



# WOHNRAUM FÜR ALLE

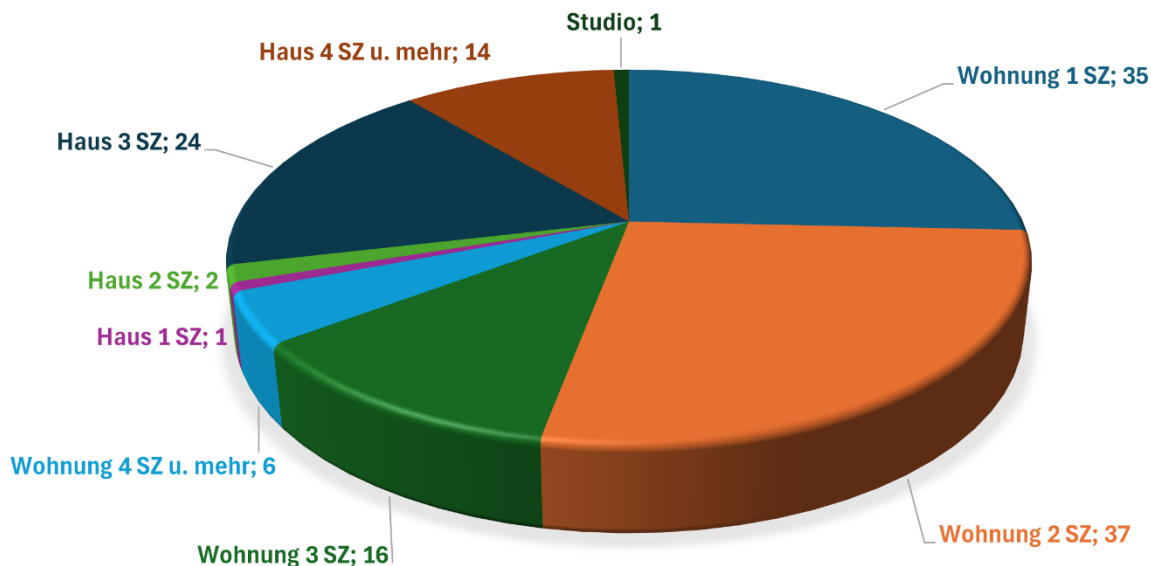
## TÄTIGKEITSBERICHT 2024

## Inhaltsverzeichnis

<b>1. „Wohnraum für Alle“ in Zahlen .....</b>	<b>3</b>
1.1. Wohnungsbestand .....	3
1.2. Wohnungen in den 5 Gemeinden.....	4
1.3. Mandatsbeträge – Mieten – Provisionen .....	5
1.4. MieterInnen.....	5
1.5. 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 2024 .....</b>	<b>15</b>
4.1. Renovierungsprojekte .....	15
4.2. Mietabzüge (MAZ).....	15
<b>5. Die zur Verfügung stehenden Mittel.....</b>	<b>17</b>
5.1. Personal.....	17
5.1.1. Verwaltungsrat & Generalversammlung .....	17
5.1.2. Weiterbildungen .....	18
5.2. Subsidierung und finanzielle Unterstützung .....	19
5.3. Infrastruktur und Büromaterial .....	19
<b>6. Soziale Begleitarbeit.....</b>	<b>20</b>
6.1. Individuelle Begleitarbeit .....	20
6.2. Kollektive Begleitarbeit .....	20
<b>7. Netzwerk .....</b>	<b>22</b>
7.1. Netzwerk Süd .....	22
7.2. VoG „dabei“ .....	22
7.3. Arbeitgeberverband „AnikoS“ .....	23
7.4. UWAIS .....	23
7.5. Beirat für Wohnungswesen & Energie.....	24
7.6. Patchwork.....	24
7.7. „Frühstück für Alle“ .....	24
7.8. „Perspektive“ mit dem ÖSHZ .....	24

# 1. „Wohnraum für Alle“ in Zahlen

## 1.1. Wohnungsbestand



In das Jahr 2024 startete die VoG „Wohnraum für Alle“ mit 137 verwalteten Wohneinheiten (d. h. Wohnungen und Häuser). **Ende Dezember 2024 betrug der Bestand 136 verwaltete Wohneinheiten.** 9 laufende Verwaltungen gingen zu Ende und 8 neue Mandate wurden durch die MitarbeiterInnen akquiriert und unter Verwaltungsvertrag genommen.

### Beobachtungen und Analysen:

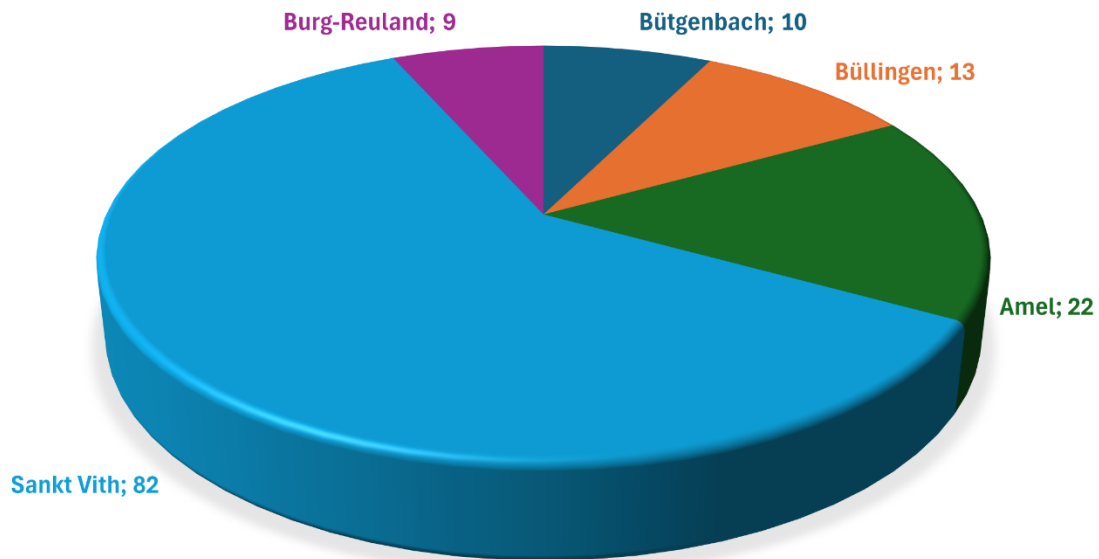
- Parallel zum Bestand wurden in 2024 insgesamt **25 Mietverträge beendet und 27 neue unterzeichnet.** In 8 Fällen zog eine Mietpartei dabei innerhalb des Wohnparks von „Wohnraum für Alle“ in eine andere Wohnung.
- Bei derzeitiger Aktivität (individuelle Begleitungen, Mietergemeinschaftsarbeit, Vernetzung und Koordination mit anderen lokalen Dienstleistern, Begleitung von Renovierungsprojekten,...) scheinen je nach benötigter Begleitintensität, d. h. je nach Bedürfnissen der begleiteten MieterInnen, der EigentümerInnen und Wohnungssuchenden, **etwa 25 verwaltete Wohneinheiten pro VZÄ möglich** zu sein.

Aufgrund des steigenden Bedarfs in der Bevölkerung liegt der Personalkader in 2024 bei gut 5 VZÄ. Dies entspricht einer Verwaltungs- und Begleitkapazität von 125 Wohnungen. Eine weitere **Steigerung des Wohnungsbestands** (oder eine Ausweitung des Arbeitsauftrags) ist also 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 auf die Situationen der begleiteten MieterInnen und somit langfristig auf die finanzielle Situation unserer VoG haben würde.

Dies ist wiederum nur möglich **bei gleichbleibendem Finanzierungsschlüssel**, der mit dem Index steigen müsste, was bisher nicht der Fall ist.

## 1.2. Wohnungen in den 5 Gemeinden



WOHNUNGSGRÖßE	4750	4760	4770	4780	4790	Total
Wohnung mit 1 Schlafzimmer	0	1	3	30	1	<b>35</b>
Wohnung mit 2 Schlafzimmern	2	7	8	19	1	<b>37</b>
Wohnung mit 3 Schlafzimmern	0	1	3	12	0	<b>16</b>
Wohnung mit 4 Schlafzimmern u. mehr	0	0	0	5	1	<b>6</b>
Haus mit 1 Schlafzimmer	0	1	0	0	0	<b>1</b>
Haus mit 2 Schlafzimmern	0	0	1	1	0	<b>2</b>
Haus mit 3 Schlafzimmern	5	2	3	10	4	<b>24</b>
Haus mit 4 Schlafzimmern u. mehr	3	1	3	5	2	<b>14</b>
Studio	0	0	1	0	0	<b>1</b>
<b>Total</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>22</b>	<b>82</b>	<b>9</b>	<b>136</b>

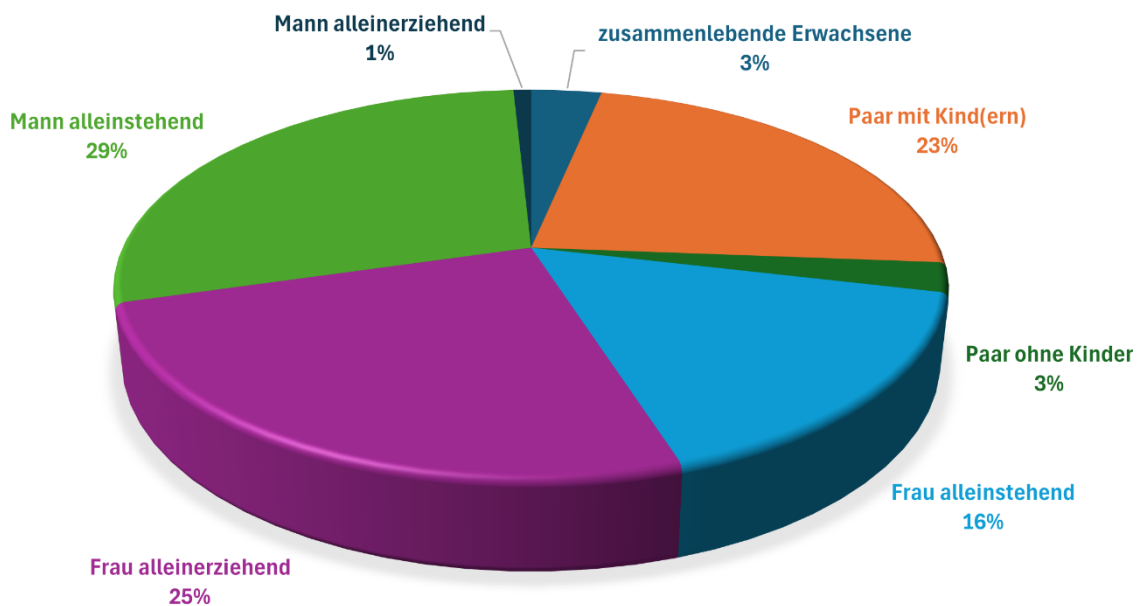
### 1.3. Mandatsbeträge – Mieten – Provisionen

#### Durchschnittsmieten nach Wohnungsgröße

WOHNUNGSGRÖßE	MANDATSPREIS	MIETPREIS	PROVISION
Wohnung mit 1 Schlafzimmer	405,08 €	436,11 €	31,03 €
Wohnung mit 2 Schlafzimmern	405,52 €	447,36 €	41,84 €
Wohnung mit 3 Schlafzimmern	336,92 €	468,50 €	131,58 €
Wohnung mit 4 Schlafzimmern u. mehr	385,11 €	463,35 €	78,24 €
Haus mit 1 Schlafzimmer	396,79 €	426,99 €	30,20 €
Haus mit 2 Schlafzimmern	421,47 €	482,50 €	61,03 €
Haus mit 3 Schlafzimmern	452,93 €	506,87 €	53,94 €
Haus mit 4 Schlafzimmern u. mehr	513,71 €	580,71 €	67,00 €
Studio	362,50 €	441,55 €	79,05 €
Durchschnitt	418,21 €	472,73 €	54,51 €
<b>durchschnittliche Provision in %</b>			<b>13 %</b>

### 1.4. MieterInnen

#### HAUSHALTZUSAMMENSETZUNG DER MIETPARTEIEN

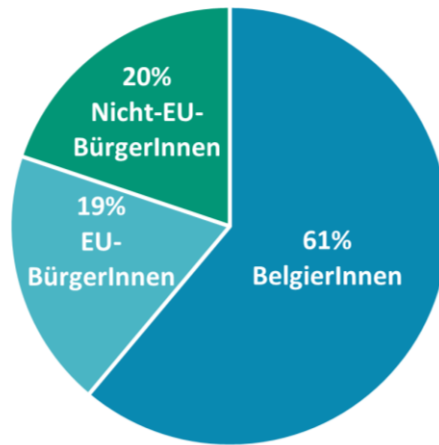


- Es handelt sich um eine Momentaufnahme mit **122 Mietparteien**, wobei „Wohnraum für Alle“ zum Jahresende insgesamt 136 Wohnungen und Häuser verwaltete. Dieser Unterschied ergibt sich daraus, dass in 14 Wohnungen am letzten Tag des Jahrs 2024 keine Mieter registriert waren. Dies hatte verschiedene Gründe:
  - noch in Renovierung (4) aber bereits unter Mandat;
  - noch kein Mieter gefunden zu Beginn eines neuen Mandats (1);
  - Abwicklung einer auslaufenden Verwaltung (3);
  - Mieterwechsel und der neue Mieter ist noch nicht eingezogen (6).

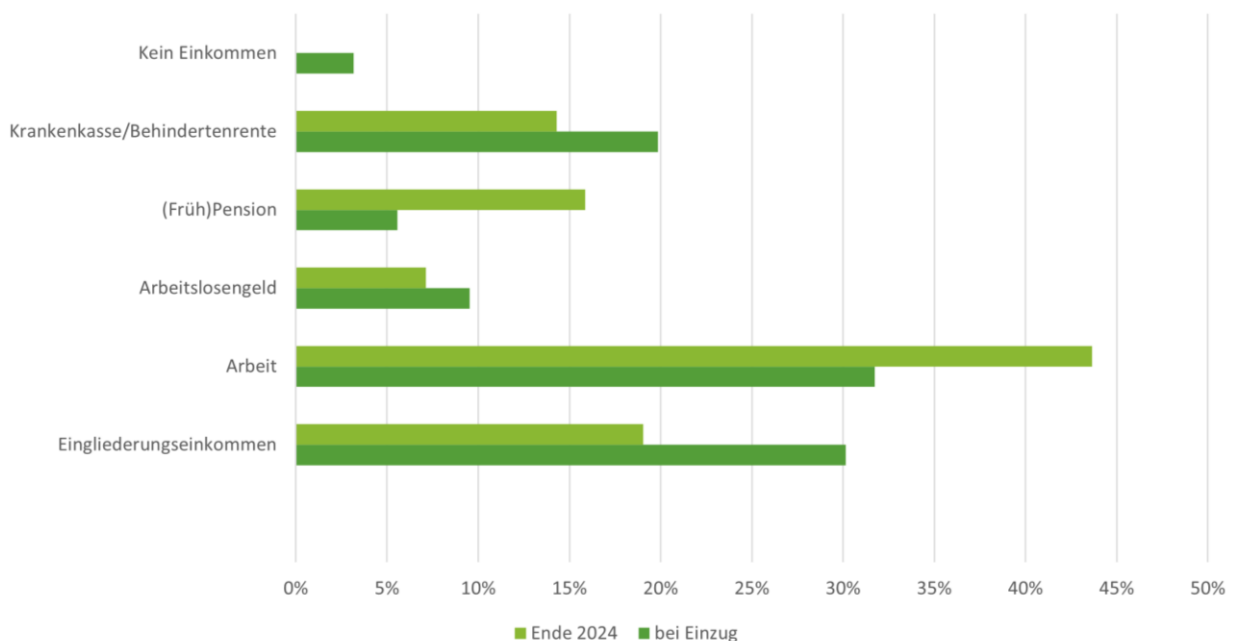
Fluktuation in den verwalteten Wohnungen

In den vergangenen drei Jahren sind die Mieter, die aus einer durch die Soziale Immobilienagentur verwalteten Wohnung ausgezogen sind, vorher zwischen dreieinhalb und vier Jahren in ihrer jeweiligen Wohnung bei „Wohnraum für Alle“ geblieben.

**NATIONALITÄT DER MIETPARTEIEN**



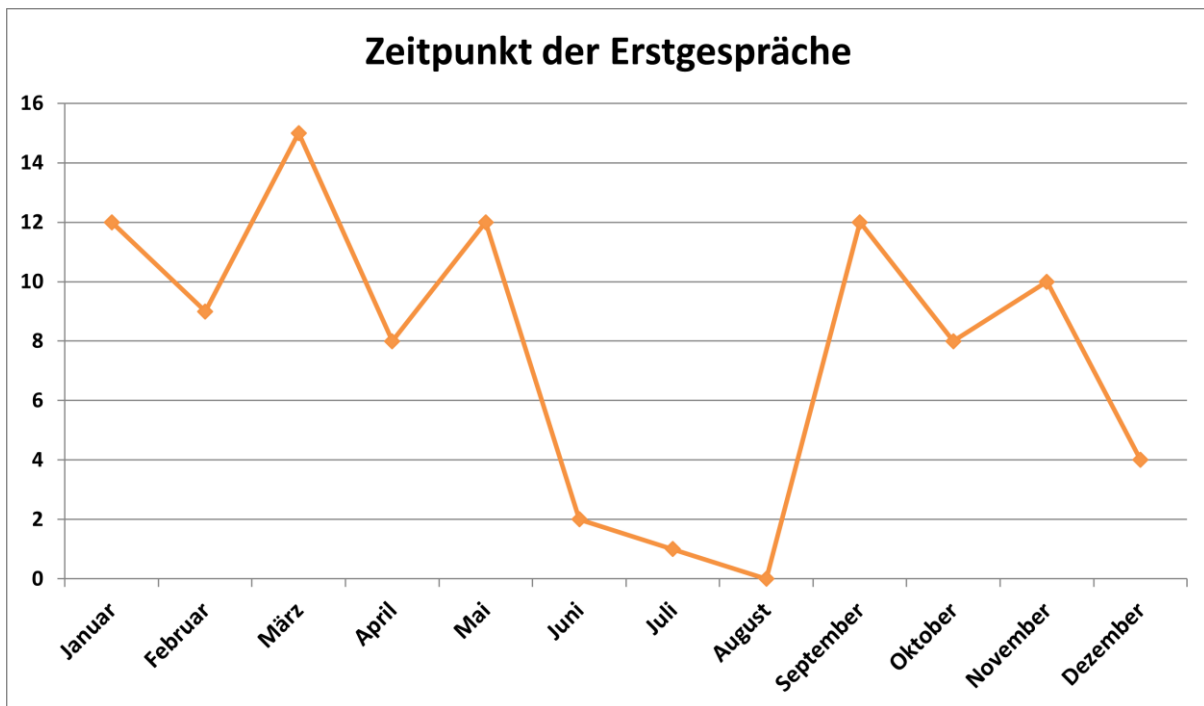
**NATUR DES HAUPTEINKOMMENS DER MIETPARTEIEN**



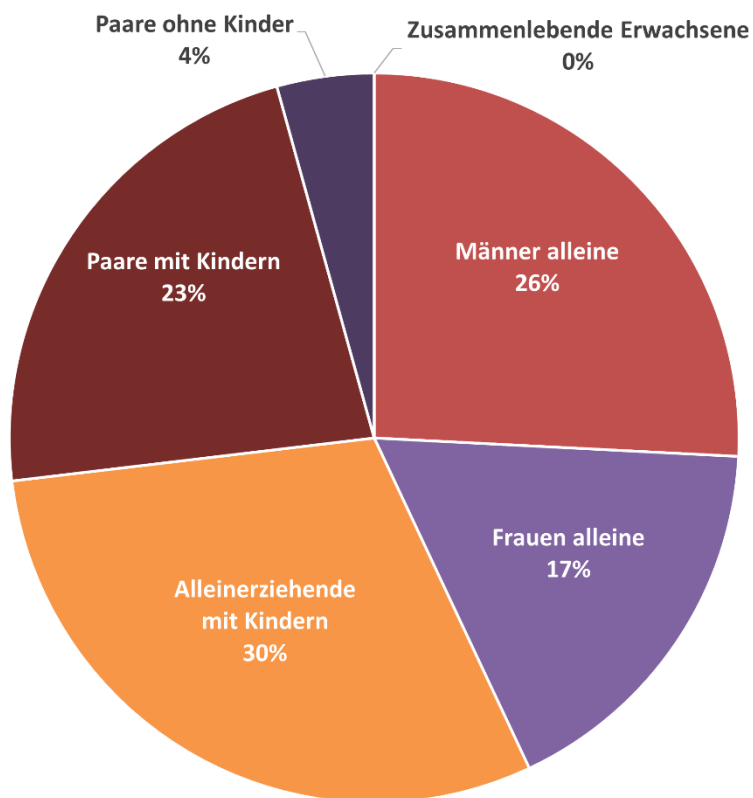
- Entwicklungen: Es ist festzustellen, dass ein relativ großer Prozentsatz von MieterInnen bei Einzug Eingliederungseinkommen bezog und dass es durch Miet- und Begleitarbeit weniger Menschen werden. Die Anzahl MieterInnen in Arbeitsverhältnissen steigt im Lauf der Mietverhältnisse.

## 1.5. Anträge von Wohnungssuchenden

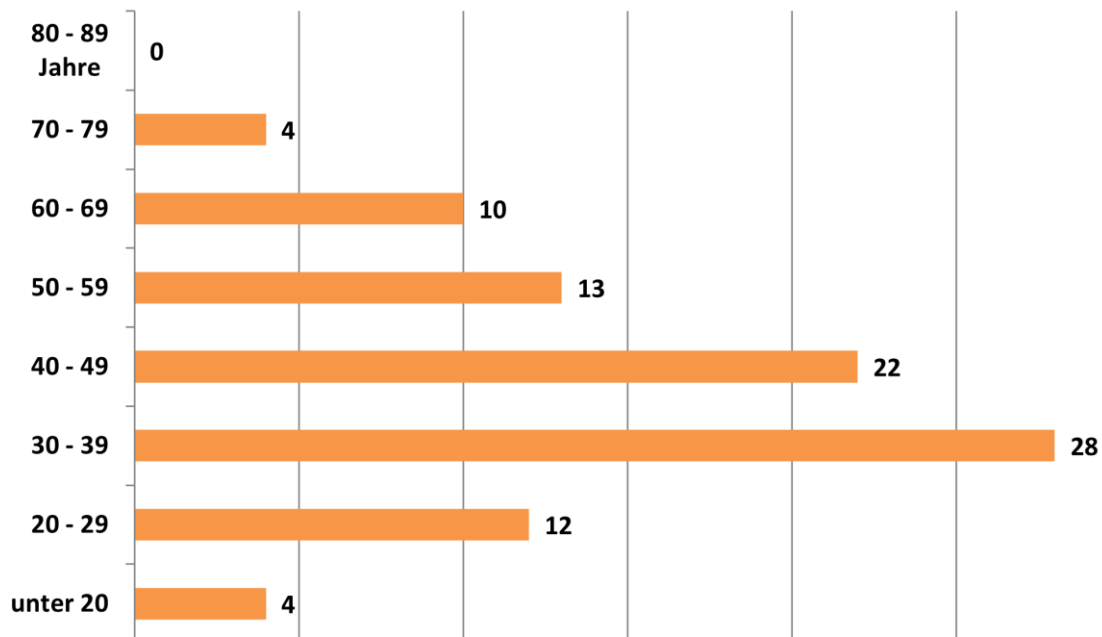
„Wohnraum für Alle“ war im Jahr 2024 mit über 100 Anfragen zur gemeinsamen Wohnungssuche konfrontiert. In 93 Fällen ist es zu einem ausführlichen Erstgespräch gekommen, bei dem die MitarbeiterInnen den wohnungssuchenden Personen das Hilfsangebot der VoG detailliert vorgestellt haben und bei dem eine Sozialarbeiterin die Gelegenheit hatte, genaue Angaben zur Situation der Personen zu bekommen.



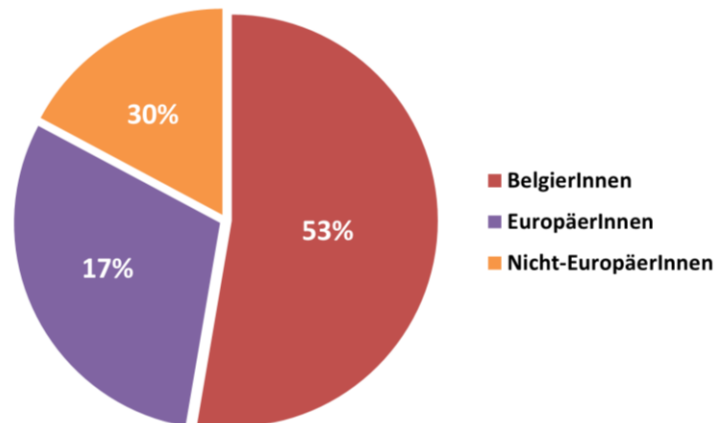
## Haushaltszusammensetzung der Wohnungssuchenden



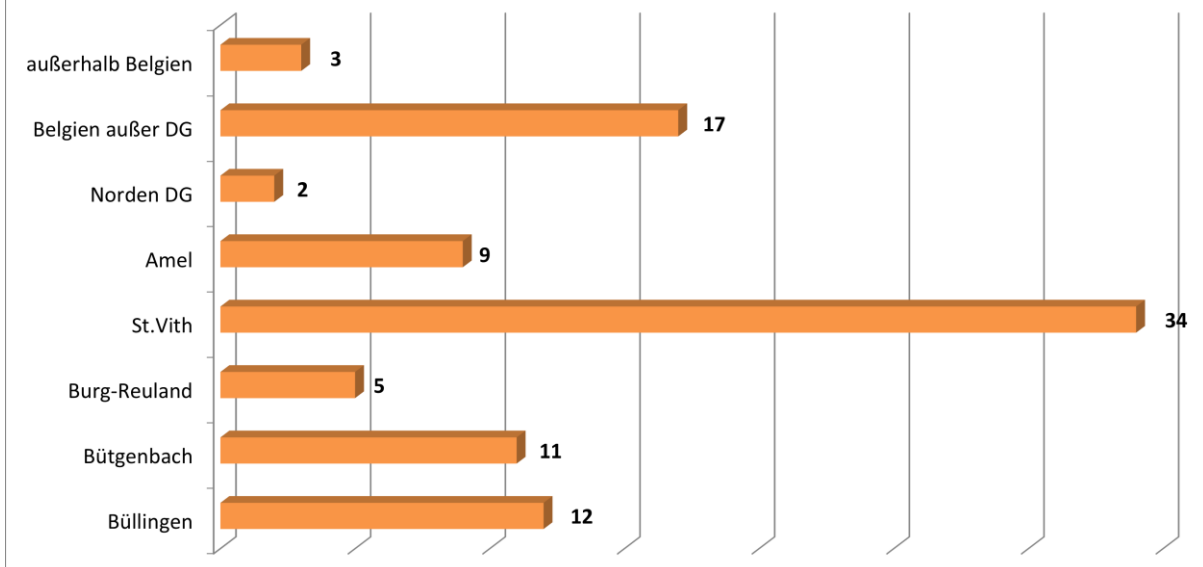
## Alter der Wohnungssuchenden



## Nationalität der Wohnungssuchenden



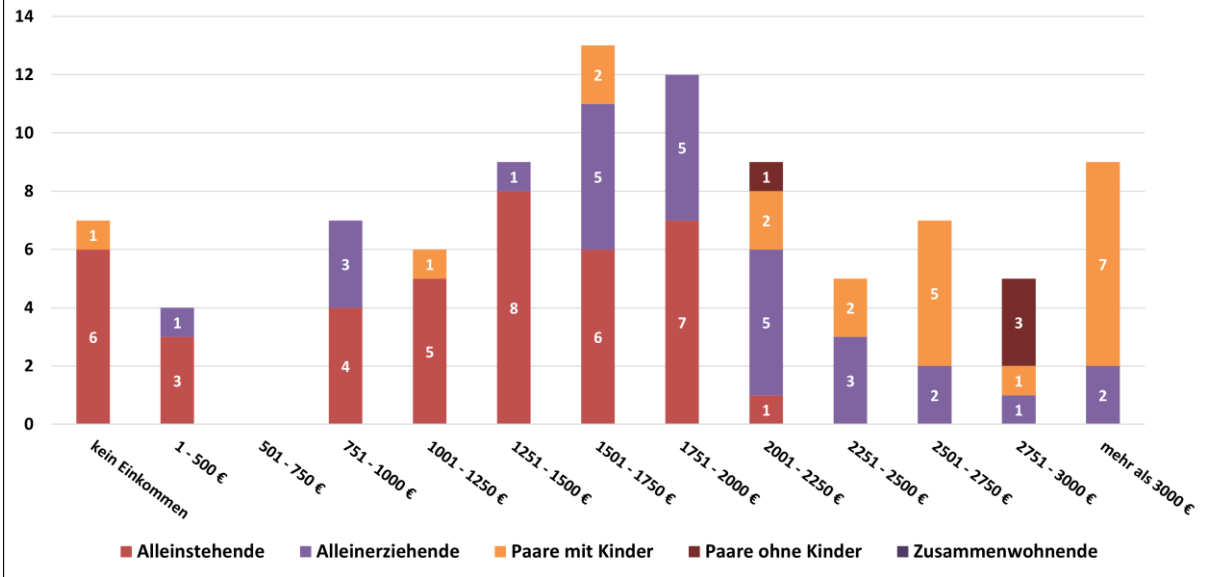
## Aktueller Aufenthaltsort der Wohnungssuchenden



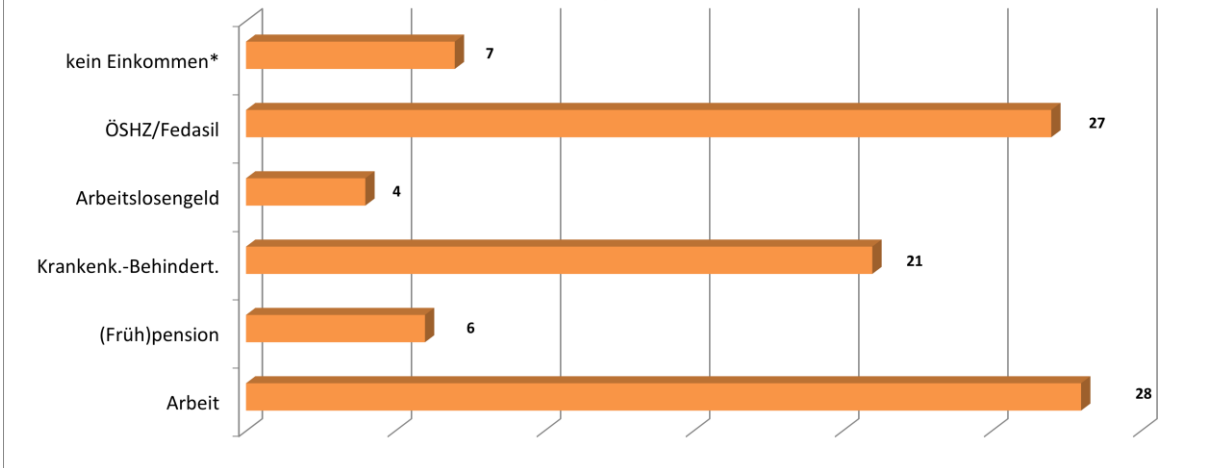
### Wunsch des Wohnorts:

83 der 93 eingeschriebenen Haushalte waren (teils ausschließlich) interessiert an einem Mietobjekt in der Gemeinde Sankt Vith. Das Interesse an den anderen Gemeinden war mehr oder weniger ausgeglichen (ca. 45 Haushalte). Lediglich die Gemeinde Burg-Reuland war weniger ansprechend für die Wohnungssuchenden (24 Haushalte).

## Einkommen der Wohnungssuchenden

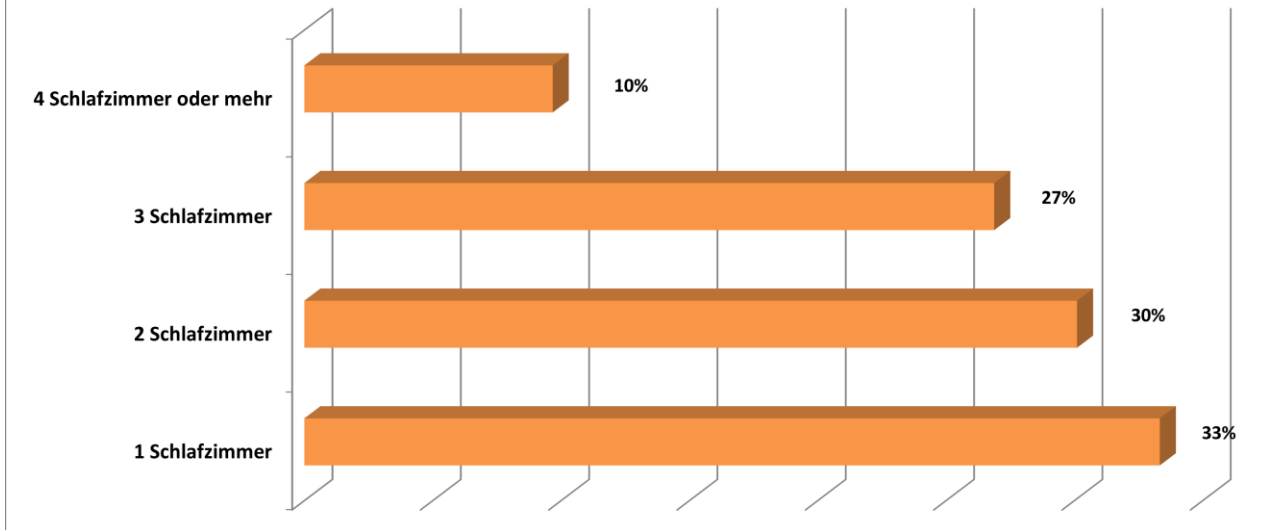


## Natur des Haupteinkommens

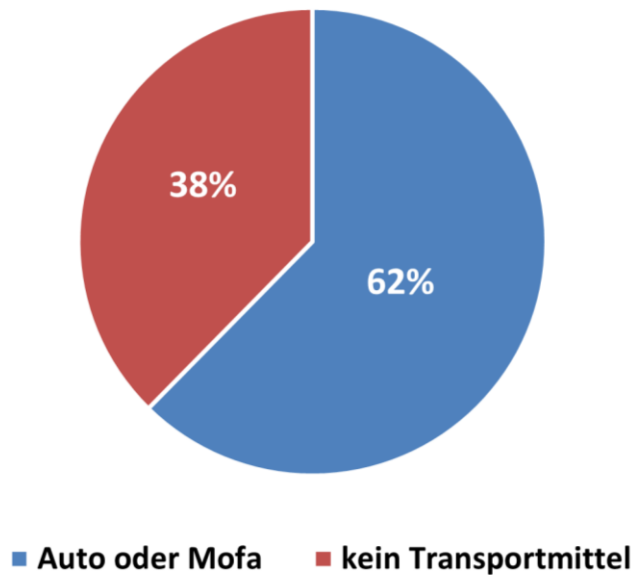


\*„Kein Einkommen“: bei Eltern/Freunden/im Ausland wohnend oder Einkommen noch nicht geklärt.

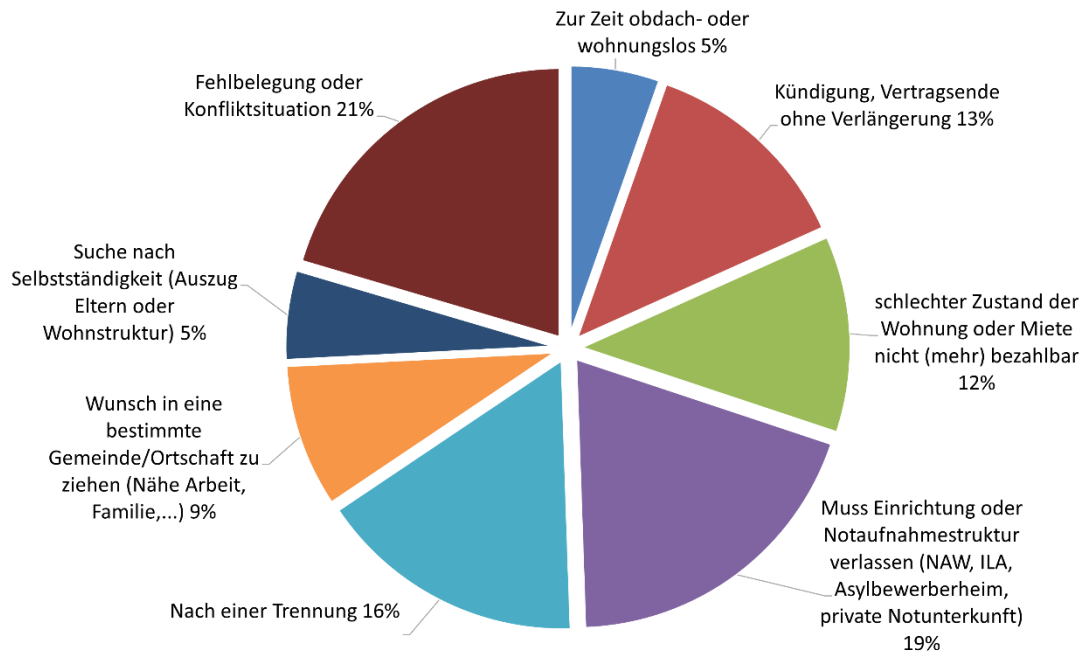
## Gesuchte Wohnungsgröße



## Mobilität der Wohnungssuchenden



## 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 2024 wurden einige Wohnungen vermittelt, die nicht von „Wohnraum für Alle“ verwaltet werden und bei denen daher nach dem Umzug auch keine Begleitarbeit benötigt wurde. Dies geschieht manchmal, wenn die Wohnungssuche nicht innerhalb von „Wohnraum für Alle“ endet, sondern auf dem privaten Wohnungsmarkt, bei einem anderen Wohnungsdienst (wie zum Beispiel ÖWOB oder Tri-Landum) oder in einer anderen Einrichtung.
- **Allgemeine und juristische Hilfe für Wohnungssuchende:** Die MitarbeiterInnen geben Informationen bezüglich der Wohngesetzgebung und der verschiedenen Wohnungsprämien, zu Schuldenberatung und Budgetausrechnung, Informationen über Nutznießung und den Zugang zu Sozialwohnungen, organisieren klärende Gespräche zwischen MieterInnen und VermieterInnen, orientieren zu anderen Sozialdiensten und Einrichtungen,...
- **Eigentümerberatung:** Bei einigen Anfragen von Wohnungs- und Hausbesitzern konnte „Wohnraum für Alle“ in 2024 mit Beratung und Hilfe zur Seite stehen in Sachen Begutachtung der Wohnung, Informationen bezüglich finanzieller Unterstützung 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 zuverlässiger Partner und Berater in Wohnungs-, Miet- 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 nahmen. Ende 2024 wurden verschiedene Miet- und Umzugsbeihilfen im Zuge der Sparmaßnahmen der DG gestrichen. Davon sind auch Mieter von „Wohnraum für Alle“ betroffen.  
Konkret wurden die Mietabzüge (sog. „MAZ“) nach der Übertragung der Zuständigkeit und bis Ende 2024 von der DG nach demselben Prinzip wie das der „ALLOCC“ in der Wallonischen Region ausbezahlt. Die Prozeduren mit dem und die Auszahlungen durch das Ministerium liefen hervorragend. Leider ist diese Unterstützung den Sparmaßnahmen der DG zum Opfer gefallen, was dazu führt, dass „Wohnraum für Alle“ im kommenden Jahr sein Funktionieren in Sachen Mietpreise zumindest überdenken muss, da manche MieterInnen in finanzielle Schwierigkeiten durch zu hohe Mieten geraten können.  
Die aktuellen Veränderungen stellen „Wohnraum für Alle“ als soziale Einrichtung vor neue Herausforderungen, in der Begleitung von Menschen und finanzieller Art.
- Seit 2020 wird der Funktionszuschuss von „Wohnraum für Alle“ im Rahmen eines Vertrags mit der DG festgelegt. Die Bezuschussung wird pauschal pro verwaltete Wohneinheit pro Jahr erteilt. Diesen Finanzierungsschlüssel benötigt „Wohnraum für Alle“, um gut zu funktionieren. Bis zum Jahr 2024 wurde dieser Pauschalzuschuss pro Verwaltungsmandat jährlich um mindestens 1,25% durch die Regierung erhöht.
- 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.
- Im Beirat für Wohnungswesen und Energie hat „Wohnraum für Alle“ seit 2024 den Vorsitz inne. Die Mitglieder des Beirats werden auch in Zukunft einbezogen in die Entstehung und Abänderung verschiedener Gesetzestexte und Erlasse. Die MitarbeiterInnen und Verwaltungsratsmitglieder der VoG stehen diesem Austausch gewohnt offen gegenüber. In 2024 tagte der Beirat einmal.

## 4. Sonstige Projekte in 2024

### 4.1. Renovierungsprojekte

Seit über 10 Jahren ermöglicht „Wohnraum für Alle“ den Zugang zu Geldern für private und öffentliche VermieterInnen 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 dabei nach wie vor über den FLW, im Auftrag der DG, was die MitarbeiterInnen von „Wohnraum für Alle“ sehr begrüßen. Die Zusammenarbeit funktioniert auf allen Ebenen zufriedenstellend.

In 2024 wurden drei Projekte mit insgesamt acht Wohneinheiten abgeschlossen. Vier renovierte Wohneinheiten wurden dieses Jahr erstbezogen, vier weitere werden Anfang 2025 folgen.

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

Der/die EigentümerIn (erste(r) GewinnerIn) stellt ein zu renovierendes Haus für 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 in unserer Region.

### 4.2. Mietabzüge (MAZ)

Seit Mitte 2013 zahlte die Wallonische Region (via Fonds du Logement de Wallonie) einen Mietabzug bei jedem neuen Mietverhältnis in fast allen Wohnungen, die den Mindestkriterien der gesundheitlichen Zuträglichkeit der Wallonischen Region entsprechen. Diese monatlichen Beihilfen, deren Gewährung für 9 Jahre (verlängerbar) erfolgt, wurden seit dem 1. Januar 2020 und bis Ende 2024 durch die DG zu gleichen Bedingungen gewährt. In 2024 handelte es sich um folgende Beträge:

- |  |  |
|--|--|
| ➤ Wohnungen mit 1 Schlafzimmer:            | <b>79,60 €</b> (vgl.: 77,74 € in 2023)   |
| ➤ Wohnungen mit 2 Schlafzimmern:           | <b>106,13 €</b> (vgl.: 103,65 € in 2023) |
| ➤ Wohnungen mit 3 Schlafzimmern:           | <b>132,66 €</b> (vgl.: 129,57 € in 2023) |
| ➤ Wohnungen mit 4 Schlafzimmern:           | <b>159,19 €</b> (vgl.: 155,48 € in 2023) |
| ➤ Wohnungen mit 5 Schlafzimmern oder mehr: | <b>185,72 €</b> (vgl.: 181,39 € in 2023) |

Diese Beihilfen wurden nach Überprüfung der Mindestkriterien für die Bewohnbarkeit, die nach wie vor durch einen Dienst der Wallonischen Region geschieht, durch die DG an „Wohnraum für Alle“ ausgezahlt, welche sie dann direkt zu Gunsten der MieterInnen von der Miete in Abzug brachte.

In 2024 erhielten die MieterInnen von 93 Wohnungen (in 2022: 79 Wohnungen, in 2023: 87 Wohnungen) diese monatlichen finanziellen Hilfen in Form von Mietermäßigungen.

Insgesamt wurden in diesen Wohnungen Beihilfen in einer Gesamthöhe von 115 391,09 € (zum Vergleich in 2023: 107 773,15 €) 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. Rita wird im Frühjahr 2025 in den wohlverdienten Ruhestand gehen.
- Nadine Mackels (4-8 St./Woche) arbeitet seit April 2023 als Ehrenamtliche bei „Wohnraum für Alle“. Sie übernimmt administrative Aufgaben im Sozialdienst.
- Françoise Lejoly (4 St./Woche) arbeitet seit September 2024 als Ehrenamtliche in der Verwaltung von „Wohnraum für Alle“.
- Peter Freichels unterstützt stundenweise ehrenamtlich bei Umzügen, kleinen Reparaturen, Entrümpelungen,...
- Dieter Collas unterstützt stundenweise ehrenamtlich bei Umzügen, kleinen Reparaturen, Entrümpelungen, Gartenarbeiten,...
- Inga Voss (30,5 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 2024 fanden sieben Sitzungen des Verwaltungsrats und eine Generalversammlung statt.

## 5.1.2. Weiterbildungen

Im Jahr 2024 haben die MitarbeiterInnen von „Wohnraum für Alle“ an folgenden Weiterbildungen teilgenommen:

- Von November 2023 bis April 2024 nahm Samira an einer Weiterbildung zum Neuro-Linguistischen Programmieren in Bonn, Deutschland, teil. Die Weiterbildung erstreckte sich über sechs Blockmodule, die jeweils freitags, samstags und sonntags stattfanden (insgesamt 170 Stunden). Die Inhalte waren vielfältig und umfassten unter anderem Wahrnehmungs- und Kommunikationsprozesse, nonverbale Kommunikation, Statemanagement, Konfliktlösung und -prävention, Werte- und Zielarbeit sowie persönliches Zeitmanagement. Besonders hervorzuheben war die praxisorientierte Vermittlung der Techniken durch Visualisierungen, Live-Demonstrationen und praktische Übungen.
- ChatGPT und KI für VoGs vom AGV und durch Jan Hilgers, Medienpädagoge von Medienwelten: Britta, Fabienne, Inga, Katharina und Samira lernten an einem halben Tag einen Teil der Möglichkeiten zum Einsatz von Künstlicher Intelligenz in ihrer alltäglichen Arbeit kennen. Fakt ist, dass sie einiges erleichtern kann und auch bei „Wohnraum für Alle“ nun regelmäßig zum Einsatz kommt, beispielsweise in der Vorbereitung auf Versammlungen und Animationen, im Vorfeld vielfältiger Gesprächssituationen und von Bewerbungsgesprächen, zum Erstellen von Social Media-Posts oder zur Inspiration vor Teampflegermomenten.
- Menschenhandel und Menschen schmuggel (Ministerium der DG, Armutsbekämpfung): Samira und Inga kamen der Einladung des Ministeriums nach und hörten erst den Vortrag eines Beamten der Kriminalpolizei und folgten dann der Vorstellung der Einrichtung Sūrya, die in Lüttich und auch belgienweit auf Distanz Betroffene berät und Begleitung anbietet. An die VoG angeschlossenen sind auch Wohnstrukturen für betroffene Personen.
- Katharina und Samira folgten einem eintägigen Seminar mit dem Titel „Rhetorik – Überzeugend sprechen“ von Level Up (ZAWM) mit der Referentin Katrin Hammerschmidt. In diesem Rahmen ging es darum, Kompetenzen in den Bereichen Kommunikation, Auftritt und Präsentation gezielt zu stärken und Inhalte klar, strukturiert und wirkungsvoll zu vermitteln – auch in herausfordernden Gesprächssituationen. Der Fokus lag hier auf Techniken zur Verbesserung der eigenen Rhetorik, zur Entwicklung einer überzeugenden Körpersprache sowie zum souveränen Umgang mit Nervosität.
- „Was tun gegen populistische Sprüche, Vorurteile und Rassismus?“ von der VHS: Die Sozialarbeiterinnen und die Geschäftsführung belegten an einem Nachmittag im Dezember den ersten Teil dieses Workshops geleitet von Dr. Stefan Kirschgens. Die Veranstaltung richtete sich an Fachkräfte aus verschiedenen Berufsfeldern sowie an Privatpersonen und vermittelte praxisnahe Strategien im Umgang mit diskriminierenden und populistischen Äußerungen im Alltag. Neben der Analyse gesellschaftlicher Dynamiken und Vorurteilsstrukturen lag der Schwerpunkt auf der Entwicklung kommunikativer Handlungskompetenz, um in herausfordernden Situationen aktiv für Vielfalt, Respekt und Toleranz eintreten zu können.
- Der Prozess der Teamsupervision, der in 2022 begonnen hat, wird durch die MitarbeiterInnen von „Wohnraum für Alle“ weitergeführt, um die nötigen Aufgabenfelder gewissenhaft und im gegenseitigen Respekt zueinander aufzuteilen, Effizienz zu steigern und „Wohnraum für Alle“ weiterzuentwickeln. Im Lauf der vergangenen 30 Jahre hat sich die Organisation 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 2024 fanden acht Supervisionstage statt (Verwaltungsteam, Sozialdienst, ganzes Team).

- Zwei KollegInnen organisieren jeweils für das ganze Team die sogenannte „Teampflege“, die bei Bedarf einberufen wird. In der Regel gibt es vormittags ein Arbeitsthema oder mehrere und nachmittags ein etwas anderes Programm zum Teambuilding (Workshop, Ausflug, sportliche Aktivität,...).

## 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 einfachen Vertrags für Zeiträume von je ein bis zwei Jahren. Die VoG ist selbstverständlich angewiesen auf jede finanzielle Hilfe durch öffentliche Instanzen und Privatspenden.

Finanzielle 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 dient dem Sozialteam als Büro, in dem an bis zu vier Plätzen gearbeitet werden kann. Ein kleinerer Raum ist ein Warteraum bzw. Gesprächsraum. Ein weiterer Gesprächsraum steht für vertrauliche Gespräche und für 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. Die Kaffee- und Mittagspausen werden dort verbracht.

Material: Praktische Akten- und verschließbare Ordnerschränke, 9 Bürotische, 11 Computer (8 feststehende Computer und 3 Laptops), 1 Kopiermaschine inkl. Drucker- und Scanfunktion, mehrere mobilere 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 ausreichender Kapazität. Wenn beispielsweise das ganze Team sich zu einer Versammlung treffen möchte, muss es sich in der Küche im Keller treffen oder auf externe Räume zurückgreifen und diese mieten.

## 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 im Bereich Wohnen sowie in ihrer Alltagsbewältigung, Freizeitgestaltung, sozialen 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, eigene Ressourcen zu erkennen und zu nutzen. Konkret bedeutet dies regelmäßige Kontakte sowie Besuche in den Wohnungen.

Dieses niederschwellige Vorgehen und die Rolle 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 Freizeitgestaltung unter dem Motto der Eigenverantwortung, der 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, der Isolation und „Opferrolle“.

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

In 2024 wurden folgende Aktivitäten mit der Mietergemeinschaft umgesetzt:

- zwei Planungsversammlungen;
- Ausflug an die Küste mit einer Gruppe von ca. 20 Personen. 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;
- das jährliche Grillen als hervorragende Gelegenheit, um bei regem Besuch (60 Personen) miteinander und mit anderen Kulturen in Kontakt zu kommen;
- die jährliche Weihnachtsfeier der Mietergemeinschaft, zu der auch Personal und der Verwaltungsrat der VoG eingeladen sind (ca. 60 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,...

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 2024 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. Es besteht seit 2002.

Im Netzwerk sind 15-20 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.

Regelmäßig finden Versammlungen statt, die diesen intensiven Austausch und die Überlegungen zwischen SozialarbeiterInnen fördern.

Im Jahr 2024 traf sich das Netzwerk sieben Mal. Im Mittelpunkt standen dabei zum einen der Besuch des Ministers im März kurz vor den Wahlen, zum anderen Präsentationen neu gegründeter Projekte im sozialen Bereich.

Bereits vor einigen Jahren hat sich das Netzwerk angesichts des zunehmenden Personalmangels zum Ziel gesetzt, verstärkt Lobbyarbeit für den eigenen Berufsstand zu leisten. Seither bringt sich das Netzwerk verstärkt in Austauschgespräche an Schulen sowie bei Berufsinformationsabenden ein.

### 7.2. 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 Gebrauchsgegenständen. „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.

### 7.3. 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.

### 7.4. 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 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.

## 7.5. Beirat für Wohnungswesen & Energie

Der Beirat tagte in 2024 einmal, um ein Gutachten zu einem Erlass zu erstellen betreffend ein Bezuschussungssystem für Pilotprojekte im Rahmen des integrierten Energie- und Klimaplans. Die Arbeit in diesem Beirat erscheint den Verantwortlichen von „Wohnraum für Alle“ überaus wichtig, da die Plattform eine zusätzliche ist, auf der wir unsere Standpunkte setzen und für ein gerechtes Miteinander allgemein sowie gleichbleibende Arbeitsbedingungen innerhalb der Einrichtungen aktiv werden können, zu Gunsten der vielen Menschen, die unterstützt werden können.

## 7.6. Patchwork

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

## 7.7. „Frühstück für Alle“

Das Frühstück ist ursprünglich eine Initiative von verschiedenen Diensten und Organisationen: „Begleitetes Wohnen“, Psychiatrischer Begleitedienst, Psychiatrischer Aktivationsdienst, „dabei“, „Patchwork“, Tagesklinik Sankt Vith und „Wohnraum für Alle“. Bei „Wohnraum für Alle“ liegt die Beteiligung an diesem Projekt in den Händen der Mietergemeinschaft. Einige MieterInnen organisieren selbstständig das eine oder andere „Frühstück für Alle“. Im Jahr 2024 wurden zwei Frühstücke von der Mietergemeinschaft organisiert.

## 7.8. „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. Die 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 und/oder obdachlose Menschen entsprechen meist nicht den Erwartungen des Umfelds und schaffen es häufig 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 PrivateigentümerInnen in diesem Zusammenhang nicht zu einer Zusammenarbeit bereit sind aufgrund von Unverständnis, Angst 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 EigentümerInnen sollten das Projekt mittragen.

Da viele soziale Dienste in diesem Bereich ebenfalls wenig 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 begleiteten 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 Begleiteteam mit VertreterInnen des ÖSHZ, von „Wohnraum für Alle“ und des Psychiatrischen Begleitdiensts, um die beiden SozialarbeiterInnen in der Arbeit zu beraten und das Projekt konzeptuell weiterzuentwickeln.

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

Das Projekt wurde im Juli 2024 mit dem Auszug des damaligen Mieters zunächst auf Eis gelegt, da in beiden Organisationen personelle Engpässe herrschen. In 2025 wird ein Treffen mit allen Beteiligten stattfinden, um über die weitere Vorgehensweise zu beraten.