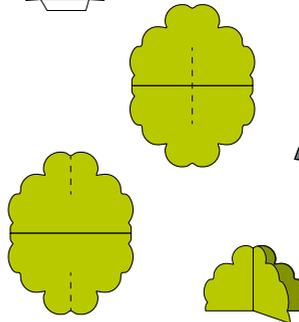
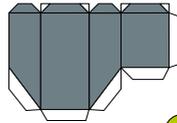
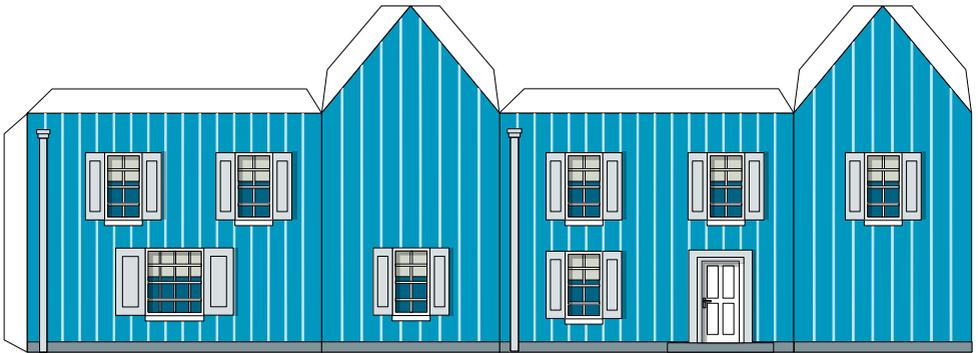




IG WOHNEN

Jahresbericht 2023



Liebe Lesende

Familie, Partnerschaft und Freundschaft sind zentrale Anker im Leben von Menschen. Zu den zentralen Ankern gehören aber auch das Arbeiten und das Wohnen. Diese drei Pfeiler in der Lebensorganisation von uns allen entscheiden, ob es uns gut geht oder nicht. Klient:innen von IG Wohnen haben meist Probleme mit zwei, manchmal auch mit allen drei Standbeinen der sozialen Stabilität und damit dem Wohlbefinden.

Ein einfaches Beispiel: Eine Scheidung macht die Finanzierung von zwei Haushalten notwendig, dies bei gleichbleibendem Haushaltseinkommen. Hat man gemeinsame Kinder, verschärfen Unterhalt und Alimente die Situation zusätzlich. Die beiden Haushalte in getrennten Wohnungen müssen sich mit den neuen Einkommensverhältnissen organisieren. Dies ist auf Grund des kritischen Angebots auf dem Markt der preisgünstigen Wohnungen schwierig. IG Wohnen unterstützt in solchen Situationen bedarfsgerecht und verhilft so jedes Jahr rund 100 Haushalten zu einer neuen und bezahlbaren Wohnung.

An dieser Stelle sei in erster Linie den Mitarbeitenden von IG Wohnen gedankt, die mit grossem Engagement und Fachwissen Wohnungssuchende unterstützen. Weiter dankt IG Wohnen dem Kanton Basel-Stadt, der das Angebot von IG Wohnen im Wesentlichen finanziert. Ebenfalls danken wir den Vermietenden, die mit entgegenkommenden Lösungen das Wohnen von benachteiligten Menschen ermöglichen.

Georg Mattmüller, Präsident

Das Wasser bis über den Hals

«Die Reichen werden immer reicher, die Armen immer ärmer. Schlimm ist daran nur, dass die einen es als Leistung ansehen und die anderen als Versagen.»

Thomas Holtbernd (*1959), Theologe, Psychologe und Humorforscher

Als Frau P. ein Schreiben ihrer Liegenschaftsverwaltung öffnet, muss sie sich setzen. Die Anpassung des Referenzzinssatzes schlägt mit einer Mietzinserhöhung von CHF 40.– pro Monat schwer auf ihr bereits arg knappes Budget. Hinzu kommt: Die mittleren Krankenkassenprämien sind 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 6,6 %¹ gestiegen. Waren und Dienstleistungen sind teurer geworden, Heiz- und Energiekosten sind gestiegen.

Nach dem Anstieg der Nebenkosten, welche bei ihrer schlecht isolierten Wohnung hoch sind, hat Frau P. ihre Ausgaben bereits einmal angepasst: Obwohl sie nicht mehr gut zu Fuss ist, kann sie sich das U-Abo für dieses Jahr nicht leisten. Die Kostenentwicklung hat viele Mieterinnen und Mieter in höchst prekäre finanzielle Lagen gebracht – sie können sich ihre Wohnungen nicht mehr leisten. So auch Frau P. Die Mietzinserhöhung zwingt sie nun, eine günstigere Wohnung zu suchen. Sie wohnt aber bereits in einer günstigen Wohnung – viele noch günstigere Wohnungen gibt es in Basel-Stadt gar nicht. Und wenn, dann bewerben sich unzählige Personen darauf, darunter viele, die für die Liegenschaftsverwaltungen attraktiver sind als z.B. Frau P. mit ihren 73 Jahren und ihrer AHV-Rente mit Ergänzungsleistungen. Wer mit kleinem Bud-

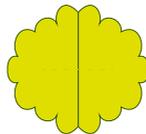
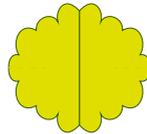
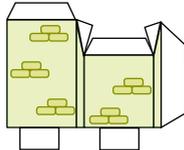
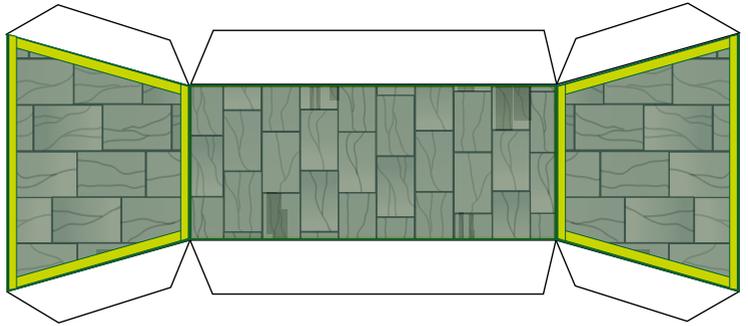
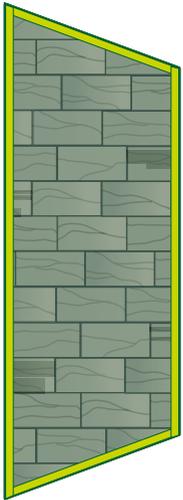
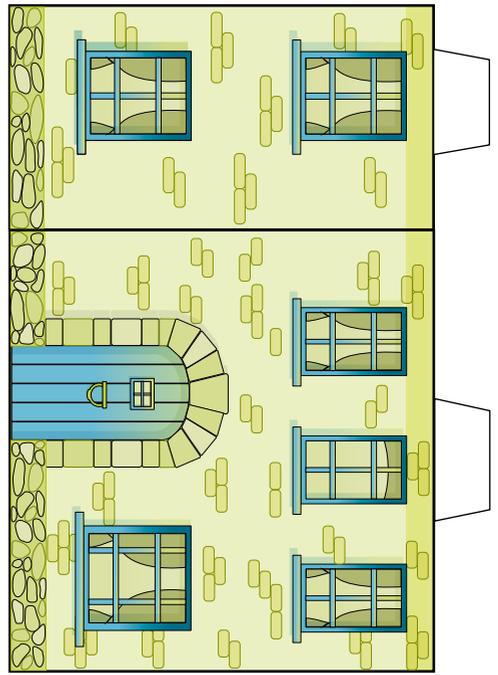
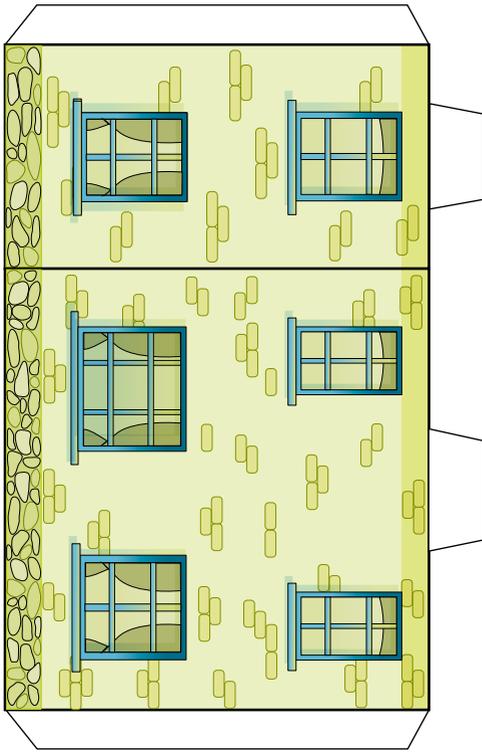
get auf Wohnungssuche ist, hat es schwer – beispielsweise zum Ansatz der Sozialhilfe, welcher 2024, also ein Jahr nach der ersten Anhebung des Referenzzinssatzes, erhöht wurde. Und: Bereits Ende 2023 steht fest, dass der Referenzzinssatz erneut angehoben wird.

Es liegt auf der Hand: Noch mehr Menschen sind auf günstigen Wohnraum angewiesen, welcher gleichzeitig laufend knapper wird. So haben die Wohnraumanbietenden noch mehr Auswahl bei der Vergabe ihrer Mietverträge und umso mehr Menschen laufen Gefahr, auf dem Wohnungsmarkt diskriminiert zu werden. Dies führt dazu, dass eine immer grössere Gruppe von benachteiligten Personen gezwungen ist, unzumutbare Wohnungen zu bewohnen, in zu kleinen oder über- teuerten Wohnungen zu leben und/oder sich zu verschulden, da sie ihre anderen Rechnungen nicht mehr bezahlen können.

Nur durch den Erhalt und die Schaffung von günstigem Wohnraum (Kostenmiete) kann die Immobilienpreisspirale gestoppt und das Recht auf Wohnen für alle langfristig gesichert werden.

Colette Bühler, Geschäftsleiterin

¹ <https://www.admin.ch/gov/de/start/dokumentation/medienmitteilungen.msg-id-90514.html>



Mehr als nur Zahlen

2023 konnten wir **102 Wohnungen** an **224 Personen** vermitteln. Das sind 20 Vermittlungen weniger als im Vorjahr. Wie im Fallbeispiel auf Seite 3 aufgezeigt, hat die Erhöhung diverser Kosten, vor allem natürlich der Wohnkosten, die Situation auf dem Wohnungsmarkt verschärft. Diese Situation hat auch einen Einfluss auf das Vermittlungspotential von IG Wohnen.

Im Berichtsjahr erreichten uns **363 Neuanmeldungen**, es wurden **234 Erstgespräche** mit Klient:innen geführt. Aktuell begleiten wir **377 vermittelte Mietverhältnisse**. Durchschnittlich dauerte es **rund 270 Tage** vom Eingang der Anmeldung bis zur Vermittlung. Das bedeutet, dass der Aufwand für eine einzelne Vermittlung wesentlich gestiegen ist, denn je länger die Suche nach einer geeigneten Wohnung dauert, desto mehr Zeit müssen wir aufwenden für Termine zur gemeinsamen Wohnungssuche im Internet, Telefonate für Besichtigungstermine, das Ausfüllen von Anmeldeformularen und die Koordinationsarbeit zwischen Anmeldenden, Klient:innen und Wohnraumbietenden.

An der Mitgliederversammlung 2023 wurden mit dem **Verein für Sozialpsychiatrie Basel-Land (VSP)** und dem **Verein für Gassenarbeit Schwarzer Peter** zwei neue Mitgliedsinstitutionen aufgenommen. Somit können nun **31 Institutionen und kantonale Stellen** das Angebot der Wohnungsvermittlung für ihre Klient:innen nutzen.

Neben der Wohnungsvermittlung bietet IG Wohnen weiterhin die kostenlose Wohnberatung an. Im Berichtsjahr wurden **189 Wohnberatungsgespräche** geführt, meist telefonisch oder auch in unseren Büros.

- Anmeldungen
- Vermittlungen
- Abmeldungen

Anmeldende Institution	Anzahl Dossiers						Paare
	Dossiers per 31.12.2022	Dossiers per 31.12.2023	Total Bewegungen 2023				
ABES	26	24	32	6	28	1	0
Abteilung Sucht	3	1	3	1	4	0	1
Bewährungshilfe	1	2	1	0	0	0	0
Bürgerliches Waisenhaus	0	0	0	0	0	0	0
ERK	1	2	2	0	1	0	0
Familien- und Paarberatung, fabe	13	12	13	4	10	1	0
Familea, Frauenberatung	4	5	3	1	1	0	0
Notschlafstelle/Frauenoase	1	0	0	0	1	0	0
GGG Migration	24	23	26	7	20	2	1
HEKS	0	0	2	1	1	0	0
Heilsarmee Wohnen BS	1	1	1	0	1	0	0
Heime auf Berg	0	0	3	1	2	0	0
Kinder- und Jugenddienst (KJD)	5	8	13	3	7	1	0
Lungenliga	4	4	5	3	2	0	0
Plusminus	2	7	12	1	6	0	0
Pro Infirmis	14	14	16	8	8	2	1
Pro Senectute	7	8	13	6	6	0	1
REHAB	0	0	0	0	0	0	0
Rheumaliga	1	1	1	0	1	0	0
RKK	2	2	1	1	0	0	0
Schwarzer Peter	0	1	1	0	0	0	0
Sozialhilfe Riehen	2	0	0	1	1	0	0
Sozialhilfe BS (SHBS)	149	164	189	48	125	5	1
Stiftung Förderung soz. Wohnungsvermietung	0	0	0	0	0	0	0
Stiftung Habitat	0	0	0	0	0	0	0
Stiftung Rheinleben	12	13	13	6	6	0	0
Stiftung Wohnhilfe	1	2	2	0	1	0	0
Suchthilfe Region Basel	5	3	2	1	3	0	0
Universitäre Psychiatrische Kliniken BS (UPK)	6	8	9	3	4	0	0
Verein Neustart	0	0	0	0	0	0	0
Verein für Sozialpsychiatrie BL (VSP)	0	0	0	0	0	0	0
Total	284	305	363	102	239	12	5

Familienstatus										Aufenthaltsstatus					
Alleinerziehende	Paare mit Kind/ern			Wohngemeinsch. mit erw. Kind/ern		Einzelpersonen	Einzelpersonen + Besuchsrecht			CH	Status B/C/F/S		Gemischer Status (CH und B/C/F/S)		
1	1	2	0	0	0	27	3	2	2	16	3	15	3	1	0
0	0	0	0	0	0	2	0	1	0	3	0	0	1	0	0
0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	2	0	0	0
2	0	10	2	0	0	0	2	0	0	5	0	6	3	2	1
0	0	1	0	0	0	2	1	0	0	1	0	2	1	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	0	9	0	1	0	8	5	0	1	0	0	22	7	4	0
0	0	0	0	0	0	2	1	0	0	1	1	1	0	0	0
0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
1	1	1	0	0	0	1	0	0	0	2	0	1	1	0	0
4	2	8	0	0	0	0	1	0	0	1	2	11	1	1	0
0	0	2	0	0	0	3	3	0	0	3	3	2	0	0	0
0	0	1	0	2	0	9	1	0	0	4	0	8	1	0	0
2	2	4	0	0	0	8	5	2	0	4	3	10	5	2	0
0	0	1	0	1	0	11	5	0	0	3	2	9	4	1	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0
0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	1	0	0
0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0
49	22	16	6	3	2	105	11	11	6	96	18	82	26	11	4
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	1	4	1	0	0	7	3	1	1	6	4	4	2	3	0
0	0	0	0	0	0	2	0	0	0	0	0	2	0	0	0
1	0	0	0	0	0	0	1	1	0	2	0	0	1	0	0
0	1	1	1	0	0	8	1	0	0	3	0	6	2	0	1
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
67	31	62	10	7	2	200	44	18	10	155	37	183	59	25	6

Anmeldegründe 2023



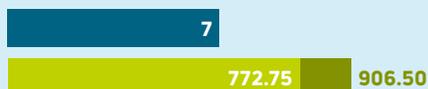
Bei Mehrfachnennungen wird nur ein Anmeldegrund erfasst.

Abmeldegründe 2023



Vermittelte Wohnungen + Mieten 2023

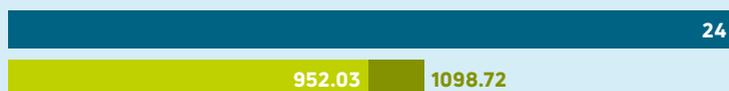
1-Zimmer



1½-Zimmer



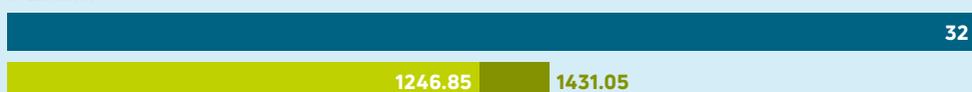
2-Zimmer



2½-Zimmer



3-Zimmer



3½-Zimmer



4-Zimmer



4½-Zimmer



5-Zimmer



5½-Zimmer



Ø Mietzinse in CHF

exkl. Nebenkosten

inkl. Nebenkosten

Was uns sonst noch beschäftigte

Warten aufs Wohnen

Wir haben viel und lange gewartet: Auf den Entscheid der Regierung zum Gesamtkonzept Soziales Wohnen Basel-Stadt. Auf die Öffnung des Anteilscheine-Fonds, auf eine Entscheidung zur Weiterführung des Doppelmietfonds. Auf die neuen Mietzinsgrenzwerte der Sozialhilfe.

Bereits im letzten Jahresbericht haben wir auf einige dieser wichtigen Entscheidungen hingewiesen. Alles zentrale Themen rund um günstigen Wohnraum in Basel-Stadt.

Das Gesamtkonzept Soziales Wohnen dreht einige Runden in der Regierung. Es handelt sich um umfassende und wichtige Neuerungen, auf die wir gespannt sind.

Der Anteilscheine-Fonds wird ein wichtiges Instrument sein, um Personen zu ermöglichen, in eine Wohngenossenschaft zu ziehen. So wird auch Menschen, die keine Ersparnisse haben, der Zugang zu Wohngenossenschaften ermöglicht. Denn genau die Personen, die besonders auf den günstigen Wohnraum in Wohngenossenschaften angewiesen sind, können sich die Anteilscheine meist nicht leisten.

Bis Ende 2023 wurden die Mietzins-Bestätigungen mit den alten Ansätzen der Sozialhilfe ausgestellt. Dies hat vielen Menschen die Wohnungssuche erschwert: zum alten Tarif gab es kaum mehr zumutbare Wohnungen, der neue Mietzinsansatz liess sich bei Bewerbungen noch nicht belegen.

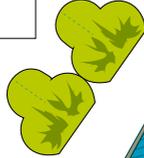
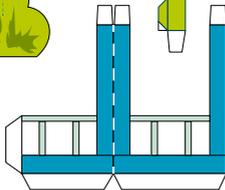
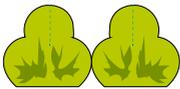
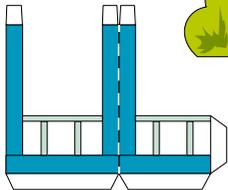
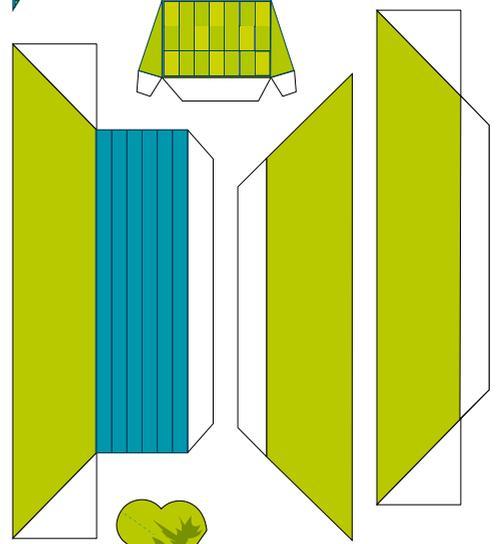
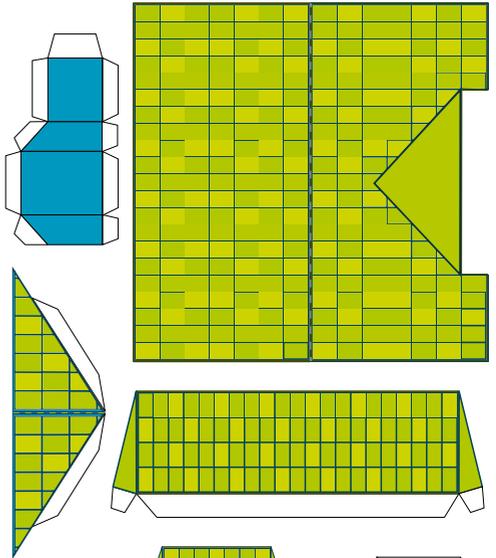
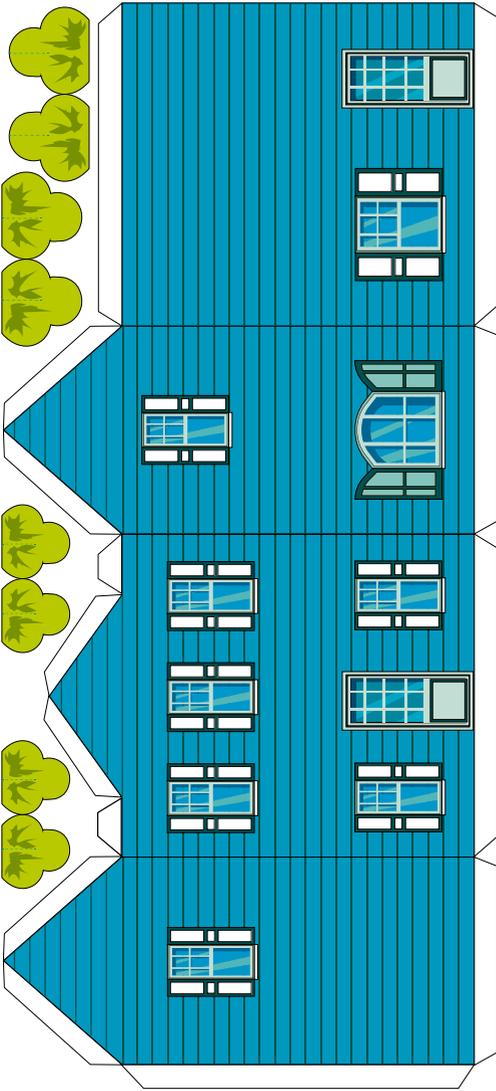
Pilotprojekt Doppelmietfonds der CMS: Ein wichtiger Hebel für eine gelingende Wohnvermittlung

Das Pilotprojekt Doppelmietfonds, welches IG Wohnen mit der grosszügigen finanziellen Unterstützung der Christoph Merian Stiftung (CMS) durchführen durfte und dessen Fondsverwaltung innehatte, läuft seit 2020.

Der Fonds ist auch 2023 auf grosse Nachfrage gestossen. Es wurden CHF 6'457,3.- für doppelte Mieten aufgewendet und 33 Parteien mit der Übernahme von 40,5 einzelnen Monatsmieten unterstützt.

2023 wurde das Pilotprojekt evaluiert und der Fonds ist nun ausgeschöpft. Wir hoffen für unsere wohnungssuchenden Klient:innen, dass der Fonds weitergeführt und künftig wieder zur Verfügung stehen wird.

Für unsere Klient:innen ist der Doppelmietfonds nicht nur eine finanzielle Entlastung, sondern stellt in erster Linie das «Eintrittsticket» zu einer neuen Wohnung dar. Er verschafft den sonst besonders benachteiligten Wohnungssuchenden einen Vorteil gegenüber anderen Personen: Sie können sich ohne Angst vor doppelten Mieten um Wohnungen mit kurzfristigen Bezugsterminen bewerben. Obwohl nur in wenigen Fällen volle drei Monatsmieten übernommen werden müssen (2023 waren es durchschnittlich 1,2 Monatsmieten pro Partei), wären viele Vermittlungen ohne den Fonds nicht zustande gekommen. Eine Wohnungsanmeldung hätte gar nicht erst gemacht werden können, da die Klient:innen Mietschulden riskiert hätten.



Netzwerk

Auch 2023 haben wir fleissig genetzt: Wir konnten einige Institutionen besuchen, sind in einen spannenden Austausch mit den Grauen Panthers getreten, haben uns beim Intake-Team der Sozialhilfe und am Herbstanlass des Schweizerischen Verbands der Immobilienwirtschaft (SVIT beider Basel) vorgestellt und an den Treffen der Koordination Existenzsicherung und des Netzwerks Wohnungsnot teilgenommen.



Vorstellung IG Wohnen beim Herbstanlass des SVIT beider Basel (Fotos: svit.ch)

Neues Datenschutzgesetz

Im Zusammenhang mit der Einführung des neuen Datenschutzgesetzes haben wir die nötigen Massnahmen evaluiert und umgesetzt.

Vernehmlassung MZB Einzelpersonen

Dass die Familienmietzinsbeiträge in Zukunft auch Einzelpersonen und Paaren zustehen sollen, ist dringend nötig: Dieser Personenkreis ist genau gleich von den steigenden Kosten betroffen wie Alleinerziehende und Familien. Wir hoffen sehr, dass diese Anpassung bald umgesetzt werden kann.

Projekt Besichtigungsbegleitung

Das im Auftrag der Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung und der Fachstelle Rechte von Menschen mit Behinderungen neu ins Leben gerufene Aufbauprojekt «Besichtigungsbegleitung» konnte im Oktober 2023 gestartet werden. Das Anliegen der Begleitungen zu Wohnungsbesichtigungen wurde über die Jahre immer wieder an IG Wohnen herangetragen.

Eine Wohnung alleine zu besichtigen, fällt nicht allen Menschen leicht. Hat man alles gefragt, was wichtig ist? Hat man etwas übersehen? Ist die Wohnung barrierefrei? Auch traut sich nicht jede/r, Fragen zu stellen, z.B. ob die Wände noch gestrichen werden oder man eine eigene Waschmaschine installieren dürfte. Aus diesem Grund begleitet ein Mitarbeiter von IG Wohnen Klient:innen auf Wunsch zum Besichtigungstermin. Die Begleitperson hilft bei der Einschätzung, ob die Wohnung sich eignet.

Das Aufbauprojekt richtet sich an Menschen mit Behinderungen und/oder über 65.

Abschied

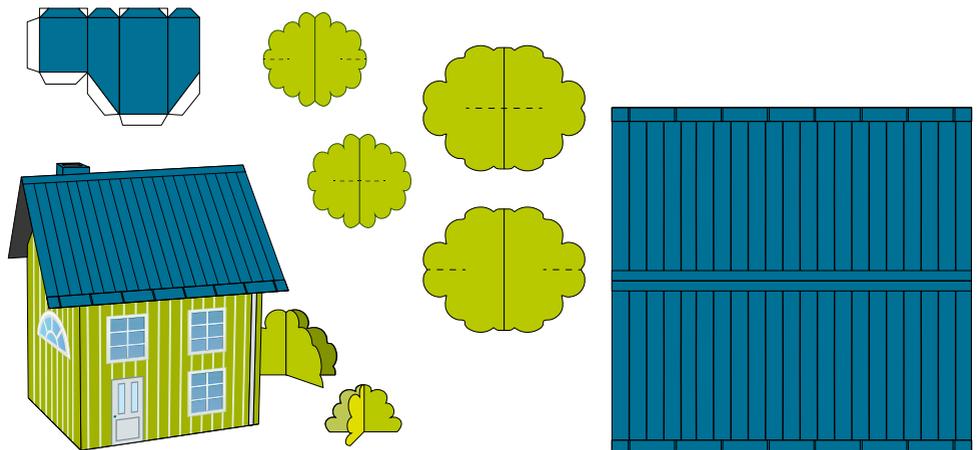
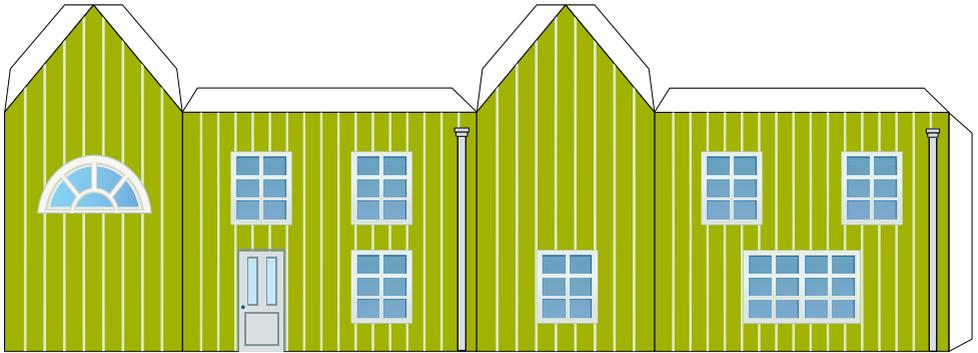
Seit August 2018 war Nicole Kammermann Teil des Beratungs- und Vermittlungsteams von IG Wohnen. Nun hat sie sich ab November 2023 einer neuen Aufgabe gestellt, was uns für sie freut. Wir bedanken uns herzlich für die Jahre der bereichernden Zusammenarbeit und wünschen Nicole nur das Beste.

Willkommen!

Seit dem 1. Januar 2024 ist das Team von IG Wohnen wieder komplett: Deborah Lüthy bringt neben ihrer Erfahrung im Immobilienbereich viele neue Ideen und Elan in unser Team. Wir freuen uns sehr, dass wir Deborah für uns gewinnen konnten.

IG Wohnen wurde 2023 dankenswerterweise finanziell unterstützt von:

- Departement für Wirtschaft, Soziales und Umwelt des Kantons Basel-Stadt
- Christoph Merian Stiftung
- Stiftung zur Förderung der sozialen Wohnungsvermietung (B-Organisation der GGG)
- Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt, Abteilung Kantons- und Stadtentwicklung
- Präsidialdepartement des Kantons Basel-Stadt, Abteilung Gleichstellung und Diversität
- Stiftung «Basler Zeitung hilft Not lindern»



Bilanz

31.12.2023
in CHF

31.12.2022
in CHF

Flüssige Mittel	129'216.17	190'175.21
Aktive Rechnungsabgrenzungen	32'191.05	26'446.25
Umlaufvermögen	161'407.22	216'621.46
Mobilien	490.00	650.00
Büromaschinen	750.00	1'250.00
Anlagevermögen	1'240.00	1'900.00
Total Aktiven	162'647.22	218'521.46

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4'924.55	2'134.30
Übrige Verbindlichkeiten	2'958.05	4'440.85
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtung	284.05	27'806.65
Passive Rechnungsabgrenzungen	21'676.90	28'576.90
Kurzfristiges Fremdkapital (unverzinslich)	29'843.55	62'958.70
Fonds Subjekthilfe Wohnkostenzuschüsse, CMS-Projekt	14'183.35	56'927.70
Fonds Swisscaution	2'854.57	2'854.57
Fremdkapital	17'037.92	59'782.27
Organisationskapital am 1.1.	95'780.49	105'594.83
Jahresgewinn/Jahresverlust	19'985.26	-9'814.34
Organisationskapital am 31.12.	115'765.75	95'780.49
Total Passiven	162'647.22	218'521.46

Erfolgsrechnung

	2023 in CHF	2022 in CHF
Kanton BS Beitrag Betriebskosten	379'244.00	365'000.00
Kanton BS Beitrag Wohnvermittlung/Mietbegleitung	183'000.00	183'000.00
Kanton BS Beteiligung Wohnberatung	30'000.00	30'000.00
Anmeldegebühren für Wohnvermittlung	4'160.00	4'740.00
Mitgliederbeiträge	11'500.00	10'500.00
Projekte und Drittmittel	9'100.00	0.00
Gönnenbeiträge/Zuwendungen	3'000.00	4'500.00
CMS-Beitrag für Verwaltung Fonds direkte Subjekthilfe	3'102.40	4'720.00
Amt für Umwelt und Energie, Arbeitsplatzbonus	1'198.40	0.00
Ertrag aus Leistungen, Beiträgen und Subventionen	624'304.80	602'460.00
Löhne	-428'369.25	-431'809.29
Sozialversicherungsaufwand	-79'160.00	-79'127.46
Übriger Personalaufwand	-5'288.50	-4'255.10
Personalaufwand	-(512'817.75)	-(515'191.85)
Bruttoergebnis nach Personalaufwand	111'487.05	87'268.15
Raumaufwand	-59'310.90	-59'110.80
Unterhalt und Reparaturen	-759.10	-86.80
Sach- und Haftpflichtversicherungsaufwand	-562.10	-559.00
Energie- und Entsorgungsaufwand	-1'091.45	-1'080.05
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-29'131.19	-26'527.74
Werbeaufwand	-282.70	-8'486.10
davon Jubiläumsfest 30 Jahre IG Wohnen	(0.00)	(-8'318.35)
Sonstiger Betriebsaufwand	-427.00	-0.45
Übriger betrieblicher Aufwand	-(91'564.44)	-(95'850.94)
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen und Finanzerfolg	19'922.61	-8'582.79
Abschreibungen auf mobilen Sachanlagen	-660.00	-1'050.00
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg	19'262.61	-9'632.79
Finanzaufwand	-422.55	-181.55
Finanzergebnis	-(422.55)	-(181.55)
Betriebliches Ergebnis	18'840.06	-9'814.34
Fondsbeiträge CMS	25'000.00	0.00
Aufwendungen Wohnkostenzuschüsse, CMS-Projekt	-67'744.35	-97'018.00
Ergebnis CMS-Projekt	-(42'744.35)	-(97'018.00)
Entnahme aus Fondskapital	67'744.35	97'018.00
Zuweisung in Fondskapital	-25'000.00	0.00
Ergebnis aus Fondsrechnung	0.00	0.00
Ausserordentlicher Ertrag	1'145.20	0.00
Ausserordentliches Ergebnis	1'145.20	0.00
Jahresverlust/Jahresgewinn	19'985.26	-9'814.34



IG Wohnen

Steinengraben 42

4051 Basel

Telefon 061 271 06 16

sekretariat@ig-wohnen.ch

www.ig-wohnen.ch



Kanton Basel-Stadt

cms

Christoph Merian Stiftung