

Jahresbericht 2023

(6. Tätigkeitsbericht des Stiftungsrats)

Zwei Themen prägten das sechste Jahr seit Gründung der Stiftung: Zum einen mündete die gemeinsam mit der Fachhochschule Nordwestschweiz (FHNW) entwickelte Erweiterung der Stiftungstätigkeit in ein Kooperationsprojekt mit der Stiftung Wohnhilfe. Zum andern wurden die planerischen Grundlagen für eine sanfte Sanierung des Vorderhauses an der Colmarerstrasse 13 abgeschlossen. Entsprechend intensiv war die Arbeit des Stiftungsrats: Er traf sich im Berichtsjahr zu 9 Sitzungen. Hinzu kamen für einen Ausschuss des Stiftungsrats 7 Sitzungen in der Steuergruppe des neuen Projekts «Dach auf Zeit - Wohnen für junge Erwachsene».

«Dach auf Zeit» - ein Kooperationsprojekt mit der Stiftung Wohnhilfe

Im Februar des Berichtsjahrs wurde der Mitte 2022 an das «Institut Sozialplanung, Organisationaler Wandel und Stadtentwicklung» der Fachhochschule Nordwestschweiz (Prof. Dr. Esteban Piñeiro / Jonas Aebi) erteilte Studienauftrag zum Thema «Angebotslücke Wohnen für Junge im Raum Basel» fertig gestellt, mit wichtigen Ergebnissen: Der Abschlussbericht¹ belegt den dringenden Wohnbedarf speziell für junge Erwachsene, die über kein tragendes soziales Netz verfügen. Zum einen fehlt es an langfristigen direkten Wohnangeboten mit kleinen bezahlbaren Wohnungen, zum andern fehlen entsprechende Not- und Übergangswohnungen.

Die Studie diente dem Stiftungsrat als wertvolle Grundlage für die Entwicklung eines spannenden, zur beschlossenen Strategie passenden Wohnprojekts - mit dem Ziel, Menschen im Alter von 18 bis 25 Jahren mit geringen Chancen auf dem Wohnungsmarkt ein «Dach auf Zeit» anbieten zu können. Jungen Erwachsenen aus prekären Familienverhältnissen oder nach einer Heim- oder Pflegefamilien-Platzierung soll ein selbständiges Wohnen ermöglicht werden. Eine Brücke für ein Jahr soll es sein, damit die Wohnkrise nicht zur Lebenskrise wird. Zu diesem Zweck soll in Basel ein Wohnhaus mit acht bis zwölf 1-Zimmerwohnungen erworben werden. Das Haus soll zudem über Räumlichkeiten für integrative Aktivitäten und unterstützende Beratungsangebote verfügen.

In der «Gemeinnützigen Stiftung Wohnhilfe Basel»² fand sich erfreulicherweise ein erfahrener Kooperationspartner für die konzeptionellen und betrieblichen Aspekte der Wohnunterstützung. Gemeinsam wurde das Projekt detailliert weiter entwickelt. In einer Kooperationsvereinbarung wurden die Rollen definiert: Unsere Stiftung kauft mit Unterstützung durch Sponsoren eine geeignete Liegenschaft und ist für die erforderlichen baulichen Anpassungen und den Unterhalt zuständig. Das Haus wird integral und langfristig an die Stiftung Wohnhilfe vermietet. Die Stiftung Wohnhilfe übernimmt die Hausbetreuung, schliesst mit den jungen Bewohnerinnen und Bewohnern Untermietverträge ab und bietet minimale sozialarbeiterische Unterstützung.

Ende des Berichtsjahrs konnten die Vorarbeiten für das «Dach auf Zeit (DaZ)» einschliesslich Businessplan soweit abgeschlossen werden, dass mit einladender Dokumentation³ gezielt nach Sponsoren gesucht werden kann. Eine geeignete Liegenschaft zu finden, ist angesichts der gegenwärtigen Marktsituation eine grosse Herausforderung; dies haben erste Erfahrungen mit Bewerbungen bereits gezeigt⁴.

¹ <https://irf.fhnw.ch/handle/11654/34848>

² <https://www.wohnhilfbasel.ch/>

³ <https://www.dachaufzeit.ch/>

⁴ Im März 2024 erhielt unsere Stiftung den Zuschlag zum Erwerb der Liegenschaft Pfeffingerstr. 74, Basel

Unterhalt und Erneuerungsbedarf in den bestehenden Stiftungs-Liegenschaften

Gestützt auf das abgeschlossene Vorprojekt für die vordringlichen Sanierungsarbeiten im *Vorderhaus Colmarerstrasse 13* (Fenster, Küchen, Bäder, Elektro) bewilligte der Stiftungsrat im Juni des Berichtsjahrs ein Budget von CHF 600'000. Im Rahmen der Erneuerungsarbeiten soll auch die Umnutzung des 1. Geschosses für die mietweise Inanspruchnahme durch CO13⁵ für ihre Aufbau- und Ausbildungsangebote realisiert werden. In einer gegenseitigen Absichtserklärung wurde dieses Vorhaben formell festgehalten. Gestützt auf eine detaillierte Honarofferte beauftragte der Stiftungsrat das Architekturbüro seines Mitglieds Ben Schmidt mit der Umsetzung der Sanierungsarbeiten. Die Terminplanung sieht den Start des Sanierungsvorhabens im Frühjahr 2024 vor, mit Beginn der Bauphase gegen Ende 2024; der Fenstersatz soll nach Möglichkeit bereits etwas früher erfolgen.

Im Rahmen des *allgemeinen Liegenschaftsunterhalts* wurden u.a. Türschwelle und Eingangstor instandgesetzt. Professionelle Unterstützung erforderte die «Vergrämung» des Marders, der sich im Estrich einquartiert hatte.

Im *Hinterhaus Colmarerstrasse 13*, den Betriebsräumlichkeiten der CO13, standen im Berichtsjahr keine Erneuerungsarbeiten an. Ein Treffen mit dem neuen *Geschäftsleiter CO13, Stefan Wolf*, diente dem Kennenlernen und gegenseitigen Austausch.

In der Liegenschaft am *Gatternweg 40* in Riehen machten Kontrollmessungen zur Radon-Problematik in den als Spielzimmer genutzten Kellerräumen nochmals Nachbesserungen am Entlüftungssystem erforderlich.

Finanzielles

Wie der Jahresrechnung entnommen werden kann, resultiert in der laufenden Rechnung ein Überschuss von 3'817 Franken. Das Stiftungskapital erhöht sich damit auf 556'948 Franken. Zudem stecken in der Bilanz infolge stark abgeschriebener Liegenschaften sowie Rückstellungen für Liegenschaftsunterhalt und neue Projekte beträchtliche Reserven. Die Hypotheken in Höhe von insgesamt 1,166 Mio. Franken stehen dazu dank unverändert interessanter Konditionen in einem günstigen Verhältnis.

Die Liegenschaftskosten belaufen sich auf rund 104'000 Franken (Vorjahr rund 153'000 Franken, einschliesslich Rückstellungen für das Sanierungsvorhaben Vorderhaus Colmarerstrasse 13). Darin einbezogen sind - nebst den neuerlichen Kosten für die erwähnte Radonsanierung in der Liegenschaft am Gatternweg, dem Finanzaufwand (Hypothekarzinsen) und den Abschreibungen - auch rund 12'200 Franken an Honoraren für die Sanierungsplanung des Vorderhauses Colmarerstrasse 13 (einschliesslich Fachplaner).

Im Hinblick auf die Realisierung des Projekts «Dach auf Zeit» wurden die Rückstellungen für neue Projekte um CHF 100'000 auf CHF 475'000 erhöht.

Die Mietzinseinnahmen sind mit rund 215'000 Franken (Vorjahr 216'000 Franken) praktisch unverändert. Mit 10'098 Franken sind die Organisationskosten etwas niedriger als im Vorjahr (12'159) Franken). Der Grund ist ein kleinerer Aufwand für die Liegenschaftsverwaltung und das Rechnungswesen.

Für weitere Informationen sei an dieser Stelle auf die Jahresrechnung 2023 und den zugehörigen Anhang verwiesen.

⁵ CO13, Unternehmen für berufliche und soziale Integration. s. <https://co13.ch/>

Dank

Bestens gedankt sei an dieser Stelle *Marco Fabris*, der trotz längerer unfallbedingter Rekonvaleszenz gut organisiert und verlässlich für die Kontakte zur Mieterschaft an der Colmarerstrasse sowie des Gatternwegs sowie für die Liegenschaftsverwaltung, Buchhaltung und Administration der Stiftung sorgte.

Unser Dank geht auch an den *Stiftungsrat der Stiftung Wohnhilfe*. Besonders danken wir *Oliver Bolliger* (seit 1. Januar 2023 neuer Geschäftsleiter) für die ausgesprochen fruchtbare Zusammenarbeit im Projekt «Dach auf Zeit», einschliesslich seiner Bereitschaft, die Projektleitung für das Kooperationsprojekt zu übernehmen.

Basel, den 17. April 2024

Für den Stiftungsrat:


 Andreas Schuppli
 (Präsident des Stiftungsrats)


 Brigitta Spalinger
 (Vizepräsidentin des Stiftungsrats)

Die weiteren Mitglieder des Stiftungsrats sind:

Andres 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 Gatternweg in Riehen (privat geführtes Kleinheim) weiterhin mit unverändertem Engagement unter dem Dach der Stiftung bleiben werden.

Der Stiftung gehören die Liegenschaft Gatternweg 40 in Riehen sowie die Liegenschaft Colmarerstrasse 13 in Basel (mit Vorder- und Hinterhaus).