



Wohnhilfe
Basel

20

**Der «durchmischte»
Wohnungsbau**

Soziales Engagement
von Wohnungvermietern

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



Martin Pfister, Stiftungsrat
Architekt BSA SIA,
Martin Pfister Architekten AG Basel



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
Aktiongemeinschaft für die Juden in
Weissrussland



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



Bruno Lötscher, Berater
ehem. Zivilgerichtspräsident Basel-Stadt

Team

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

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

Vorwort

Stiftung Wohnhilfe

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

«Wir wollen ein sozial durchmischtes Basel, das die Vielfalt der Lebensentwürfe und -entwicklungen widerspiegelt und uns auch in seinem Erscheinungsbild zeigt, was die Grundfesten unserer Gesellschaft sind: Gewährung von Freiheit dem Einzelnen gegenüber, Übernahme von Verantwortung der Gesellschaft gegenüber, gegenseitiger Respekt und Solidarität unter den Bewohnern.»

Diese in der letztjährigen Strategiesitzung formulierte Vision – unser <politisches Credo>, wie es der Stiftungsrat nennt – soll uns den Rahmen zeichnen, in den wir unser Wirken stellen. Wir wollen zu einem Stadtbild beitragen, das nicht nur verschiedene Arten präsentiert, sein eigenes Leben zu gestalten, sondern auch zeigt und zeigen darf, was das Schicksal mit uns Menschen anstellt. Wir wollen eine Stadt, die uns Freiheit in der Lebensgestaltung belässt, wo sich der Einzelne aber auch als Teil des Ganzen sieht, Verantwortung übernimmt, andere Lebensverläufe respektiert und dort hilft, wo es nötig ist.

Unser Beitrag zu diesem sozialen Stadtbild geht dahin, erschwinglichen Wohnraum für Menschen zu schaffen, die finanziell oder gesundheitlich angeschlagen sind und Gefahr laufen, obdachlos zu werden. Das ist kein einfaches Unterfangen und schon gar keines, das wir auch nur annähernd alleine leisten könnten. Dazu braucht es die Hilfe von Ihnen. Auf den folgenden Seiten wollen wir daher einige wenige Denkanstösse für Grundeigentümer geben, denen wie uns bewusst ist, dass sich Fortunas Rad nicht nur stets aufwärts, sondern gleichzeitig auch stets abwärts bewegt, und die daher bereit sind, das Glück ihrer Lebensumstände mit anderen zu teilen und sich sozial zu engagieren.

Weltweit haben wir im vergangenen Jahr bemerkt, wie rasch sich dieses Rad drehen kann: Die Pandemie stellte sowohl für unsere Klientel wie für uns eine beachtliche Herausforderung dar. Es tat gut zu sehen, dass sich hier die Arbeiten bewährten, die wir in den vergangenen Jahren in die Organisationsentwicklung und Strukturierung von Arbeitsabläufen gesteckt haben. Unser Team unter der Leitung von Daniel Müller konnte die unerwarteten neuen Anforderungen glänzend meistern. Dafür bin ich allen sehr, sehr dankbar.

Besonders gefreut hat mich, dass wir im vergangenen Jahr die Zusammenarbeit mit der Stiftung Habitat vertiefen konnten. Die Stiftung Habitat teilt mit uns das Anliegen, günstigen Wohnraum in Basel zu schaffen und zu erhalten. Während sie den Fokus mehr auf attraktiven Wohnraum mit vielen Begegnungsmöglichkeiten legt, steht bei uns im Vordergrund, Menschen ein selbständiges Wohnen zu ermöglichen, die eher am Rand der Gesellschaft stehen. In dieser Hinsicht ergänzen wir uns ausgezeichnet, was sich nicht nur bei der Entwicklung des von uns gemeinsam eingegebenen Projekts für die <Papageienhäuser> zeigte. Vielmehr durften wir auch etliche Wohnungen, darunter eine ganze Liegenschaft an der Markgräflerstrasse, von der Stiftung Habitat zur Weitervermietung übernehmen.

«Was alle angeht,
können nur alle lösen.»

Dürrenmatt, Die Physiker

Waren es früher vor allem Alleinerziehende oder sucht- und psychischkranke Personen, die auf dem Wohnungsmarkt kaum bestehen konnten, sind es heute vermehrt Menschen, die wegen ihres niedrigen Erwerbseinkommen darauf angewiesen sind, günstigen Wohnraum zu erhalten. Derzeit werden rund die Hälfte unserer Wohnungen an Personen weitervermietet, die keine Wohnbegleitung, aber einen niedrigen Mietzins benötigen. Hier sind wir sehr auf Ihre Unterstützung angewiesen und suchen dringend weitere Wohnungen.

Mein besonderer Dank gilt meinen Kolleg*innen im Stiftungsrat für die tatkräftige, ideenreiche, sachkundige und stets unkomplizierte Zusammenarbeit, und ganz besonders dem Wohnhilfeteam für ihren grossartigen Einsatz auch in schwierigem Umfeld. Es tut gut, immer wieder zu vernehmen, wie sich hier reiche Erfahrung mit engagiertem Willen vereint. Ich bin stolz darauf, solche Mitarbeiter*innen in unserer Stiftung zu wissen: Danke!



Peter Kury, Präsident



Der «durchmischte» Wohnungsbau

Soziales Engagement von Wohnungsvermietern

«Wir wollen ein sozial durchmisches Basel, das die Vielfalt der Lebensentwürfe und -entwicklungen widerspiegelt», so lautet auszugsweise die politische Grundhaltung unserer Stiftung. Damit wiederholen wir, was in anderen Worten schon im Basler Wohnraumförderungsgesetz (WRFG) steht, wenn dieses den Erhalt und die Schaffung von «vielfältigem, unterschiedlichen Ansprüchen genügendem Wohnraum» bezweckt und damit auch eine «ausgewogene Gesellschaftsstruktur» begünstigen möchte – ein Ziel, dem man sich kaum verschliessen kann.

Als Stiftung Wohnhilfe legen wir im Rahmen der sozialen Durchmischung unser Augenmerk auf die im Wohnungsmarkt besonders benachteiligten Personen: Personen, die es wegen geringen Einkommens, Betreibungen oder einer durch Sucht- oder psychische Erkrankung bewirkte mangelnde Wohnkompetenz schwer haben, eine Wohnung zu finden oder eigenständig darin leben zu können. 83.5 % der armutsbetroffenen Haushalte der Schweiz weisen keine angemessene Wohnversorgung auf, ergab eine 2015 durchgeführte Bestandsaufnahme, sowie 57.1 % der Personen in sogenannten prekären Lebenslagen mit einem Einkommen bis 20 % über dem Existenzminimum!¹

Der Ruf nach bezahlbarem Wohnraum ist uralte: Vor genau 500 Jahren stiftete Jakob Fugger die heute älteste Sozialbausiedlung der Welt, die Fuggerei in Augsburg, die noch heute gut 140 Wohnungen für einen Jahresmietzins von 0.8 Euro anbietet (nebst der Verpflichtung, täglich ein Vaterunser, ein Glaubensbekenntnis und ein Ave-Maria für die Stifterfamilie zu sprechen). – In Basel wird unter preisgünstigem Wohnen etwas anderes verstanden. Nach dem Basler Wohnraumförderungsgesetz gelten Mietwohnungen als preisgünstig, wenn die Land- und Erstellungskosten für 1-Zimmer-Wohnungen maximal CHF 280'000, für 2-Zimmer-Wohnungen CHF 380'000 und für 3-Zimmer-Wohnungen CHF 480'000 betragen.² Rechnet man mit einem Nettomietzins (ohne Nebenkosten) von 5 % der Anlagekosten, gilt somit der monatliche Mietzins einer 1-Zimmer-Wohnung von CHF 1'167, einer 2-Zimmer-Wohnung von CHF 1'583 und einer 3-Zimmer-Wohnung von CHF 2'000 als preisgünstig.

¹ Bundesamt für Sozialversicherung (Hg.), Wohnversorgung in der Schweiz, Bestandsaufnahme über Haushalte von Menschen in Armut und prekären Lebenslagen, Bern und Basel 2015, S. 1.

² § 1 der kant. Wohnraumförderungsverordnung (WRFV) i.V.m. Art. 3 Verordnung des BWO über die Kostenlimiten und Darlehensbeträge für Miet- und Eigentumsobjekte.

Zum Vergleich: Seit 2021 rechnet man für Bezüger von AHV / IV-Ergänzungsleistungen (EL) mit einem monatlichen Bruttomietzins (inkl. Nebenkosten) von CHF 1'370, für Zwei-Personen-Haushalte von CHF 1'620 und für 3-Personen-Haushalte von CHF 1'800.³ Bei einem 1-Personen-Haushalt kann sich ein EL-Bezüger eine «preisgünstige» Wohnung vielleicht gerade noch leisten. Schon für einen 2-Personen-Haushalt sind solche preisgünstigen Wohnungen zu teuer. Dies gilt erst recht für Sozialhilfebezüger. Hier wird für einen 1-Personen-Haushalt maximal ein Nettomietzins von CHF 770, für einen 2-Personen-Haushalt von CHF 1'070 und für einen 3-Personen-Haushalt von CHF 1'350 erstattet.⁴ Mietzinsbeiträge sind grundsätzlich nur für Familien mit Kindern erhältlich.

WOHNUNGS-GRÖSSE	PREISGÜNSTIGE NETTOMIETE	EL-ANSATZ BRUTTOMIETE	SOZIALHILFE NETTOMIETE
1-Zi – 1 Pers.	CHF 1'167	CHF 1'370	CHF 770
2-Zi – 2 Pers.	CHF 1'583	CHF 1'620	CHF 1'070
3-Zi – 3 Pers.	CHF 2'000	CHF 1'800	CHF 1'350

Neue Wohnungen zu erstellen, welche auch Mehrpersonen-Haushalten mit Sozialhilfe- oder EL-Bezügern offenstehen, ist damit eine grosse Herausforderung. Dies gilt umso mehr, als Wohnungen in Genossenschaften nicht nur deshalb armutsbetroffenen Haushalten verwehrt sind, da die Vergabepaxis kaum Betreibungen toleriert, sondern auch, weil meist der Erwerb von Anteilsscheinen verlangt wird, die von Personen am Existenzminimum nicht geleistet werden können. So erstaunt es nicht, dass heute Leute in prekären Lagen vor allem in älteren Häusern leben: Während der Mietpreisindex, der vor allem Bestandesmieten enthält, zwischen den Jahren 2000 und 2017 um 25 % gestiegen ist, stieg der sich vor allem aus Neuabschlüssen zusammensetzende Angebotspreisindex für Mietwohnungen im selben Zeitraum um ganze 50 %.⁵

Die Schere zwischen Alt- und Neubauten wird sich noch weiter öffnen, wenn die Anzahl Haushalte und damit die Nachfrage nach Wohnungen in den nächsten 30 Jahren von heute 1.3 Mio. auf 1.7 Mio. steigen wird, wie es das Bundesamt für Statistik prognostiziert.⁶ Bei steigender Lebenserwartung und

³ Art. 10 ELG
⁴ Unterstützungsrichtlinien 2021 Ziff. 10.4.1
⁵ Zehner/Enzler, Günstiger Wohnraum bleibt ein Thema, in: Die Volkswirtschaft 3 / 2018 S. 56.
⁶ BWO (Hg.), ETH Wohnforum – ETH CASE (2016). Mikro-Wohnen / Cluster-Wohnen. Evaluation gemeinschaftlicher Wohnformen für Kleinsthaushalte. Zusammenfassung.





gleichzeitig tendenziell sinkenden Renten dürften immer mehr Menschen in prekäre Einkommenslagen geraten und der Ruf nach bezahlbaren Wohnungen immer lauter werden.

Der Preisunterschied zwischen Alt- und Neubauwohnungen zeigt, dass es primär darum gehen muss, sehr günstigen bestehenden Wohnraum zu erhalten: Wird eine Baute abgerissen und durch einen Neubau ersetzt, werden zwar meist mehr Wohnungen geschaffen, doch geht gleichzeitig sehr günstiger Wohnraum auf Dauer verloren. Hier ist in erster Linie der Kanton gefordert, der in § 11 der Kantonsverfassung das Recht auf Wohnen als Grundrecht anerkennt und nach § 34 den Erhalt bestehenden bezahlbaren Wohnraums in allen Quartieren zu fördern hat. Er kann auch Grundstücke zur Schaffung von neuem und zur Förderung von Sanierung, Um- und Ausbau von bestehendem Mietwohnraum erwerben und an gemeinnützige Wohnbauträger im Baurecht abgeben.⁷

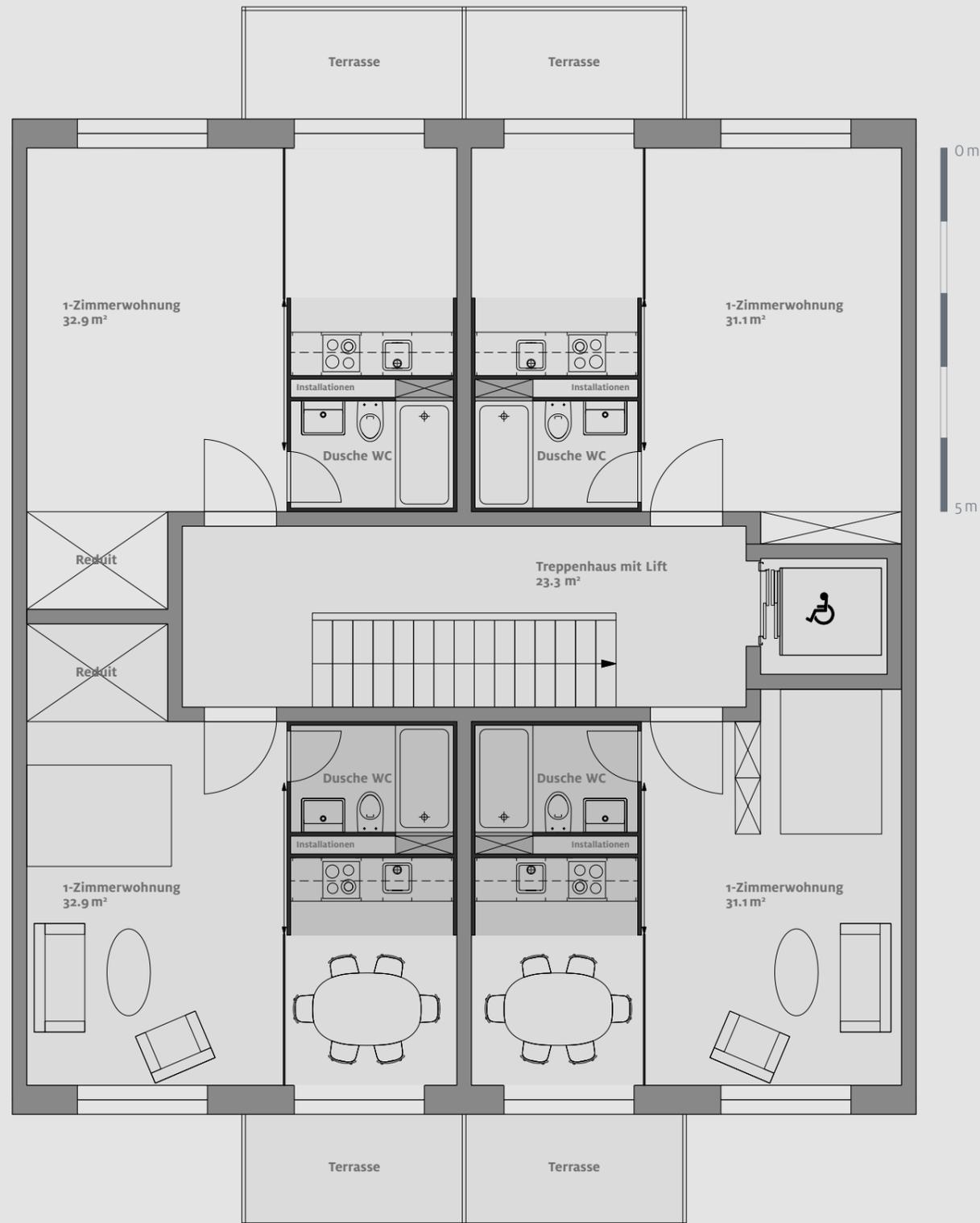
Hier zeigt allerdings das in Basel für Baurechte verwendete Partnerschaftsmodell, bei welchem sich die Parteien den Liegenschaftsertrag nach Massgabe des sich verändernden Werts ihrer Kapitaleinsätze teilen, seine Schwächen: Da der Landpreis regelmässig steigt, der Gebäudewert aber mit der Zeit abnimmt, wird der Anteil des Kantons am Liegenschaftsertrag immer grösser, so dass im Zeitpunkt, in welchem Sanierungen anstehen, gleichzeitig auch der grösste Anteil des Liegenschaftsertrags als Baurechtszins dem Kanton zu entrichten ist: Für den Baurechtsnehmer bleibt genau dann der kleinste Teil vom Mietzinseingang übrig, wenn die teuersten Arbeiten anstehen. Da sich die Entwicklung des Landpreises nicht zuverlässig vorhersehen lässt, ist es hier schwierig, genügende Vorsorge zu treffen. Demgegenüber wird im Zürcher Modell die künftige Entwicklung vorweggenommen und der Wert des Baurechts in einer Einmalzahlung abgegolten, so dass für den Baurechtsnehmer eine grössere Planungssicherheit besteht. – Es bleibt daher zu hoffen, dass der Kanton und andere Baurechtsgeber sich hier ihrer Verantwortung bewusst werden und im Baurechtsvertrag eine Ventilklausel aufnehmen, welcher den maximalen Anteil des Baurechtszinses am Liegenschaftsertrag fixiert.

Den Ruf nach günstigem Wohnraum aber bloss an den Staat zu richten, greift zu kurz und hätte letztlich nur eine Umlagerung

⁷ § 13 des basel-städtischen Wohnraumförderungsgesetzes (WRFG)

Ein praktikabler Grundriss

Idee für ein flexibles Wohnungskonzept



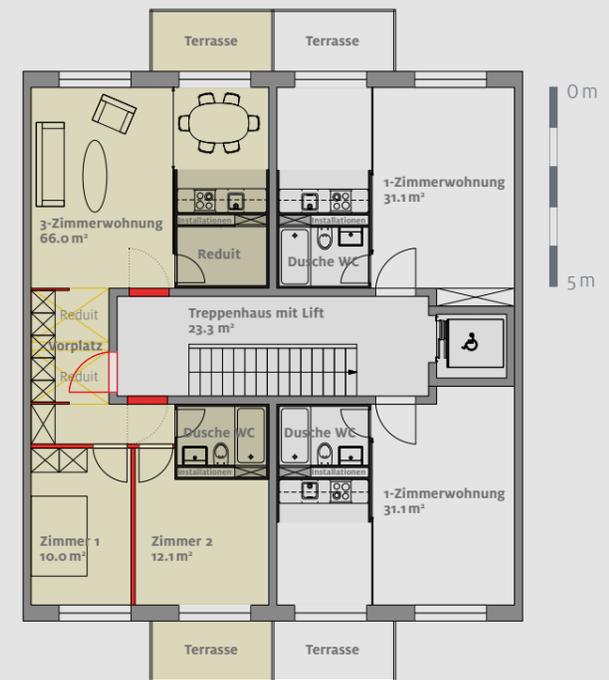
Vier 1-Zimmerwohnungen:



Zwei 1-Zimmerwohnungen horizontal zusammengelegt:



Zwei 1-Zimmerwohnungen vertikal zusammengelegt:



der Steuerlast auf die jüngeren und kommenden Generationen zur Folge. Angesprochen sind vielmehr wir alle auch als Private, wenn uns an einem sozialen Frieden und an einem wohllichen Basel liegt.

Was können Sie als Liegenschaftseigentümer und was können wir als Stiftung Wohnhilfe hier tun?

Um bestehenden günstigen Wohnraum zu erhalten, sind wir gerne bereit, ganze Mehrfamilienhäuser oder auch einzelne Wohnungen in Miete zu übernehmen und Sie von der administrativen und technischen Verwaltung, aber auch vom Delkredererisiko zu entlasten. Dabei haben wir nicht nur immense Erfahrungen im Umgang mit Mieter*innen von günstigem Wohnraum, sondern auch darin, wie Gebäude günstig, aber langlebig zu unterhalten sind.

Sanierungen sind sorgfältig zu planen und allenfalls mit Erweiterungsbauten so zu kombinieren, dass sie langlebig sind und nicht schon in 30 Jahren weitere umfassende Massnahmen notwendig machen. Nur so kann ein Mietzins auf Dauer niedrig belassen werden. Auch hier sind wir gerne bereit, Sie mit Vorschlägen zu unterstützen.

Eignet sich die Bausubstanz nicht für eine Sanierung, so ist auch bei Neubauten darauf zu achten, dass eine Durchmischung der Bewohnerschaft tatsächlich verwirklicht werden kann. Nur durchmischte Wohnformen werden es uns ermöglichen, einerseits Ghettoisierungen zu verhindern, andererseits aber auch das gegenseitige Verständnis für unterschiedliche Lebenssituationen und damit Solidarität unter Nachbarn zu schaffen: Nachbarschaftshilfe wird nur dort erfolgen, wo man seine Nachbarn kennt. Aber auch wer lieber zurückgezogen lebt, fühlt sich besser von einem sozialen Umfeld getragen, wenn sich dieses vielfältig gestaltet. Wir kennen das Phänomen von Altersheimen, die umso unbeliebter sind, je weiter sie vom Zentrum an die Ränder einer Stadt verschoben werden, und es so nicht erlauben, auch bloss durch Beobachtung am sozialen Leben teilzunehmen.

Gerade in unserer Stiftung haben wir es oft mit Menschen zu tun, die so sehr mit ihren eigenen gesundheitlichen und psychischen Problemen zu kämpfen haben, dass sie am liebsten unauffällig und ohne grosse Kontakte zur Nachbarschaft



leben möchten. Sie würden sich in Cluster-Wohnprojekten, die sehr auf die Nutzung von Gemeinschaftsräumen abstellen, und überhaupt in Überbauungen, die zu wenig Anonymität zulassen und wo sie sich ausgestellt vorkommen, nicht wohlfühlen. Trotzdem sind sie in einer Weise zu integrieren, die es ihnen erlaubt, das Mass an Kontakten aufnehmen zu können, zu denen sie sich fähig fühlen.

Wie günstiger neuer Wohnraum aussehen könnte, der diesen unterschiedlichen Anforderungen gerecht wird, zeigen die oben abgedruckten Planskizzen, die für eine typische Parzellenbreite von 12.5 m entworfen wurden. Sie gehen von der Überlegung aus, dass Grundrisse so beschaffen sein sollten, dass sie sich einfach von 1-Zimmer- in 2-Zimmer- oder 3-Zimmer-Wohnungen umwandeln und sich so flexibel an unterschiedliche Wohnmodelle anpassen lassen. Der Sanitär- und Küchenbereich wird dabei als Modul ausgestaltet, das einfach hinzugefügt oder weggenommen werden kann. Die Wohnfläche von rund 31 m² für eine 1-Zimmer-Wohnung ist zwar klein, doch erscheint sie durch die Anordnung in einem Winkel grösser und durch einen vor allem auch für Raucher wichtigen Balkon sehr wohnlich. Eine gute Belüftung und damit ein angenehmes Raumklima werden gewährleistet. Mit günstigen, robusten und zum einfachen Wechseln geeigneten Küchengeräten, gut zu unterhaltenden Bodenbelägen aus Mehrschichtparkett und Wänden mit Raufasertapete belaufen sich die geschätzten Baukosten pro Wohneinheit auf ca. CHF 120'000 bis 170'000.

Schauen Sie sich die Pläne an und melden Sie sich bei uns, wenn Sie sich davon angesprochen fühlen!



Martin Pfister (Pläne)



Axel Delvoigt

Tätigkeits- und Finanzbericht 2020

Gemeinnützige Stiftung Wohnhilfe

Für einmal behandeln wohl sämtliche Jahresberichte dasselbe Thema – die Auswirkungen der Pandemie. Da wollen wir natürlich nicht abseitsstehen.

Wie wir intern mit einer Umstellung der Arbeitsabläufe reagierten, um den staatlichen Vorgaben zu genügen und die Sicherheit des Teams zu gewährleisten, kann man eigentlich auch bei anderen Institutionen nachlesen, lief es doch wohl überall ähnlich ab: Verlagerungen ins Home Office, Sitzungen über Videotelefonie, Dokumentenmanagement via E-Mail – um auch unsere Server vor Virengefahren zu schützen ... – und die steten Anstrengungen des Teams, gegenseitig durch sorgfältiges Zuhören und genaues Beobachten der Mimik am Bildschirm die Momente herauszuspüren, die sonst im persönlichen Umgang beiläufig wahrgenommen werden. Ein Team so zusammenzuhalten, war eine aufreibende Arbeit und belegte viele Ressourcen.

In die Zeit des ersten Lockdowns fiel auch die Einarbeitung unserer neuen Wohnbegleiterin Conny Schatz, die aber trotz dieser erschwerten Umstände mit viel Elan ihre neue Aufgabe anpackte und rasch Sicherheit gewann. Deutlich angenehmer traf es Sabrina Cangialosi an, die als Wohnbegleiterin im Juni anfang und künftig bei uns auch als Ausbilderin tätig sein wird: Sie konnte mit den Lockerungen starten, die im Sommer gewährt wurden, was es einfacher machte, sich mit unserer Arbeitsweise vertraut zu machen.

Die von uns begleiteten Mieter*innen reagierten ganz unterschiedlich auf die Virenplage und die angeordneten Vorsichtsmassnahmen: Psychisch stark beeinträchtigte Personen und solche mit ausgeprägten Suchterkrankungen sind stets so sehr mit sich selbst beschäftigt, dass sie keine Energie fanden, sich auch noch mit den Folgen der Pandemie auseinandersetzen zu können; sie neigten denn dazu, die Verhaltensvorschriften zu ignorieren. Hingegen genossen Klient*innen mit sozialen Ängsten sehr die nun endlich menschenleere Stadt und getrauten sich mehr als zuvor, ihre Wohnung zu verlassen.

Unsere Wohnbegleitung passte sich den Bedürfnissen an und prüfte im Einzelfall, wie wichtig der persönliche Kontakt mit den Klient*innen war. So konnte es geschehen, dass Personen, die bisher nur minim begleitet werden mussten, nun eine erheblich umfangreichere Betreuung benötigten, während sonst intensiv Begleitete vorübergehend weniger Begleitung erfuhren.

Wo Personen ängstlich reagierten, versuchten wir, sie möglichst über Telefon oder Videochat zu betreuen, und verzichteten auf die Wohnungskontrollen vor Ort, sondern liessen uns die Räumlichkeiten über die Handy-Kamera zeigen. Bei psychisch schwerer beeinträchtigten Personen, die an Persönlichkeitsstörungen oder Schizophrenie leiden, war aber eine Begleitung über Telefon nicht möglich. Diese besuchten wir weiterhin maskiert-desinfiziert vor Ort.

Häusliche Gewalt, wie sie andernorts häufiger stattfand, ist bei den von uns begleiteten Mieter*innen kaum ein Thema, denn sie leben meist allein. Für uns ging es nun aber mehr darum, sorgfältig zuzuhören, um rechtzeitig zu merken, ob jemandem die Decke auf den Kopf fällt und dringend ein <reales> und nicht bloss virtuelles Treffen angezeigt war.

Die Zusammenarbeit mit dem Amt für Sozialbeiträge und der Sozialhilfe in dieser aussergewöhnlichen Situation verlief sehr gut. Wir sprachen unseren Umgang mit unseren Klient*innen mit den Behörden ab, die dafür Verständnis zeigten. Es ist uns sehr bewusst, dass das pragmatische und flexible Vorgehen, welches die Basler Behörden zeigen, keinesfalls selbstverständlich ist. Wir schätzen es sehr, dass wir hier alle dasselbe Ziel vor Augen haben und es alle sachgerecht umsetzen wollen, auch wenn so in ausserordentlichen Lagen vom Vertragsbuchstaben abgewichen werden muss. – Nun vertrauen wir sehr darauf, dass der Kanton bei der derzeit erfolgenden Neugestaltung der ambulanten Wohnbegleitung seine Praxisnähe beibehält, seine Regelung auf eine sorgfältige, die Realien genau erfassende Sachverhaltsaufnahme stützt und nicht der Versuchung erliegt, am Schreibtisch Konzepte zu entwickeln, die mit der sozialarbeiterischen Praxis wenig gemein haben.

Empfindlicher spürten wir die Pandemie durch den Umstand, dass die Gerichte Vollzugsmassnahmen aufschieben mussten. Dies nutzte eine Mieterin, die Sozialhilfegelder sachfremd verwendet hatte, schamlos aus und freute sich gar darüber, uns ein Schnippchen schlagen und weiterhin gratis in einer Wohnung leben zu können, während wir Mietzinsausstände von über CHF 14'000 anhäuferten. Ein Glück sind solche Fälle die seltene Ausnahme: Schamlosigkeit ist eben in allen sozialen Schichten anzutreffen, in den niedrigsten wie in den höchsten ... Das Risiko liegt in solchen Fällen bei uns: Unser Hauptvermieter erlitt dadurch keinen Nachteil.

Sehr intensiv und überaus erfreulich verlief die Zusammenarbeit mit der Stiftung Habitat. Diese hatte im März eine Liegenschaft an der Markgräflerstrasse erworben und uns als Ganzes weitervermietet. Nachdem wir die Wohnungsmieter darüber informiert hatten, dass wir die Wohnungen in den nächsten Jahren möglichst an Personen vermieten möchten, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind und daher unsere Unterstützung benötigen, wechselten einige Mieter von sich aus ihr Domizil, so dass wir schon bald etliche Wohnungen an darauf Angewiesene weitergeben konnten. Wir durften immer wieder erfahren, dass Mieter Verständnis für unsere Anliegen zeigen und ihre Wohnungen gerne für Bedürftige zur Verfügung stellen, weil es ihnen selbst leichter fällt, etwas anderes zu finden. Es tut gut, solche gelebte Solidarität zu sehen!

Unter Federführung der Stiftung Habitat entwarfen wir aber auch ein Konzept für die <Papageienhäuser>, die vom Kanton im Baurecht abgegeben werden sollten. Es war dies ein typisches Beispiel für eine etwas in die Jahre gekommene Liegenschaft mit äusserst günstigen Wohnungen, die es für die Zukunft zu sichern galt. Wir dürfen mit Stolz sagen, es war ein herausragendes Konzept: Das ist kein Eigenlob, denn die Ideen waren von der Stiftung Habitat entwickelt worden, die mit einem sehr kreativen Ansatz aufzeigte, wie es möglich wäre, die Liegenschaft für die nächsten Generationen als wirklich günstigen Wohnraum zu erhalten. Warum Anfang dieses Jahres der Kanton dann doch einer anderen, sich eher in klassischen Bahnen bewegenden Lösung den Vorzug gab, welche die anstehenden Fragen unseres Erachtens auf eine nächste Generation verschiebt, konnten wir bis anhin nicht nachvollziehen. Aber wir bleiben hier mit dem Baurechtgeber im Gespräch, nicht nur, um seine Beweggründe in diesem Fall besser zu verstehen, sondern vor allem auch, damit wir unsere unterschiedlichen Vorstellungen in diesem Bereich klären können.

Das finanzielle Betriebsergebnis schloss auch im Berichtsjahr mit einem Verlust von CHF 46'116.67, der zu einem guten Teil dem Umstand geschuldet war, dass wir in der Liegenschaft Markgräflerstrasse eine grössere Wohnung in zwei 1-Zimmer-Wohnungen zurückgebaut hatten. Dann machte sich der Erfolg unseres Wohnbegleitungsteams spürbar: Da etliche Bewohner*innen in der Begleitungsintensität zurückgestuft werden konnten, sanken damit auch unsere Einnahmen. Vor allem dank den grosszügigen Beiträgen, die wir im Berichtsjahr von der AG für billige

Wohnungen, der Weihnachtsaktion einer Abteilung der F. Hoffmann-La Roche AG und von vielen weiteren Spender*innen entgegennehmen durften, wies die Erfolgsrechnung dann doch ein Jahresergebnis vor Fondsrechnung von CHF 17'816.30 aus. Allen unseren Unterstützern sei an dieser Stelle noch einmal herzlich gedankt!



Axel Delvoigt, Sekretär des Stiftungsrats

Bilanz

Per 31. Dezember 2020 (Beträge in CHF)

	2020	2019
AKTIVEN		
· Flüssige Mittel	662'186.77	746'886.89
· Forderungen aus Lieferungen & Leistungen	205'278.50	98'381.75
· Mietzinsdepots	128'803.33	126'645.66
· Verrechnungssteuern	4'725.00	4'593.75
· Aktive Rechnungsabgrenzung	104'614.60	82'592.70
Total Umlaufvermögen	1'105'608.20	1'059'100.75
· Beteiligungen	600'000.00	600'000.00
· Sachanlagen	9.00	9.00
Total Anlagevermögen	600'009.00	600'009.00
Total Aktiven	1'705'617.20	1'659'109.75
PASSIVEN		
· Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	9'242.47	5'703.85
· übrige Verbindlichkeiten	141'857.26	116'115.53
· Passive Rechnungsabgrenzung	64'567.50	65'156.70
Total kurzfristiges Fremdkapital	215'667.23	186'976.08
· Fonds Lebensqualität	302'249.03	284'432.73
· Fonds Organisationsentwicklung / Betreuungsprojekte	462'448.97	462'448.97
· Fonds Wohnungen	292'828.80	292'828.80
Total langfristiges Fremdkapital	1'057'526.80	1'039'710.50
Total Fremdkapital	1'273'194.03	1'226'686.58
· Stiftungskapital	432'423.17	490'904.46
· Jahresergebnis	0.00	-58'481.29
Total Eigenkapital	432'423.17	432'423.17
Total Passiven	1'705'617.20	1'659'109.75

Erfolgsrechnung

2020 (Beträge in CHF)

	2020	2019
ERTRAG		
· Mietzinseinnahmen	1'857'489.95	1'684'201.85
Erlösminderungen	-12'311.65	-3'500.00
Mieten netto	1'845'178.30	1'680'701.85
· Ertrag aus Wohnungsunterhalt	5'939.56	8'845.00
Erlösminderungen	3'500.85	-4'142.02
	9'440.41	4'702.98
· Begleitungs pauschalen	735'270.65	813'634.30
Erlösminderungen	0.00	326.34
	735'270.65	813'960.64
Total Betriebsertrag	2'589'889.36	2'499'365.47
AUFWAND		
· Personalaufwand	953'232.64	984'400.90
· Mieten	1'311'570.95	1'220'633.20
· Liegenschaftsunterhalt	135'280.45	97'015.99
· Unterhalt, Reparaturen Fahrzeuge	18'756.37	15'991.92
· Strom, Gas, Wasser	93'235.75	91'365.70
· Versicherungen / Gebühren	14'285.50	13'006.00
· Verwaltungsarbeiten Dritter	46'303.75	44'433.55
· Aufwand in der Wohnbegleitung	890.00	1'626.42
· Büro- und Verwaltungskosten	62'450.62	78'965.73
· Kosten Jubiläum 2019	0.00	31'759.75
· Abschreibungen Fahrzeuge	0.00	46'399.00
Total Betriebsaufwand	2'636'006.03	2'625'598.16
Betriebsgewinn vor Zinsen und Fondsrechnung	-46'116.67	-126'232.69
· Einnahmen Spenden von Dritten	51'150.00	47'400.00
· Auslagen Klienten	-5'827.54	-6'119.15
· sonstiger Ertrag	9'041.60	5'750.75
· Ausserordentlicher Erfolg	0.00	7'800.55
· Finanzertrag	12'064.38	15'042.52
· Finanzaufwand	-2'495.47	-2'123.27
Jahresergebnis vor Fondsrechnung	17'816.30	-58'481.29

	2020	2019
Jahresergebnis vor Fondsrechnung	17'816.30	-58'481.29
·Fonds Lebensqualität: Zuweisung an Fonds Lebensqualität	-17'816.30	0.00
	-17'816.30	0.00
·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	0.00
	0.00	0.00
Jahresergebnis	0.00	-58'481.29



Bericht Revisionsstelle



Wohnungen
am 31. Dezember 2020: **155**
(Vorjahr 137)
davon ohne Begleitung: **66**

75⁽⁶⁴⁾: 1 – 1 ½-Zimmer
60⁽⁵⁵⁾: 2 – 2 ½-Zimmer
16⁽¹⁴⁾: 3 – 3 ½-Zimmer
4⁽⁴⁾: 4 – 4 ½-Zimmer

Begleitungen
am 31. Dezember 2020: **92**
(Vorjahr 78)

Wohnbegleitung und –integration
5⁽⁶⁾: > 8 Std. / Monat
30⁽³⁰⁾: 5 bis 7 Std. / Monat
35⁽³¹⁾: < 5 Std. / Monat

Projekt «Junge Erwachsene»
15⁽⁸⁾: > 8 Std. / Monat – Stufe 1+2
7⁽³⁾: < 8 Std. / Monat – Stufe 3+4

davon:
29⁽²²⁾: Frauen
63⁽⁵⁶⁾: Männer
60⁽⁴⁸⁾: IV-Rentenbezüger

Ø-Alter: **43.5**^(44.8)



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.