



NP17
19



Wohnhilfe
Basel

19



Vorwort

Stiftung Wohnhilfe

Geschätzte Leser*innen, liebe Freunde und Gönner der Gemeinnützigen Stiftung Wohnhilfe

Was war dies ein sympathisches Fest! Um 40 Jahre Stiftung Wohnhilfe zu feiern, traf sich im letzten Sommer in der Aktienmühle eine bunte Mischung von Klient*innen, Delegationen von Behörden und uns zugewandten Institutionen, Mitarbeiter*innen des Wohnhilfe-Teams und ehemaligen Stiftungsratsmitgliedern, um sich bis spät in die Nacht in Gesprächen zu ergehen, etwas zu fachsimpeln und viele alte Geschichten auszutauschen: Erlebnisse aus den Anfängen der Wohnbegleitung, als nicht lange gefackelt, sondern immer gleich unternommen wurde. Als man sich immer wieder neuen Herausforderungen und Problemen gegenüber sah, die angegangen werden mussten, ohne dass man auf irgendwelche Erfahrungen hätte zurückgreifen können. Oder Geschichten über unseren Gründer Pfr. Alfred Kunz, wie er morgens mit einem kleinen Bus Drögeler einsammeln und nach Oltingen karren liess, um ihnen unter Anleitung eines erfahrenen Bauführers Arbeit und Verdienst auf einer Baustelle zu verschaffen.

Höhepunkt der Feier war die Präsentation des Kurzfilms, den Arthur Gemperle und Urs Brenner über die Tätigkeit unseres Wohnhilfe-Teams gedreht hatten, und der im späteren Verlauf der Aufhänger dafür bildete, dass die hier sonst auf beiden Seiten bestehenden Kontaktschwellen beseitigt wurden und unsere Bewohner*innen direkt ins Gespräch mit Stiftungsrats- und Behördenmitgliedern kamen: Für einen Sozialarbeiter war solches zu sehen eine wahre Freude. Christoph Brutschin, der als Regierungsrat unsere Feier eröffnete, war vom Film so begeistert, dass er ihn gleich seinen Kolleg*innen im Regierungsrat präsentieren wollte, um ihnen nicht nur zu zeigen, wie wichtig Sozialarbeit ist, sondern auch, wie bereichernd es ist, sich in Lebenswelten zu begeben, die einem sonst fremd bleiben, und wie sehr diese Welten zu einem vielfältigen Stadtleben beitragen. Ich hoffe sehr, dass ihm dies gelungen ist: Der Film kann auf unserer Website betrachtet werden.

Für mich sind dies mit die schönsten und bereicherndsten Momente der Stiftungstätigkeit: Der Austausch mit unseren Klient*innen, der uns nicht nur andere Sichtweisen auf das Leben aufzeigt, sondern uns auch lehrt, dasjenige wiederzuentdecken, was wir oft aus den Augen verlieren. Es ist dies der Blick auf die existentiellen Dinge des Lebens, die, die es vermögen,

uns als Menschen eine Vorstellung von wahren Glück zu geben, auf die Dinge, die sich hinter unserer Umtriebigkeit verstecken, sich aber überraschend zu Wort melden, wenn wir uns viel, richtig viel Zeit nehmen, genau hinzuhören und genau hinzugucken.

«Die Zeit ist buchstabengenau
und allbarmherzig.»

Hölderlin

Jemand, der immer genau hingehört und hingeschaut hatte, verliess nun nach bald zwanzig Jahren unseren Stiftungsrat: Peter Zinkernagel hat sich sehr für unsere Belange eingesetzt und nicht nur als Architekt unser Wohnhilfe-Team in sämtlichen baulichen Fragen unterstützt, sondern auch die Strukturierung unserer Stiftungstätigkeit vorangetrieben. Seit er im Jahr 2000 dem Stiftungsrat beigetreten war, konnten Sie in den Jahresberichten erstmals von «Professionalisierung» lesen, und sein zu Beginn geprägtes Wort von «tönernen Füßen» wurde in unseren Sitzungen legendär, auch als diese Füße schon längst durch standfeste Säulen ersetzt worden waren: Er hat das heutige Stiftungsgebäude wahrlich mitgebaut, was unsere Geschäftsbilanz zeigt. Dafür und für die lange Zeit, die wir zusammenarbeiten durften, bin ich ihm sehr dankbar.

An seine Stelle tritt der Architekt Martin Pfister, der nun unser Ressort Liegenschaften betreut und schon während der Stabsübergabe Ende Jahr viel Zeit für uns aufzubringen hatte, als es darum ging, eine weitere Liegenschaft für unsere Zwecke zu gewinnen. Ich freue mich sehr auf unsere Zusammenarbeit und bin froh, dass er sich dazu bereitgefunden hat, diese Aufgabe zu übernehmen.

Auf dem spiralförmig stets nach oben führenden, aber nie endenden Weg der Vervollkommnung hatte das Wohnhilfe-Team sich nebst seinen eigentlichen Aufgaben auch der Verbesserung interner Strukturen gewidmet und sich mit externer Hilfe an die Aufgabe gemacht, die gesamten internen Abläufe und Verantwortlichkeiten zu durchleuchten: Eine sehr aufwendige Arbeit, für die ich dem Team ganz besonders danken möchte. Es ist für den Stiftungsrat beruhigend zu wissen, dass

das Tagesgeschäft nicht daran hindert, dass das Team seine eigene Arbeitsweise und -umgebung immer wieder kritisch hinterfragt, und es hat mich besonders gefreut zu hören, mit wieviel Herzblut unsere Mitarbeiter der Stiftung verbunden sind.

Gerade in einem kleinen Betrieb darf eine Organisationsentwicklung nicht auf der operativen Stufe haltmachen, sondern muss auch die strategische Ebene umfassen. In einem eintägigen, moderierten Workshop beschäftigte sich der Stiftungsrat mit der Frage, wie wir unsere Aufgabe verstehen, nach welchen strategischen Zielen sich die Stiftung auszurichten hat und wie hier die Funktionsabgrenzung zur operativen Ebene erfolgt. Die dabei herauskristallisierten Schwerpunkte werden uns noch das ganze nächste Jahr beschäftigen. Erfreulicherweise zeigte sich, dass das Gerüst, welches sich der Stiftungsrat für seine interne Arbeitsweise schon vor vielen Jahren gegeben hat, immer noch taugt und kaum einer Anpassung bedarf.

Im Zuge dieser Organisationsentwicklung wurde Christian Flubacher, der seit vielen Jahren den Technischen Dienst leitet, die Verantwortung für den gesamten Wohnungsbereich übertragen, so dass er nunmehr nicht nur für den Unterhalt, sondern auch für die Beschaffung von Wohnungen zuständig ist und hier unseren Geschäftsführer Daniel Müller entscheidend entlastet. Er betreut damit einen Bereich, auf dem in den nächsten Jahren unser Fokus liegen wird: Viel Erfolg!

Mein grösster Dank gilt wie immer meinen Kolleg*innen im Stiftungsrat für ihr so zeitaufwendiges wie kompetentes Engagement und unserem Wohnhilfe-Team, das mit so kundigem wie aktivem Einsatz mir stets das Vertrauen gibt, dass die Bedürfnisse unserer Bewohner*innen sorgfältig wahrgenommen und sie in ihren Belangen bestmöglich unterstützt werden.



Peter Kury, Präsident





Die Stiftung Wohnhilfe

aus der Sicht des Technischen Dienstes

Seit November 2007 arbeite ich bei der Stiftung Wohnhilfe im Technischen Dienst. Mein Aufgabenfeld ist kontinuierlich gewachsen. Nebst dem Liegenschaftsunterhalt bin ich für die gesamte Raumbewirtschaftung und die Beschaffung zusätzlichen Wohnraumes zuständig.

Es freut mich, Ihnen die Stiftung Wohnhilfe aus dem Blickwinkel des Technischen Dienstes vorzustellen.

Im Technischen Dienst arbeite ich zusammen mit Mi Hwa Marchal, welche die eigentlichen Hauswartungsarbeiten in sechs Liegenschaften besorgt und je nach Auslastung zusätzlich die Reinigung der Wohnungen bei Mieterwechsel übernimmt. Gerade das Putzen der Umzugswohnungen kann sehr anstrengend und zeitintensiv sein.

Dank Mi Hwa sind und bleiben die Wohnungen und unsere Häuser bewohnbar!

Für alle technischen Belange bin ich bei der Stiftung Wohnhilfe die erste Anlaufstelle und Kontaktperson. Oft kommen unsere Mieter direkt zu mir, wenn sie mich im Haus antreffen. Probleme mit verlorenen Schlüsseln, defekten Rollläden und Sanitärinstallationen gehören zum Tagesgeschäft. Ich bin bemüht, auf kurzem Weg eine gute Lösung für ihre Anliegen zu finden. Es kann auch sein, dass jemand mit der Installation seines TV-Geräts überfordert ist, dort «helfe» ich auch. Manchmal über mehrere Tage, da am nächsten Tag das Gerät bereits wieder verstellt wurde. Von den Wohnbegleitern, unseren Hausbesitzern und den externen Liegenschaftsverwaltungen erhalte ich weitere Aufträge und Anfragen, die ich dann situativ bearbeite.

Unsere Mieter mag ich sehr. Gerade die oft unkonventionelle Zusammenarbeit mit ihnen gefällt mir gut. Vieles, was sie bewegt, kann ich nachvollziehen oder zumindest akzeptieren. Doch gibt es auch Situationen, die mich etwas ratlos zurücklassen. Beispielsweise beim Besuch bei einem Mieter, der mir erklärt, dass sein Sofa zum wiederholten Mal von Fremden ausgetauscht worden sei. Was sich an den «falschen» Sofafüssen nachweisen lasse. Ebenso müsse ein grosser Hund in der Wohnung gewesen sein, erkennbar an den Kratzspuren am Schrank. Sein kleiner Hund sei jetzt traumatisiert. Der Mieter findet das nicht mehr normal! Auf meine Frage hin, wer das gewesen sein könnte, meint er, es müsse jemand von der Stiftung Wohnhilfe

gewesen sein. Da ausser ihm nur wir einen Schlüssel zur Wohnung haben. Ich verlasse die Wohnung mit einem Lächeln im Gesicht und grossen Fragezeichen. Über meine Begegnung informiere ich das Begleitteam, da ich sie nicht einordnen kann.

Einem anderen Mieter wurde aufgrund nicht bezahlter Rechnungen der Stromanschluss plombiert, worauf er ein Kabel in den Keller legte und sich den Strom von dort abzapfte. Als diese Möglichkeit unterbunden wurde, manipulierte er den Sicherungskasten in seiner Wohnung und bezog von dort den Strom. In solchen Fällen biete ich den Elektriker auf, um die Sache wieder in Ordnung zu bringen.

Mein Ziel ist es, für die Belange meiner Mieter immer eine gute Lösung zu finden. Sehr oft heisst das, dass externe Handwerker beigezogen werden müssen. Meinen Mietern ist es am liebsten, wenn sie möglichst wenig zu Hause gestört werden. Der Beizug von externen Handwerkern ist für sie meist mit Stress verbunden, weshalb es ihnen weit angenehmer ist, wenn ich das Problem löse oder allfällige Handwerkertermine für sie übernehme. Sie selbst würden eher provisorische, dafür aber rasche Lösungen bevorzugen. Dann ist es meine Aufgabe, dafür zu sorgen, dass die Arbeiten gründlich und vollständig ausgeführt werden können, auch wenn dazu mehrere Besuche notwendig sind. Mehrere Besuche bedeuten aber mehrere Störungen, und so kann es gut sein, dass ein Mieter «untertaucht» und für mich nicht mehr erreichbar sein will. Zusammen mit den Sozialarbeitenden und via die anderen Anlaufstellen unserer Mieter versuche ich dann, von ihm die Erlaubnis zu erhalten, die Wohnung in seiner Abwesenheit zu betreten.

Bei der Stiftung Wohnhilfe achten wir auf klare Abläufe und Strukturen und sind stets bestrebt, diese laufend zu verbessern und weiterzuentwickeln, was mir bei meiner Arbeit sehr zugute kommt. Bei unseren Klient*innen ist dies manchmal etwas anders, und so beinhaltet meine Arbeit auch einen sehr grossen spontanen und chaotischen Teil. Fast täglich muss ich mein Arbeitsprogramm, das ich mir vorgenommen habe, verwerfen, weil Klient*innen mit neuen und stets «dringlichen» Anfragen an mich gelangen: Verlorene Schlüssel, vergessene Termine, Mängel, die «sofort» behoben werden müssen und vieles mehr, das nicht aufgeschoben werden kann, weil es für den Klienten gerade jetzt aktuell ist – und morgen aber schon vergessen sein kann.





Mir gefällt dieser spontane und teilweise chaotische Teil meiner Arbeit sehr, er ist abwechslungsreich und fordernd: Rasch eine gute Lösung zu finden ist spannend und erlaubt mir auch, kreativ zu sein und ganz ungewöhnliche Auswege zu finden.

Einen grossen Teil meiner Zeit nimmt die Koordination von Arbeiten mit externen Handwerkern und Dienstleistern in Anspruch. Reparaturen, die wir nicht selbst ausführen können, vergeben wir an auswärtige Betriebe. Habe ich allerdings das Gefühl, dies könne bei einzelnen Mietern nicht ohne unser Mitwirken funktionieren, stelle ich sicher, dass jemand von uns vor Ort ist. So Sorge ich dafür, dass die Stiftung Wohnhilfe auch in technischen Belangen nach aussen hin als verlässlicher Partner wahrgenommen wird. Auch mit Liegenschaftsverwaltungen und Hausbesitzern stehe ich in ständigem Kontakt bezüglich Reparaturen, Mängelbhebungen und Sanierungsarbeiten in den von uns gemieteten Häusern und Wohnungen. Manchmal muss ich hier etwas fordernd und beharrlich sein, doch liegt mir sehr daran, gute Lösungen zu finden, die sich für beide Seiten langfristig als lohnend erweisen. Auch hier soll die Stiftung Wohnhilfe als verlässlicher Partner wahrgenommen werden. Gerade aktuell kam eine Liegenschaftsverwaltung auf uns zu, bei welcher wir seit einem guten Jahr eine Wohnung angemietet hatten. Über Social Media sind sie auf einen obdachlosen Mann aufmerksam geworden, welcher dringend eine Wohnung brauchte. Die Liegenschaftsverwaltung wollte dem Mann eine Wohnung zur Verfügung stellen, jedoch nur, wenn wir den Mieter begleiten und der Mietvertrag über die Stiftung läuft. Innert weniger Tage wurde das arrangiert und uns noch eine zusätzliche Wohnung zur Verfügung gestellt.

Aber auch unsere Handwerker, mit denen wir zusammenarbeiten, müssen sich flexibel zeigen: So kann ich beim selben Betrieb manchmal in der Rolle des Bauherrn erscheinen, dann wieder repräsentiere ich die Verwaltung oder erscheine als Mieter. In jeder Rolle bin ich mit unterschiedlichen Kompetenzen versehen, so dass der Weg vom Auftrag bis zur Ausführung für den einzelnen Handwerksbetrieb von Fall zu Fall stark variieren kann.

Im Wohnhilfe-Team pflegen wir einen guten Umgang, es ist wichtig, dass ich alle Teammitglieder gut informiere und ich umgekehrt alle für mich wichtigen Informationen erhalte. Die

Tätigkeits- und Finanzbericht 2019

Gemeinnützige Stiftung Wohnhilfe

Bald könnte man meinen, die Stiftung befasse sich nur mit sich selbst: Auch im Berichtsjahr standen beim Stiftungsrat vor allem Fragen der Organisation auf der Traktandenliste, was aber nicht davon ablenken darf, dass die eigentlichen Aufgaben von unserem Wohnhilfe-Team wahrgenommen werden: Benachteiligten Menschen Wohnraum zur Verfügung zu stellen und sie darin zu unterstützen, selbstständig wohnen zu können.

Doch auch das Team beschäftigte sich mit internen Belangen: Im Zuge der Einführung eines Qualitätsmanagements war beschlossen worden, auch unsere Betriebsstruktur weiterzuentwickeln. Ein erster Workshop unserer Mitarbeiter zeigte deren überaus starke Verbundenheit mit der Stiftung, eine grosse Einsatzbereitschaft, eine angenehme Betriebsgrösse und eine hohe Kundenzufriedenheit. Und ganz nach der Regel, wonach das Bedürfnis nach Vereinfachung interner Strukturen mit der Komplexität der externen Aufgaben wächst, wurde ein Verbesserungspotential in klarer zu definierenden Arbeitsabläufen, Informationsflüssen und Ablagestrukturen geortet, in häufigeren Rückmeldungen und dem Abbau von Bürokratie. Thema war nicht zuletzt der Umgang mit Bedrohungen gerade von Mitarbeitern des Technischen Dienstes oder der Administration, die hier nur auf eigene Erfahrung und nicht auf eine Ausbildung zurückgreifen können. So wichtig wie diese Erkenntnisse war auch der Prozess, den der Workshop im Team auslöste: Wie sieht man seine eigene Funktion, wo möchte man Verantwortung übernehmen, wo sie abgeben? Und wie lässt sich dies in unserem Betrieb umsetzen?

Die organisatorischen Änderungen bildeten Anlass dafür, sich der vertrackten Aufgabe zu stellen, ein Gehaltseinstufungsinstrument zu entwerfen, welches die Gleichbehandlung gewährleisten und geschlechtstypisch unterschiedliche Karriereentwicklungen ausgleichen soll. Die Anwendung dieses neu entworfenen Werkzeugs ist nicht immer einfach, doch scheint es sich zu bewähren.

Mit Blick auf die staatliche Anerkennung als Leistungsanbieter wurde darüber hinaus das Betriebs- und Betreuungskonzept überarbeitet und ein Konzept zur Gewaltprävention entworfen. Sämtliche Unterlagen konnten dem Kanton rechtzeitig eingereicht werden. Lediglich die Revision unserer Betriebskostenrechnung verzögerte sich etwas, da das Prüfungsschema vom Kanton nochmals überarbeitet wurde. Bis zur Anerkennung, die

im Jahr 2020 erfolgen soll, wurden die kantonalen Leistungsvereinbarungen nochmals verlängert.

Schwierig blieb auch im Berichtsjahr die Beschaffung von geeignetem Wohnraum. Grosse Hoffnung bestand zunächst, eine zum Verkauf ausgeschriebene Liegenschaft an der Missionsstrasse zu erwerben, doch ging diese doch an einen anderen Interessenten. Wir bemühten uns zwar, diesem ein Angebot für die Miete der ganzen Liegenschaft zu unterbreiten, doch wurde dieses hinfällig, nachdem sich zeigte, dass mittelfristig ein Umbau geplant war.

Erfolg wurde aber unseren Anstrengungen beschieden, ein 14 Wohnungen beherbergendes Haus an der Markgräflerstrasse für unsere Zwecke zu gewinnen. Nachdem wir zunächst versucht hatten, selbst die dazu nötigen Mittel beizubringen, zeigte sich zu unserer grossen Freude die Stiftung Habitat bereit, die gut unterhaltene Liegenschaft zu erwerben und an uns weiterzuvermieten. Die Verhandlungen liefen noch im Berichtsjahr, der eigentliche Kauf erfolgte im Jahr 2020. Die Wohnungen sind zwar alle vermietet, doch beabsichtigen wir, die Mieterfluktuation zu nutzen, um die Wohnungen mittelfristig unserer Klientel zur Verfügung zu stellen. Die sehr offene und unkomplizierte Zusammenarbeit mit der Stiftung Habitat war von beiden Seiten schon seit längerer Zeit angestrebt worden, und wir hoffen sehr, diese auch in anderen Projekten weiterführen zu können.

Die Jahresrechnung schliesst mit einem erwarteten Verlust, der grösstenteils dem Erwerb zweier Elektrofahrzeuge geschuldet ist. Dann fielen die Kosten für unser 40-jähriges Jubiläum und den dafür gedrehten Kurzfilm über unsere Wohnbegleitung an. Dank der Beiträge, die wir auch im Berichtsjahr vor allem von der AG für billige Wohnungen und dem Hilfsfonds WGN entgegennehmen durften, konnte dieser Verlust bis auf das ausgewiesene Ergebnis vermindert werden. Diesen Spendern sowie den Institutionen, die uns ihre Liegenschaft zu bewusst günstigen Konditionen überlassen, sei an dieser Stelle herzlichst gedankt.



Axel Delvoigt, Sekretär des Stiftungsrats

Bilanz

Per 31. Dezember 2019 (Beträge in CHF)

	2019	2018
AKTIVEN		
· Flüssige Mittel	746'886.89	894'936.00
· Forderungen aus Lieferungen & Leistungen	98'381.75	84'429.12
· Mietzinsdepots (verpfändet, nicht frei verfügbar)	126'645.66	124'914.94
· Verrechnungssteuern	4'593.75	3'500.00
· Aktive Rechnungsabgrenzung	82'592.70	81'431.80
Total Umlaufvermögen	1'059'100.75	1'189'211.86
· Beteiligungen	600'000.00	600'000.00
· Sachanlagen	9.00	8.00
Total Anlagevermögen	600'009.00	600'008.00
Total Aktiven	1'659'109.75	1'789'219.86
PASSIVEN		
· Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	5'703.85	5'820.35
· übrige Verbindlichkeiten	116'115.53	194'365.65
· Passive Rechnungsabgrenzung	65'156.70	58'418.90
Total kurzfristiges Fremdkapital	186'976.08	258'604.90
· Fonds Lebensqualität	284'432.73	284'432.73
· Fonds Organisationsentwicklung/Betreuungsprojekte	462'448.97	462'448.97
· Fonds Wohnungen	292'828.80	292'828.80
Total langfristiges Fremdkapital	1'039'710.50	1'039'710.50
Total Fremdkapital	1'226'686.58	1'298'315.40
· Stiftungskapital	490'904.46	490'904.46
· Jahresgewinn	-58'481.29	0.00
Total Eigenkapital	432'423.17	490'904.46
Total Passiven	1'659'109.75	1'789'219.86

Erfolgsrechnung

2019 (Beträge in CHF)

	2019	2018
ERTRAG		
· Mietzinseinnahmen	1'684'201.85	1'664'631.00
Erlösminderungen	-3'500.00	0.00
Mieten netto	1'680'701.85	1'664'631.00
· Ertrag aus Wohnungsunterhalt	8'845.00	2'976.60
Erlösminderungen	-4'142.02	-8'684.17
	4'702.98	-5'707.57
· Begleitungsuschalen	813'634.30	846'646.95
Erlösminderungen	326.34	-2'964.00
	813'960.64	843'682.95
Total Betriebsertrag	2'499'365.47	2'502'606.38
AUFWAND		
· Personalaufwand	984'400.90	878'844.01
· Mieten	1'220'633.20	1'197'756.10
· Liegenschaftsunterhalt	97'015.99	89'384.97
· Unterhalt, Reparaturen Fahrzeuge	15'991.92	13'708.43
· Strom, Gas, Wasser	91'365.70	86'075.95
· Versicherungen/Gebühren	13'006.00	14'567.55
· Verwaltungsarbeiten Dritter	44'433.55	39'077.95
· Aufwand in der Wohnbegleitung	1'626.42	3'027.51
· Büro- und Verwaltungskosten	78'965.73	77'694.66
· Kosten Jubiläum 2019	31'759.75	0.00
· übriger Betriebsaufwand	0.00	0.00
· Abschreibung Fahrzeuge	46'399.00	0.00
Total Betriebsaufwand	2'625'598.16	2'400'137.13
Betriebsgewinn vor Zinsen und Fondsrechnung	-126'232.69	102'469.25
· Einnahmen Spenden von Dritten	47'400.00	49'550.00
· Auslagen Klienten	-6'119.15	-4'417.30
· sonstiger Ertrag	5'750.75	5'738.08
· Ausserordentlicher Erfolg	7'800.55	-20'901.05
· Finanzertrag	15'042.52	11'170.39
· Finanzaufwand	-2'123.27	-2'119.72
Jahresergebnis vor Fondsrechnung	-58'481.29	141'489.65

	2019	2018
Jahresergebnis vor Fondsrechnung	-58'481.29	141'489.65
· Fonds Lebensqualität: Zuweisung an Fonds Lebensqualität	0.00	-49'550.00
	0.00	-49'550.00
· Fonds Organisationsentw./Betr.projekte: Zuweisung an Fonds Organisationsentw./Betr.projekte	0.00	0.00
	0.00	0.00
· Fonds Wohnungen: Zuweisung an Fonds Wohnungen	0.00	-91'939.65
	0.00	-91'939.65
Jahresergebnis	-58'481.29	0.00

Bericht Revisionsstelle:





Hierarchien sind flach und die Wege kurz, auch zum Stiftungsrat, der sein Ressort Liegenschaften stets mit einem Architekten besetzt, den ich rasch und unkompliziert beiziehen kann.

Meine Arbeit darf ich selbstständig ausführen und viele Entscheide treffen, ohne extra Rücksprache nehmen zu müssen. Als «Technischer Dienst» habe ich zwar stets einen Werkzeugkoffer bei mir, den ich regelmässig nutze. Wichtigstes Werkzeug ist aber mein Mobiltelefon und die ergänzende Arbeit am Computer. Dies vor allem, seitdem mir auch die Suche neuer Einzelwohnungen und Liegenschaften obliegt und ich hier mehrere Suchabos auf Webseiten laufen habe, die es zu prüfen gilt. Die meisten Wohnungen werden uns allerdings aufgrund guter Erfahrungen direkt von Liegenschaftsverwaltungen angeboten. Dieser breite Tätigkeitsbereich mit der Möglichkeit, sowohl handwerkliche Arbeit als auch Kopfarbeit verrichten zu können, entspricht mir sehr. Meist arbeite ich alleine, brauche ich aber Unterstützung, erhalte ich diese schnell und unkompliziert.

Mein Beruf hat auch seine unschönen Seiten. Stark vermüllte Wohnungen nach einem Auszug, Ungeziefer, überall verteilte Körperausscheidungen aller Art und die üblen Gerüche vor allem in Wohnungen von starken Rauchern belasten mich in der Regel nicht. Wirklich unangenehm sind für mich aggressive oder gar gewalttätige Klienten. Es gab eine Phase, in der es kurz hintereinander zu mehreren solchen unguten Begegnungen kam. Das hat mich schon belastet und auch etwas geprägt.

Für die Zukunft wünsche ich mir, dass wir zusätzliche Hausbesitzer und Liegenschaftsverwaltungen gewinnen. Damit wir weiteren Wohnraum beschaffen können, um diesen Menschen anzubieten, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind.



Christian Flubacher, Technischer Dienst

Das leidige Thema der Wohnungssuche

Wussten Sie, dass in Basel-Stadt (ohne Riehen und Bettingen) im Jahr 2019 von insgesamt 89'419 Haushalten 43'125 Single-Haushalte sind? Das sind 48,23 %, also praktisch die Hälfte aller Haushalte. Oder anders, bei einer Wohnbevölkerung von insgesamt 194'467 Personen leben 46'769 allein, oder 24.05 %, also jede vierte Person. Damit weist Basel schweizweit im Verhältnis zu den Gesamthaushalten die grösste Anzahl an Einzelhaushalten auf.

Insgesamt hat Basel-Stadt gemäss dem Statistischen Amt 111'488 Wohnungen, davon sind 11'419 1-ZW- und 26'300 2-ZW. Unser Augenmerk liegt bei diesen zwei Kategorien, weil sich unser Angebot der Wohnbegleitung in aller Regel an Einzelpersonen richtet. Wie Sie unserer Statistik weiter hinten in dieser Broschüre entnehmen können, verfügt die Stiftung Wohnhilfe per Ende 2019 über 137 Wohnungen, davon sind 64 1-ZW und 55 2-ZW. In 78 dieser Wohnungen findet eine Wohnbegleitung statt, in den übrigen wird keine solche benötigt. Grössere Wohnungen werden an Paare oder Familien vermietet, die auf dem übrigen Wohnungsmarkt benachteiligt sind.

Der Wohnungsbestand hat in unserem Kanton seit 2014, dem Höhepunkt der Wohnungsnot in unserer Stadt, kontinuierlich zugenommen, ebenso die Leerstände. Bei den Einzimmerwohnungen gab es am Stichtag der statistischen Erhebung (30.6.) im Jahr 2014 gerade mal 25, bei den 2-ZW lediglich 51 freie Wohnungen. 2019 hingegen waren es bei diesen Wohnungsgrössen immerhin 186 beziehungsweise 327 Leerwohnungen. Es sind seit 2014 796 1-ZW hinzugekommen, bei den 2-ZW gar deren 1'605.

Von diesen neu entstandenen Wohnungen sind aufgrund der Miethöhe jedoch nur wenige für unsere Klient*innen erschwinglich, die aufgrund ihrer Einschränkungen IV- oder Sozialhilfebezüger sind. Somit bleibt für diese Menschen die Wohnungsnot akut.

Im Juni 2018 stimmte die Basler Bevölkerung mit deutlichem Mehr der Volksinitiative «Recht auf Wohnen» zu, für welche die Regierung nun im März 2020 Umsetzungsbeschlüsse vorlegte. So sollen bis ins Jahr 2035 über 1'000 neue und preisgünstige Wohnungen in Eigeninvestition des Kantons gebaut werden und dessen Portfolio von bereits bestehenden 2'000 Wohnungen ergänzen, welche im Marktvergleich mehrheitlich





günstig sind. Auf diversen Arealen (Westfeld, Volta Nord, Areal Klybeck u.a.) sollen Wohnbauareale entstehen, in welchen mindestens ein Drittel preisgünstiger Wohnraum geschaffen werden soll.

Ausserdem soll eine öffentlich-rechtliche Wohnbaustiftung gegründet werden, welche die Bereitstellung von günstigem Wohnraum primär für Haushalte mit tiefem Einkommen bezweckt. Sie fokussiert dabei vor allem bestehenden Wohnraum durch die Übernahme privater Liegenschaften, die ohne Gewinnabsicht vermietet werden sollen.

Hinzu kommen weitere Massnahmen der Regierung, die speziell auf Menschen zugeschnitten sind, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind, wie das Projekt «Housing First», welches bedingungslos Wohnraum an Personen mit eingeschränkter Wohnkompetenz zur Verfügung stellen soll. Oder die Erweiterung des Angebots von «IG Wohnen», welche durch ihre Wohnungsvermittlung den Vermietern Sicherheiten bietet. Als Antwort auf vereinzelt in der Presse porträtierte «Gammelhäuser», in welchen Einzelzimmer mit Mitbenützung von Bad, Toilette und Küche unter teils prekären hygienischen Verhältnissen zu massiv überteuerten Preisen an Bedürftige vermietet werden, wurde eine «Koordinationsstelle für prekäre Wohnverhältnisse» geschaffen, die bei der Sozialhilfe angesiedelt ist.

Diese durchaus guten und lösungsorientierten Vorschläge der Basler Regierung ändern aber nichts daran, dass aktuell zu wenig bezahlbarer Wohnraum für unser Klientel vorhanden ist. Trotz laufender Suche nach passenden 1-ZW und 2-ZW konnten wir im Jahr 2019 keinen einzigen neuen Mietvertrag abschliessen, mussten aber eine Wohnung wegen Sanierung der Liegenschaft abgeben.

Wir suchen daher dauernd weitere 1-ZW und 2-ZW, wie Sie folgender Ausschreibung entnehmen können.



Daniel Müller, Geschäftsleiter

Wer sind wir?

Die Gemeinnützige Stiftung Wohnhilfe bietet Wohnraum für Menschen mit eingeschränkter Wohnkompetenz.

Sie begleitet ihre Mieter in allen Belangen des Wohnens, um Schwächen in der Wohnkompetenz auszugleichen und so einerseits Obdachlosigkeit zu vermeiden, andererseits aber Liegenschaftseigentümern die Gewissheit zu geben, dass mit dem Wohnraum korrekt umgegangen wird.

Für diese Tätigkeit besteht eine Leistungsvereinbarung mit dem Kanton Basel-Stadt.

Was benötigen wir?

Wir suchen einzelne **1-ZW und 2-ZW**, damit wir diese untervermieten können. Die Mietzinse müssen bei **1-ZW unter CHF 720** zuzüglich Nebenkosten liegen, bei **2-ZW bei maximal CHF 1050** inklusive Nebenkosten.

Ausserdem sind wir interessiert am **Erwerb oder der Anmietung ganzer Liegenschaften** mit vorwiegend günstigen 1-ZW und 2-ZW, übernehmen die gesamte Verwaltung und kümmern uns um deren Unterhalt.

Was macht die Vermietung an die Stiftung Wohnhilfe so interessant?

Sie erhalten einen **solventen Mieter** und einen tagsüber gut erreichbaren, **kompetenten Ansprechpartner**.

Die sonst bei einem Mieterwechsel anfallenden Instandstellungen (Malerarbeiten etc.) werden von uns übernommen, da ein Wechsel unserer Untermieter für Sie als Hauptvermieter **keine Instandstellungsarbeiten** auslöst.

Sie helfen mit, die **Obdachlosigkeit in unserer Stadt zu vermeiden**, und tragen dazu bei, auch in sozial belasteten Quartieren eine **für Nachbarn angenehme Wohnsituation** zu schaffen.

wohnhilfebasel.ch

Wohnungsvermietung an die Stiftung



Wohnhilfe
Basel

Wie Sie uns erreichen?

Tel. 061 683 18 88 oder info@wohnhilfebasel.ch



Wohnhilfe
Basel

Der Stiftungsrat



Peter Kury, Präsident des Stiftungsrats
Sozialarbeiter HFS, Geschäftsleiter SPITEX
Allschwil-Binningen-Schönenbuch



Iris Haueter Hessami, Stiftungsrätin
MLaw, Leiterin Human Resources
Swiss Tropical and Public Health Institute Basel



Florence Kaeslin, Stiftungsrätin
dipl. NPO-Betriebsökonomin NDS/FH,
dipl. Sozialpädagogin FH,
Geschäftsleiterin des Vereins für
Sozialpsychiatrie BL



Elvan Sahin, Stiftungsrat
Mitglied der Geschäftsleitung
und Leiter Fund Operations der J. Safra Sarasin
Investmentfonds AG, Basel



Monique Sauter, Stiftungsrätin
GGG-Delegierte; ehem. Präsidentin der
Aktionsgemeinschaft für die Juden in Weiss-
russland



Peter Zinkernagel, Stiftungsrat
dipl. Architekt ETH/SIA, alt Grossrat Basel-
Stadt, alt Einwohnerrat Riehen



Axel Delvoigt, Sekretär des Stiftungsrats
Dr. iur., Advokat, Fachanwalt SAV
Haftpflicht und Versicherungsrecht
Delvoigt Leitner Waldmann Advokaten, Basel



Bruno Lötscher, Berater
Zivilgerichtspräsident Basel-Stadt

Team



Daniel Müller-Füllemann, Leiter Wohnhilfe
Renate Baldauf, Wohnbegleiterin
Caroline Forster, Buchhaltung
Christian Flubacher, Technischer Dienst
Elke Gass-Eichhorn, Administration
Simon Wernet, Wohnbegleiter
Sophia Tönshoff, Wohnbegleiterin
Mi Hwa Silvana Marchal, Technischer Dienst
Dieter G. Peter, Wohnbegleiter
Sonia Poles, Wohnbegleiterin

Geschäftsstelle Gemeinnützige Stiftung Wohnhilfe

Gärtnerstrasse 99
Postfach 4019 Basel
061 683 18 88, info@wohnhilfebasel.ch
Spendenkonto: PC 40-28720-8

Sie können sich zu folgenden Zeiten ohne
Anmeldung bei uns informieren:
Mittwoch 14 – 16.30 Uhr, Freitag 9 – 11.30 Uhr

wohnhilfebasel.ch



Wohnungen

am 31. Dezember 2019: **137**
(Vorjahr 138)

64 ⁽⁶⁵⁾: Zimmer – 1 / 1 ½
55 ⁽⁵⁵⁾: Zimmer – 2 / 2 ½
14 ⁽¹³⁾: Zimmer – 3 / 3 ½
4 ⁽⁴⁾: Zimmer – 4 / 4 ½

Begleitungen

am 31. Dezember 2019: **78** (Vorjahr 76)

Wohnbegleitung und –integration

6 ⁽¹²⁾: > 8 Std. / Monat
30 ⁽²⁴⁾: 5 bis 7 Std. / Monat
31 ⁽³⁰⁾: < 5 Std. / Monat

Projekt «junge Erwachsene»

8 ⁽⁵⁾: > 8 Std. / Monat – Stufe 1+2
3 ⁽⁵⁾: < 8 Std. / Monat – Stufe 3+4

davon:

22 ⁽²⁰⁾: Frauen
56 ⁽⁵⁶⁾: Männer
48 ⁽⁴⁸⁾: IV-Rentenbezüger

Ø-Alter: **44.8** ^(45.3)



Wohnhilfe Basel

Gärtnerstrasse 99
Postfach 4019 Basel
061 683 18 88, info@wohnhilfebasel.ch
Spendenkonto: PC 40-28720-8

Sie können sich zu folgenden Zeiten ohne
Anmeldung bei uns informieren:
Mittwoch 14 – 16.30 Uhr, Freitag 9 – 11.30 Uhr

wohnhilfebasel.ch



Die Stiftung Wohnhilfe steht als C-Organisation unter dem Patronat
der GGG Gesellschaft für das Gute und Gemeinnützige Basel.