

Jahresbericht 2024

(7. Tätigkeitsbericht des Stiftungsrats)

Das siebte Jahr seit Gründung der Stiftung war von zwei Themen geprägt: Zum einen gelangte mit dem erfolgreichen Erwerb einer passenden Liegenschaft das in Zusammenarbeit mit der *Gemeinnützigen Stiftung Wohnhilfe Basel* entwickelte Projekt «Dach auf Zeit - Wohnen für junge Erwachsene» in die Umsetzungsphase. Zum andern wurde das Vorderhaus an der Colmarerstrasse 13 plangemäss sanft saniert. Die Begleitung der beiden Projekte nebst dem «courant normal» erforderte ein ausserordentlich grosses Engagement des Stiftungsrats: Er traf sich im Berichtsjahr zu 5 ordentlichen und - für den Liegenschafts Kauf - 2 ausserordentlichen Sitzungen. Hinzu kamen 3 Zirkularbeschlüsse sowie für einen Ausschuss des Stiftungsrats 4 weitere Sitzungen in der Steuergruppe des Projekts «Dach auf Zeit».

«Dach auf Zeit» - das Kooperationsprojekt nimmt Fahrt auf

Das von langer Hand vorbereitete¹ und ab Frühjahr 2023 gemeinsam mit der Stiftung Wohnhilfe Basel² entwickelte Projekt «Dach auf Zeit - Wohnen für junge Erwachsene», kurz DaZ³, kam im Berichtsjahr bereits einen entscheidenden Schritt weiter. Im März erhielt unsere Stiftung den Zuschlag zum Erwerb der Liegenschaft Pfeffingerstrasse 74 in Basel. Im Rahmen eines verdeckten Bieterverfahrens führte unser Kaufpreisangebot von abschliessend 3.25 Millionen Franken zum Erfolg. Der Kaufantritt wurde auf 1. Juli 2024 festgelegt. Ausschlaggebend für die Beteiligung an diesem spekulativen Verkaufsprozedere war, dass die Liegenschaft nahezu ideal mit den Anforderungen des Projekts übereinstimmt: Die im Gundeldingerquartier in Bahnhofsnähe gelegene Eckliegenschaft mit einer Parzellengrösse von 285 Quadratmetern verfügt über ein fünfgeschossiges Mehrfamilienhaus, Baujahr 1974. Es umfasst zehn 1-Zimmer- und vier 2-Zimmerwohnungen sowie einen Atelierraum im Erdgeschoss und einen Garten. Das Gebäude ist in altersentsprechend gutem Zustand. Es ist an die Fernwärme angeschlossen. Mittelfristig steht ein Ersatz der Fenster und die Dämmung einer Seitenfassade an. Der zweckmässige Ausbau der Wohnungen weist einen einfachen Standard auf, teilweise auch mit einem gewissen Erneuerungsbedarf.

Mit der Stiftung Wohnhilfe wurde per Kaufantritt entsprechend der zuvor abgeschlossenen Kooperationsvereinbarung ein langfristiges, Gesamt-Mietverhältnis für die Liegenschaft abgeschlossen. Darin sind auch die Rollen definiert: Unsere Stiftung ist für die Instandhaltung des Gebäudes und - soweit erforderlich - für Erstsanierungen der Wohnungen sowie für allfällige bauliche Anpassungen zuständig. Die Stiftung Wohnhilfe als Betreiberin des DaZ besorgt die Liegenschaftsverwaltung, schliesst mit den jungen Bewohnerinnen und Bewohnern Untermietverträge ab und bietet minimale sozialarbeiterische Unterstützung. Die bestehenden Mietverhältnisse mit der bisherigen Bewohnerschaft der Pfeffingerstrasse 74 wurden vorerst übernommen. Die Vermietung an junge Erwachsene erfolgt gestaffelt, abhängig davon, wie schnell die bisherigen Mieterinnen und Mieter für sich eine adäquate Lösung finden. Schon Ende des Berichtsjahres konnte eine junge Frau in eine frei gewordene Wohnung einziehen. Bis im Sommer 2025 werden bereits sechs der zehn 1-Zimmerwohnungen für das Projekt zur Verfügung stehen.

¹ s. dazu die Studie der FHNW vom Februar 2023 zum Thema «Angebotslücke Wohnen für Junge im Raum Basel», <https://irf.fhnw.ch/bitstreams/ef2ae3ba-4fa9-443f-8445-84a9aa219c85/download>

² <https://www.wohnhilfebasel.ch/>

³ <https://www.dachaufzeit.ch/>

Die Zusammenarbeit mit der Stiftung Wohnhilfe bei der Suche und schliesslich beim erfolgreichen Erwerb einer passenden Liegenschaft für das Projekt DaZ hat sich bewährt. Rasch, professionell und unkompliziert konnte das Projekt gemeinsam entwickelt und die vereinbarte Rollenteilung Schritt für Schritt umgesetzt werden.

Herausfordernd war und ist die Finanzierung des Liegenschaftskaufs. Aus eigenen Mitteln konnten 1.25 Mio. CHF aufgebracht werden. Für die verbleibenden 2 Mio. Franken wurden Hypothekarkredite bei der Basler Kantonalbank aufgenommen. In der Aufbauphase kann die Stiftung Wohnhilfe noch keinen kostendeckenden Mietzins bezahlen. Verdankenswerterweise wird das Projekt in einer dreijährigen Pilotphase von der Göhner-Stiftung, der Christoph Merian Stiftung sowie von drei Privatpersonen aus der Erbgemeinschaft, welche die Liegenschaft verkauft hatte, mit einem finanziellen Beitrag unterstützt.

Am Basler Stiftungstag vom 27. August 2024 konnten wir gemeinsam mit der Stiftung Wohnhilfe das Projekt DaZ einem grossen, interessierten Publikum vorstellen.

Sanierung und teilweise Umnutzung des Vorderhauses Colmarerstrasse 13

Entsprechend dem vom Stiftungsrat mit einem Kostenrahmen von CHF 500'000 bewilligten Projekt für dringliche Sanierungsarbeiten im *Vorderhaus Colmarerstrasse 13* wurden in der zweiten Hälfte des Berichtsjahres Erneuerungsarbeiten ausgeführt. Gestützt auf eine detaillierte Honorarofferte hatte der Stiftungsrat das Architekturbüro seines Mitglieds Ben Schmidt mit der Bauausführung beauftragt. Die grössten Positionen waren der Ersatz sämtlicher Fenster des Vorderhauses, der Ersatz der Küchen in den Mietwohnungen, ferner die Erneuerung der Elektroinstallationen sowie die Baumeister-/Schreinerarbeiten. Durch den Ausbau eines Teils des Estrichs konnte eine Wohnung zu einer 4-Zimmerwohnung erweitert und - konform mit unserem Stiftungszweck - per Mitte Februar 2025 an eine dreiköpfige Familie vermietet werden. Im Rahmen der Erneuerungsarbeiten erfolgte per 1. Januar 2025 auch die Umnutzung des 1. Geschosses für die mietweise Inanspruchnahme durch CO13⁴ für ihre Aufbau- und Ausbildungsangebote. Damit kann CO13 teurere Fremdmieten durch vor Ort integrierte Arbeitsräume ersetzen. Gut organisiert, verliefen die Erneuerungsarbeiten nach Plan.

Im *Hinterhaus Colmarerstrasse 13*, den Betriebsräumlichkeiten der CO13, und in der Liegenschaft am *Gatterweg 40* in Riehen standen im Berichtsjahr keine Erneuerungsarbeiten an.

Finanzielles

Mit dem Kauf der Liegenschaft Pfeffingerstrasse 74 und den Erneuerungsarbeiten im Vorderhaus Colmarerstrasse 13 weist die Jahresrechnung 2024 im Vergleich zum Vorjahr wesentliche Veränderungen auf.

Auf der *Ertragsseite* findet sich erstmals der (für die Pilotphase reduzierte) Mietzins der Stiftung Wohnhilfe für das DaZ in Höhe von CHF 41'500 für das halbe Jahr 2024. Die für das Projekt DaZ zweckgebundenen Spenden schlagen mit einem Betrag von CHF 70'000 zu Buche. Die Mietzinseinnahmen für das Vorderhaus Colmarerstrasse waren infolge Leerstand wegen der Bauarbeiten etwas niedriger als im Vorjahr.

Auf der *Aufwandseite* fallen die Kosten für die Erneuerungsarbeiten im Vorderhaus Colmarerstrasse ins Gewicht, die mit einem Betrag von CHF 406'462 zu einem überwiegenden Anteil bereits in der Jahresrechnung 2024 enthalten sind. Zur Finanzierung wurde die in den Vorjahren zu diesem Zweck geäuftete Rückstellung anteilmässig aufgelöst. Die Gesamt-

⁴ CO13, Unternehmen für berufliche und soziale Integration. s. <https://co13.ch/>

kosten der Erneuerungsarbeiten unterschreiten das Budget erfreulicherweise um rund zehn Prozent. Mit dem Erwerb der Liegenschaft *Pfeffingerstrasse 74* kamen nebst den Notariatsgebühren entsprechend neue Kosten im Liegenschafts- und im Verwaltungsaufwand hinzu. Ins Gewicht fällt namentlich die Verzinsung der hohen Hypothek.

Aus der *Bilanz* wird ersichtlich, dass bei der Liegenschaft *Pfeffingerstrasse 74* eine (einmalige) substantielle *Wertberichtigung* vorgenommen wurde: Als Anlagevermögen wird nicht der Kaufpreis von CHF 3.25 Mio. bilanziert, sondern der Richtpreis der Verkäuferschaft (CHF 2.75 Mio.). Für die entsprechende Abschreibung werden die zum Zweck des Liegenschaftserwerbs gebildeten Rückstellungen in Höhe von zuletzt CHF 475'000 aufgelöst. Was die Liegenschaften *Gatterweg* und *Colmarerstrasse* betrifft, wurde angesichts ihrer deutlichen Unterbewertung beschlossen, diese nicht mehr weiter abzuschreiben. Ebenfalls wurde der Restwert einer ursprünglich aktivierten Sachanlage im Hinterhaus Colmarerstrasse (Lüftungsanlage mit Kühlung) *auf Null abgeschrieben*. Den Hypotheken in Höhe von nunmehr 3,166 Mio. Franken stehen Liegenschaften im Wert von rund 3.66 Mio. Franken gegenüber. Die unterbewerteten Liegenschaften Gatterweg 40 und Colmarerstrasse 13 bieten die erforderlichen Sicherheiten für das Risikokapital.

Bei einem Gesamtertrag (inkl. Spenden) von CHF 314'231 und einem Gesamtaufwand von CHF 132'502, zuzüglich CHF 175'000 Rückstellungen für Projektentwicklung des DaZ sowie Unterhaltsaufwand an der Pfeffingerstrasse 74, resultiert in der Rechnung 2024 ein *Überschuss von 6'729 Franken*. Das Stiftungskapital erhöht sich damit auf 563'677 Franken. Für weitere Informationen sei an dieser Stelle auf die Jahresrechnung 2024 und den zugehörigen Anhang verwiesen.

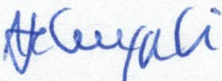
Dank

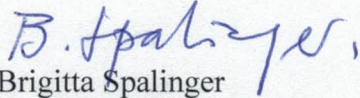
Bestens gedankt sei an dieser Stelle wiederum *Marco Fabris*, der im Berichtsjahr aufgrund des Erwerbs der Liegenschaft Pfeffingerstrasse 74 sowie der Bauarbeiten im Vorderhaus Colmarerstrasse 13 für seine Aufgaben im Bereich Zahlungsverkehr, Buchführung und Liegenschaftsverwaltung einen höheren Aufwand zu bewältigen hatte.

Unser grosser Dank geht erneut auch an den *Stiftungsrat der Stiftung Wohnhilfe*. Besonders danken wir dem Geschäftsleiter *Oliver Bolliger* für die ausgesprochen fruchtbare Zusammenarbeit im Kooperationsprojekt DaZ.

Basel, den 26. Mai 2025

Für den Stiftungsrat:


Andreas Schuppli
(Präsident des Stiftungsrats)


Brigitta Spalinger
(Vizepräsidentin des Stiftungsrats)

Die weiteren Mitglieder des Stiftungsrats sind:

Andreas Bernoulli, Daniela Kohler, Carina Mangold, Ben Schmidt

Die Stiftung DAS DACH verfolgt den statutarischen Zweck, *Arbeits- und Wohnraum für den Schutz und die Förderung von Menschen mit sozialen, psychischen, körperlichen oder anderen Beeinträchtigungen bereitzustellen sowie Institutionen zu unterstützen, welche sich in diesem Wirkungsbereich engagieren.*

s. auch: <https://spenden.stiftungschweiz.ch/organizations/das-dach-stiftung-fuer-sozialen-arbeits-und-wohnraum>

Als strategischer Kompass für sein Engagement hat der Stiftungsrat folgende Kriterien definiert:

- ✚ *Integrative Projekte im Bereich Wohnen und/oder Arbeiten für Menschen mit Beeinträchtigungen*
- ✚ *Raum Nordwestschweiz*
- ✚ *Zielgruppe vorzugsweise jüngere Menschen*
- ✚ *Tragfähige Nonprofit-Organisationen mit nachhaltigem Betriebs- und Finanzkonzept*
- ✚ *Langfristige Unterstützung im Sinne einer partnerschaftlichen Beziehung*
- ✚ *Überschaubare Grösse, mit positiver Ausstrahlung und Nutzen für die Gemeinschaft*
- ✚ *Sorgfältiger Umgang mit verfügbarem Stiftungskapital*

Klar entschieden hat der Stiftungsrat, dass die beiden vom vormaligen Verein SJWG „geerbten“ Projekte CO13, Unternehmung für berufliche und soziale Integration, und Chinderhus Gatterweg in Riehen (privat geführtes Kleinheim) weiterhin mit unverändertem Engagement unter dem Dach der Stiftung bleiben werden. Als Kooperationsprojekt zusammen mit der Gemeinnützigen Stiftung Wohnhilfe Basel wurde 2024 das «Dach auf Zeit - Übergangswohnen für junge Erwachsene» realisiert.

Der Stiftung gehören die Liegenschaft Gatterweg 40 in Riehen, die Liegenschaft Colmarerstrasse 13 in Basel (mit Vorder- und Hinterhaus) und seit 1. Juli 2024 die Liegenschaft Pfeffingerstrasse 74 in Basel.