen der Mietvertrag nicht verlängert wird, z. B. bei Unterbelegung, wenn die gesundheitlichen Probleme, die zur Zuweisung geführt haben, nicht mehr bestehen oder wenn die Einkommensgrenze der Kategorie 4 um 115 % überschritten wird. Die letztgenannte Bedingung wird außerdem während des Mietverhältnisses überprüft, ebenso wie die Vermögensbedingung.

Artikel 23 legt fest, in welchen Fällen eine Wohnung vom Vermieter gekündigt werden kann. Dazu gehören Fälle, in denen der Mieter wiederholt und schwerwiegend gegen seine Pflichten als Mieter verstoßen hat, die Verpflichtungen aus dem Formularmietvertrag nicht eingehalten oder falsche Angaben gemacht hat.

Artikel 25 legt fest, in welchen Situationen der Mietvertrag automatisch gekündigt werden kann. Diese Frist kann von der Gesellschaft auf bis zu fünf Jahre verlängert werden, wenn ein neuer Mietvertrag abgeschlossen wird und die Verhältnismäßigkeit der Wohnung gewahrt bleibt.

Artikel 20 des Dekrets legt die Pflichten des Mieters einer gemeinnützigen Wohnung fest, insbesondere muss er dort seinen Hauptwohnsitz begründen, den Vermieter im Falle eines Zusammenlebens informieren, Deutsch- oder Französischkenntnisse nachweisen, die dem Niveau A2 des Gemeinsamen Europäischen Referenzrahmens für Sprachen entsprechen, oder sich verpflichten, einen Sprachkurs zum Erwerb dieser Kenntnisse zu besuchen, die Wohnung mit der Sorgfalt einer umsichtigen und vernünftigen Person nutzen, wobei darauf zu achten ist, dass die Lebensqualität nicht beeinträchtigt wird und den Nachbarn und der unmittelbaren Umgebung keine übermäßigen Störungen zugefügt werden, die Bestimmungen der Betreuungsvereinbarung einzuhalten, wenn eine solche Vereinbarung im Rahmen der sozialen Betreuung geschlossen wurde, den Umzug in eine andere gemeinnützige Wohnung insbesondere im Falle von Renovierungsarbeiten oder Überbelegung zu akzeptieren und sich als Arbeitssuchender beim Arbeitsamt der Deutschsprachigen Gemeinschaft einzutragen, wenn der Mieter arbeitslos ist.

Die Verpflichtung der Mieter, über Grundkenntnisse der deutschen oder französischen Sprache zu verfügen, soll ein harmonischeres Zusammenleben zwischen den Mietern und der Nachbarschaft sowie eine bessere Kommunikation mit dem Vermieter fördern. Eine Verwaltungsstrafe kann verhängt werden, wenn der Nachweis nicht innerhalb einer von der Regierung festzulegenden Frist erbracht wird.

- neue Regeln für die **Berechnung der Miete**, da Artikel 21 des Dekretentwurfs die Regierung ermächtigt, die neue Berechnungsmethode festzulegen. Zu den Elementen, aus denen sich die Miete



zusammensetzt, gehören die Einkommensklasse des Mieters, seine Haushaltszusammensetzung und zusätzlich die **Qualität der Wohnung, die Energieeffizienz der Wohnung und ihr Standort**. Die Idee ist, dass die Mieten für Wohnungen mit höheren Qualitätsstandards, einer besseren Energieeffizienz oder einer zentralen Lage in der Nähe von Dienstleistungen höher sind. Gleichzeitig hat die deutschsprachige Regierung der öffentlich-rechtlichen Wohnungsbaugesellschaft erhebliche Mittel zur Verfügung gestellt, um ihre rund 1300 Wohnungen zu renovieren und auf den aktuellen Energiestandard zu bringen.

- **die soziale Betreuung der Mieter wird verstärkt**, um das soziale Zusammenleben durch ein dreistufiges System zu verbessern:

\* Die erste Ebene wird von der Wohnungsgesellschaft (oder einem benannten externen Dienst) bereitgestellt und betrifft die einfache Wohnsituation und das Zusammenleben mit den Nachbarn;

\* Die zweite Ebene bezieht sich auf die allgemeine Lebensführung, insbesondere auf die finanziellen, erzieherischen, gesundheitlichen und sozialen Aspekte des Mieters, und wird von den ÖSHZ gewährleistet;

\* Die dritte Ebene umfasst die Unterstützung bei der Bewältigung spezifischer Situationen im Zusammenhang mit Arbeit, psychischer Gesundheit, Sucht oder Verschuldung und wird von spezialisierten Sozialdienstleistern angeboten.

Zu diesem Zweck ist eine Erhöhung der Anzahl der Sozialreferenten für die öffentliche Wohnungsbaugesellschaft vorgesehen (Subventionierung von 0,5 VZÄ/150 Haushalte).

Darüber hinaus wird im Rahmen der Stärkung der Maßnahmen zur Förderung des sozialen Zusammenhalts die **Funktion des Hausmeisters von der** öffentlichen Wohnungsbaugesellschaft übernommen, um kleinere Reparatur- und Wartungsarbeiten durchzuführen und einen Ordnungsdienst zu gewährleisten, insbesondere um die ordnungsgemäße Verwaltung der Mietwohnungen durch die Mieter zu fördern (vor allem im Hinblick auf die Sauberkeit der Gemeinschaftsräume) und Nachbarschaftsstreitigkeiten vorzubeugen, der eine Vermittlungsrolle mit dem Sozialreferenten innehat. Die Funktion des Hausmeisters wird mit 0,5 VZÄ/500 Haushalten bezuschusst.

- Die Regierung beabsichtigt, die Gemeinden bei der Umsetzung von Maßnahmen im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus zu unterstützen. In diesem Zusammenhang schreibt Artikel 41 des Dekrets vor, dass jede Gemeinde ein **Aktionsprogramm für den Wohnungsbau** ausarbeiten muss, und zwar unter Beachtung der von der Gemeinschaft festgelegten Leitlinien (Artikel 40 und 41 heben die Artikel 188 bis 190 des Gesetzbuchs auf und führen einen neuen Artikel 188 ein, der dieses Aktionsprogramm vorschreibt).

In Artikel 412 heißt es: *"Die Aktionsprogramme der Gemeinden umfassen sowohl Informationen über den Wohnungsbedarf in der betreffenden Gemeinde als auch die für ihre Legislaturperiode geplanten Prioritäten. Die Regierung unterstützt die Gemeinden, die dies beantragen, bei der Ausarbeitung ihrer Aktionsprogramme. Die Aktionsprogramme werden vom Gemeinderat verabschiedet. Sie werden im Rahmen eines partizipativen Prozesses unter Einbeziehung der von der Wohnungspolitik betroffenen Akteure ausgearbeitet".*

In der Begründung des Dekrets heißt es: *"Die Regierung unterstützt die gerechte Verteilung von Sozialmietwohnungen, indem sie jeder Gemeinde mit einem unzureichenden Angebot an Sozialmietwohnungen im Rahmen des Aktionsplans der Regierung ein verbindliches Sozialziel auferlegt und Mittel zur Erhöhung des Angebots bereitstellt".*

Die Subventionierung der **kommunalen Verankerung** wird über die Artikel 40 bis 43 des Dekrets geändert und teilweise aufgehoben (Art. 187 bis 190 des Gesetzbuchs). Der öffentlich geförderte kommunale Wohnungsbau wird künftig - wie alle anderen Bauvorhaben der Gemeinden - von der Deutschsprachigen Gemeinschaft über das Infrastrukturdekret vom 18. März 2002 subventioniert. Durch die Anwendung des im oben genannten Infrastrukturdekret festgelegten Verfahrens ist es

nämlich nicht mehr erforderlich, besondere Förderbedingungen im Gesetzbuch vorzusehen, wodurch die betreffenden Bestimmungen erheblich verschlankt werden.

Mit Artikel 50 soll im Rahmen des Infrastrukturdekrets vom 18. März 2002 die Möglichkeit geschaffen werden, dass die Gemeinden für den Bau, die Verbesserung oder die Anpassung von gemeinnützigem Wohnraum Subventionen erhalten, wobei die Subventionierung bis zu 60 % beträgt. Die Verwaltung der gemeinnützigen Wohnungen wird gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des wallonischen Gesetzbuchs für nachhaltiges Wohnen durch eine Vereinbarung geregelt, die die Finanzierungs- und Verwaltungsmodalitäten zwischen der Regierung, dem Antragsteller und dem Betreiber, d. h. der Gesellschaft für gemeinnütziges Wohnen, regelt.

- die Regierung verstärkt darüber hinaus ihre Handlungshebel im Bereich des gemeinnützigen Wohnungsbaus durch :

\* Die Wohnungsbaugesellschaft kann Kapitalbeteiligungen aus der Deutschsprachigen Gemeinschaft erhalten und verwenden (Art. 30 des Dekrets), und zwar zusätzlich zu den Schenkungen und Vermächtnissen, die sie erhalten kann;

\* Einführung der Möglichkeit für die Regierung, mit Kreditinstituten zusammenzuarbeiten, die für die Vergabe von Sozialkrediten oder Energiespardarlehen zugelassen sind (Art. 37-39 des Erlasses), insbesondere um Haushalten dabei zu helfen, ein Hypothekendarlehen für den Bau oder Kauf einer ersten Wohnung zu erhalten, wenn sie die Anforderungen der Kreditinstitute in Bezug auf die Eigenleistung nicht erfüllen können;

\* Ermächtigung der öffentlich-rechtlichen Wohnungsbaugesellschaft, sich an neuen Initiativen im Bereich des Wohnungswesens mit anderen Akteuren zu beteiligen. Hierbei handelt es sich um die in Artikel 9 des Dekrets genannte Möglichkeit für die SLSP, neue Wohnformen, Partnerschaften oder Mietverhältnisse zu erproben oder ganz allgemein an Pilotversuchen teilzunehmen. Die Regierung legt die spezifischen Vergaberegeln für das innovative Projekt fest.

Schließlich werden neben diesen Punkten auch die folgenden Elemente umgesetzt:

- Einführung einer Bedarfsanalyse im Bereich Wohnungswesen in Zusammenarbeit mit den Gemeinden und anderen Akteuren; dies wird zu einem genaueren Bild der Bedürfnisse und der erwarteten Entwicklungen in diesem Bereich führen;

- die Verschärfung der Anforderungen, die erforderlich sind, um geschäftsführender Direktor der öffentlich-rechtlichen Wohnungsbaugesellschaft zu werden (Art. 32)

- Einführung eines Mechanismus von Verwaltungsstrafen für Mieter von gemeinnützigen Wohnungen, die ihren Mietverpflichtungen nicht nachkommen (Artikel 20 des Dekrets, Artikel 93§1 des Gesetzbuchs)

Die folgenden Bestimmungen des Gesetzbuches werden aufgehoben:

- die Regeln für Vormundschaften im Wohnungswesen, einschließlich der Vormundschaft für öffentliche Aufträge, durch die Aufhebung von Artikel 31 des Gesetzbuches. ;
- die Weiterbildungspflichten des geschäftsführenden Verwalters und der Sozialreferenten der Wohnungsbaugesellschaft durch die Aufhebung der Artikel 158quater und 158d;
- die Einrichtung einer Beschwerdekammer für Beschwerden von Mietern und Mietinteressenten bei der Wohnungsbaugesellschaft durch die Aufhebung von Artikel 171bis des Gesetzbuches. Die Mieter und Mietinteressenten werden aufgefordert, gegebenenfalls eine Beschwerde beim Ombudsmann der Gemeinschaft einzureichen;
- der Solidaritätsfonds für öffentliche Wohnungsbaugesellschaften durch die Aufhebung von Artikel 172, sofern nur noch eine einzige Gesellschaft auf dem Gebiet der Gemeinschaft besteht.

Das Dekret tritt zu einem von der Regierung festgelegten Zeitpunkt in Kraft.

Die Union des Villes et Communes de Wallonie möchte begrüßen :



\*den Willen der Regierung, die **soziale Betreuung der Mieter** und die Stärkung der Maßnahmen zur Förderung des **sozialen Zusammenhalts in den Stadtvierteln**, insbesondere die Unterstützung der Funktion des Hausmeisters, zu verstärken;

\*die **Modernisierung der Vergabemechanismen und der eingeführten Mechanismen zur sozialen Mischung**, insbesondere die Schaffung einer Kategorie 4, die den Weg für die Aufnahme von Mietern mit Arbeitseinkommen in den öffentlichen Wohnungsbau ebnet;

\***Vereinfachungen in Bezug auf die Vormundschaft** für die gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft.

Die Union des Villes et Communes de Wallonie ist darüber hinaus besorgt :

\*der **neue Verwaltungsaufwand für die Gemeinden, der durch die Ausstellung von Bescheinigungen im Zusammenhang mit der örtlichen Bindung entsteht**. In dieser Hinsicht sollte auch die lokale Bindung im Zusammenhang mit dem **Schulbesuch der Kinder berücksichtigt werden** können;

\*des im Bereich der **sozialen Betreuung eingerichteten** Systems, das uns in folgenden Punkten herausfordert:

-Wie wird festgestellt, **ob ein Mieter nicht in der Lage ist, sein tägliches Leben ohne professionelle Hilfe zu bewältigen?** Liegt diese Beurteilung ausschließlich in der Macht der Gesellschaft?

-Wenn man den Text liest, ist die Unterzeichnung einer Vereinbarung über soziale Begleitung keine Bedingung für den Zugang zu einer Sozialwohnung. Können wir daraus also das Recht des Bewerbers ableiten, die Unterzeichnung zu verweigern, wenn ihm die Bedingungen nicht zusagen?

- Die Einführung eines solchen **dreistufigen Systems ist für die ÖSHZ unangemessen**, da sie bereits gemäß ihren gesetzlich festgelegten Aufgaben (LO und DIS-Gesetz) tätig werden. Die Festlegung zusätzlicher Aufgaben fällt in die Zuständigkeit der Föderalgewalt. Sollten solche zusätzlichen Aufgaben vorgesehen werden, wäre eine finanzielle Ad-hoc-Intervention erforderlich.

-Aus dem Text geht nicht eindeutig hervor, ob die Intervention des ÖSHZ im Rahmen der Vereinbarung über die soziale Begleitung berücksichtigt wird. Es erscheint wenig sinnvoll, sie darin aufzunehmen, da die soziale Begleitung durch das ÖSHZ aus **einem freiwilligen Schritt der Person** resultiert, die sie in Anspruch nimmt.

- **Die Verpflichtung zur Zusammenarbeit**, die zwischen den ÖSHZ und den Betreuern auf anderen Ebenen bestehen würde, ist beunruhigend. Diese Zusammenarbeit kann nur erfolgen, wenn die Bedingungen des **gemeinsamen Berufsgeheimnisses** eingehalten werden. Die Überprüfung, ob diese Bedingungen erfüllt sind, obliegt dem Geheimnisträger und somit den ÖSHZ. Es geht also darum, den ÖSHZ eine zusätzliche Aufgabe hinzuzufügen, für die keine Finanzierung vorgesehen ist und die ebenfalls in die Zuständigkeit der föderalen Macht fällt.

-gleichfalls sollte auch die finanzielle Unterstützung der Fachdienste im Rahmen der Betreuung auf Stufe 3 präzisiert werden;

\* die **fehlende Änderung der Mietobergrenze von 20 % des Einkommens des Mieters**, obwohl feststeht, dass diese Obergrenze die finanziellen Ressourcen der öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften beeinträchtigt und das finanzielle Gleichgewicht der SLSP prekär macht. Wenn diese Obergrenze nicht geändert wird, wie können dann Parameter wie die Lage der Wohnung, die Energieeffizienz oder die Qualität der Wohnung berücksichtigt werden, um einen Ausgleich zu schaffen zwischen Mietern, die von renovierten Wohnungen und/oder Wohnungen in guter Lage profitieren, und Mietern, die aufgrund einer ungünstigeren Lage mit hohen Energiekosten oder Transportkosten konfrontiert sind?

Schließlich **lehnt die Union des Villes et Communes de Wallonie die Auflagen für die Gemeinden in Bezug auf ihr Aktionsprogramm im Bereich des Wohnungswesens ab, das den Leitlinien der Gemeinschaft entsprechen muss, was zu Lasten der lokalen Autonomie geht**.

Die Begründung spricht in der Tat von der Auferlegung verbindlicher Ziele für Gemeinden, die nicht über genügend Sozialwohnungen verfügen. In diesem Zusammenhang plädieren wir für die Achtung der lokalen Autonomie und unterstützen die Einführung einer voluntaristischeren und unmittelbareren Politik zur Unterstützung von Gemeinden, die mit den sozialen Auswirkungen der Präsenz einer

höheren Anzahl von öffentlichen Wohnungen auf ihrem Gebiet konfrontiert sind. Hierfür sollte ein spezieller Fonds neben dem Gemeindefonds eingerichtet werden.

## **ANLAGE II.4**

### **STELLUNGNAHME DER STADT EUPEN**

# Stellungnahme der Stadt Eupen

Anhörung zum Dekret Wohnungswesen vor dem Ausschuss I im PDG am 18.03.2024

Vertreten durch Claudia Niessen – Bürgermeisterin der Stadt Eupen

## Inhalt

Grundsätzliches .....	2
Zu Kapitel 1 – Abänderung des Gesetzes über nachhaltiges Wohnen.....	2
Überblick Vergabesystem der Wohnungen (Artikel 13 des Dekretentwurfs): .....	2
Anmerkungen zu Artikel 13 des Dekretentwurfs: .....	2
Anmerkung zu Artikel 14 des Dekretentwurfs .....	3
Anmerkung zu Artikel 16 des Dekretentwurfs .....	3
Anmerkung zu Artikel 21 des Dekretentwurfs .....	4
Anmerkung zu Artikel 41 des Dekretentwurfs .....	4
Zu Kapitel 2 – Abänderung des Dekretes vom 18. März 2002 zur Infrastruktur.....	5
Abschließende Stellungnahme .....	6

## Grundsätzliches

Die Stadt Eupen begrüßt die Anhebung der Einkommensgrenze für den Zugang insbesondere zu dem Mittleren Wohnungsbau und die Aufteilung der Kategorien.

Auch die Tatsache, dass ÖWOB „Pilotprojekte“ durchführen kann ist positiv.

Das Thema der innovativen Projekte oder Pilotprojekte ist insgesamt sehr vage formuliert.

Es gibt keinen Rahmen in dem die möglichen Akteure, die ebenfalls nicht näher definiert sind, sich zukünftige bewegen können.

Vor allem die zukünftige Vergabe der Wohnungen ist völlig unklar und nicht verständlich.

## Zu Kapitel 1 – Abänderung des Gesetzes über nachhaltiges Wohnen

### Überblick Vergabesystem der Wohnungen (Artikel 13 des Dekretentwurfs):

20 % der zum Zeitpunkt der Zuweisung verfügbaren sozialen Wohnungen sind zu vergeben an:

- Personen, die in einer ungesunden oder überbelegten Wohnung leben;
- oder die obdachlos sind.

Die Reihenfolge der Wohnungszuweisung erfolgt chronologisch nach dem Datum der Eintragung (unter gleichzeitiger Berücksichtigung des Wohnungsbedarfes und der Belegungskriterien vor dem Hintergrund der Haushaltszusammensetzung);

Die Dringlichkeit kann zu Ausnahmen führen.

30 % der zum Zeitpunkt der Zuweisung verfügbaren sozialen Wohnungen sind zu vergeben an:

- Personen, die das gesetzliche Pensionsalter mit einem Mindestalter von 65 Jahren überschritten haben,
- oder Personen, die eine erhebliche gesundheitliche Beeinträchtigung nachweisen.

Die Reihenfolge der Wohnungszuweisung erfolgt chronologisch nach dem Datum der Eintragung (unter gleichzeitiger Berücksichtigung des Wohnungsbedarfes und der Belegungskriterien vor dem Hintergrund der Haushaltszusammensetzung);

50% der zum Zeitpunkt der Zuweisung verfügbaren sozialen Wohnungen sind zu vergeben an:

- Personen mit einer lokalen Bindung zur DG:
  - die innerhalb der letzten 10 Jahre mindestens 5 Jahre in einer der 9 Gemeinden der DG wohnhaft waren, oder
  - innerhalb der letzten 10 Jahre mindestens 5 Jahre ihren Arbeitsplatz in der DG hatten.

### Anmerkungen zu Artikel 13 des Dekretentwurfs:

Auf 10 Wohneinheiten sollen also demnächst 2 Personen kommen, die aus einer „schlechten“ Wohnung stammen, 3 Personen, die über 65 sind oder mit Gesundheitsproblemen (wer definiert diese?) und 5 Personen mit einer lokalen Bindung...

**Werden Menschen die beeinträchtigt und lokal gebunden sind dann doppelt gezählt?**

**An wen geht die Wohnung eins? – Die konkrete Vergabe ist anhand dieser Aussagen nicht verständlich.**

Hier findet eine deutliche Priorisierung zugunsten von Menschen über 65 statt, die in der Realität aufgrund ihres „ruhigen“ zuverlässigen Wesens eher eine kleine Wohnung auf dem privaten Wohnungsmarkt zugesprochen bekommen als andere. **So wäre es für uns denkbar gezielt für dieses Publikum mit Mietbeihilfen auf dem privaten Wohnungsmarkt zu arbeiten.**

Auch stellt sich die Frage, **ob genügend Sozialwohnungen** den Bedürfnissen der über 65 oder „gesundheitlich beeinträchtigten“ Menschen **zur Verfügung stehen**.

Generell ist dieses Vorgehen sehr theoretisch, liest es sich als seien die Wohnungen aktuell leerstehend und könnten durch die Personen in den Kategorien gefüllt werden. – Es stellt sich uns die Frage ob dies dem **aktuellen Bedarf der bei ÖWOB eingetragenen Wartenden entspricht**.

**Das aktuell vorgeschlagene Vergabeverfahren trifft nicht die Realität und ist weder transparent noch nachvollziehbar.**

#### Anmerkung zu Artikel 14 des Dekretentwurfs

**Betrifft: Abweichungen der Vergabeart**

*Art. 14 – Artikel 88 desselben Gesetzbuches, aufgehoben durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt wieder eingeführt:*

*“Art. 88 – §1 – In Abweichung von Artikel 87 sind abweichende Zuweisungskriterien für Haushalte in den folgenden Situationen anwendbar: [...]*

*§2 – Die Ausschüsse für die Zuweisung der Wohnungen können mittels einer begründeten Entscheidung von den in Artikel 87 aufgeführten Zuweisungskriterien abweichen:*

- 1. im Fall von höherer Gewalt, die vom Bürgermeister der Gemeinde bestätigt wird;*
- 2. aus Gründen der sozialen Dringlichkeit oder des sozialen Zusammenhalts für höchstens zehn Prozent der Zuweisungen, die im Laufe eines Kalenderjahres in jeder Gemeinde vorgenommen werden.“*

**Zu §2 Punkt 2: Wer definiert „Soziale Dringlichkeit und sozialen Zusammenhalt“ und wenn es einen Grund gibt, wieso kann man diesen auf max. 10 % der Vergaben in der Gemeinde pro Jahr beschränken?**

#### Anmerkung zu Artikel 16 des Dekretentwurfs

**Betrifft: Modalitäten der Vergabebedingungen** / das Antragsverfahren / das Zuweisungsverfahren / das Einspruchsverfahren.

*Art. 16 – Artikel 90 desselben Gesetzbuches, aufgehoben durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt wieder eingeführt:*

*„Art. 90 – Die Regierung bestimmt für die Anwendung des vorliegenden Abschnitts:*

- 1. die weiteren Modalitäten der Vergabebedingungen;*
- 2. das Antragsverfahren;*
- 3. das Zuweisungsverfahren;*
- 4. das Einspruchsverfahren;“*

**Unter welchen Bedingungen kann die Regierung weitere Modalitäten bestimmen bei den Vergabebedingungen?**

## Anmerkung zu Artikel 21 des Dekretentwurfs

### Betrifft: Mietpreisberechnung

*Art. 21 – Artikel 94 desselben Gesetzbuches, aufgehoben durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt wieder eingeführt:*

*„Art. 94 –*

*§1 – Die Regierung legt die Mietpreisberechnung, einschließlich der Festlegung der Kosten und Lasten, sowie die Modalitäten und Bedingungen zur Anpassung des Mietpreises fest. Dabei werden die folgenden Aspekte berücksichtigt:*

- 1. die Haushaltszusammensetzung des Mieters;*
- 2. die Kategorie, der der Mieter aufgrund seines Einkommens zugeordnet wird;*
- 3. die Entstehungskosten, die Qualität, die Energieeffizienz und die Lage der Wohnung.*

*In Abweichung von Absatz 1 kann die Regierung für Wohnungen des mittleren Wohnungsbaus eine unterschiedliche Mietpreisberechnung festlegen. Die Anpassung des Mietpreises an die Lebenshaltungskosten erfolgt gemäß den durch die Regierung bestimmten Bedingungen.*

*§2 – Werden neben der gemeinnützigen Wohnung andere Räume durch den Mieter angemietet, legt der Vermieter die Höhe des Mietpreises frei fest.*

*§3 – Die Regierung bestimmt, in welcher Höhe der Mieter eine Mietkaution hinterlegt, sowie die weiteren Modalitäten zur Einzahlung, Auszahlung und gegebenenfalls Sicherung der Mietkaution.“*

Neu ist hier, dass künftig die Qualität der Wohnung, die Energieeffizienz und die Lage der Wohnung in der Mietpreisberechnung mitberücksichtigt werden sollen.

- **Was gilt als „Referenzmiete“, wer legt diese fest?**
- **Gibt es je nach Lage in einer Gemeinde unterschiedliche „Gebiete“?**

Laut dem geplanten Artikel 94 im Dekretentwurf soll für Wohnungen des mittleren Wohnungsbaus eine andere Mietpreisberechnung erfolgen.

- **Wie soll diese Mietpreisberechnung genau aussehen?**
- **Ab wann wird eine Wohnung dem „mittleren Wohnungsbau“ zugeordnet?**

## Anmerkung zu Artikel 41 des Dekretentwurfs

### Betrifft: Wohnungspolitik der Gemeinden

*Art. 41 – Artikel 188 desselben Gesetzbuches, zuletzt abgeändert durch das Dekret vom 12. Dezember 2019, wird wie folgt ersetzt:*

*„Art. 188 – Auf der Grundlage der Erklärung zur Wohnungspolitik und unter Einhaltung der Leitlinien der Deutschsprachigen Gemeinschaft erarbeitet jede Gemeinde ein sechsjähriges Aktionsprogramm in Sachen Wohnungswesen. Die Aktionsprogramme der Gemeinden umfassen sowohl die Auskunft über den Bedarf im Bereich des Wohnungsmarkts in der jeweiligen Gemeinde als auch die für ihre Legislaturperiode vorgesehenen Schwerpunkte. Die Regierung unterstützt auf Anfrage die Gemeinden bei der Erstellung der Aktionsprogramme. Die Aktionsprogramme werden vom Gemeinderat verabschiedet. Ihre Erstellung erfolgt im Rahmen eines partizipativen Vorgangs unter Einbeziehung der im Bereich der Wohnungspolitik relevanten Akteure.“*

**Sofern die Gemeinden aus gegebenen Gründen nicht über ausreichend Wohnungen verfügen, ist es vorgesehen, dass den Gemeinden „Strafen“ auferlegt werden (können)? Wenn ja wie sehen die Bedingungen aus?**

## Zu Kapitel 2 – Abänderung des Dekretes vom 18. März 2002 zur Infrastruktur

Betrifft: Gemeinden können Projekte einreichen und die Regierung und die Antragsteller schließen ein Abkommen ab über die Finanzierung und die künftige Verwaltung dieser Wohnungen

*Art. 48 – In Kapitel II des Dekrets vom 18. März 2002 zur Infrastruktur wird folgender Abschnitt 7, der die Artikel 44.7 und 44.8 umfasst, eingefügt:*

*„Abschnitt 7 – Öffentlich geförderter Wohnungsbau*

*Art. 44.7 – Kommunalen öffentlich geförderter Wohnungsbau*

*Unbeschadet des Titels II Kapitel III und des Titels III Kapitel V des Wallonischen Gesetzbuchs über nachhaltiges Wohnen werden in Abweichung von Artikel 11 Absatz 2 ausschließlich die von Gemeinden eingereichten Anträge auf Bezuschussung von Infrastrukturvorhaben zur Schaffung, Verbesserung oder Anpassung von gemeinnützigen Wohnungen im Sinne desselben Gesetzbuchs berücksichtigt.*

*Art. 44.8 – Abkommen*

*Der gemäß Artikel 21 erteilten Zusage zur Gewährung des Zuschusses für Infrastrukturvorhaben zur Schaffung, Verbesserung oder Anpassung von gemeinnützigen Wohnungen wird ein zwischen der Regierung und dem Antragsteller abgeschlossenes Abkommen beigelegt, das die weiteren Modalitäten zur Verwaltung dieser Wohnungen unter Einhaltung der im Wallonischen Gesetzbuch über nachhaltiges Wohnen festgelegten Bestimmungen regelt.“*

- **Mit wem schließt der Antragsteller ein Abkommen über die Verwaltung ab?**
- **Wenn die Gemeinde die Wohnung baut, verwaltet dann ein dritter?**
- **Zu welchem Zwecke darf eine Gemeinde Wohnraum schaffen?**
- **Unter welchen Bedingungen wird der Wohnraum gefördert?**
- **Auf welche Gesetze Bezieht sich Artikel 50 des Dekretentwurfs?**



## Abschließende Stellungnahme

Leider bezieht sich der vorliegende Dekretentwurf ausschließlich auf Änderungen im sozialen Wohnungsbau.

Ein wichtiger Hebel für gesundheitsverträgliches Wohnen - insbesondere für Menschen mit geringem Einkommen - ist aber auch der private Wohnungsmarkt. Hier gibt es eine Vielzahl prekärer Mietwohnungen. Leider sind die Spielräume und Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden sehr begrenzt. Hier sollte stärker auf Sanktionen und verpflichtende Renovierungsarbeiten gesetzt werden.

Insbesondere einkommensschwache Familien mit Kindern haben in Eupen derzeit kaum Möglichkeiten, guten Wohnraum zu erhalten.

Mietbeihilfen werden im vorliegenden Dekretentwurf nicht behandelt, sind aber eine gute Unterstützung für Menschen, die auf dem privaten Wohnungsmarkt mieten, nur dass gerade diese Wohnungen in den seltensten Fällen energetisch gut abschneiden.

Hier sehen wir auch einen Zusammenhang mit der Aufgabe der Gemeinden, die Gesundheit und Sicherheit der Wohnungen zu kontrollieren.

Mieter, die zu sehr auf prekäre Wohnverhältnisse angewiesen sind, müssen diese akzeptieren, um nicht in die Obdachlosigkeit abzugleiten.

Es gibt deutliche Anzeichen dafür, dass Wohnraum möglichst gewinnbringend genutzt wird. Häufig entspricht er jedoch weder den Sicherheitsanforderungen noch den energetischen Standards. Viele Mieter melden sich aus Angst vor Wohnungsverlust oder Repressalien gar nicht erst bei den Gemeinden.

Wenn die Gemeinden den Wohnraum kontrollieren, haben sie zu wenig Instrumente, um hier aktiv zu werden. Letztlich bleibt nur die Erklärung der Unbewohnbarkeit. Dies führt jedoch in den meisten Fällen dazu, dass die Menschen anderweitig untergebracht werden müssen, der bestehende Wohnungsmarkt aber kaum Möglichkeiten für diese Zielgruppe bietet.

Die Folge ist, dass die Wohnung leer steht oder nur unter minimalen Sicherheitsaspekten renoviert wird. Die Gemeinden müssen die Wohnung wieder freigeben und der Kreislauf beginnt von vorne. Hier sollte es erklärtes Ziel sein, durch gemeinsames Handeln (u.a. verstärkter Einsatz von Verwaltungsstrafen) den Gebäudebestand langfristig zu verbessern.



## **ANLAGE II.5**

### **STELLUNGNAHME DER GEMEINDE RAEREN**

## Anhörung zum Dekret Wohnungswesen vom 18. März 2023,

### Stellungnahme der Gemeinde Raeren:

#### Investitionen und Mietberechnung:

Beide Punkte sehe ich als eng verknüpft.

In den kommenden Jahren sind noch viele Sanierungen der in die Jahre gekommenen, öffentlich geförderten Sozialwohnungen durchzuführen.

Dies geschieht derzeit fast ausschließlich mit Zuschüssen der öffentlichen Hand.

Hier werden glücklicherweise in den kommenden Jahren Zuschüsse in Millionenhöhe in den Wohnungen verarbeitet.

Wir müssen allerdings dahin kommen, dass die Mieteinnahmen der Wohnungsbaugesellschaft zu Neubau und Sanierung wieder mehr Spielraum hergeben.

Die Einnahmen aus mittlerem Wohnungsbau wie auch der Sozialwohnungen – die Mietberechnung muss neu ins Auge gefasst werden.

Bei Letzteren kann bei energetisch sanierten und ggf. in Zukunft mit PV-Anlagen ausgestatteten Wohnungen oder als Teilhaber einer Energieerzeugungsgemeinschaft die Miete nicht mehr auf 20% des Einkommens gedeckelt bleiben.

Es muss eine Feinabstimmung erfolgen u.a. gemäß Energiepass, um eine Win-Win-Situation zwischen Wohnungsbaugesellschaft und Mieter genau bewerten zu können.

Die Berechnung von maximal 20% des steuerbaren Haushaltseinkommens ist eine althergebrachte Größe, aus einer Zeit, wo Sozialwohnungen keine eigene Energieerzeugung und einen geringen Energiestandard besaßen. In dieser Zeit war die verbrauchte Energie vergleichsweise billig.

Die Miete kann bei energetischen Sanierungen natürlich auf einen höheren, fixen Satz des Haushaltseinkommens festgelegt werden.

Es kann aber auch eine zusätzliche Win-win-Vereinbarung bei der Installation von solarer Energieerzeugung oder tiefgreifender Sanierung zwischen Vermieter und Mieter abgeschlossen werden. Die Reduzierung der Energiekosten kann zwischen den Parteien aufgeteilt und ein Kapitalrückfluss zum Vermieter/Wohnungsbaugesellschaft generiert werden.

Das finanzielle Maß der Dinge kann ein aktualisierter Energiepass der Wohnung sowie die Energiepreisentwicklung liefern.

Die Nuancen von energetischer Verbesserung einer Wohnung können im Gegensatz zu einer pauschalen Mieterhöhung feiner abgestimmt werden.

#### Wohnungsvergabe:

Die Einführung einer 4. Einkommenskategorie zur Vergabe von mittlerem Wohnungsbau begrüßen wir ausdrücklich, da sie die Möglichkeit einer Durchmischung des Wohnbestandes ermöglicht.

Viele der als „Siedlungen“ bezeichneten, aus den 70er Jahren stammenden Häusern in unserer Gemeinde sind relativ gleich aufgebaut. Diese Gruppierungen müssen zukünftig auch umstrukturiert werden, um Wohnungen in verschiedenen Qualitäten und Größen im gleichen Viertel anbieten zu können.

Die Unterbelegung vieler dieser Häuser ist ein Problem. Die neue Wohnungsvergabe muss es ermöglichen können, dass Senioren bevorzugt im Viertel eine angepasste Wohnung angeboten bekommen können, wenn die Kinder aus dem Haus sind. Niemand der älteren Bewohner sollte gegen seinen Willen nach einem Leben am selben Ort entwurzelt werden.

Wie vorgenannt muss allerdings zunächst die Sanierung des Bestandes an Sozialwohnungen gestemmt werden. Die Schaffung von neuem, mittlerem Wohnungsbau könnte aufgrund von begrenzten Mitteln und Fachkräften erst verzögert geschehen.

Die Funktionalität der Vergabe nach Kontingenten sollte vor Verabschiedung des Dekretes anhand von Fallbeispielen sorgfältigst geprüft werden. Uns ist es unter anderem sehr wichtig, dass die Vergabe nach lokaler Bindung und nach Förderung von Arbeitsverhältnissen geschieht. Die angedachte Vorgehensweise lässt vermuten, dass diese Eigenschaften bei der monatlichen Wohnungsvergabe zu weit nach unten rutschen bzw. gar nicht berücksichtigt werden.

Die Vergabe nach Punkten an sich ist nicht grundsätzlich schlecht. Sie scheint relativ klar zu sein, da es kaum Fälle für die Einspruchskammer gab. Die Vergabe nach Kontingenten könnte ggf. zukünftig mehr Beschwerdefälle ergeben. Dies würde den Erhalt dieser Instanz zwingend anraten. Ombudsverfahren und Beschwerdemanagement können Vergabebeschlüsse nicht aufheben. Die Personen mit Notlagen werden zusätzlich in juristische Verfahren gedrängt.

Der Aufwand, dem Mietkandidaten Erklärung zu liefern, warum er eine Wohnung nicht erhält, liegt wesentlich höher.

Die Vergabe nach Punkten könnte unter Umständen reformiert und an die Bedürfnisse in der DG angepasst werden.

Die lokale Bindung muss gut formuliert und bewertet werden. Es dürfen z.B. keine Fälle entstehen, dass jemand in St. Vith arbeitet und vorrangig eine Wohnung in Raeren erhalten soll.

„Arbeit muss sich lohnen“ könnte auch im Kontext des Wohnens angewendet werden, in dem nicht nur das Einkommen an sich als Zugangskriterium zählt. Das Bewerten eines Arbeitsverhältnisses, (wahrscheinlich auch meist im Niedriglohnbereich) in der Zuteilung, erachten wir als sehr wichtig.

Denkbar wäre es auch, dem Fachkräftemangel mit der Wohnungsvergabe zu begegnen. Mangelberufe wie z.B. Pflege könnten bei der Vergabe des mittleren Wohnungsbaus oder in der oberen Einkommenskategorie 3 berücksichtigt werden. Eine klare und kontinuierliche Einstufung als Mangelberuf muss dann hierzu z.B. vom Arbeitsamt regelmäßig geliefert werden.

Eine lokale Bindung, neben Einkommensgrenzen, nicht nur der Zeitpunkt der Einschreibung werden derzeit in unserer Gemeinde bei der Zuteilung von Grundstücken für den mittleren Wohnungsbau praktiziert. Die Bewertung der lokalen Bindung in der Vergabe von geschaffenem mittlerem Wohnungsbau wäre auch hier wünschenswert.

#### Soziale Betreuung:

Laut unseren Auskünften aus der Wohnungsbaugesellschaft leistet ein Hausmeister wichtige Sozialbetreuung auf dem Terrain. Er bewegt sich ständig in den Mietobjekten, zwischen den Mietern

und erfasst so fast automatisch die Konflikte zwischen Nachbarn oder soziale Härtefälle bei den Mietern.

Das Kontingent Hausmeister (0,5 VZÄ/500 Whg) sähen wir gerne im Dekret erhöht, es beträgt derzeit 1,3 VZÄ auf 1300 Wohnungen der ÖWOB.

Sonstiges:

Art. 188 -. Auf der Grundlage der Erklärung zur Wohnungspolitik und unter Einhaltung der Leitlinien der Deutschsprachigen Gemeinschaft **erarbeitet jede Gemeinde ein sechsjähriges Aktionsprogramm in Sachen Wohnungswesen.**

Die Aktionsprogramme der Gemeinden umfassen sowohl die Auskunft über den Bedarf im Bereich des Wohnungsmarkts in der jeweiligen Gemeinde als auch die für ihre Legislaturperiode vorgesehenen Schwerpunkte.

**Die Regierung unterstützt auf Anfrage die Gemeinden bei der Erstellung der Aktionsprogramme.**

**Die Aktionsprogramme werden vom Gemeinderat verabschiedet. Ihre Erstellung erfolgt im Rahmen eines partizipativen Vorgangs unter Einbeziehung der im Bereich der Wohnungspolitik relevanten Akteure.**

Zu diesem Punkt wünschen wir uns vor Verabschiedung des Dekretes als Gemeinde eine Konkretisierung zu diesem nach Abänderung recht offen gehaltenen Artikels. Wie sind die Anforderungen? Wie und welche Akteure des Wohnungswesens werden partizipativ eingebunden? Wie sieht die Unterstützung der Regierung konkret aus? Wird hier über Leitlinien, die die Regierung auferlegt die Gemeindeautonomie beschnitten? Letzteres ist der Stellungnahme der Union des Villes et Communes entnommen, die auch von der Auferlegung verbindlicher Ziele für Gemeinden, die nicht über genügend Sozialwohnungen verfügen, spricht. (Diese Stellungnahme wurde im Rahmen der Anhörung durch die Bürgermeister hinterlegt)

Zu den Auflagen sind im Dekret keine Mittel zur Umsetzung wie ggf. ein gesonderter Fonds vorgesehen.

Generell werden sich viele Dinge im Ausführungserlass statt im Dekret abspielen und hierüber können wir nun nur mutmaßen.

Vor einer vorschnellen Verabschiedung sollte sich die Zeit einer weiteren Überarbeitung des Dekretes genommen werden.

*Mario Pitz*

*Schöffe der Gemeinde Raeren*

## **ANLAGE II.6**

### **STELLUNGNAHME DER STADT ST. VITH**

## Anhörung 18.03. Nachhaltiges Wohnen:

---

Stellungnahme Stadt St. Vith

Sehr geehrter Herr Präsident,

Sehr geehrter Herr Minister,

Werte Parlamentarier,

Sehr geehrte Damen und Herren,

der Dekretentwurf beinhaltet Einiges, was man mit Sicherheit begrüßen kann.

Aber es sind auch einige Punkte enthalten, wo man sich schon Fragen stellen kann, Anmerkungen hinzufügen sollte und Punkte, wo man klar widersprechen muss.

Begrüßen kann man die Aufteilung in 80% sozialen Wohnungsbau und 20% mittleren Wohnungsbau sowie die Schaffung der Kategorie 4.

Sie wird mit Sicherheit eine Verbesserung im Bezug auf die Durchmischung der Mieter mit sich bringen.

Zudem werden die Einkünfte der Gesellschaft steigen,

was wiederum bessere finanzielle Möglichkeiten für die Gesellschaft für zukünftige Investitionen schafft.

Ein gewisses Kontingent an Wohnungen für auswärtige Facharbeiter in Mangelberufen, z.B. im Krankenpflegebereich wäre zudem sinnvoll.

Die Prozentformel der Vergabekriterien ist schon ein Zahlenspiel für Fortgeschrittene.



In diesem Zusammenhang finden wir die chronologische Reihenfolge nur sinnvoll, wenn Kandidaten absolut gleichwertig sind, was eher selten der Fall ist.

Eine Zuteilung anhand einer Uhrzeit des Antrages festzulegen ist im Zusammenhang mit den sozialen Schicksalen vieler Mietkandidaten schon bedenklich.

Man sollte besser weiterhin die individuelle Situation der Mietkandidaten mit Punkten beziffern.

Die lokale Bindung war in meiner Erinnerung von der letzten Anhörung eher noch lokaler gemeint.

Die Schule wird gar nicht mehr berücksichtigt und der Mietkandidat muss nur in einer der neun Gemeinden einen gewissen Zeitraum gelebt oder gearbeitet haben.

Unsere deutschsprachige Gemeinschaft ist zwar überschaubar, aber die Distanzen vom Norden bis zum Süden sind für manche doch recht groß.

Was nützt es Mietkandidaten, wenn sie einen lokalen Bezug zum Norden haben und dann in den Süden wechseln müssen und umgekehrt?

Eine Gebietseingrenzung Nord bzw. Süd wäre hilfreicher.

Bei der Bewertung der Mietkandidaten sollte eine Arbeitsstelle auch eine wichtige Rolle spielen.

Da manche nur Teilzeit bzw. im Niedriglohnbereichen arbeiten, sind deren finanziellen Möglichkeiten auch begrenzt.

Auch diese Mitmenschen haben einen Anspruch auf eine bezahlbare Wohnung. Die bisherigen Möglichkeiten der Punktvergabe sollten daher im Dekret verbleiben.

Die Schaffung von zusätzlichen Stellen für Sozialreferenten und einem Hausmeister mit technischer und sozialer Ader ist zu begrüßen.

Das Stundenkapital für den Hausmeister ist aber sehr überschaubar.

Bei 0,5 VZÄ für 500 Wohnungen bedeutet das, dass er z.B. für St. Vith 5 Stunden die Woche hat, um eine Runde durch alle 130 Wohnungen zu machen.

Er sollte also daher auch sportlich fit sein, um das Pensum zu schaffen.

Zu bedauern ist, dass die Beschwerdekammer abgeschafft wird.

Auch wenn sie wenig genutzt wurde, war sie eine einfache Möglichkeit ggf. zu reagieren.

Ich kann mir nicht vorstellen, dass der Arbeits- / Kostenaufwand so groß wäre, wenn man sie beibehalten würde.

In der letzten Anhörung wurde der Artikel zum Aktionsplan schon intensiv angesprochen.

Dieser Plan stellt für uns mehrere Fragezeichen dar.

Zum einem sind es eher die ÖSHZ's und die Wohnungsbaugesellschaft an sich sowie die sozialen Immobilienagenturen, welche den Bedarf und die Ist-Situation auf dem Markt kennen und weniger die Gemeinden.

Es ist deren direktes Betätigungsfeld und eher weniger das der Gemeinden. Dies wurde damals auch schon mitgeteilt.

Zudem wirft dieser Abschnitt in der Begründung des Ministers große Fragezeichen auf.

Was bedeutet „indem sie jeder Gemeinde mit einem unzureichenden Angebot“?

Wieviel ist dieses „unzureichend“ und wer legt das fest?

Und ein noch größeres Fragezeichen muss man bei dem Rest dieses Satzes machen: „ein verbindliches soziales Ziel auferlegt“.

Wo ist da die Autonomie der Gemeinden bei diesem Thema, wenn man von außen Ziele auferlegt bekommt?

Dieser Artikel als auch die Begründung des Ministers ist in unseren Augen ein schwerer Eingriff in der Gemeindeautonomie.

Auch wenn der Wunsch der Regierung nach mehr und besseren Sozialwohnungen nachvollziehbar ist, ist diese Methodik des „Auferlegens“ weder sozial noch demokratisch, sondern eher von außen aufgezwungen um nicht diktiert zu sagen.

Die Gemeinden werden defakto entmachtet, wenn sie diese noch unbekannten Zielen nicht entsprechen.

Die Gemeinden und die Regierung der deutschsprachigen Gemeinschaft arbeiten in unseren Augen in vielerlei Hinsicht sehr konstruktiv und respektvoll miteinander.

Diese Art des Diktates gehört sich daher nicht.

Daher sollte dieser Artikel schleunigst überarbeitet werden, wenn nicht sogar entfallen.

Gemeinden, die bereits jetzt oder in Zukunft eine höhere Belastung von Wohnungen haben, sollten zudem mittels eines Fonds unterstützt werden.

Zum Schluss möchten wir die Regierung als auch das Parlament daher auffordern, in einzelnen Artikel Passagen etwas zu überdenken und zu verfeinern.

Danke.



## **ANLAGE II.7**

### **STELLUNGNAHME DER ÖSHZ EUPEN, KELMIS UND ST. VITH**

## ÖFFENTLICHES SOZIALHILFEZENTRUM

## EUPEN



## NOTE

BETRIFFT	<b>Entwurf einer Stellungnahme der ÖSHZ von Kelmis, St. Vith und Eupen anlässlich der Anhörung der Neufassung des Dekrets zum öffentlichen Wohnungsbau</b>
----------	--

1. Zum Zeitpunkt der Verabschiedung: das Dekret fasst wesentliche Bestandteile der Regelung zur Zuteilung der ÖWOB-Wohnungen und zur Begleitung neu und bricht mit einigen grundlegenden Prinzipien der bisher bestehenden Regelung ohne einen neuen inhaltlichen Konsens mit den Akteuren des Sektors definiert zu haben .

## 2. Neue Verteilungsart

- Wohnungszuteilung und berufliche Tätigkeit
  - arbeitsfähige Mieter, haben die Verpflichtung sich beim Arbeitsamt einzutragen. Die Regierung will das Kriterium im Erlass definieren. Wer beurteilt nach welchen Kriterien im Einzelfall?
  - Jetzt werden Kandidaten, die arbeiten, mit 4 Punkten priorisiert, im neuen Dekret macht es keinen Unterschied mehr ob der Kandidat arbeitet oder nicht.
  - Die ÖSHZ stellen fest, dass Personen mit geringem Einkommen verstärkt zu einer neuen Kundschaft gehören. Das neue Zuteilungssystem priorisiert diese Klientel nicht ausreichend. Die Regelung bei Nichtvergabe wegen Mangel an Kandidaten in eine, bestimmten Kontingent wird nur von unten nach oben und nicht anders herum weiter gegeben (Einkommenskategorie)
- Kriterium Senioren –Invalide-Personen mit Behinderung
  - 30 % der Wohnungen werden für über 65 Jährige bei Ankunft reserviert. Wie zählen die Personen, die 65 Jahre alt werden, wenn sie bereits in einer Wohnung des öffentlichen Wohnungsbaus sind?
  - Ist 30 % nicht zu viel? Gruppe im Kontingent 2 (Senioren älter als 65 und Menschen mit Beeinträchtigung machen auf Basis der Zahlen aus dem Tätigkeitsbericht der ÖWOB von 2022 nur insgesamt knapp 25 % aus.
  - Invalide ist nicht dasselbe wie Beeinträchtigung (=anerkannte Behinderung). Das jetzige System teilt Punkte wegen einer Behinderung, Arbeitsunfall oder Berufserkrankung zu. Was bedeutet die neue Definition im Dekret? Wer beurteilt das, z.B. „massive gesundheitliche Beeinträchtigung“? Sollte man nicht auf bestehende

gesundheitliche Beurteilungen, Bescheinigungen oder Einstufungen zurückgreifen?

- Kriterium soziale Dringlichkeit
  - Soziale Dringlichkeit: „10% der Zuweisungen, die im Laufe eines Kalenderjahres in einer Gemeinde vorgenommen werden“
  - Wie wird eine Einheitlichkeit der Beurteilung garantiert und wer tut das? Wer vergibt soziale Dringlichkeit? Vergabekomitee ?
  - Im Norden der DG sind 80 % der Sozialhilfefälle, über 50 % allein in Eupen. Aktuell sind in Bütgenbach alle Wohnungen belegt. Keine Zuweisung im Jahr 2023, darf Bütgenbach keine soziale Dringlichkeit vergeben? Was passiert, wenn soziale Dringlichkeit besteht, aber keine Obdachlosigkeit?
  - Soziale Dringlichkeit deckeln auf Basis Einwohner Gemeinde, der Anzahl Sozialwohnungen, der sozialen Bedarfen der Gemeinde,...
  - Es ist zu befürchten, dass die ÖSHZ Kundschaft weniger Zugang hat, obwohl jetzt schon ein Mangel besteht
- Kriterien und Einfluss auf Verschiebung von Sozialhilfefällen:
  - Gefahr, dass die soziale Dringlichkeit in Kontingent Obdachlos ausgenutzt wird
  - Kontingent "Obdachlos" (20 %) lässt auch Obdachlose aus anderen Regionen zu (entgegen der lokalen Bindung). Ist hier nicht eine Verschiebung von Sozialhilfefällen zu befürchten?
  - Bürgermeister haben die Möglichkeit höhere Gewalt zu bescheinigen, wird das nicht zur Verschiebung von Sozialhilfefällen einladen? Verviers oder Baelen hätten dann auch Priorität?

### 3. Sozialbegleitung

- Artikel 28 definiert eine Intervention des ÖSHZ in der Sozialbegleitung im Bereich des öffentlichen Wohnungsbaus.
- Zu hinterfragen ist inwiefern das Dekret den ÖSHZ eine solche Zuständigkeit zuweisen kann. Die Kapitel 1 und 4 des Grundlagengesetzes, die die Tätigkeit des ÖSHZ betreffen sind in föderaler Zuständigkeit verblieben. Die Gemeinschaften sind für die Struktur, Personal und Finanzverwaltung des ÖSHZ zuständig. Artikel 60§3 sieht zudem vor, dass das ÖSHZ über die geeignete Form der Hilfe entscheidet.
- Aus Sicht der ÖSHZ ist wünschenswert, dass ÖWOB die Möglichkeit der Sozialbegleitung hat. Ob hierfür nur Begleiter mit einem Bachelor-Diplom in Frage kommen, ist wegen der heutigen Praxis von ÖWOB (Abitur, Fachabitur) zu begründen.
- Es ist sehr fraglich, ob die ÖSHZ in ihrer Sozialbegleitung Menschen aus dem mittleren Wohnungsbau in ein Eigenheim bringen müssen?? Dies wäre einemehrfache Bevorzugung des Klientels mit Krediten + mittlerer öffentlich geförderter Wohnungsbau + Sozialarbeiter
- Die Geheimhaltungspflicht der ÖSHZ ist strafrechtlich sanktioniert und Ausnahmen restriktiv zu interpretieren. Das geteilt Berufsgeheimnis

ermöglicht Ausnahmen insofern der Informationsaustausch im Interesse des Kunden geschieht. In diesem Rahmen können auch Integrationsverträge mit ÖWOB als externem Partner geschlossen werden.

4. Abschaffung Beschwerdekammer? Sollte diese nicht beibehalten werden? Ist momentan die einzige Möglichkeit den Beschluss des Vergabekomitees aufzuheben. Geht ansonsten nur per Gerichtsverfahren.
5. Vergabe nach Kontingent und Chronologie Werden hierdurch tatsächlich die Menschen priorisiert, die auf Grund ihrer Situation am dringendsten eine Wohnung brauchen? Das momentane Punktesystem berücksichtigt die persönliche Situation UND die Wohnungsnot. Warum behält man das Punktesystem nicht bei und baut die lokale Bindung per Punkte ein?
6. Strategische Planung. Der Dekretentwurf sieht vor, dass jede Gemeinde und die Regierung jeweils am Anfang einer Legislaturperiode einen Aktionsplan zur Wohnungsbaupolitik erstellen. Ist dieser methodische Ansatz zielführend oder wäre es nicht wesentlich effizienter, einen Prozess zur Erstellung eines Aktionsplans zwischen Regierung und Gemeinden - unter Einbeziehung aller relevanten Akteure und gegebenenfalls mit wissenschaftlicher Begleitung - zu organisieren?

15.03.2024



## **ANLAGE II.8**

### **STELLUNGNAHME DER SOZIALEN IMMOBILIENAGENTUREN**

## **Anhörung im Ausschuss I für Wohnungswesen des Parlaments der Deutschsprachigen Gemeinschaft**

18. März 2024

### *Stellungnahme der Sozialen Immobilienagenturen Tri-Landum und „Wohnraum für Alle“*

#### **A. Einleitung**

Die beiden Sozialen Immobilienagenturen in der Deutschsprachigen Gemeinschaft, Tri-Landum und „Wohnraum für Alle“, gehen in ihrer täglichen Arbeit in allen Bereichen von einem positiven Menschen- und Gesellschaftsbild aus. Die MitarbeiterInnen arbeiten in Hinblick darauf mit Wohnungssuchenden, Mietern, Eigentümern, Partnerdiensten im Netzwerk und mit den Behörden stets in einer sich gegenseitig unterstützenden Optik. Vor allem im Umgang mit ihrem Zielpublikum, den Menschen in schwierigen und prekären Lebenssituationen, hat diese Haltung zur Folge, dass keine Kontrolle nötig ist. Der gute und mitunter intensive Kontakt zu den Nutznießern der Sozialen Immobilienagenturen bewährt sich hier nachhaltig.

Die Verantwortlichen von Tri-Landum und „Wohnraum für Alle“ bemerken, dass das System sehr selten „ausgenutzt wird“. Es gibt für die Mieter und Vermieter, mit denen sie zusammenarbeiten genügend Sicherheit und damit kaum Grund dazu.

Seit nunmehr fast drei Jahrzehnten bewährt sich diese positive Herangehensweise, indem auf den Stärken der Menschen aufgebaut wird, statt die Schwächen hervorzuheben oder zu bestrafen. Die Sozialen Immobilienagenturen haben zum Ziel, die Menschen zur Teilhabe an der Gesellschaft zu befähigen, die davon noch ausgeschlossen sind. (Sanktionen sind der falsche Weg.)

#### **B. Soziale Begleitung**

Diese Vision fußt auf der sozialen Begleitung, welche wiederum auf dem Prinzip beruht, dass vermeintliche Fehler erlaubt sind und uns langfristig robuster und resilienter machen. So begleiten die Sozialen Immobilienagenturen mitunter jahrelang Familien in sich verändernder Intensität und sorgen so dafür, dass viele Menschen stabil und gut leben können.

In der Sozialarbeit ist es immer schwierig, die verschiedenen Aspekte des Menschseins, die verschiedenen Bedürfnisse der begleiteten Personen zu erfassen, geschweige denn, sie in einem nächsten Schritt dann zu trennen. Zu Beginn steht die Beziehungsarbeit. Die SozialarbeiterInnen der beiden SIA treffen die Menschen auf anderer Ebene als andere Dienste – in ihren eigenen vier Wänden, in ihrem zu Hause. Die SIA ermöglichen ihnen sogar das Dach über den Kopf. Wenn es um sie soziale

Integration beispielsweise geht, leisten die SIA wichtige Arbeit und von dort aus kann dann auch weiterorientiert werden. Dieser Zugang zu den Menschen und Familien ist außerordentlich wertvoll.

Die soziale Begleitung darf in Augen der SIA nicht zu einer leistungsorientierten Begleitung werden, da dies der falsche Ansatz für viele Menschen ist.

Übrigens: Auch die Beziehungsarbeit zu den Vermietern gehört in den SIA zum „Core Business“, das manchmal unterschätzt wird.

Die Verantwortlichen der Sozialen Immobilienagenturen möchten betonen, dass sie die soziale Begleitung beim ÖWOB nach wie vor für deutlich ausbaufähig halten. Die nötigen Mittel bekommt der ÖWOB noch nicht, und das wirkt sich negativ aus auf den Sektor.

### C. Finanzierung

Um diese Begleitung auf sozialarbeiterischer und administrativer Ebene gewährleisten zu können, benötigen die beiden Einrichtungen aus dem nicht-kommerziellen Sektor eine angemessene Finanzierung.

Wenn die Finanzierung bleibt wie jetzt, ist Wachstum möglich, d. h. gut zu stemmen was die personellen und finanziellen Ressourcen angeht. Die Sozialen Immobilienagenturen werden pro Verwaltungsmandat bezuschusst, d. h. zum jetzigen Zeitpunkt rund 2500 € jährlich pro verwaltete Wohneinheit.

Bei WfA suchen wir stets für um die 70-80, bei Tri-Landum ca. 150 aktive wohnungssuchende Haushalte.

### D. Vergabekriterien

Den beiden SIA ist es wichtig, dass sie ihre Vergabekriterien beibehalten können, da sie für ihre Art der Arbeit und der nachhaltigen Begleitung sinnvoll sind.

Das neue Vergabesystem für den ÖWOB halten die Verantwortlichen, wie auch im Gutachten des Beirats für Wohnungswesen und Energie angemerkt, für sehr komplex und eine Herausforderung für die Wohnungsbaugesellschaft. Dieses System ist wie gesagt gar nicht anwendbar auf die beiden SIA.

### E. Einkommenskategorien

Zurzeit vergeben die beiden SIA Wohnungen vor allem an Menschen aus den Einkommenskategorien 1 und 2 mit einigen sehr wenigen Einkommenskategorien 3. Zur Veranschaulichung: Tri-Landum und

„Wohnraum für Alle“ vermieten auf 273 Wohneinheiten aktuell nur zwei an Haushalte, die sich in der Einkommenskategorie 3 befinden, d. h. dass 271 Wohnungen an Menschen mit sogenannten „revenus précaires“ und „revenus modestes“ und nur selten die eine oder andere an Haushalte mit mittlerem Einkommen vermietet werden. Und die Anzahl Sozialwohnungen in der DG reicht zurzeit nicht aus! Wenn nun vom vorhandenen „Kuchen“ bis zu 20 % der ÖWOB-Wohnungen für noch besser Verdienende als die Kategorie 3 vergeben werden dürfen, dann steht die DG vor einem Problem, das sie selbst größer gemacht hat.

Die beiden SIA verstehen diese Entscheidung aus finanzieller Not im ÖWOB heraus, können sie aber nicht gutheißen, da die Auswirkungen für den gesamten Sektor spürbar sein werden. Wenn weniger Wohnraum beim ÖWOB für 1 und 2 zur Verfügung steht, dann brauchen wir in der DG noch mehr neuen sozialen Wohnraum und dafür auch mehr Mittel. Das ist ein Problem.

#### F. Lokale Bindung

Da eine der Zielsetzungen der beiden SIA darin besteht, langfristig passende Wohnungen an Menschen zu vermieten, achten sie seit jeher auf die Bindung der wohnungssuchenden Partei an den Ort, in der die potenzielle Wohnung sich befindet. Der administrative und begleitende Aufwand wäre zu groß und die SIA damit ineffizient, wenn die Vermittlung einer Wohnung nicht gut durchdacht wäre und allzu schnell revidiert werden müsste.

Aus diesem Grund orientieren sich die SIA am lokalen Bezug der Personen zur Ortschaft, in der es eine freie Wohnung gibt: Wo lebt die wohnungssuchende Partei bisher, wo gehen evtl. die Kinder zur Schule, wo befindet sich die erweiterte Familie, der Job, wo finden die Hobbys statt, besitzt der Haushalt ein Fahrzeug,...? Hier zählen für die SIA vor allem die Gemeinde bzw. das Stadtviertel. Es wird nach einem Umfeld gesucht, das auf lange Sicht zu den Mietern passt.

Die „lokale Bindung“ bekommt durch das Dekret eine neue Auslegung: Wer in den letzten zehn Jahren während mindestens fünf Jahren in der DG gewohnt und/oder gearbeitet hat, hat Vorrang auf eine Wohnung beim ÖWOB. Auch wenn dieses Vergabekriterium nicht direkt die beiden SIA betrifft, so wird es doch einen indirekten Einfluss auf deren Arbeit haben. Fünf Jahre in den vergangenen zehn Jahren, das ist viel. Die Ukrainer wären also vor allem bei den beiden SIA aufgenommen worden. So auch Menschen, die sich in einem regulären Asylverfahren befinden und noch nicht so lange in der DG sind. Außerdem Menschen, die in den letzten Jahren im Ausland gelebt haben und nun wiederkommen, weil ihre Situation sich verändert hat. Usw. Die Ausländer und Nicht-DG-Belgier gehören also in die beiden SIA... Das gibt den Vertretern der beiden SIA zu denken.

Außerdem laufen wir mit diesem Kriterium Gefahr, und das war eine Bemerkung, die im Beirat diskutiert wurde, Menschen in Armut zu treiben bzw. deren Armut zu verschärfen, wenn sie sich auf Biegen und Brechen eine vielleicht allzu teure Wohnung in der DG leisten „wollen“, um irgendwann für eine ÖWOB-Wohnung in Betracht gezogen zu werden.

#### G. Soziale Integration

Das effizienteste Mittel für die Integration von Menschen, die in prekären Lebenssituationen leben, ist die soziale Begleitung.

Einen verpflichtenden Spracherwerb und eine verpflichtende Arbeitssuche unter Androhung von Sanktionen jedwelcher Art halten die Verantwortlichen von Tri-Landum und „Wohnraum für Alle“ für nicht zielführend. Sie machen in ihrer täglichen Arbeit vor allem die Erfahrung, dass Menschen sich dann integrieren (wollen), wenn sie sich wertvoll und als Teil von etwas fühlen. Das bedeutet, dass der Weg hin zum Spracherwerb bzw. zu einer Beschäftigung über die soziale Begleitung relativ einfach und unkompliziert geht.

Diskriminierung hat in einer sozialen Immobilienagentur nichts verloren. Das sollte auch im ÖWOB weiterhin gelten. Die SIA raten dazu, diese Artikel im Dekret zu streichen, auch weil der damit verbundene administrative Aufwand und die Kontrolle mit dem jetzigen Personal des ÖWOB wohl kaum zu stemmen sein werden. Hier stehen die Fragen nach der Sinnhaftigkeit und nach dem hohen Aufwand im Raum.

#### H. Hausmeisterfunktion

Die SIA möchten erneut ihr großes Interesse daran bekunden, Hausmeisterarbeiten gemeinsam mit dem ÖWOB anzubieten. „Wohnraum für Alle“ arbeitet bisher noch hauptsächlich mit ehrenamtlichen Handwerkern und schätzt sich über diese Möglichkeit sehr glücklich. Bei beiden SIA muss vermehrt auf Unternehmer zurückgegriffen werden, deren Dienstleistungen den Mieter, den Vermieter oder auch die SIA selbst teuer zu stehen kommen.

#### I. Alle Art von Mietbeihilfen

Die sogenannten „Miet- und Umzugsbeihilfen“ (ehem. „ADeL, allocation de déménagement et de loyer“) und vor allem die „Mietabzüge“ („MAZ“) sind ein wichtiges Instrument zur Mieterleichterung. Vor allem die monatlich ausgezahlten MAZ sind wichtig für die SIA und sollten auf alle durch die SIA verwalteten Wohnungen ausgeweitet werden. Zurzeit bestehen noch vereinzelte Ausnahmen, die mit der Zeit völlig

an Sinnhaftigkeit verloren haben. Die Verantwortlichen bitten darum, diese Unterschiede mit diesem Dekret oder per Erlass aufzuheben.

#### J. Anreize für Eigentümer

Es gibt viele Anreize für Wohnungseigentümer, ihre Immobilien über die Sozialen Immobilienagenturen zu vermieten. Woran es allerdings fehlt, sind Anreize, diese Immobilien in guten Zustand zu versetzen bzw. diesen Zustand regelmäßig aufzubessern.

Die sogenannten „Renovierungsprojekte mit Mischfinanzierung“ sind ein gutes Instrument, durch das es „Wohnraum für Alle“ seit vielen Jahren gelingt, guten gesunden Wohnraum im Süden der DG zu erschließen. Den Ablauf eines solchen Projekts erklärt die Geschäftsführerin kurz während der Anhörung.

Dass diese Projektbegleitung auch nach der Übertragung der Zuständigkeit für das Wohnungswesen in 2020 von der DG bei der Wallonischen Region in Auftrag gegeben wird, kommt den SIA zugute. Im sogenannten „Fonds du Logement“ arbeiten zahlreiche Beamte in Vollzeitarbeitsverhältnissen, die somit täglich erreichbar sind und ohne die weitaus mehr Aufwand an der jeweiligen SIA und/oder den Bauherren/-damen hängen bleiben würde. Für die wenigen Projekte auf dem Gebiet der DG (zurzeit laufen drei konkrete Projekte und es gibt ca. vier eventuelle Projektvorhaben) wird es wahrscheinlich weder möglich noch sinnvoll sein, einen Dienst von dieser Größe und mit dieser Dienstleistung auf die Beine zu stellen. Die SIA raten also davon ab, diese Projekte in der DG eigenständig zu begleiten, weil das ihre Kapazitäten überschreiten würde. Allerdings sind die SIA angewiesen auf die Schaffung von Wohnraum über diesen Weg.

Achtung: Über die Renovierungsprojekte hinaus sind vielleicht die Energieprämien für Privathaushalte zu erwähnen, die aber nicht ausreichend Anreize bieten, über die SIA verwaltete Wohnungen energetisch und bewohnbarkeitstechnisch gut zu renovieren bzw. zu sanieren. Abgesehen von diesen beiden Pisten, gibt es zurzeit nichts, das sich lohnt bzw. auszahlt bzw. ausreichend Anreiz schafft, eine Mietwohnung zu verbessern, für die man obendrein weniger Miete erhält, als wenn man sie auf dem privaten Wohnungsmarkt ohne die SIA als Zwischenglied vermieten würde.

Diese Realität, d. h. der Zustand mancher Wohnungen wird zunehmend zum Problem für die beiden SIA. Die Verhandlungen mit Eigentümern, was dieses Thema betrifft, verlaufen mitunter mühsam und sind für die Zusammenarbeit alles andere als förderlich. So manche Wohnung verliert die Soziale Immobilienagentur über diese Art von Verhandlungen.

Auch in dieser Sache plädieren die Sozialen Immobilienagenturen für eine Schaffung von konstruktiven Anreizen. Die Sanktionslogik nach dem Motto „Die Wohnung MUSS mindestens ein PEB so und so haben, sonst dürfen Sie sie nicht mehr vermieten“ z. B. funktioniert in den Augen der Verantwortlichen auch hier nicht bzw. kann ihrer Meinung nach nicht zu einer Verbesserung der Lage beitragen.

#### K. Sinnhaftigkeit von Maßnahmen

Zu guter Letzt ist es den beiden SIA ein Anliegen, die Verantwortungsträger daran zu erinnern, dass sie den Gedanken an die Sinnhaftigkeit getroffener Entscheidungen und eingeführter Maßnahmen stets abwägen und ins Verhältnis zu dem damit verbundenen Aufwand setzen sollen. Besagten bürokratischen Aufwand sehen sie sowohl auf Seiten der betroffenen Dienste als auch auf Seiten der Behörden. Wir haben alle Hände voll zu tun. Was Sinn macht, tun wir gerne gemeinsam!

#### L. Abschluss

An dieser Stelle möchten wir Ihnen für die Kooperation der letzten Jahre danken und vor allem dem Fachbereich Wohnungswesen und Energie mit insbesondere Herrn Felix Stockhausen für die konstruktive und stets zielführende Zusammenarbeit.

i. A. für die Verwaltungsräte und die Belegschaften der beiden Sozialen Immobilienagenturen Tri-Landum und „Wohnraum für Alle“,

Carole KERIS, Geschäftsführerin,  
Christine BAUMANN, Präsidentin,  
Katharina HENKES, Sozialassistentin,  
Inga VOSS, Geschäftsführerin.





## **ANLAGE II.9**

### **STELLUNGNAHME DES BEIRATS FÜR INTEGRATION UND ZUSAMMENLEBEN IN VIELFALT**

**Beirat für Integration und  
das Zusammenleben in Vielfalt**

**GUTACHTEN**

Eupen, den 11.04.2024

---

**GUTACHTEN ZUM  
DEKRETENTWURF ZUR ABÄNDERUNG DES GESETZBUCHES ÜBER NACHHALTIGES WOHNEN  
UND DES DEKRETS VOM 18. MÄRZ 2002 ZUR INFRASTRUKTUR**

---

Der Beirat für Integration und das Zusammenleben in Vielfalt (nachfolgend Beirat genannt) hat aus eigener Initiative ein Gutachten zu oben genanntem Dekretentwurf verfasst.

Der Beirat hat sich in der Sitzung vom 27. März 2024 mit dieser Thematik befasst.

\* \*  
\*

## Rechtlicher Rahmen

Laut dem Dekret über Integration und das Zusammenleben in Vielfalt vom 11. Dezember 2017, Artikel 21, hat der Beirat die Aufgabe, aus eigener Initiative oder auf Anfrage des für Soziales zuständigen Ministers oder der Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft Gutachten zu erstellen.

## Allgemeine Bemerkungen

Dem Beirat war es ein großes Anliegen, auf diesen Dekretentwurf zu reagieren, da dieser sowohl einen Teil des Zielpublikums der Neuankommenden und Menschen mit Migrationsbiografie sowie auch unsere Überzeugungen und Ziele als Beirat betrifft. Am 10. März 2023 hatten wir bereits in einem Gutachten zur Orientierungsnote zum Dekret Wohnungswesen unsere Bedenken geäußert. Diese bestehen weiterhin und wir möchten diese hiermit noch einmal zum Ausdruck bringen.

### 1. Lokale Bindung

Der Beirat möchte seine Zweifel hinsichtlich der Definition der lokalen Bindung äußern. Neuankommende Menschen werden dadurch diskriminiert.

Sicher ist es sinnvoll die lokale Bindung zu berücksichtigen, für das neuankommende Zielpublikum wäre es aber wichtig, andere Faktoren zu berücksichtigen wie beispielsweise die Teilnahme am Integrationsparcours in der Deutschsprachigen Gemeinschaft, regelmäßiger Besuch der lokalen sozialen Treffpunkte oder Vereine, Arbeit oder Ausbildung in der Region, Kinder in ostbelgischen Schulen usw.

### 2. Nachweis Sprachkenntnisse A2 oder Verpflichtung zur Teilnahme an einem Sprachkurs

Durch das Dekret über Integration und das Zusammenleben in Vielfalt vom 11. Dezember 2017 und die Schaffung des Integrationsparcours wurden die Möglichkeiten zum Erwerb der deutschen Sprache in Ostbelgien flächendeckend. Auch die parallele Kinderanimation erleichtert es Menschen, denen es vorher nicht möglich war, die Teilnahme an Kursen. Der Anteil der freiwilligen Teilnehmenden des Integrationsparcours liegt bei rund 70% (siehe Jahresbericht 2021 von Info-Integration) und die Kurse sind größtenteils voll belegt.

Nichtsdestotrotz schaffen es manche Menschen nicht, die Sprache zu erlernen. Die Gründe dafür können vielfältig sein, es kann psychische oder kognitive Ursachen haben oder mit ihrer aktuellen Lebenssituation zu tun haben. In all diesen Fällen intervenieren bereits die Sozialdienste und versuchen Lösungen zu finden, so dass die Menschen gesellschaftliche Teilhabe erfahren können. Der Beirat stellt sich die Frage, ob Menschen, die es über diesen Weg nicht geschafft haben, einen Nachweis über das Sprachniveau A2 zu erreichen, noch einmal verpflichtet werden, einen weiteren Kurs zu besuchen. Der Begleitdienst arbeitet eng mit den Kursleitenden zusammen, die es ab einem gewissen Zeitpunkt nicht mehr zielführend finden und sogar davon abraten, dass Menschen weitere Sprachkurse besuchen.

### 3. Botschaft an die breite Bevölkerung

Ein großes Anliegen des Beirats ist die Sensibilisierung der Öffentlichkeit, um gegenseitiges Verständnis zu erwirken und das Zusammenleben in Vielfalt zu stärken. Wir sind besorgt über die wahrgenommene Stimmung in den sozialen Netzwerken und den (latenten) Rassismus in der breiten Bevölkerung. Gerade deshalb setzt der Beirat seinen aktuellen Schwerpunkt auch auf Anti-Rassismus-Arbeit.

Durch den Dekretentwurf wird suggeriert, dass einige Menschen, die eine Sozialwohnung brauchen, die Sprache nicht lernen *wollen* und verpflichtet werden müssen, da sie ansonsten keine Initiative ergreifen. Es ist eine verschwindend kleine Minderheit, die die Sprache nicht erlernen will, aber durch solche Formulierungen werden Vorurteile in der Bevölkerung noch verstärkt.

Ziel der verschiedenen Akteure ist es bereits, Menschen dort abzuholen, wo sie stehen und mit ihnen gemeinsam nach Wegen zu suchen, selbstständig zu sein und ihr Leben selbstbestimmt in die Hand zu nehmen. Dafür braucht es aber Offenheit in der Bevölkerung und keine Vorurteile.

### Abschluss

Im Austausch mit Vertretern von Unia und dem Beirat für Wohnungswesen und Energiehaben haben wir festgestellt, dass wir ähnliche Bedenken zu oben genannten Punkten haben und möchten darauf hinweisen, dass wir die Stellungnahme der Sozialen Immobilienagenturen “Tri-Landum” und “Wohnraum für Alle” unterstützen.

Wir möchten uns für die Aufmerksamkeit bedanken und stehen gerne für alle Fragen zu unseren Anmerkungen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Hélène Veiders  
Vorsitzende

## **ANLAGE III**

### **ABGEÄNDERTES VERGABESYSTEM DES ÖWOB**

## Auszug aus dem Beschlussregister des Verwaltungsrates der ÖWOB GmbH vom 10. April 2024

**Sitzung:** 10. April 2024

**Uhrzeit:** 20:20 Uhr

**Anwesend:**

**Präsident:** D. Barth

**Vize-Präsidenten:** L. Kreins, K-H. Klinkenberg

**Ratsmitglieder:** T. Cappaert, F. Franzen, M. Kirschfink, G. Malmendier, J. Mertens, J. Müsch-Janovcová, M. Pitz, A. Schmetz

**Kommissare:** J. Burtscheidt, S. Kötten

**Geschäftsführende Direktorin:** A. Pommé

**Gäste:** Minister A. Antoniadis, Kabinettschef M. Von De Gracht

**Entschuldigt:** B. Müller (mit Vollmacht an F. Franzen)

**Abwesend:** E. Klinkenberg

### DIENTE UND KOOPERATIONEN

**TOP 10: Genehmigung der Änderungsvorschläge bzgl. des Dekretentwurfs zur Abänderung des Gesetzbuchs für nachhaltiges Wohnen**

#### 1. Inhalt

In Anbetracht der Übernahme der Zuständigkeit der Deutschsprachige Gemeinschaft für das Wohnungswesen am 1. Januar 2020;

In Anbetracht der Hinterlegung einer Orientierungsnote der Regierung im Oktober 2022;

In Anbetracht der Anhörung am 6. Februar 2023 zur Orientierungsnote im Parlament der Deutschsprachigen Gemeinschaft;

In Anbetracht des Beschlusses des Verwaltungsrats vom 18. Januar 2023 zur Stellungnahme der ÖWOB GmbH zur Orientierungsnote zum Dekret für Wohnungswesen;

In Erwägung, dass die Regierung einen Dekretentwurf zur Abänderung des Gesetzbuchs über nachhaltiges Wohnen im Parlament der Deutschsprachigen Gemeinschaft hinterlegt hat;

In Anbetracht des Beschlusses des Verwaltungsrats vom 13. März 2024 zur Stellungnahme zum Dekretentwurf zur Abänderung des Gesetzbuches über nachhaltiges Wohnen;

In Anbetracht der Anhörung der Akteure am 18. März 2024 im Parlament der Deutschsprachigen Gemeinschaft;

In Erwägung eines Anpassungsvorschlags des Vergabesystems seitens des Kabinetts des zuständigen Ministers für Wohnungswesen an die Gesellschaft;

In Erwägung eines Treffens am 28. März 2024 bezüglich Anpassungsvorschläge mit dem zuständigen Minister A. Antoniadis, dem Kabinettschef M. Vondegracht, Erich Bach, dem Präsidenten D. Barth und der geschäftsführenden Direktorin A. Pommé;

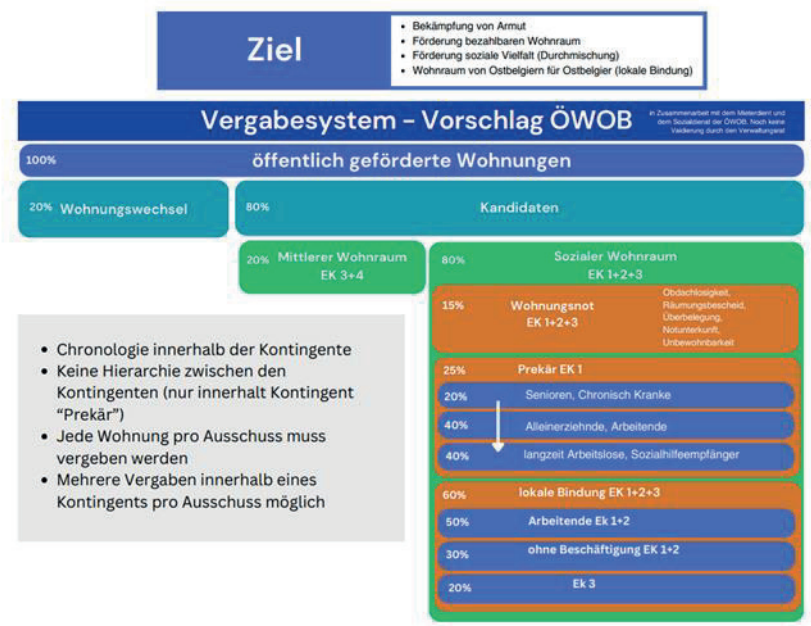
In Erwägung, dass die Verwaltung (Mieterdienst + Direktion) und der Präsident untenstehende Anpassung des Vergabesystems auf Basis der internen Daten vorschlagen.

In Erwägung, dass der zuständige Minister A. Antoniadis mit den vorgeschlagenen Anpassungen einverstanden ist;

In Erwägung, dass dem Direktionsrat am 29. März die Änderungsvorschläge präsentiert wurden;

In Erwägung folgender weiterer Anpassungsvorschläge:

- 6 VZÄ Hausmeister und Sozialreferent (wobei mehr Sozialreferenten);
- Anpassung Diplomanforderungen für Sozialreferent auf Fachabitur und relevante Ausbildung; für die lokale Bindung sollte nur der Wohnort relevant sein (nicht der Ort der Arbeitsstelle).



## 2. Beschluss

Der Verwaltungsrat beschließt mehrheitlich mit 10 Ja- Stimmen und einer 1 Nein-Stimme, dass das Inkrafttreten der 4. Einkommenskategorie nicht vom Fortschritt des Neubaus abhängen soll.

Der Verwaltungsrat beschließt einstimmig folgende Abänderungsvorschläge bzgl. des Dekretentwurfs zur Abänderung des Gesetzbuchs für nachhaltiges Wohnen:

- Umgerechnet 6 VZÄ für Hausmeister und Sozialreferent (wobei mehr Sozialreferenten)
- Anpassung Diplomanforderungen für Sozialreferent auf Fachabitur und relevante Ausbildung;
- für die lokale Bindung sollte der Fakt einer regelmäßigen Arbeit in einer der ostbelgischen Gemeinden zum Zeitpunkt der Eintragung als Mietkandidat (wird jährlich bei der Mietkandidatenerneuerung geprüft) und zum Zeitpunkt der Vergabe zählen und nicht innerhalb der letzten 10 Jahre, 5 Jahre.
- Anpassung des Vergabesystems wie folgt:

## Ziel

- Bekämpfung von Armut
- Förderung bezahlbaren Wohnraums
- Förderung soziale Vielfalt (Durchmischung)
- Wohnraum für Ostbelgier (lokale Bindung)

## Vergabesystem – Vorschlag ÖWOB

in Zusammenarbeit mit der Dreierlen, dem Mietdienst und dem Sozialdienst der ÖWOB. Beschluss Verwaltungsrat am 10. April 2024

100%

öffentlich geförderte Wohnungen

20% Wohnungswechsel  
max 30%

80%

Kandidaten

20% Mittlerer Wohnraum  
EK 3+4

80% Sozialer Wohnraum  
EK 1+2+3

15% Wohnungsnot  
EK 1+2+3

Obdachlosigkeit,  
Raumungsbescheid,  
Überbelegung,  
Nachtunterkunft,  
Unbewohnbarkeit

25% Prekär EK 1

20% Senioren, Chronisch Kranke

40% Alleinerziehende, Arbeitende

40% langfristig arbeitslos, Sozialhilfeempfänger

60% lokale Bindung EK 1+2+3

50% Arbeitende EK 1+2

30% ohne Beschäftigung EK 1+2

20% EK 3

- Chronologie innerhalb der Kontingente
- Keine Hierarchie zwischen den Kontingenten (nur Priorisierung innerhalb Kontingent "Prekär EK 1")
- Jede Wohnung pro Ausschuss muss vergeben werden
- Mehrere Vergaben für eine Wohneinheit innerhalb eines Kontingents pro Ausschuss möglich
- Alle Kontingente auf Jahresbasis

für den Verwaltungsrat, Auszug aus dem Beschlussregister vom 15. April 2024



D. BARTH  
Präsident



A. POMMÉ  
Geschäftsführende Direktorin



## Ziel

- Bekämpfung von Armut
- Förderung bezahlbaren Wohnraum
- Förderung soziale Vielfalt (Durchmischung)
- Wohnraum für Ostbelgier (lokale Bindung)

## Vergabesystem – Vorschlag ÖWOB

in Zusammenarbeit mit der Direktion, dem Mieter\*in und dem Sozialdienst der ÖWOB. Beschluss Verwaltungsrat am 10. April 2024

100%

öffentlich geförderte Wohnungen

20% Wohnungswechsel  
max. 30%

80%

Kandidaten

20% Mittlerer Wohnraum  
EK 3+4

80% Sozialer Wohnraum  
EK 1+2+3

15% Wohnungsnot  
EK 1+2+3  
Obdachlosigkeit,  
Räumungsbescheid,  
Überbelegung,  
Notunterkunft,  
Unbewohnbarkeit

25% Prekär EK 1

20% Senioren, Chronisch Kranke

40% Alleinerziehende, Arbeitende

40% langfristig arbeitslos, Sozialhilfeempfänger

60% lokale Bindung EK 1+2+3

50% Arbeitende EK 1+2

30% ohne Beschäftigung EK 1+2

20% EK 3

- Chronologie innerhalb der Kontingente
- Keine Hierarchie zwischen den Kontingenten (nur Priorisierung innerhalb Kontingent "Prekär EK 1")
- Jede Wohnung pro Ausschuss muss vergeben werden
- Mehrere Vergaben für eine Wohneinheit innerhalb eines Kontingents pro Ausschuss möglich
- Alle Kontingente auf Jahresbasis