

Wohnhilfe
Basel
Mehr als ein Dach über dem Kopf

'25

Bezahlbarer Wohnraum
und die Rolle der Stiftung Wohnhilfe

Wohnhilfe
Basel

Der Stiftungsrat Stand 31.05.2026



Peter Kury, Präsident des Stiftungsrats
Sozialarbeiter HFS, Präsident Spitex-Förderverein Allschwil-Schönenbuch



Iris Haueter Hessami, Stiftungsrätin
MLaw, Leiterin Human Resources, Swiss Tropical and Public Health Institute, Allschwil



Anna Kornicker, Stiftungsrätin
GGG-Delegierte, Mitglied der Geschäftsleitung und Leiterin Kommunikation bei ProSpecieRara und Offbeat Concert GmbH



Saskia Leu-Hausmann, Stiftungsrätin
Pflegefachfrau HF DN II / MAS Spezialisierung in Suchtfragen, Geschäftsleiterin frauenOase, Verein frau sucht gesundheit



Martin Pfister, Stiftungsrat
Architekt BSA SIA, Martin Pfister Architekten AG, Basel



Elvan Sahin, Stiftungsrat
Mitglied der Geschäftsleitung und Leiter Fund Operations der J. Safra Sarasin



Axel Delvoigt, Sekretär des Stiftungsrats
Dr. iur. Advokat, Fachanwalt SAV Haftpflicht- und Versicherungsrecht, Delvoigt Leitner Waldmann Advokaten, Basel



Bruno Lötscher, Berater
ehem. Zivilgerichtspräsident und Grossrat Basel-Stadt

Das Team Stand 31.05.2026



Oliver Bolliger
Geschäftsleiter



Christian Flubacher
Bereichsleiter Liegenschaften, Infrastruktur



Thomas Frommherz
Bereichsleiter Begleitung, Bildung



Caroline Forster
Bereichsleiterin Finanzen, Administration



Olivier Tchinda Mbi
Technischer Dienst



Mi Hwa Silvana Marchal
Technischer Dienst



Elke Gass-Eichhorn
Administration



Marcel Balke
Team Wohnbegleitung



Arvin Gysin
Team Wohnbegleitung



Sabrina Cangialosi
Team Wohnbegleitung



Sonia Poles
Team Wohnbegleitung



Sarah Cathrein
Team Wohnbegleitung



Yvonne Bürgin
Springerin Team Wohnbegleitung

Fotografien: foto-werk gmbh, Basel / Brunner-Media, Andrea Brunner, Allschwil (Porträts) / koechlin schmidt architekten, Ben Koechlin, Basel (Zimmer Dach auf Zeit)
Konzept / Gestaltung: aplus caruso gmbh, Basel;
Druck: Werner Druck & Medien AG, Basel

Vorwort

Gemeinnützige Stiftung Wohnhilfe

Geschätzte Leserinnen und Leser, liebe Freunde, Gönnerinnen und Gönner der Gemeinnützigen Stiftung Wohnhilfe

Eine lebendige, vielfältige, lebenswerte Stadt braucht soziale Durchmischung. Soziale Durchmischung benötigt Wohnungen, die auch für Menschen mit sehr geringem Einkommen erschwinglich sind. Wirklich günstige Wohnungen sind jedoch knapp und dürften noch knapper werden. Die Bevölkerung wächst, die Einwohner werden immer älter, neue Arbeitskräfte ziehen hinzu – die Nachfrage steigt. Gleichzeitig machen es die hohen Baukosten nahezu unmöglich, den Bedarf durch Neubauten zu decken. Günstiger Wohnraum findet sich vor allem im Bestand. Deshalb ist es entscheidend, diesen Bestand dauerhaft zu erhalten.

«Menschen sind es, die das Gemeinwesen ausmachen, nicht Mauern.»
Thukydides

Wie wir dazu beitragen können, haben wir in langen Jahren entwickelt und immer wieder verbessert. Wir sind Experten in der Bewirtschaftung von günstigem Wohnraum und verfügen über umfassende Erfahrung sowohl in der technischen Bewirtschaftung als auch im Umgang mit Mieterinnen und Mietern, deren Lebenssituationen oft sehr herausfordernd sind – Menschen, die mit finanziellen Engpässen, sozialen Belastungen oder krankheitsbedingten Einschränkungen umgehen müssen.

Nicht nur dies macht uns für Hausbesitzerinnen und Hausbesitzer attraktiv. Wo uns beispielsweise ganze Mehrfamilienhäuser zur Weitervermietung überlassen werden, suchen wir gemeinsam mit den Eigentümerinnen und Eigentümern nach Wegen, den Verwaltungsaufwand und die Kosten niedrig zu halten. Dabei verstehen wir uns weniger als Mieterin denn als Partnerin und finden Lösungen, die beiden Seiten gerecht werden – auch dort, wo die mietrechtlichen Rahmenbedingungen wenig Spielraum zu lassen scheinen.

Was unsere Stiftung im Vergleich zu anderen sozialen Einrichtungen im Wohnbereich auszeichnet, ist der Umstand, dass wir nicht allein Begleitungen anbieten, sondern auch Wohnungen. Dies verdanken wir unseren Partnerorganisationen, die uns oft über viele Jahre hinweg ihre Liegenschaften anvertrauen. Wir wissen, dass dies keineswegs selbstverständlich ist, und tun alles dafür, dieses Vertrauen zu rechtfertigen.

Günstiger Wohnraum braucht Menschen, die ihn bewirtschaften. Schon im letzten Jahresbericht konnte ich Olivier Tchinda Mbi als neuen technischen Hauswart begrüssen – er hat sich seither hervorragend in unseren Technischen Dienst integriert. Auch in unserem Wohnbegleitungsteam hat sich einiges verändert. Nach 16 Jahren durften wir Dieter Peter in den Ruhestand verabschieden und auch Conny Schatz hat unser Team verlassen. Beiden danken wir aufrichtig für ihr langjähriges Engagement. Neu hinzugestossen sind Thommy Frommherz, der auch die Bereichsleitung der Wohnbegleitung übernommen hat, und Sarah Cathrein. Beide bringen eine umfangreiche Begleitungs- und Beratungserfahrung mit und damit einen erfrischend unverstellten Blick auf unsere Arbeitsweise: Herzlich willkommen!

Das vergangene Jahr hat einmal mehr gezeigt, wie viel es braucht, um in einem anspruchsvollen Umfeld verlässlich zu sein: für Mieterinnen und Mieter, deren Alltag immer wieder von Krisen geprägt ist, und für Partner, die uns ihr Vertrauen schenken. Ich danke unserem Geschäftsleiter Oliver Bolliger und seinem Team von Herzen für diesen täglichen Einsatz – und meinen Kolleginnen und Kollegen im Stiftungsrat für ihre umsichtige Begleitung dieser Arbeit und die Zeit, die sie mit Freude und Engagement aufwenden, um die Stiftung auch für schwierigere Zeiten zu wappnen.

Ihnen, liebe Leserinnen und Leser, danke ich für Ihr anhaltendes Interesse und Ihre wertvolle Unterstützung.

Peter Kury, Präsident

Bezahlbarer Wohnraum

und die Rolle der Stiftung Wohnhilfe

Bezahlbarer Wohnraum – was bedeutet das eigentlich?

Ein erster Blick auf die Zahlen mag beruhigen. Zieht man den Basler Mietpreisindex zu Rate, so stiegen die Mieten in den letzten dreissig Jahren (1995–2024) zwar um stolze 42,2 %. Im selben Zeitraum legten jedoch auch die Nominallöhne in der Schweiz um 35,4 % zu, während der Basler Konsumentenpreisindex nur um 20 % anstieg. Die Schere zwischen Einkommen und Miete öffnet sich damit auf den ersten Blick nur leicht: Die Mieten erhöhten sich um rund 7 Prozentpunkte stärker als die Löhne – ein Unterschied, der durch die moderatere Teuerung weitgehend aufgefangen wird.

Doch dieser Eindruck trügt. Denn der Mietpreisindex bildet vor allem die Bestandesmieten ab – also auch die Mietzinse für Wohnungen, die seit vielen Jahren von denselben Mieterinnen und Mietern bewohnt werden. Der Altbestandesmietindex[1] zeigt: In der Nordwestschweiz sind diese Mieten in den letzten zwanzig Jahren lediglich um 8,6 % gestiegen. Ganz anders verhält es sich bei den Angebotsmieten, also den Preisen, zu denen Wohnungen auf dem freien Markt ausgeschrieben werden. In Basel haben sich diese allein in den letzten zehn Jahren um 20 % erhöht[2] – während Nominallöhne und Konsumentenpreise im gleichen Zeitraum nur um jeweils rund 8 % zulegten.

Mit anderen Worten: Wer heute in Basel eine Wohnung sucht, muss bereit sein, einen deutlich höheren Anteil seines Einkommens dafür aufzuwenden als noch vor zehn Jahren. Die Zahlen des Bundesamts für Wohnungswesen bestätigen diesen Befund auf gesamtschweizerischer Ebene: Im Jahr 2022 musste fast jeder dritte Haushalt mehr als 25 % des Bruttoeinkommens für das Wohnen ausgeben. Vor zwanzig Jahren traf dies erst auf jeden vierten Haushalt zu. Besonders hart trifft es Menschen mit einem Monatseinkommen unter 4'000 Franken: Bei ihnen stieg der Wohnkostenanteil von 33 % im Jahr 2006 auf 38 % im Jahr 2022. Eine Studie der Hochschule Luzern aus dem Jahr 2021 ergab, dass die ärmsten 20 % der Haushalte die Hälfte ihres verfügbaren Einkommens allein für die Nettomiete aufbringen mussten.[3] Wohnen wird so zunehmend zu einem Armutsrisiko.

Wohnen ist jedoch keine Ware, auf die man verzichten könnte. Der Mensch kann nicht nicht-wohnen, ohne obdachlos zu sein. Und mit einer wachsenden Bevölkerung wird die Nachfrage nach

Wohnraum – und damit der Druck auf die Mieten – weiter zunehmen.

Für den Zusammenhalt einer Gesellschaft und die soziale Teilhabe aller ist bezahlbarer Wohnraum für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen von entscheidender Bedeutung.

Als Stiftung haben wir nicht die breite Bevölkerung im Blick, sondern die Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt gegenüber anderen benachteiligt sind. Oft sind dies Personen, die auf Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen angewiesen sind. Während die Zahl der Sozialhilfebeziehenden in Basel in den letzten Jahren erfreulicherweise zurückgegangen ist, wird die Zahl der auf Ergänzungsleistungen angewiesenen Menschen mit dem Älterwerden der Bevölkerung deutlich zunehmen. Bezogen im Jahr 2015 noch 18,3 % der AHV-Rentenbeziehenden in Basel Ergänzungsleistungen, waren es im Jahr 2024 schon 21,8 %. Bei den IV-Rentnern liegt der Anteil bei knapp 70 %.[4]

Den Erhalt und die Schaffung von günstigem, auch für Sozialhilfe- und Ergänzungsleistungsbeziehende bezahlbarem Wohnraum sicherzustellen, ist daher entscheidend – wenn wir gewährleisten wollen, dass die heutige Wohnbevölkerung Basels auch morgen noch hier leben kann.

Wie kommen wir zu mehr bezahlbarem Wohnraum?

Damit preisgünstige Wohnungen erhalten und neu geschaffen werden, braucht es die Bereitschaft, diese Herausforderung auf verschiedenen Ebenen anzugehen – und das Eingeständnis, dass sich das Problem nicht von selbst löst. Die Analyse des Bundesamts für Wohnungswesen aus dem Jahr 2023 zeigt, dass in den grossen Schweizer Städten im unteren und mittleren Preissegment ein erheblicher Mangel an Mietwohnungen und Eigentumsobjekten besteht. Zugleich ist auch das gemeinnützige Wohnangebot unzureichend, während im oberen Preissegment ein Überangebot herrscht – alles deutet auf eine ungleiche Verteilung von Angebot und Nachfrage hin.[5]

Ein wesentlicher Hebel zur Lösung liegt bei den gemeinnützigen Wohnbauträgern. Das Prinzip der Kostenmiete – bei dem die Miete lediglich die tatsächlichen Aufwendungen für Bau, Unterhalt und Verwaltung deckt – ist ein bewährtes Instrument, um Wohnraum dauerhaft erschwinglich zu halten. Genossenschaften spielen



dabei eine zentrale Rolle, ebenso Stiftungen und Vereine. Einerseits geht es darum, preisgünstige Wohnungen im Bestand mittels behutsamer Sanierung und Verdichtung für die Zukunft zu erhalten. Andererseits braucht es neuen zusätzlichen Wohnraum – besonders in den neu entstehenden Transformationsarealen.

Entscheidend ist dabei eine Förderung des sozialen Wohnungsbaus auf breiter Front. Da institutionelle Anleger – Banken, Versicherungen, Pensionskassen – erhebliche Teile der städtischen Wohnungsmärkte dominieren, ist es wichtig, diese einzubinden, um das benötigte Wohnungsangebot zu gewährleisten. Es erstaunt daher nicht, dass um die Frage, wie bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann, eine lebhafte politische Auseinandersetzung stattfindet.

In Basel wurden hierzu wichtige Weichen gestellt. Die Volksabstimmung vom 10. Juni 2018 über vier Wohnvorlagen war richtungsweisend: Alle vier Vorlagen wurden angenommen – darunter die Verfassungsinitiative «Recht auf Wohnen». Sie ergänzte die Grundrechtsgarantien der Kantonsverfassung in § 11 Abs. 2 Bst. c:

«Diese Verfassung gewährleistet überdies […]: dass der Kanton das Recht auf Wohnen anerkennt. Er trifft die zu seiner Sicherung notwendigen Massnahmen, damit Personen, die in Basel-Stadt wohnhaft und angemeldet sind, sich einen ihrem Bedarf entsprechenden Wohnraum beschaffen können, dessen Mietzins oder Kosten ihre finanzielle Leistungsfähigkeit nicht übersteigt. […]»

Am 20. März 2020 legte der Regierungsrat die Umsetzung vor: Die Gründung einer öffentlich-rechtlichen Wohnbaustiftung mit einer Ersteinlage von 35 Millionen Franken, die preisgünstigen Wohnraum erwerben oder erstellen kann und vorrangig an Personen mit kleinem und mittlerem Einkommen vermietet. Dazu kommt ein Fonds von 1,8 Millionen Franken, um einkommensschwachen Haushalten den Erwerb von Genossenschaftsanteilen zu ermöglichen und so auch dort die soziale Durchmischung zu fördern. Zudem soll das Angebot an preisgünstigen kommunalen Wohnungen von 500 auf 1'500 aufgestockt werden (Wohnbauprogramm 1000+). Insgesamt soll der Anteil preisgünstiger Wohnungen von Genossenschaften, der öffentlichen Hand und der neu geschaffenen Wohnbaustiftung von 13,5 auf 25 % steigen.[6] Derselben Stossrichtung folgte der Grosse Rat, als er in seinem Gegenvorschlag zur Initiative «Basel baut Zukunft» festschrieb, dass in Transformationsarealen mit einem Planungsperimeter von mehr als 15'000 m² mindestens ein Drittel der neu geplanten Wohnflächen dauerhaft gemeinnützig nach dem Wohnraumfördergesetz zu vermieten ist.

Im Sommer 2025 trat zudem das revidierte Mietbeitragsgesetz in Kraft, das nun auch Einzel- und Paarhaushalten mit tiefem Einkommen Anspruch auf Mietbeiträge gewährt – wobei diese Unterstützung zuvor nur Familien vorbehalten war. Rund 3'250 zusätzliche Haushalte erhalten damit einen solchen Anspruch, was ihre finanzielle Belastung gezielt mindert, die wirtschaftliche Selbständigkeit stärkt und einem Sozialhilfebezug entgegenwirkt.[7]

Doch damit bezahlbarer Wohnraum tatsächlich erhalten oder neu geschaffen wird, muss er auch verteidigt und gebaut werden. Geeignete Liegenschaften und Flächen müssen dem renditegetriebenen Markt entzogen und dem gemeinnützigen Wohnungsbau zugeführt werden.

Die regelmässige Wiederkehr der Wohnungsfrage

Die Wohnungsfrage war seit jeher eine soziale und eine politische Frage. Vor rund 200 Jahren hat sie sich unter den Bedingungen der industrialisierten Gesellschaft verschärft, und die Widersprüche traten in aller Deutlichkeit zutage. Industrialisierung und Urbanisierung führten dazu, dass immer mehr Menschen in die Städte zogen, um dort zu arbeiten und zu leben. Friedrich Engels hat vor rund 150 Jahren aufgrund seiner Beobachtungen in Manchester und London die Not der arbeitenden Bevölkerung eindrücklich beschrieben und die Wohnungsfrage als sozialpolitische Kernfrage formuliert.[8] Auch in Basel spitzte sich die Wohnsituation der arbeitenden Bevölkerung zu und wurde 1889 erstmals systematisch mit der Basler Wohnungs-Enquête untersucht. Die Befunde waren besorgniserregend und zeigten krasse Missstände auf. Daraus entstanden erste Forderungen nach wohnpolitischen Reformen und einem kantonalen Wohnungsgesetz.[9]

In den Zwischenkriegsjahren des 20. Jahrhunderts blieb die Wohnungsnot in Europa gross und wurde zum Gegenstand der sich herausbildenden Sozialen Arbeit. Das Angebot an Wohnungen war knapp, die Infrastruktur desolat. Wie immer, wenn ein Gut knapp ist, stiegen die Preise – und Menschen in prekären Verhältnissen wurden vom Wohnungsmarkt ausgeschlossen. Armut und Wohnungsnot bedingen und verstärken einander.





Die Wohnungsfrage verräumlicht gewissermassen die soziale Frage. Deshalb ist Wohnen als Kernthema der Sozialen Arbeit anzusehen und lässt sich nicht auf das Problem einer bestimmten Randgruppe reduzieren. In der Praxis beschäftigt sich die Soziale Arbeit zwar stark mit der Wohnungsfrage, ist dabei jedoch von den wohnpolitischen Gegebenheiten abhängig.[10] Die Soziale Arbeit versucht als «Einbindungshilfe», marginalisierte Menschen über individuelle Unterstützung wieder zu integrieren – so auch beim Wohnen. Von ihrer Geschichte her, hätte sie aber den Auftrag, neben der individuellen Hilfe stets auch die gesellschaftlichen Bedingungen in den Blick zu nehmen und müsste daher auch auf struktureller Ebene Veränderungen zu mehr sozialer Teilhabe aller Menschen anstossen.

Wohnen als Menschenrecht

Nach dem Zweiten Weltkrieg verankerte die UNO 1948 in Artikel 25 der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte ein Recht auf Wohnen, das 1966 in Artikel 11 des Internationalen Pakts über wirtschaftliche, soziale und kulturelle Rechte[11] aufgenommen wurde. Die Vertragsstaaten anerkennen darin das Recht jedes Menschen auf einen angemessenen Lebensstandard, einschliesslich ausreichender Unterbringung und einer stetigen Verbesserung der Lebensbedingungen.

Die Schweiz hat dieses Abkommen 1992 ratifiziert und Wohnen als Sozialziel in die Bundesverfassung aufgenommen (Art. 41 Abs. 1 Bst. e):

«Bund und Kantone setzen sich in Ergänzung zu persönlicher Verantwortung und privater Initiative dafür ein, dass […] Wohnungssuchende für sich und ihre Familie eine angemessene Wohnung zu tragbaren Bedingungen finden können.»

Die Geschichte lehrt uns: Die Wohnungsfrage kehrt regelmässig auf die sozialpolitische Tagesordnung zurück und fordert die Gesellschaft heraus. So auch heute.

Wohnungsnot – auch heute noch

Die Nachfrage nach Wohnraum in Basel wächst seit den 2000er-Jahren. Neben dem grundsätzlichen Mangel an bezahlbarem Wohnraum ist auch die Zugänglichkeit zu diesem für sozial benachteiligte Menschen eines der grössten Probleme. Steigende Boden-

Die Gemeinnützige Stiftung Wohnhilfe verfügt über langjährige Erfahrung in der Bereitstellung und Bewirtschaftung von bezahlbarem Wohnraum für Menschen, die auf dem Wohnungsmarkt benachteiligt sind.

Menschen mit Bedarf an Wohnbegleitung bietet die Stiftung eine professionelle und niederschwellige Unterstützung zur Förderung und Stabilisierung ihrer Wohnkompetenz.

Sie legt Wert auf eine sorgsame Arbeitsweise, pflegt Kooperationen und bietet pragmatische und tragfähige Lösungen an.

Damit ist die Stiftung Wohnhilfe ein vertrauenswürdiger und verlässlicher Partner für Wohnungssuchende sowie für Liegenschaftsverwaltungen, Hausbesitzerinnen, Genossenschaften und Behörden.

www.wohnhilfebasel.ch

preise erschwerten den Neubau von günstigem Wohnraum massiv. Aufgrund der langen Zeitdauer mit tiefen Zinsen wurden Immobilien zu einer attraktiven und sicheren Anlagemöglichkeit. All dies führt zu Aufwertungs- und Verdrängungsprozessen, die den bestehenden bezahlbaren Wohnraum unter Druck setzen. Dies trifft vor allem Menschen in Armut, langjährige Mieterinnen und Mieter in Altbauten sowie ältere Menschen.

Den wohl bedeutendsten Beitrag zur Bekämpfung der Wohnungsnot leistet der nachhaltige Erhalt von bezahlbarem Wohnraum im Bestand. Genau hier bietet die Gemeinnützige Stiftung Wohnhilfe mit ihrer langjährigen Erfahrung einen wertvollen Beitrag für die Stadt Basel. Wir sind dabei nicht allein: Verschiedene soziale Einrichtungen unterstützen ihre Zielgruppen bei der Wohnungssuche, und die IG Wohnen vermittelt seit mehr als 20 Jahren Wohnungen an Wohnungssuchende. Diese Vielfalt führt neben allen Vorteilen auch dazu, dass Wohnungssuchende und soziale Einrichtungen auf dem engen Markt gelegentlich zueinander in Konkurrenz treten.

Die Studie «Wohnungsnot sozial benachteiligter Personen im Kanton Basel-Stadt» von Jonas Aebi aus dem Jahr 2021 hat die Problemlage umfassend analysiert und die hohen Zugangshürden zum bezahlbaren Wohnraum für sozial benachteiligte Menschen

bestätigt.[12] Diese Hürden bestehen bei privaten Liegenschaftsverwaltungen, Genossenschaften und staatlichen Angeboten gleichermassen. Die Gründe sind zwar unterschiedlich, doch bei allen zeigt sich: Die Anforderungen, um im Wettbewerb um eine Wohnung eine aussichtsreiche Position einnehmen zu können, sind für Menschen mit tiefen Einkommen, mit Migrationshintergründen oder mit gesundheitlichen und sozialen Schwierigkeiten zu hoch. Ohne die Unterstützung durch soziale Einrichtungen und spezifische Wohnangebote – wie etwa ambulante Wohnbegleitung oder Housing First – wäre die Wohnungsnot um ein Vielfaches grösser.

Die Studie kommt zum Schluss, dass weitere Massnahmen drei Ziele verfolgen sollten: erstens Verdrängungsprozesse frühzeitig verhindern oder sozial abfedern, zweitens bezahlbaren Wohnraum in benachteiligten Quartieren für die dort lebende Bevölkerung erhalten, und drittens den Zugang zu diesem Wohnraum für sozial benachteiligte Gruppen verbessern.

Der Beitrag der Gemeinnützigen Stiftung Wohnhilfe

In den 1970er-Jahren verschärfte die einsetzende Weltwirtschaftskrise die Wohnungsfrage erneut. In den Städten nahmen Obdachlosigkeit und Wohnungsnot wieder zu, oft verbunden mit Arbeitslosigkeit, Armut und der Zunahme drogenabhängiger Menschen. Vor diesem Hintergrund wurde 1979 die Gemeinnützige Stiftung Wohnhilfe gegründet – mit dem Zweck, Personen und Personengruppen, die darauf angewiesen sind, Wohnraum zu möglichst günstigen Bedingungen zu beschaffen oder zu vermitteln.

Heute verwaltet die Stiftung Wohnhilfe in Basel zehn Liegenschaften in Gesamtmiete sowie rund 70 Einzelwohnungen – insgesamt 172 Wohneinheiten. Die meisten befinden sich im Klybeck, in Kleinhüningen, im St. Johann und im Gundeldinger Quartier. Mit diesem Bestand ist die Stiftung Wohnhilfe für das soziale Wohnen in Basel von erheblicher Bedeutung.

Wir bieten aber «mehr als ein Dach über dem Kopf». Die Stiftung Wohnhilfe verfügt mit ihrem Begleitteam und dem eigenen Technischen Dienst über eine hohe Expertise in der Bewirtschaftung von preisgünstigen Liegenschaften. Dies macht sie für Liegenschaftsbesitzer, Stiftungen und Genossenschaften zu einem wertvollen und verlässlichen Kooperationspartner, der nachhaltig günstigen Wohnraum anbieten und erhalten kann.



Mit der aufsuchenden ambulanten Wohnbegleitung erhalten Menschen mit Unterstützungsbedarf neben einer eigenen Wohnung auch die notwendige sozialarbeiterische Begleitung: zur Stärkung von Wohn- und Alltagskompetenzen, zur sozialen Integration und zur Verbesserung der individuellen Lebensqualität. Dieses Angebot richtet sich insbesondere an Menschen mit einer Sucht- oder psychischen Erkrankung sowie an junge Erwachsene.

Durch unsere akzeptierende und niederschwellige Haltung ermöglichen wir Menschen oft erst den ersten Schritt aus der Obdachlosigkeit oder den Wiedereinstieg in ein selbständiges Wohnen nach einem Klinik- oder Heimaufenthalt. Wir arbeiten eng mit den zuweisenden Einrichtungen zusammen und versuchen, auch Lösungen jenseits des üblichen Rahmens anzubieten. Seit der Gründung der Stiftung begleitet uns der Housing-First-Ansatz, und wir sehen es als unsere Aufgabe, einen professionellen Beitrag zur Umsetzung des «Rechts auf Wohnen» in Basel zu leisten – damit Basel eine Stadt für alle sein kann.

Welche Herausforderungen bringt die Zukunft?

Die Stiftung Wohnhilfe wird in den kommenden zwei Jahren weiterwachsen und ihren Wohnungsbestand auf rund 240 Wohnungen erweitern.

Im Dezember 2026 werden wir im Transformationsareal Volta Nord – Lysbüchel zehn Neubau-Wohnungen zur Vermietung anbieten können. Dank der Kooperation mit der Wohnbau-Genossenschaft Nordwest (wgn) sind wir erstmals in der Lage, eine grössere Anzahl behindertengerechter Wohnungen bereitzustellen. Diese Zusammenarbeit eröffnet uns den Zugang zu einem Transformationsareal und damit die Möglichkeit, auch in einer neuerstellten Überbauung einen Beitrag zu einer inklusiven Gesellschaft zu leisten.

Mit der Sanierung der drei Liegenschaften an der St. Alban-Talstrasse 15–19 und dem Umzug der Geschäftsstelle von Kleinhüningen ins St. Alban-Quartier haben wir im Jahr 2027 Grosses vor. Das innovative Kooperationsprojekt mit der Stiftung Habitat wird sich auf verschiedenen Ebenen auswirken: Mit der mietweisen Übernahme der drei Häuser der Stiftung Habitat werden nach einer umfassenden Strangsanierung weitere 60 Wohneinheiten zu unserem Bestand stossen. Die Zahl unserer Wohnungen wächst damit auf einen Schlag um einen Drittel. Dieser Zuwachs verlangt eine

intensivere Zusammenarbeit mit anderen sozialen Einrichtungen und eröffnet zugleich neue Projekte und Perspektiven.

Ein solches Wachstum wirkt sich unmittelbar auf die Personalgrösse der einzelnen Bereiche und auf die Stiftung als Gesamtorganisation aus. Aus diesem Grund wurde im vergangenen Jahr ein Strategieprozess angestossen, der die Ausrichtung der Stiftung für die Jahre 2026 bis 2030 definiert.

Nur mit vorausschauendem, kooperativem Vorgehen und einer Fokussierung auf unsere Stärken werden wir auch in Zukunft in der Lage sein, preisgünstigen und bezahlbaren Wohnraum zu erhalten und zu schaffen.

Oliver Bolliger, Geschäftsleiter

1: www.zkb.ch/media/zkb/dokumente/merkblaetter/Factsheet_Altbestandesmietindex.pdf
2: Homegate Mietindex: https://swissmarketplace.group/wp-content/uploads/2026/01/datensatz-homegate-mietindex-12.2025.xlsx
3: www.saldo.ch/artikel/artikeldetail/miete-kostet-bis-zu-38-prozent-des-lohns
4: Statistisches Amt Basel-Stadt: Quote der Ergänzungsleistungen und Beihilfen 2013–2024
5: https://hub.hslu.ch/immobilienblog/2025/02/17/preisguenstiger-wohnraum-zwischen-markt-und-foerderung
6: www.bs.ch/medienmitteilungen/2020-umsetzung-der-verfassungsinitiative-recht-auf-wohnen
7: www.bs.ch/medienmitteilungen/2025-ab-juli-erhalten-auch-ein-und-zweipersonenhaushalte-mit-tiefem-einkommen-mietbeitraege
8: www.rosalux.de/publikation/id/45413/friedrich-engels-und-die-wohnungsfrage
9: Der Basler Mieterverein (Hg.), Die ersten 135 Jahre, Jubiläumsband I, 1891–1971, von Niklaus Scherr, Seite 13 bis 25
10: Sylvia Beck/Christian Reutlinger. Die Wiederkehr der Wohnungsfrage. Zürich (Seismo Verlag), 2019.
11: Systematische Rechtssammlung des Bundes, SR 0.103.1
12: Jonas Aebi, Wohnungsnot sozial benachteiligter Personen im Kanton Basel-Stadt. Bestandesaufnahme und Massnahmen, Studie im Auftrag der C.&R. Koechlin-Vischer-Stiftung, Basel (fhnw) 2021

«Dach auf Zeit»

Ein neues Wohnprojekt für junge Erwachsene

Ein erstes Jahr mit viel Dynamik

Seit dem 1. Juli 2024 mietet die Stiftung Wohnhilfe die Liegenschaft an der Pfeffingerstrasse 74 von der Stiftung «DAS DACH». Das Gebäude umfasst 14 Wohnungen und bildet den Rahmen für das Pilotprojekt «Dach auf Zeit» – ein Angebot zum Übergangswohnen für junge Erwachsene.

Anfang November 2024 zog die erste Bewohnerin ein. Sie befand sich damals in einer prekären Wohnsituation, die ihre laufende Ausbildung ernsthaft gefährdete. Die möblierte Einzimmerwohnung gab ihr die nötige Stabilität: Nach etwas mehr als einem Jahr konnte sie – unterstützt durch die IG Wohnen – eine eigene Wohnung beziehen. Mittels Ausbildungs- und Mietzinsbeiträgen gelang ihr zudem der Schritt aus der Sozialhilfe. Solche Verläufe stehen exemplarisch dafür, wofür «Dach auf Zeit» geschaffen wurde.

Bereits sieben Wohnungen für das Pilotprojekt

Das uns gesteckte Ziel, bis Ende 2025 die Hälfte der Einzimmerwohnungen für das Pilotprojekt bereitzustellen, wurde übertroffen: Statt der angestrebten fünf konnten sieben Wohnungen möbliert vermietet werden. Im Verlauf des Jahres 2025 nutzten sieben junge Erwachsene dieses Angebot und lebten zwischen drei und dreizehn Monate selbständig in diesem Haus. Ab Frühjahr 2026 stehen acht Wohnungen zur Verfügung. Gleichzeitig beziehen wir ein Büro vor Ort, wo die wöchentliche Sozialbegleitung stattfinden kann.

Die Zuweisung der jungen Erwachsenen erfolgt vorwiegend über die Jugendberatung der Jugendarbeit Basel sowie das Gap Case-Management Berufsbildung des Kantons Basel-Stadt. Auch mit der Sozialhilfe der Stadt Basel stehen wir in engem Kontakt. Künftig sollen weitere Einrichtungen das Angebot besser kennen und gezielt darauf verweisen können.

Mit «Dach auf Zeit» eine Zukunft aufbauen

Das Erwachsenwerden ist von Übergängen geprägt – und für junge Menschen aus instabilen Familienverhältnissen oder nach einem Heimaufenthalt gestaltet sich die Wohnungssuche besonders schwierig. Eine prekäre Wohnsituation gefährdet nicht selten eine begonnene Berufsausbildung. «Dach auf Zeit» setzt genau an diesem Punkt mit dem Angebot eines Übergangswohnen an. Wie bereits eine Studie der FHNW gezeigt hatte, bestätigte auch die Praxis des ersten Projektjahres: Der Bedarf an einem solchen Angebot mit niederschwelliger Begleitung ist vorhanden. Das Pilotprojekt wird bis Ende 2027 evaluiert.



Dank an unsere Gönnerinnen und Gönner

Das Projekt wäre ohne namhafte externe Unterstützung nicht realisierbar. Die Christoph Merian Stiftung (CMS) ermöglichte mit ihrem Beitrag an die Stiftung DAS DACH, dass der Mietzins für die Liegenschaft in den ersten zwei Jahren reduziert werden konnte – eine tragende Grundlage für das gesamte Vorhaben. Die Kosten der Sozialbegleitung wurden im vergangenen Jahr durch die SFD – Stiftung für Drogenarbeit mitfinanziert. Ihnen allen danken wir herzlich für ihre Unterstützung.

Oliver Bolliger, Geschäftsleiter

Portinaio

Soziale Hauswartschaft

Seit 2025 führt die Stiftung Wohnhilfe das Angebot Portinaio – soziale Hauswartschaft im Auftrag der Sozialhilfe Basel-Stadt. Grundlage bildet eine Leistungsvereinbarung für die Jahre 2025 bis 2027. Mit dem Inkrafttreten des Ratschlags Soziales Wohnen Basel-Stadt wurde Portinaio zu einem Regelangebot – ein Schritt, der die wachsende Bedeutung niederschwelliger Begleitung von der Mieterschaft in prekären Lebenssituationen anerkennt.

Im Rahmen dieser Vereinbarung betreuen wir eine Liegenschaft im Klybeck-Quartier. Zwei Mitarbeitende der Stiftung sind abwechselnd wöchentlich vor Ort und pflegen regelmässigen Kontakt zu allen Mietparteien. Dieser niederschwellige Zugang ist der Kern des Angebots: Viele Anliegen lassen sich frühzeitig auffangen, bevor sie sich zu ernsteren Problemen entwickeln.

Die Unterstützung, die wir leisteten, war vielfältig. Gesprächsthemen reichten von Fragen rund um AHV und IV über Sozialhilfe und Schuldenberatung bis hin zu Beistandschaft, dem Umgang mit Behörden und dem Übergang in begleitete Wohnformen. Einem Mieter ermöglichte die Begleitung einen besonderen Schritt, den er allein kaum hätte gehen können: Er konnte in eine Alterswohnung wechseln.

Auch das Gebäude selbst profitiert von unserem regelmässigen Engagement vor Ort. Kleinere Mängel wie defekte Fensterscheiben wurden behoben, liegengelassene Gegenstände wurden entsorgt. Reinigungsarbeiten werden von einer externen Fachperson regelmässig und sorgfältig erledigt.

Im Jahr 2026 wird die Betreuung dieser Liegenschaft im bisherigen Rahmen fortgeführt. Ob und welche weiteren Liegenschaften hinzukommen, ist noch offen. Der tatsächliche Betreuungsaufwand fiel deutlich geringer aus als erwartet – was zeigt, dass auch in als problematisch wahrgenommenen Liegenschaften mit wenig Begleitung viel erreicht werden kann.

Wir danken dem Liegenschaftseigentümer sowie der Kompetenzstelle für Soziales Wohnen der Sozialhilfe Basel-Stadt für die vertrauensvolle und konstruktive Zusammenarbeit.

Oliver Bolliger, Geschäftsleiter


SINOTECH

Tätigkeits- und Finanzbericht 2025

Gemeinnützige Stiftung Wohnhilfe



Ende 2027 wird sich das Wohnungsportfolio der Stiftung auf einen Schlag um rund einen Drittel vergrössern. Ein Wachstum dieser Grössenordnung stellt nicht nur operative, sondern auch grundsätzliche Fragen: Wie entwickeln wir unsere Organisation weiter? Wie stellen wir sicher, dass unsere Qualität mit unserem Umfang Schritt hält? Wollen wir die Gelegenheit nutzen, um neue Bereiche abzudecken – pflegebedürftige Betagte, Grossfamilien, Notzimmer für Krisensituationen – oder hier einzig in Zusammenarbeit mit anderen Organisationen tätig sein? Stellen wir unseren Technischen Dienst auch Dritten zur Verfügung, deren Wohnungen nicht von uns verwaltet werden?

Solche Fragen lassen sich nicht in ordentlichen Sitzungen klären, in denen der Stiftungsrat seine externe Sicht, sein Fachwissen und sein Netzwerk in das Tagesgeschäft einbringt. Deshalb hat der Stiftungsrat im Berichtsjahr einen Strategieprozess eingeleitet, der sich bis ins laufende Jahr erstreckt – eine Praxis, die er alle fünf Jahre pflegt – um die Ausrichtung der Stiftung gemeinsam mit dem Geschäftsleiter zu reflektieren sowie Ziele und Haltungen zu definieren.

Dabei ist sich der Stiftungsrat bewusst, dass Wohnen mehr bedeutet als die Versorgung mit einem Gut. Eine Wohnung ist Ort der Behausung, des Lebensentwurfs, der Verwurzelung, des Rückzugs – und stets auch Teil einer Nachbarschaft. Gute Nachbarschaft entsteht nicht von selbst. Sie zu ermöglichen und zu pflegen, ist uns wichtig.

Die Strategiesitzungen machten deutlich, worin eine besondere Stärke der Stiftungsorganisation liegt: Im Stiftungsrat vereinigt sich berufliche Fachkompetenz aus verschiedenen Bereichen – von Finanzen über Liegenschaften bis hin zu sozialer Arbeit und Kommunikation. Dieses Wissen fliesst direkt in die strategische Arbeit ein und steht der Geschäftsleitung beratend zur Verfügung. Die strategische Entscheidungsbefugnis liegt dabei beim Gesamtstiftungsrat und nicht bei den Ressortverantwortlichen – was sicherstellt, dass Einzelperspektiven in eine gemeinsame, übergreifende Sicht eingebettet bleiben.

Die vier ordentlichen Sitzungen des Stiftungsrates standen unter einem breiten Themenspektrum. Neben der Revision interner Reglemente forderte vor allem eine angespannte Situation in einer unserer Liegenschaften besondere Aufmerksamkeit: Im Umfeld des Matthäusplatzes hatte sich eine offene Drogenszene entwickelt, und einzelne Mieter hatten Dritten Zugang zur Liegenschaft verschafft, was zu erheblichen Störungen des Hausfriedens führte. Um die Situation nachhaltig zu bereinigen, waren mehrere Massnahmen notwendig – Überweisungen einzelner Mieter in geeignete Institutionen, Schlüsselsperrungen, Gespräche mit der Nachbarschaft sowie der mehrwöchige Einsatz eines Sicherheitsdienstes. Unser Wohnbegleitungsteam hat in dieser Zeit ausserordentlichen Einsatz gezeigt und die Belastungen dieser schwierigen Phase engagiert getragen.

Gleichzeitig war das Team auch auf anderen Ebenen gefordert: Zwei Mitarbeitende verliessen die Stiftung, ein neues Teammitglied stiess hinzu, ein weiteres kündigt sich für 2026 an. Zugleich wünschte die bisherige Bereichsleiterin Wohnbegleitung – die seit 2022 teils ausserordentlich anspruchsvolle Führungsaufgaben mit Bravour gemeistert hatte – wieder vermehrt in der direkten Betreuung tätig zu sein und die Leitung abzugeben. Wohnbegleitungen mussten neu verteilt, Vertretungen in Übergangszeiten organisiert, neue Mitarbeitende gesucht und eingeführt werden. In denselben Zeitraum fielen zudem vermehrte Mieterwechsel. All dies bedeutete – über die ausserordentlichen Vorkommnisse beim Matthäusplatz hinaus – erhebliche zusätzliche Anstrengungen.

Erfreulich konstant verlief hingegen die Entwicklung der verschiedenen Liegenschaftsprojekte.

Das Projekt «Dach auf Zeit», das jungen Erwachsenen in prekärer Wohnsituation als Übergangslösung eine Wohnung mit minimaler sozialarbeiterischer Begleitung anbietet, entwickelte sich rascher als erwartet. Da viele Teilnehmende in einer Ausbildung waren, waren Sozialhilfeleistungen oft gar nicht oder nur vorübergehend nötig. Dies bescherte der Stiftung allerdings einen erhöhten Koordinationsaufwand, um die Übernahme der Mietkosten durch andere Amtsstellen und Institutionen sicherzustellen.

Auf dem Areal Volta Nord schreitet der Bau planmässig voran. Im Dezember 2026 wird uns die Wohnbaugenossenschaft Nordwest (wgn) acht neuerstellte 1,5-Zimmer- und zwei 2,5-Zimmer-Wohnungen übergeben. Die Kalkulation hat gezeigt, wie anspruchsvoll es ist, heute Wohnungen zu realisieren, deren Mietzinsen teils Sozialhilfeansätzen entsprechen. Rollstuhlgängigkeit ist in Altbauten häufig nicht gegeben – umso mehr freut es uns, dank der Zusammenarbeit mit der wgn künftig auch in diesem Bereich Wohnraum anbieten zu können.

Auch das Projekt an der St. Alban-Talstrasse entwickelt sich plangemäss. Die Sanierungen sollen Ende 2027 abgeschlossen sein; danach werden uns an bevorzugter Lage 60 Wohnungen zur Verfügung stehen. Auch die Büros der Stiftung werden dann dort untergebracht sein.

Die ausserordentlichen Ereignisse des Berichtsjahres fanden ihren Niederschlag in der Jahresrechnung. Vor allem im letzten Quartal liessen sich die aufwändigen Aufnahmegespräche für neue Wohnbegleitungen nicht im üblichen Tempo führen, da die Ereignisse am Matthäusplatz und die Folgen des Personalwechsels zusätzliche Ressourcen banden. Dies führte zu einem Rückgang der Wohnbegleitungen und den entsprechenden Einnahmen; die daraus entstandenen Leerstände belasten nicht die Wohnungseigentümer, sondern die Stiftung.

Bereits im Hinblick auf die künftige Erweiterung unseres Wohnungsbestands hatten wir den Technischen Dienst ausgebaut und deshalb mit einem negativen Betriebsergebnis gerechnet. Die Kosten der Sicherheitsmassnahmen beim Matthäusplatz bewirkten schliesslich, dass das Jahresergebnis trotz grosszügiger Spenden mit einem kleinen Verlust abschliesst.

Axel Delvoigt, Sekretär des Stiftungsrats

Bilanz

Per 31. Dezember 2025 (Beträge in CHF)

AKTIVEN

	2025	2024
· Flüssige Mittel	618'854.91	645'479.87
· Forderungen aus Lieferungen & Leistungen	101'242.52	71'852.59
· Mietzinsdepots	143'047.64	135'213.26
· Verrechnungssteuern	7'700.00	7'560.00
· Aktive Rechnungsabgrenzung	118'589.60	146.615.55
Total Umlaufvermögen	**989'434.67**	1'006'721.27
· Beteiligungen	800'000.00	800'000.00
· Sachanlagen	27'302.00	34'477.00
· Fahrzeuge	11'804.00	17'704.00
Total Anlagevermögen	**839'106.00**	852.181.00
Total Aktiven	**1'828'540.67**	1'858'902.27

PASSIVEN

	2025	2024
· Verbindlichkeiten aus Lieferungen & Leistungen	7'296.98	10'955.43
· übrige Verbindlichkeiten	132'888.25	156'277.30
· Passive Rechnungsabgrenzung	105'475.30	106'294.80
Total kurzfristiges Fremdkapital	**245'660.53**	273'527.53
· Fonds Lebensqualität	360'299.03	360'299.03
· Fonds Organisationsentwicklung/Betreuungsprojekte	437'448.97	437'448.97
· Fonds Wohnungen	336'792.08	336'792.08
Total langfristiges Fremdkapital	**1'134'540.08**	1'134'540.08
Total Fremdkapital	**1'380'200.61**	1'408'067.61
· Stiftungskapital	450'834.66	333'908.06
· Jahresergebnis	-2'494.60	116'926.60
Total Eigenkapital	**448'340.06**	450'834.66
Total Passiven	**1'828'540.67**	1'858'902.27

Erfolgsrechnung

2025 (Beträge in CHF)

ERTRAG

	2025	2024
· Mietzinseinnahmen	2'144'494.86	2'107'648.70
Erlösminderungen	-4'810.00	-10'572.30
Mieten netto	**2'139'684.86**	2'097'076.40
· Ertrag aus Wohnungsunterhalt	2'783.20	1'172.43
Erlösminderungen	-7'652.95	-5'398.20
	-4'869.75	-4'225.77
· Begleitungspauschalen	839'527.89	841'250.78
Erlösminderungen	0.00	0.00
	839'527.89	841'250.78
· Ertrag aus Bewirtschaftung Liegenschaft	48'212.50	38'000.00
Total Betriebsertrag	**3'022'555.50**	2'972'101.41

AUFWAND

	2025	2024
· Personalaufwand	1'192'252.51	1'068'890.30
· Mieten	1'474'393.95	1'443'656.55
· Liegenschaftsunterhalt	129'122.10	122'451.12
· Abschreibung Schliessanlage	4'375.00	4'216.15
· Abschreibung IT	2'800.00	2'788.55
· Unterhalt, Reparaturen Fahrzeuge	13'745.26	15'179.76
· Abschreibung Fahrzeug	5'900.00	5'900.00
· Strom, Gas, Wasser	138'261.00	126'307.60
· Versicherungen/Gebühren	14'068.60	15'414.45
· Verwaltungsarbeiten Dritter	91'037.10	83'882.15
· Aufwand in der Wohnbegleitung	250.00	773.20
· Büro- und Verwaltungskosten	43'397.16	57'214.72
Total Betriebsaufwand	**3'109'602.68**	2'946'674.55
Betriebsergebnis vor Zinsen und Fondsrechnung	**-87'047.18**	25'426.86
· Einnahmen Spenden von Dritten	76'300.00	68'750.00
· Auslagen Klienten	-5'824.20	-5'950.35
· sonstiger Ertrag	7'271.83	6'935.60
· Ausserordentlicher Aufwand	-13'701.42	0.00
· Finanzertrag	22'535.38	23'872.90
· Finanzaufwand	-2'029.01	-2'108.41
Jahresergebnis vor Fondsrechnung	**-2'494.60**	116'926.60

	2025	2024
Jahresergebnis vor Fondsrechnung	**-2'494.60**	116'926.60
·Fonds Lebensqualität:		
Zuweisung/Entnahme	0.00	0.00
	0.00	0.00
·Fonds Organisationsentw./Betr.projekte:		
Zuweisung/Entnahme	0.00	0.00
	0.00	0.00
·Fonds Wohnungen:		
Zuweisung/Entnahme	0.00	0.00
	0.00	0.00
Jahresergebnis	**-2'494.60**	116'926.60



Wohnungen
am 31. Dezember 2025: **171**
(2024: 171)

davon ohne Begleitung: **88**
(2024: 84)

88 (90)	1 – 1 ½-Zimmer
62 (61)	2 – 2 ½-Zimmer
17 (16)	3 – 3 ½-Zimmer
4 (4)	4 – 5-Zimmer

Begleitungen
am 31. Dezember 2025: **80**
(2024: 83)

68 (67)	Ambulante Wohnbegleitung
12 (16)	Ambulante Sozialbegleitung junge Erwachsene

davon:

Geschlecht:	**56** (60) =	Männer
	22 (23) =	Frauen
Finanzierung:	**61** (61) =	IV-/EL-finanziert
	18 (20) =	Sozialhilfe-finanziert
	1 (2) =	Anders finanziert

ø-Alter: **46.6** Jahre (45.15)

Eintritte 2025: **16** (14): **10** (9) AWB / **6** (5) SOB
Austritte 2025: **19** (21): **9** (12) AWB / **10** (9) SOB

Total Mietende in Wohnungen der Stiftung Wohnhilfe:
168 (169) Personen

Projekt Dach auf Zeit
am 31. Dezember 2025: **4**

4 (1)	Sozialbegleitung Dach auf Zeit

Eintritte 2025: **4** (1)
Austritte 2025: **3** (0)



Wohnhilfe
Basel

Mehr als ein Dach über dem Kopf

Gärtnerstrasse 99
Postfach, 4019 Basel
061 683 18 88, info@wohnhilfebasel.ch
Spendenkonto: CH93 0900 0000 4002 8720 8

Sie erreichen uns telefonisch von
Montag bis Donnerstag: 9 – 12 Uhr / 13.30 – 16.30 Uhr,
Freitag: 9 – 12 Uhr

wohnhilfebasel.ch

GGG Basel

Die Stiftung Wohnhilfe steht als C-Organisation unter dem Patronat der GGG Gesellschaft für das Gute und Gemeinnützige Basel.