



VEREIN IMMO-SOLIDAIRE

# JAHRESBERICHT 2024

---

GEMEINNÜTZIGE HILFE FÜR PERSONEN AUF WOHNUNGSSUCHE

*Botschaft des Präsidenten*

## Auf dem Weg zu einer Wohnungspolitik...

Ein Bericht der HES-SO, in Auftrag gegeben vom Staatsrat, zeigt die Wohnsituation im Wallis auf. Die Studie deutet darauf hin, welchen Herausforderungen sich Immo-Solidaire auch im vergangenen Jahr stellen musste. Die wichtigsten Erkenntnisse aus dem Bericht:

- Seit 2020 ist die Zahl leerstehender Wohnungen stark gesunken und wird weiter zurückgehen. Gründe dafür sind die Verzögerung von Bauvorhaben und der demografische Zuwachs der Bevölkerung im Kanton.
- Die Wohnkosten übersteigen oft 30 % des Haushaltseinkommens, bei prekären Haushalten sogar 40 %. Dem Bundesamt für Wohnungswesen zu Folge können Mieten über 25% des Gesamteinkommens die Deckung von Grundbedürfnissen verunmöglichen.
- Die Bundeszuschüsse (LCAP) wurden Ende 2024 abgeschafft. Es gibt folglich keine subventionierten Wohnlösungen mehr für Menschen mit Bedarf von günstigen Mieten.

Viele Menschen leben bei ihrer Familie oder Freunden ohne eigene Wohnlösung – sie sind unsichtbar für die Sozialhilfe. Der Verein Immo-Solidaire fordert mehr Engagement für preisgünstigen Wohnraum, gesetzliche Grundlagen, finanzielle Anreize und Quoten für gemeinnützige Wohnungen. Aufgrund dieser Herausforderungen engagiert sich Immo-Solidaire vermehrt für bezahlbare Mieten.

Den Bau von Mietwohnungen im niedrigen Preissegment voranzutreiben ist essenziell und die aufgegriffenen Massnahmen tragen zu diesem Vorhaben bei. Die Errichtung rechtlicher Grundlagen dafür würde ein Quantensprung in der kantonalen Wohnhilfe darstellen. Der Kanton Wallis könnte eine Schlüsselrolle bei der Unterstützung der Erstellung von öffentlichem Wohnraum und neuen Immobilienprojekten einnehmen, indem Investoren miteinbezogen und in der Umsetzung der laufenden Umzonung, Bauflächen für die bereits erwähnten Bauvorhaben berücksichtigt werden.



Daniel  
**PHILIPPIN**

# ANGEBOT und Dienstleistungen

## **EIN GARANT FÜR DIE WIEDERUNTERBRINGUNG**

Seit 2012 bietet der Verein Immo-Solidaire Wohnhilfe für Menschen in prekären Situationen an. Ein bescheidenes Einkommen, ein befristeter Arbeitsvertrag, eine Rente, Arbeitslosigkeit, Sozialhilfe oder Verschuldung sind Faktoren, die den Zugang zu Wohnraum erschweren – trotz leerstehender Wohnungen.

Wir übernehmen die Bürgschaft für bedürftige Personen und Familien, indem wir den Mietvertrag mit den Verwaltungen und Eigentümern unterzeichnen und eine Untervermietung an die Begünstigten vornehmen.

## **REINIGUNGSSERVICE**

Zu jeder Wohnung gehört ein Reinigungsservice, der im Mietpreis enthalten ist. So können wir Probleme im Zusammenhang mit der Pflege der Wohnung oder möglichen Schäden vorbeugen. Diese Lösung erleichtert die Zusammenarbeit mit Verwaltungen und Vermietern und schafft Arbeitsplätze. Die Reinigungsstunden werden vorrangig an Personen aus sozialen Diensten vergeben.

## **BEGRENZTE RISIKEN**

Jede neue Anfrage wird in Zusammenarbeit mit offiziellen Stellen (CMS/SMZO, Vormundschaften, Opferhilfe, Emera, ProSenectute etc.) sorgfältig geprüft. Kontakte zu früheren Vermietenden werden hergestellt, um mögliche Probleme vorherzusehen und geeignete Maßnahmen zu ergreifen. Während der gesamten Mietdauer werden die Klienten von unseren SozialarbeiterInnen begleitet, die bei Bedarf Hilfen und Kooperationen aktivieren.

In Zusammenarbeit mit dem kantonalen Sozialdienst wurde ein Reservefonds eingerichtet, um auf mögliche Mietrückstände oder Schäden reagieren zu können.

Trotz ihrer prekären Lage müssen die Untermietenden eine Kautions in Höhe von drei Monatsmieten hinterlegen. Die Bürgschaft von unserem Verein für diese Kautions ermöglicht es den Untermietenden diese in monatlichen Raten anzusparen. Dieses Prinzip fördert die Eigenverantwortung und ermöglicht am Ende des Mietverhältnisses die Rückerstattung der Kautions.

*« Diese unterschiedlichen Strategien haben es uns ermöglicht das Vertrauen von Vermietenden zu gewinnen, um insolventen Personen ein Dach über dem Kopf zu gewährleisten. »*

# NEWS

## EINFÜHRUNG EINER KOLLEKTIVEN HAFTPFLICHTVERSICHERUNG

Um eine durchgehende Deckung zu gewährleisten und Versicherungslücken aufgrund von Zahlungsausfällen zu vermeiden, haben wir eine kollektive Haftpflichtversicherung für alle unsere Untermietenden eingeführt. Um den Kontrollaufwand der Prämienzahlung zu vermeiden, ist die Haftpflichtversicherung nun im Mietpreis enthalten. Dies vereinfacht die Verwaltung und stellt sicher, dass jede Wohnung jederzeit abgesichert ist.

Dieses System spart wertvolle Zeit bei der Bearbeitung der Dossiers und erhöht die Sicherheit für Mietende und Vermietende.



## DAS ZERTIFIKAT FÜR GUTE WOHNPRAXIS

Trotz finanzieller Schwierigkeiten zeigen viele Untermietende vorbildliches Verhalten, indem sie ihre Miete jeweils pünktlich bezahlen, ihre Wohnung pflegen und die Nachbarschaft respektieren.

Um diese Bemühungen anzuerkennen, möchten wir ein neues System einführen: das « Zertifikat für gute Wohnpraxis », das nach fünf Jahren Untervermietung ausgestellt wird. Dieses Dokument kann es dem Mieter ermöglichen, den Mietvertrag auf seinen Namen zu übernehmen oder die Suche nach einer neuen Wohnung – ohne unsere Bürgschaft – zu erleichtern.

Dieses System würdigt erfolgreiche Wohnverläufe, befähigt Untermietende eine Wohnung, ohne unsere Bürgschaft zu mieten, was den Wegfall dieses Dossier bedeutet, sodass wir neue Haushalte in prekären Situationen unterstützen können. Eine Sensibilisierungskampagne wird 2025 bei Verwaltungen und Vermietern gestartet.

## EMPOWERMENT BEIM THEMA WOHNEN

Seit zwei Jahren führen wir eine sozialpädagogische Begleitung zu Hause bei Untermietenden durch, die Schwierigkeiten haben, ein Mietverhältnis adäquat zu meistern. Ziel dieses Projekts ist es Kündigungen zu verhindern und den Verbleib in der Wohnung zu fördern.

Die Arbeit behandelt wichtige Themen, wie zum Beispiel Schadensmanagement, Hygiene, Energieeinsparung, Nachbarschaft, Sicherheit, Abfallentsorgung, Konsum (Tabak, Cannabis...), Haustiere, Lüftung/Schimmel sowie mietrechtliche Schritte.

Es geht darum, Fähigkeiten zu vermitteln, die nicht selbstverständlich sind, und dabei ein Vertrauen förderndes und respektvolles Klima zu schaffen. Um moralische Ansätze zu vermeiden, haben wir eine kollaborative Methodik entwickelt, die konkrete Vorteile für den Mieter hervorhebt – in einer Logik des Austauschs und des psychosozialen Supports, angepasst an die Lebensrealität jedes Einzelnen.

# KENNZAHLEN

## ENTWICKLUNG DER ANFRAGEN FÜR WOHNHILFE IN DEN VERGANGENEN JAHREN



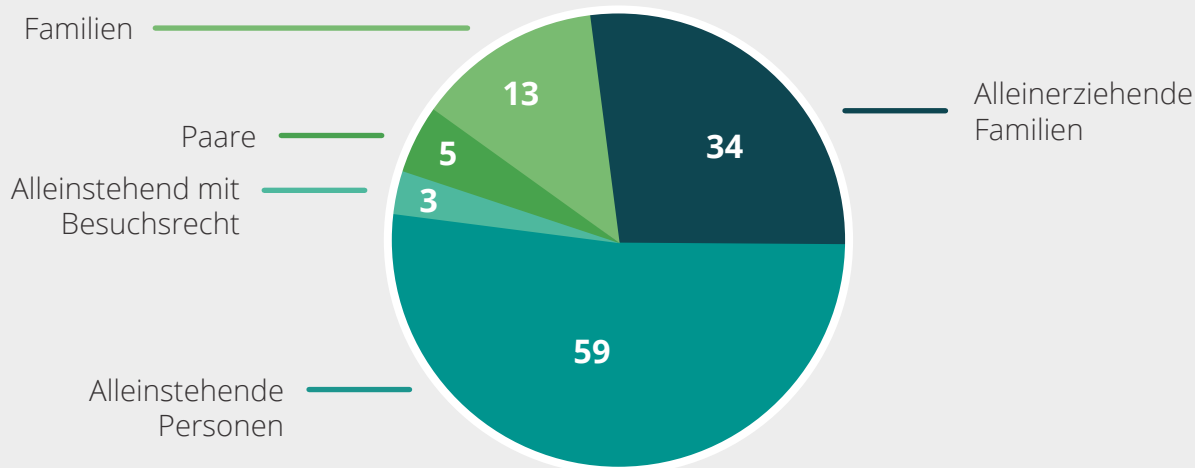
**761** neue Anfragen im Jahr 2024! Der Verein hat Mühe, alle Anfragen zu bearbeiten, was zur Erstellung einer Warteliste und zur Priorisierung der Dossiers geführt hat. Trotz einer Vervierfachung des Budgets durch die sozialen Dienste des Kantons Wallis bleibt die Personalaufstockung unzureichend und hinkt dem wachsenden Bedarf hinterher.

- **167** Dossiers bearbeitet (davon 89 abgebrochen)
- **45** Dossiers validiert
- **16** Dossiers abgelehnt (nach Prüfung)
- **163** Dossiers haben selbst eine Lösung gefunden

# 31



Unterzeichnete Mietverträge  
im Jahr 2024



# 114



Bürgschaften, die  
Immo-Solidaire trägt

# 141

# 88

Erwachsene  
und  
Kindern



unterstützt

# 12



Reinigungskräfte  
(Total Überwiesene  
Gehälter Fr. 82'692.-)

# Hilfe und SPENDEN



FONDATION  
DU  
DENANTOU

## DIE STIFTUNG DENANTOU

Jedes Jahr unterstützt uns die Stiftung Denantou mit erheblichen Mitteln, die den Mietern in Form von Mietnachlässen zugutekommen. So erhalten einige unserer Begünstigten je nach finanzieller Lage eine Mietreduktion von CHF 50.– bis 500.– pro Monat.

Wir wollen besonders Menschen helfen, die nicht einmal mehr das Existenzminimum erreichen. Oft finden Mieter keine Wohnung zu den von der Sozialhilfe akzeptierten Tarifen (kommunale Tabellen sind manchmal zu niedrig). Liegt die Miete über den Normen, müssen die Betroffenen die Differenz vom Existenzminimum abziehen, um die volle Miete zu bezahlen.

Diese Hilfe betrifft hauptsächlich Working Poor – Menschen, die arbeiten und dennoch in einer prekären finanziellen Lage bleiben. Alleinerziehende Familien stellen die Mehrheit dieser Kategorie.

# 17

Haushalte, die von einer  
Mietermässigung profitieren  
**CHF 55'730.-**

Gesprochene Mietermässigungen	2022	2023	2024
Sozialhilfe / ALV / EO	3	1	2
AHV- und IV-Rentner	6	3	1
Working-Poor	11	14	14
<b>Total gesprochene Beträge</b>	<b>59'425.-</b>	<b>55'840.-</b>	<b>55'730.-</b>
Zwischen 100.- und 199.- / Monat	7	4	3
Zwischen 200.- und 299.- / Monat	2	2	3
Zwischen 300.- und 399.- / Monat	5	2	3
Zwischen 400.- und 500.- / Monat	6	10	8

## UMVERTEILTE FONDS

Die Stiftungen Mammina und Aletheia unterstützen unsere Arbeit seit mehreren Jahren. Die bereitgestellten Mittel ermöglichen direkte Hilfe für Mieter in Schwierigkeiten – entweder in Form von Mietnachlässen oder zur Übernahme einer Miete oder einer Rechnung für Wohnnebenkosten, Krankenkasse, Zahnarzt oder andere kinderbezogene Ausgaben.

Finanzielle Hilfen kamen auch von der Vereinigung **SOS enfants de chez nous**, der **Stiftung Willy Tissot**, der **Stiftung Gialdini** und der **Winterhilfe**.

# JAHRESRÜCKBLICK 2024

## JANUAR

Start Zusammenarbeit mit der Stiftung « l'Artisane » in Monthey, die Wohnungen mit moderaten Mieten zur Verfügung stellt.

## MÄRZ

Erneuerung von internen Prozessen, namentlich die Berechnung der Zuteilung von Mietermässigungen. Treffen mit Abgeordneten, um über die Frage der Wohnhilfe zu debattieren.

## MAI

Magali Carron, die uns bereits zuvor als Aushilfe unterstützte, schliesst sich dem Team an. Vorerst mit einem 20%-, ab Dezember mit einem 50%-Pensum.

## JULI

Reichhaltiger Apéro mit Präsentation von Immo-Solidaire und Investis-Toit bei der Raiffeisenbank Verbier.

## SEPTEMBER

Ein Student der HES befragt unsere Untermietenden zu deren Umgang mit Energie in bescheidenen Verhältnissen.

## NOVEMBER

Organisation eines Weiterbildungstages für unsere Mitarbeitenden zu den Themen Sozialversicherungen und Vorsorge.

## FEBRUAR

Aufbau einer Zusammenarbeit mit der Stiftung « Mon Foyer » in Sitten, die unserer bedürftigen Klientel günstigen Wohnraum zur Verfügung stellt.

## APRIL

Restrukturierung vom Unterhaltsservice und Verbesserung der Anstellungsbedingungen des Servicepersonals.

## JUNI

Unsere administrative Mitarbeiterin Kerstin Bregy-Amstutz verlässt Immo-Solidaire, um sich beruflich weiterzuentwickeln. Wir wünschen ihr alles Gute!

## AUGUST

Marie-Luce Sarrasin ergänzt unser Sekretariats-Team mit einem 40%-Pensum.

## OKTOBER

Einführung einer kollektiven Haftpflichtversicherung, die im Mietpreis integriert wird.

## DEZEMBER

Vorstellung von 2 humoristischen Filmen über « le savoir-habiter » und « le certificat de bonne pratique en matière de logement » in Zusammenarbeit mit Benoit Schmid.

# BILANZ

Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
<b>Aktiven</b>	<b>837 181</b>	<b>670 539</b>
<b>Laufende Aktiven</b>	<b>615 081</b>	<b>427 539</b>
Liquiditätskonto	258 080	125 595
Solidaritätsfonds	35 397	27 108
Reservefonds	56 572	44 191
Mietkautionen	232 302	206 365
Aktive Abgrenzung	32 730	24 280
<b>Immobilien Aktiven</b>	<b>222 100</b>	<b>243 000</b>
Darlehen Stiftung Investis-toit	220 000	240 000
Mobilier Büro Susten	1 300	1 600
Informatik	800	1 400
<b>Passiven</b>	<b>837 181</b>	<b>670 539</b>
<b>Kurzzeitiges Fremdkapital</b>	<b>396 979</b>	<b>256 677</b>
Passive Abgrenzung	161 695	59 705
Mietkautionen	235 285	196 972
<b>Langzeitschulden</b>	<b>220 000</b>	<b>220 000</b>
Darlehen hôsp. Du Gd-St-Bernard	220 000	220 000
<b>Fonds und Rückstellungen</b>	<b>141 633</b>	<b>135 406</b>
Umzuverteiler Soliditätsfonds	25 397	27 108
Reservefonds	80 236	72 298
Rückstellung Verlust aus Mietrückständen	16 000	16 000
Rückstellung für die Beschädigung von Wohnungen	20 000	20 000
<b>Eigenkapital</b>	<b>78 569</b>	<b>58 456</b>
Vereinskapital	57 832	57 831
Gewinnvortrag	624	22 330
Rückzahlung an den Kanton Wallis	- 624	- 22 330
Ergebnis des Geschäftsjahres	20 737	624

# ERFOLGSRECHNUNG

Beträge in CHF	31.12.2024	31.12.2023
<b>Erträge</b>	<b>1 011 994</b>	<b>831 892</b>
Mietzinsreduktionen Fondation de Denantou	55 730	55 840
Honorare für Verwaltung und Mandate	63 188	51 365
Einnahmen Haushaltshilfe	78 844	70 537
Subventionen Kanton Wallis	741 537	518 533
Beiträge und Spenden	10 122	5 599
Spende Fondation du Denantou	60 000	60 000
Spende Glückskette	2 900	67 720
Verschiedene Produkte	119	2 298
Verluste bei Kunden, Rückstellungen	- 446	-
<b>Aufwendungen</b>	<b>946 871</b>	<b>794 786</b>
Mietzinsreduktion für Mieter	55 730	55 840
Personalaufwand	810 244	660 793
Mietaufwand	32 400	29 442
Wartung, Reparatur und Ersatz	2 447	175
Fahrzeugaufwand, Transport	14 290	11 860
Versicherungen und Steuern	331	158
Energiekosten	938	1 125
Büro- und Verwaltungskosten	25 711	22 753
Werbeaufwand	3 657	11 341
Sonstige betriebliche Aufwendungen	222	-
Abschreibungen	900	1 300
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>65 123</b>	<b>37 106</b>
Finanzergebnis	114	- 81
Zuweisung an Reservefonds	- 44 500	- 36 400
<b>Nettoergebnis</b>	<b>20 737</b>	<b>624</b>

## KONTROLLORGAN

BFid SA  
Rue du Rhône 3  
1920 Martigny

# Neue MITARBEITENDE



## Marie-Luce Sarrasin

Wir hatten das Vergnügen, Marie-Luce Sarrasin im Mai 2024 in unserem Team willkommen zu heißen. Sie begann mit 20 % im Rahmen einer Integrationsphase und wechselte ab dem 1. August auf 40 %.

Mit einer kaufmännischen Ausbildung und einer ergänzenden USPI-Ausbildung verfügt Marie-Luce über zehn Jahre Erfahrung als Immobilienverwalterin. Ihre fundierten Kenntnisse und wertvollen Ratschläge sind eine echte Bereicherung für unser Team.

Sie hat sich schnell integriert und zeigt bemerkenswertes Engagement, trägt aktiv zur Optimierung unserer Prozesse und zur Aktualisierung unserer Praktiken bei. Mit ihren stets relevanten Beobachtungen bringt sie frische und konstruktive Perspektiven ein. Angetrieben vom Wunsch, ihrer Arbeit Sinn zu geben, engagiert sie sich mit vollem Elan und bringt positive Energie ins Team.



## Magali Carron

Als ausgebildete Sozialpädagogin hat Magali Carron umfangreiche Erfahrung als Sozialarbeiterin und Beiständin. Sie hatte unser Team bereits 2023 in einer schwierigen Phase unterstützt. Ihr Engagement, ihre Effizienz und ihre Fachkenntnis wurden damals sehr geschätzt. Sie startete im Mai 2024 mit 20 % bei und erhöhte im Dezember auf 50 %.

Mit großem Einfühlungsvermögen und aufmerksamer Zuhörfähigkeit schafft sie ein starkes Vertrauensverhältnis zu den Begünstigten. Sie handelt stets mit ausgeprägtem Gerechtigkeitssinn, reflektiert Situationen sorgfältig und strebt kontinuierlich danach, die Begleitungen im Sinne der Menschen weiterzuentwickeln.

Mit ihrer Sportlichkeit zeichnet sich Magali durch ihre ansteckende Energie und Abenteuerlust aus. Velo statt Auto – keine Kompromisse! Sie inspiriert uns regelmäßig mit ihren Urlaubserlebnissen, bei denen sie wochenlang mit der Familie auf zwei Rädern durch andere Länder reist.

*Nochmals Willkommen und Merci, dass ihr  
zum Erfolg von Immo-Solidaire beiträgt!*



## STIFTUNG INVESTIS-TOIT: FÜR BEZAHLBARE MIETEN...

Heute ist Immo-Solidaire Mietpartei der meisten Wohnungen, die der Verein zur Verfügung stellt. Diese Situation schränkt die Möglichkeiten erheblich ein, wirklich einkommensgerechte Mieten anzubieten.

Mit diesen Voraussetzungen entstand die Stiftung Investis-Toit. Ihr Ziel: eigene Wohnungen erwerben, um moderate Mieten zu garantieren und gleichzeitig eine solidarische Wohnvision zu verfolgen. Durch den Erwerb von Eigentum kann die Stiftung bestimmte Wohnungen dem spekulativen Markt entziehen und langfristig bezahlbare Mieten sichern – im Einklang mit den Prinzipien der Gemeinnützigkeit und der energetischen Nachhaltigkeit.

Im Wallis gibt es keine echte Politik zur Schaffung von bezahlbarem Wohnraum. Hilfen für gemeinnützige Bauprojekte sind nicht vorhanden. In diesem Kontext möchte die Stiftung Investis-Toit handeln, indem sie Projekte entwickelt, die konkrete und dringende Bedürfnisse vor Ort befriedigen. Sie will auch die Aktivitäten von Immo-Solidaire finanziell unterstützen, die Nachhaltigkeit des Projekts stärken und neue Begleitungen ermöglichen.

Noch jung, befindet sich die Stiftung in einer aktiven Entwicklungsphase. Sie sucht derzeit Partnerschaften mit Gemeinden, Spendern oder Investoren, die für die Sache des sozialen Wohnens sensibilisiert sind.





**Association Immo-Solidaire**

Rue des Sablons 15  
1920 Martigny

027 565 26 51  
secretariat@immo-solidaire.org

**Verein Immo-Solidaire**

Brückenmattenstrasse 17  
3952 Susten

027 565 48 94  
sekretariat@immo-solidaire.org

**[www.immo-solidaire.org](http://www.immo-solidaire.org)**

**Ihre Spende zählt !**



Banküberweisung



**Bankkonto:** Raiffeisen Entremont, IBAN CH26 8080 8007 4287 9022 6