

# Jahresbericht 2025

(8. Tätigkeitsbericht des Stiftungsrats)

Im achten Jahr seit Gründung der Stiftung stand der Aufbau des zusammen mit der *Gemeinnützigen Stiftung Wohnhilfe Basel* entwickelten Projekts «Dach auf Zeit - Übergangswohnen für junge Erwachsene» an der Pfeffingerstrasse 74 im Vordergrund. Ferner konnte die sanfte Sanierung des Vorderhauses an der Colmarerstrasse 13 zum Abschluss gebracht werden. Im Hinblick auf personelle Veränderungen im Stiftungsrat per Anfang 2027 wurde zudem die Nachfolgeplanung in Angriff genommen.

Der Stiftungsrat traf sich im Berichtsjahr zu 4 Sitzungen. Hinzu kamen für einen Ausschuss zwei Koordinationssitzungen mit der *Wohnhilfe* sowie zum Thema Nachfolgeplanung zwei Gespräche mit einer Vertretung von *Innovage Nordwestschweiz*<sup>1</sup>. Dank dem Know-how eines Stiftungsratsmitglieds konnte kostengünstig ein einfacher Webauftritt unserer Stiftung realisiert werden: [www.dasdach-stiftung.ch](http://www.dasdach-stiftung.ch).

## «Dach auf Zeit» - erste Erfahrungen mit dem Kooperationsprojekt

Der gemeinsam mit der *Stiftung Wohnhilfe Basel*<sup>2</sup> in der per 1. Juli 2024 erworbenen Liegenschaft Pfeffingerstrasse 74 aufgenommene Pilotbetrieb des Projekts «Dach auf Zeit - Übergangswohnen für junge Erwachsene», kurz DaZ<sup>3</sup>, kam im Berichtsjahr einen entscheidenden Schritt weiter. Die meisten bisherigen Mieterinnen und Mieter der 1-Zimmer-Wohnungen fanden schneller als erwartet eine adäquate Lösung: Ende des Berichtsjahres waren bereits sieben der zehn 1-Zimmer-Wohnungen für die Zielgruppe des DaZ frei geworden. Eine der vier 2-Zimmerwohnungen wurde an einen alleinerziehenden Vater vermietet. Auch der für die künftige Nutzung als Büro- und Ansprechstelle der *Wohnhilfe* vorgesehene Atelierraum im Erdgeschoss wurde frei. Die Wohnungen verfügen über eigene Küche/Dusche/WC. Sie weisen einen einfachen Standard auf, teilweise mit einem gewissen Erneuerungsbedarf. Bei Erstbezug werden sie jeweils zweckmässig möbliert.

Mit der *Stiftung Wohnhilfe* war per Kaufantritt entsprechend der zuvor abgeschlossenen Kooperationsvereinbarung ein langfristiges Gesamt-Mietverhältnis für die Liegenschaft abgeschlossen worden. 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 Massnahmen am Gebäude zuständig. So wurden im Berichtsjahr vor dem Bezug durch junge Erwachsene in sieben Wohnungen kleinere Unterhaltsarbeiten ausgeführt. Die *Stiftung Wohnhilfe* als Betreiberin des DaZ besorgt die Liegenschaftsverwaltung und Möblierung der Wohnungen, schliesst mit den jungen Bewohnerinnen und Bewohnern Untermietverträge ab und bietet minimale Wohn- und Sozialbegleitung nach Bedarf.

Gemäss Konzept richtet sich das DaZ an junge Erwachsene im Alter von 18 bis 25 Jahren auf prekärer Wohnungssuche, die über kein tragendes soziales Netz verfügen, die Unterstützung bei der Bewältigung des Alltags und der Erlangung der Selbständigkeit benötigen, ansonsten aber über genügend Wohnkompetenz verfügen. Das Wohnen im DaZ ist i.d.R. auf 1 Jahr befristet. Damit die Wohnkosten auch mit kleinem Budget (z.B. Ausbildungsbeiträge, Lehrlingslohn oder Sozialhilfe) tragbar sind, muss der Mietzins entsprechend günstig sein (CHF 880, zuzüglich Nebenkosten von CHF 90).

<sup>1</sup><https://www.innovage.ch/netzwerk/nordwestschweiz/>

<sup>2</sup><https://www.wohnhilfebasel.ch/>

<sup>3</sup><https://www.dachaufzeit.ch/>

Die Erfahrungen der *Wohnhilfe* mit den ersten sechs Bewohnenden im Alter zwischen 19 und 22 Jahren bestätigten, dass meist schwierige Familien- bzw. Wohnverhältnisse zur dringenden Suche nach einer anderen Unterkunft geführt hatten. Der Weg zur *Wohnhilfe* führte über die Jugendberatung der *JuAr (Jugendarbeit) Basel* oder *Gap - Case Management Berufsbildung*. Der Aufwand der *Wohnhilfe* für Auswahl und Abklärungen der Wohnungssuchenden, insbesondere auch was die Finanzierung der Wohnkosten betrifft, zeigte sich als deutlich aufwändiger als erwartet.

Die gemeinsame Projektsteuerung mit der *Stiftung Wohnhilfe* wurde nach Abschluss der Konzeptphase anfangs 2025 durch halbjährliche Koordinationssitzungen sowie durch direkte Kontakte auf operativer Ebene abgelöst. Die Zusammenarbeit erfolgt rasch, professionell und unkompliziert. Ein erster Härtefall war ein Zimmerbrand im September des Berichtsjahres, den ein junger Bewohner verursacht hatte. Die Wohnung brannte total aus und muss mit Unterstützung durch die Versicherungen komplett saniert werden. Glücklicherweise hatte das Gebäude dank raschem Einsatz der Feuerwehr keinen weiteren Schaden genommen.

Herausfordernd ist für beide Kooperationspartner weiterhin die Finanzierung des Projekts: In der auf drei Jahre geplanten Aufbauphase kann unsere Stiftung der *Stiftung Wohnhilfe* noch keine kostendeckende Pauschale für die Gesamtmiete der Liegenschaft verrechnen. Die *Wohnhilfe* kann zudem den Aufwand des erst anlaufenden Betriebs des DaZ noch nicht aus den Mieterträgen der Mieterinnen und Mieter decken. Verdankenswerterweise wurde das Projekt von der *Göhner-Stiftung*, der *Christoph Merian Stiftung*, der *Stiftung für Drogenfragen SFD*, der *Hess-Betton-Wohlfahrtsstiftung*, des *Kiwanis Club Basel* sowie von *Privatpersonen* aus der Erbegemeinschaft, welche die Liegenschaft verkauft hatte, mit finanziellen Beiträgen unterstützt. Dennoch zeigen die Betriebsrechnungen 2025 und die Plankosten 2026 der beiden Kooperationspartner, dass der Aufwand des DaZ nur dank interner Querfinanzierung gedeckt werden kann. Für eine nachhaltige Finanzierung ist das DaZ weiterhin auf grosszügige Sponsoren angewiesen.

### **Colmarerstrasse 13: Sanierung und Umnutzung des Vorderhauses abgeschlossen**

Die Sanierungsarbeiten im *Vorderhaus Colmarerstrasse 13* wurden zu Beginn des Berichtsjahres mit Gesamtkosten von CHF 454'165 erfolgreich abgeschlossen. Der Kostenrahmen von CHF 500'000 konnte dank sorgfältiger Organisation der Bauphase und umsichtiger Bauleitung unterschritten werden. Die grössten Positionen waren der Ersatz sämtlicher Fenster des Vorderhauses, der Ersatz der Küchen in den vier 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 Herrichtung des 1. Geschosses für die Vermietung an CO13<sup>4</sup> für ihre Aufbau- und Ausbildungsangebote. Für das in den Betriebsräumlichkeiten der CO13 im *Hinterhaus Colmarerstrasse 13* untergebrachte Textilatelier ersuchte CO13 auch bei unserer Stiftung um einen Förderbeitrag für eine neue Beleuchtung und besseres Mobiliar. Der Stiftungsrat bewilligte im Sinne unserer «Götti-funktion» für das CO13-Arbeitsintegrationsprogramm einen Beitrag von CHF 10'000.

In der Liegenschaft am *Gatternweg 40* in Riehen standen im Berichtsjahr keine Unterhaltsarbeiten an. In einem Kontaktgespräch mit dem Mieter der Liegenschaft tauschte sich eine Vertretung des Stiftungsrates über die Zukunft des «Familienhauses» aus und konnte sich gleichzeitig von der sorgfältigen Nutzung und Instandhaltung von Haus und Garten überzeugen.

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

## Finanzielles

Die Jahresrechnung 2025 weist im Vergleich zum Vorjahr wesentliche Veränderungen auf:

Auf der *Ertragsseite* findet sich die (für die Pilotphase reduzierte) Mietzinspauschale der *Stiftung Wohnhilfe* für die *Pfeffingerstrasse 74* in Höhe von CHF 83'000. Die für das Projekt DaZ zweckgebundenen Spenden belaufen sich auf rund CHF 46'400 (Vorjahr: CHF 70'000), davon CHF 44'000 von der *CMS*. Die Mietzinseinnahmen für das *Vorderhaus Colmarerstrasse* waren - auch dank der neuen 4-Zimmerwohnung - mit CHF 77'163 höher als im Vorjahr (2024: mit Leerstand wegen der Bauarbeiten CHF 53'931).

Auf der *Aufwandseite* fallen nebst weiteren Kosten im Liegenschafts- und Verwaltungsaufwand die Unterhaltskosten für das *Vorderhaus Colmarerstrasse* mit CHF 55'682, einschliesslich Restbetrag für die Sanierungsarbeiten, ins Gewicht.

Für die Liegenschaft *Pfeffingerstrasse 74* beliefen sich die Unterhalts- und Versicherungskosten auf CHF 34'475. Neben einer jährlichen Abschreibung der Liegenschaft mit 2% des Gebäudeversicherungswerts (CHF 40'000) wird die Rechnung mit einem Zins von CHF 30'286 für die Hypothek in Höhe von CHF 1.8 Mio. belastet.

Aus der *Bilanz* wird ersichtlich, dass die Liegenschaft *Pfeffingerstrasse 74* - nach der im Vorjahr erfolgten substanzielle Wertberichtigung und nunmehr jährlichen Abschreibung von 2% - mit CHF 2.71 Mio. bilanziert ist. Dem steht eine hypothekarische Belastung von noch CHF 1.8 Mio. gegenüber: Anlässlich der fälligen Erneuerung einer Hypothek-Tranche konnten aus den Mieterträgen der beiden anderen Liegenschaften sowie einem Teil der zweckgebundenen Spenden die Bankschulden um CHF 200'000 reduziert werden.

Gesamthaft stehen den Hypotheken in Höhe von nunmehr CHF 2.966 Mio. Liegenschaften im Wert von rund CHF 3.621 Mio. gegenüber. Die unterbewerteten Liegenschaften Gatternweg 40 und Colmarerstrasse 13 bieten die erforderlichen Sicherheiten für das Risikokapital.

Bei einem Gesamtertrag (inkl. Spenden) von CHF 358'627 (Vorjahr: CHF 314'231) und einem Gesamtaufwand von CHF 213'371, zuzüglich CHF 98'000 Rückstellung für den vorgesehenen Liegenschafts-Erneuerungsfonds (Vorjahr: CHF 132'502, zuzüglich CHF 175'000 Rückstellungen für Projektentwicklung des DaZ), resultiert in der Rechnung 2025 ein *Überschuss von CHF 47'257*. Das Stiftungskapital erhöht sich damit auf CHF 610'934.

Für weitere Informationen sei an dieser Stelle auf die Jahresrechnung 2025 und den zugehörigen Anhang verwiesen.

## Dank

Unser Dank geht erneut an den *Stiftungsrat der Stiftung Wohnhilfe* und insbesondere an den Geschäftsleiter *Oliver Bolliger* für die gute Zusammenarbeit. Bestens gedankt sei wiederum *Marco Fabris* für die zuverlässige Erledigung von Zahlungsverkehr, Buchführung und Liegenschaftsverwaltung. Bestens verdankt sei auch die Beratung durch *Innovage* für die Anhandnahme der Nachfolgeplanung.

Basel, den 16. März 2026

Für den Stiftungsrat:

gez. Andreas Schuppli                      Brigitta Spalinger  
(Präsident des Stiftungsrats)      (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: [www.dasdach-stiftung.ch](http://www.dasdach-stiftung.ch).

Als strategischen 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*
- ✚ *Zusammenarbeit mit tragfähigen Nonprofit-Organisationen mit nachhaltigem Betriebs- und Finanzkonzept*
- ✚ *Langfristige Kooperationen oder 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» / Familienhaus am 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.