

## Wohnraum für alle!

Wie kann die Politik  
zukunftsfähigen  
und bezahlbaren  
Wohnraum für alle  
schaffen?



Empfehlungen der  
Bürgerversammlung vom  
19. Februar 2022



# Bürgerdialog

in Ostbelgien



# **Inhalt**

Einleitung .....	4
Vorbemerkungen .....	4
Thema.....	4
Sitzungen und Abläufe.....	6
Teilnehmer .....	7
Empfehlungen .....	8
Vorwort .....	8
Fokus 1: Wohnen für junge Menschen .....	9
Fokus 2: Wohnen in Wohngemeinschaften (Alternative Wohnformen).....	10
Fokus 3: Wohnen – Privaten Wohnraum bezahlbar machen.....	11
Fokus 4: Wohnen – sozialer Wohnungsbau.....	13
Fokus 5: Wohnen im ländlichen Lebensraum .....	16

# Einleitung

## **Vorbemerkungen**

Die Bürgerversammlung zum Thema „Wohnraum für alle! Wie kann die Politik zukunftsfähigen und bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen?“ wurde vom Parlament der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgien organisiert.

Die Bürgerversammlung hielt insgesamt sechs Sitzungen ab, in denen die teilnehmenden Bürger sich zuerst zum Thema informierten, ihre Meinungen dazu austauschten, Ideen für Lösungsansätze sammelten und schließlich Handlungsempfehlungen an die Politik ausarbeiteten. Alle Sitzungen sind von dem professionellen Moderator, Ludwig WEITZ, ViS!ON aus Bonn, begleitet worden.

Zur Information zum Diskussionsthema nutzten alle Beteiligten die Online-Plattform „Padlet“. Neben der Bereitstellung aller Sitzungsunterlagen und Protokolle, konnten die Teilnehmer selbst gefundene Unterlagen zum Thema auf dieser Plattform miteinander teilen. Zusätzlich konnten die Teilnehmer Experten in den verschiedenen Sitzungen anhören. (Informationen dazu: Siehe weiter unten.) Auch diese Mitschnitte und Präsentationen finden sich auf dieser zentralen Plattform.

Der Text unter dem Titel „Empfehlungen“ wurde von den Bürgern selbst im Rahmen der Sitzungen und zusätzlichen Treffen von „Fokusgruppen“ ausformuliert.

Zur besseren Lesbarkeit wurde im gesamten vorliegenden Dokument ausschließlich die männliche Schreibweise verwendet. Gemeint sind in allen Fällen alle Geschlechter.

## **Thema**

### **Beschreibung der Festlegung des Diskussionsthemas**

Der zuständige Bürgerrat organisierte in den Monaten Mai und Juni 2021 einen öffentlichen Aufruf, um Themenvorschläge einzuholen. In der Bürgerratssitzung vom 26. Juni 2021 wählten die Mitglieder das Thema „Wohnen“ aus und beschlossen, in der nächsten Sitzung einen Experten anzuhören, um das Thema genauer zu definieren. Nach genannter Expertenanhörung in der Bürgerratssitzung vom 21. August 2021 einigten sich die Mitglieder auf folgenden Wortlaut: „Wohnraum für alle! Wie kann die Politik zukunftsfähigen und bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen?“. (Damit bezweckte der Bürgerrat keine Anspielung auf die soziale Immobilienagentur „Wohnraum für Alle“.).

Dieses Thema war der Auffassung des Bürgerrats nach zu weit gefasst, als dass es in einigen Sitzungen von der zuständigen Bürgerversammlung bearbeitet werden könnte. Um qualitativ hochwertige Empfehlungen ausarbeiten zu können, sollte das Thema – nach Meinung des Bürgerrats – deshalb weiter eingegrenzt werden.

Damit aber die Versammlungsmöglichkeiten und Interessen der Teilnehmer an der Bürgerversammlung berücksichtigt werden konnten, überließ der Bürgerrat es bewusst den Teilnehmern an der Bürgerversammlung, das Thema selbst einzugrenzen.

Die Bürgerversammlung nahm am 30. Oktober 2021 ihre Arbeit rund um genanntes Diskussionsthema auf. Es galt, Antworten auf einzelne Themen der Ausgangsfrage zu finden: „bezahlbares Wohnen“, „zukunftsfähiges Wohnen“ und „Wohnen für alle“. Dazu erhielten die Teilnehmer nachfolgende detaillierte Beschreibung des Diskussionsthemas.

## Detaillierte Themenbeschreibung

Das genaue Diskussionsthema lautet: „Wohnraum für alle! Wie kann die Politik **zukunftsfähigen** und **bezahlbaren** Wohnraum **für alle** schaffen?“

### Aber was ist eigentlich damit gemeint?

**Bezahlbarer Wohnraum:** In Ostbelgien sind die Mieten, die Baupreise und die Kaufpreise im Moment sehr hoch – Wohnen in Ostbelgien ist teuer!

**Wohnraum als Lebensraum:** Wohnen ist mehr, als nur ein Dach über dem Kopf haben. Wohnen heißt auch, in der Nähe der eigenen Wohnung:

- einkaufen,
- zum Arzt gehen,
- arbeiten / die Kinder zur Schule schicken / ...
- sich mit seinen Nachbarn austauschen,
- seine Hobbies haben, zu Veranstaltungen gehen, kurzum – am sozialen Leben teilnehmen.

**Zukunftsfähiger Wohnraum für alle:** Das Bild unserer Gesellschaft ändert sich:

- Viele ältere Menschen leben allein, brauchen aber Hilfe beim Wohnen (Pflege, Treppen steigen, ...) oder brauchen eine barrierefreie Wohnung.
- Es gibt Menschen mit einer Beeinträchtigung, die nicht allein und nicht egal wo wohnen können, weil sie auf Hilfe angewiesen sind.
- Es gibt viele Patchwork-Familien, also sehr große Familien mit vielen Kindern, die viele Zimmer brauchen.
- Es gibt viele mittelalte Menschen, die allein leben und deshalb wenige Zimmer brauchen, aber trotzdem ihr „eigenes Reich“ haben möchten.
- Es gibt junge Familien, die nicht mieten möchten, sondern ihr eigenes Haus bauen oder kaufen möchten, um ihre Zukunft abzusichern.
- Es gibt Rentner, die als Paar in ihrem Eigenheim wohnen. Weil die Kinder längst ausgezogen sind, stehen viele Zimmer leer und die Nebenkosten sind hoch.
- ...

**Deshalb kann man auf der Suche nach Lösungen über viele Fragen diskutieren:**

- Wie kann man dafür sorgen, dass **Mietpreise**, Baupreise und Kaufpreise wieder kleiner werden?
- Wie kann man sicherstellen, dass jeder eine Wohnung hat? Wie kann man genügend **Wohnmöglichkeiten für alle Ostbelgier** schaffen – egal ob sie allein oder mit anderen zusammenwohnen möchten, egal, ob sie Hilfe brauchen oder nicht. (Für jedes Alter, für jede Situation)
- Wie kann man Wohnraum planen und gleichzeitig auch an den „Lebensraum“ denken – also das **soziale Leben** bei diesem Thema berücksichtigen?
- Wie kann man den Wohnraum in Ostbelgien gestalten, damit er auch in Zukunft zu den Anforderungen und Wünschen aller Ostbelgier passt? Welche „**Lebensformen der Zukunft**“ könnte man sich ausdenken?
- ...

Zuerst haben die Teilnehmer an der Bürgerversammlung eine Liste von Fragen erarbeitet. Durch Anhörung von Experten wurden anschließend Antworten auf diese Fragen gesammelt. (Für weitere Informationen siehe die Beschreibung der einzelnen Sitzungen) Die Teilnehmer haben dann das Diskussionsthema, wie vom Bürgerrat vorgeschlagen, auf folgende sechs Fokusgruppen eingegrenzt:

1. Wohnen für junge Menschen
2. Wohnen in Gemeinschaften (Alternative Wohnformen)
3. Wohnen für Privatpersonen & Privaten Wohnraum bezahlbar machen
4. Wohnen – sozialer Wohnungsbau
5. Wohnen – Zusammenarbeit mit Gemeinden (*Dieser Fokus wurde am Ende nicht weiterbearbeitet. Die Erkenntnisse dazu finden sich in den anderen Empfehlungen.*)
6. Wohnen im ländlichen Lebensraum

Anschließend haben die Bürger ihre Meinungen zum Thema ausgetauscht und gemeinsam Lösungsansätze zu den genannten Themenfeldern gesammelt. Schließlich konnten die Bürger konkrete Handlungsempfehlungen dazu erarbeiten.

## Sitzungen und Abläufe

### Erste Sitzung: 30. Oktober 2021 im Parlament in Eupen

Die erste Sitzung galt dem Kennenlernen und als erste Einführung in das Diskussionsthema. Dazu lag der Schwerpunkt auf dem Wissensaustausch der Teilnehmer. Zusätzlich wurden auch folgende externe Inputgeber angehört:

- eine Studentin, die in dem Wohngemeinschaftsprojekt „Weserstrand“ zusammen mit Jugendlichen mit einer Behinderung gewohnt hatte;
- eine Mieterin einer sozialen Wohnung und Mitglied des „Beratenden Ausschusses für Mieter und Eigentümer“ im sozialen /öffentlichen Wohnungsbau der Einrichtung „ÖWOB“.

Ergebnis der Sitzung war eine Frageliste der Teilnehmer, auf die Experten in der zweiten Sitzung Antworten liefern sollten.

### Zweite Sitzung: 13. November 2021 im Triangel in St. Vith

Zur Beantwortung der oben erwähnten Fragen, wurden folgende Experten angehört:

- Michael FRYNS, Leiter des Fachbereichs Familie und Soziales, Ministerium der Deutschsprachigen Gemeinschaft
- Marc XHONNEUX, Öffentlicher Wohnungsbau Ostbelgien (ÖWOB)

Als Ergebnis der Sitzung wurden die bereits beschriebenen Fokusgruppen festgelegt.

### Dritte Sitzung: 4. Dezember 2021 (per Videokonferenz)

Die dritte Sitzung diente dem Meinungsaustausch zwischen den Teilnehmern. Da aber noch einige neue Fragen in der zweiten Sitzung aufgekommen waren, fand eine weitere Expertenanhörung statt:

- Claudia NIESSEN, Bürgermeisterin der Stadt Eupen
- Marion DHUR, Bürgermeisterin der Gemeinde Burg-Reuland

Die Sitzung fand, bedingt durch die Coronapandemie, online und in einem verkürzten Zeitrahmen statt.

## Vierte Sitzung: 18. Dezember 2021 (per Videokonferenz)

Die vierte Sitzung diente der Ideensammlung von Lösungsansätzen für Herausforderungen im Wohnungswesen. Auch diese Sitzung fand, bedingt durch die Coronapandemie, online und in einem verkürzten Zeitrahmen statt.

Nach dieser Sitzung trafen sich die Mitglieder privat in den verschiedenen Fokusgruppen, um die Sitzung vom 5. Februar 2022 vorzubereiten und die bereits gesammelten Empfehlungsideen zu konkretisieren. Die Ergebnisse wurden dem Moderator zugestellt, der ein gemeinsames Arbeitsdokument daraus erstellte.

## Fünfte Sitzung: 5. Februar 2022 im Parlament in Eupen

Zuerst stellte ein Mitglied der von der Regierung eingesetzten Arbeitsgruppe „Wohnungswesen und Energie“ den Entwurf des Berichts dieser Arbeitsgruppe vor. Es folgte eine Frage-Antwort-Runde.

Danach begaben sich die Teilnehmer in ihre Fokusgruppe, um die Formulierungen im vom Moderator erstellten Arbeitsdokument zu überarbeiten. Abschließend wurden die Texte in der Gesamtgruppe vorgestellt und diskutiert.

Nach dieser Sitzung stellten Vertreter der Bürgerversammlung den Entwurf der Bürgerempfehlungen der von der Regierung eingesetzten Arbeitsgruppe „Wohnungswesen und Energie“ vor. Als Ergebnis dieses Austauschs würde sowohl die Arbeitsgruppe als auch die Bürgerversammlung jeweils ihren Bericht fertigstellen.

## Sechste Sitzung: 19. Februar 2022 im Parlament in Eupen

Die entsprechenden Vertreter der Bürgerversammlung berichteten von ihrem Austausch mit der von der Regierung eingesetzten Arbeitsgruppe „Wohnungswesen und Energie“.

In der Großgruppe entschieden sich die Teilnehmer daraufhin, noch einige Änderungen am Empfehlungstext vorzunehmen.

Schließlich einigten sich die Teilnehmer auf den hier vorliegenden Text und die definitive Fassung wurde gutgeheißen. Der Empfehlungstext wurde noch am selben Tag den zuständigen Politikern überreicht.

## Teilnehmer

Folgende Bürger haben an den Sitzungen der Bürgerversammlung teilgenommen:

Clarissa BARTH (Eupen), Timo BIEGMANN (Eupen), Yvonne BROICHHAUSEN (Lontzen), Aloys BÜSCH (St. Vith), Rukija DEDIĆ-MAHMUTOVIĆ (Eupen), Maxim DRION (Amel), Isabelle GERRETZ (Bütgenbach), Matthias JATES (Eupen), Horst KELLER (Büllingen), Annemie ERNST (Eupen), Calvin KLEVER (Eupen), Günter KOCH (Eupen), Rudolf LIEBERTZ (Eupen), Juan LOPEZ DURAN (Eupen), Anny MAUS (Büllingen), Myriam MERTES (Amel), Sybille MERTES (Büllingen), Gabriel MÜLLER (Eupen), Merima MUSTIC (Eupen), Birgit PETERGES (Bütgenbach), Christel RAUW (Raeren), Edy ROSSKAMP (Eupen), Ursula ROSSKAMP (Eupen), Michelle SCHMETZ (Kelmis), Gerhard SCHMITZ (St. Vith), Wolfram SCHRANKEL (Burg-Reuland), Rose-Marie SCHUMACHER (Bütgenbach), Joseph SCHYNS (Lontzen), Andreas VAN DEN EYNDE (St. Vith), Merle XHONNEUX (Raeren).

# Empfehlungen

Es folgt der von den Bürgern formulierte Empfehlungstext.

## **Vorwort**

Das Thema dieser Bürgerversammlung: „Wohnraum für alle! Wie kann die Politik zukunftsfähigen und bezahlbaren Wohnraum für alle schaffen?“ ist umfänglich und hat viele Facetten und viele Akteure. Es besteht eine große Diversität in Ansprüchen und Funktionen der Zielgruppen – z. B. Wohnen in der Stadt, Wohnen auf dem Lande, Wohnen für junge Menschen, für Familien, für Menschen mit einer Beeinträchtigung, Wohnraum für Menschen mit einem großen finanziellen Spielraum und für Menschen mit kleinem Budget.

Allem und allen gerecht zu werden und uns mit allen Facetten zu beschäftigen, erscheint uns, den Bürgerinnen und Bürger, schwierig und übersteigt in unseren Augen unsere Möglichkeiten in dieser Bürgerversammlung. Mit dem Mut zur Lücke haben wir uns an die Arbeit gemacht und formulieren unsere Empfehlungen zu fünf zentralen Fokussen, die für uns – jetzt und heute – wichtig und wesentlich für das Wohnen in der Deutschsprachigen Gemeinschaft sind:

1. WOHNEN für junge Menschen
2. WOHNEN in Wohngemeinschaften und alternativen Wohnformen
3. WOHNEN – Privaten Wohnraum bezahlbar machen ...
4. WOHNEN – sozialer Wohnungsbau
5. WOHNEN im ländlichen Lebensraum

Diese Fokusse sind nach Zielgruppen und nicht nach Akteuren gegliedert. Die Gemeinden sind ein wichtiger Akteur im Bereich Wohnungswesen und werden deshalb in allen Fokussen angesprochen. Sie sollten – unserer Meinung nach – die nötige finanzielle Unterstützung von der Deutschsprachigen Gemeinschaft erhalten, um entsprechend Verantwortung übernehmen zu können.

Wir haben uns bemüht, realisierbare Empfehlungen zu formulieren. An verschiedenen Stellen sehen wir, dass zuverlässige Zahlen und Fakten nicht vorhanden sind, alle Beteiligten nicht genug wissen und daher viele Themen nicht zuverlässig zu beurteilen sind. Zudem haben wir Lücken, weil Gruppen in der Versammlung fehlten, die besondere Bedürfnisse beim Wohnen haben. An verschiedenen Stellen haben wir daher Befragungen und vertiefende Untersuchungen empfohlen, weil wir zum jetzigen Zeitpunkt nicht zuverlässig wissen, wie beispielsweise der Bedarf der jungen Menschen ist oder wie groß das Interesse an alternativen Wohnformen ist.

# Fokus 1: Wohnen für junge Menschen

## **Der Start NACH dem Elternhaus!**

### Worum geht es?

Viele junge Leute leben bei ihren Eltern, manche bis zum 30. Lebensjahr. Gründe hierfür sind die Finanzierbarkeit der Wohnung und die hohen Mietpreise in der Deutschsprachigen Gemeinschaft. Dabei lassen sich Unterschiede sehen:

- Eupen und Sankt Vith: Hier sind private Mietwohnungen vorhanden, es besteht aber ein Bedarf an bezahlbarem Wohnraum besonders für junge Leute oder junge Familien.
- Im ländlichen Gebiet: Hier ist Bauland vorhanden, aber die Infrastrukturen fehlen. Der Start in die Eigenständigkeit für Jugendliche kann über eine Wohngemeinschaft oder auch über günstige, finanzierte Modelle sein.

Wir stellen fest, dass ...

- ... es Unterschiede zwischen Stadt und Land gibt und es, besonders auf dem Land, an Infrastruktur fehlt.
- ... zu wenig Prämien / Programme existieren und diese nicht für jeden zugänglich sind.
- ... es zu wenig alternative Konzepte, z. B. für das Wohnen in einer Wohngemeinschaft, gibt.
- ... es Probleme im mittleren Wohnungswesen gibt, besonders für junge Familien oder Paare, die nicht in den Bereich des sozialen Wohnungsbaus fallen.

### Wie soll es sein?

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

- einen rechtlichen Rahmen festlegen, um jungen Leuten die Möglichkeit zu geben, Eigentum zu bilden!
- Bauland gezielt für junge Menschen zur Verfügung stellen!
- große Appartement-Bauten mit Einheiten für junge Menschen planen und diese verpflichtend vorsehen!
- beim Kauf bzw. bei Renovierungsprojekten eine Unterstützung durch Experten vorsehen (zu Beratung bauseits, Expertisen der Kosten, Energieaudit, ...)!

### Die Empfehlungen:

Wir empfehlen ...

1. ... das Verfassen einer Studie als Bedarfsanalyse zum Bedarf junger Leute: Wer konkret braucht/„verdient“ wofür eine Unterstützung? Anhörung von Jugendlichen und Experten. Besonders sollten im Blick sein: junge Menschen mit geringeren Chancen, benachteiligte Jugendliche und junge Menschen in sozialkritischer Lage.
2. ... Finanzierungsmöglichkeiten für Jugendliche zu fördern und deren Kreditwürdigkeit herzustellen.
3. .... das Bereitstellen von Wohnflächen bzw. Wohnungen für junge Menschen im mittleren Wohnsegment, das Realisieren von Eigentum. Dazu sollte genau definiert werden, wer und was zum „mittleren Wohnsegment“ zählt.
4. ... alternative Wohnformen als Einstieg in die erste eigene Wohnung (z. B. Wohngemeinschaften, Tiny Houses, Wohnalternativen in gemischten Einheiten für Jung und Alt.) (Siehe dazu auch Fokus 2)

5. ... die Unterstützung bei Wohnungsprojekten durch Experten; fachliche Beratung rund ums Bauen oder Renovieren, Expertisen der Kosten, Energieaudit, ... Diese Hilfe soll es den jungen Leuten ermöglichen, Finanzierung und Technik besser zu bewerten, ein Dienst, der aber jedem Interessenten zukommen sollte. (*Siehe dazu auch Fokus 3*)
6. ... die Förderung der Infrastruktur auf dem Land, um die Attraktivität des Wohnens auf dem Land zu steigern. (*Siehe dazu Fokus 5*)
7. ... die Förderung von Unterbringungsmöglichkeiten von jungen Menschen mit Beeinträchtigung in der Deutschsprachigen Gemeinschaft für Kurzzeitaufenthalte, längere Zeiten oder auch dauerhaft, z. B. auch als Wohngemeinschaften, um ein selbstbestimmtes Leben zu ermöglichen.
8. ... energetische Konzepte „in größerem Stil“, wie komplette Straßen, Siedlungen oder Wohnviertel zu schaffen, um wirtschaftlicher zu bauen und zu renovieren. Im Fokus dieser Konzepte wären hier Klimaneutralität und Smarthome-Systeme.

## **Fokus 2: Wohnen in Wohngemeinschaften (Alternative Wohnformen)**

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

### **Worum geht es?**

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

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

### **Wie soll es sein?**

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

### **Die Empfehlungen:**

Wir empfehlen ...

9. ... bestehende Gesetze publik zu machen und anzupassen (beispielsweise Versicherung, Haftbarkeit, Haushaltzusammensetzung). Wir empfehlen auch die Übersetzung und Veröffentlichung der bestehenden Informationsbroschüre der Wallonischen Region (Wallonie Logement SPW) bezüglich des gesetzlichen Rahmens zu Wohngemeinschaften („bail de colocation“).
10. ... darauf zu achten, dass wenn Menschen, die nicht miteinander verwandt sind, in einer Wohngemeinschaft zusammenleben und einer oder mehrere Bewohner Altersrente, Invalidenrente, Sozial- oder Arbeitslosenhilfe erhalten, diese ihre Rechte dann nicht verlieren oder dass deren Rechte nicht eingeschränkt werden.

11. ... einen rechtlichen Rahmen für gemeinschaftliches Eigentum und Genossenschaften zu schaffen – also für alle Mischformen, die über die klassische „Co-propriété“ hinausgehen.
12. ... die Schaffung einer Plattform für:
  - Interessenten;
  - Bewohner;
  - Erzieher, Sozialassistenten, Betreuer zur Betreuung bzw. Beaufsichtigung und Unterstützung, z. B. im Fall einer Wohngemeinschaft von Menschen mit und ohne Beeinträchtigung, Senioren und jungen Menschen;
  - Vermieter, die ihr Haus auf diese Weise vermieten möchten bzw. für diese Wohnformen zur Verfügung stellen.
13. ... die alternativen Wohnformen, die es schon gibt, bekannt zu machen und modellhafte Projekte zu fördern: mindestens ein Projekt für mehrere Personen im Norden und im Süden. Diese Wohnform könnte eine Wohngemeinschaft sein für Menschen mit und ohne Beeinträchtigung, Mehrgenerationen. (*Siehe dazu Fokus 1*)
14. ... Projekte, wie die Seniorenwohngemeinschaft in der Borngasse in Eupen, weiterhin zu fördern und neue Projekte in diesen Bereichen voranzutreiben und zu bewerben.
15. ... die sozialen Immobilienagenturen (SIA) „Wohnraum für Alle“ und „Trilandum“ in Bezug auf alternative Wohnformen zu fördern und diesen Einrichtungen die Gesetzgebungen zu diesem Thema näherzubringen, damit es ihnen erleichtert werden kann, die Wohnformen „alternatives Wohnen“ und Wohngemeinschaften anbieten zu können.
16. ... dieses Projekt langfristig und im Blick auf zukünftige Generationen zu planen und zu fördern, damit Wohnen bezahlbar wird und – auch in Zukunft – bezahlbar bleibt.

## **Fokus 3: Wohnen – Privaten Wohnraum bezahlbar machen**

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

### **Worum geht es?**

Wohnen und Raum zum Wohnen sind ein sehr wichtiger Bestandteil unseres Lebens. Privater Wohnraum betrifft als Mieter oder Eigentümer die Mehrheit der Bevölkerung. Rund 96 % Prozent des Wohnraumes in der Deutschsprachigen Gemeinschaft ist privat. „Bezahlbar machen ...“ – dieser Anspruch ist vielfältig, unübersichtlich und zielgruppenabhängig, da, je nach Altersgruppe, ländlicher oder urbaner Bevölkerung, ... , sehr verschiedene Anforderungen und Bedürfnisse zu berücksichtigen sind.

### **Wie soll es sein?**

Das Thema der Bürgerversammlung „Wohnraum für alle“ sollte nicht nur unter dem Aspekt des Bezahlbaren betrachtet werden. Das Wohlfühlen im Wohnraum und in dessen Umfeld ist ebenfalls sehr wichtig.

Die Deutschsprachige Gemeinschaft sollte sich bei den zuständigen politischen Ebenen für folgende Punkte stark machen:

- Erbschaftssteuer: Für die eigene Wohnung sollte bis zum Enkel keine Erbschaftssteuer gezahlt werden müssen oder es sollte die Möglichkeit bestehen, die Erbschaftssteuer in Sanierungsmaßnahmen zu investieren.
- Die Immobiliensteuer des Hauptwohnsitzes sollte gesenkt werden.
- Bei Umbauten in Eigenleistung sollte die 6%-Mehrwertsteuer-Regelung ebenfalls auf die Materialkosten greifen.
- Die Mieten sollten an den Energieausweis gekoppelt werden.
- Die 6%-Mehrwertsteuer-Regelung sollte auch auf Dienstleistungsrechnungen ausgeweitet werden (beispielsweise Architekten, Gutachten, ...).

## Die Empfehlungen:

Wir empfehlen ...

17. ... als Grundidee: Die Überarbeitung der Vorschriften für Städtebau und Raumordnung sollte als Zielsetzung haben, dass der Wohnraum für Privathaushalte bezahlbar ist und bleibt. Ein weiterer wichtiger Aspekt bei der Überarbeitung ist die Zukunftsfähigkeit des zu schaffenden Wohnraums. Zum Punkt „Zukunftsfähigkeit“ sollte die Deutschsprachige Gemeinschaft eine breit aufgestellte Bedarfsanalyse im Rahmen einer Umfrage der Bevölkerung und/oder der Architekten starten. Die Ergebnisse dieser Umfrage können in ein Pilotprojekt einfließen, das durch die Deutschsprachige Gemeinschaft und private Investoren (auch Bürger) realisiert wird.
18. ... die Raumordnungsvorschriften mit den Vorschriften der einzelnen Gemeinden abzulehnen, damit diese sich nicht gegenseitig ausschließen (Beispiel: Der empfohlene Dachvorsprung für die Energieeffizienz wird in der Gemeinde Eupen nicht erlaubt.).
19. ... die Gesetzgebung bezüglich „Städtebau“ in der Deutschsprachigen Gemeinschaft dahin gehend zu ändern, dass, ab einer festzulegenden Größenordnung, diese Großprojekte nicht mehr allein durch einen finanziell, profitorientierten Promotor, sondern durch einen öffentlichen Ideenwettbewerb zur Gestaltung und Nutzung entschieden werden.
20. ... dass die Investoren bei jedem neuen Appartementblock Auflagen bekommen:  
x % Wohnungen an den Öffentlichen Wohnungsbau Ostbelgien (ÖWOB),  
x % Wohnungen für Alleinstehende, x % Wohnungen für Familien und die Schaffung einer gemeinsam genutzten Infrastruktur.
21. ... bei den Vorschriften, der Raumordnung und den Prämienystemen nicht nur nach der Energieeffizienz zu schauen, denn:
  - viele Einsparungen rechnen sich erst nach Jahrzehnten;
  - die Sanierung von Altbauten sollte getrennt betrachtet werden. Altbauten sind historisch relevant, denkmalgeschützt oder im Bereich eines denkmalgeschützten Gebäudes. Besonders zu schützen ist das Erscheinungsbild;
  - die Nachhaltigkeit, die Größe der Bauten, Mehrgenerationenhäuser, die Anpassungsfähigkeit, ... sollten ebenfalls in die Abänderungsüberlegungen und Fördermaßnahmen einbezogen werden.
22. ... die Energieversorgung möglichst nicht auf einzelne Häuser zu konzentrieren, sondern auf Parzellen und Wohngebiete und unter Einbeziehung der Gemeinden oder der Deutschsprachigen Gemeinschaft zu planen.
23. ... die Sanierungsprämie auch auf Materialkosten bei Arbeiten in Eigenleistung zu gewähren.

24. ... die Schaffung einer Anlaufstelle für Bürger in den Gemeindeverwaltungen im Bereich Wohnen und Bauen. Diese Anlaufstelle beantwortet alle Fragen in diesem Bereich, auch die, die nicht in den Zuständigkeitsbereich der Gemeinde fallen (Denkmalschutz, Raumordnung, Wallonie, ...).
25. ... alte Parzellierungsvorschriften zu modernisieren, d. h. beispielsweise Bauzonen verändern, maximal bebaute Fläche ändern, Anzahl Etagen, ... , um Möglichkeiten zu schaffen, mehr Wohnraum zu bauen.
26. ... Anreize zu schaffen, um leerstehende Wohnungen zu renovieren und über die sozialen Immobilienagenturen zu vermieten.

## Fokus 4: Wohnen – sozialer Wohnungsbau

***Wohnen ist ein Grundbedürfnis und gibt den Nutznießern Sicherheit, Lebensqualität***

### Worum geht es?

Auch wenn der soziale Wohnungsbau nur rund 4 % des Wohnungsbaus in der Deutschsprachigen Gemeinschaft betrifft, ist er ein wichtiger Aspekt. Wohnen ist ein Grundbedürfnis und gibt den Nutznießern Sicherheit und Lebensqualität, die sich auf alle Familienmitglieder auswirken. Wenn die ursprüngliche Idee des sozialen Wohnungsbaus u. a. auch dazu verhalf, dass viele Familien über diesen Weg zu (bescheidenem) Eigentum kamen, ist das heute nicht mehr der Fall. Haus oder Wohnungseigentum ist eine bedeutende Sicherheit gegen Altersarmut. Immer mehr junge Leute (etwa 20-40 Jahre) schaffen es nicht, im Privatsektor Eigentum zu erwerben. Somit steigt die Anzahl der Kandidaten für den sozialen Wohnungsbau. (Siehe dazu Fokus 1)

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

In den letzten Jahren, Jahrzehnten hat es aufgrund sich verändernder Rahmenbedingungen und des Zielpublikums Verschiebungen gegeben, die nicht immer günstig sind für das Gesamtsystem waren. Durch eine steigende Anzahl von Menschen mit Migrationshintergrund im sozialen Wohnungswesen (65 %), die durch die angewandten Kriterien im bestehenden Punktesystem auch vorrangig behandelt werden, kann der Eindruck entstehen, dass hiesige Sozialbedürftige viel weniger Chancen haben auf eine Sozialwohnung. Familien mit ein bis zwei Kindern haben kaum eine Chance auf eine Wohnung.

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

## Wie soll es sein?

- Möglichst vielen Menschen können, sofern sie es wünschen, Haus- bzw. Wohnungseigentum erwerben.
- Wohnen soll nicht mehr als etwa 35 % des Einkommens aufbrauchen.
- Verschiedene Akteure im sozialen Wohnungsbau sollen aktiv sein und ihr jeweiliges Zielpublikum betreuen, beraten bzw. mit ihren spezifischen Anbietern (z. B. Vermieter, Besitzer, ...) arbeiten.
- Die Nutzung der Sozialwohnung passt sich der finanziellen/familiären Situation des Nutznießers an. Jeder hat die Wohnsituation, die für ihn passt. Personen, die an Umnutzung von Wohnfläche (Untermieter), eventuell notwendige Anpassungen oder einen Umzug in eine kleinere Wohnung denken, sollten beraten und unterstützt werden.
- Vergabe von Wohnungen oder Häusern: Die Vergabekriterien müssen „gerecht“ sein und keine Kategorie von Kunden bevorteilen.
- Die Begleitung der Mieter im sozialen Wohnungsbau – Begleitparcours – scheint für uns eine wichtige Aufgabe zu sein. Es sollte genügend Personal zur Verfügung stehen, damit diese Aufgabe korrekt gemeistert werden kann.
- Es muss genügend Wohnraum für Familien mit mehreren Kindern zur Verfügung stehen.
- Mehr Eigentümer sollten ihr Objekt über eine soziale Immobilienagentur vermieten.
- Die drei Akteure – ÖWOB, Wohnraum für Alle, Tri-Landum – sollten auch in Zukunft ihre Eigenständigkeit behalten – zu unterschiedlich sind die Aufgabenfelder. ÖWOB agiert als Eigentümer, die beiden Agenturen in einem „Dreiecksverhältnis“ (privater Eigentümer – Agentur – Mieter). Allerdings hindert nichts daran, Synergien zu schaffen, wo diese möglich wären (z. B. Sekretariat, Buchführung, ...)

## Die Empfehlungen:

Wir empfehlen ...

### **... Grundbedürfnis => Sicherheit => Eigentum ...**

27. ... die Schaffung einer zweiten Schiene im mittleren Wohnungsbau, um:
- günstigere Eigentumswohnungen für junge Familien zu ermöglichen;
  - wieder eine Möglichkeit bei ÖWOB zu schaffen, Eigentümer der Wohnung zu werden, nach x Jahren Mietzahlungen;
  - der Deutschsprachigen Gemeinschaft und den Gemeinden öffentliches Eigentum, Bauland, Häuser günstiger zu verkaufen, um bezahlbare Eigentumswohnungen zu schaffen;
  - dafür zu sorgen, dass die Gemeinden mehr Verantwortung übernehmen. Ein Verteilerschlüssel für Mischfinanzierungen seitens der Deutschsprachigen Gemeinschaft, der Gemeinde und des Akteurs soll festgelegt werden.

### **... Bedarf nach sozialem Wohnungsbau ...**

28. ... als Grundidee: Die Nutzung einer Sozialwohnung soll idealerweise eine Übergangslösung sein und kein lebenslanges Wohnrecht bedeuten. Den Nutznießern soll durch einen (verpflichtenden) Begleitparcours Unterstützung und (Mietbei-) Hilfe gewährt werden, um eine angemessene und bezahlbare Wohnung oder Eigentum im Privatsektor zu finden, aber auch um eigenes Einkommen zu „generieren“.

29. ... dass das Angebot an die Nachfrage angepasst und von verschiedenen Akteuren (ÖWOB und soziale Wohnungsagenturen, ...) bereitgestellt wird. Eigenverantwortung soll gefördert und gefordert werden. Wenn das Einkommen sich verbessert, soll man keine Sozialwohnung mehr belegen. Mietbeihilfen sollen den Weg in den Privatsektor ermöglichen.

### **... Vergabe von Wohnungen oder Häusern ...**

30. ... das bestehende Punktesystem anzupassen und zu verbessern, weil es in die Jahre gekommen ist.

31. ... bessere Integrationsmöglichkeiten zu schaffen. („Diversity“ soll unter den Bewohnern gewährleistet werden. WEM wird WO WELCHE Wohnung angeboten, auch um einer Ghetto-Bildung oder Entstehung von sozialen Brennpunkten vorzubeugen?)

### **... Soziale Immobilienagentur (insbesondere Tri-Landum) ...**

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

33. ... mehr Anreize für Eigentümer zu schaffen, damit sie ihr Objekt einer sozialen Immobilienagentur zur Verfügung stellen.

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

34. ... dass die Deutschsprachige Gemeinschaft und/oder die Gemeinden größere, brachliegende Gebäude erwirbt bzw. erwerben, um dort u. a. größere Wohnungen einzurichten, die über ÖWOB oder eine soziale Immobilienagentur an kinderreiche Familien vermietet werden können.

### **... ÖWOB – Wohnraum für Alle – Tri-Landum: eher Kooperation als Konkurrenz**

...

35. ... einen regelmäßigen „runden Tisch“ (z. B. drei Mal im Jahr) ins Leben zu rufen, um die allgemeine Arbeit und den Austausch diesbezüglich sowie die Zusammenarbeit aller Akteure im sozialen Wohnungsbau im Hinblick auf Effizienz zu stärken.

36. ... die Idee des Kernteams (Agentur, ÖSHZ, Polizei, Gemeinde, Deutschsprachige Gemeinschaft, ...) auszuweiten. (Im sozialen Wohnungsbau Tätige dürfen keine „Einzelkämpfer“ sein. Im Norden hat Tri-Landum mit der Einrichtung eines „Kernteams“ sehr gute Erfahrungen gemacht.)

### **... die Wohnsituation/den Wohnraum an die „momentane Situation“ anzupassen ...**

37. ... dass die Deutschsprachige Gemeinschaft die Bevölkerung zu diesem Thema sensibilisiert, indem sie beispielsweise:

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

## Fokus 5: Wohnen im ländlichen Lebensraum

### ***Wohnen im ländlichen Lebensraum ist attraktiv!***

#### **Worum geht es?**

Der ländliche Lebensraum besteht aus vielen verschiedenen kleinen Ortschaften mit unterschiedlichen Lebens- und Wohnsituationen, Nöten und Bedürfnissen der Bewohner. Um das Leben auf dem Land auch langfristig attraktiv zu machen und einer Überalterung der Bevölkerung sowie Leerstand entgegenzuwirken, sollte der Wohnsituation und Wohnqualität im ländlichen Raum mehr Aufmerksamkeit beigemessen werden, die vorhandenen Probleme analysiert und eventuelle Verbesserungsvorschläge der einzelnen Gemeinden unterstützt werden.

#### **Wie soll es sein?**

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

#### **Die Empfehlungen:**

Wir empfehlen ...

38. ... die Erstellung einer regelmäßig zu aktualisierenden Umfrage, bei der die spezifischen Bedürfnisse der Bevölkerung der einzelnen Gemeinden erfragt werden, da es keine einheitlich gleiche Lösung für alle gibt, sondern möglichst effiziente und zielorientierte Regelungen benötigt werden.
39. ... die Entstehung von Siedlungen am Rande der Ortschaften sowie eine Verstädterung der Dörfer durch große, hohe, nicht der Umgebung angepasste Gebäude zu vermeiden.
40. ... durch gezielte Projekte die Zentren der Ortschaften kinder-, familien- und seniorenfreundlich zu gestalten.
41. ... Abrissprämien für leerstehende Häuser im Ortskern, eine wirksame Ruinensteuer, eine Einschränkung von Verkauf und Neubau von Ferienwohnungen als Zweitwohnungen, um den Leerstand in der „Nebensaison“ zu verringern und die Ortskerne zu beleben.
42. ... den Erwerb von Erstwohnsitzen auf dem Land zu fördern, damit junge Familien sich auch langfristig dort ansiedeln und die Ortschaften belebt werden.
43. ... Investitionen in die Krankenhauskapazitäten und -erreichbarkeiten: Jeder soll innerhalb von 30 Minuten ein Krankenhaus erreichen können. (Die Gesundheitsversorgung auf dem Land ist essenziell für Attraktivität und Lebensqualität. Die Infrastruktur der Gemeinschaftspraxen ist aktuell löslich und sollte beibehalten werden.)

44. ... die Wohnungsbaupolitik transparenter zu gestalten. Alle verschiedenen Informationen, Anlauf- und Beratungsstellen in Bezug auf Wohnraum sollten zentralisiert und die Zugänglichkeit der Informationen für alle Bevölkerungsschichten sollte gewährleistet werden (Internetplattformen, soziale Medien, Zurverfügungstellung von PCs in öffentlichen Einrichtungen wie den ÖSHZ, Informationsmappen und -versammlungen, Beratungsgespräche, Lösungsvorschläge für technische, administrative, finanzielle Probleme, ...).

45. ... die Attraktivität des ländlichen Lebensraumes aufzuwerten, indem die Deutschsprachige Gemeinschaft beispielsweise:

- die Bevölkerung fragt, welche Mobilitätsangebote innerhalb der Bevölkerung gewünscht sind, z. B. ein flexibler Seniorenfahrdienst, Mitfahrdienste, ...;
- eine bessere Mobilität, insbesondere in kleineren Dörfern, gewährleistet – eventuell auch durch eine verbesserte Zusammenarbeit mit den ausländischen Mobilitätsanbietern in den Grenzregionen, damit Angebote für beide Seiten ohne Einschränkungen nutzbar sind;
- flächendeckendes Internet und gute Mobilfunkabdeckung gewährleistet;
- durch zusätzliche Bemühungen die Verfügbarkeit deutschsprachiger Angebote wie Netflix, Proximus, ... ermöglicht, die deutsche Sprache in die Angebote der wallonischen Anbieter integriert, die Einhaltung der Sprachgesetzgebung verstärkt durchzusetzt und auch hier versucht, grenzüberschreitende Angebote in Belgien möglich zu machen;
- Projekte zur Verbesserung einer ortsnahen Grundversorgung fördert (Einkaufsmöglichkeiten, Arbeitsplätze, Erweiterung der Gewerbegebiete, medizinische Versorgung, Post- und Bankdienstleistungen) und eine bessere Infrastruktur gewährleistet.

Permanenter BÜRGERDIALOG in Ostbelgien  
Parlament der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens

Platz des Parlaments 1  
B-4700 Eupen

+32 (0)87/31 84 22  
[buergerdialog@pdg.be](mailto:buergerdialog@pdg.be)

[www.buergerdialog.be](http://www.buergerdialog.be)  
Facebook: [@burgerdialog.ostbelgien](https://www.facebook.com/burgerdialog.ostbelgien)  
Instagram: [@buergerdialogostbelgien](https://www.instagram.com/buergerdialogostbelgien)