



## TÄTIGKEITSBERICHT 2022

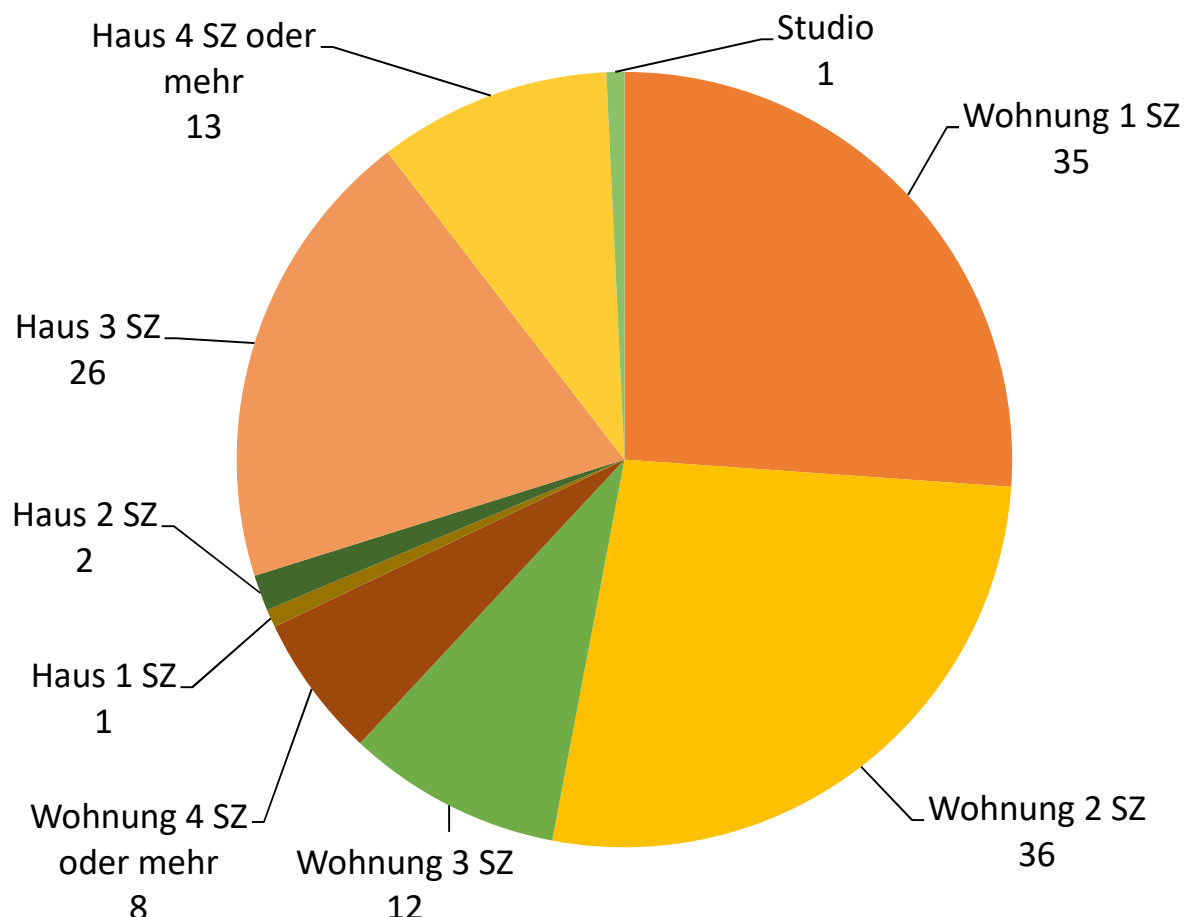
## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Häuserbestand – MieterInnen – Wohnungssuchende.....</b>	<b>3</b>
1.1. Häuserbestand .....	3
1.2. Verteilung in den 5 Gemeinden .....	4
1.3. Mandatsbeträge – Mieten – Provisionen.....	5
1.4. MieterInnen am 31. Dezember 2022.....	5
1.5. Mietpreisvergleich.....	7
1.6. Anträge von Wohnungssuchenden .....	7
<b>2. Andere Dienstleistungen von „Wohnraum für Alle“ .....</b>	<b>14</b>
<b>3. Wohnungswesen in der DG .....</b>	<b>15</b>
<b>4. Sonstige Projekte in 2022 .....</b>	<b>17</b>
4.1. Renovierungsprojekte .....	17
4.2. Mietabzüge (MAZ).....	17
<b>5. Zur Verfügung stehende Mittel.....</b>	<b>19</b>
5.1. Personal.....	19
5.1.1. Verwaltungsrat & Generalversammlung .....	19
5.1.2. Weiterbildungen .....	20
5.2. Subsidierung und finanzielle Unterstützung .....	20
5.3. Infrastruktur und Büromaterial .....	21
<b>6. Soziale Begleitarbeit .....</b>	<b>22</b>
6.1. Individuelle Begleitarbeit .....	22
6.2. Aktivitäten der Mietergemeinschaft .....	22
<b>7. Mitgestaltung von anderen Projekten &amp; Einrichtungen.....</b>	<b>24</b>
7.1. Netzwerk Süd .....	24
7.2. VoG „Dabei“ .....	24
7.3. Arbeitgeberverband für den nicht-kommerziellen Sektor „AnikoS“ .....	25
7.4. UWAIS .....	25
7.5. Patchwork .....	26
7.6. „Frühstück für Alle“ .....	26
7.7. Pilotprojekt „Perspektive“ .....	27

## 1. Häuserbestand – MieterInnen – Wohnungssuchende

### 1.1. Häuserbestand

## Häuserbestand am 31.12.2022



Anfang Januar 2022 verwaltete die VoG „Wohnraum für Alle“ 123 Wohneinheiten (d. h. Wohnungen oder Häuser) durch Verwaltungsverträge. **Ende Dezember 2022 betrug der Häuserbestand 134 verwaltete Wohneinheiten.**

#### Beobachtungen und Analysen:

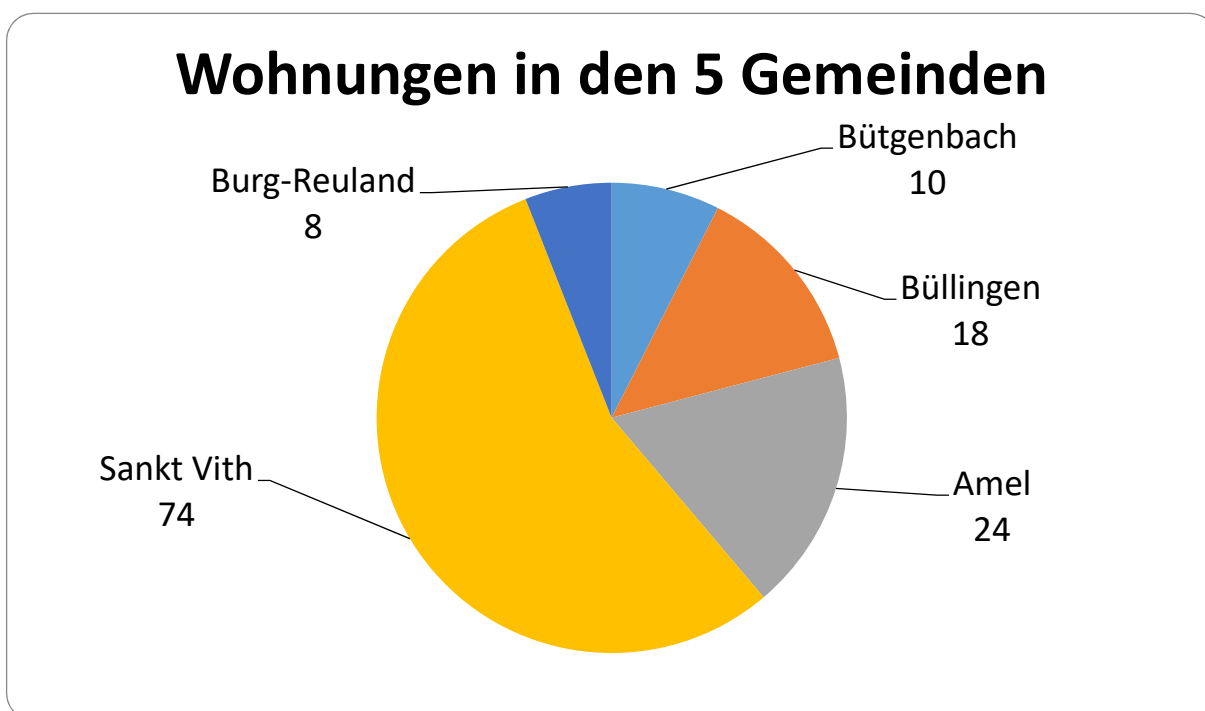
- Parallel zum Häuserbestand wurden in 2022 insgesamt 15 Mietverträge beendet und 17 neue Verträge unterzeichnet. In 5 Fällen zog eine Mietpartei innerhalb des Wohnparks von „Wohnraum für Alle“ in eine andere Wohnung.
- Bei aktueller Aktivität (individuelle Begleitung, Mietergemeinschaftsarbeit, Vernetzung und Koordination mit anderen lokalen Dienstleistern, Begleitung von Renovierungsprojekten, politische Einflussnahme,...) scheinen je nach benötigter Begleitintensität (d. h. je nach den Bedürfnissen der begleiteten MieterInnen und Wohnungssuchenden) **etwa 25 verwaltete Wohneinheiten/VZÄ möglich** zu sein.

Im Mai 2022 wurde eine neue Halbtagsstelle in der Verwaltung von „Wohnraum für Alle“ geschaffen, sodass der Personalkader auf 5 VZÄ gewachsen ist. Dies entspricht einer Verwaltungs- und Begleitkapazität von 125 Wohnungen.

Eine **Steigerung des Häuserbestands** (oder eine Ausweitung des Arbeitsauftrags) ist nur **bei wachsendem Personalkader möglich**, ohne gleichzeitig zu riskieren,

- die motivierten **MitarbeiterInnen** zu überfordern und auszubrennen;
- die **Qualität der Begleitungen** und geleisteten Arbeit zu gefährden, was wiederum negative Auswirkungen haben würde auf die Situationen der begleiteten Menschen und langfristig auf die finanzielle Situation unserer VoG.

## 1.2. Verteilung in den 5 Gemeinden

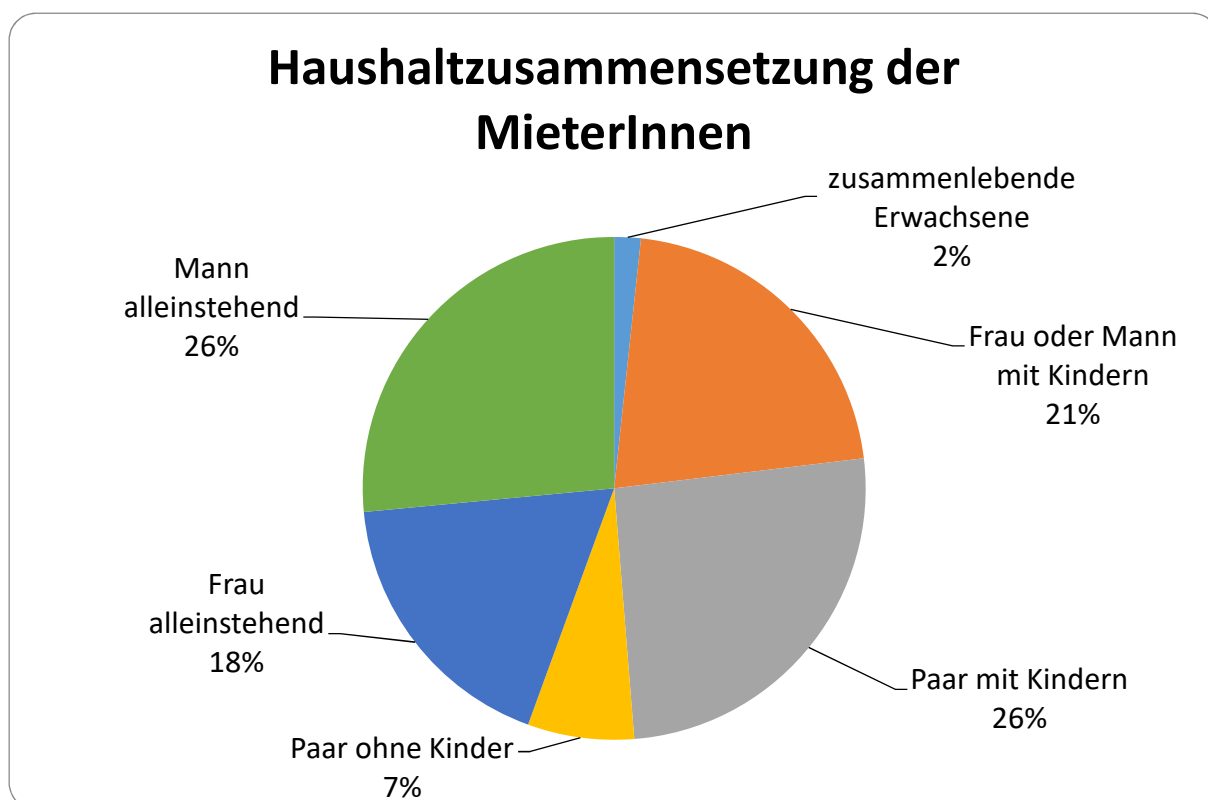


Wohnungsart	4750	4760	4770	4780	4790	Total
Wohnung 1 Schlafzimmer	0	1	3	29	2	35
Wohnung 2 Schlafzimmer	1	9	8	18	0	36
Wohnung 3 Schlafzimmer	0	0	3	9	0	12
Wohnung 4 Schlafzimmer und mehr	0	1	1	5	1	8
Haus 1 Schlafzimmer	0	1	0	0	0	1
Haus 2 Schlafzimmer	0	0	1	1	0	2
Haus 3 Schlafzimmer	6	4	3	9	4	26
Haus 4 Schlafzimmer und mehr	3	2	4	3	1	13
Studio	0	0	1	0	0	1
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>18</b>	<b>24</b>	<b>74</b>	<b>8</b>	<b>134</b>

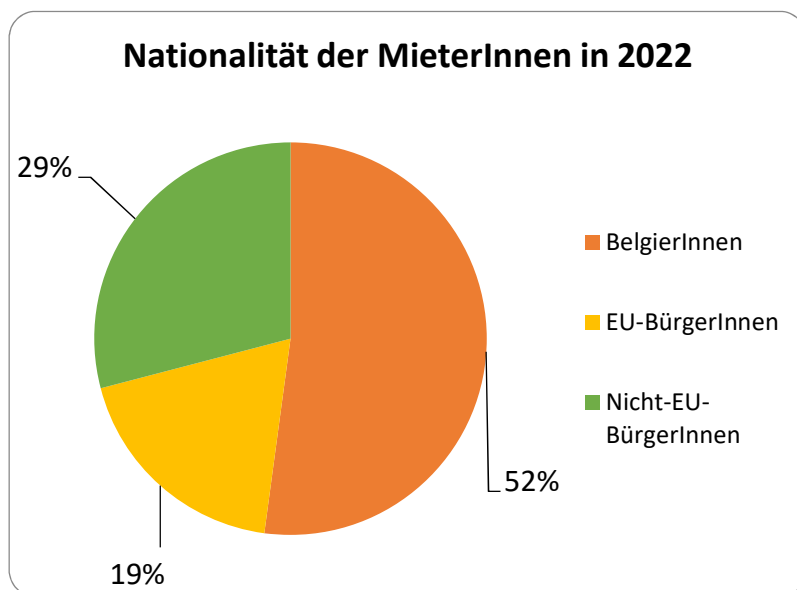
### 1.3. Mandatsbeträge – Mieten – Provisionen

Durchschnittsmieten pro Wohnungsgröße			
Wohnungsgröße	Mandatsbetrag	Miete	Provision
Wohnung 1 SZ	389,83 €	411,05 €	21,22 €
Wohnung 2 SZ	375,47 €	418,66 €	43,19 €
Wohnung 3 SZ	364,83 €	444,88 €	80,05 €
Wohnung 4 SZ oder mehr	323,00 €	421,45 €	98,45 €
Haus 1 SZ	381,22 €	413,41 €	32,19 €
Haus 2 SZ	394,00 €	460,00 €	66,00 €
Haus 3 SZ	402,50 €	456,91 €	54,41 €
Haus 4 SZ oder mehr	465,07 €	538,12 €	73,05 €
Studio	382,78 €	426,07 €	43,29 €
Durchschnitt	390,44 €	437,86 €	47,42 €
Durchschnitts-Provision in %			<b>12,15 %</b>

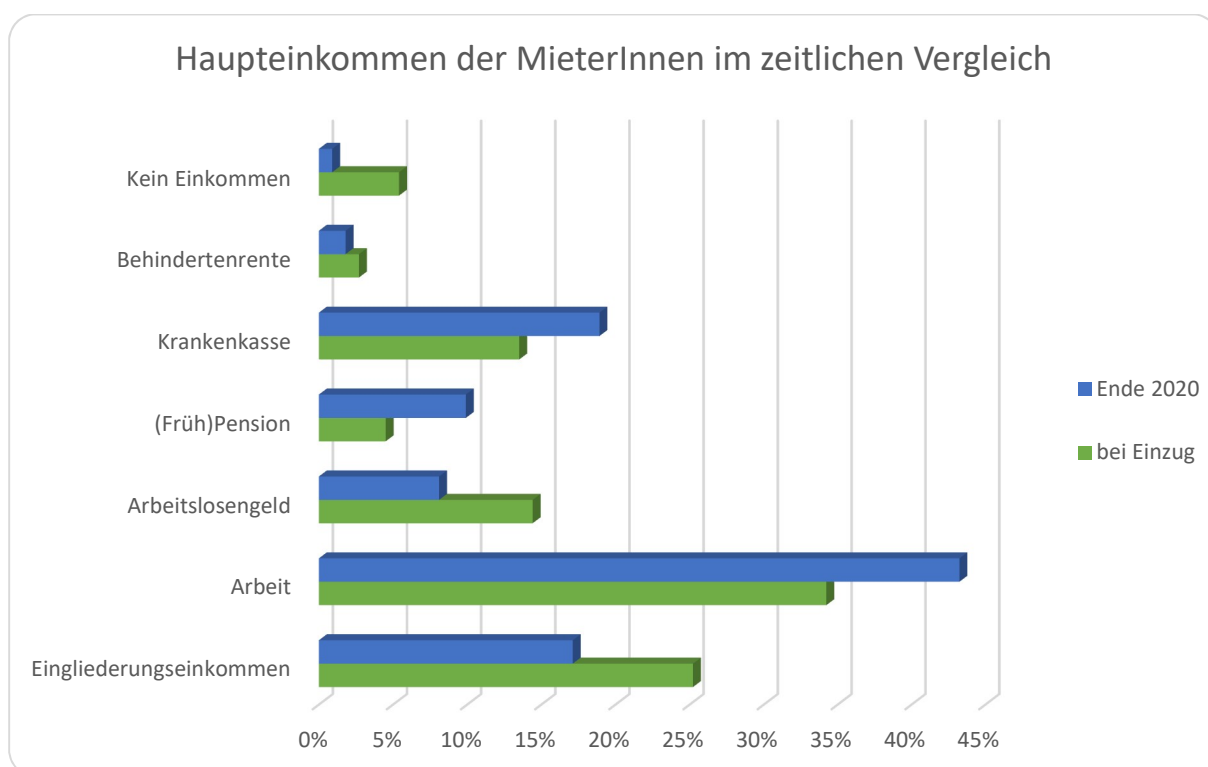
### 1.4. MieterInnen am 31. Dezember 2022



- **Es handelt sich um 117 Mietparteien**, wobei „Wohnraum für Alle“ am 31. Dezember 2022 insgesamt 134 Wohnungen oder Häuser verwaltete. Dies ergibt sich daraus, dass in 17 Wohnungen am letzten Tag des Jahres 2022 keine Mieter registriert waren, weil sie noch in Renovierung (9) waren oder weil sich dort gerade ein Mieterwechsel abspielte und der neue Mieter noch nicht eingezogen war (8). (Am 1. Januar 2022 waren es 115 Mietparteien bei 123 Wohnungen.)



- Zum Anstieg der Anzahl der Wohnungssuchenden, die nicht aus der EU kommen, haben maßgeblich die Eintragungen unserer ukrainischen Mitbürger beigetragen.



- Bemerkenswerte Entwicklung: Es ist festzustellen, dass ein großer Prozentsatz von MieterInnen bei Einzug Eingliederungseinkommen (oder Sozialhilfe oder Hilfen der Fedasil- oder Rot-Kreuz-Zentren,...) bezog, es nach einer gewissen Miet- und Begleitzeit jedoch wieder in ein Arbeitsverhältnis schafft.
- Kein Einkommen: Papierlose ohne Einkommen; Obdachlose ohne Einkommen; Menschen, die für bestimmte Zeit ohne Einkommen sind,...

## 1.5. Mietpreisvergleich

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

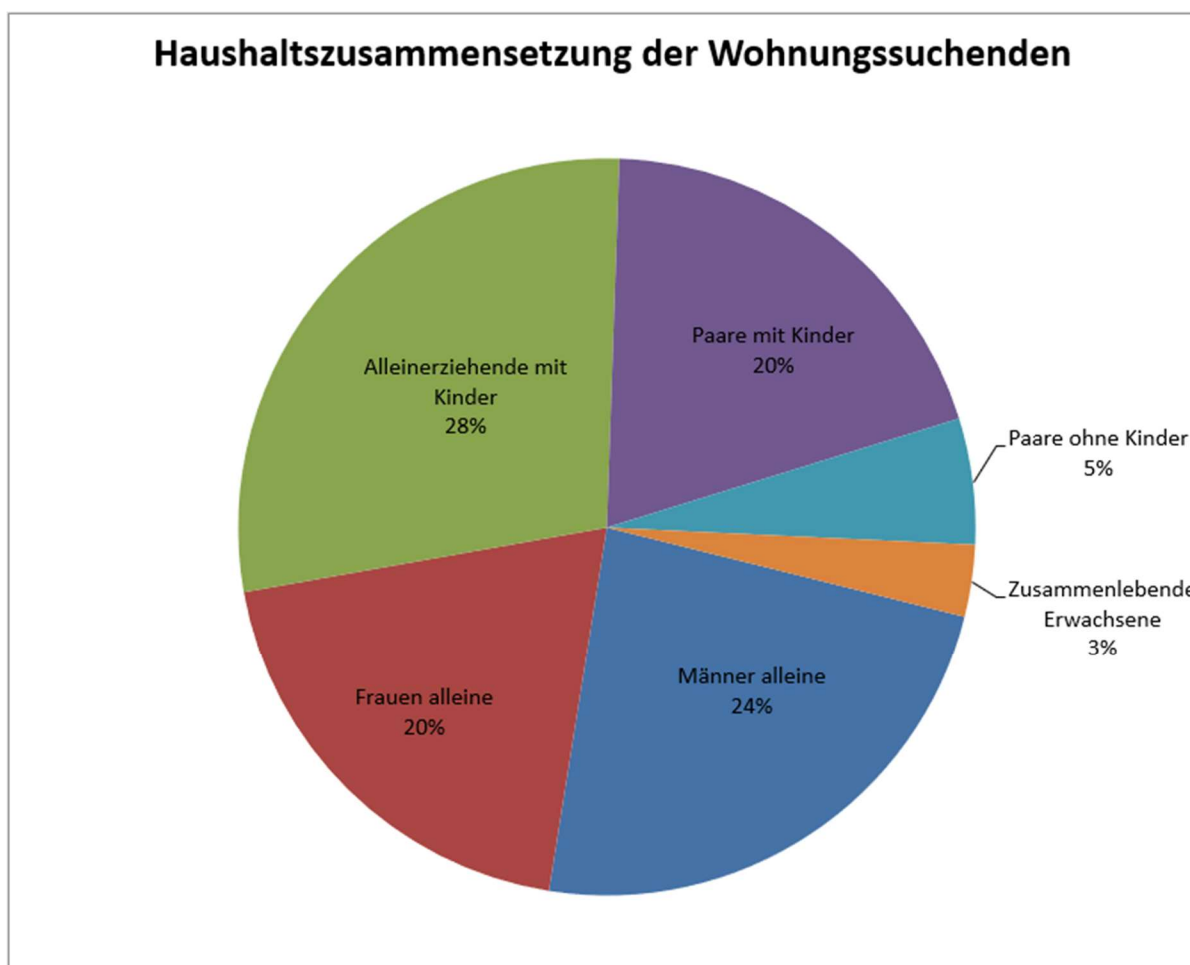
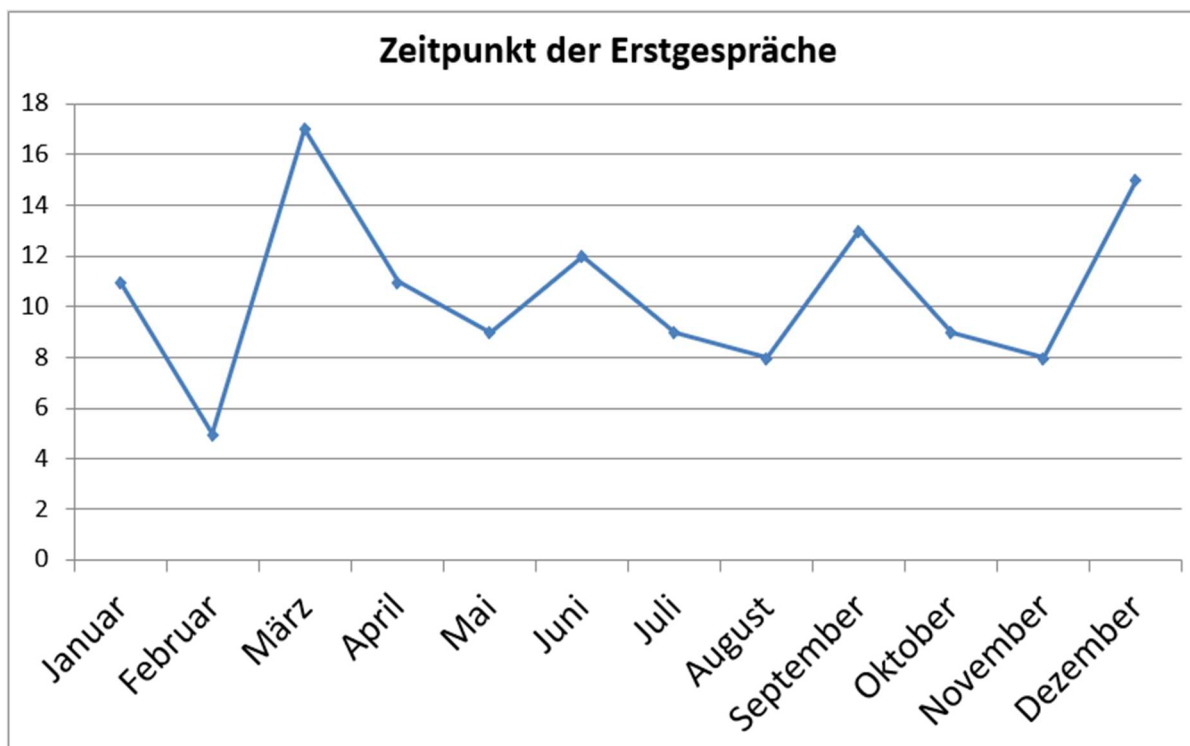
Wohnungsgröße	Mietpreis WfA	Mietpreis Wohnungsmarkt
Wohnung 1 Schlafzimmer	411,05 €	470,00 €
Wohnung 2 Schlafzimmer	418,66 €	520,00 €
Wohnung 3 Schlafzimmer	444,88 €	675,00 €
Wohnung 4 Schlafzimmer oder mehr	421,45 €	725,00 €
Haus 1 Schlafzimmer	413,41 €	520,00 €
Haus 2 Schlafzimmer	460,00 €	625,00 €
Haus 3 Schlafzimmer	456,91 €	745,00 €
Haus 4 Schlafzimmer oder mehr	538,12 €	780,00 €
Studio	426,07 €	400,00 €

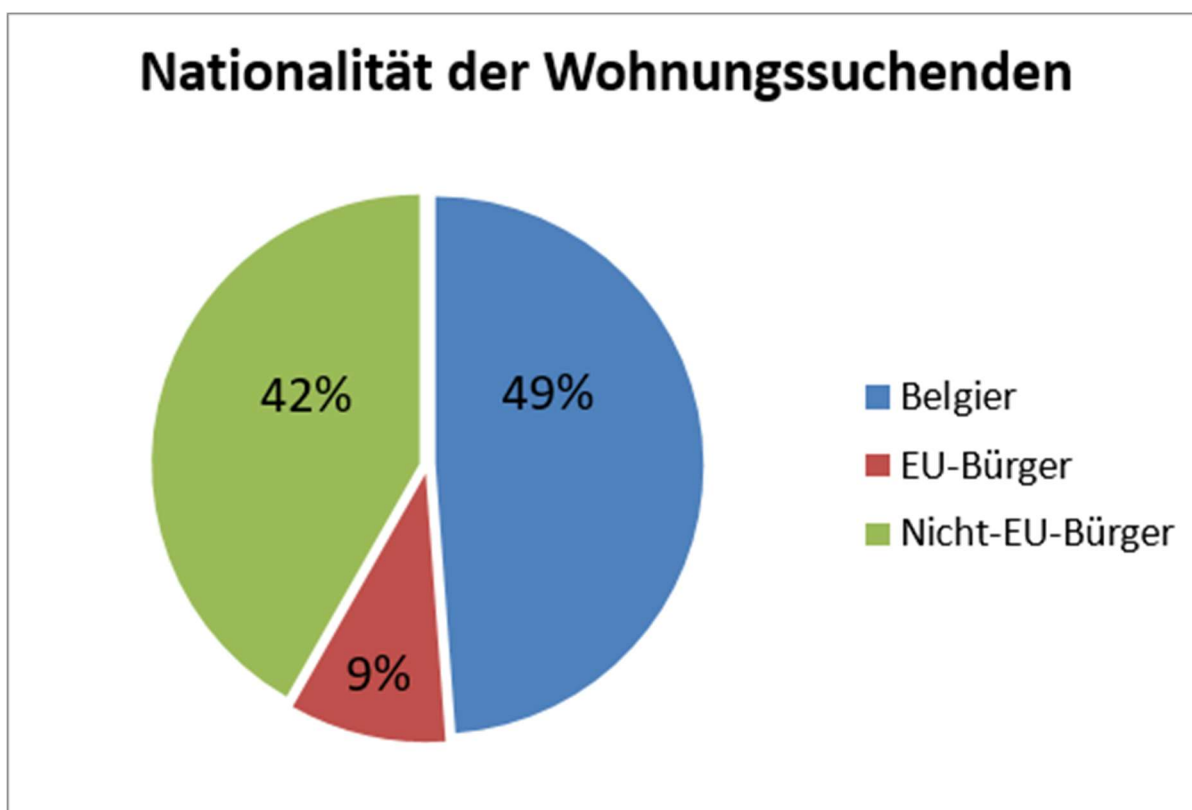
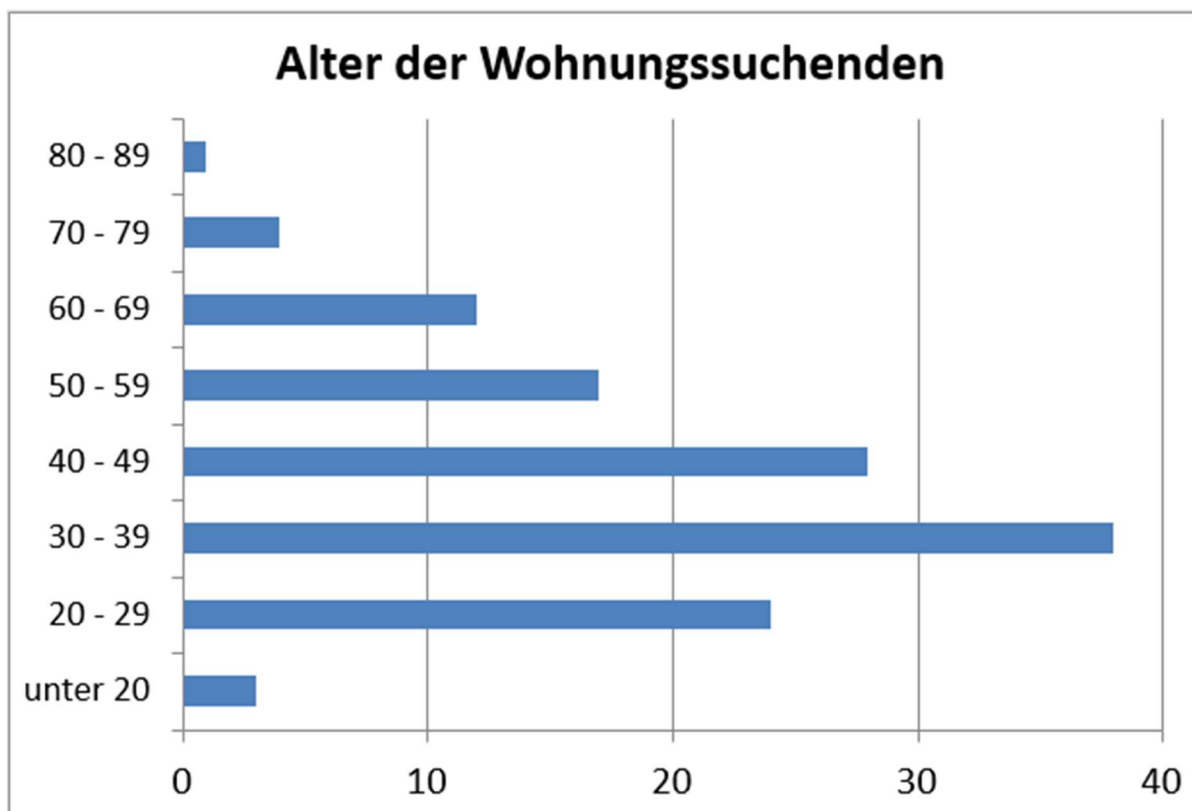
Wichtig an dieser Stelle zu erwähnen: Die DG gewährt wie vor ihr die Wallonische Region Mietabzüge, kurz „MAZ“ (Erklärungen unter Punkt 3 und Punkt 4.2 dieses Tätigkeitsberichts). Diese müssen in der Vergleichstabelle noch von den „Mietpreisen WfA“ abgezogen werden. In 2021 haben die MieterInnen von 64 Wohnungen monatliche Mietabzüge erhalten. Insgesamt wurden in 2021 eine Gesamtsumme von 77 119, 80 € dieser Mietbeihilfen für MieterInnen von „Wohnraum für Alle“ ausbezahlt. Dies würde auch für das Jahr 2022 eine theoretische durchschnittliche Summe von ca. 1 205 €/Jahr für jede dieser 64 Wohnungen bedeuten.

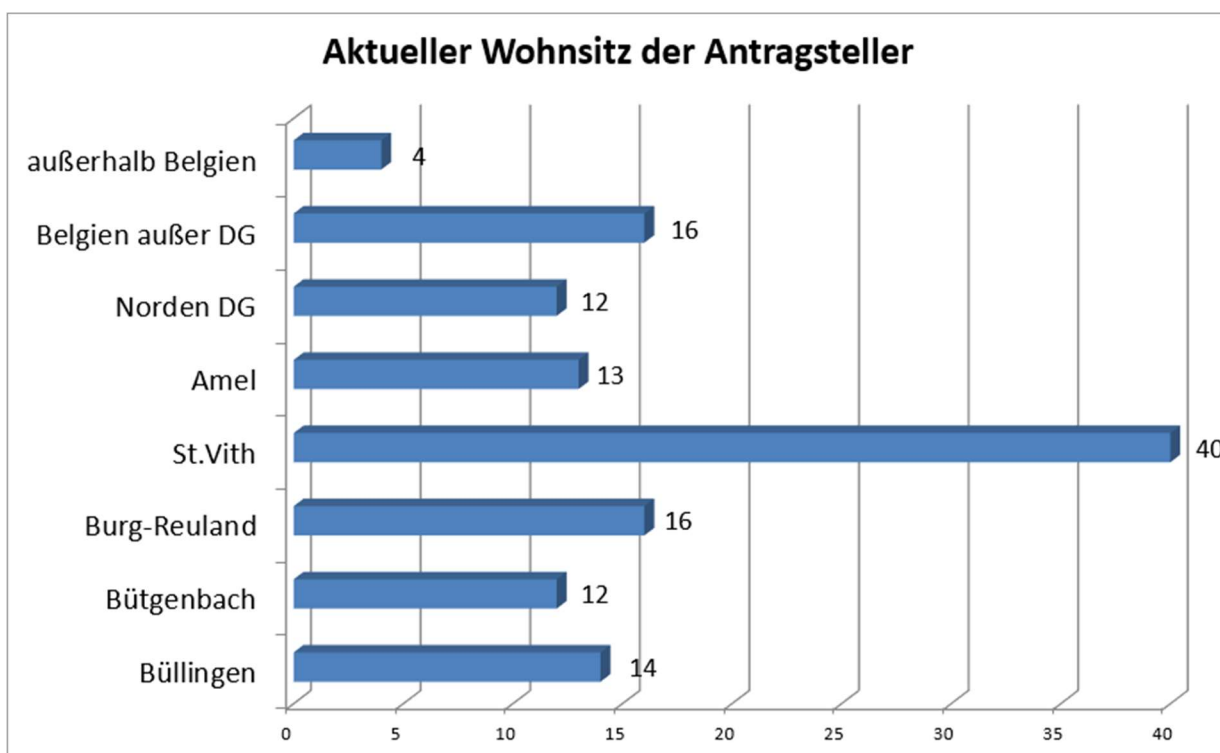
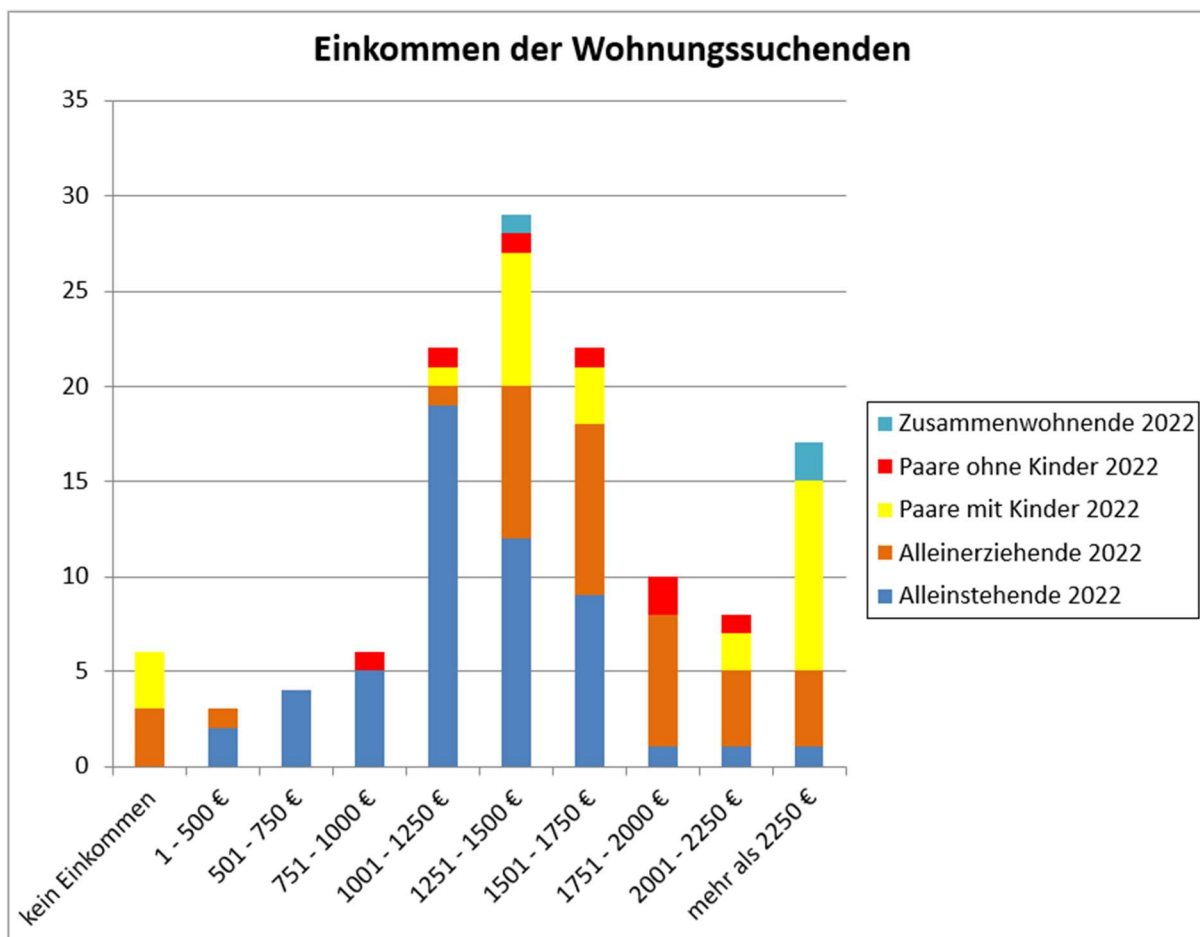
## 1.6. Anträge von Wohnungssuchenden

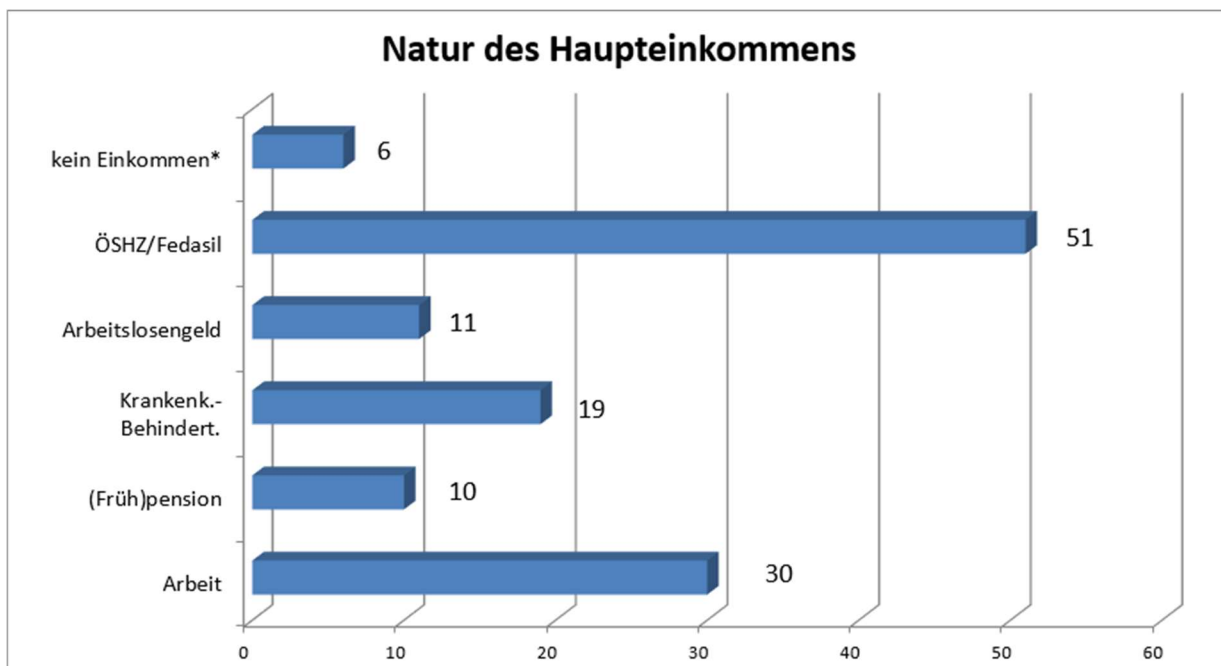
„Wohnraum für Alle“ war im Jahr 2022 mit über 135 Anfragen zur gemeinsamen Wohnungssuche konfrontiert. In 127 Fällen ist es zu einem ausführlichen Erstgespräch gekommen, bei dem die MitarbeiterInnen den wohnungssuchenden Personen das Hilfsangebot der VoG detailliert vorgestellt haben und bei dem eine Sozialarbeiterin die Gelegenheit hatte, genaue Angaben zur Situation der Personen zu bekommen.

Der Ukrainekrieg hatte viele Neueinschreibungen zu Beginn des Frühlings zur Folge. „Wohnraum für Alle“ zählte in 2022 insgesamt 25 Einschreibungen von Personen oder Familien mit ukrainischer Herkunft. Drei Familien sind inzwischen Mieter von „Wohnraum für Alle“.

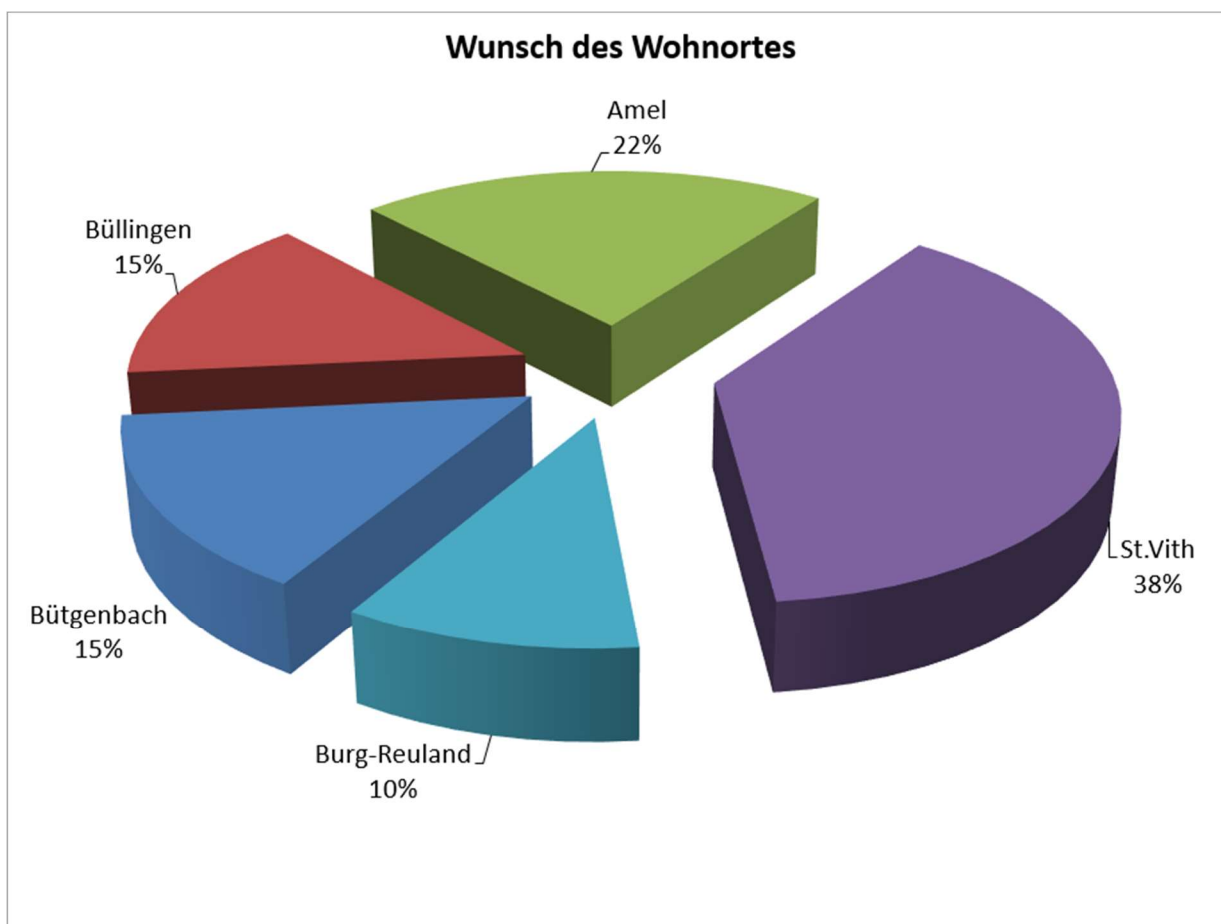


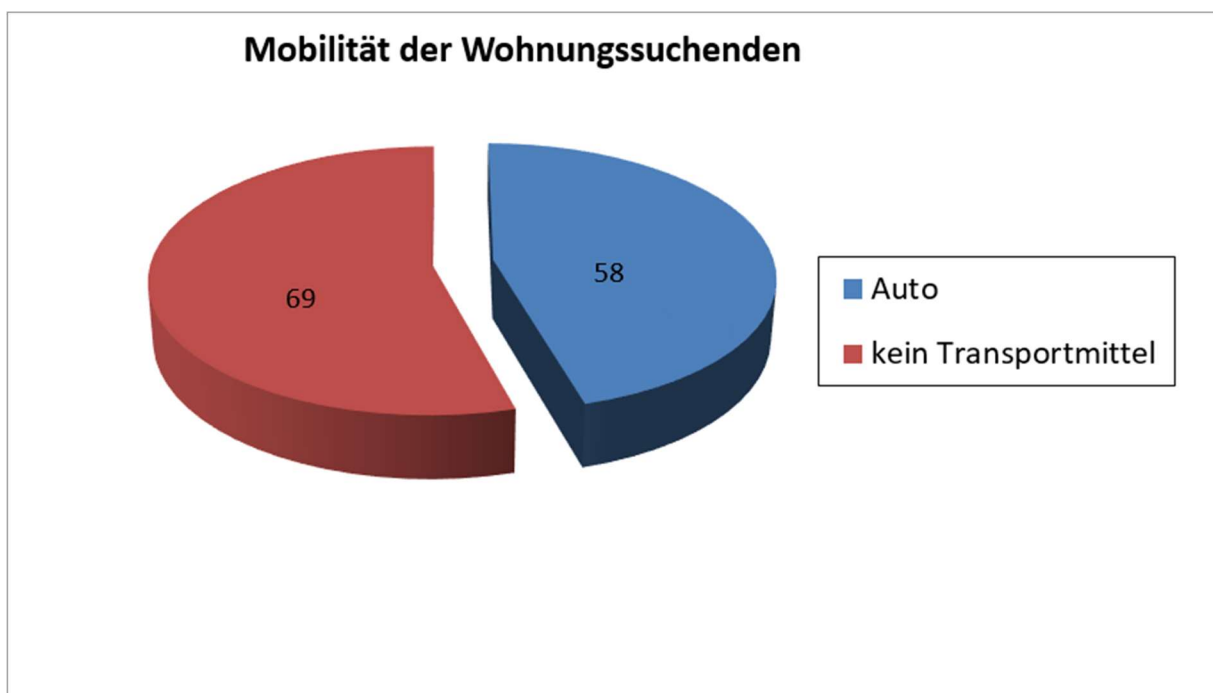
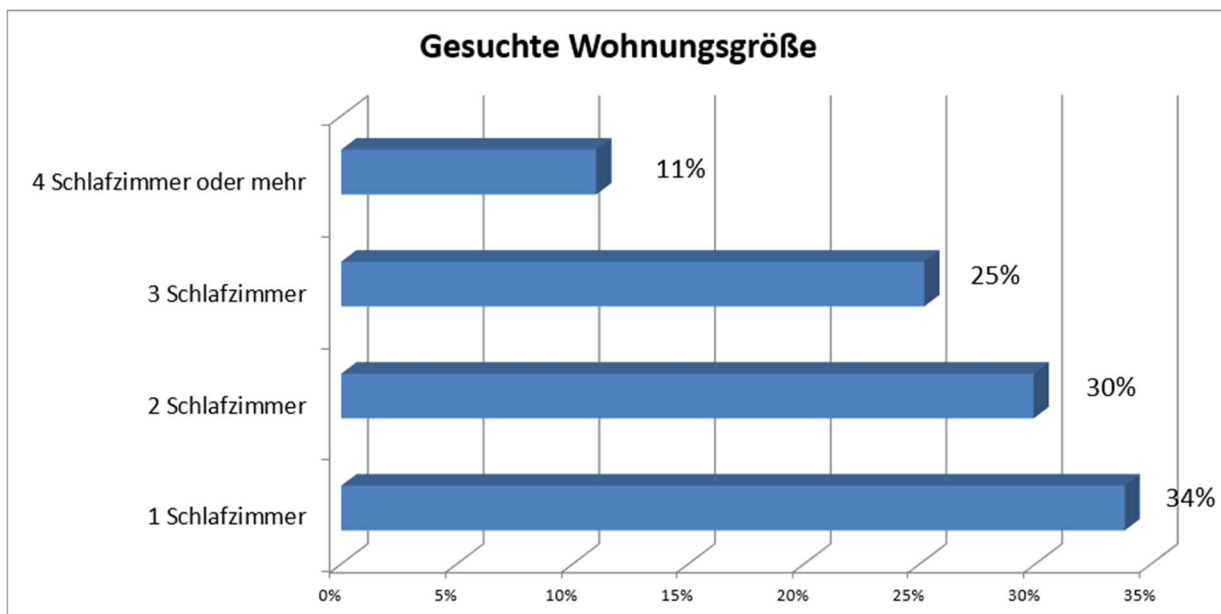






- „Kein Einkommen“: bei Eltern/Freunden/im Ausland wohnend oder Einkommen noch nicht geklärt.







## 2. Andere Dienstleistungen von „Wohnraum für Alle“

Zusätzlich zur Verwaltungs- und Begleitarbeit fungiert die VoG als allgemeiner Informationsdienst und als Beratungsstelle.:

- Nicht-vertragliche Wohnungsvermittlung: Auch in 2022 wurden einige Wohnungen vermittelt (gemeinsame Suche, Kontaktaufnahme und Vermittlung, Besichtigung und Vertragsbesprechungen, eventuelle Hilfe beim Umzug,...), die nicht von „Wohnraum für Alle“ verwaltet werden und bei denen nach dem Umzug keine Begleitarbeit benötigt wurde.
- Vermieterberatung: Bei einigen Anfragen von Wohnungsbesitzern und Vermietern konnte „Wohnraum für Alle“ in 2022 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 für Wohnungssuchende: Manchmal wurden wohnungssuchende Personen beraten, die 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 MieterInnen und VermieterInnen, Orientierung zu anderen Sozialdiensten und Institutionen,...



### 3. Wohnungswesen in der DG

Die Deutschsprachige Gemeinschaft ist seit dem 1. Januar 2020 zuständig für das Wohnungswesen und für diverse Wohn- und Energieprämien und -beihilfen sowie die damit einhergehende Beratung.

Durch diese Übertragung von Zuständigkeiten von der Wallonischen Region an die DG hat sich einiges für „Wohnraum für Alle“ verändert:

- In der Wallonischen Region (WR) gibt es über 30 Soziale Immobilienagenturen. In der DG sind es mit Tri-Landum im Norden der DG und „Wohnraum für Alle“ für die 5 Eifelgemeinden zwei.
- Bisher hat sich der Auftrag der Sozialen Immobilienagenturen in der DG nicht wesentlich verändert, sodass Wohnungssuchende und MieterInnen wohl keinen Unterschied in der Arbeit von „Wohnraum für Alle“ wahrnehmen können. Es wird jedoch erwartet, dass die DG neue Gesetzgebungen (Dekret, Erlasse,...) zur DG-eigenen Gestaltung des Wohnungswesens verabschiedet wird, in denen u. a. der zukünftige Auftrag der Sozialen Immobilienagenturen definiert werden soll. Zur Entwicklung von Ideen hatte Herr Minister Antoniadis eine Arbeitsgruppe („Wohnungswesen & Energie) ins Leben gerufen. Die Ergebnisse daraus wurden im Frühjahr 2022 nach rund zwei Jahren veröffentlicht. Auch „Wohnraum für Alle“ wurde in der Ausarbeitung der Empfehlungen und Resultate mehrfach befragt und zu Rate gezogen.
- Vertreter von „Wohnraum für Alle“ werden wahrscheinlich auch in 2023 einbezogen in die Entstehung des Dekrets und verschiedener Erlasse. Die MitarbeiterInnen und Verwaltungsratsmitglieder stehen diesen Austausch offen gegenüber.
- Die Sozialen Immobilienagenturen der Wallonischen Region werden finanziert, koordiniert, begleitet und kontrolliert durch den „Fonds du Logement“ (FLW). Seit 2020 wird diese Aufgabe im Fall der beiden Agenturen auf dem Gebiet der DG direkt vom Ministerium der DG übernommen. Die konkrete Zusammenarbeit funktioniert gut mit dem zuständigen Mitarbeiter.
- Die frühere Finanzierung von „Wohnraum für Alle“ durch die Wallonische Region wurde errechnet u. a. durch die Entwicklung des Häuserbestands, den Zuwachs des Tätigkeitsterritoriums, die Anzahl der jährlichen neuen Mietverträge,... Seit 2020 wird die Funktionssubvention von „Wohnraum für Alle“ im Rahmen eines Geschäftsführungsvertrags mit der DG festgelegt. Die Bezuschussung wird pauschal pro verwaltete Wohneinheit pro Jahr (mit möglichen Anpassungen pro Quartal) erteilt.



- Dieser Vertrag wird im Prinzip jährlich besprochen und ausgewertet im Rahmen eines Begleitausschusses zwischen DG (Regierung und Ministerium) und „Wohnraum für Alle“, der im Frühjahr oder Sommer tagt. In 2021 gingen die Vertreter von „Wohnraum für Alle“ erstmals in Verhandlungen zu einem Zweijahresvertrag mit der DG. Dieser Vertrag regelt die Bezuschussung und Zusammenarbeit für die Jahre 2022 und 2023.
- Die Mietabzüge (sog. „MAZ“) werden bis auf Weiteres von der DG nach demselben Prinzip wie das der „ALLOC“ in der Wallonischen Region übernommen und ausgezahlt. In 2022 hat „Wohnraum für Alle“ in der Verwaltung gemeinsam mit dem Fachbereich des Ministeriums eine reibungslose und unmissverständliche Vorgehensweise dieser Berechnungen sowie Prozeduren für die Auszahlungen durch die DG erarbeitet.
- Die Beratung und die finanziellen Hilfen (Mischfinanzierung aus Subventionen und zinslosen Krediten) der Wallonischen Region für EigentümerInnen zur Renovierung von Wohnungen, die anschließend über die Sozialen Immobilienagenturen verwaltet werden, werden von der DG ebenfalls nach den in der Wallonischen Region geltenden Kriterien und in derselben Form fortgeführt. Hier besteht nach wie vor eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Fachbereich im Ministerium und dem FLW. Letzterer bietet die gleiche Begleitung an wie in der Vergangenheit, rechnet diese aber über die DG ab. Die Subventionen und Zuschüsse an die Eigentümer werden durch die DG gewährt. Aktuell können die ersten Eigentümer erneut davon profitieren und gemeinsam mit „Wohnraum für Alle“ und dem FLW ihre Renovierungsprojekte in Angriff nehmen.
- In 2021 wurde der „Beirat für Wohnungswesen und Energie“ eingesetzt. Der Verwaltungsrat von „Wohnraum für Alle“ hat die Geschäftsführung als Vertreter in diesen Beirat entsandt. Der Beirat wird u. a. die Aufgabe haben, Entwürfe von Dekreten und Erlassen zu begutachten, die in diesen Bereichen ausgearbeitet werden. In 2022 tagte der Beirat nicht.
- Die VoG „Wohnraum für Alle“ (Verwaltungsrat und Team) hat sich seit 2019 intensiv mit Ideen, Bedürfnissen und Gestaltungsmöglichkeiten Ihrer Zielsetzung und Aufgaben für die Zukunft beschäftigt und diese in den verschiedenen Gremien (Begleitausschuss, AG Wohnungswesen & Energie, Beirat für Wohnungswesen und Energie,...) einfließen lassen. Das bleibt weiterhin ein Ziel von „Wohnraum für Alle“ in dieser Materie und wird in 2023 bei der Entstehung der neuen Gesetzgebung eine besonders große Rolle spielen.



## 4. Sonstige Projekte in 2022

### 4.1. Renovierungsprojekte

Seit 10 Jahren ermöglicht „Wohnraum für Alle“ den Zugang zu Geldern für private und öffentliche Vermieter zum Stemmen von Renovierungsprojekten. Die frühere finanzielle Unterstützung durch die Wallonische Region (via FLW) wird inzwischen wie vorhin erwähnt durch die DG gewährleistet. Die Begleitung der Projekte läuft nach wie vor über den FLW, im Auftrag der DG, was die MitarbeiterInnen von „Wohnraum für Alle“ sehr begrüßen. Die Zusammenarbeit läuft auf allen Ebenen zufriedenstellend.

Da die Kompetenzübertragung des Wohnungswesens von der Wallonischen Region zur Deutschsprachigen Gemeinschaft für den 1. Januar 2020 auf der politischen Agenda stand, sind leider seit August 2019 beim FLW keine neuen Anträge von „Wohnraum für Alle“ mehr angenommen und alle zuvor eingereichten Dossiers nicht mehr bearbeitet worden. Es musste vor Ende 2019 zu einer notariellen Unterschrift gekommen sein, damit die Anträge noch über das Budget der Wallonischen Region finanziert werden konnten.

In 2022 wurden keine Projekte umgesetzt, da nach der Phase ohne Planungssicherheit die Akten noch nicht so weit bearbeitet und vorwärtsgebracht werden konnten. In 2023 können voraussichtlich zwei Projekte mit insgesamt sieben Wohneinheiten erstmals mit Geldern der DG umgesetzt werden.

#### **Hier seien nochmal die Vorteile dieser Renovierungsprojekte festgehalten:**

Der/die EigentümerIn (erste(r) GewinnerIn) stellt ein zu renovierendes Haus über 9-15 Jahre kostengünstig zur Verfügung und erhält im Gegenzug eine Subvention und/oder zinslosen Kredit durch die öffentliche Hand (aktuell 68.300-98.500 €) und alle anhaftenden Garantien und Dienstleistungen.

Die neuen BewohnerInnen (zweite GewinnerInnen) ziehen in ein gesundes Haus zu bezahlbarer Miete, wobei die Gemeinden und ÖSHZ (dritte GewinnerInnen) durch „Wohnraum für Alle“ ihr Unterstützungsangebot für Menschen in schwierigen Lebenslagen erweitern. Die vierte Gewinnerin mag in dieser Gleichung wohl die Gesellschaft sein. Durch die Aufwertung von bestehender Bausubstanz und durch Instandsetzung und somit Schaffung von gutem Wohnraum werden die ländliche Entwicklung gestärkt und das regionale Bild verbessert. Es ist auch eine Maßnahme gegen Leerstand von Wohngebäuden in unserer Region.

### 4.2. Mietabzüge (MAZ)

Seit Mitte 2013 zahlte die Wallonische Region (via Fonds du Logement Wallon) einen Mietabzug (allocation loyer, kurz „ALLOC“) bei jedem neuen Mandatsvertrag bezüglich einer Wohnung, die den Mindestkriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit der Wallonischen Region entsprach. Diese monatlichen Beihilfen, deren Gewährung für 9 Jahre (verlängerbar) erfolgt, werden seit dem 1. Januar 2020 ebenfalls durch die DG unter gleichen Bedingungen gewährt. In 2022 handelte es sich um folgende Beträge:

- Wohnungen mit 1 Schlafzimmer: **69,86 €** (vgl.: 67,92 € in 2021)
- Wohnungen mit 2 Schlafzimmern: **93,15 €** (vgl.: 90,56 € in 2021)
- Wohnungen mit 3 Schlafzimmern: **116,44 €** (vgl.: 113,20 € in 2021)
- Wohnungen mit 4 Schlafzimmern: **139,73 €** (vgl.: 135,85 € in 2021)
- Wohnungen mit 5 Schlafzimmern oder mehr: **163,02 €** (vgl.: 158,48 € in 2021)

Diese Beihilfen werden nach Überprüfung der Mindestkriterien für die Bewohnbarkeit, die nach wie vor durch einen Dienst der Wallonischen Region geschieht, während einer Dauer von 9 Jahren (verlängerbar) durch die DG an „Wohnraum für Alle“ ausgezahlt, welche sie dann direkt zu Gunsten der MieterInnen von der Miete in Abzug bringt.

In 2022 erhielten die MieterInnen von 79 Wohnungen diese monatlichen finanziellen Hilfen in Form von Mietermäßigungen. Insgesamt wurden in diesen Wohnungen Beihilfen in einer Gesamthöhe von 85 721,64 € ausgezahlt.



## 5. Zur Verfügung stehende Mittel

### 5.1. Personal

- Britta Plattes (30 St./Woche) arbeitet als Sozialarbeiterin.
- Katharina Henkes (19 St./Woche) arbeitet als Sozialarbeiterin.
- Samira Thommen (38 St./Woche) arbeitet als Sozialarbeiterin.
- Fabienne Kalf (19 St./Woche) arbeitet seit dem 12. September 2022 als Sozialarbeiterin.
- Gaby Jost (19 St./Woche) arbeitet als Buchhalterin und Verwaltungskraft. Frau Jost hat ihre Arbeitsstunden von den vorübergehenden 27 St./Woche wieder auf 19 St./Woche reduziert ab Oktober 2022.
- Isabelle Kayls (19 St./Woche) arbeitet als Hilfsbuchhalterin und Verwaltungskraft.
- Alexa Dries (19 St./Woche) arbeitet seit dem 16. Mai 2022 als Buchhalterin und Verwaltungskraft.
- Rita Faymonville (2/5) hat bei "Wohnraum für Alle" 2 Jahre lang als Ehrenamtliche gearbeitet und ist seit dem 2. März 2015 im Rahmen eines Ausbildungspraktikums von der Dienststelle für Selbstbestimmtes Leben eingestellt. Sie arbeitet ebenfalls im Sekretariat und nimmt diverse Verwaltungsaufgaben wahr.
- Mélanie Maus (19 St./Woche) arbeitete bis zum 12. Juni 2022 als Sozialarbeiterin bei „Wohnraum für Alle“.
- Peter Freichels unterstützt stundenweise ehrenamtlich bei Umzügen, kleinen Reparaturen, Entrümpelungen,...
- Pierre Vliegen war bis März 2022 ganztags mit der Geschäftsführung beauftragt. Nach seiner Kündigung im Laufe des Jahres 2021 nahm er halbtags Elternurlaub.
- Inga Voss (geb. Werding) (28 St./Woche) übernahm am 1. März 2022 die Geschäftsführung.

#### 5.1.1. Verwaltungsrat & Generalversammlung

„Wohnraum für Alle“ ist angewiesen auf viele ehrenamtliche HelferInnen und wohlwollende GönnerInnen. So arbeiten auch die Mitglieder des Verwaltungsrats ehrenamtlich für die VoG. In 2022 fanden fünf Sitzungen des Verwaltungsrats statt. Zum Frühlingsanfang konnten die Versammlungen wieder in Präsenz stattfinden.

Auch die Generalversammlung fand in 2022 in persönlicher Anwesenheit der Mitglieder und Mitarbeiterinnen statt.

### 5.1.2. Weiterbildungen

Im Jahr 2022 haben die MitarbeiterInnen von „Wohnraum für Alle“ an folgenden Weiterbildungen teilgenommen:

- "Fit für Vielfalt" angeboten durch "Info Integration": Unsere Gesellschaft wird zunehmend multikultureller, was für verschiedenste Bereiche des Lebens Chancen und Hürden bereithält. Auch für die Arbeitswelt bedeutet das auf der einen Seite ein großes Potential, auf der anderen Seite aber auch eine große Herausforderung, die uns alle fordert. Unterschiedliche Kulturen treffen aufeinander, was zu Missverständnissen, Unverständnis und manchmal auch Frust führen kann. Unsicherheiten und Unklarheiten können entstehen, wo vorher alles klar und einfach schien. Einstellungen, Arbeitsethik und Machtverhältnisse weichen von dem ab, was wir als Standard betrachten, fehlende Sprachkenntnisse erschweren die Kommunikation. Als Sozialbetrieb haben die MitarbeiterInnen von "Wohnraum für Alle" tagtäglich mit Personen aus anderen Kulturen zu tun. Um sie für diese Herausforderungen zu stärken, nahmen drei Mitarbeiterinnen an dieser Weiterbildung teil.
- zwei kurze Workshops für die Geschäftsführerin in Sachen Datenschutz;
- eine eintägige Schulung zum rechtlichen Rahmen der "Verwaltungsverträge" (ehem. "Mandatsverträge") bei "Wohnraum für Alle" mit unserem Rechtsberater und -anwalt Rainer Palm (Kanzlei Zians & Haas);
- Supervision & Coaching: Da das Team sich neu aufstellt nach dem Wechsel in der Geschäftsführung und der Aufstockung des Personals in der Verwaltung, befindet das Team sich im Supervisionsprozess, um die nötigen Aufgabenfelder gewissenhaft und im gegenseitigen Respekt zueinander aufzuteilen. "Wohnraum für Alle" hat sich zu einem kleinen Unternehmen entwickelt, an dem seit jeher viele haupt- und ehrenamtliche MitarbeiterInnen mit Tatendrang und viel Herzblut mitarbeiten. Das soll auch bei zunehmender Größe aufgrund der wachsenden Wohnungsnot so bleiben. Deswegen gab auch der Verwaltungsrat sein Okay für den Start eines Supervisionsprozess, an den auch Coachingmomente einzelner Teams und MitarbeiterInnen gekoppelt sind. Es tut gut, einen Arbeitgeber hinter sich zu wissen, der so viel in sein Personal investiert. Unsere Arbeit basiert auf einem großen Vertrauen, auch weil stets unsere Mission und damit die Sache im Mittelpunkt steht.

### 5.2. Subsidierung und finanzielle Unterstützung

„Wohnraum für Alle“ finanzierte sich seit der Anerkennung zur Sozialen Immobilienagentur im Juni 2005 vor allem durch Zuschüsse der Wallonischen Region. Seit 1. Januar 2020 wird die VoG hauptsächlich finanziert durch die DG im Rahmen eines Geschäftsführungsvertrags (zwischen „Wohnraum für Alle“ und der DG). Nach wie vor sind wir jedoch angewiesen auf jede finanzielle

Hilfe durch öffentliche Instanzen und Privat Spendern. Die VoG ist sehr dankbar für die Beihilfen und Spenden, die sie im Jahr 2022 verbuchen konnte.

Unterstützung bekam sie von:

- der Deutschsprachigen Gemeinschaft,
- Miteinander Teilen,
- der Provinz Lüttich,
- Privatpersonen, durch Spenden (via Caritas-Secours).

### 5.3. Infrastruktur und Büromaterial

Die VoG „Wohnraum für Alle“ verfügt über Büroräume im Erdgeschoss und im Keller der ehemaligen Kaplanei in der Bahnhofstraße 11 in 4780 Sankt Vith.

Erdgeschoss: Ein großer Raum gilt als Büro der SozialarbeiterInnen, in dem bis zu vier Personen arbeiten können. Ein kleinerer Raum dient als Wartezimmer (damit die KlientInnen nicht im Flur warten müssen). Ein Gesprächsraum steht für vertrauliche Gespräche und den Empfang der MieterInnen, Wohnungssuchenden und VermieterInnen zur Verfügung. Außerdem befindet sich ein weiteres Büro auf dieser Etage, das außerdem als Versammlungsraum für kleine Besprechungen (max. 6 Personen) genutzt wird.

Keller: Ein weiterer Raum mit drei Arbeitsplätzen im Kellergeschoss dient der Verwaltung als Büroraum. Auch befindet sich dort eine Küchenzeile und die Kaffee- und Mittagspausen werden dort verbracht.

Praktische Akten- und verschließbare Ordnerschränke, 9 Bürotische, 11 Computer (8 feststehende Computer und 3 Laptops), 1 Kopiermaschine inkl. Scanfunktion, mehrere Scanner und 6 schnurlose Telefongeräte gehören zur Inneneinrichtung der Büros.

## 6. Soziale Begleitarbeit

### 6.1. Individuelle Begleitarbeit

Die Begleitarbeit nahm im Jahr 2022 nach der Pandemie erneut eine gewohntere Form an. Die MitarbeiterInnen trafen die MieterInnen in ihren Wohnungen. Erstgespräche und Beratungsgespräche finden im Büro auf Termin statt. Es fanden zahlreiche Gespräche mit Eigentümern statt, die bereits eine Immobilie durch "Wohnraum für Alle" verwalten lassen und/oder die Interesse haben, eine Wohnung oder ein Haus zu vermieten oder es vorher zu renovieren. Seit dem Frühjahr 2022 ist all dies wieder möglich, sodass die angebotene individuelle Begleitung wieder stattfindet und rege wahrgenommen wird.

### 6.2. Aktivitäten der Mietergemeinschaft

Neben der alltäglichen Verwaltungs- und Begleitarbeit funktioniert die Mietergemeinschaft nun schon seit mehr als 19 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“.

Da während 2 Jahren pandemiebedingt fast keine Aktivitäten in diesem Rahmen stattfinden konnten, war es für die Sozialarbeiterinnen eine große Herausforderung, die MieterInnen erneut dafür zu begeistern. Diese Neuaktivierung bedeutete, viel Zeit und Energie zu investieren.

Viele MieterInnen leben bereits in Isolation und sind mit großen Ängsten konfrontiert. Für diese Menschen ist es schon in normalen Zeiten eine große Überwindung, an gemeinschaftlichen Treffen teilzunehmen. Die Pandemie und die aus ihr resultierenden gesellschaftlichen Einschränkungen haben die Situation vieler Menschen zugespitzt. Der Bedarf an sozialer Begleitung ist gestiegen.

Immer wieder stellen wir fest, dass die Teilnahme an der Mietergemeinschaft ein gewisses Vertrauen in die Mitarbeiter von Wohnraum für Alle voraussetzt. Es fällt den MieterInnen leichter, an den Aktivitäten teilzunehmen und diese aktiv mitzugestalten oder dort Verantwortung zu übernehmen, wenn wir Sozialarbeiterinnen steten Kontakt mit ihnen halten und/oder sie auf direktem Wege auf die Aktivitäten ansprechen.

Im Tätigkeitsjahr 2022 wurden folgende Aktivitäten mit der Mietergemeinschaft umgesetzt:

- 3 Planungsversammlungen
- Am 22. Mai 2022 fand ein Frühlingsfest statt mit schönem Wetter und guter Stimmung. Es nahmen viele alleinstehende Mieter und auch viele Familien mit Kindern teil.

- Im Sommer konnten wir nach langer Pause erneut ans Meer fahren, was eine große Begeisterung mit sich brachte. Eine Mieterin berichtete, dass sie durch diese Gelegenheit das erste Mal das Meer sehen konnte und es ihre einzige Möglichkeit gewesen sei, ihrer gewohnten Umgebung zu entkommen.
- Am 17. Dezember 2022 fand die Weihnachtsfeier statt und hat erneut ein Zusammentreffen von vielen MieterInnen ermöglicht. Insgesamt waren ca. 75 Personen anwesend.
- Zudem fanden weitere Treffen in kleinen Gruppen statt, um zum Beispiel Einladungen zu den Aktivitäten zu schreiben, diese auszutragen, Besorgungen zu erledigen, etc
- 2 Vorbereitungen und Durchführungen des "Frühstück für Alle" (siehe unten)

In der letzten Planungsversammlung haben die Teilnehmenden bereits einige Ideen für das Jahr 2023 gesammelt. Unter anderem wurde ein Infoabend zum Thema Energiesparen organisiert als Reaktion auf die steigenden Energiekosten.



## 7. Mitgestaltung von anderen Projekten & Einrichtungen

Im Jahr 2022 beteiligte sich „Wohnraum für Alle“ an weiteren Projekten und engagierte sich in anderen Einrichtungen:

### 7.1. Netzwerk Süd

Das Netzwerk Süd bringt die im psycho-sozialen Bereich tätigen Organisationen und Fachkräfte der Eifel zusammen und feierte im Jahr 2022 sein 20-jähriges Bestehen.

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 Austauschs, der Organisation von themenbezogenen Weiterbildungen, der gemeinsamen Schnittstellenbeschreibung und Qualitätsverbesserung,...;
- als fachliches Gutachtergremium für Fragen der Entwicklung und Gestaltung des psycho-sozialen Hilfsangebots.

Alle 6-8 Wochen findet in der Regel eine Netzwerkversammlung statt, die diesen intensiven Austausch und die Überlegungen zwischen Sozialarbeitern fördern soll.

Im Jahr 2022 lag der Schwerpunkt der Arbeit des Netzwerkes vor allen Dingen darauf, den Beruf des Sozialassistenten, des Erziehers und des Psychologieassistenten bekannter zu machen und aufzuwerten, um somit im besten Fall dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken. Im Rahmen dieser Kampagne wurde ein Foto-Projekt ins Leben gerufen, begleitet von dem Fotografen Thomas Leufgen.

### 7.2. VoG „Dabei“

Die VoG „Dabei“ begleitet Empfänger des Eingliederungseinkommens, Sozialhilfeempfänger, Arbeitslose, Asylbewerber und Alleinstehende. Dabei arbeitet sie eng mit den Öffentlichen Sozialhilfzentren 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. „Dabei“ bietet ebenfalls Catering und Renovierungsarbeiten jeglicher Art an. Durch diese Aktivitäten bietet „Dabei“ Menschen ohne Arbeit eine sinnvolle Beschäftigung und Weiterbildungsmöglichkeiten. Darüber hinaus können die wiederverwerteten Güter preisgünstig zum Verkauf angeboten werden.

Mahlzeiten für die Menschen, die „Dabei“ regelmäßig besuchen und die Begleitung zur sozialen und beruflichen Eingliederung gehören ebenfalls zum Angebot.

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 Sinn 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 in der Generalversammlung von „Dabei“, vertreten durch ein Verwaltungsratsmitglied von „Wohnraum für Alle“.

### 7.3. Arbeitgeberverband für den nicht-kommerziellen Sektor „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 kann der Verband:

- 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 schaffen;
- ein Ort der Wissensbündelung sein und in Konsequenz zum ersten Ziel gesellschaftliche Entwicklungen antizipieren und dementsprechend adäquat agieren;
- seine Mitglieder bei Bedarf mit einer Stimme in außenstehenden Gremien sowie gegenüber Dritten, der Politik und Behörden vertreten.

Im Verwaltungsrat von „AnikoS“ wird „Wohnraum für Alle“ durch die Geschäftsführung vertreten. Diese Versammlungen finden in der Regel im 6-8-Wochen-Rhythmus statt.

### 7.4. UWAIS

Die UWAIS ist der Verband der wallonischen Sozialen Immobilienagenturen, bei dem „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 Funktionshandbüchern gehören zu ihren Aufgaben. Die UWAIS versucht alle Gemeinsamkeiten der Sozialen Immobilienagenturen aufzudecken und den Sektor zu vertreten. Die Vereinigung trägt zur Professionalisierung des Sektors bei und bietet regelmäßig fachspezifische Weiterbildungen an.

Die UWAIS vertritt die Sozialen Immobilienagenturen im Wallonischen „Conseil Supérieur du Logement“, in der Paritätischen Kommission 319.02 und in anderen Gremien.

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

„Wohnraum für Alle“ ist, auch nach der Kompetenzübertragung am 1. Januar 2020 in regelmäßigem Austausch mit den Partnerorganisationen der UWAIS. Es zahlt sich immer aus, mit ähnlichen Diensten und Strukturen auszutauschen, sich zu beraten und sich gegenseitig zu inspirieren.

Die UWAIS schlug „Wohnraum für Alle“ und Tri-Landum vor, auch nach 2020, als beratendes Mitglied (ohne Mitgliedsbeitrag) an Versammlungen teilzunehmen und von dem Netzwerk und der informativen Arbeit der hauptamtlichen Koordinatorin zu profitieren, was wir dankend angenommen haben und wovon wir in hohem Maße profitieren.

## 7.5. Patchwork

„Wohnraum für Alle“ beteiligte sich in 2010 an der Gründung des Sozialen Treffpunkts in Sankt Vith, „Patchwork“. Es handelt sich um eine vielseitig ausgerichtete Begegnungsstätte von Menschen für Menschen, eine Art „Viertelhaus“, in den ehemaligen Räumlichkeiten der Sankt Vith Pfarrbibliothek in der Bleichstraße.

In Partnerschaft mit der Alternative, dem ÖSHZ Sankt Vith, „Dabei“, der ASL, der Psychiatrischen Tagesklinik, der Mietergemeinschaft von „Wohnraum für Alle“ und vor allem einer Gruppe von ehrenamtlichen MitarbeiterInnen hat „Patchwork“ viele Aktivitäten entwickelt: Kartennachmittage, Strickateliers, Sprachkurse, Mittagsmahlzeit an Markttagen, verschiedenste Versammlungen, das Begegnungsfest,... finden ebenso Platz in diesen Räumlichkeiten wie private Feste und Veranstaltungen von Interessenten. Die Bezeichnung „Patchwork“ steht als Symbol für „Zusammenfügen“ und „Kreativität“.

Auch Verwaltungsratssitzungen von „Wohnraum für Alle“ und die meisten Mietergemeinschaftstreffen finden in den Räumlichkeiten von „Patchwork“ statt.

„Wohnraum für Alle“ ist in der VoG Patchwork im Verwaltungsrat vertreten durch eine Mitarbeiterin. In 2022 nahm sie an sieben Versammlungen des Verwaltungsrats und an einer Generalversammlung teil.

## 7.6. „Frühstück für Alle“

Dieses Frühstück findet jeden letzten Sonntag im Monat von 9 bis 13 Uhr statt. Das Frühstück ist ursprünglich eine Initiative von verschiedenen Diensten und Organisationen: VoG „Begleitetes Wohnen“, Psychiatrischer Begleitdienst, Psychiatrischer Aktivationsdienst, VoG „Dabei“, Patchwork, Tagesklinik Sankt Vith und „Wohnraum für Alle“. Bei „Wohnraum für Alle“ liegt die Beteiligung an diesem Projekt bestenfalls auch in den Händen der Mietergemeinschaft. Einige MieterInnen organisieren ebenfalls selbstständig das eine oder andere „Frühstück für

Alle“. Im Jahr 2022 wurde zwei Frühstücke von der Mietergemeinschaft organisiert, am 30. April 2022 und am 25. September 2022.

### 7.7. Pilotprojekt „Perspektive“

Seit vielen Jahren beobachten die Dienste in unserer Gegend, dass es immer wieder Menschen gibt, die kurz- oder langfristig in die Obdachlosigkeit fallen und für die es keine angepasste Wohnsituation gibt. Alle bereits bestehenden Projekte und Maßnahmen sind an viele Regeln gebunden. Man muss viel leisten, erledigen oder schon geschafft haben, bevor man langfristig eine Wohnung zugesprochen bekommt. Suchtkranke, psychisch labile oder obdachlose Menschen entsprechen nicht den Erwartungen des Umfelds und schaffen es auch nur schwer, sich an die „gängigen Regeln“ zu halten.

Überzeugt davon, dass auch diese Menschen ein Recht auf ein menschenwürdiges Leben und Wohnen haben, entstand zwischen dem ÖSHZ Sankt Vith und „Wohnraum für Alle“ die Idee, das Pilotprojekt Perspektive zu entwickeln.

„Wohnraum für Alle“ vermittelt zwar Wohnraum, allerdings kommt es häufig dazu, dass die Privateigentümer in diesem Zusammenhang nicht zu einer Zusammenarbeit bereit sind aufgrund von Unverständnis, Ängsten vor Unbekanntem oder Überforderung mit den anstrengenden und anderen Lebensentwürfen der Mieter. Das neue Konzept soll mehr als eine passende Wohnung beinhalten, sondern auch die jeweiligen Eigentümer sollten das Projekt mittragen.

Da die sozialen Dienste in diesem Bereich ebenfalls kaum Erfahrung haben, geht es in der ersten Phase des Projekts darum, diese Erfahrungswerte zu sammeln. Dass die aktuell für das Projekt genutzte Wohnung dem ÖSHZ Sankt Vith gehört, macht dies möglich, da die soziale Begleitung des Mieters in einem flexibleren und freieren Rahmen stattfinden kann.

Jeweils ein(e) SozialarbeiterIn der beiden Dienste vereinbart in enger Zusammenarbeit mehrere Termine pro Woche mit der zu begleitenden Person. Ziel ist es, diese in ihren persönlichen Schritten zu unterstützen und dadurch Erfolgserlebnisse zu erreichen. Es ist ein sehr niederschwelliges Angebot und es gibt nur wenige und auf die Situation des Mieters angepasste Regeln, wie zum Beispiel die regelmäßigen Treffen einzuhalten, eine Bereitschaft zur Mitarbeit und das Einhalten der allgemeinen Hausregeln. Neben dieser intensiven Begleitung trifft sich in regelmäßigen Abständen ein Coachingteam mit VertreterInnen des ÖSHZ, von „Wohnraum für Alle“ und des Psychiatrischen Begleitdiensts, um die beiden SozialarbeiterInnen in der Arbeit zu beraten und weiter an der konkreten Entwicklung des Projekts zu arbeiten.

Mittelfristiges Ziel ist es, das Projekt mit den gemachten Erfahrungen vorzustellen und dauerhaft zu etablieren.

Im Jahr 2022 gab es einen Wechsel in dem Projekt, leider ist der Bewohner des Projekts im Mai 2022 verstorben und im November 2022 ist eine neue Person in die Wohnung eingezogen.