



# WOHNRAUM

## FÜR ALLE

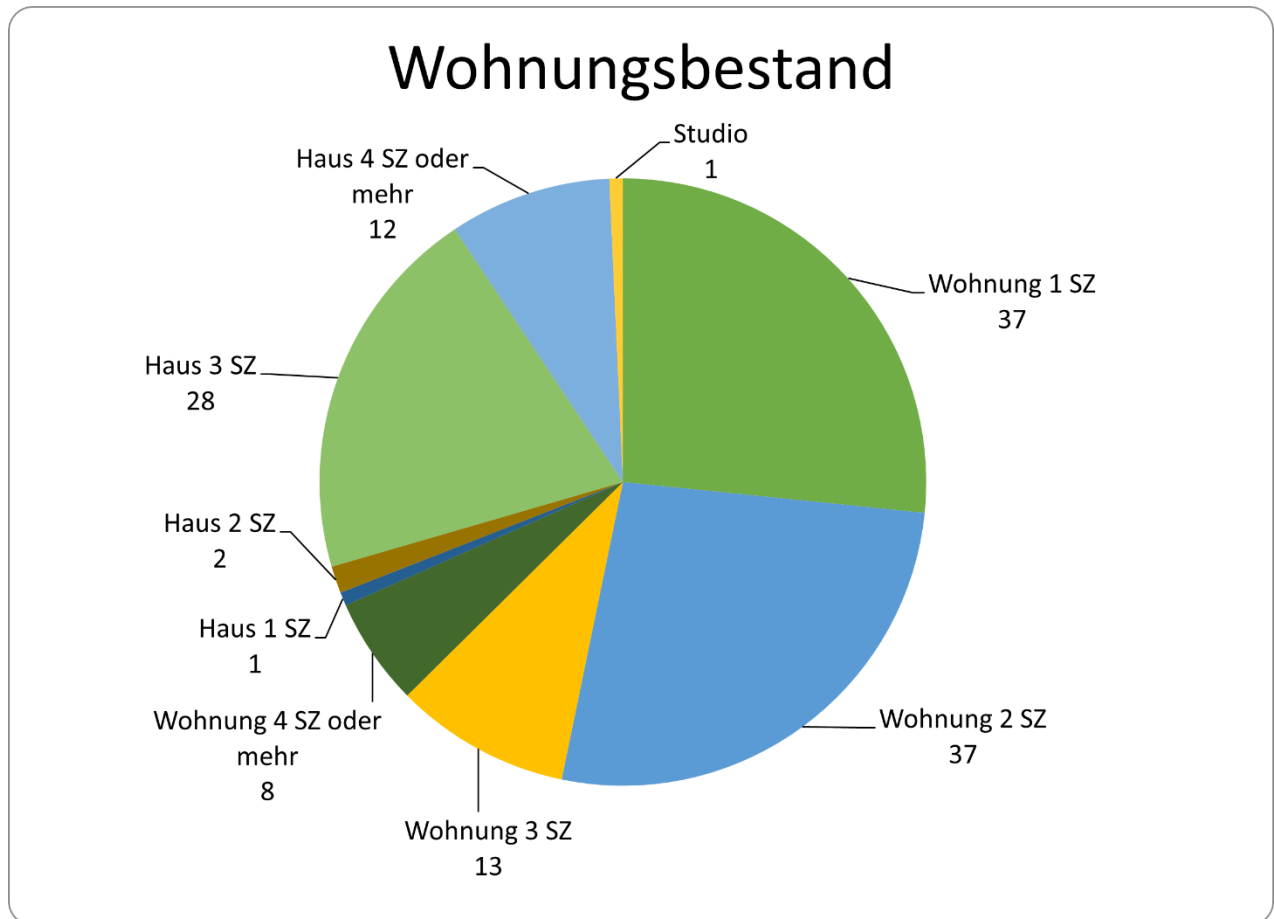
## TÄTIGKEITSBERICHT 2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. Die Zahlen .....</b>	<b>3</b>
1.1. Wohnungsbestand .....	3
1.2. Verteilung in den 5 Gemeinden .....	4
1.3. Mandatsbeträge – Mieten – Provisionen.....	5
1.4. MieterInnen am 31. Dezember 2023.....	6
1.6. Anträge von Wohnungssuchenden .....	7
<b>2. Andere Dienstleistungen von „Wohnraum für Alle“ .....</b>	<b>13</b>
<b>3. Wohnungswesen in der DG .....</b>	<b>14</b>
<b>4. Sonstige Projekte in 2023.....</b>	<b>16</b>
4.1. Renovierungsprojekte .....	16
4.2. Mietabzüge (MAZ) .....	16
<b>5. Die zur Verfügung stehenden Mittel.....</b>	<b>18</b>
5.1. Personal .....	18
5.1.1. Verwaltungsrat & Generalversammlung.....	18
5.1.2. Weiterbildungen.....	19
5.2. Subsidierung und finanzielle Unterstützung.....	20
5.3. Infrastruktur und Büromaterial .....	20
<b>6. Soziale Begleitarbeit.....</b>	<b>22</b>
6.1. Individuelle Begleitarbeit.....	22
6.2. Kollektive Begleitarbeit.....	22
<b>7. Netzwerk .....</b>	<b>24</b>
7.1. Miteinander Teilen - Diskussionsabend .....	24
7.2. Netzwerk Süd.....	24
7.3. VoG „dabei“ .....	25
7.4. Arbeitgeberverband „AnikoS“ .....	25
7.5. UWAIS.....	26
7.6. Beirat für Wohnungswesen & Energie .....	26
7.7. Patchwork .....	26
7.8. „Frühstück für Alle“ .....	27
7.9. „Perspektive“ mit dem ÖSHZ.....	27

# 1. Die Zahlen

## 1.1. Wohnungsbestand



Anfang Januar 2023 verwaltete die VoG „Wohnraum für Alle“ 136 Wohneinheiten (d. h. Wohnungen oder Häuser) durch Verwaltungsverträge. **Ende Dezember 2023 betrug der Bestand 137 verwaltete Wohneinheiten.** Während des Jahres 2023 schwankten wie gewohnt die Zahlen und erreichten bis zu 139 Verwaltungsmandate.

### Beobachtungen und Analysen:

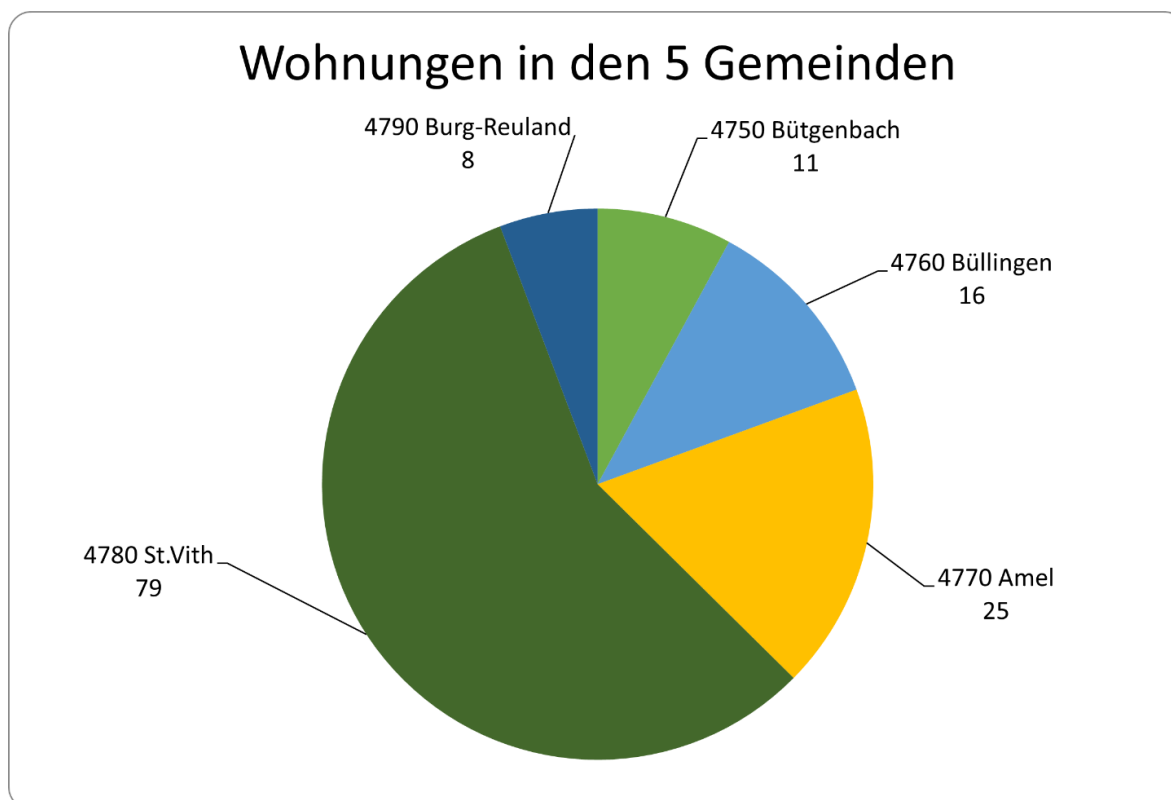
- Parallel zum Bestand wurden in 2023 insgesamt **13 Mietverträge beendet und 17 neue unterzeichnet.** In 3 Fällen zog eine Mietpartei innerhalb des Wohnparks von „Wohnraum für Alle“ in eine andere Wohnung.
- Bei derzeitiger Aktivität (individuelle Begleitungen, Mietergemeinschaftsarbeit, Vernetzung und Koordination mit anderen lokalen Dienstleistern, Begleitung von Renovierungsprojekten,...) scheinen je nach benötigter Begleitintensität, d. h. je nach Bedürfnissen der begleiteten MieterInnen, Eigentümern und Wohnungssuchenden, **etwa 25 verwaltete Wohneinheiten pro VZÄ möglich** zu sein.

Aufgrund des steigenden Bedarfs in der Bevölkerung ist der Personalkader inzwischen auf gut 5 VZÄ gewachsen. Dies entspricht einer Verwaltungs- und Begleitkapazität von 125 Wohnungen. Eine weitere **Steigerung des Wohnungsbestands** (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 MieterInnen und somit langfristig auf die finanzielle Situation unserer VoG.

Dies ist wiederum nur **bei gleichbleibendem Finanzierungsschlüssel** möglich.

## 1.2. Verteilung in den 5 Gemeinden

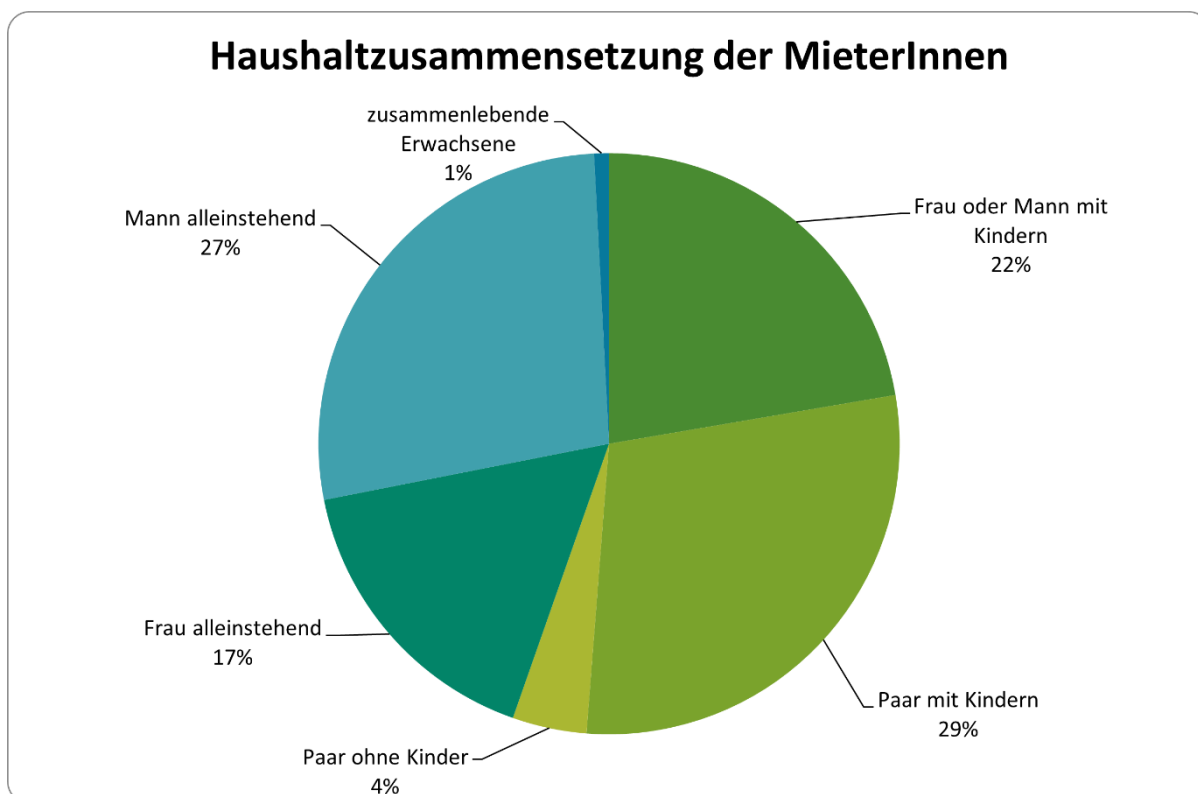


Wohnungsart	4750	4760	4770	4780	4790	Total
Wohnung 1 Schlafzimmer	0	1	4	31	1	37
Wohnung 2 Schlafzimmer	1	8	8	19	1	37
Wohnung 3 Schlafzimmer	1	0	3	9	0	13
Wohnung 4 Schlafzimmer und mehr	0	1	1	5	1	8
Haus 1 Schlafzimmer	0	1	0	0	0	1
Haus 2 Schlafzimmer	0	0	1	1	0	2
Haus 3 Schlafzimmer	6	4	3	11	4	28
Haus 4 Schlafzimmer und mehr	3	1	4	3	1	12
Studio	0	0	1	0	0	1
<b>Total</b>	<b>11</b>	<b>16</b>	<b>25</b>	<b>79</b>	<b>8</b>	<b>139</b>

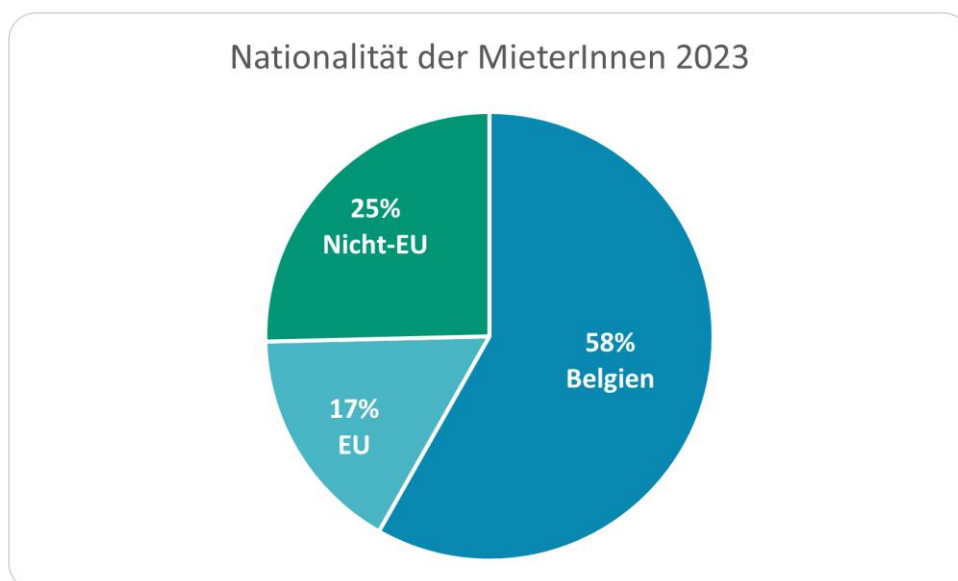
### 1.3. Mandatsbeträge – Mieten – Provisionen

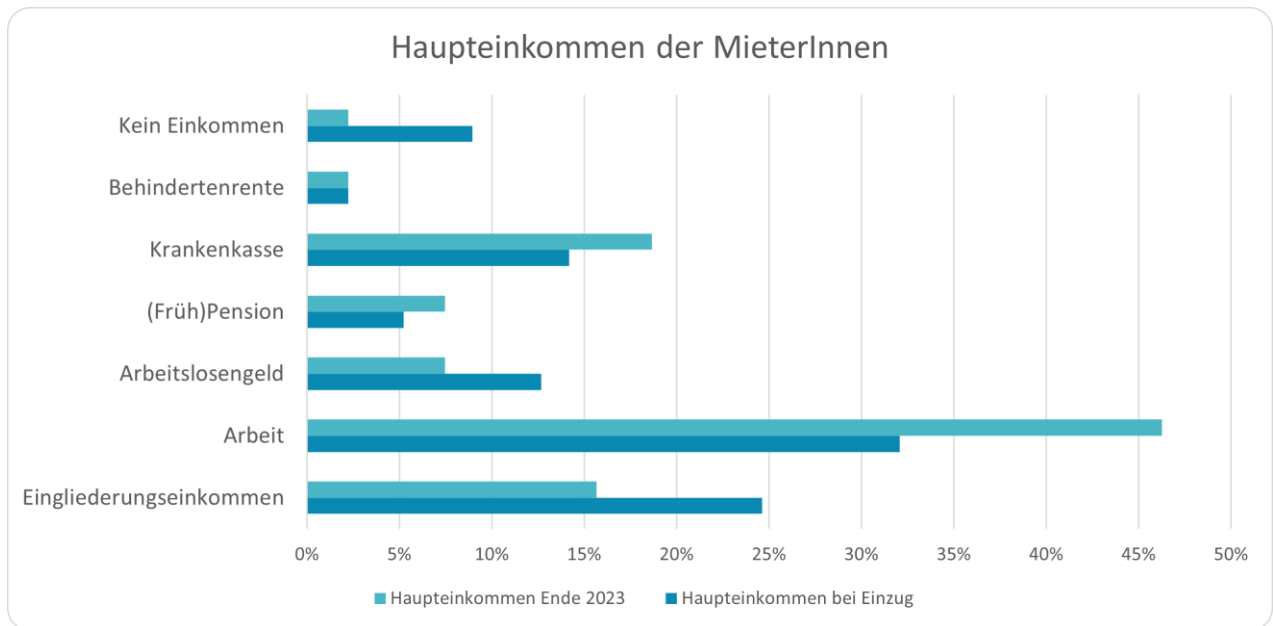
<b>Durchschnittsmieten pro Wohnungsgröße</b>			
<b>Wohnungsgröße</b>	<b>Mandatspreis</b>	<b>Mietpreis</b>	<b>Provision</b>
Wohnung 1 SZ	381,32 €	422,64 €	41,32 €
Wohnung 2 SZ	372,87 €	432,38 €	59,51 €
Wohnung 3 SZ	319,23 €	453,90 €	134,67 €
Wohnung 4 SZ oder mehr	387,17 €	421,45 €	34,28 €
Haus 1 SZ	382,88 €	413,41 €	30,53 €
Haus 2 SZ	408,25 €	474,46 €	66,21 €
Haus 3 SZ	426,97 €	485,14 €	58,17 €
Haus 4 SZ oder mehr	468,64 €	532,84 €	64,20 €
Studio	365,00 €	426,07 €	61,07 €
Durchschnitt	390,69 €	449,72 €	59,03 €
<b>Durchschnitts-Provision in %</b>			<b>15,11 %</b>

## 1.4. MieterInnen am 31. Dezember 2023



- **Es handelt sich um 121 Mietparteien** wobei „Wohnraum für Alle“ am 31. Dezember 2023 insgesamt 137 Wohnungen oder Häuser verwaltete. Dieser Unterschied ergibt sich daraus, dass in 16 Wohnungen am letzten Tag des Jahres 2023 keine Mieter registriert waren, weil sie noch in Renovierung (8) waren oder weil sich dort gerade ein Mieterwechsel (8) abspielte und der neue Mieter noch nicht eingezogen war.

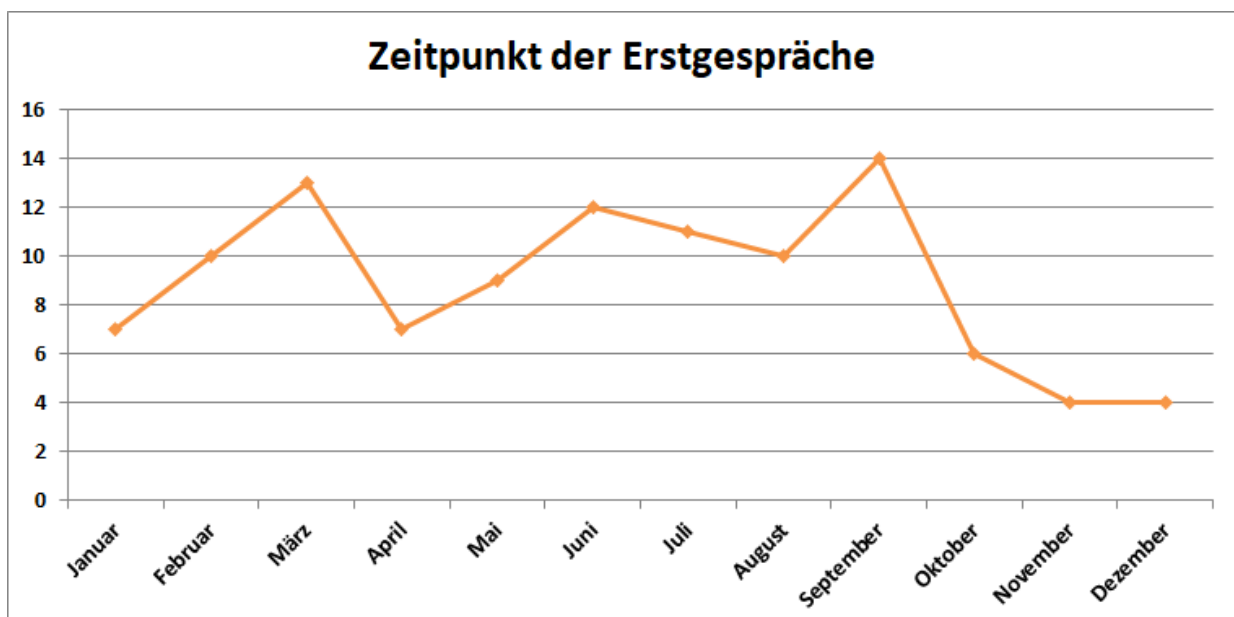




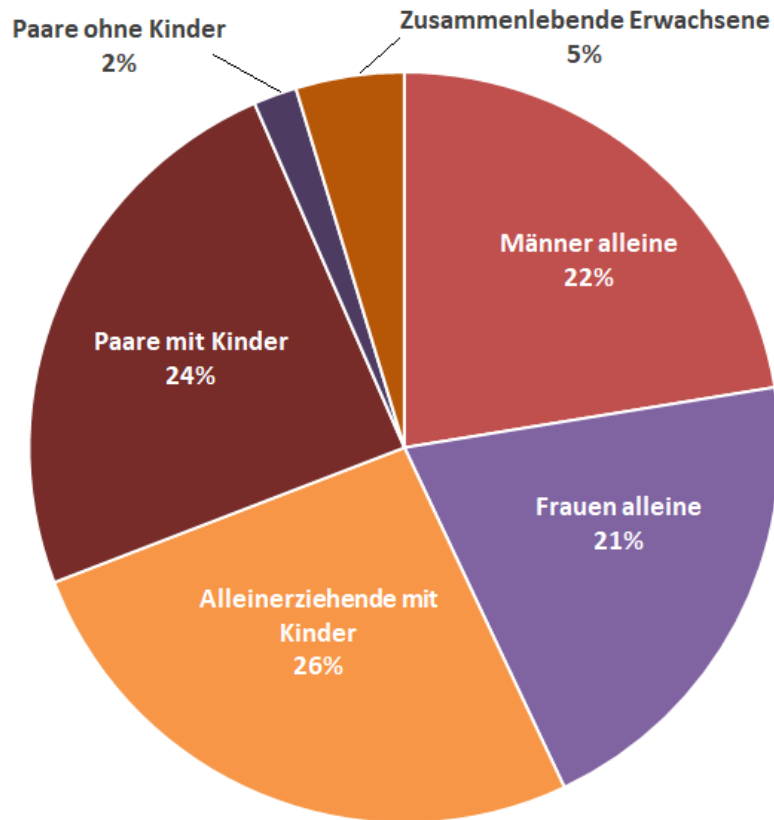
- **Entwicklungen:** Es ist festzustellen, dass ein relativ großer Prozentsatz von MieterInnen bei Einzug Eingliederungseinkommen bezog und dass es durch Miet- und Begleitarbeit weniger werden. Die Anzahl MieterInnen in Arbeitsverhältnissen steigt im Lauf der Mietverhältnisse.

## 1.6. Anträge von Wohnungssuchenden

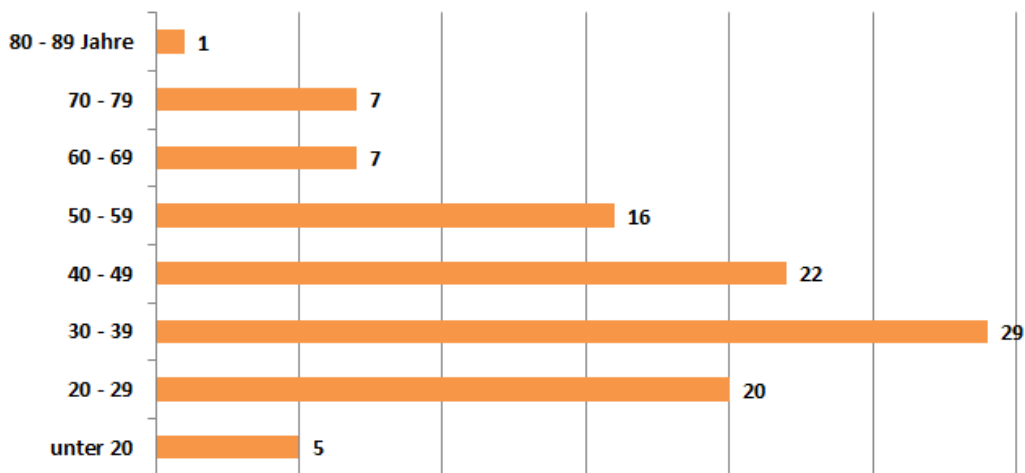
„Wohnraum für Alle“ war im Jahr 2023 mit über 115 Anfragen zur gemeinsamen Wohnungssuche konfrontiert. In 107 Fällen ist es zu einem ausführlichen Erstgespräch gekommen, bei dem die MitarbeiterInnen den wohnungssuchenden Personen das Hilfsangebot der VoG detailliert vorgestellt haben und bei dem eine Sozialarbeiterin die Gelegenheit hatte, genaue Angaben zur Situation der Personen zu bekommen.



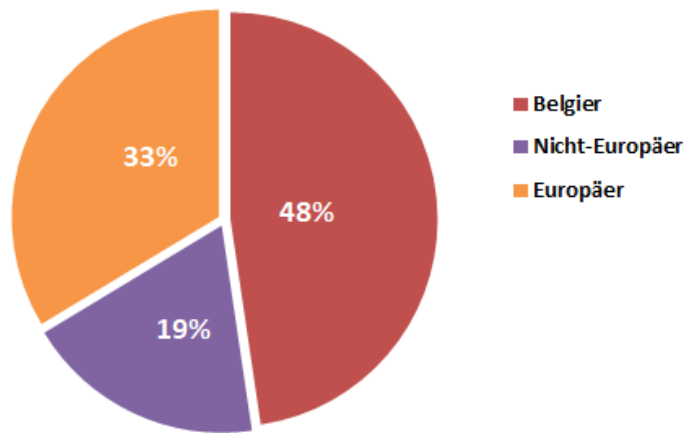
## Haushaltszusammensetzung



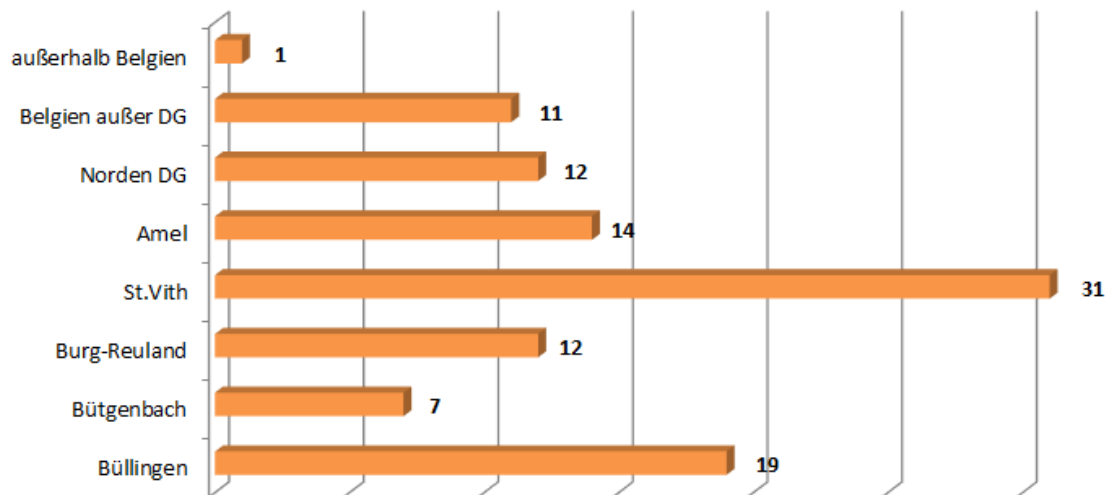
## Alter

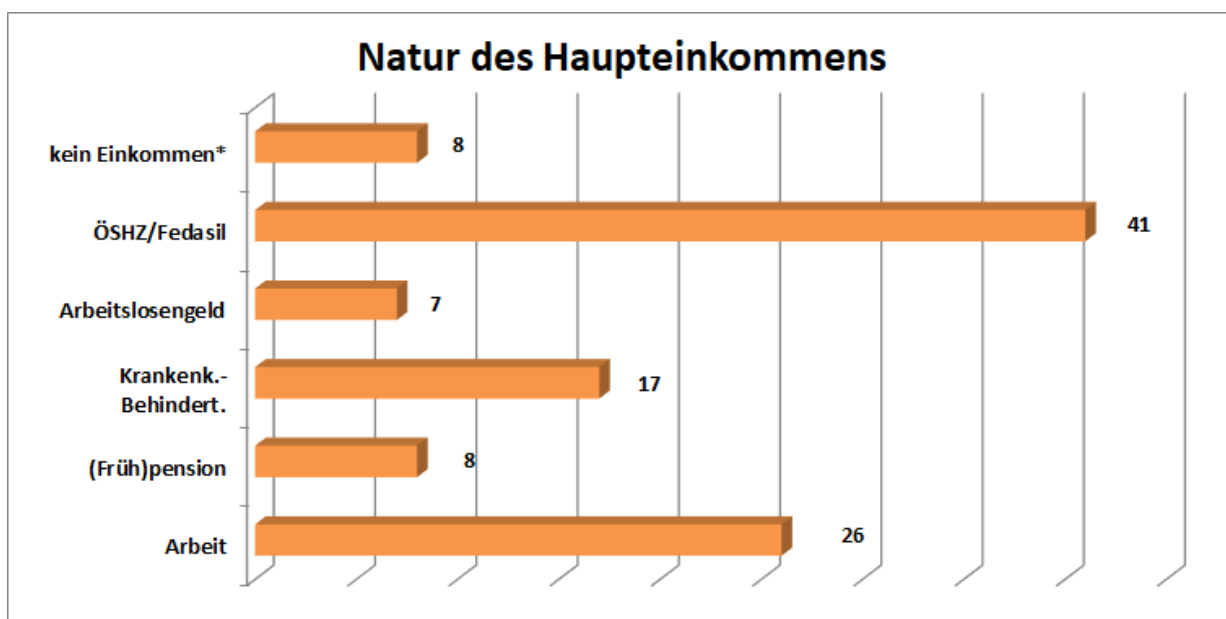
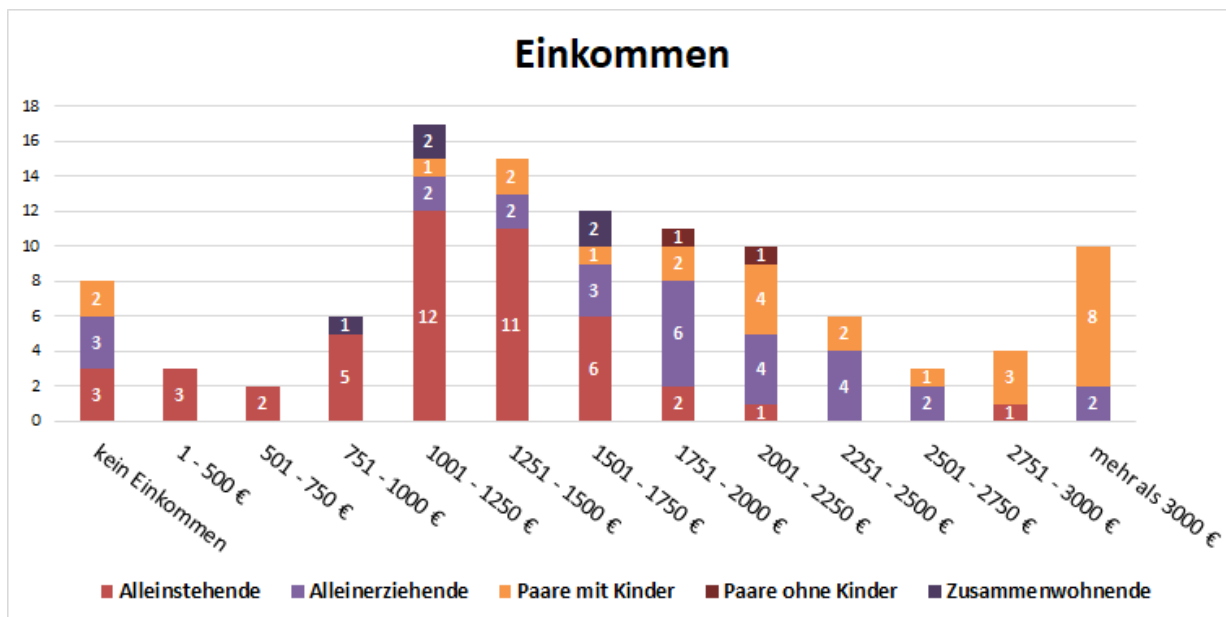


## Nationalität



## Aktueller Wohnsitz



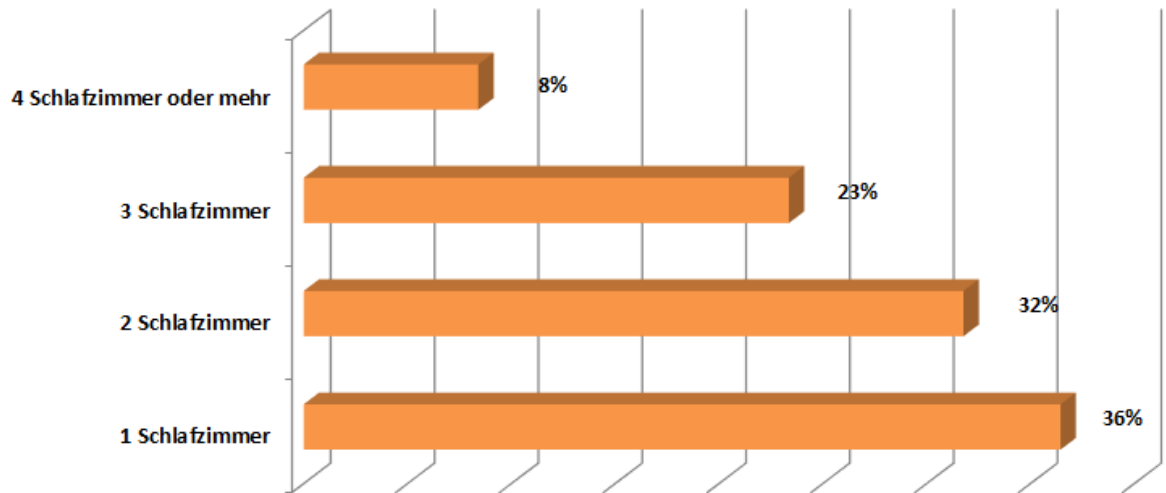


\* „kein Einkommen“: bei Eltern/Freunden/im Ausland wohnend oder Einkommen noch nicht geklärt.

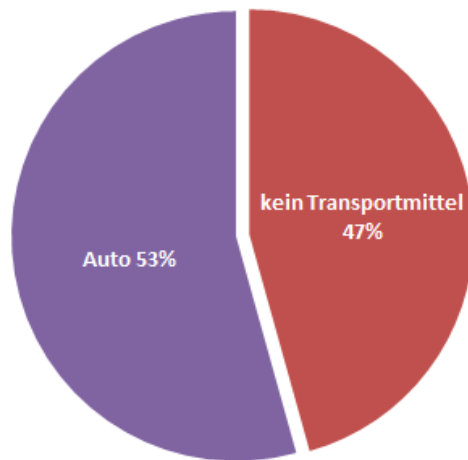
#### Wunsch des Wohnorts:

93 der 107 eingeschriebenen Haushalte waren (ausschließlich) interessiert an einem Mietobjekt in der Gemeinde Sankt Vith. Das Interesse an den anderen Gemeinden war mehr oder weniger ausgeglichen (ca. 55 Haushalte). Lediglich die Gemeinde Burg-Reuland war weniger ansprechend für die Wohnungssuchenden (34 Haushalte).

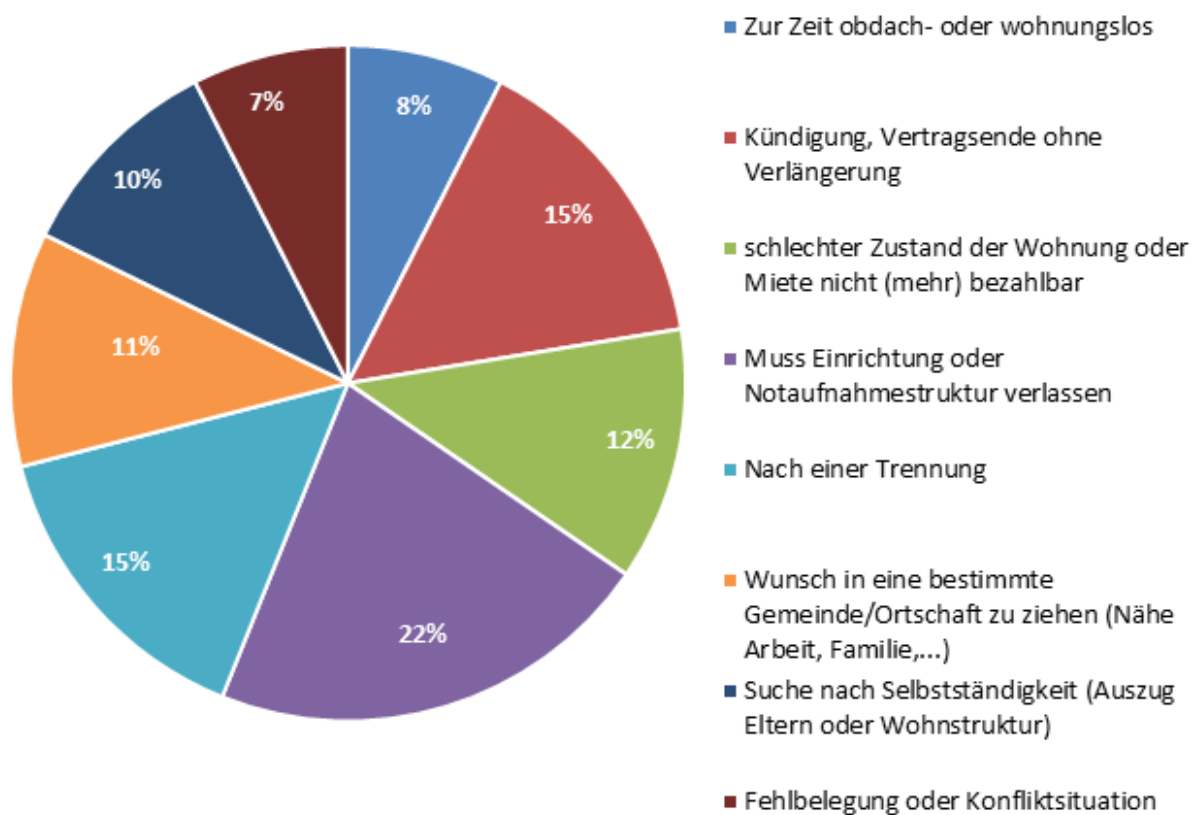
## Gesuchte Wohnungsgröße



## Mobilität



## Gründe der Wohnungssuche



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

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

- Nicht-vertragliche Wohnungsvermittlung: Auch in 2023 wurden einige Wohnungen vermittelt die nicht von „Wohnraum für Alle“ verwaltet werden und bei denen nach dem Umzug keine Begleitarbeit benötigt wurde. Diese Unterstützung vermittelte vor allem die gemeinsame Suche, aber auch Kontaktaufnahmen Beratung beim Umzug und anderen Fragen.
- 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, Informationen über Nutznießung und den Zugang zu Sozialwohnungen, klärende Gespräche zwischen MieterInnen und VermieterInnen, Orientierung zu anderen Sozialdiensten und Einrichtungen,...
- Eigentümerberatung: Bei einigen Anfragen von Wohnungs- und Hausbesitzern konnte „Wohnraum für Alle“ in 2023 mit Beratungen und Hilfe zur Seite stehen in der Begutachtung der Wohnung, Informationen bezüglich finanzieller Unterstützungen seitens der öffentlichen Hand und zu Fragen der Energieeffizienz, als vermittelnde Beratungsfunktion bezüglich Umbauarbeiten, gemeinsamen Überlegungen in Bezug auf Mietpreise, Erstkontakte in Bezug auf mögliche Renovierungsprojekte,... „Wohnraum für Alle“ ist ein ernstzunehmender Partner und Berater in Wohnungs- und Gebäudefragen.

## 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 einhergehenden Beratungen.

Folgende Realitäten gelten seitdem:

- In der Wallonischen Region gibt es über 30 Soziale Immobilienagenturen. In der DG sind es mit Tri-Landum im Norden der DG und „Wohnraum für Alle“ für die Eifelgemeinden zwei.
- Die Sozialen Immobilienagenturen in 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.
- 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 gibt in der DG inzwischen eine Gesetzgebung mit einem Dekret und verschiedenen Erlassen, die bisher nur indirekt Einfluss auf die Arbeit der Sozialen Immobilienagenturen nehmen. Im Laufe der Entstehung dieses Dekrets sind Vertreter von „Wohnraum für Alle“ zu einer Anhörung im Parlament vorstellig geworden im Frühjahr 2023. Außerdem beteiligt sich die Vertreterin der VoG im Beirat für Wohnungswesen und Energie maßgeblich an der Redaktion von Gutachten und Stellungnahmen, das Wohnen betreffend.
- Vertreter von „Wohnraum für Alle“ werden wahrscheinlich auch in Zukunft einbezogen in die Entstehung und Abänderung verschiedener Erlasse. Die MitarbeiterInnen und Verwaltungsratsmitglieder stehen diesen Austausch offen gegenüber.
- Seit 2020 wird der Funktionszuschuss 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. Diesen Finanzierungsschlüssel benötigt „Wohnraum für Alle“, um gut zu funktionieren.
- Der Geschäftsführungsvertrag 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 regelte die Bezuschussung und Zusammenarbeit für die Jahre 2022 und 2023. Für das Jahr 2024 wurde lediglich ein Geschäftsführungsvertrag mit einer Dauer von einem Jahr vereinbart.
- Die Mietabzüge (sog. „MAZ“) werden bis auf Weiteres von der DG nach demselben Prinzip wie das der „ALLOC“ in der Wallonischen Region ausgezahlt. Die Prozeduren mit dem und die Auszahlungen durch das Ministerium laufen hervorragend.

- 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 Zuschüsse und Kredite an die Eigentümer werden durch die DG gewährt.
- In 2021 wurde der „Beirat für Wohnungswesen und Energie“ eingesetzt. Der Verwaltungsrat von „Wohnraum für Alle“ entsendet nach wie vor die Geschäftsführung als Vertreter in diesen Beirat. Der Beirat hat u. a. die Aufgabe, Entwürfe von Dekreten und Erlassen zu begutachten, die in den Bereichen Wohnen und Energie ausgearbeitet werden. In 2023 tagte der Beirat drei Mal.
- 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, Anhörungen im PDG,...) einfließen lassen. Das hat in 2023 bei der Entstehung der neuen Gesetzgebung eine besonders große Rolle gespielt und bleibt weiterhin ein Ziel von „Wohnraum für Alle“ in dieser Materie.

## 4. Sonstige Projekte in 2023

### 4.1. Renovierungsprojekte

Seit über 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.

In 2023 wurden drei Projekte mit insgesamt acht Wohneinheiten begonnen, die voraussichtlich in 2024 bezugsfertig sein 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 einen zinslosen Kredit durch die öffentliche Hand 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 und prekären Wohnsituationen 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 Verwaltungsvertrag 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 2023 handelte es sich um folgende Beträge:

- |                                            |                                          |
|--------------------------------------------|------------------------------------------|
| ➤ Wohnungen mit 1 Schlafzimmer:            | <b>77,74 €</b> (vgl.: 69,86 € in 2022)   |
| ➤ Wohnungen mit 2 Schlafzimmern:           | <b>103,65 €</b> (vgl.: 93,15 € in 2022)  |
| ➤ Wohnungen mit 3 Schlafzimmern:           | <b>129,57 €</b> (vgl.: 116,44 € in 2022) |
| ➤ Wohnungen mit 4 Schlafzimmern:           | <b>155,48 €</b> (vgl.: 139,73 € in 2022) |
| ➤ Wohnungen mit 5 Schlafzimmern oder mehr: | <b>181,39 €</b> (vgl.: 163,02 € in 2022) |

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 2023 erhielten die MieterInnen von 87 Wohnungen (2022: 79 Wohnungen) diese monatlichen finanziellen Hilfen in Form von Mietermäßigungen.

Insgesamt wurden in diesen Wohnungen Beihilfen in einer Gesamthöhe von 107 773,15 € (2022: 85 721,64 €) ausgezahlt.

## 5. Die zur Verfügung stehenden 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 als Sozialarbeiterin.
- Gaby Jost (19 St./Woche) arbeitet als Buchhalterin und Verwaltungskraft.
- Isabelle Kayls (19 St./Woche) arbeitet als Hilfsbuchhalterin und Verwaltungskraft.
- Alexa Dries (19 St./Woche) arbeitet als Buchhalterin und Verwaltungskraft.
- Rita Faymonville (12 St./Woche) ist seit dem 2. März 2015 im Rahmen eines Ausbildungspraktikums von der Dienststelle für Selbstbestimmtes Leben eingestellt. Sie nimmt diverse Verwaltungsaufgaben wahr.
- Nadine Mackels (8 St./Woche) arbeitet seit April 2023 als Ehrenamtliche bei WfA. Sie übernimmt administrative Aufgaben im Sozialdienst.
- Peter Freichels unterstützt stundenweise ehrenamtlich bei Umzügen, kleinen Reparaturen, Entrümpelungen,...
- Dieter Collas unterstützt stundenweise ehrenamtlich bei Umzügen, kleinen Reparaturen, Entrümpelungen, Gartenarbeiten,...
- Inga Voss (geb. Werding) (28 St./Woche) arbeitet als Geschäftsführerin.

#### 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. Im Jahr 2023 fanden sechs Sitzungen des Verwaltungsrats und eine Generalversammlung statt.

## 5.1.2. Weiterbildungen

Im Jahr 2023 haben die MitarbeiterInnen von „Wohnraum für Alle“ an folgenden Weiterbildungen teilgenommen:

- Im November und Dezember nahm Samira an einer Weiterbildung zum Neuro-Linguistischen Programmieren teil. Die Weiterbildung wird noch bis April 2024 laufen (insgesamt 6 Blöcke jeweils freitags, samstags und sonntags) und findet in Bonn statt. Insgesamt umfasst die Weiterbildung 170 Stunden. Die Inhalte der Ausbildung sind breit gefächert und umfassen Themen wie Wahrnehmung und Kommunikation, nonverbale Kommunikation, Statemanagement, Konfliktlösung und -prävention, Werte- und Zielearbeit sowie persönliches Zeitmanagement. Besonders hervorzuheben ist die praxisorientierte Vermittlung der Techniken durch Visualisierungen, Live-Demonstrationen und praktische Übungen.
- Anti-Diskriminierung von Info Integration: Fabienne, Katharina, Samira und Britta nahmen an einem Workshop zum Thema Anti-Diskriminierung mit dem Fokus auf Fragen zu Privilegien, Empowerment und Bündnisarbeit teil. Die Veranstaltung wurde von Fouzia Kinyanjui, einer dunkelhäutigen Feministin, Aktivistin und Bildungsreferentin, sowie von Ivo Passler, einem weißen cis-heterosexuellen Mann auf dem Weg zur Bündnisarbeit, moderiert. Der Workshop bot verschiedene Arbeitsstationen, ermöglichte gegenseitiges Kennenlernen und einen offenen Austausch. Die Teilnehmer hatten die Gelegenheit, über ihre eigene Handlungsfähigkeit nachzudenken und sich beim Aperitif zu vernetzen.
- Chat GPT-Infokaffee (Anikos): Britta und Inga nahmen am 17. Oktober 2023 an einem Informationscafé von ANIKOS teil, das sich dem Thema künstliche Intelligenz widmete. Dabei erfolgte ein reger Austausch zwischen den Teilnehmern über die Potenziale und Herausforderungen sowie offene Fragen im Zusammenhang mit künstlicher Intelligenz. Jan Hilgers, ein erfahrener Medienpädagoge mit langjähriger Tätigkeit im nicht-kommerziellen Sektor in der DG, leitete die Veranstaltung. Er erläuterte den Begriff der künstlichen Intelligenz und verdeutlichte, wie diese in den täglichen Aufgaben der VoG eine bedeutende Rolle spielen kann.

Im Anschluss an das Informationscafé wurde die Planung einer Weiterbildungsmaßnahme angeregt, bei der die Teilnehmer konkret lernen können, wie sie KI bereits heute produktiv einsetzen können. Während des Informationscafés hatten die Teilnehmer die Gelegenheit, ihre Wünsche und Bedürfnisse bezüglich der Weiterbildung mit Herrn Hilgers und den Organisatoren zu besprechen.

Im Jahr 2024 wird das Team am zweiten Teil dieser Weiterbildung teilnehmen.

- Erste Hilfe-Kurs: Fabienne, Katharina, Samira und Britta nahmen während zwei Tagen an einem Erste Hilfe-Kurs, der durch Anikos beim Roten Kreuz Sankt Vith angeboten wurde, teil.
- Immo Assist-Schulung: Es fand eine eintägige Weiterbildung für unser Personal statt, die sich auf die Nutzung und Effektivität der Verwaltungssoftware "Immo Assist" konzentrierte. Während der Schulung erhielten die MitarbeiterInnen eine Einführung in das Programm sowie praktische Anleitungen zur Nutzung seiner Funktionen für die tägliche Verwaltung. Es ist ein weiterer Tag in 2024 geplant.

- Der Prozess der Teamsupervision, die bereits in 2022 gestartet hat, wird durch die MitarbeiterInnen von „Wohnraum für Alle“ weitergeführt, um die nötigen Aufgabenfelder gewissenhaft und im gegenseitigen Respekt zueinander aufzuteilen und Effizienz zu steigern. „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 als Reaktion auf die wachsende Wohnungsnot so bleiben. Unsere Arbeit basiert auf einem großen Vertrauen, auch weil stets unsere Mission und damit die Sache im Mittelpunkt steht. In 2023 fanden sechs Supervisionstage statt (Verwaltungsteam, Sozialdienst, ganzes Team).
- Resilienz-Referat: Am 10. März organisierte Kaleido ein Impulsreferat in Zusammenarbeit mit Mona Oellers und Michael Matern von „cooldown“. Die Referenten behandelten die Bedeutung von Resilienz und boten praktische Ansätze zur Stärkung der mentalen Widerstandskraft. Man konnte neue Erkenntnisse über Resilienz gewinnen und konkrete Werkzeuge zur Bewältigung von Krisen erhalten.

## 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 dem 1. Januar 2020 wird die VoG hauptsächlich finanziert durch die DG im Rahmen eines Geschäftsführungsvertrags. Nach wie vor sind wir 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 2023 verbuchen konnte.

Finanzielle Unterstützung bekam sie von:

- der Deutschsprachigen Gemeinschaft,
- Miteinander Teilen,
- der Provinz Lüttich,
- KIWANIS Sankt Vith-Eifel
- 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 dient den SozialarbeiterInnen als Büro, in dem bis zu vier Personen arbeiten können. Ein kleinerer Raum ist ein Warteraum bzw. Gesprächsraum. Ein weiterer 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 nebenbei als Versammlungsraum für kleine Besprechungen (max. 6 Personen) genutzt werden kann.

Kellergeschoss: 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. Drucker- und Scanfunktio, mehrere Scanner und 8 Telefongeräte gehören zur Inneneinrichtung der Büros.

„Wohnraum für Alle“ stößt räumlich zunehmend an Grenzen! Es gibt nicht ausreichend Platz für Schreibtische und Gesprächsräume und es gibt keinen Versammlungsraum mit ausreichend Kapazität. Wenn beispielsweise das ganze Team sich zu Versammlungen treffen möchte, müssen sie sich in der Küche treffen oder auf externe Räume zurückgreifen und diese mieten.

**Wir suchen neue Räumlichkeiten und würden uns über Hilfe dabei freuen!**

## 6. Soziale Begleitarbeit

### 6.1. Individuelle Begleitarbeit

Die alltagsnahe aufsuchende soziale Begleitung orientiert sich an der Lebenswelt der MieterInnen, in deren Umfeld. In diesem Rahmen unterstützen die SozialarbeiterInnen die MieterInnen in der Verwirklichung ihrer Bedürfnisse und Wahrnehmung ihrer Interessen in Alltagsbewältigung, Freizeitgestaltung, sozialer Vernetzung,... Das Team von „Wohnraum für Alle“ stärkt die MieterInnen in der Einhaltung ihrer Verpflichtungen. Grundstein dieser Arbeit ist die reflektierte professionelle Beziehung zu den Menschen. Sie fördert ein Umfeld, das Kontakt und Dialog begünstigt. Es geht darum, die Situation jedes/jeder einzelnen zu erfassen und seine/ihre Realität anzuerkennen, auf Besonderheiten und Bedürfnisse zu achten und jeden/jede zu ermutigen, ihre eigenen Ressourcen zu erkennen und zu nutzen. Konkret bedeutet dies regelmäßige Kontakte und Besuche in der Wohnung.

Dieses niederschwellige Vorgehen und die Position der Sozialen Immobilienagentur (sie ist weder Geldgeberin, noch Behörde, noch Schule,...) ermöglicht eine lebensnahe und zielgerichtete Beziehungsarbeit.

Der Sozialdienst von „Wohnraum für Alle“ ist mit anderen Fachpersonen und Diensten (ÖSHZ, BTZ, Klinik, Dabei, DSL,...) eng vernetzt und abgestimmt. Die Begleitung funktioniert nach den Prinzipien der Selbstwirksamkeit mit dem Ziel, die Resilienz der Wohnungssuchenden und MieterInnen zu stärken.

### 6.2. Kollektive Begleitarbeit

Neben der alltäglichen Verwaltungs- und Begleitarbeit besteht auch die Mietergemeinschaft schon seit mehr als 20 Jahren. Sie lebt durch Gemeinschaftstreffen, thematische Versammlungen und Aktivitäten sowie gemeinsame Freizeitgestaltungen unter dem Motto der Eigenverantwortung, Mitgestaltung und der aktiven 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“.

Immer wieder stellen wir fest, dass die Teilnahme an der Mietergemeinschaft ein gewisses Vertrauen in die MitarbeiterInnen von „Wohnraum für Alle“ voraussetzt. Viele MieterInnen leben in Isolation und sind mit großen Ängsten konfrontiert. Es fällt den MieterInnen leichter, an den Aktivitäten teilzunehmen und diese aktiv mitzugestalten oder dort Verantwortung zu übernehmen, wenn die SozialarbeiterInnen steten Kontakt mit ihnen halten und/oder sie auf direktem Wege auf die Aktivitäten ansprechen.

In 2023 wurden folgende Aktivitäten mit der Mietergemeinschaft umgesetzt:

- zwei Planungsversammlungen;
- ein Infoabend zum Thema Energiesparen, bei dem die Mieter von „Wohnraum für Alle“ durch den Energietutor des ÖSHZ Eupen einige praktische Anweisungen erhalten haben, um ihren Energieverbrauch zu senken;
- ein Koch- und Filmeabend, bei dem bei einem gemeinsamen polnischen Essen ausgetauscht und im Anschluss der Film “Die Schwimmerinnen” geschaut und besprochen wurde;
- Ausflug an die Küste mit einer Gruppe von 32 Personen. Durch eine Spende des Service-Clubs Kiwanis konnten wir mit den Mietern ein Restaurant besuchen, was für viele Mieter ein besonderes Ereignis war. Dieser Tag ermöglicht uns immer wieder in unserer individuellen

Begleitung mit den MieterInnen voranzukommen und ist sehr bereichernd für sie und für das Projekt, das wir mit ihnen verfolgen;

- gemeinsamer Besuch des Begegnungsfests von Patchwork;
- das jährliche Grillen als hervorragende Gelegenheit, um bei regem Besuch (76 Personen) miteinander und mit anderen Kulturen in Kontakt zu kommen;
- die jährliche Weihnachtsfeier der Mietergemeinschaft, zu der auch Personal und der gesamte Verwaltungsrat der VoG eingeladen sind (ca. 75 Personen);
- zwei Vorbereitungen und Durchführungen des “Frühstück für Alle” (siehe unten).
- Zudem fanden weitere Treffen in kleinen Gruppen statt, um zum Beispiel Einladungen zu den Aktivitäten zu schreiben, diese zu verteilen, Vorbereitungen zu erledigen, Besorgungen zu machen,...

In der letzten Planungsversammlung haben die Teilnehmenden bereits einige Ideen für das Jahr 2024 gesammelt, unter anderem eine Infoveranstaltung zu den Wahlen, die in diesem Jahr anstehen.

An dieser Stelle ist die Unterstützung von „Wohnraum für Alle“ durch die Adventsaktion von „Miteinander Teilen“ zu erwähnen, die als einzige Geldquelle dient, um diese Aktivitäten, Versammlungen und Begleitungen durchzuführen.

## 7. Netzwerk

Auch im Jahr 2023 beteiligte sich „Wohnraum für Alle“ an weiteren Projekten und engagierte sich in anderen Einrichtungen:

### 7.1. Miteinander Teilen - Diskussionsabend

Im Herbst 2023 fand ein Diskussionsabend in Zusammenarbeit mit „Miteinander Teilen“ durch die VoG statt. Mit Moderator Achim Meyer haben beide Einrichtungen einen Abend nach dem Prinzip des Worldcafés geplant und durchgeführt, zu dem rund 45 Menschen gekommen sind. An fünf Tischen wurde während jeweils 25 Minuten ein moderiertes Gespräch zu folgenden Bereichen des Wohnens geführt und die Resultate festgehalten:

- Öffentlicher Wohnungsbau,
- Wohnungsdienste in den ÖSHZ,
- Wohnen für Menschen mit Beeinträchtigungen und Doppeldiagnosen,
- Soziale Immobilienagenturen,
- Wohnen für Menschen mit Migrationshintergrund.

Themen, die in die Diskussionen mit hineinspielten waren Diskriminierung auf dem Wohnungsmarkt, Wohnungsnot, Wohnbegleitung, Mangel an gutem und bedarfsgerechtem Wohnraum, finanzielle Fragen, politischer Wille,...

Es war eine gelungene Veranstaltung, die außerdem zur Sichtbarkeit der VoG und ihrer wertvollen Arbeit beigetragen hat.

### 7.2. Netzwerk Süd

Das Netzwerk Süd bringt die im psycho-sozialen Bereich tätigen Organisationen und Fachkräfte der Eifel zusammen. Es besteht seit 2002.

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 eine Netzwerkversammlung statt, die diesen intensiven Austausch und die Überlegungen zwischen Sozialarbeitern fördert.

Wie bereits im vergangenen Jahr lag der Schwerpunkt im Jahr 2023 darauf, den Beruf des Sozialassistenten, des Erziehers und des Psychologieassistenten bekannter zu machen und aufzuwerten, um somit ein wenig dem Fachkräftemangel entgegenzuwirken.

### 7.3. VoG „dabei“

Die VoG „dabei“ begleitet Empfänger des Eingliederungseinkommens, Sozialhilfeempfänger, Arbeitslose, Asylbewerber und Alleinstehende. „dabei“ arbeitet eng mit den Öffentlichen Sozialhilfezentren im Süden der DG und anderen Sozialdiensten wie „Wohnraum für Alle“ zusammen.

Eins der Standbeine ist seit jeher die Wiederverwertung von Möbeln und anderen Gebrauchtgegenständen. „dabei“ bietet ebenfalls Catering an, und Renovierungsarbeiten jeglicher Art. Durch diese Aktivitäten bietet die VoG Menschen ohne Arbeit eine sinnvolle Beschäftigung und Weiterbildungsmöglichkeiten. Darüber hinaus können die wiederverwerteten Güter preisgünstig zum Verkauf angeboten werden.

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 ist. In diesem Sinn arbeiten auch viele Ehrenamtliche bei dort – sie sind selbst nicht immer 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“, welches aus der Fusion der Caritas-Gruppe und „Sobau“ entstanden ist.

### 7.4. 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 kann der Verband

- eine pluralistische, überparteiliche Plattform sein, die Informationsfluss zu aktuellen, für den nicht-kommerziellen Sektor relevanten, gesellschaftlichen Themen schafft und somit den Meinungsaustausch 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.

## 7.5. 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 Wohnungsministerium 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 oder Stimmrecht) an Generalversammlungen teilzunehmen und von dem Netzwerk und der informativen Arbeit der hauptamtlichen Koordinatorin zu profitieren, was wir dankend angenommen haben und wovon wir in hohem Maß profitieren.

## 7.6. Beirat für Wohnungswesen & Energie

Der Beirat tagte in 2023 erneut drei Mal, um Gutachten zu verfassen zu verschiedenen Erlassen bezüglich der Energieprämiensysteme und des Dekretentwurfs zum nachhaltigen Wohnen. Die Arbeit in diesem Beirat erscheint den Verantwortlichen von „Wohnraum für Alle“ als überaus wichtig, da die Plattform eine zusätzliche ist, auf der wir unsere Standpunkte setzen und für gleichbleibende Arbeitsbedingungen aktiv werden können. So, wie der Dienst aktuell arbeitet, funktioniert er gut und das soll so bleiben, zugunsten der vielen Menschen, die unterstützt werden können.

## 7.7. 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 Vither 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 einer Gruppe von ehrenamtlichen MitarbeiterInnen hat Patchwork viele Aktivitäten entwickelt. Die Bezeichnung „Patchwork“ steht als Symbol für „Zusammenfügen“ und „Kreativität“.

„Wohnraum für Alle“ ist in der VoG Patchwork im Verwaltungsrat vertreten durch eine Mitarbeiterin.

## 7.8. „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 auch in den Händen der Mietergemeinschaft. Einige MieterInnen organisieren selbstständig das eine oder andere „Frühstück für Alle“. Im Jahr 2023 wurde zwei Frühstücke von der Mietergemeinschaft organisiert.

## 7.9. „Perspektive“ mit dem ÖSHZ

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, die auch in 2023 dort lebt.