

Wohnraum für Alle V.o.G.

Soziale Immobilienagentur



Bahnhofstrasse 11
4780 Sankt Vith
Tel/Fax: ++32 (0)80 22 66 83
Mail: info@wohnraum.be

TÄTIGKEITSBERICHT 2015

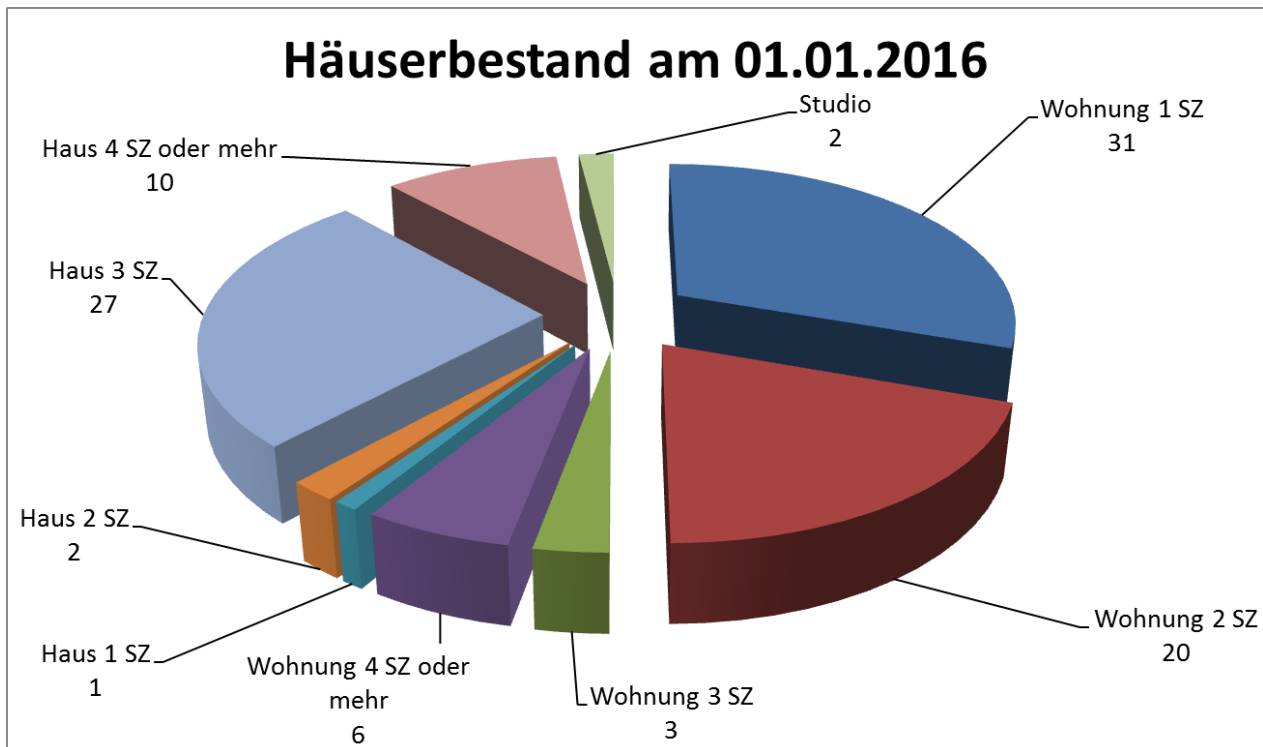
Inhaltsverzeichnis

1. Häuserbestand – Mieter – Wohnungssuchende	4
1.1. Häuserbestand	4
1.2. Verteilung in den 5 Gemeinden	5
1.3. Mandatspreise – Mieten – Provisionen.....	6
1.4. Mieter am 1. Januar 2016	6
1.5. Mietpreisvergleich	8
1.6. Anträge von Wohnungssuchenden	8
2. Andere Dienstleistungen von „Wohnraum für Alle“	14
3. Sonstige Projekte in 2015	15
3.1. Renovierungs-Projekte.....	15
3.2. Mietbeihilfen.....	16
4. Die zur Verfügung stehenden Mittel	17
4.1. Personal.....	17
4.1.1. Ehrenamtlichkeit	18
4.1.2. Weiterbildungen	18
4.2. Subsidierung und finanzielle Unterstützung.....	18
4.3. Infrastruktur und Büromaterial	19

5. Die „Mietergemeinschaft“	20
Aktivitäten der Mietergemeinschaft	20
6. Mitgestaltung von anderen Projekten	21
6.1. Frühstück mit frischen Ideen	21
6.2. Netzwerk Süd.....	21
6.3. V.o.G. DABEI	21
6.4. Arbeitgeberverband AnikoS	22
6.5. UWAIS	23
6.6. Patchwork	23
6.7. Frauentreff.....	24
7. 2015: „Wohnraum für Alle“ besteht seit 20 Jahren	25
7.1. Offizieller Festakt	25
7.2. Rückblick auf 20 Jahre „Wohnraum für Alle“	26
7.2.1. Der Anfang.....	26
7.2.2. Der fruchtbare Boden.....	26
7.2.3. Die Saat geht auf	27
7.2.4. Aller Anfang ist schwer	27
7.2.5. Krise und Neuanfang.....	28
7.2.6. Professionalisierung	28
7.2.7. Schlusswort	29

1. Häuserbestand – Mieter – Wohnungssuchende

1.1. Häuserbestand

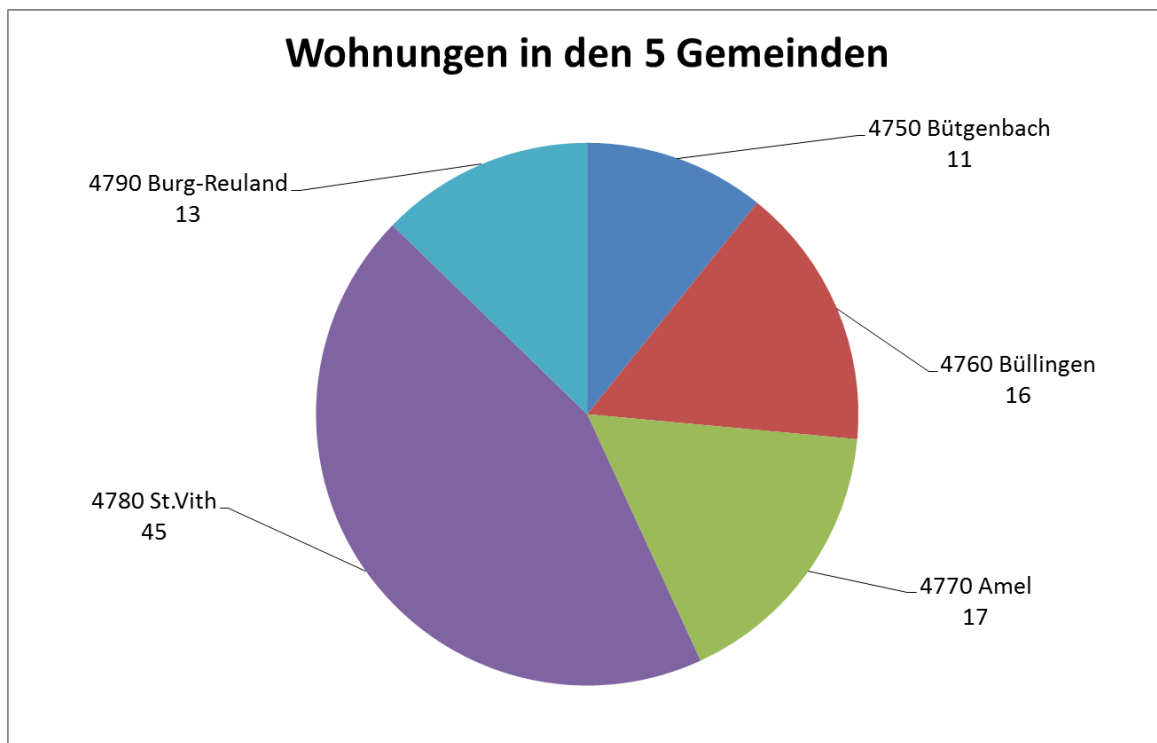


Anfang Januar 2015 verwaltete die V.o.G. „Wohnraum für Alle“ 94 Wohneinheiten (d.h. Wohnungen oder Häuser) durch Mandatsverträge. **Anfang Januar 2016 betrug der Häuserbestand 102 verwaltete Wohneinheiten.**

Zum Häuserbestand sollte folgendes auf jeden Fall erwähnt werden:

- Die Steigerung von 8 Wohnungen setzt sich zusammen aus 19 neuen Wohnungen und 11 verlorenen Wohneinheiten.
- Parallel zum Häuserbestand ist zu bemerken, dass 27 Mietverträge beendet und 21 neue Verträge unterzeichnet wurden.

1.2. Verteilung in den 5 Gemeinden



Wohnungsart	4750	4760	4770	4780	4790	Total
> Wohnung 1 SZ	2	0	6	21	2	31
> Wohnung 2 SZ	1	11	4	4	0	20
> Wohnung 3 SZ	0	0	0	3	0	3
> Wohnung 4 SZ oder mehr	2	1	1	1	1	6
> Haus 1 SZ	0	1	0	0	0	1
> Haus 2 SZ	0	0	1	1	0	2
> Haus 3 SZ	4	1	3	10	9	27
> Haus 4 SZ oder mehr	2	2	1	4	1	10
> Studio	0	0	1	1	0	2
Total	11	16	17	45	13	94

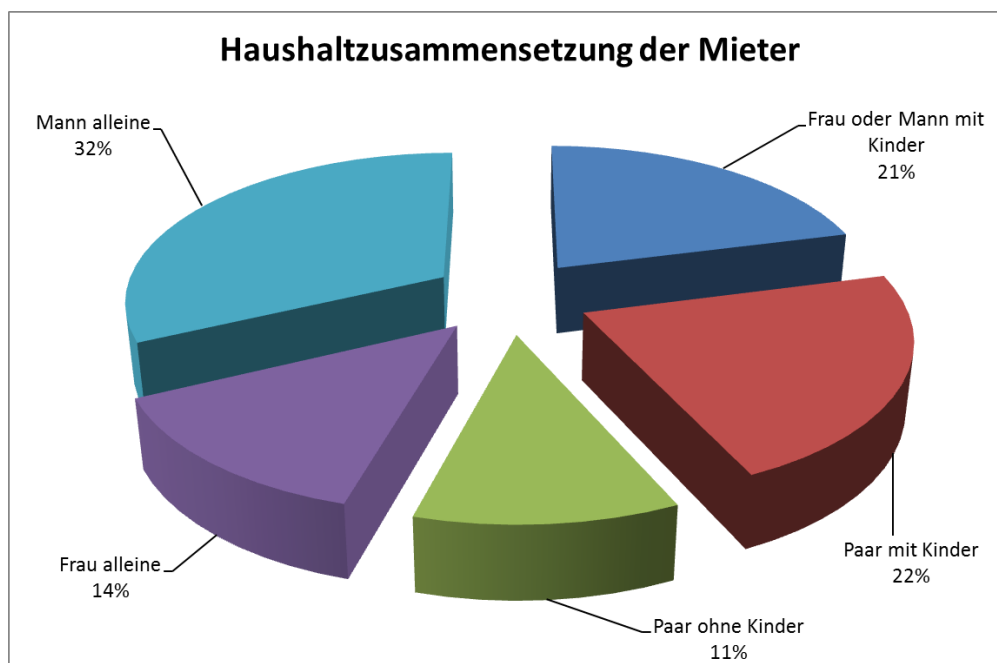
1.3. Mandatspreise – Mieten – Provisionen

Durchschnittsmieten pro Wohnungsgröße			
Wohnungsgröße	Mandatspreis	Mietpreis	Provision
Wohnung 1 SZ	297,64 €	360 €	62,36 €
Wohnung 2 SZ	308,59 €	334,16 €	25,57 €
Wohnung 3 SZ	322,16 €	361,96 €	39,80 €
Wohnung 4 SZ oder mehr	348,75 €	469,69 €	120,94 €
Haus 1 SZ	300,00 €	350,00 €	50,00 €
Haus 2 SZ	364,24 €	424,45 €	60,21 €
Haus 3 SZ	316,44 €	417,21 €	100,77 €
Haus 4 SZ oder mehr	404,44 €	467,56 €	63,12 €
Studio	303,29 €	355,98 €	52,69 €
Durchschnitt	321,00 €	386,97 €	65,98 €
Durchschnitts-Provision in %			17,05 %

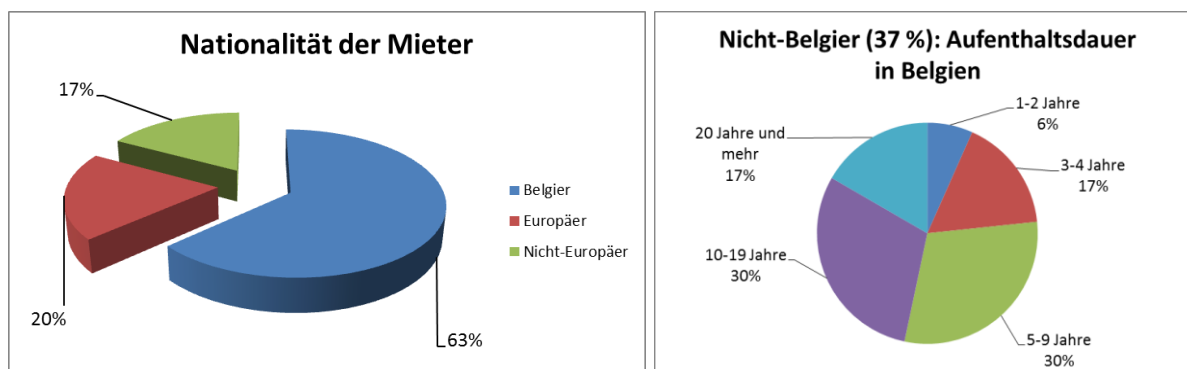
Letzte Jahre: 2010: 8,83 % 2011: 10,72 % 2012: 13,62 %
 2013: 14,24 % 2014: 17,40 %

Jahresprovision 2015: 390.118,91 € Mieteinnahmen und 338.967,16 € Mandatsausgaben
 = 51.151,75 € Provision d.h. 13,11 % der Mieteinnahmen

1.4. Mieter am 1. Januar 2016

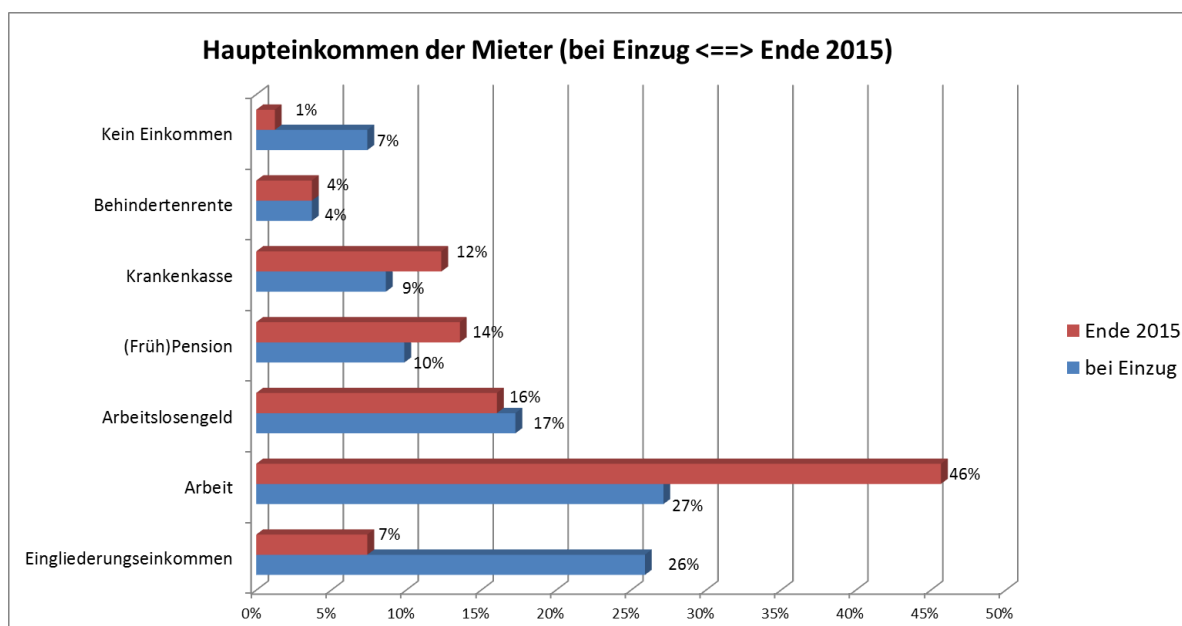


- **Es handelt sich um 81 Mietparteien** wobei „Wohnraum für Alle“ am 1. Januar 2016 insgesamt 102 Wohnungen oder Häuser verwaltete. Dies ergibt sich daraus, dass in 21 Wohnungen Anfang 2016 keine Mieter registriert waren, weil noch unbewohnt, in Renovierung oder sich dort gerade ein Mieterwechsel abspielte und der neue Mieter noch nicht eingezogen war. (Am 1/3/2016 sind es 92 Mietparteien!)



63 % aller Mieter von „Wohnraum für Alle“ sind belgischer Nationalität. 20 % der begleiteten Personen stammen aus den Nachbar-EU-Ländern. 17 % aller Mieter sind Nicht-Europäer.

Die Nicht-Belgier leben zu 37 % seit über 10 Jahren in Belgien. 77 % über 5 Jahre in Belgien.



- interessante Entwicklung: Es ist gut festzustellen, dass ein großer Prozentsatz von Mieter bei Einzug Eingliederungseinkommen und Arbeitslosengeld erhalten, es nach einer gewissen Miet- und Begleitzeit jedoch wieder in ein Arbeitsverhältnis schaffen.
- Kein Einkommen: Papierlose ohne Einkommen, Obdachlose ohne Einkommen ...

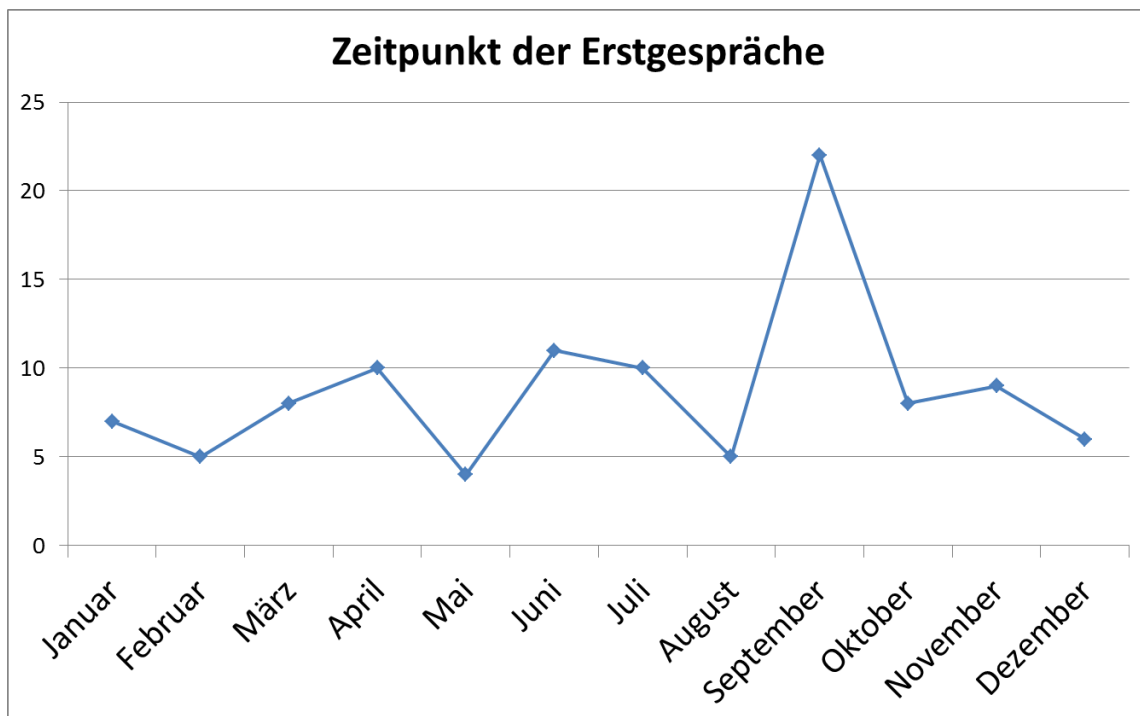
1.5. Mietpreisvergleich

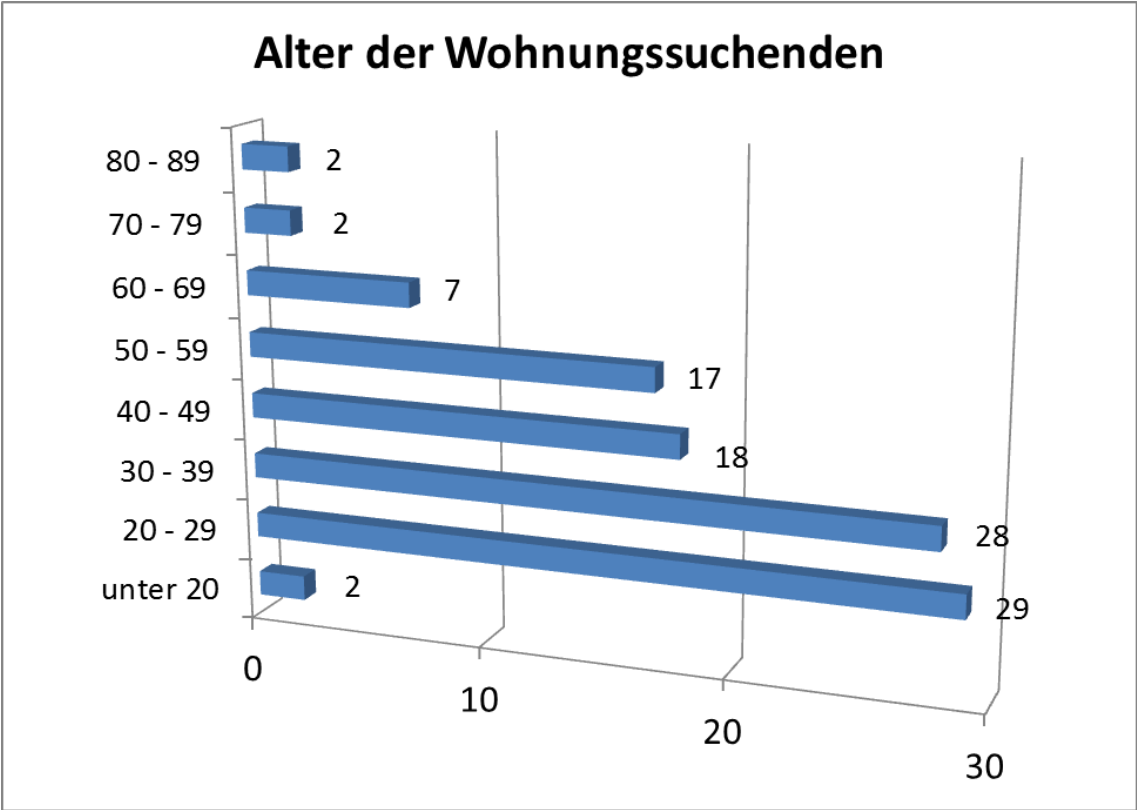
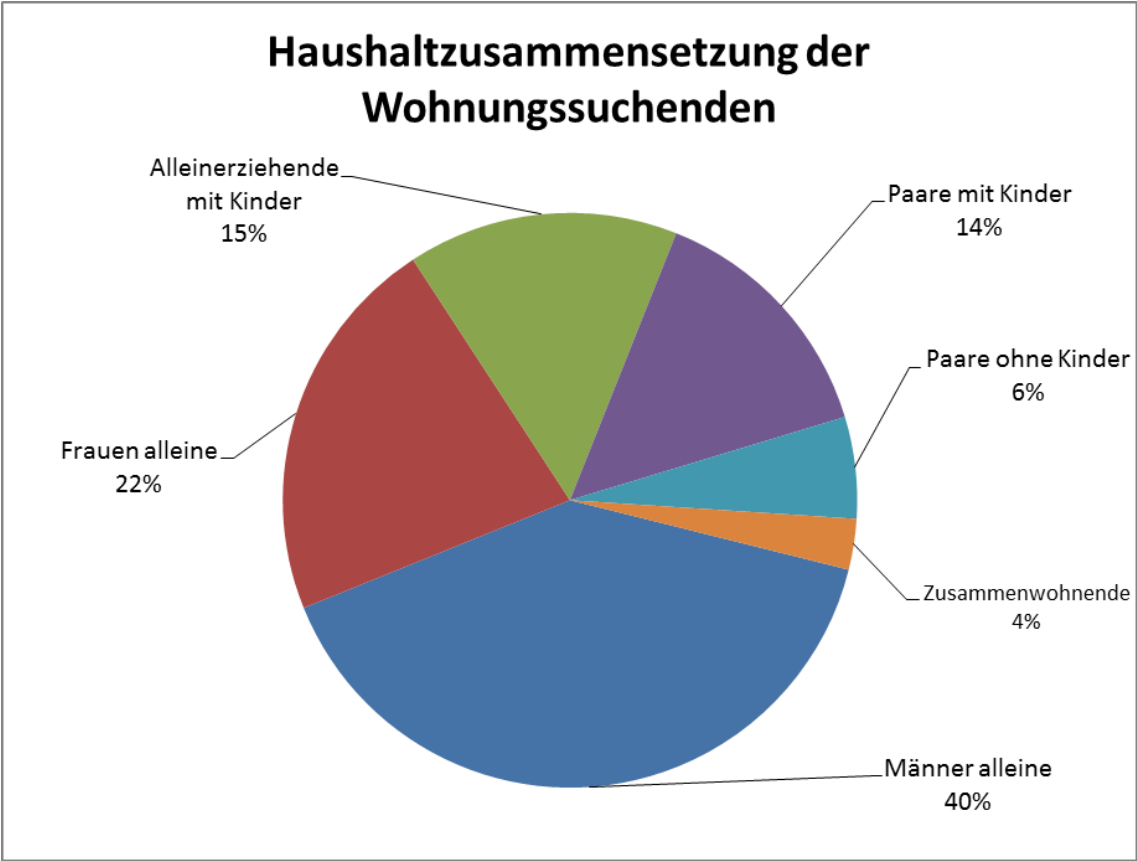
Zur Illustration könnte folgender kleiner Vergleich der durchschnittlichen Mietpreise bei „Wohnraum für Alle“ und der allgemeingültigen Mieten (Schätzungen resultierend aus den Beobachtungen des privaten Wohnungsmarktes) im Süden der DG vielleicht aufschlussreich sein:

Wohnungsgröße	Mietpreis WFA	Mietpreis Wohnungsmarkt
Wohnung 1 SZ	360 €	400,00 €
Wohnung 2 SZ	334,16 €	435,00 €
Wohnung 3 SZ	361,96 €	525,00 €
Wohnung 4 SZ oder mehr	469,69 €	575,00 €
Haus 1 SZ	350,00 €	415,00 €
Haus 2 SZ	424,45 €	435,00 €
Haus 3 SZ	417,21 €	550,00 €
Haus 4 SZ oder mehr	467,56 €	600,00 €
Studio	355,98 €	375,00 €

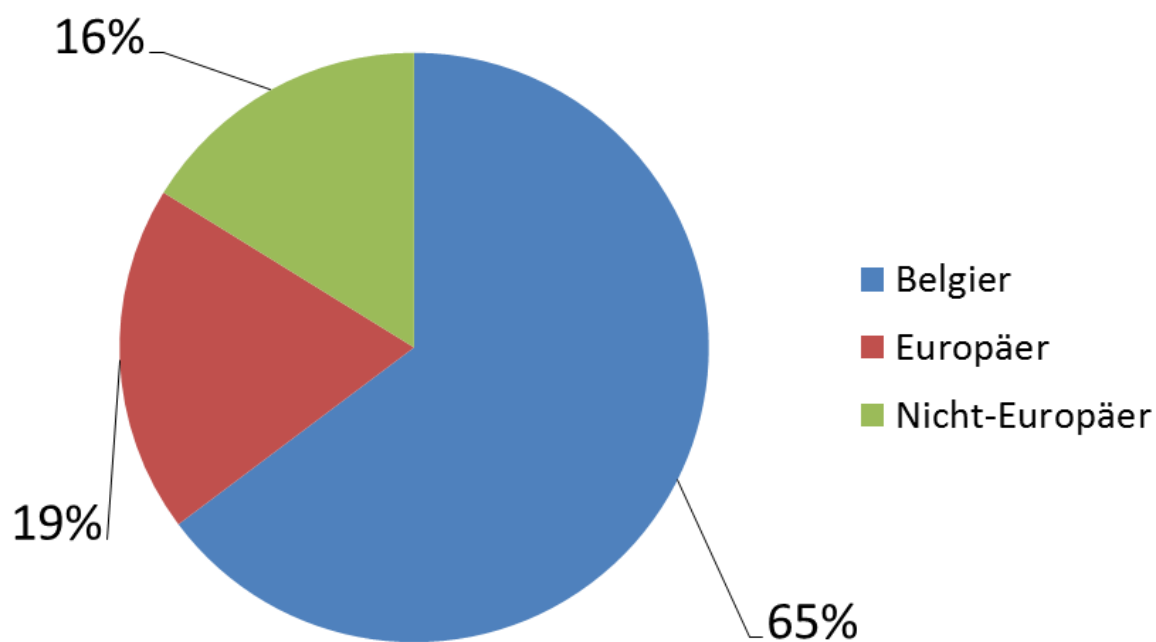
1.6. Anträge von Wohnungssuchenden

„Wohnraum für Alle“ war im Jahr 2015 mit über 115 Anfragen zur gemeinsamen Wohnungssuche konfrontiert. In 105 Fällen ist es zu einem längeren Erstgespräch gekommen, bei dem die wohnungssuchenden Personen das Hilfsangebot der V.o.G. detailliert vorgestellt bekamen und der Sozialarbeiter die Gelegenheit hatte, genauere Angaben zur Situation der Personen zu bekommen.

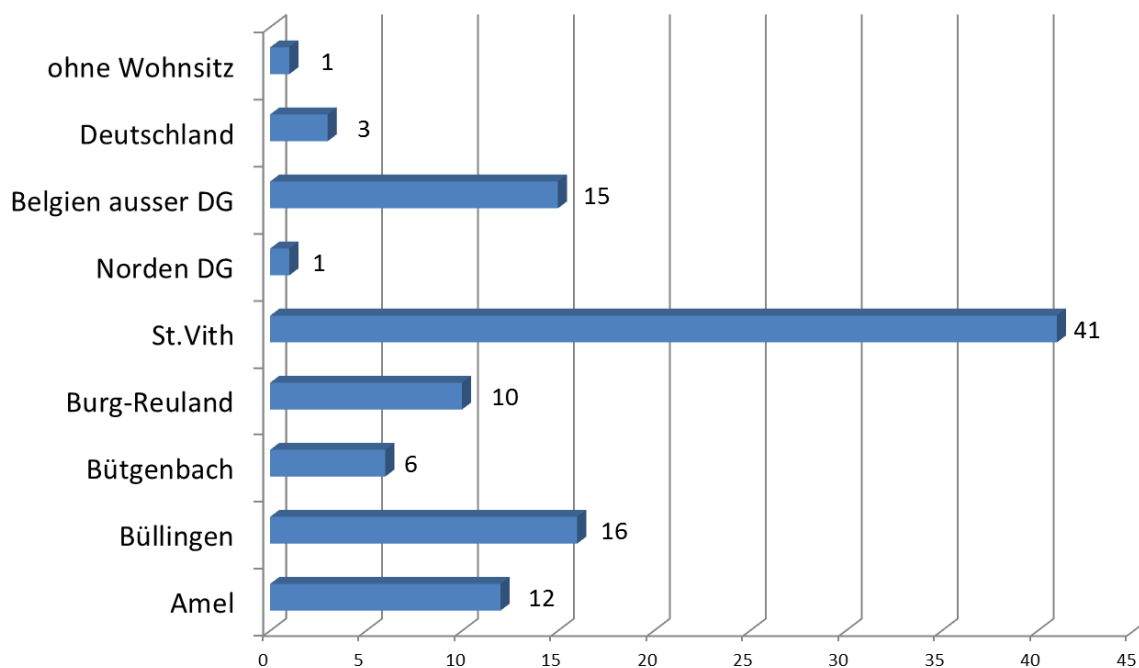




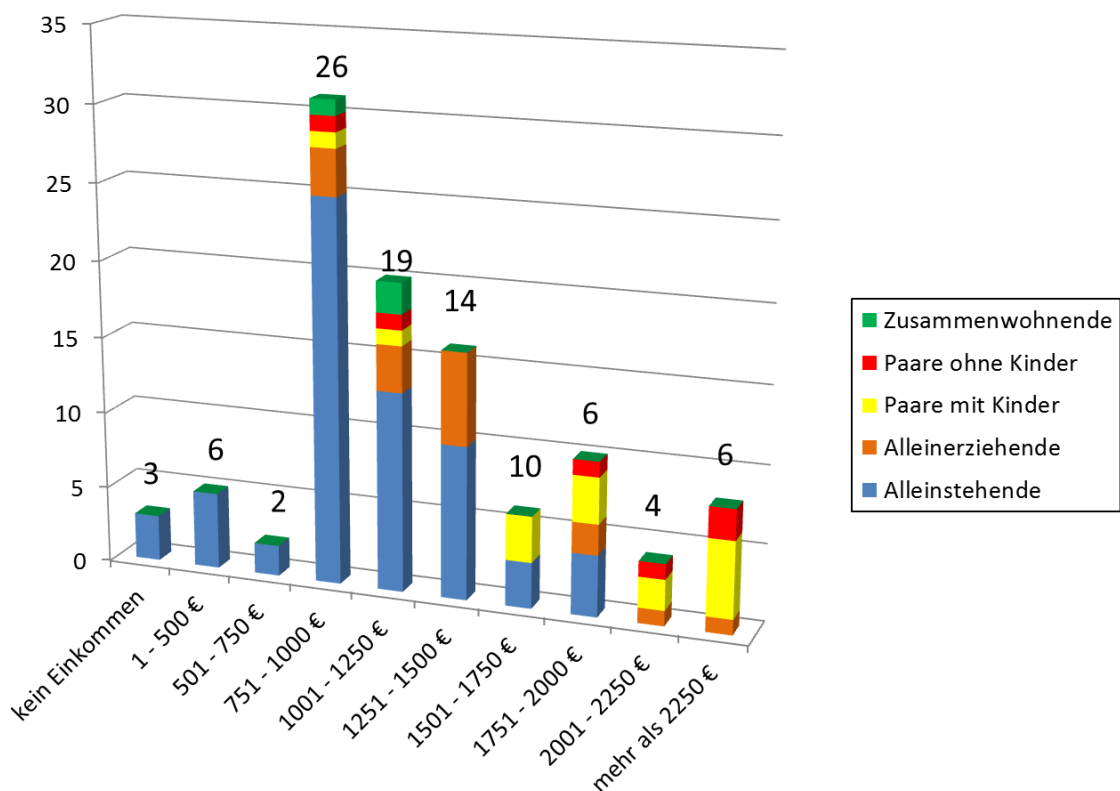
Nationalität der Wohnungssuchenden



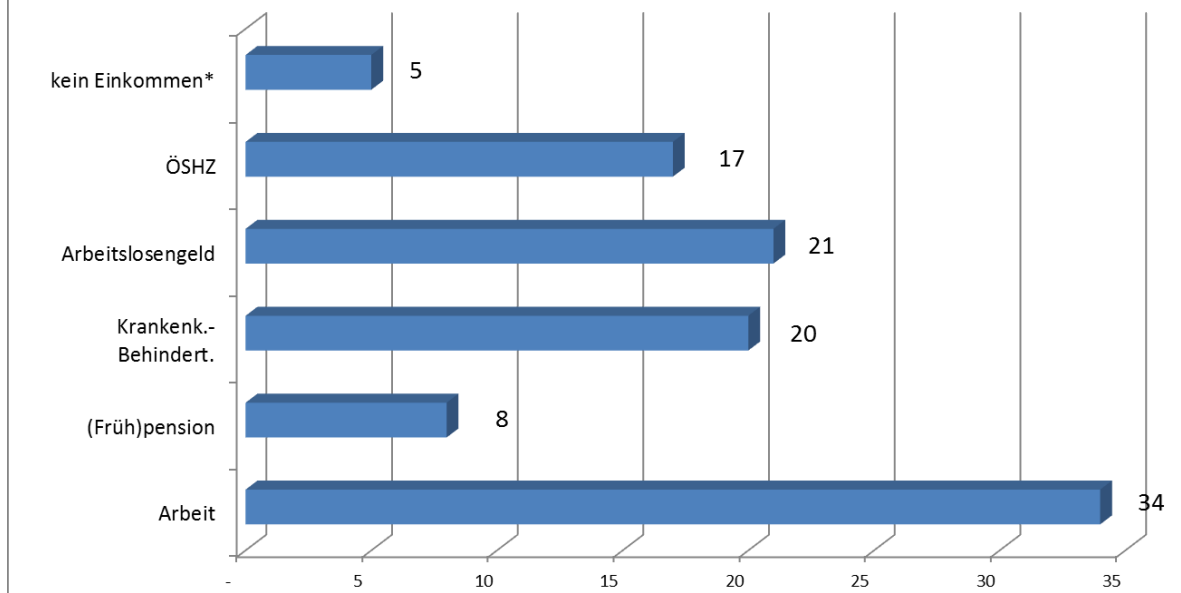
Aktueller Wohnsitz der Antragsteller



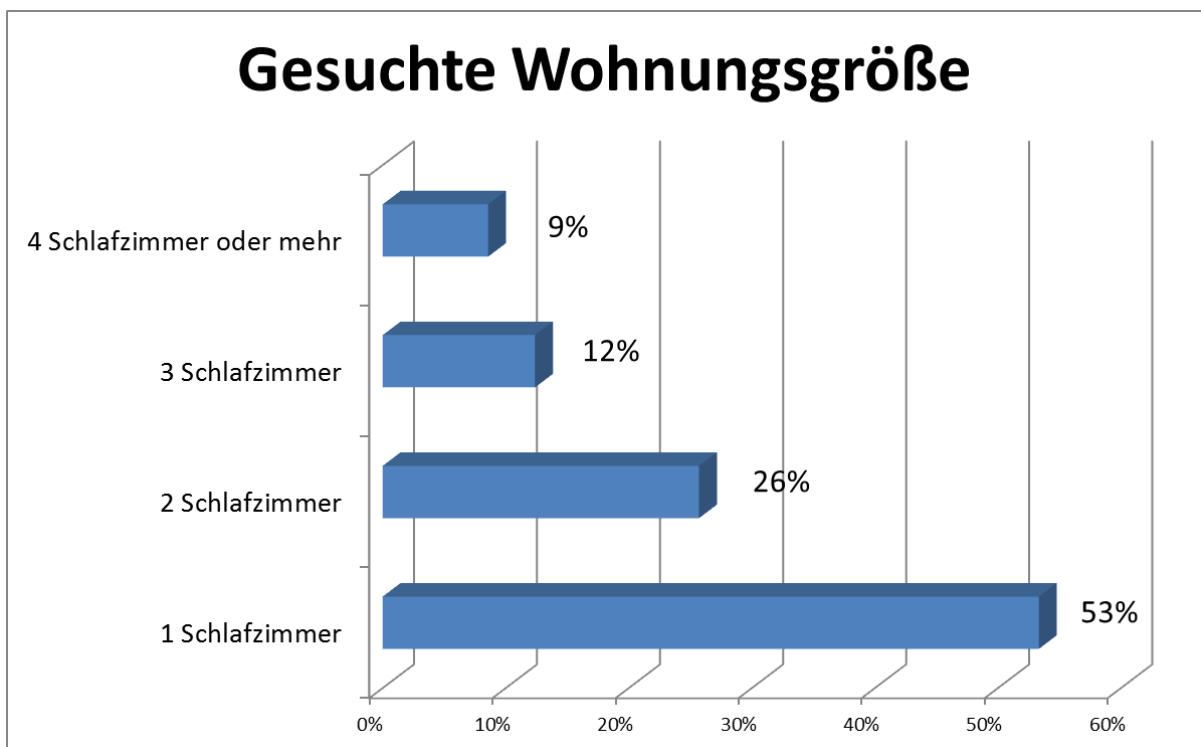
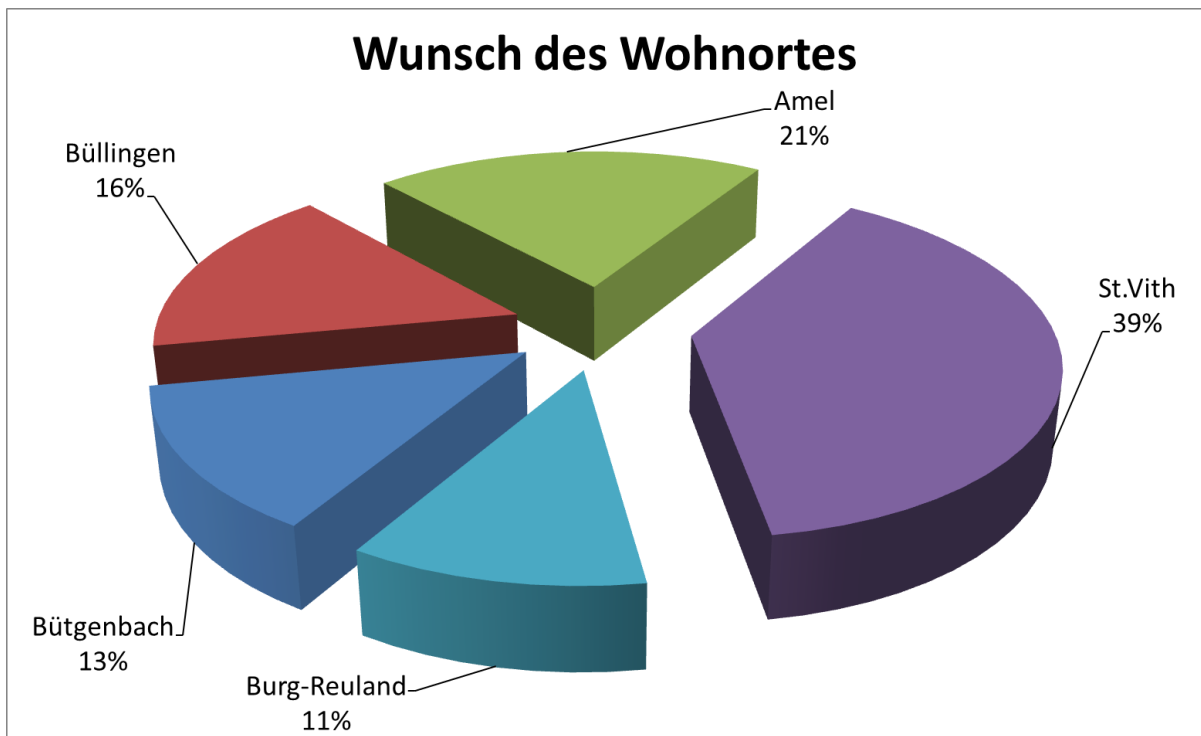
Einkommen der Wohnungssuchenden



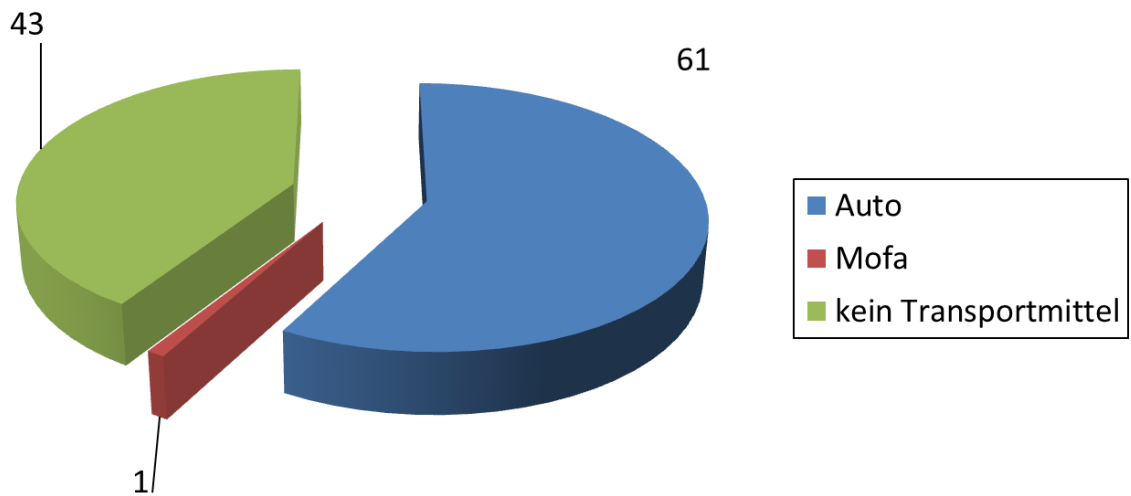
Natur des Haupteinkommens



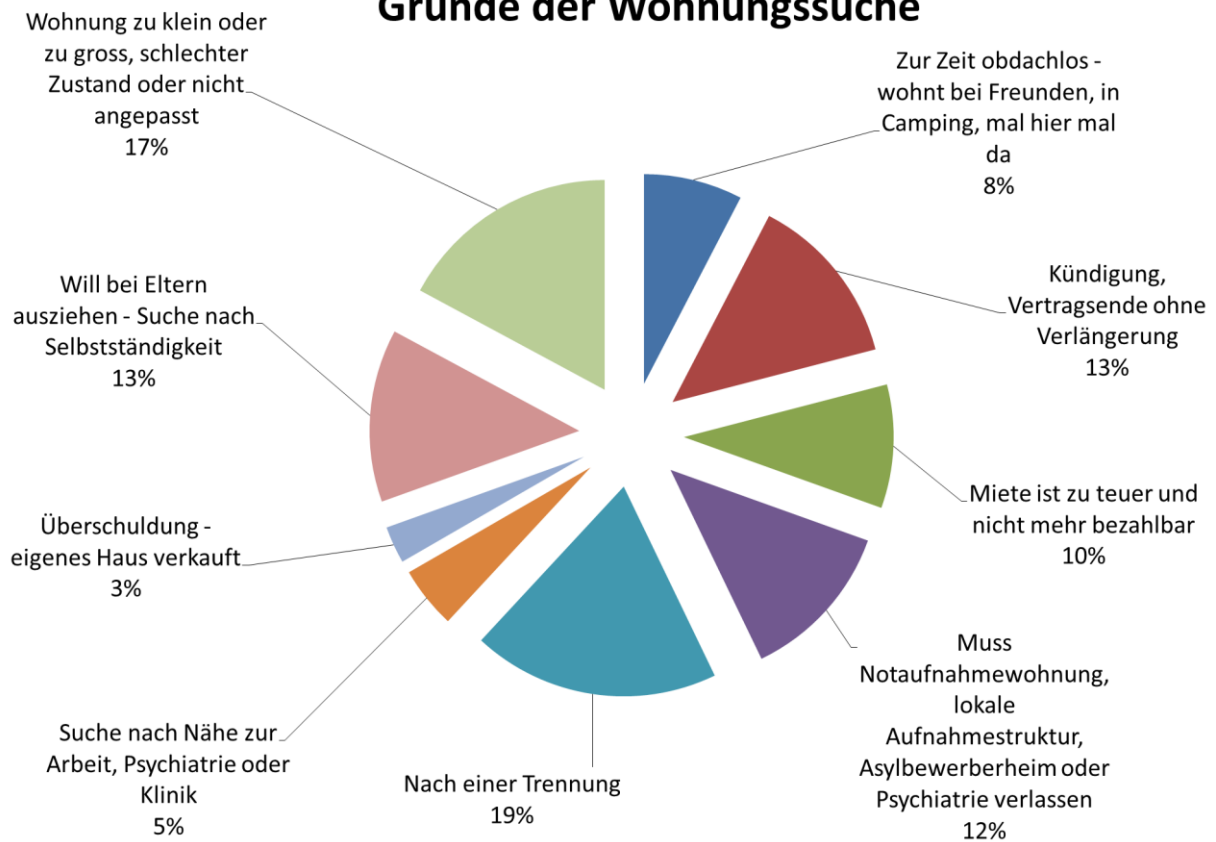
* ohne Einkommen: bei Eltern oder Freunde wohnend ...



Mobilität der Wohnungssuchenden



Gründe der Wohnungssuche



2. Andere Dienstleistungen von „Wohnraum für Alle“

Parallel zu der Verwaltungs- und Begleitarbeit, wirkt die V.o.G. ebenfalls als allgemeiner Informationsdienst und Beratungsstelle:

- Unvertragliche Wohnungsvermittlung: Auch in 2015 wurden einige Wohnungen vermittelt (gemeinsame Suche, Kontaktaufnahme und Vermittlung, Besichtigung und Vertragsbesprechungen, eventuell Hilfe beim Umzug ...), die nicht von „Wohnraum für Alle“ verwaltet werden und bei denen nach dem Umzug keine Begleitarbeit benötigt wurde.
- Vermieter-Beratung: Bei manchen Anfragen von Wohnungsbesitzern und Vermietern konnte „Wohnraum für Alle“ mit Beratungen und Hilfe zur Seite stehen: Begutachtung der Wohnung, Informationen bezüglich finanzieller Unterstützungen seitens der öffentlichen Hand, vermittelnde Beratungsfunktion bezüglich Umbauarbeiten, gemeinsame Überlegungen in Bezug auf Mietpreise ...
- Allgemeine und juristische Hilfe an Wohnungssuchende: In vielen Fällen wurden wohnungssuchende Personen beraten, auch wenn diese im Endeffekt nicht in eine Wohnung von „Wohnraum für Alle“ einzogen: Informationen bezüglich der Wohngesetzgebung und der verschiedenen Wohnungsprämien, Schuldenberatung und Budgetausrechnung, Hilfeleistungen bei Umzügen und Wohnungseinrichtungen, klärende Gespräche zwischen Mieter und Vermieter, Vermittlung an andere Sozialdienste und Institutionen ...

3. Sonstige Projekte in 2015

3.1. Renovierungs-Projekte

Im Laufe der letzten Jahre startete „Wohnraum für Alle“ zusammen mit privaten und öffentlichen Vermietern interessante Renovierungsprojekte.

In 2015 wurden folgende Projekte zur Vermietung gebracht:

- a) Privathaus in Bütgenbach : Nach nur 4 Monaten Planung und 13 Monaten Renovierungsarbeiten war das Haus (mit 3 Schlafzimmern) bezugsfertig. Am 1/2/2015 zogen auch schon die ersten Mieter (5 Personen) in das Haus ein.
- b) Pfarrhaus in Neundorf (Gemeinde St.Vith) : Die ersten Planungen der Kirchenfabrik und « Wohnraum für Alle » starteten im April 2013. Es dauerte insgesamt 6 Monate Planung, 2 Monate Warten auf die Subventionszusage durch den « Fonds du Logement » und 15 Monate Renovierungsarbeiten, bis dass am 1. April 2015 eine grosse Familie (Mutter mit 4 Kinder) in das Haus (mit 4 Schlafzimmer) einziehen konnten.
- c) Privathaus in Kùchelscheid (Gemeinde Bütgenbach) : Am 1. August 2015 konnte, nach 1 Jahr Planung und 2 Jahren Arbeit, eine 5-köpfige Familie in das frisch renovierte Einfamilienhaus (5 Schlafzimmer) einziehen.

Warum ist hierbei die Rede von „Win-Win-Win-Projekten“?

Der Eigentümer (1. Gewinner) stellt ein zu renovierendes Haus über 9 Jahre kostengünstig zur Verfügung und erhält im Gegenzug eine Subvention durch die Wallonische Region (55.000 – 75.000 €) und alle anhaftenden Garantien und Dienstleistungen.

Die neuen Bewohner (2. Gewinner) ziehen in ein gesundes und günstiges Haus, wobei die Gemeinden und ÖSHZ (3. Gewinner) durch „Wohnraum für Alle“ ihr Unterstützungsangebot für Menschen in schwierigen Lebenslagen erweitern.

3.2. Mietbeihilfen

Seit Mitte 2013 bezahlt die Wallonische Region (via dem Fonds du Logement Wallon) eine Mietbeihilfe, bei jedem neuen Mandatsvertrag bezüglich einer Wohnung, die den Mindestkriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit der Wallonischen Region entspricht. Diese monatlichen Beihilfen, die vorerst für 9 Jahre gewährt werden, waren in 2015 wie folgt gestaffelt:

- | | |
|--|----------|
| ➤ Wohnungen mit 1 Schlafzimmer: | 62,13 € |
| ➤ Wohnungen mit 2 Schlafzimmern: | 82,84 € |
| ➤ Wohnungen mit 3 Schlafzimmern: | 103,55 € |
| ➤ Wohnungen mit 4 Schlafzimmern: | 124,26 € |
| ➤ Wohnungen mit 5 oder mehr Schlafzimmern: | 144,97 € |

Diese Beihilfen werden, nach Kontrolle der Mindestkriterien, an „Wohnraum für Alle“ ausgezahlt, welche sie dann direkt zu Gunsten der Mieter von der Miete in Abzug bringt.

In 2015 erhielten die Mieter von 17 Wohnungen diese monatlichen finanziellen Hilfen!

4. Die zur Verfügung stehenden Mittel

4.1. Personal

In 2015 arbeiteten 8 Personen hauptamtlich und 4 Personen im Rahmen eines Praktikums bei „Wohnraum für Alle“:

- Leo Freichels (4/5) hat als Sozialarbeiter bis zum 31. Mai 2015 bei „Wohnraum für Alle“ in einem BVA-Vertrag (A) gearbeitet. Nach beinahe 6 Jahren wertvoller Arbeit verließ er unseren Dienst für neue Herausforderungen auf einer anderen Arbeitsstelle.
- Leo wird ersetzt durch Katharina Henkes (4/5), als Sozialarbeiterin, seit dem 23. Juni 2015. Sie arbeitet Vollzeit seit dem 7/12/2015, im Rahmen eines BVA-Vertrages (A).
- Britta Plattes (1/2) arbeitete als Sozialarbeiterin bei „Wohnraum für Alle“ (BVA – Kategorie A) und trat am 27. Oktober 2015 einen Mutterschaft- und Elternurlaub mit anschließender Laufbahnunterbrechung an, bis voraussichtlich Dezember 2016.
- Britta wird ersetzt seit dem 27. Oktober 2015 durch Sophie Thelen (1/2) im Rahmen eines BVA-Vertrages (A). Sie arbeitet bei uns als Sozialarbeiterin. Am 7/12/2015 ist ihr Stundenplan auf 4/5 aufgestockt worden.
- Fabienne Kalf (1/2) arbeitete bei uns als Sozialarbeiterin (BVA – Kategorie A) und hat am 7. Dezember 2015 einen Mutterschafts- und Elternurlaub mit anschließender Laufbahnunterbrechung für voraussichtlich 3 Jahre gestartet. Sie wird ersetzt durch Katharina und Sophie.
- Gaby Jost (1/2) ist bei „Wohnraum für Alle“ als Buchhalterin und Sekretärin eingestellt. Sie arbeitet nicht über einen BVA-Vertrag.
- Madeleine Mersch (1/5) arbeitet ebenfalls als Sekretärin im Rahmen eines BVA-Vertrages (A) für unseren Dienst.
- Rita Faymonville (2/5) hat bei uns 2 Jahre lang als Ehrenamtliche gearbeitet und ist seit dem 2. März 2015 im Rahmen eines Ausbildungspraktikums von der DPB eingestellt. Sie arbeitet ebenfalls im Sekretariat.
- Im Rahmen ihrer Sozialassistenten-Studien haben in 2015 Jessica Weber (26/01 – 24/04/2015, HELMO-ESAS Lüttich 2. Jahr), Samira Thommen (7/10/2015-9/3/2016, Institut Cardijn HELHA Neu-Löwen, 3. Jahr) und Benoit Brantz (17/11/2015-26/2/2016, HELMO-ESAS Lüttich 3. Jahr) jeweils ein Praktikum von mehreren Wochen bei „Wohnraum für Alle“ absolviert.
- Pierre Vliegen (BVA Kategorie C) ist Vollzeit mit der Geschäftsführung beauftragt.

Im Rahmen der 2 VZÄ-BVA-Verträge der Kategorie A erhält die V.o.G., neben den durch BVA ermäßigten Arbeitgeberlasten, von der DG einen Zuschuss von 2.500 € pro Vollzeit-Stelle im Jahr und für den 1 VZÄ-BVA-Vertrag der Kategorie C einen Zuschuss von 21.475,93 € im Jahr.

4.1.1. Ehrenamtlichkeit

„Wohnraum für Alle“ ist angewiesen auf viele ehrenamtliche Helfer. So arbeiten auch die Mitglieder des Verwaltungsrates ehrenamtlich für die V.o.G. In 2015 fanden 5 Versammlungen des Verwaltungsrates und 1 Generalversammlung statt.

Auch im Rahmen des Jubiläums 20 Jahre „Wohnraum für Alle“ (besonders für den Festakt vom 1/10/2015) haben viele Verwaltungsratsmitglieder, Mieter, Freunde und Bekannte der V.o.G. ehrenamtlich wertvolle Arbeit geleistet. Ein ganz herzliches Dankeschön gilt allen helfenden und wohlwollenden Menschen, die um unseren Dienst „kreisen“, uns unterstützen und mit anpacken!

Wir suchen immer nach ehrenamtlichen Helfern, die sowohl im Sekretariat, in der Begleitung von Renovierungsprojekten, als Hausmeister oder als Umzugshelfer bei „Wohnraum für Alle“ aktiv werden könnten ...

4.1.2. Weiterbildungen

Katharina und Sophie nahmen in 2015 an einer Weiterbildung „Konfliktmanagement“ des Netzwerk Süd teil. Dabei handelt es sich um eine Gruppensupervision, in der anhand von unterschiedlichen Fallbeispielen mit Hilfe von Frau BRAUN-BARTLOG (Supervisorin, Psychodramaleiterin und Psychotherapeutin) Lösungsansätze entwickelt, neue Methoden eingeübt und aus den Erfahrungen der Kolleginnen und Kollegen geschöpft wurde. 4 Nachmittage (je 4 Stunden) wurden in diese Weiterbildung investiert.

Pierre nahm in 2015 ebenfalls teil an einer Weiterbildung, die von der UWAIS organisiert wurde: Management und Direktion der Sozialen Immobilienagenturen. In 6 Tagen (an 7 Stunden, März-Juni 2015) wurde den Teilnehmern u.a. Methoden der Personalführung, strategischen Analyse, Verhandlung und Versammlungsleitung vermittelt.

4.2. Subsidierung und finanzielle Unterstützung

„Wohnraum für Alle“ finanziert sich seit der Anerkennung zur Sozialen Immobilienagentur im Juni 2005 vor allem durch eine Subsidierung der Wallonische Region. Nach wie vor sind wir jedoch angewiesen auf jede kleine finanzielle Hilfe seitens öffentlichen Instanzen und Privatspendern. Die V.o.G. ist sehr dankbar für die Beihilfen und Spenden, die sie im Jahr 2015 verbuchen konnte.

Eine Unterstützung bekam sie von:

- der Wallonischen Region (durch den Fonds du Logement Wallon)
- Miteinander Teilen
- der Deutschsprachigen Gemeinschaft
- dem Lions-Club (Schwimm-Marathon)
- durch Spenden von Privatpersonen

4.3. Infrastruktur und Büromaterial

Die V.o.G. „Wohnraum für Alle“ verfügt über Büroräume auf Parterre und im Keller der ehemaligen Kaplanei Bahnhofstrasse 11 in 4780 St.Vith.

Ein großer Raum gilt als Büro der Sozialarbeiter. Der Flur fungiert als Wartezimmer. Zwei weitere kleine Büros werden von Buchführerinnen, Sekretärinnen und dem Geschäftsführer genutzt. Seit 2015, nach Auszug von SOBAU, benutzt „Wohnraum für Alle“ einen weiteren Raum auf Parterre als Gesprächsraum, in dem ungestörte Treffen mit Mietern und Vermietern, sowie die Sprechstunden abgehalten werden können. Der Keller bietet in einem großflächigen Raum eine interessante Versammlungsmöglichkeit für bis zu 20 Personen. Dieser Raum wurde gelegentlich auch an andere Organisationen und Gruppen vermietet. Dort ist auch eine Küche angesiedelt.

Praktische Akten- und verschließbare Ordnerschränke, 6 Bürotische, 7 Computer (5 feststehende PCs, 1 Server für die Datenspeicherung, 1 Laptop für den mobilen Einsatz), 2 kleine Kopiermaschinen, 1 Telefon-Fax-Anrufbeantworter und schnurlose Telefongeräte gehören zur Inneneinrichtung des Büros.

5. Die „Mietergemeinschaft“

Neben der alltäglichen Verwaltungs- und individuellen Begleitarbeit funktioniert die Mietergemeinschaft nun schon seit mehr als 12 Jahren durch Gemeinschaftstreffen, thematischen Versammlungen und Aktivitäten sowie gemeinsamen Freizeitgestaltungen unter dem Motto der Eigenverantwortung, Mitgestaltung und aktiver Teilnahme der Mitglieder am gesellschaftlichen und politischen Leben. Die Mietergemeinschaft ruft auf zum aktiven Bürgersein (mit Rechten und Pflichten) und zum Ausbruch aus der Passivität und „Opferrolle“.

Aktivitäten der Mietergemeinschaft

Im Tätigkeitsjahr 2015 wurden folgende Aktivitäten mit der Mietergemeinschaft umgesetzt:

- 8 Plenums-Versammlungen der Mietergemeinschaft
- 2 Vorbereitungen und Durchführungen des „Frühstück mit frischen Ideen“ (siehe unten)
- 1 gemeinsamer Familientag an einem Weiher in Manderfeld am 28. August 2015, an dem zum Feiern des 20jährigen Bestehens von „Wohnraum für Alle“ auch ein leckerer Kuchen angeschnitten wurde.
- 1 gemeinsamer Familienausflug nach Ostende ans Meer am 3. Juli 2015.
- Planung und Durchführung der Weihnachtsfeier, an der dieses Mal ungefähr 60 Personen von der Mietergemeinschaft und dem Verwaltungsrat am 19. Dezember 2015 im Chiroheim St.Vith teilnahmen.
- Story-Telling: In Vorbereitung auf den Festakt zum 20jährigen Bestehen von „Wohnraum für Alle“ (am 1. Oktober 2015), hat sich eine Unter-Gruppe der Mietergemeinschaft über einige Monate hinweg mit dem Thema „Film – Bild – und Technik“ beschäftigt. Die Mitglieder dieser Gruppe haben im Rahmen vieler Versammlungen und in Begleitung des ehrenamtlichen Technikers Robert Nix 8 kleine Video-Clips erstellt. In diesen 2-3minütigen Film-Beiträgen berichten die Mieter von ihren Lebenserfahrungen, Entwicklungen, Weisheiten und Schwerpunkten rund um das Thema „Wohnraum“. Die Film-Premiere dieses Projektes fand statt auf der großen Leinwand in einem Saal des Triangels St.Vith, im Rahmen der akademischen Sitzung zum Jubiläum unserer V.o.G.

6. Mitgestaltung von anderen Projekten

Im Jahr 2015 beteiligte sich „Wohnraum für Alle“ ebenfalls an 4 weiteren Projekten:

6.1. Frühstück mit frischen Ideen

Dieses Frühstück findet jeden letzten Sonntag im Monat von 9-13 Uhr statt. Das Frühstück ist eine Initiative von folgenden Diensten und Organisationen: V.o.G. „Begleitetes Wohnen“, Psychiatrischer Begleitdienst, Psychiatrischer Aktivationsdienst, V.o.G. DABEI, Tagesklinik St.Vith und V.o.G. „Wohnraum für Alle“. Seit Anfang 2010 liegt unsere Beteiligung an diesem Projekt auch in den Händen der Mietergemeinschaft. Einige Mieter organisieren inzwischen ebenfalls selbstständig das eine oder andere „Frühstück mit frischen Ideen“.

6.2. Netzwerk Süd

Das Netzwerk Süd ist eine Plattform der im psycho-sozialen Bereich tätigen Organisationen und Fachkräfte in der Eifel. Im Netzwerk sind rund 15 Dienste und Organisationen aktiv, sowie weitere 15 gelegentlich je nach bearbeiteter Thematik mit einbezogen. Das „Netzwerk Süd“ definiert sich:

- als Aktionsgruppe zur Verbesserung der Situation von Menschen in schwierigen Lebenslagen, die durch das hiesige Sozialnetz fallen;
- als ständige Beobachtungsstelle der Entwicklung des sozialen Gefüges, der auftretenden allgemein-gesellschaftlichen Probleme und der diesbezüglichen gesellschaftlichen Antworten;
- als Koordinationsstelle der bestehenden Angebote mit Möglichkeiten des fachlichen Austausches, der Organisation von themenbezogenen Weiterbildungen, der gemeinsamen Schnittstellenbeschreibung und Qualitätsverbesserung,...;
- als fachliches Gutachter-Gremium für Fragen der Entwicklung und Gestaltung des psycho-sozialen Hilfsangebotes.

6.3. V.o.G. DABEI

Die V.o.G. SOBAU war bis Anfang 2015 ein Sozialbetrieb für Ausbildung und Beschäftigung in Bau- und Baunebenberufen. SOBAU fusionierte Anfang 2015 mit der Caritas-Gruppe und dem S&BA-Second-Hand-Geschäft und gründete somit die V.o.G. DABEI.

DABEI VoG begleitet Empfänger des Eingliederungseinkommens, Sozialhilfeempfänger, Arbeitslose, Asylanten und Alleinstehende. Dabei arbeitet sie eng mit den Öffentlichen Sozialhilfezentren im Süden der DG und anderen Sozialdiensten (wie „Wohnraum für Alle“) zusammen.

Eines der Standbeine ist seit jeher die Wiederverwertung von Möbeln und anderen Gebrauchtgegenständen. Durch die Fusion im Januar 2015 bietet DABEI ebenfalls Catering und Renovierungsarbeiten jeglicher Art an. Durch diese Aktivität bietet DABEI Menschen ohne Arbeit eine sinnvolle Beschäftigung und Weiterbildungsmöglichkeiten. Darüber hinaus könne die wiederverwerteten Güter preisgünstig zum Verkauf angeboten werden.

Hausaufgabenbetreuung für Kinder sozial schwacher Familien, regelmäßige Mahlzeiten für die Menschen, die DABEI regelmäßig besuchen, und die Begleitung zur Sozial- und Arbeitsintegration gehören ebenfalls zum Angebot dazu.

Zum Grundsatz der Einrichtung DABEI gehört auch, dass sie sich als offene Gemeinschaft versteht, in welcher der Mensch vor der Leistung steht und in der jeder in seiner Eigenart und mit seinen Fähigkeiten respektiert und geschätzt wird. In diesem Sinne arbeiten auch viele Ehrenamtliche bei DABEI - sie sind selbst nicht direkt von einer Notsituation betroffen, setzen sich aber auf diese Weise für ihre Mitbürger ein.

„Wohnraum für Alle“ war Gründungsmitglied von SOBAU und ist seit Anfang 2015 ebenfalls Mitglied von DABEI. Bis Mai 2015 war unsere V.o.G. durch Leo Freichels und seit dem 21/05/2015 durch Karl-Heinz Cornely im Verwaltungsrat von DABEI vertreten.

6.4. Arbeitgeberverband AnikoS

„AnikoS“ ist ein intersektorieller pluralistischer Verband der ArbeitgeberInnen des privaten nicht-kommerziellen Sektors der Deutschsprachigen Gemeinschaft. Seine Hauptaufgaben sind die Förderung des Funktionierens des Sektors innerhalb seiner Prinzipien der Solidarität und des gesellschaftlichen Auftrags, sowie eines gesunden Sozialklimas in der DG, daher:

- eine pluralistische, überparteiliche Plattform sein, die Informationsfluss zu aktuellen - für den nicht-kommerziellen Sektor relevanten - gesellschaftlichen Themen schafft und somit den Meinungs austausch fördert;
- eine Bewusstseinsbildung für die Wichtigkeit des Sektors fördern und somit Identifikation, Synergie und Profil schaffen;
- Koordinierung von intersektorieller kontinuierlicher Zusammenarbeit bezüglich Aktivitäten, Projekten und Weiterbildung;
- ein Ort der Wissensbündelung sein und in Konsequenz zu Ziel 1 gesellschaftliche Entwicklungen zu antizipieren und dementsprechend adäquat zu agieren;
- ihre Mitglieder bei Bedarf mit einer Stimme in außenstehenden Gremien sowie gegenüber Dritten und Behörden zu vertreten.

Pierre Vliegen vertrat unserer V.o.G. in diesem Verband und nahm in diesem Rahmen an den Versammlungen von „AnikoS“ in 2015 teil. Seit der Generalversammlung von „AnkoS“ vom 18. Mai 2015 sind wir nicht mehr im Verwaltungsrat vertreten.

6.5. UWAIS

Die UWAIS ist die Vereinigung der wallonischen Sozialen Immobilienagenturen, bei der „Wohnraum für Alle“ ebenfalls Gründungsmitglied ist.

Die UWAIS versteht sich als ein Ort des Austauschs und Konzertierung seiner Mitglieder. Sowohl der Austausch über Arbeitspraktiken, als auch die Erstellung von Funktions-Handbüchern gehören zu ihren Aufgaben. Die UWAIS versucht alle Gemeinsamkeiten der Sozialen Immobilienagenturen aufzudecken und den Sektor nach außen zu vertreten. Die Vereinigung trägt zur Professionalisierung des Sektors teil und bietet regelmäßig fachspezifische Weiterbildungen an. Die UWAIS vertritt die Sozialen Immobilienagenturen im wallonischen „Conseil Supérieur du Logement“, in der PK 319.02 und anderen Gremien ...

Im Rahmen von direkten Verhandlungen und Absprachen mit dem wallonischen Wohnungsminister (aktuell Herr Paul FURLAN) erreichte die UWAIS schon einige Veränderungen, die positive finanzielle Folgen auch für „Wohnraum für Alle“ mit sich brachten.

Seit Anfang 2015 beschäftigt die UWAIS halbezeitig einen hauptamtlichen Koordinator, Herr Alexandre BORSUS, mit dem die Mitarbeiter von „Wohnraum für Alle“ in regelmäßigem Austausch und Kontakt stehen.

6.6. Patchwork

„Wohnraum für Alle“ beteiligte sich in 2010 an der Gründung dieses neuen Projektes. Es handelt sich um eine vielseitig ausgerichtete Begegnungsstätte von Menschen für Menschen, eine Art „Viertelhaus“, in den ehemaligen Räumlichkeiten der St.Vitherr Pfarrbibliothek, Bleichstrasse 6.

In Partnerschaft mit der Alternative, dem ÖSHZ St.Vith, der Caritas-Gruppe, SOBAU, der ASL, der Psychiatrischen Tagesklinik, der Mietergemeinschaft von „Wohnraum für Alle“ und vor allem einer Gruppe von ehrenamtlichen Mitarbeitern kam dieses Kultur-Café inzwischen schon richtig in Schwung.

Aktivitäten wie Kartennachmittage, Strickateliers, Sprachkurse, Mittags-Mahlzeit an Markttagen, verschiedenste Versammlungen, ... finden ebenso Platz in diesen Räumlichkeiten wie private Feste und Veranstaltungen von Interessenten. Die Bezeichnung „Patchwork“ steht als Symbol für „Zusammenfügen“ und „Kreativität“.

Auch die Verwaltungsratsitzungen von „Wohnraum für Alle“ und die meisten Mietergemeinschaftstreffen haben in 2015 immer in den Räumlichkeiten von „Patchwork“ stattgefunden.

Die V.o.G. Patchwork beschäftigt seit Juli 2015 zwei halbezeitige Koordinatorinnen: Noemie PFEIFFER und Laura HOPPE.

„Wohnraum für Alle“ ist im Verwaltungsrat von Patchwork vertreten durch Britta Plattes, und in ihrer Abwesenheit (Mutterschafts- und Elternurlaub) durch Pierre Vliegen.

6.7. Frauentreff

Das Patchwork bietet seit Anfang 2013 einen sogenannten Frauentreff an. Der Frauentreff findet jeden Mittwoch zwischen 9 und 11 Uhr im Patchwork in der St. Vith Bleichstraße statt. Der Frauentreff wird vom SPZ St.Vith, Miteinander Teilen, der Frauenliga, dem ÖSHZ St.Vith und „Wohnraum für Alle“ organisiert.

Hier treffen sich Frauen in gemütlicher Runde und ganz zwanglos, bei einer Tasse Kaffee oder Tee, und verbringen zusammen eine gute Zeit. Neben dem „offiziellen Programm“ der Treffen bleibt auch immer noch Zeit Privates zu besprechen. Manchmal verabreden sich die Teilnehmerinnen auch für eine Aktivität außerhalb der Treffen.

Britta Plattes und Katharina Henkes beteiligten sich für „Wohnraum für Alle“ an der Organisation und Gestaltung dieses Frauentreffs. Sie planten und animierten in 2015 ungefähr jeden Monat einmal den Frauentreff.

7. 2015: „Wohnraum für Alle“ besteht seit 20 Jahren

Im Jahr 2015 feierte „Wohnraum für Alle“ sein 20jähriges Bestehen! Eine Arbeitsgruppe, bestehend aus Verwaltungsratsmitgliedern, Mitglieder der Mietergemeinschaft und des Personals beschäftigte sich einige Monate lang intensiv mit der Planung und Durchführung dieses Jubiläums.

7.1. Offizieller Festakt

Am 1. Oktober 2015 beging „Wohnraum für Alle“ in Anwesenheit von Robert Hagen (Kabinettschef von Minister Antoniadis), Alexander Miessen (Gemeinschaftssenator der DG), Annie Dubreucq (Direktorin der OFS vom Fonds du Logement), vielen ÖSHZ-Präsidenten und Sozialschöffen der 5 Eifelgemeinden, Alexander Borsus (Koordinator der UWAIS), vielen Kolleginnen und Kollegen anderer Sozialdienste und Partnerorganisationen, aktuellen und ehemaligen Verwaltungsratsmitgliedern und V.o.G.-Mitglieder (u.a. einigen Gründungsmitgliedern), viele ehemaligen und aktuellen Mieter und Vermieter, allen Mitarbeitern, viele Gönner, Freunde, Helfer und Vertreter der lokalen Presse einen offiziellen Festakt zum 20jährigen Jubiläum.

In einem akademischen ersten Teil des Abends erläuterten und würdigten verschiedene Redebeiträge die Arbeit von „Wohnraum für Alle“ und ermöglichten ebenfalls einen Rückblick auf die Entwicklung unserer V.o.G. in den letzten 20 Jahren (siehe auch Punkt 7.2). Diese Beiträge wurden erfrischend unterbrochen durch kleine Film-Clips „Story-Telling“ der Mietergemeinschaft, die in Wort, Bild und teilweise Musik ihre Lebensgeschichte, Erfahrungen und Schwerpunkte zum Thema „Wohnraum“ künstlerisch darstellten. Auch ein kleiner Vorstellungs-Film von „Wohnraum für Alle“, der in Zukunft noch ausgebaut werden soll, wurde zum besten Verständnis unseres Dienstes gezeigt.

Anschließend fand im Foyer des Triangels ein Empfang statt, bei dem eine Gruppe von ehrenamtlichen Helfern um Hildegard Schneiders (Verwaltungsratsmitglied) die Anwesenden mit leckeren Häppchen, Mini-Hot-Dogs und kleinen Süppchen verwöhnte. Und auch die Mietergemeinschaft servierte ein vielfältiges von vielen Mietern gebackenes Kuchen-Bufferet. Für gute Stimmung und Spendenfreundlichkeit sorgte Edgar Andres (Vermieter und Gönner der V.o.G.) durch eine „amerikanische Versteigerung“, bei der gesponserte Gegenstände (großes Insektenhotel, Wellness-Holzliege, gefilzte Pantoffeln, gemalte Bilder ...) versteigert wurden. Bei Musik, Getränken und Gespräch ließen etliche den Abend gemütlich ausklingen.

Alles in allem ein gelungener Abend zur Krönung von 20 Jahren Sozialarbeit im Wohnungswesen!

7.2. Rückblick auf 20 Jahre „Wohnraum für Alle“

Dieser Beitrag wurde am 1. Oktober 2015 im Rahmen des Festaktes von Karin Meskens und Lambert Jaegers (beide Gründungsmitglieder und 20 Jahre lang Verwaltungsratsmitglieder der V.o.G. „Wohnraum für Alle“) vorgetragen.

Mit ihren Worten wollen wir auch hier auf die 20 Jahre unseres Dienstes zurückblicken:

7.2.1. Der Anfang

Die Geschichte von Wohnraum für Alle fing in 1993 an. Vivre Ensemble, das frankophone Pendant zu Miteinander Teilen hatte vor, seine Adventsaktion durchzuführen mit dem Thema „Que serai-je sans toi(t)“ – ein Wortspiel zwischen „Was wäre ich ohne Dich“ und „Was wäre ich ohne Dach“.

Christiane Villers von Miteinander Teilen trat damals mit der Frage an mich (Lambert) heran, ob ich bereit wäre, dieses Thema aufzugreifen, mit ihr eine Bestandsaufnahme über die soziale Situation und insbesondere die Wohnungsproblematik in der DG zu erstellen und dieser Adventsaktion einen ostbelgischen Bezug zu geben.

Ich habe damals ja gesagt, nicht wissend, dass ich die Geister, die ich damals rief, nach 22 Jahren noch nicht losgeworden bin.

Im Rahmen der Adventsaktion von Miteinander Teilen, haben wir dann Ende 1993, Anfang 1994 die Ergebnisse unserer Bestandsaufnahme an verschiedenen Orten in der DG vorgestellt und unsere Vorschläge – und dazu gehörte die Schaffung einer Sozialen Immobilienagentur - zur Diskussion gebracht.

Und hier in St. Vith haben wir damals offene Türen eingermannt.

Im Umkreis der „Caritas-Gruppe“ haben wir eine Reihe Menschen getroffen, die mit dieser Wohnungsproblematik konfrontiert waren und die sich intensiver damit beschäftigen wollten.

7.2.2. Der fruchtbare Boden

Das Samenkorn hatte fruchtbaren Boden gefunden.

Im Laufe des Jahres 1994 fanden regelmäßige Treffen statt. Es waren Vertreterinnen und Vertreter von Miteinander Teilen, der SOS-Selbsthilfe, der Caritas-Gruppe, des SPZ, des Roten Kreuzes, es waren Sozialarbeiterinnen verschiedener ÖSHZ oder auch einfach Personen, die da was auf die Beine stellen wollten. Gemeinsam informierten wir uns und starteten dann Ende September eine Fragebogenaktion zur konkreten Erfassung des Wohnungsbedarfs im Süden der DG.

Innerhalb von 14 Tagen erhielten wir 50 ausgefüllte Fragebogen zurück. Innerhalb von 14 Tagen hatten sich also 50 Personen oder Familien bei den ÖSHZ, der Dienststelle, dem Flüchtlingskomitee St. Vith oder auch bei Kaplan Siegfried Bongartz mit einem Wohnungsproblem gemeldet.

Diese Fragebogenaktion hat uns damals letztendlich alle davon überzeugt, dass wir die Sache konkret anpacken müssen und dann haben wir uns daran gemacht, eine VoG zu gründen.

7.2.3. Die Saat geht auf

Anfang 1995 – ganz genau am 12. Januar – war es dann soweit: Wohnraum für Alle wurde aus der Taufe gehoben.

Gründungsmitglieder waren damals 14 Personen: Paul und Siegfried Bongartz, Elke Comouth, Marie-Hélène Düsseldorf, Jacqueline Feyen, Leo Freichels, Lambert Jaegers, Karin Meskens, Ernst Niederkorn, Emil Rixen, Edith Simons, Marliese Thomé, , Hubert Vliegen und Christiane Villers.

Erster Präsident war Leo Freichels.

Und dann das Übliche: Öffentlichkeitsarbeit, Suche nach bestehenden Modellverträgen, Kontakte zu ähnlichen Initiativen im Inneren des Landes und vor allem, Suche nach Häusern.

Und dann: unser erstes Haus! Das Haus in Schönberg. Sie kennen es vielleicht: das alte Zollhaus, das der wallonischen Region gehörte und abgerissen werden sollte.

Dank einer ersten Spende von Miteinander Teilen – nämlich einem Gründungskapital von 140.000 Franken - dank der Hilfe der Caritas-Gruppe und dank der Hilfe von verschiedenen Handwerkern, die teilweise kostenlos, teilweise zu sehr sehr günstigen Bedingungen verschiedene Arbeiten verrichteten, konnte das Haus relativ schnell so zugerichtet werden, dass es zwei Mietparteien Platz bot.

Am 01. Oktober 1995 – heute vor genau 20 Jahren also – konnte dort die erste Mieterin einziehen.

Die Saat war aufgegangen, der Stein definitiv ins Rollen gebracht.

7.2.4. Aller Anfang ist schwer

Sehr schnell stellten wir fest, dass die Arbeit, die da auf uns zukam, sehr zeitaufwendig war. Neben der sozialen Begleitung der Mieter war vor allem die Verwaltung von Angebot und Nachfrage sehr mühselig.

Ein kleiner Kern traf sich mindestens alle zwei Wochen um über leerstehende Häuser auszutauschen, Eigentümer und Wohnungssuchende zu kontaktieren, oder auch Wohnungen zu besichtigen.

Um Geldmittel zu erhalten, reichten wir ein Projekt bei der König Baudouin Stiftung ein.

Dieses Projekt, das uns zwar finanzielle Mittel zur Renovierung eines Hauses und auch neue Kontakte zu ähnlichen Projekten im Landesinnern einbrachte, zeigte uns aber auch deutlich, dass dies alles allein nur mit Ehrenamtlichen einfach nicht mehr zu schaffen war.

Zum Glück – wie der Zufall es so will – konnten wir im Laufe des Jahres 1997 von der SOS-Selbsthilfe eine dort freigewordene halbzzeitige BVA-Stelle übernehmen.

Anderthalb Jahre nach dem ersten Wohnobjekt nun auch das erste Personalmitglied: Patrick Heck.

Dann die nächste frohe Botschaft: der damalige Sozialminister Karl-Heinz Lambertz gab uns die Zusage, Wohnraum für Alle erhalte ab 1998 einen Funktionszuschuss.

Die Lage entspannte sich, zumindest etwas.

Denn das leidige Problem mit den ausstehenden Mieten sollte uns weiterhin beschäftigen.

7.2.5. Krise und Neuanfang

Im Jahre 2000 hat es dann richtig geknallt. Probleme mit Mietern, Probleme mit Vermietern, Probleme mit dem Personal, das führte – wie sollte es anders sein – zu Problemen unter uns, Verwaltungsratsmitgliedern.

Einige warfen verärgert das Handtuch. Wohnraum für Alle stand auf der Kippe.

Aus diesem Loch haben wir aber rausgefunden, die Krise als Wendepunkt genutzt und einen Neustart geschafft!

Dies auch dank unserer Mitarbeiter - der eine ab September 2000 und die andere ab Mitte 2001. Sie haben wesentlich dazu beigetragen, dass Wohnraum für Alle so geworden ist, wie wir es heute kennen.

Neue Perspektiven konnten entwickelt werden und der Schritt in Richtung Anerkennung als Soziale Immobilienagentur wurde – nach einigen mit vielen Befürchtungen geprägten Diskussionen - in die Wege geleitet.

7.2.6. Professionalisierung

Im April 2005 haben die privaten Mitglieder alle fünf Gemeinden, alle fünf ÖSHZ und den Sozialen Wohnungsbau in die VoG aufgenommen, so dass dann auch am 1. Juni 2005 die Anerkennung durch die Wallonische Region folgen konnte.

Ein neues Zeitalter für unsere VoG konnte beginnen. Es wurde eine Erfolgsgeschichte.

Zufrieden sind die privaten Mitglieder, die sich vor 10 Jahren etwas verängstigt die Frage stellten, ob die VertreterInnen der Gemeinden und der ÖSHZ die Grundideen der Vereinigung mittragen, verteidigen und weiter darauf aufbauen würden.

Zufrieden sind wohl auch die Gemeinden, die nach anfänglichen Vorbehalten feststellen konnten, dass für sie bisher keine finanzielle Belastung entstanden ist. Es gab nach Anerkennung als Soziale Immobilienagentur nur ein Haushaltsjahr mit einem leichten Defizit – in 2009. In allen anderen Jahren seit 2005 hat die VoG immer positive Ergebnisse erwirtschaftet.

Zufrieden sind die Eigentümer. Wie sonst könnte sich die hohe Anzahl an Wohnungen – nämlich knapp 100 – erklären, die Wohnraum für Alle verwaltet. Die Zusage, dass die Mietzahlungen garantiert werden und die Wohnung in Ordnung gehalten wird, die Tatsache, dass der Eigentümer sich um nichts zu kümmern braucht und keine Immobiliensteuer zu zahlen ist, sind genügend Argumente, die die Eigentümer dazu bringen, ihre Wohnung kostengünstig zur Verfügung zu stellen.

Ich hoffe, dass auch die Mieter zufrieden sind. Trotz des zunehmenden Verwaltungsaufwands und trotz so einiger schwieriger Situationen mit Mietern, haben unsere Mitarbeiter den Faden zu den Mietern nie verloren, den Menschen weiterhin in den Mittelpunkt gestellt und viel Empathie gezeigt.

Die Arbeit mit der Mietergemeinschaft ist übrigens ein bemerkenswertes Alleinstellungsmerkmal von Wohnraum für Alle. Diese charakteristische Arbeit – um die uns so einige andere Soziale Immobilienagenturen beneiden – konnten wir sogar im Wallonischen Parlament vorstellen.

7.2.7. Schlusswort

Am Ende unseres Beitrages, möchten wir diesen Moment des Rückblickes auch dazu nutzen, noch einige Organisationen, Institutionen oder Personen zu erwähnen, die wesentlich zur bisherigen Erfolgsgeschichte von Wohnraum für Alle beigetragen haben.

Da wären zunächst diejenigen, die Geld an Wohnraum für Alle gespendet haben bzw. noch immer spenden. Neben vielen Privatpersonen möchte ich ganz besonders sowohl Miteinander Teilen als auch den Lions Club erwähnen, die Cera-Foundation, die König-Baudouin-Stiftung, die Provinz Lüttich, die Wallonische Region, den Fonds du Logement und natürlich die Deutschsprachige Gemeinschaft.

Im Ministerium der DG fanden wir immer offene Ohren und hilfsbereite Hände. Und bei der Regierung war bei allen bisher für uns zuständigen Ministern immer der Wille vorhanden, Wohnraum für Alle zu unterstützen.

Auch gibt es viele helfende Hände und mitdenkende Köpfe, die ehrenamtlich so einiges von ihrer Zeit und von ihrem Können für Wohnraum für Alle bzw. für unsere Mieter investiert haben. Ihr Engagement war und ist bemerkenswert. Aus diesem Personenkreis möchte ich unsere bisherigen Präsidentinnen und Präsidenten hervorheben. Sie waren und sind das Gesicht von Wohnraum für Alle. Genannt und bedankt seien hier also Leo Freichels, Marie-Hélène Düsseldorf, Karin Meskens, Mathilde Cremer und Christine Baumann; sie waren und sind das Gesicht von Wohnraum für Alle.

Und dann – ich würde sie als Herz und Seele unserer Vereinigung bezeichnen – unsere Mitarbeiter. Aktuell sind es Britta Plattes, Katharina Henkes, Madelaine Mersch, Fabienne Kalf, Gaby Jost, Rita Faymonville und natürlich – der Hahn im Korb, unser Geschäftsführer Pierre Vliegen. Die treibenden Kräfte, die wesentlich die Geschichte von Wohnraum für Alle geprägt haben.

Uns bleibt noch, dem Geburtstagskind alles Gute zu wünschen. Auch hoffen wir, in 20 Jahren erneut und in alter Frische mitfeiern zu dürfen.

*Karin Meskens und Lambert Jaegers
01/10/2015*