



IG WOHNEN

Jahresbericht 2021

«Wer mit Gelassenheit handelt, erreicht, was er erstrebt.» (Arabisches Sprichwort)

Nach ausserordentlichen und aufwendigen Jahren, kann IG Wohnen den Herausforderungen wieder mit mehr Gelassenheit begegnen, was für alle Beteiligten sehr erfreulich ist. Im Berichtsjahr 2021 konnten wieder deutlich mehr Wohnungsvermittlungen als in den Vorjahren realisiert werden – dies nicht zuletzt aufgrund neuer Prozesse und Vorgaben und dank des unterdessen eingespielten Teams. Aber auch durch die neu unbefristete IG-Wohnen-Garantie und den Doppelmieten-Fonds hat sich das Bild von IG Wohnen im Vermietungsumfeld offensichtlich positiv verändert.

So möchte ich an dieser Stelle danken: Zunächst allen Mitarbeitenden für ihr Feingefühl für die Situationen unserer Klientinnen und Klienten, das Engagement und das Fachwissen, aber auch allen Wohnungssuchenden für das Vertrauen, das sie IG Wohnen entgegenbringen. Dank gebührt auch den Vermieterinnen und Vermietern für das Vertrauen in IG Wohnen und für das Verständnis, das sie für die teils schwierigen Situationen unserer Klientinnen und Klienten aufbringen. Und natürlich danke ich all jenen, die unseren Verein finanziell und ideell unterstützen.

Im vergangenen Jahr konnten wir Ivo Balmer neu im Vorstand willkommen heissen. Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit mit einem ausgewiesenen Kenner für Fragen rund um sozialen/günstigen Wohnraum, der im hiesigen Wohnungsmarkt und mit seinen Akteurinnen und Akteuren bestens vernetzt ist. Danke auch den weiteren Vorstandsmitgliedern für ihre Unterstützung.

Georg Mattmüller, Präsident



IG Wohnen: Klarheit geschaffen und Profil geschärft

Das neue Staatsbeitragsverhältnis 2021 hat sowohl in finanzieller als auch in administrativer Hinsicht spürbare Erleichterungen gebracht. Der regelmässige Grundbeitrag ermöglicht eine exaktere Liquiditätsplanung, der Wegfall der monatlichen Abrechnungen entlastet beide Seiten. Die Aufhebung der Befristung der Mietbegleitung und der IG-Wohnen-Garantie sowie die Erweiterung der Mietbegleitung auf alle vermittelten Klientinnen und Klienten vereinfachen die Verhandlungen mit potentiellen Vermietenden und unterstreichen unser Versprechen gegenüber Hausbesitzenden, Liegenschaftsverwaltungen sowie Klientinnen und Klienten: Wir sind immer da, wenn es im vermittelten Mietverhältnis zu Problemen kommt.

Zurück zum Kerngeschäft

Nach Jahren des Umbruchs konnte IG Wohnen im 2021 von all den erarbeiteten Neuerungen profitieren und auch überprüfen, ob diese halten, was wir uns von ihnen versprochen haben. Endlich hatten wir Zeit, uns auf unser Kerngeschäft – die Vermittlung von günstigem Wohnraum – zu konzentrieren. Die neuen Abläufe sind eingespielt und die Zusammenarbeit mit seriös arbeitenden Liegenschaftsverwaltungen hat sich intensiviert. In diesem Zusammenhang durften wir es uns auch leisten, gewisse unseriöse Wohnungsanbieter für die Zusammenarbeit zu sperren. Die Arbeit von IG Wohnen wird seitens der Liegenschaftsverwaltungen geschätzt und als Erleichterung wahrgenommen. Neben den Vermittlungen haben auch die Neuanmeldungen 2021 zugenommen.

Einige Zahlen

Bisher geben uns die Zahlen recht: Obwohl Corona seinen Schatten auch auf 2021 geworfen hat, konnte IG Wohnen 129 Parteien in neue Wohnungen vermitteln. Insgesamt waren dies 271 Personen, bei 62 verschiedenen Verwaltungen und zehn privaten Vermietern.

Durchschnittliche Miete und Anzahl Zimmer vermittelt 2021

(in CHF)	Anzahl Vermittlungen	exkl. NK	inkl. NK
1-Zimmer	20	704.75	826.42
1½-Zimmer	8	901.64	1'042.86
2-Zimmer	28	1'024.56	1'200.75
2½-Zimmer	10	1'116.11	1'307.22
3-Zimmer	32	1'271.25	1'432.43
3½-Zimmer	7	1'367.71	1'590.00
4-Zimmer	13	1'555.06	1'819.52
4½-Zimmer	6	1'762.50	2'015.83
5-Zimmer	3	2'061.50	2'346.50
5½-Zimmer	2	1'942.50	2'225.00

Anmeldende Institution	Anzahl Dossiers					Familien status						Aufenthaltsstatus											
	Dossiers per 31.12.2020	Dossiers per 31.12.2021	Total Bewegungen 2021		Paare	Alleinerziehende		Paar mit Kind/ern		Wohngemeinsch. mit erw. Kind/ern	Einzelpersonen		EP + Besuchsrecht	CH	Status B/C/F	Gemischter Status (CH und B/C/F)							
ABES	21	25	32	8	20	1	1	1	0	2	0	0	0	27	7	1	0	19	4	13	4	0	0
Abteilung Sucht	2	2	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Bewährungshilfe	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Bürgerliches Waisenhaus	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ERK	2	4	8	2	4	0	0	3	1	1	0	0	0	4	1	0	0	5	2	2	0	1	0
Familien- und Paarberatung	16	16	17	3	14	0	0	2	0	13	3	0	0	2	0	0	0	7	1	6	1	4	1
Familea	3	2	2	2	1	0	0	1	1	0	0	0	0	1	1	0	0	0	1	2	1	0	0
Notschlafstelle/Frauenoase	1	3	5	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	5	0	0	0	2	0	3	0	0	0
GGG Migration	20	28	30	10	12	2	3	4	2	10	3	1	0	12	2	1	0	2	1	26	8	2	1
HEKS	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Heilsarmee Wohnen BS	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0
Heime auf Berg	1	0	0	0	1																		
Kinder- und Jugenddienst	12	10	11	6	7	0	0	5	1	3	3	1	1	1	1	0	3	1	7	2	1	3	
Lungenliga	6	2	3	4	3	1	1	1	1	0	0	0	0	1	2	0	0	0	1	3	3	0	0
Plusminus	4	7	11	3	5	0	0	3	1	0	0	0	0	7	2	1	0	4	2	7	1	0	0
Pro Infirmis	10	14	18	7	7	0	0	2	0	5	4	1	0	10	2	0	1	8	3	8	2	2	2
Pro Senectute	8	6	10	5	7	1	1	1	0	1	0	1	0	6	4	0	0	4	1	5	4	1	0
REHAB	1	1	3	0	3	2	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	2	0	1	0	0	0
Rheumaliga	2	0	1	0	3	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0
RKK	0	1	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0
SH Riehen	2	1	2	0	3	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	1	0	0	0
SHBS	119	111	161	70	99	4	1	47	21	19	10	2	0	81	34	8	4	61	24	92	42	8	4
St. Förderung soz. Wohnungsvermietung	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Stiftung Rheinleben	9	7	11	5	8	0	0	1	0	1	0	0	0	7	4	2	1	5	1	6	4	0	0
Stiftung Wohnhilfe	0	2	4	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	2	0	0	4	2	0	0	0	0
Suchthilfe Region Basel	1	3	4	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	4	1	0	0	3	1	1	0	0	0
UPK	3	5	5	1	2	0	0	1	0	2	0	0	0	2	1	0	0	2	1	3	0	0	0
Verein Neustart	2	1	1	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1	0	0	0
Total	245	251	343	129	208	11	7	74	28	58	23	6	1	180	64	14	6	134	46	190	72	19	11

- Anmeldungen
- Vermittlungen
- Abmeldungen

Anmeldegründe 2021*
Wohnung zu klein (88), Kündigung (58), Wohnung zu teuer (35), Zustand Wohnung (25), ohne Wohnung (25), Gesundheitliche Gründe (19), Trennung (16), Aus Notwohnung (14), Persönliche Gründe (12), Andere (11), Nachbarschaftsprobleme (10), Auszug Institution / betreutes Wohnen (9), Ablauf Mietverhältnis (8), Auszug Elternhaus (6), Schulden (4), Lage / Ausstattung Wohnung (3)

Zuordnung Vermittlungen nach Anmeldejahren
2018 (2), 2019 (5), 2020 (53), 2021 (69)

Abmeldegründe 2021
Kontakt abgebrochen (63), Selbst Wohnung gefunden vor Erstgespräch (30), Selbst Wohnung gefunden (25), Kontakt abgebrochen vor Erstgespräch (21), Angebot nicht genutzt (12), Suche nicht mehr aktuell (12), Kein Interesse an Angebot (9), Lösung in alter Wohnung gefunden (9), Benötigt betreutes Angebot (8), Abgelöst von SH (5), Andere (5), Abgelehnt, keine 2 Jahre in BS (3), Zwischenlösung gefunden (2), Mietvertrag abgelehnt (2), Möchte ausserkantonale suchen (2)

* In vielen Fällen liegen Mehrfach-Problematiken vor, erfasst wird der im Anmeldeformular erwähnte Anmeldegrund

Bilanz

	31.12.2021 in CHF	31.12.2020 in CHF
Flüssige Mittel	297'019.10	245'695.61
Kanton Basel-Stadt, Forderungen ausstehende Beiträge	0.00	33'000.00
Aktive Rechnungsabgrenzungen	7'081.60	20'778.95
Umlaufvermögen	304'100.70	299'474.56
Mobilien	850.00	1'125.00
Büromaschinen	2'100.00	3'500.00
Anlagevermögen	2'950.00	4'625.00
Total Aktiven	307'050.70	304'099.56
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2'436.55	19'104.40
Übrige Verbindlichkeiten	642.15	6'831.45
Passive Rechnungsabgrenzungen	41'576.90	42'504.30
Kurzfristiges Fremdkapital (unverzinslich)	44'655.60	68'440.15
Fonds Subjekthilfe Wohnkostenzuschüsse, CMS-Projekt	153'668.30	136'103.50
Fonds Swisscaution	3'131.97	0.00
Fonds für Härtefälle	0.00	968.25
Fonds zur Erfüllung des Verbandszwecks	0.00	2'872.60
Fremdkapital	156'800.27	139'944.35
Organisationskapital am 1.1.	95'715.06	46'360.12
Jahresgewinn	9'879.77	49'354.94
Organisationskapital am 31.12.	105'594.83	95'715.06
Total Passiven	307'050.70	304'099.56

Erfolgsrechnung

	2021 in CHF	2020 in CHF
Kanton BS Beitrag Betriebskosten*	365'000.00	0.00
Kanton BS Beitrag Wohnvermittlung/Mietbegleitung*	183'000.00	0.00
Kanton BS Beteiligung Wohnberatung*	30'000.00	30'000.00
Erträge für Wohnungsvermittlungen*	0.00	393'000.00
Betriebsbeitrag Subvention Kanton BS*	0.00	38'000.00
Betriebsbeitrag Vermittlung Mitgliedsklienten Kanton BS*	0.00	60'000.00
Anmeldegebühren für Wohnberatungen	4'260.00	3'660.00
Mitgliederbeiträge	9'750.00	10'000.00
Gönnerbeiträge/Zuwendungen	3'000.00	23'000.00
CMS Förderbeitrag	2'080.85	0.00
CMS Beitrag für Verwaltung Fonds direkte Subjekthilfe	6'306.45	0.00
Ertrag aus Leistungen, Beiträgen und Subventionen	603'397.30	557'660.00
Löhne	-423'727.75	-395'172.20
Sozialversicherungsaufwand	-75'916.75	-74'819.75
Übriger Personalaufwand	-4'145.70	-3'217.60
Personalaufwand	-(503'790.20)	-(473'209.55)
Bruttoergebnis nach Personalaufwand	99'607.10	84'450.45
Raumaufwand	-58'543.00	-52'607.15
Unterhalt und Reparaturen	-168.15	-2'352.40
Sach- und Haftpflichtversicherungsaufwand	-474.40	-283.50
Energie- und Entsorgungsaufwand	-1'082.75	-974.85
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-33'538.33	-29'622.76
Werbeaufwand	-1'198.45	-893.65
Sonstiger Betriebsaufwand	-75.75	-1'551.35
Übriger betrieblicher Aufwand	-(95'080.83)	-(88'285.66)
Betriebliches Ergebnis vor Abschreibungen und Finanzerfolg	4'526.27	-3'835.21
Abschreibungen auf mobilen Sachanlagen	-1'675.00	-2'645.00
Betriebliches Ergebnis vor Finanzerfolg	2'851.27	-6'480.21
Finanzaufwand	-230.15	-209.80
Finanzertrag	0.00	1.75
Finanzergebnis	-(230.75)	-(208.05)
Betriebliches Ergebnis	2'621.12	-6'688.26
Fondsbeiträge	156'421.97	150'000.00
Entnahme aus Fondskapital	136'276.05	0.00
Aufwand für Fonds	-135'725.20	-13'896.50
Zuweisung in Fondskapital	-153'131.97	-136'103.50
Ergebnis aus Fondsrechnung	3'840.85	0.00
Ausserordentlicher Aufwand	-2'946.55	-53'841.15
Ausserordentlicher Ertrag	6'364.35	109'884.35
Ausserordentliches Ergebnis	3'417.80	56'043.20
Jahresgewinn	9'879.77	49'354.94

*neue Leistungsvereinbarung mit dem Kanton BS ab 1.1.2021

Was uns sonst noch beschäftigte

Corona – du bist ja immer noch da

Man ist leid, es zu schreiben oder zu lesen, und doch lässt sich das Virus auch aus 2021 nicht ausblenden. Wir haben aus dem ersten Pandemiejahr gelernt und 2021 im Zusammenhang mit der Wohnvermittlung komplett auf telefonische oder virtuelle Beratungen und Begleitungen verzichtet, da eine seriöse Unterstützung bei der Wohnungssuche auf diesem Weg nicht möglich war (siehe auch «Digitalisierung des Wohnungsmarkts»). Mit Freude – oder zumindest klaglos – haben wir deshalb beim Lüften gefroren, Abstand gehalten, Masken getragen, getestet, gepoolt, Hände und Flächen desinfiziert. Dafür durften wir uns beim Kopieren, bei der Kaffeemaschine oder in Sitzungen treffen, mit unseren Klienten und Klientinnen Wohnungen suchen, standen immer in direktem Kontakt mit den Wohnungssuchenden, den Liegenschaftsverwaltungen und den Anmeldenden. Weiterhin bieten wir die Wohnberatung nicht vor Ort, sondern telefonisch an, dafür aber statt an zwei Halbtagen täglich, immer zu unseren Telefonzeiten.

Gelitten hat – wie dies wohl bei vielen Institutionen der Fall war – das Networking: Wir alle haben es vermisst, den vielen Beteiligten, seien es Anmeldende oder andere verbundene Stellen, am einen oder anderen Anlass die Hand schütteln zu können und uns mit ihnen direkt auszutauschen. Wir hoffen sehr, ab 2022 wieder mehr Gesichter «in echt» zu sehen. Dies sollte spätestens im Sommer 2022 der Fall sein, wenn IG Wohnen ihr 30-jähriges Jubiläum feiert.

Die Weiterführung des Pilotprojekts «Doppelmietfonds» der Christoph Merian Stiftung

Da die Nachfrage nach der Übernahme von doppelten Mieten seit der Errichtung des Doppelmietfonds der CMS sehr gross war, musste dieser bereits per Ende 2021 wieder aufgestockt werden. Dank einer erneuten grosszügigen Einlage von CHF 150'000 konnte die Weiterführung des Projekts sichergestellt werden. Der Fonds erleichtert die Wohnungssuche für unsere Klientinnen und Klienten sehr. Der Fonds trägt einen nicht unwesentlichen Teil dazu bei, unsere Vermittlungszahlen steigern zu können.

Digitalisierung des Wohnungsmarkts – eine Herausforderung für uns und die Wohnungssuchenden

Die Zeiten, in welchen Wohnungen noch per Kleininserat im Lokalanzeiger angeboten wurden, sind lange vorbei. Wer keinen Internetzugang hat, ist bereits seit Jahren benachteiligt bei der Wohnungssuche und die digitalen Hürden werden nicht kleiner. Heute ist die Wohnungssuche ohne Smartphone ein Ding der Unmöglichkeit.

Noch vor wenigen Jahren wurden viele Wohnungen auf den üblichen Portalen ausgeschrieben, dazu eine Telefonnummer unter welcher man einen Besichtigungstermin vereinbaren konnte. Beim Besichtigungstermin erhielt man ein Anmeldeformular, welches man ausgefüllt per Post versendet hat. Bereits damals waren viele unserer Klientinnen und Klienten schon alleine mit der Online-recherche überfordert oder hatten gar keinen Zugang zu Computer und Internet.



www.ig-wohnen.ch

Der Bewerbungsprozess hat sich verändert: Immer häufiger erhalten Interessentinnen und Interessenten nach der Besichtigung einen (QR-)Code, über welchen sie Zugang zu einem Online-Wohnungsanmeldeformular erhalten. Bei gewissen Verwaltungen entscheidet ab hier der Algorithmus, wessen Bewerbung es letztlich überhaupt bis auf den Bildschirm einer Bewirtschafterin oder eines Bewirtschafters schafft. Die Auswahlkriterien sind unerbittlich – zwei Seiten Betreuungsauszug? Kein Arbeitgeber? Einkommensgrenze unterschritten? Zu grosse Anzahl Personen? Für den Algorithmus alles «logische» Ausschlusskriterien! Ihm kann man nicht erklären, wie die Schulden zustande gekommen sind, welche Lebensgeschichte jemanden von der IV hat abhängig werden lassen, warum jemand vorübergehend von der Sozialhilfe unterstützt wird, dass die Familie zurzeit zu fünft in einer Zweizimmerwohnung wohnt und bereits vier Zimmer eine erhebliche Verbesserung darstellen würden usw. Soweit muss man aber überhaupt erst kommen, denn nicht jede Person weiss, was ein QR-Code ist und was sie damit anfangen muss.

Es gibt unter unseren Klientinnen und Klienten einige, die weder über Smartphone noch Internetzugang verfügen oder damit schlicht überfordert sind. Diese Personen sind besonders auf die Unterstützung bei der Wohnungssuche angewiesen. Die Folgen der Digitalisierung sind also für benachteiligte Personen besonders gravierend. Ein gewisser Anteil kann aus technischen Gründen (kein Smartphone, Überforderung im Umgang damit) keine Wohnungen suchen, geschweige denn eine Anmeldung online ausfüllen. Ein noch grösserer Teil verfügt zwar über die technischen Skills, fällt aber aufgrund verschiedener Grundgegebenheiten aus dem Raster der «gewünschten» Mieterinnen oder Mieter. Diese Personen erhalten keine Möglichkeit mehr, sich im Telefongespräch zu erklären oder im direkten Gespräch einen guten Eindruck zu hinterlassen. Diese Anonymisierung macht die Wohnungssuche für Benachteiligte noch schwieriger: Sie können sich nicht mehr persönlich vorstellen und mit einem sympathischen persönlichen Eindruck punkten und erhalten keine Gelegenheit, ihre aktuelle Lebenssituation zu schildern.

Aber auch wir selbst stehen bei manchen Fragen an: Wie umgehen wir die Algorithmen, wie schaffen wir es, eine direkt zuständige Person bei der Liegenschaftsverwaltung anzusprechen, damit wir die Chance erhalten, unsere Klientinnen und Klienten vorzustellen? Auch hat sich die Zusammenarbeit mit gewissen grossen Verwaltungen erschwert, da gegen aussen keine direkte Ansprechperson mehr für eine Liegenschaft zuständig ist – Reklamationen verlaufen im Sand, irgendwo zwischen einer Mailweiterleitung. Zuständigkeiten sind – zumindest gegen aussen – nicht mehr erkennbar.

Zum Glück gibt es aber auch Verwaltungen, welche sich gerne auf die Menschenkenntnis ihrer Mitarbeitenden verlassen und bereit sind, auch zum Beispiel eine Mieterin oder einen Mieter mit Schulden zu berücksichtigen.

Das Thema der Digitalisierung des Wohnungsmarkts wird uns in den kommenden Jahren zweifellos noch beschäftigen.

Abschied von René Keller, unserem langjährigen Mietbegleiter

Nach fünf Jahren Mietbegleitung für IG Wohnen, davon die beiden letzten Jahre als Mitarbeiter von IG Wohnen, bricht René Keller zu neuen Ufern auf. Wir bedanken uns herzlich bei René Keller für die geleistete Arbeit und wünschen ihm alles Gute für seine Zukunft.

Willkommen neuer Mietbegleiter, Leo Hauser

Wir freuen uns, Leo Hauser seit November als Mietbegleiter bei uns im Team zu haben. Leo Hauser bereichert IG Wohnen nicht nur mit seiner Bewirtschaftungserfahrung, sondern auch mit seinen weiteren vielseitigen Begabungen und Hintergründen, welche er in der Geschäftsstelle und bei den Hausbesuchen immer wieder unter Beweis stellt.

SwissCaution

Unverhofft wurden wir von SwissCaution im Zusammenhang mit deren 30-jährigem Jubiläum für eine Spendenaktion ausgewählt. Wir freuen uns auf die diversen, dadurch ermöglichten Fortbildungen und auf Übersetzungen unserer Website und gewisser Dokumente und bedanken uns bei SwissCaution und diversen privaten Spenderinnen und Spendern dafür.

IG Wohnen wurde 2021 dankenswerterweise finanziell unterstützt von:

- Kanton Basel-Stadt
- Christoph Merian Stiftung
- Stiftung zur Förderung der sozialen Wohnungsvermietung GGG
- Stiftung Basler Zeitung hilft Not lindern
- SwissCaution
- Privaten Spenderinnen und Spendern





IG Wohnen
Steinengraben 42
4051 Basel
Telefon 061 271 06 16
sekretariat@ig-wohnen.ch
www.ig-wohnen.ch



cms
Christoph Merian Stiftung