

Eupen, den 20. Dezember 2011

## **Gutachten**

---

### ***Endbericht der Arbeitsgruppe Wohnungswesen***

---

Der Wirtschafts- und Sozialrat der Deutschsprachigen Gemeinschaft Belgiens (WSR) hat auf Anfrage der Regierung der Deutschsprachigen Gemeinschaft vom 9. November 2011 ein Gutachten zu obengenanntem Endbericht verfasst.

Das Plenum des WSR hat sich in seiner Sitzung vom 25. Oktober, vom 22. November und vom 20. Dezember 2011 mit dieser Thematik befasst. Der WSR gibt zu diesem Bericht folgendes Gutachten ab.

\* \*  
\*

## **Kontext**

Im Jahr 2008 beschloss die Regierung der DG eine erste Arbeitsgruppe „Raumordnung, Städtebau und Wohnungswesen“ einzurichten. Diese wurde in zwei Untergruppen (Raumordnung und Wohnungsbau) geteilt. Unter Leitung von Beratern aus den Ministerkabinetten und Mitarbeitern des Ministeriums und unter Beteiligung einer Vielzahl von Interessenvertretern nahmen die beiden AG ihre Arbeit auf. Auch der WSR entsandte Vertreter in die AG. Mehrfach wurden Experten aus dem In- und Ausland angehört. Im April 2009 wurde in einem Abschlussbericht das Resultat der Arbeiten der AG vorgelegt. Darin befinden sich sowohl eine erste Absteckung der Tragweite der Zuständigkeiten als auch verschiedene Vorschläge für Leitlinien oder Handlungsmaßnahmen.

Im Regionalen Entwicklungskonzept (REK) wurden im Zukunftsprojekt „Zusammenleben gestalten“ die verschiedenen Arbeitsschritte zur Übertragung der Zuständigkeiten „Raumordnung“ und „Wohnungsbau“ festgelegt (1. Erarbeitung eines Raumordnungsgesetzbuches für die DG; 2. Bestimmung des inhaltlichen Rahmens der Raumordnung; 3. Rechtlicher Rahmen und inhaltliche Gestaltung der Wohnungsbaupolitik). Zur Erstellung eines Berichtes wurden abermals Arbeitsgruppen ins Leben gerufen.

Vorliegender Bericht wurde von der am 27.04.2010 eingesetzten AG Wohnungswesen verfasst. Im Unterschied zu der ersten AG bestand diese hier ausschließlich aus Entscheidungsträgern wie den Gemeinden, den Fraktionen des PDG, den ÖSHZ, dem WSR, der WFG und den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften.

Im Anhang wird noch einmal das Gutachten des Sonderausschusses für die besonderen Belange des deutschsprachigen Gebiets des Wirtschafts- und Sozialrats der Wallonischen Region (CESRW) zum Thema „sozialer Wohnungsbau in der DG“ beigefügt.

## **Allgemeine Bemerkungen**

Der soziale Wohnungsbau wurde vor allem im Norden der DG sehr stark vorangetrieben. So befinden sich ca. 90 % der Sozialbauten dort. Die Infrastruktur und die demografische Lage des Nordens wurden durch den intensiven sozialen Wohnungsbau gestärkt.

Der Bau von Sozialsiedlungen ist kostenintensiv und zwingt zu weiteren Investitionen (z.B. ÖPNV), zusätzliche Herausforderungen für die ÖSHZ usw. Jedoch ist gezielter Wohnungsbau in Verbindung mit der Raumordnung auch als gezielte Wirtschaftsförderung zu betrachten.

Eine gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel erscheint den Sozialpartnern, auch vor dem Hintergrund der durch ein eigenes Auto entstehenden Kosten, wichtig. Einzelpersonen oder Haushalte, die ausschließlich von Eingliederungseinkommen oder Ersatzeinkommen leben, können sich nur schwer ein Auto leisten.

Die „Gemeindliche Aktionsstrategie für das Wohnungswesen“ fordert, dass jede Gemeinde über 10 % sozialen Wohnraum verfügt.<sup>1</sup> Für Gemeinden, die diese Quote nicht erfüllen, empfehlen die Sozialpartner die Schaffung eines Solidaritätsfonds. Bei einer Übertragung der

---

<sup>1</sup> Gemeindliches Programm für das Wohnungswesen 2012-2013 (programme d'ancrage communal) Seite 7

Zuständigkeit für den Wohnungsbau an die DG muss in Absprache mit den Gemeinden eine entsprechende realistische Regelung geschaffen werden.

Der Bau einer Sozialwohnung ist in der Regel sehr kostenintensiv. Hinzu kommen die jährlich anfallenden Verwaltungs- und Instandsetzungskosten der sozialen Wohnungsbaugesellschaft. Vor dem Hintergrund, dass Menschen eigenes Eigentum besser pflegen als fremdes, sollte ein verbessertes Prämien- und Sozialkreditsystem geschaffen werden um Menschen mit mittlerem Einkommen den Erwerb eines Eigenheimes zu ermöglichen.

Es muss angepasster Wohnraum geschaffen werden, der ggfs. eine Betreuung für die verschiedenen Problematiken der Bewohner beinhaltet (Mietnomadentum, sog. Messieverhalten, Zerstörung,...).

Der Wunsch, die Menschen zu einem Tausch zu groß gewordenen Wohnraums gegen einen kleineren zu bewegen, scheint in der Praxis schwer umsetzbar. Sinnvoll wäre der Versuch einen solchen Tausch zu fördern. In manchen alten Mietverträgen aus dem sozialen Wohnungsbau ist jedoch ein lebenslanges Wohnrecht für den Mieter festgeschrieben.

Ein anderer interessanter Ansatz wäre es, Mietern bei einer Verringerung der Anzahl Bewohner alternativ zu einem Wohnungswechsel eine Fehlbelegungsquote zu berechnen, oder gar den Kauf der Immobilie anzubieten. Vor dem Hintergrund stark veränderter Einkommensverhältnisse sollte das System der Maximalmiete in Frage gestellt werden. Mit den dadurch zusätzlich eingehenden finanziellen Mitteln, kann dann neuer Wohnraum geschaffen werden.

Es ist den Sozialpartnern wichtig, dass alle Bürger (ungeachtet ihrer Nationalität, ihrer Herkunft, ihrer politischen und ideologischen Überzeugung) Zugang zu diesen Wohnungen haben.

Nach Ansicht der Sozialpartner muss der Pluralismus, d.h. eine breite Zusammensetzung aus den gesellschaftlich relevanten Kräften in den Verwaltungsräten der Wohnungsbaugesellschaften erhalten bleiben. Die eigenständigen sozialen Immobilienagenturen müssen bestehen bleiben können.

Aufgrund der Wirtschaftskrise und insbesondere der finanziellen Probleme der Gemeindeholding, sind die Gemeinden finanziell angespannt. Dies wird Auswirkungen auf eine Vielzahl der Haushaltsposten der Gemeinden haben. Der soziale Wohnungsbau darf darunter nicht leiden.

Zuletzt möchte der WSR wissen, aufgrund welcher Zahlen und Simulationen die Forderung nach Übertragung der Zuständigkeiten Wohnungswesen und Raumordnung gestellt wurde und welche finanziellen Auswirkungen damit für die DG verbunden sind.

## **Zum Endbericht**

Die Sozialpartner halten den vorliegenden Bericht für ein interessantes Dokument. Dieser lässt allerdings noch viele Fragen und Einzelheiten offen.

### **I. Leitlinien**

Der Bericht nennt drei Achsen auf welche die DG einwirken kann:

- Die wirtschaftliche Achse: das Einwirken auf die Preise und Angebote
- Die soziale Achse: das Einwirken auf die Bewohner, den Wohnraum und das Umfeld
- Die ökologische Achse: das Einwirken auf den Energieverbrauch

Der WSR hält ein direktes Einwirken auf die Preise (Mietpreis, Kaufpreis, Grundstückspreis) außerhalb von Zuschusssystemen bei privatem Wohneigentum für schwer durchführbar, da es sich dort um privates Eigentum handelt.

### **II. Prämiensystem für Privatpersonen**

Die Auszahlung von Prämien muss ganz klar im Rahmen der vorhandenen Mittel geschehen. Im Vorfeld sollten Prämiensysteme im benachbarten In- und Ausland studiert werden.

### **III. Öffentliches Wohnungswesen**

Die Sozialpartner wünschen eine Positionierung für die Zukunft von NOSBAU. Wird die Gesellschaft weiterhin gemeinschaftsübergreifend arbeiten oder wird ein eigenes Konzept ausschließlich für die DG entwickelt?

Generell sollte mehr auf die spezifischen Unterschiede zwischen Sozialwohnungen, Notaufnahmewohnungen, behindertengerechte Wohnungen eingegangen werden. Das Publikum und der Zweck der Wohnungen ist ein anderer und die zu entwerfenden Dekrete sollten auf diese Vielfalt eingehen.

Für den Aspekt der Vermittlung von öffentlichem Wohnraum verweisen die Sozialpartner auf den für die Gemeinden zukünftig verpflichtenden Schlüssel (1 Wohnung pro 5 000 Einwohner)<sup>2</sup> zur Bereitstellung von Notaufnahmewohnungen. Es wäre bereits ein großer Fortschritt, wenn es gelänge diesen in allen Gemeinden zu erfüllen. Derzeit wird diese Norm von nahezu allen Gemeinden erfüllt. Lediglich die Gemeinde Kelmis verfügt nicht über designierte Notaufnahmewohnungen und arbeitet mit einem anderen Verfahren. Insgesamt erscheint dies für die DG auch ausreichend, doch sollte die Norm an sich reformiert werden.

<b>Gemeinde</b>	<b>Einwohner (1.1.2010)<sup>3</sup></b>	<b>Wohneinheiten (Einzel- und Gemeinschaftswohnungen)<sup>4</sup></b>
Eupen	18 717	32
Kelmis	10 700	0
Lontzen	5 417	1
Raeren	10 451	3
Amel	5 461	2
Büllingen	5 539	2
Burg-Reuland	3 934	2
Bütgenbach	5 701	2
St. Vith	9 302	10

Für den Aspekt der Finanzierung peilt der Bericht das Erreichen einer „schwarzen Null“ an. Dazu sollen eine wirtschaftliche Miete, eine soziale Mission des öffentlichen Wohnungswesens und ein indirekter Mietausgleich (individuell für jeden Mieter nach Einkommen berechnet) führen. Außerdem ist ein Mietausgleich mit einer Subvention zu vergleichen und der Begriff „schwarze Null“ unglücklich gewählt. Die Mieten nach Einkommen festzulegen ist ein gerechtes System, die nötige Analyse der Einkommenssituation der Mieter bedeutet einen großen administrativen Aufwand. Konkret zu klären ist die Definition und Berechnung einer wirtschaftlichen Miete.

Die Schaffung eines Mietspiegels erachten die Sozialpartner als wichtiges Element für die soziale Steuerung.

Die Anmietung von privatem Wohnraum durch die Wohnungsbaugesellschaften (mit dem Recht auf Untervermietung), gibt Mieter und Vermieter eine Garantie, da die Gesellschaft eine Vermittlerrolle übernimmt.

<sup>2</sup> Gemeindliches Programm für das Wohnungswesen 2012-2013 (plan d'ancrage communal) Seite 11

<sup>3</sup> DGstat, Bevölkerungsstruktur der DG

<sup>4</sup> Angaben des Ministeriums der DG, Fachbereich Soziales

Die Sozialpartner begrüßen die Übertragung der Ausübung der Zuständigkeit „Wohnungswesen“. Sie stellt die DG in Zukunft vor große Herausforderungen. Um ein sozial gerechtes und auf die DG zugeschnittenes Modell zu entwickeln besteht weiterer Konzertierungsbedarf in den der WSR einbezogen werden möchte.

Bernd Despineux  
Präsident

---

## **Der soziale Wohnungsbau in der Deutschsprachigen Gemeinschaft**

---

### **1. Kontext**

Der Sonderausschuss des CESRW hat beschlossen, das Thema sozialer Wohnungsbau als prioritäre Thematik in seinen Arbeiten festzuhalten.

Die Sozialpartner haben diese Untersuchung und Diskussion möglichst unabhängig von den zurzeit laufenden Überlegungen zur eventuellen Übertragung der Ausübung der Kompetenz „Raumordnung“ und „Wohnungsbau“ auf politischer Ebene geführt.

### **2. Der soziale Wohnungsbau in der Deutschsprachigen Gemeinschaft**

Ausgangspunkt dieser Entscheidung ist die Feststellung, dass es immer schwieriger wird für die Bürger der DG eine Wohngelegenheit zu akzeptablen Preisen zu finden, sei es zum Mieten oder zum Kaufen.

Eine Ursache dieser Situation, und dies trifft fast ausschließlich für die nördlichen Gemeinden der DG zu, ist vor allem die relativ hohe Nachfrage von Bürgern aus dem deutschen Grenzraum, die in der DG vergleichsweise interessante Wohnbedingungen finden. Dies verursacht einerseits eine Steigerung der Immobilienpreise und andererseits einen Verdrängungseffekt für einen Teil der hiesigen Bevölkerung und insbesondere für jüngere Haushalte.

Für einen Teil der Bevölkerung stellt der soziale Wohnungsbau eine passende Lösung dar. Jedoch sind hier eine Reihe von Bedingungen zu erfüllen, die mit der Vermögens- und Einkommenssituation zu tun haben (weder Eigentümer noch Nutznießer einer Wohnung sein, das versteuerbare Jahreseinkommen darf nicht über folgende Grenzbeträge liegen<sup>5</sup>:

- 24.100 € für eine alleinstehende Person + 2.200 € pro Kind;
- 30.100 € für einen Haushalt + 2.200 € pro Kind.

In der DG sind zwei öffentliche soziale Wohnungsbaugesellschaften tätig: **NOSBAU** in den 4 nördlichen Gemeinden, wobei diese Gesellschaft ebenfalls 5 benachbarte frankophone Gemeinden abdeckt, und "**Öffentlicher Wohnungsbau Eifel eG**" für die 5 südlichen Gemeinden der DG.

Neben diesen Gesellschaften ist außerdem im Süden der DG eine soziale Immobilienagentur "Wohnraum für Alle" tätig, die als Vermittler und Garant zwischen Eigentümern und Mietern auftritt zwecks Erschließung von bezahlbarem Wohnraum.

Wie es die gesetzlichen Bestimmungen vorsehen, wird dort ebenfalls großen Wert auf die soziale Begleitung des Zielpublikums, nämlich sozialschwächere Menschen, gelegt.

Wichtige Akteure in der Wohnpolitik sind die lokalen Behörden, d.h. Gemeinden, ÖSHZ, Provinzen, die auf Basis von Artikel 187, § 2 des Wohnkodex über einen sehr großen Spielraum verfügen:

*"Die lokalen Behörden treffen alle Maßnahmen, welche die in ihrem Gebiet verfügbaren Wohnungstypen vielseitig machen, die Errichtung von Sozialwohnungen, Eingliederungswohnungen, Übergangswohnungen (...) ermöglichen und das Bestehen von leerstehenden und gesundheitsschädlichen Wohnungen bekämpfen können."*

Der Wohnkodex der WR beauftragt außerdem jede Gemeinde damit, ein Aktionsprogramm auszuarbeiten (in Absprache zwischen Region, lokale Behörden und lokale Träger). Zielsetzung ist es, anhand einer bürgernahen Politik auf die verschiedenen Bedürfnisse der Gemeinde einzugehen. Für die WR geht es darum, eine gerechte Verteilung der Wohnungstypen auf dem Territorium der WR zu erreichen. Dies heißt dafür Sorge zu tragen, den Wohnungsbau so zu gestalten, dass eine soziale Mixität erreicht wird.

Im Grunde geht es darum, das in der Verfassung (Art. 23) verankerte Recht auf ein menschenwürdiges Leben umzusetzen. Der wallonische Wohnkodex (Dekret vom 29.10.1998) definiert seinerseits den Begriff "dezentales Wohnen" und die WR hat in einem Erlass (30.08.2007) die Mindestkriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit des Wohnkodex festgelegt.

---

<sup>5</sup> Stand Januar 2009

### **3. Die Feststellungen**

Der Sonderausschuss hat die Vertreter der zwei öffentlichen sozialen Wohnungsbaugesellschaften angehört, sowie die Geschäftsführer von der sozialen Immobiliengesellschaft.

Anhand dieser Anhörungen haben die Sozialpartner folgende Unzulänglichkeiten hervorgehoben:

#### **3.1. Das Angebot an Wohngelegenheiten ist quantitativ unzureichend**

Die beiden öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften, die in der DG tätig sind, verfügen über relativ lange Wartelisten.

Bei NOSBAU sind es an die 600 Mietkandidaten (für einen Wohnpark von gut 1.000 Wohnungen) und bei Öffentlicher Wohnungsbau Eifel 90 (für einen Wohnpark von 120 Wohnungen). Während der zwei letzten Jahre sind jedoch nur knapp über 100 Wohnungen pro Jahr frei geworden und an neue Mieter vergeben worden.

#### **3.2. Das Angebot ist qualitativ unzureichend**

Der Wohnpark ist sanierungs- und renovierungsbedürftig. Dies ist eine Feststellung, die nicht nur für den sozialen Wohnungsbau zutrifft, sondern für einen wichtigen Proporz der Wohngelegenheiten in der WR. Dies hat eine Umfrage über die Qualität des Wohnbestands in der WR<sup>6</sup> erwiesen.

Was diese Umfrage auch herausgestellt hat ist, dass der soziale Wohnungsbau proportional mehr Wohnungen bzw. Gebäude zählt mit Problemsituationen (mangelnde Dachisolierung, keine bzw. mangelnde Isolierung der Außenwände, mangelnde Fensterisolierung, schlechte akustische Isolierung, keine Zentralheizung, Feuchtigkeit in mindestens einem Zimmer, ...

Abschließend sei noch darauf hingewiesen, dass 80% der Sozialwohnungen zwischen 1946 und 1990 errichtet worden sind und dass die Sozialwohnungen, die zwischen 1970 und 1990 errichtet worden sind, also die neueren Gebäude, in einem bedeutend schlechteren Zustand sind als die älteren deren Bausubstanz besser ist.

Dies ist eine Situation, die auch im sozialen Wohnungsbau in der DG wiederzufinden ist. Die Isolierung und die Energieeffizienz entsprechen in vielen Fällen nicht den heutigen Standards, was bei steigenden Energiepreisen für die minderbemittelte Kundschaft im sozialen Wohnungsbau sehr schnell zu finanziellen Engpässen führen kann.

---

<sup>6</sup> Enquête sur la qualité de l'habitat en RW (2006-2007) – MRW, DGATLP, Division Logement.

### **3.3. Die Verschärfung der sozialen Lage**

Erinnern wir kurz an die Bedingungen, die erfüllt werden müssen für den Erhalt einer Sozialwohnung:

- u.a.:
- weder Eigentümer noch Nutznießer einer bewohnbaren oder geeigneten Wohnung sein;
  - nicht über ein jährliches steuerbares Einkommen von mehr als 20.000 € (Alleinstehende) bzw. 25.000 € (Haushalt) verfügen (zusätzlich 1.860 € pro Kind zu Lasten).

Das Durchschnittseinkommen der Mieter bei NOSBAU liegt in 2007 knapp über 18.000 €. Vergleicht man jedoch diese Zahl mit dem Durchschnittseinkommen der Mietkandidaten so stellt man fest, dass letztere ca. 4.500 € tiefer liegen. Das heißt, dass jedes Mal, wenn ein heutiger Mieter eine Wohnung verlässt, er durch einen einkommensschwächeren Mieter ersetzt wird. Was wiederum einen Niederschlag auf die Einnahmen der Wohnungsbaugesellschaft haben wird.

Dies bedeutet einerseits, dass der neue Mieter im Vergleich zu seinem Vorgänger in einer akuterer Finanzsituation ist und andererseits für die Wohnungsbaugesellschaft mindere Einnahmen (Miete beträgt maximal 20 % des Einkommens), was wiederum den Handlungsspielraum und die Investitionsmöglichkeiten der Gesellschaft einschränkt, sei es für neue Projekte oder für die Sanierung, bzw. Ausbesserung des bestehenden Wohnparks.

In diesem Zusammenhang sei noch auf die stets steigenden Kosten im Bausektor hingewiesen.

### **3.4. Der mittlere Wohnungsbau**

Der mittlere Wohnungsbau ist gedacht worden um eine besser bemittelte Kundschaft anzusprechen und somit die Rentabilität der Gesellschaft zu verbessern.

Es hat sich leider herausgestellt, dass es schwierig ist, diese Immobilien zu vermieten, da die angesprochene Kundschaft auf den "normalen" Immobilienmarkt ausweicht. Bei leerstehenden Wohnungen des mittleren Wohnungsbaus ist es jedoch nicht gestattet, den Mietpreis zu senken.

Es sei darauf hingewiesen, dass die Entscheidungsträger von NOSBAU, angesichts der relativ hohen Anzahl von leerstehenden Wohnungen des mittleren Wohnungsbaus in 2007 beschlossen haben, von Bauvorhaben des mittleren Wohnungsbaus abzusehen.

### **3.5. Mangel an Flexibilität bei der Anwendung der Kriterien**

Am 1. Januar 2008 sind neue Regeln in Kraft getreten bezüglich der Modalitäten zur Vergabe von Sozialwohnungen:

- jeder EU-Bürger kann sich in mehrere oder in alle der knapp 70 Gesellschaften, die in der WR tätig sind, eintragen;
- die Wohnungsvergabe darf nur vom Vergabekomitee getätigt werden unter Berücksichtigung der Gesetzgebung und unter Aufsicht des Kommissars der WR;
- die Vergabemodalitäten sehen vor (Erlass der WR vom 06.09.2007), dass mindestens 40% der leerstehenden Wohnungen vergeben werden an Kandidaten auf der Liste bezüglich der Dauer der Eintragung und 40% auf Basis der Liste nach Prioritätspunkten. Außerdem müssen jedes Jahr 2/3 der freien Wohnungen vergeben werden an Haushalte mit prekären Einkünften (weniger als 10.000 € pro Jahr steuerbares Einkommen).

Diese Regeln führen dazu, dass keinerlei Ausnahmen mehr möglich sind und dass die Vergabe strikt nach dem Platz auf den Listen erfolgt, was wenig Platz lässt für Berücksichtigung von lokalen Gegebenheiten (Umsetzung einer lokalen Wohnpolitik, Sozialleben, Integration, ...).

### **3.6. Gefahr der Gettoisierung**

Aufgrund der Verschärfung der sozialen Lage der Mieter (siehe Punkt 3) wird es immer schwieriger sein, eine gesunde Mischung an Wohnungstypen aufrecht zu erhalten und somit eine soziale Mixität im Wohnungsbau zu gewährleisten.

## **4. Empfehlungen**

Die Sozialpartner möchten an dieser Stelle die folgenden Empfehlungen formulieren, die aus ihrer Sicht zur qualitativen und quantitativen Verbesserung des Angebots an Wohngelegenheiten in der DG beitragen könnten.

Vorab möchten sie jedoch an das in der Verfassung verankerte Recht auf ein menschenwürdiges Leben erinnern sowie an die Definition des Begriffs "dezentales Wohnen" im wallonischen Wohnkodex.

#### **4.1. Die Ist-Situation im sozialen Wohnungsbau**

Der Bedarf an zusätzlichen Wohngelegenheiten zu angepassten Preisen ist erwiesen (siehe Wartelisten), aber eine gründliche Sanierung des bestehenden Wohnparks ist ebenfalls von Nöten, da viele Wohnungen nicht mehr den heutigen Wohnstandards von Komfort und Energieverbrauch z.B. entsprechen.

Die Zurverfügungstellung von zusätzlichen finanziellen Mitteln würde sicherlich eine Reihe von Engpässen im sozialen Wohnungsbau aus der Welt schaffen. Als erster Schritt ist jedoch eine genaue Erfassung des bestehenden Wohnparks unumgänglich, wobei der Nachdruck auf qualitative Elemente gelegt werden muss. Parallel dazu müssen die angestrebten Wohnstandards definiert werden.

Auf Basis dieser Angaben soll anschließend ein Sanierungsplan mit entsprechendem Finanzierungsplan definiert werden.

#### **4.2. Die lokalen Behörden**

Die Sozialpartner sind der Auffassung, dass zusätzlich zu dem Angebot der sozialen Wohnungsbaugesellschaften die lokalen Behörden<sup>7</sup> ebenfalls eine wichtige Rolle in diesem Bereich spielen müssen.

So können sie z.B. dafür sorgen, insofern dies möglich ist, dass öffentliche Immobilien, die in ihrem Besitz sind im Rahmen der Wohnungspolitik rehabilitiert und aufgewertet werden. Diesbezüglich sei an die Zielsetzung der Wallonischen Region im Rahmen des Aktionsprogramms erinnert, dass der Immobilienpark jeder Gemeinde 10% an öffentliche bzw. bezuschusste Wohnungen betragen sollte.

#### **4.3. Soziale Immobilienagenturen**

Die sozialen Immobilienagenturen können ebenfalls in dieser lokalen Verankerung im Bereich der Wohnungsbaupolitik eine Rolle spielen. Die Sozialpartner sind der Auffassung, dass das Bestreben, eine Reihe von zurzeit leerstehenden Räumlichkeiten zu mobilisieren, auch im Norden der DG sinnvoll wäre. Auf diese Weise könnte das Angebot an dezenten sowie strukturell und finanziell angepassten Wohnraum erhöht werden und somit eine Antwort bieten für sozialschwächere Menschen. Dies würde einen Fortschritt darstellen, nicht nur auf Ebene des Wohnens sondern auch was die soziale Begleitung der betroffenen Personen angeht.

---

<sup>7</sup> inklusive Kirchenfabrikräte

#### **4.4. Der mittlere Wohnungsbau**

Sich auf den Jahresbericht 2007<sup>8</sup> von NOSBAU beruhend, stellen die Sozialpartner fest, dass eine Vielzahl der mittleren Wohnungen über längere Zeit (meistens zwischen 6 und 12 Monate) leer gestanden hat, bzw. leer steht.

Aus diesem Grunde plädieren die Sozialpartner dafür, dass nach Lösungen gesucht werden soll, diese leer stehenden Wohnungen nach einer bestimmten Zeit vorübergehend als soziale Wohnungen zu vermieten einerseits und andererseits, den Unterschied im Mietpreis zu kompensieren.

Die Sozialpartner sind der Auffassung, dass es unvertretbar ist, einerseits diese Wohnungen unbelegt zu lassen, obschon lange Wartelisten bestehen, und andererseits erhebliche Mietverluste zu haben. Außerdem weisen sie darauf hin, dass bei leerstehenden und ungeheizten Wohnungen die Gefahr besteht, dass die Qualität der Bausubstanz beeinträchtigt wird.

#### **4.5. Kooperation**

Aufgrund der Anhörungen stellen die Sozialpartner fest, dass zurzeit die öffentlichen sozialen Wohnungsbaugesellschaften und die soziale Immobilienagentur unabhängig voneinander arbeiten. Sie stellen sich die Frage, ob eine Zusammenarbeit nicht sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter einen Mehrwert erbringen könnte, indem die Komplementarität der Einrichtungen optimal ausgenutzt würde.

#### **4.6. Entwicklung der Bedürfnisse**

Die Sozialpartner sind der Auffassung, dass die demografische Entwicklung der Gesellschaft berücksichtigt werden muss. Es soll für die Zukunft verstärkt auf die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft eingegangen werden (Schaffung von angepasstem Wohnraum: Erdgeschosswohnungen, Gemeinschaftsräume, ...). Es soll beim Konzipieren von Bauten intergenerationell und barrierefrei gedacht werden.

---

<sup>8</sup> Jahresbericht 2007 – s.c. NOSBAU GmbH, Seite 6