



VEREIN IMMO-SOLIDAIRE

JAHRESBERICHT 2025



GEMEINNÜTZIGE HILFE FÜR PERSONEN AUF WOHNUNGSSUCHE

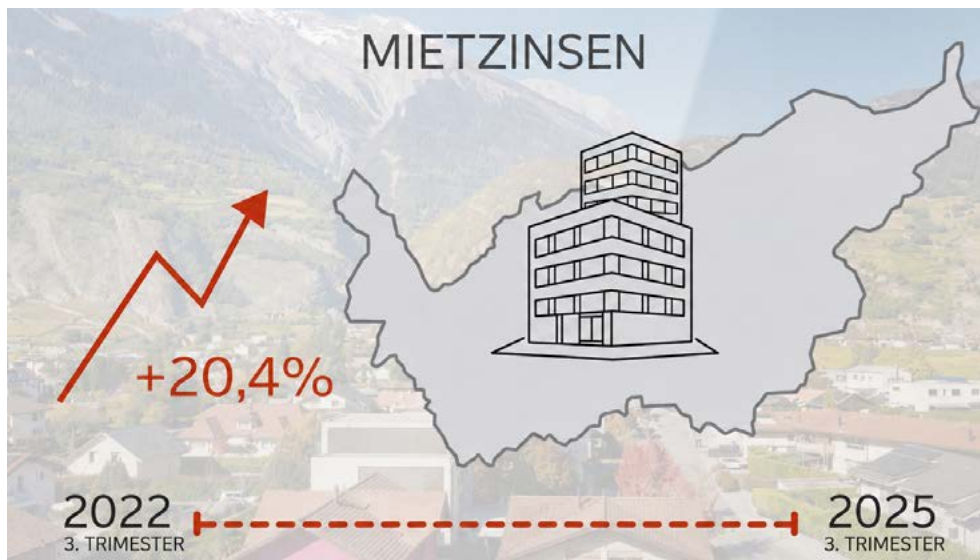
Botschaft des Präsidenten | *Daniel Philippin*

ZUGANG ZUM WOHNRAUM ZUNEHMEND ERSCHWERT ...



Das Jahr 2025 markierte einen Wendepunkt für unseren Verein. Zum ersten Mal haben wir die Schwelle von 1'000 Unterstützungsanfragen überschritten – ein bislang unerreichtes Volumen in der Geschichte unserer Tätigkeit. Mit den derzeit 14 Mitarbeitenden (8,3 Vollzeitstellen) ist es unmöglich geworden, auf alle Anfragen zu reagieren. Diese Situation führte dazu, dass wir ein System zur Selektion und Priorisierung der Anfragen einführen mussten, um unsere Interventionen auf die dringendsten und verletzlichsten Situationen zu konzentrieren – in einem Umfeld, in dem Hilfebedarf und Not stetig wachsen.

Der Druck auf den Wohnungsmarkt ist sicherlich auf eine Kombination verschiedener Faktoren zurückzuführen: Die Leerwohnungsquote im Wallis sank von 2,4 % im Jahr 2020 auf 1,18 %* im Jahr 2025 und zeigt damit den raschen Wandel von einem relativ entspannten Markt hin zu einer Mangelsituation. Parallel dazu stiegen die Mieten im Wallis zwischen 2021 und 2024 um rund 20 %* – deutlich stärker als im Schweizer Durchschnitt (10 % im gleichen Zeitraum).



Diese Entwicklungen sind in unserer täglichen Arbeit direkt spürbar. Trotz der Bereitstellung von Bürgschaften und der Unterstützung bei der Wohnungssuche wird es für unsere Begünstigten immer schwieriger, eine Wohnung zu erhalten, selbst wenn stabile finanzielle Mittel vorhanden sind. Besonders betroffen sind die verletzlichsten Menschen, für die sich der Zugang zu Wohnraum immer mehr erschwert.

* Quellen: Bundesamt für Statistik (BFS)
und Bundesamt für Wohnungswesen (BWO)

ANGEBOT und Dienstleistungen

BÜRGSCHAFTEN FÜR DEN ZUGANG ZU WOHNRAUM

Seit 2012 bietet der Verein Immo-Solidaire Wohnhilfe für Menschen in prekären Situationen an. Ein bescheidenes Einkommen, ein befristeter Arbeitsvertrag, niedrige Renten, Arbeitslosigkeit, Sozialhilfe oder Verschuldung erschweren den Zugang zu Wohnraum erheblich – selbst bei bestehendem Wohnungsleerstand.

Wir übernehmen Bürgschaften für Einzelpersonen und Familien in Not, indem wir den Mietvertrag mit Verwaltungen und Eigentümern abschliessen und anschliessend die Wohnung an die Begünstigten untervermieten.

REINIGUNGSDIENST

In jedem Untermietverhältnis ist im Mietpreis ein Reinigungsdienst enthalten. Dadurch können wir Probleme bezüglich Wohnungsunterhalt und/oder mögliche Schäden frühzeitig erkennen. Diese Lösung senkt unsere Risiken, bestärkt die Verwaltungen und Eigentümer uns Wohnungen zu vermieten und schafft gleichzeitig Arbeitsplätze. Die Reinigungsjobs werden prioritär an Personen vergeben, die von sozialen Diensten abhängig sind.

RISIKEN SENKEN

Jede neue Anfrage wird in Zusammenarbeit mit offiziellen Stellen (CMS, Beistände, LAVI, Emera, Pro Senectute) sorgfältig geprüft. Kontakte mit früheren Vermietenden helfen dabei, mögliche Schwierigkeiten frühzeitig zu erkennen und geeignete Massnahmen einzuleiten. Während der gesamten Mietdauer werden die Situationen durch eine Sozialarbeiterin oder einen Sozialarbeiter begleitet, die bei Bedarf Unterstützungen und Kooperationen aktivieren. Zusammen mit dem kantonalen Sozialdienst wurde ein Reservefonds eingerichtet, um mögliche Mietrückstände oder Schäden abzudecken.

Trotz ihrer prekären Situation müssen die Mieter eine Kautionshöhe von drei Monatsmieten leisten, die in monatlichen Raten angespart werden kann. Dieses Prinzip fördert die Eigenverantwortung und ermöglicht am Ende des Mietverhältnisses die Rückzahlung dieser Ersparnisse.

« Diese verschiedenen Strategien haben es ermöglicht, das Vertrauen der Vermietenden zu gewinnen und Menschen, die als zahlungsunfähig beurteilt werden, den Zugang zu Wohnraum wieder zu öffnen. »

EIN ERFAHRUNGSBERICHT

EINE WOHNUNG ZU FINDEN WAR EIN LANGER UND BELASTENDER WEG ...

Ich dachte, dass ich mit meinen 79 Jahren ohne grosse Schwierigkeiten eine Wohnung finden würde. Meine Situation war stabil, ich hatte keine Beteiligungen und verfügte über ein regelmässiges Einkommen. Dennoch erwies sich die Suche als viel komplizierter als erwartet...



Margaretha Irion, 79 Jahre

Schlussendlich dauerte die Suche mehr als anderthalb Jahre! Im ersten Jahr bewarb ich mich erfolglos ohne Bürgschaft. Selbst mit der Garantie von Immo-Solidaire dauerte die Suche nochmals sechs Monate. Insgesamt besichtigte ich mehr als fünfzig Wohnungen. Sehr oft fanden die Besichtigungen gemeinsam mit zahlreichen anderen Interessenten statt – in einem Umfeld starker Konkurrenz. Trotz meiner Zuverlässigkeit und Motivation erhielt ich immer nur Absagen.

Mit der Zeit belasteten diese wiederholten Ablehnungen meine Moral stark. Die vielen negativen Antworten untergruben nach und nach mein Selbstvertrauen und meine Motivation, sodass ich manchmal nicht einmal mehr die Energie fand, an Besichtigungen teilzunehmen.

Ich fragte mich nach den Gründen für diese Misserfolge. War mein Alter ein Hindernis? Lag es am Wohnungsmangel? Viele Fragen blieben unbeantwortet.

Schliesslich erhielt ich dank der Bürgschaft von Immo-Solidaire Zugang zu einer Wohnung. Heute bin ich zutiefst dankbar für diese Unterstützung, die mir wieder ein sicheres und stabiles Zuhause gegeben hat – einen Ort, an dem ich mich geborgen fühle und der mir neues Vertrauen schenkt.

EINE OFT UNSICHTBARE REALITÄT

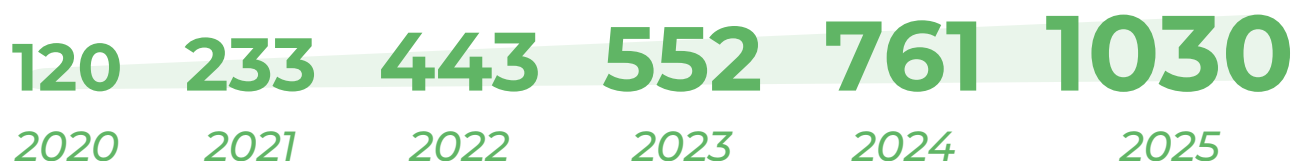
Diese Situation zeigt eine Realität auf, von der viele ältere Menschen betroffen sind. Sie haben Schwierigkeiten Zugang zu Wohnraum zu finden, selbst wenn ihre Finanzen stabil sind und sie sich verantwortungsvoll verhalten.

Selbst ohne Beteiligungen gelten manche Personen als zahlungsunfähig, weil ihre Einkünfte als unzureichend beurteilt werden. Zudem werden Einnahmen aus der ersten Säule (AHV/IV), obwohl sie für Rentner unerlässlich sind, bei der Prüfung der Dossiers oft nicht berücksichtigt, da sie unpfändbar sind. Nur zusätzliche Einkünfte aus der zweiten oder dritten Säule werden angerechnet, was viele Rentenbeziehende benachteiligt.

So befinden sich zahlreiche Seniorinnen und Senioren in einer paradoxen Situation: finanziell stabil – und dennoch vom Wohnungsmarkt ausgeschlossen.

SCHLÜSSELZAHLEN

ENTWICKLUNG DER ANZAHL ANFRAGEN IN DEN LETZTEN JAHREN ...



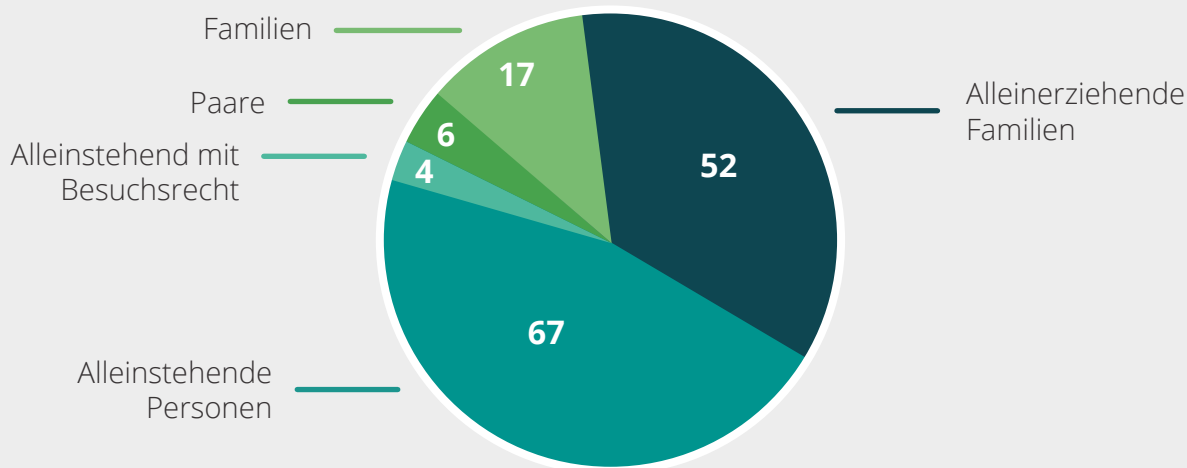
1'030 neue Anfragen im Jahr 2025 – ein neuer Höchststand. Die Aufstockung des Personals bleibt unzureichend und hinkt dem Wachstum des Bedarfs hinterher. Leider bleibt die Wartezeit für einen Termin erheblich und wir können nicht allen Anfragenden helfen. Ein System zur Priorisierung nach Dringlichkeit musste eingeführt werden.

- **256** bearbeitete Dossiers
- **76** angenommene Dossiers
- **29** abgelehnte Dossiers (nach Prüfung)
- **191** Personen fanden selbst eine Lösung

35



im Jahr 2025
unterzeichnete Mietverträge



146



Wohnungen, für die
Immo-Solidaire bürgt

178

Erwachsene
und
133 Kindern



unterstützt

11



Reinigungskräfte
(Total Überwiesene
Gehälter Fr. 104'254.-)

Hilfe und SPENDEN



FONDATION
DU
DENANTOU

DIE STIFTUNG DU DENANTOU

Jedes Jahr wird Immo-Solidaire von der Stiftung du Denantou massgeblich unterstützt. Die gesprochenen Gelder werden in Form von Mietzinsreduktionen an die Mieter weitergegeben. So erhalten einige unserer Begünstigten je nach finanzieller Situation eine Mietzinsreduktion zwischen CHF 50.- und CHF 500.- pro Monat.

Unterstützt werden insbesondere Personen, deren Einkommen das Existenzminimum nicht abdeckt.

Es kommt vor, dass Mietende keine Wohnung zu den von der Sozialhilfe akzeptierten Tarifen finden (kommunale Richtwerte sind teilweise zu tief). Liegt die Miete über den Normen, müssen die Betroffenen die Differenz aus ihrem Existenzminimum bezahlen.

Diese finanzielle Hilfe kommt vor allem «Working Poor» zugute – also Menschen, die trotz Erwerbstätigkeit in prekären Verhältnissen leben. Einelternfamilien bilden den grössten Teil dieser Gruppe.

20

Haushalte, die von einer
Mietermässigung profitieren
CHF 71'515.-

| Gesprochene Mietermässigungen | 2023 | 2024 | 2025 |
|----------------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Sozialhilfe / ALV / EO | 1 | 2 | 5 |
| AHV- und IV-Rentner | 3 | 1 | 0 |
| Working-Poor | 14 | 14 | 15 |
| Total gesprochene Beträge | 55'840.- | 55'730.- | 71'515.- |
| Zwischen 100.- und 199.- / Monat | 4 | 3 | 4 |
| Zwischen 200.- und 299.- / Monat | 2 | 3 | 1 |
| Zwischen 300.- und 399.- / Monat | 2 | 3 | 3 |
| Zwischen 400.- und 500.- / Monat | 10 | 8 | 12 |

UMVERTEILTE SPENDENGELDER

Die Stiftungen Mammina und Aletheia unterstützen unsere Arbeit bereits seit mehreren Jahren. Die erhaltenen Mittel ermöglichen direkte Hilfe für Mieter in Schwierigkeiten – sei es in Form von Mietzinsreduktionen oder zur einmaligen Übernahme einer Miete, von Nebenkosten, Krankenkassenprämien, Zahnarztkosten oder anderer Ausgaben für Kinder.

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



RÜCKBLICK 2025

JANUAR

Einführung einer kollektiven Haftpflichtversicherung für alle Begünstigten als Ersatz für oft fehlende Einzelversicherungen. Die Versicherungsprämie ist nun im Mietzins enthalten.

MÄRZ

Teilnahme unserer Direktorin an den nationalen SKOS-Tagen in Biel zur Vorstellung von Immo-Solidaire.

MAI

Einrichtung einer Arbeitsgruppe zur Erarbeitung von Lösungsansätzen und Vorschlägen für die Wohnungspolitik.

Präsentation von Immo-Solidaire an der Generalversammlung der CIV (Chambre Immobilière Valais).

JULI

Organisation einer Konferenz im Rahmen des Verbier Festivals zum Thema: „*Die Herausforderung Wohnen: Krise oder Investitionschance?*“

SEPTEMBER

Gründung einer Walliser Gruppe von Wohnbaugenossenschaften und Stiftungen zur Stärkung von Synergien und zur Weitergabe von Bedürfnissen.

NOVEMBER

Prüfung verschiedener Immobilienverwaltungsprogramme zur Automatisierung der Buchhaltung und Mietzinsverwaltung.

FEBRUAR

Drei neue Mitarbeitende verstärken das Team:

- Adam Voutaz (Sozialarbeiter, 60%)
- Anne Chumpitaz (Sozialarbeiterin, 50%)
- Carine Bertuchoz (Sekretärin, 50%)

APRIL

Begleitung von Betroffenen des Unwetters in Siders mit Unterstützung bei der Wiederunterbringung. Projekt finanziert durch die Glückskette (Februar bis Juli).

JUNI

Nicolas Mettan tritt dem Vorstand bei. Als ehemaliger Gemeindepräsident und früherer Leiter des kantonalen Dienstes für Raumentwicklung bringt er wertvolle Expertise in der Wohnungspolitik ein.

AUGUST

Schaffung von „Faustine“, einem Kunstwerk zur Unterstützung der Mittelbeschaffung für ein erstes Gebäude mit moderaten Mietzinsen.

OKTOBER

Vorbereitung der Walliser Wohntage gemeinsam mit der HES-SO Valais-Wallis (Programm und Koordination der Referenten).

DEZEMBER

Einführung eines CRM-Systems zur Bearbeitung von Anfragen über ein Onlineformular, mit automatisierter Priorisierung und statistischer Auswertung.

BILANZ

| Beträge in CHF | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|----------------|----------------|
| Aktiven | 854 884 | 837 181 |
| Laufende Aktiven | 653 384 | 615 081 |
| Liquiditätskonto | 105 673 | 258 080 |
| Solidaritätsfonds | 23 789 | 35 397 |
| Reservefonds | 80 224 | 56 572 |
| Mietkautionen | 300 379 | 232 302 |
| Aktive Abgrenzung | 143 319 | 32 730 |
| Immobilie Aktiven | 201 500 | 222 100 |
| Darlehen Stiftung Investis-toit | 200 000 | 220 000 |
| Mobilier Büro Susten | 1 000 | 1 300 |
| Informatik | 500 | 800 |
| Passiven | 854 884 | 837 181 |
| Kurzzeitiges Fremdkapital | 446 898 | 396 979 |
| Passive Abgrenzung | 167 981 | 161 695 |
| Mietkautionen | 278 917 | 235 285 |
| Langzeitschulden | 200 000 | 220 000 |
| Darlehen hôsp. Du Gd-St-Bernard | 200 000 | 220 000 |
| Fonds und Rückstellungen | 140 013 | 141 633 |
| Umzuverteiler Soliditätsfonds | 23 789 | 25 397 |
| Reservefonds | 80 224 | 80 236 |
| Rückstellung Verlust aus Mietrückständen | 16 000 | 16 000 |
| Rückstellung für die Beschädigung von Wohnungen | 20 000 | 20 000 |
| Eigenkapital | 67 973 | 78 569 |
| Vereinskapital | 57 832 | 57 832 |
| Gewinnvortrag | 20 737 | 624 |
| Rückzahlung an den Kanton Wallis | - 20 737 | - 624 |
| Ergebnis des Geschäftsjahres | 10 141 | 20 737 |

ERFOLGSRECHNUNG

| Beträge in CHF | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|---|------------------|------------------|
| Erträge | 1 212 536 | 1 011 994 |
| Mietzinsreduktionen Fondation de Denantou | 71 015 | 55 730 |
| Honorare für Verwaltung und Mandate | 76 476 | 63 188 |
| Einnahmen Haushaltshilfe | 63 357 | 78 844 |
| Subventionen Kanton Wallis | 741 537 | 741 537 |
| Beiträge und Spenden | 5 228 | 10 122 |
| Spende Fondation du Denantou | 60 000 | 60 000 |
| Spende Glückskette | 191 450 | 2 900 |
| Verschiedene Produkte | 5 517 | 119 |
| Verluste bei Kunden, Rückstellungen | - 2 045 | - 446 |
| Aufwendungen | 1 202 260 | 946 871 |
| Mietzinsreduktion für Mieter | 71 015 | 55 730 |
| Personalaufwand | 1 020 315 | 810 244 |
| Mietaufwand | 34 941 | 32 400 |
| Wartung, Reparatur und Ersatz | - | 2 447 |
| Fahrzeugaufwand, Transport | 15 954 | 14 290 |
| Versicherungen und Steuern | - 459 | 331 |
| Energiekosten | 982 | 938 |
| Büro- und Verwaltungskosten | 54 472 | 25 711 |
| Werbeaufwand | 4 440 | 3 657 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | - | 222 |
| Abschreibungen | 600 | 900 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | 10 277 | 65 123 |
| Finanzergebnis | - 136 | 114 |
| Zuweisung an Reservefonds | - | - 44 500 |
| Nettoergebnis | 10 141 | 20 737 |

KONTROLLORGAN

BFid SA
Rue du Rhône 3
1920 Martigny

Neue MITARBEITENDE



Carine Bertuchoz

Wir hatten das Vergnügen, Carine Bertuchoz im Februar 2025 als Sekretärin mit einem Pensum von 50 % im Team willkommen zu heissen.

Dank ihrer langjährigen Erfahrung im Bankwesen zeichnet sie sich durch Genauigkeit, Effizienz und Zuverlässigkeit aus. Sie arbeitet an unseren beiden Standorten in Martigny und Susten und sorgt für einen reibungslosen Informations- und Dokumentenaustausch. Zudem hat sie sich rasch mit den Besonderheiten des Mietrechts und der Immobilienverwaltung vertraut gemacht und sich problemlos ins Team integriert.



Adam Voutaz

Adam ist ausgebildeter Sozialarbeiter und arbeitete lange im Asylbereich, bevor er zu unserem Team stiess. Dadurch verfügt er über grosse Erfahrung in der Wohnhilfe, die bereits Teil seines früheren Aufgabenbereichs war.

Seit Februar 2025 im Team, zeichnet er sich durch seine herzliche Persönlichkeit, seine Offenheit und sein aktives Zuhören aus. Dank seiner Vermittlungsfähigkeiten trägt er dazu bei, ein Vertrauensklima mit Begünstigten und Partnern zu schaffen. Seine Präsenz bringt zudem eine willkommene Vielfalt in ein überwiegend weibliches Team.



Anne Chumpitaz

Anne stiess ebenfalls im Februar 2025 zu uns – zunächst zur Unterstützung der von den Überschwemmungen in Siders betroffenen Familien (Rhône-Hochwasser). Dank 23 Jahren Erfahrung in der Arbeit mit Asylsuchenden bringt sie grosse Fachkompetenz mit. Sie ist hilfsbereit, wohlwollend und stets kompetent. Ruhig und engagiert findet sie für jede Situation passende Lösungen.

Neben ihrer 50%-Anstellung bei Immo-Solidaire unterrichtet sie an der Fachhochschule HES und begleitet Studierende in ihren Praxismodulen. Dadurch hat sie mehrere Generationen von Sozialarbeitenden mitausgebildet.

Mit grosser Freude heissen wir unsere drei neuen Teammitglieder nochmals willkommen.



investis-toit

HERAUSFORDERUNG WOHNEN: SENSIBILISIEREN UND MOBILISIEREN ...

Am 29. Juli 2025 organisierte Investis-Toit im Rahmen des Verbier Festivals mit Unterstützung der Everbluelife Foundation eine Veranstaltung zu einer zentralen Frage: „*Herausforderung Wohnen – Krise oder Investitionschance?*“ Die Veranstaltung vereinte politische, soziale und wirtschaftliche Akteure rund um die Wohnungsfrage im Wallis. Ziel war es aufzuzeigen, dass soziales Engagement und verantwortungsvolle Investitionen vereinbar sind und konkrete Lösungen gegen den Mangel an bezahlbarem Wohnraum entwickelt werden können.

Speziell für diesen Anlass schuf die Walliser Künstlerin Aude Maret – finanziert durch die Everbluelife Foundation – das Kunstwerk „Faustine“, das Solidarität und Engagement für zugänglichen Wohnraum symbolisiert. Das Werk soll an verschiedenen Veranstaltungen präsentiert werden, um Aufmerksamkeit und Unterstützung für das Projekt von Immo-Solidaire zu schaffen. Es begleitet insbesondere die Spendensammlung für ein erstes Gebäude mit moderaten Mietzinsen.



EIN INSPIRIERENDES KUNSTWERK IM ZENTRUM EINES SINNVOLLEN PROJEKTS

Das Projekt zeigt eine Frau in einem einfachen Haus auf Stelzen. Die vier Stelzen symbolisieren die tragenden Pfeiler, die ein Haus stützen und den Begünstigten Zugang zu Wohnraum ermöglichen.

Die Frau trägt den Namen Faustine, was „glücklich“ oder „begünstigt“ bedeutet. Sie steht für die Begünstigten. In ihren Händen hält sie einen Schlüssel – Symbol ihrer Zukunft und der Chancen, die durch Solidarität ermöglicht werden.





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

Ihre Spende zählt !



Banküberweisung



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