

Jahresbericht 2025
Stiftung Habitat



4

Vorwort
Gesundes Wachstum

6

Sanierung, Umnutzung, Erweiterung
Happy End an der Markgräfler-
strasse, Halbzeit beim
Grossprojekt Riehenring,
ein Blick nach vorn

12

Stadtteilentwicklung Lysbüchel Süd
Arealentwicklung Lysbüchel
Süd erfolgreich abgeschlossen,
Re-Use zum Anfassen,
Volta Nord als Geduldprobe

18

Einblicke in unsere Arbeit
Einsichten

26

Stadtteilentwicklung Erlenmatt Ost
Hochbetrieb auf den letzten
Baustellen von Erlenmatt Ost,
Ansturm auf die Wohnungen
am Goldbachweg 20/22,
WG-Konzept «Cluster Light»
auf gutem Weg

32

Mietendenportrait
Improvisieren und positiv
bleiben

38

Die Stiftung Habitat in aller Kürze
Unsere Liegenschaften
in Zahlen

42

Häuser und Projekte der Stiftung Habitat
In ganz Basel daheim

44

Engagement mit Herzblut
Die Menschen hinter
der Stiftung Habitat

46

Gemeinsamer Erfolg durch Kooperation
Unterwegs mit
der Stiftung Habitat

Gesundes Wachstum

Liebe Mietende, Unterstützende und Interessierte

Preisgünstige Wohnungen in einer lebenswerten Umgebung sind in Basel nach wie vor ein rares Gut. Mit umso mehr Herzblut und Beharrlichkeit setzen wir uns dafür ein, das Angebot an erschwinglichem Wohnraum zu erweitern. In Erlenmatt Ost befand sich die Erstellung der beiden letzten Neubauten auf dem Areal Ende 2025 auf der Zielgeraden. Beim Erwerb von weiteren Liegenschaften verzeichneten wir einen erfreulichen Zuwachs. Dazu mehr auf Seite 42.

Die neu zugekauften Liegenschaften sind, wie ein Teil unseres Bestandes, erneuerungsbedürftig. Die anstehenden Sanierungen dieser Häuser wollen wir möglichst ohne Kündigungen von Mietverhältnissen durchführen. Was das für die Mietenden bedeutet, zeigt sich beispielhaft bei unserem bisher anspruchsvollsten Sanierungsprojekt am Riehenring 189 bis 195a. Die erste Etappe konnten wir per Ende 2025 nahezu vollständig abschliessen.

Um gegenseitige Wertschätzung ging es in den im Jahr 2025 durchgeführten internen Workshops. ‚Was behalten wir im Umgang miteinander bei, was wollen wir neu oder mehr tun, was weniger?‘ Dies waren die zentralen Fragestellungen, mit denen sich die Teammitglieder beschäftigten. Der Austausch fand zuerst innerhalb der Abteilungen statt. Abteilungsübergreifende Workshops waren Anfang 2026 noch im Gange.

Zwei geschätzte Mitglieder unseres Teams gingen 2025 neue Wege: Unsere Lernende Dilara Yilmaz hat ihre Ausbildung zur Kauffrau EFZ erfolgreich abgeschlossen und ist mit ihrer ersten Stelle als qualifizierte

Mitarbeiterin – was uns besonders freut – weiterhin in einem gemeinnützigen Umfeld tätig. Am entgegengesetzten Punkt ihres Berufslebens steht unsere langjährige Mitarbeiterin der Bauabteilung Katharina Sommer. Sie hat über 15 Jahre mit viel Gestaltungsfreude Projekte und die Zusammenarbeit in unserer Stiftung geprägt – wir sind gespannt darauf, wohin sie im neuen Lebensabschnitt ihre Energie lenken wird.

Zu neuen Ufern brach per Ende 2025 auch unser sehr geschätzter Stiftungsrat Heinrich Schnetzer auf. Mit Weitsicht und strategischer Kompetenz hat er während sechs Jahren wesentlich dazu beigetragen, die Stiftung Habitat auf Kurs zu halten. Dafür danken wir ihm ganz herzlich.

Mit sechs Neueintritten durften wir 2025 einen erfreulichen Zuwachs verzeichnen: Franziska Cherdrön und Manuel Hauser widmen sich mit Hingabe unseren Bauprojekten. Tobias Meier und Manuel Schnider geben in der Bewirtschaftung ihr Bestes. Sandra Heitz wirkt mit ihrer Erfahrung und Expertise als Assistentin im Personalwesen und in den Zentralen Diensten, und unser WMS-Praktikant Marvin Scheuner sorgt stets für gute Stimmung.

Dass wir guter Dinge und voller Enthusiasmus in die Zukunft schauen dürfen, verdanken wir allen, die sich engagiert für unsere Stiftungsziele einsetzen: zunächst den Mitarbeitenden, die uns mit Einsatzfreude und Gestaltungswillen voranbringen. Gedankt sei auch dem Stiftungsrat, der die Geschicke der Stiftung mit Umsicht und inspirierenden Impulsen bestimmt. Ein herzliches Dankeschön gilt schliesslich den Organisationen und Gleichgesinnten, die uns nahe stehen und wohlwollend unterstützen.

2026 feiern wir das 30-jährige Bestehen der Stiftung Habitat. Das Jubiläum stellt die Mietenden ins Zentrum und steht ganz im Zeichen eines wesentlichen Elements der Identität unserer Stiftung: gelebtes Miteinander.

Klaus Hubmann, Sonja Fritschi
Jochen Brodbeck, Raphael Schicker, Isgard Tosch
Geschäftsleitung

Happy End an der Markgräflerstrasse, Halbzeit beim Grossprojekt Riehenring, ein Blick nach vorn

6

Die Sanierung von älteren Liegenschaften steht zunehmend im Zentrum der Tätigkeit der Stiftung Habitat. 2025 waren die Planenden mit der ersten Etappe am Riehenring, dem bisher grössten Sanierungsvorhaben in der Stiftungsgeschichte, stark gefordert. Gleichzeitig lief die Vorplanung von vier weiteren Sanierungsprojekten auf vollen Touren. Das mit neuen Mitarbeitenden verstärkte, abteilungsübergreifend zusammengesetzte Bauprojektteam meisterte seine anspruchsvollen Aufgaben souverän.

Markgräflerstrasse 46:

Versöhnlicher Abschluss eines anspruchsvollen Projekts

Die Sanierung der Gebäudehülle des als Ganzes von der gemeinnützigen Stiftung Wohnhilfe gemieteten Wohnhauses war ein herausforderndes Unterfangen. Ende 2025 hiess es zur Freude aller Beteiligten «Ende gut, alles gut». Das Klima in den Wohnungen stimmt, und das Äussere des Hauses macht einen tadellosen Eindruck. Dies nicht zuletzt dank der Ulme, die in Zusammenarbeit mit dem Verein «mein Baum dein Baum» (mBdB) im strassenseitigen Vorgarten gepflanzt wurde.

Übrigens: Die Stiftung Habitat unterstützt die Aktivitäten von mBdB mit Herzblut. Seit 2025 wachsen auch an der Wettsteinallee 102 zwei Bäume, die in nicht allzu ferner Zukunft kühlenden Schatten spenden werden. Weitere Baumpflanzungen an anderen Standorten werden hinzukommen.



Riehenring 189 bis 195a:

Erste Etappe unseres bisher umfangreichsten Sanierungsprojekts geschafft

Im März 2025 startete die Stiftung Habitat die erste Etappe der Gesamt-sanierung ihrer 8 Wohnhäuser am Riehenring 189 bis 195a. Den Auftakt machten die vier Hinterhäuser. In einer zweiten Etappe folgt 2026 die Renovation der vier Vorderhäuser und danach die Gestaltung des gemeinsamen Innenhofs. Nach Abschluss des Sanierungsprojekts wird die Gesamtüberbauung über einen Mix von über 50 kostengünstigen Wohnungen in den Grössen von 1 bis 4.5 Zimmern verfügen. Hinzu kommen drei Hobbyräume und ein Gemeinschaftsraum.



Das volle Programm

Die Erneuerung der Wohnhäuser umfasst im Wesentlichen die energetische Sanierung der Fassaden, eine Strangsanierung mit Ersatz sämtlicher Leitungen, den Einbau neuer Küchen und Bäder, die Neuorganisation der Kellerräume und die Installation einer Photovoltaik-Anlage auf den Dächern. Die Dachgeschosse werden zum Teil zu 4.5-Zimmer-Maisonette-Wohnungen ausgebaut, die für Wohngemein-

schaften bestimmt sind. Das Gesamtprojekt wird in bewohntem Zustand realisiert.

Übers Ganze gesehen planmässig unterwegs



Trotz der hohen Komplexität der Sanierung verliefen die Bauarbeiten für die erste Etappe weitgehend nach Plan. Allerdings wurde den während der Bauzeit verbliebenen Bewohnenden sehr viel Geduld und Kooperationsbereitschaft abverlangt. Einschneidende Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität liessen sich nicht vermeiden. Ihre Wohnungen wurden zeitweise zu Baustellen. Duschen und Toiletten mussten ins Erdgeschoss verlegt und mit den Mitbewohnenden geteilt werden. Unvermeidlich war auch die Räumung der Keller- und Estrichabteile.



Anfang Dezember 2025 waren die Bauarbeiten der ersten Etappe zum grössten Teil abgeschlossen. Die verbliebenen

Mietenden konnten aufatmen. Sie, wie auch die ersten neu Zuziehenden, müssen allerdings damit rechnen, dass ab und zu Handwerker an die Tür klopfen, um finale Arbeiten zu erledigen. Die Einzüge der weiteren Mietenden dauern bis Ende Februar 2026 an.

Begleitung der Mieterschaft

Für die Bewirtschaftenden der Stiftung Habitat war es wichtig, die Bewohnenden in schwierigen Phasen zu unterstützen und deren Bedürfnisse mit denjenigen der beteiligten Unternehmungen zu koordinieren. Während der Bauzeit tauchten immer wieder Fragen auf, die es umgehend zu klären galt. Oft ging es dabei um unvermeidliche, baulich bedingte Terminverschiebungen. Die Bauleitung informierte offen und war für die Bewohnenden auch telefonisch gut erreichbar.

Was bei diesem Projekt besonders schön zum Ausdruck kam: Die enge Zusammenarbeit zwischen den Teams Bauprojekte, Projektentwicklung und Bewirtschaftung macht das Leben respektive die Arbeit aller Beteiligten um vieles leichter.

Wichtige Vorhaben im Stadium der Vorplanung

2025 leitete die Stiftung Habitat die Renovation von vier Liegenschaften mit völlig unterschiedlichem Charakter ein.

Gundeldingerstrasse 498: Nach 77 Jahren wie weiter?

Das in die Jahre gekommene Wohnhaus mit seiner rosaroten Fassade soll eine rosarote Zukunft haben. Eine Strangsanierung, sowie eine hindernisfreie Gestaltung der Zugänge zu Wohnungen und

Nebenräumen werden dies möglich machen. Ende 2025 war das von der ARGE Standke Architekten und Glaser Baupartner entwickelte Vorprojekt weit gediehen. Anfang 2026 kann das Bauprojekt in Angriff genommen werden.

Hardstrasse 86:

Ökologische Kriterien als Leitlinie für die Sanierung

Der energetische Zustand und die in die Jahre gekommene Haustechnik liessen schon beim Erwerb dieses Wohnhauses im Gellert zu wünschen übrig. Es war abzusehen, dass seine umfangreiche Renovation einschliesslich einer Strangsanierung und Verbesserungen des Brandschutzes unvermeidlich sein würde. Ausserdem könnte auch diese Liegenschaft der Stiftung Habitat hindernisfrei werden. Bei diesen Punkten setzte 2025 die mit einem Vorprojekt betraute Arbeitsgemeinschaft Studio Hammer und g2y baumanagement GmbH an und erarbeitete verschiedene Optionen für die Umsetzung dieses Projekts.



Kleinhünigerstrasse 109:

Ersatzneubau für einmal beste Lösung

Erneuern statt abreißen ist ein Grundprinzip der Stiftung Habitat. Im Fall des Reihenwohnhauses aus den 1930er-Jahren im Klybeck wird sie diesem Motto ausnahmsweise untreu. Erstens befindet sich das Gebäude in sehr schlechtem baulichen Zustand. Zweitens können mit einem Ersatzneubau auf dem Grundstück drei Mal mehr Menschen von preisgünstigem Wohnraum profitieren. 2025 beauftragte die Stiftung Habitat das Architekturbüro Jaeger Koechlin mit einer Vorstudie. Diese wird aufzeigen, wie dieses Ziel erreicht werden kann.

St. Alban-Talstrasse 15 bis 19:

Sanierung und Dachausbau in den Startlöchern

Nach Abschluss der vom Büro Dürig Meerwein Architekten erstellten Vorstudie im Jahr 2025 ist der Weg frei für eine umfassende Innensanierung des Haupthauses, das die Stiftung Habitat gemeinsam mit der gemeinnützigen Stiftung Wohnhilfe bewirtschaftet. Der Dachausbau und die Umwandlung der Garagen und Ateliers im Hinterhaus zu Wohnungen werden den Bestand von rund 50 auf 60 Wohnungen erhöhen. Für mehr Lebens- und Aufenthaltsqualität wird eine umfassende Neugestaltung des Innenhofs sorgen.





Ein neuer Stadtbaustein: Die abgeschlossene Arealentwicklung Lysbüchel Süd

Arealentwicklung Lysbüchel Süd erfolg- reich abgeschlossen, Re-Use zum Anfassen, Volta Nord als Gedulds- probe

Der Einzug der Mietenden im letzten Haus des Blockrands war die Krönung der Arealentwicklung Lysbüchel Süd. Die Re-Use-Bauweise machte das Eckwohnhaus an der Weinlagerstrasse 33 zum Medienliebling und zur Sehenswürdigkeit. Gleich gegenüber ist das alte Coop-Parkhaus fast ganz verschwunden und macht Platz für Neues.



Gute Aussichten am Bauabschlussfest der Weinlagerstrasse 33

Mit seiner Kleinräumigkeit und Vielfalt zeigt Lysbüchel Süd aufs Schönste, was eine wohnliche, lebenswerte Stadt ausmacht. Im Jahr 2017 startete die Stiftung Habitat das ambitionierte städtebauliche Projekt im Herzen des ehemaligen Industriequartiers St. Johann. Sechs Jahre später war der neu entstandene Stadtteil erfüllt von sprudelndem Leben. Mit dem Bezug des letzten Hauses im Blockrand im Jahr 2025 war die Vision einer kleinteilig strukturierten, menschenfreundlichen Umgebung mit preisgünstigen Wohnungen für eine diversifizierte Mieterschaft definitiv Realität.

Grosses Finale an der Weinlagerstrasse 33

Im Frühling 2025 waren die Bauarbeiten für das Wohnhaus an der Ecke Weinlagerstrasse/Lothringerstrasse abgeschlossen.

Zur Feier dieses denkwürdigen Moments lud die Stiftung Habitat die an der Projektierung und am Bau Beteiligten zu einem Bauabschlussfest ein, das in bester Stimmung über die Bühne ging. Kurz darauf hielten die aus der grossen Zahl von Bewerbungen hervorgegangenen Mietenden Einzug in ihre Wohnungen.

Im Auswahlverfahren war es gelungen, eine gute Durchmischung der Bewohnenden zu erzielen: Im neuen Haus leben Menschen unterschiedlicher Herkunft, die auf günstige Mietzinsen angewiesen sind oder Wert auf einen nachhaltigen Lebensstil legen.

Mieterin der ersten Stunde war die Stiftung Rheinleben. In neun Wohnungen in den Obergeschossen des Gebäudes hiess sie Personen mit psychischen Beeinträchtigungen willkommen und betreut diese auf dem Weg zu einem selbstbestimmten Wohnen. Alle Bewohnenden

haben sich inzwischen gut eingelebt und verstehen sich zunehmend als Angehörige einer Hausgemeinschaft.

«Ich habe schnell Anschluss gefunden. Wir kochen alle 14 Tage zusammen. Das finde ich gut. Die Leute im 2. und 3. Stock lerne ich so langsam kennen. Ich finde die Weinlagerstrasse-Whats-App-Gruppe sehr gut.»

Mieterin der Stiftung Rheinleben an der Weinlagerstrasse 33

Auch die beiden Gewerberäume an der Nordseite des Hauses haben 2025 ihre Bestimmung gefunden: Im kleineren Raum sorgt ein Personal- und Bewegungstrainer für körperliche Fitness. Gesundheit steht auch im grösseren Raum im Zentrum. Hier hat eine Ärztin für Allgemeinmedizin eine Praxis mit zwei Be-

handlungsräumen eingerichtet, in der sie nicht nur klassische Schulmedizin praktiziert, sondern auch alternative Behandlungsmethoden anbietet.

Wallfahrtsort für Erkundende des Re-Use-Prinzips

Beim Bau des Eckwohnhauses an der Weinlagerstrasse 33 hat die Stiftung Habitat das Konzept der Wiederverwertung von Baumaterial, Bauteilen und Einrichtungselementen konsequent umgesetzt. Dies mit Unterstützung des Büros Loeliger Strub Architekten und der Fachplanungsbüros Zirkular und Eitel & Partner. Das gelungene Projekt zeigt eindrücklich, dass Re-Use nicht nur die Nachhaltigkeit im Bauwesen unterstützt, sondern auch aus ästhetischer Sicht überzeugen kann.



«Dank Holzbauweise und Re-Use betragen die CO₂-Emissionen aus der Erstellung 6,9 kg CO₂ pro m² und Jahr. Zum Vergleich: Bei einem üblichen Neubau gleicher Grösse liegt der Wert bei rund 11 kg CO₂ pro m² und Jahr. Allein die durch Re-Use-Materialien eingesparten 80 Tonnen CO₂ entsprechen etwa den gesamten Betriebsemissionen des Gebäudes während der nächsten 32 Jahre.»

Katrin Pfäffli
Dipl. Arch. ETH/SIA

Zahlreiche Medien würdigten das Gebäude als Musterbeispiel für zirkuläres Bauen. Das Interesse in Fachkreisen aus dem In- und Ausland war und ist enorm gross. Zeitweise wurde die Stiftung Habitat mit Anfragen für Besuche durch das Haus geradezu überschwemmt. Mittlerweile mussten die Führungen reduziert oder gar ausgesetzt werden, denn die Ruhe der Bewohnenden geht vor.



Anwohner bereiten das Beckenwegfest 2025 vor

160 Bewohnende beteiligen. Der Austausch reicht von verlorenen und meist wieder aufgetauchten Katzen über störende Geräusche aus dem nahen Metzgereibetrieb oder verschwundene Trottnetts und Ballerinas bis hin zu Problemen mit parkierten Autos oder der Beschattung des Spielplatzes.

Als fester Termin im Zusammenleben fand auch 2025 wieder ein Beckenwegfest statt. Die Bewohnenden hatten es mit grossem Engagement, Fantasie und viel Liebe zum Detail organisiert und feierten bei hochsommerlichem Wetter und bester Laune die gute Nachbarschaft.

Bewohnende auf gutem Weg zu Selbstorganisation

Hat die Stiftung Habitat das nachbarschaftliche Zusammenleben in Lysbüchel Süd anfangs noch aktiver begleitet, liegt die Initiative mittlerweile zunehmend bei den Bewohnenden. Wie weit die Vernetzung bereits gediehen ist, zeigt sich in der WhatsApp-Gruppe, an der sich rund

Familien mit Kindern dürften erfreut zur Kenntnis genommen haben, dass die Spielhalle Volta im Hinterhof des Musikhauses an der Lothringerstrasse in frischem Glanz erstrahlt. Die Stiftung Habitat hat dem Innenraum während der Sommerferien einen neuen Anstrich verpasst.

Ein Thema, das die Bewohnenden immer wieder beschäftigt, ist die Verkehrssicher-

heit. Begrüsst werden die zu erwartende Einführung von Tempo 30 auf Abschnitten der Elsässer- und der Hünigerstrasse sowie das Fahr- und Anhalteverbot für Autos auf der Weinlagerstrasse.

Aus CLAIRE wird «The Notorious 801»

Zweieinhalb Jahre nach der Eröffnung haben die Betreibenden der Café Bar CLAIRE das Lokal im Weinlager in Untermiete an den Starpizzaiolo Tobias Gottwald alias «The Notorious 801» übergeben. Seitdem werden die Gäste dort mit original neapolitanischer Pizza verwöhnt.

Volta Nord in Bewegung

Zahlreiche Baufelder im Entwicklungsgebiet Volta befinden sich in unterschiedlichen Planungs- und Bauphasen. Noch ist

vor allem von den Bewohnenden an der Weinlagerstrasse Geduld gefragt. Immerhin wurde 2025 das ehemalige Parkhaus von Coop zurückgebaut respektive umsichtig demontiert. Primärbauerteile wie Stützen und Decken der Stahlbetonkonstruktion aus den 1970er Jahren erhalten in Neubauten ein zweites Leben. Anfang 2026 sollen auch die Fundamente entfernt werden. Im östlichen Teil der freiwerdenden Fläche – unmittelbar gegenüber dem Eckwohnhaus Weinlagerstrasse 33 – entsteht der 4000 m² grosse Lysbüchelplatz. An dessen Westseite ist eine Blockrandbebauung geplant: Vier gemeinnützige Wohnbauträgerschaften werden hier im Baurecht preisgünstigen Wohnraum schaffen. An der Ostseite des zukünftigen Platzes, exakt gegenüber dem Weinlager, wird der Kanton Basel-Stadt selbst bezahlbare Wohnungen erstellen. Die Stiftung Habitat verfolgt das Geschehen im Volta Nord aufmerksam und freut sich über jeden Schritt, den es vorwärts geht.

Es grünt und blüht auf den Balkonen des Weinlagers





Das Wohnhaus Weinlagerstrasse 33 ist bereit für den Einzug der Mietenden

Einsichten

18

Wie gelingt gute Zusammenarbeit – intern und in der Kooperation mit anderen? Diese Frage beschäftigt uns seit einiger Zeit. Aufbauend auf den Entwicklungen der Vorjahre wurden Arbeitsinstrumente weiterentwickelt oder neu eingeführt, Abläufe weiter erprobt, hinterfragt und geschärft.

Ein wichtiger Meilenstein ist das von der Abteilung Bauprojekte sorgfältig erarbeitete Projekthandbuch, das heute als Grundlage für die Zusammenarbeit bei Bauvorhaben unterschiedlicher Art dient. Gleichzeitig wird der neue Projektablaufplan in ersten Bauvorhaben praktisch angewendet. Ein weiteres Thema, dem wir uns widmeten, war die Überprüfung unserer Liegenschaften nach dem Kriterium altersgerechten Wohnens. Teamworkshops unter dem Titel «Haltung Miteinander» stärkten zudem die interne Zusammenarbeit und den gemeinsamen Blick auf unser tägliches Miteinander.

Drei Beiträge geben Einblicke in konkrete Aufgaben, Arbeitsweisen und das, was Zusammenarbeit bei uns bedeutet.

Premiere an der Allschwilerstrasse 44: Architektur als Eigenleistung der Stiftung Habitat

Auf der Hofseite des Mehrfamilienhauses mit Baujahr 1898 gab es vier Balkone, deren schlechter Zustand und mangelhafte Tragfähigkeit dringlichen Handlungsbedarf auslösten. Nahezu alle Stahlbauteile waren von starken Korrosionsschäden betroffen, und die Balkonplatten wiesen zahlreiche Risse auf.

Unter Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten führten wir im August 2024 umfassende Materialprüfungen und Zustandskontrollen durch. Ziel war es, zu klären, ob die Balkone saniert oder ob ein Abriss und Neubau erforderlich wären. Ende 2024 fiel der Entscheid, die Balkone zurückzubauen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Zum ersten Mal in der Geschichte der Stiftung Habitat übernahm ein internes Team die architektonische Verantwortung für ein Bauprojekt. Als Knacknuss erwies sich die Organisation der Baulogistik, da die Tramführung an der Allschwilerstrasse das Aufstellen eines Krans verunmöglichte. Zum Einsatz kam ein kleiner mobi-

ler Raupenkran, mit dem die Bauarbeiten vom Hinterhof her ausgeführt werden konnten. Das bedeutete, dass zahlreiche Bauteile vorgefertigt werden mussten.

Unser architektonisches Gesellenstück stand unter einem guten Stern. Die neue, vorgelagerte Balkonkonstruktion darf sich sehen lassen. Sie wirkt leicht und transparent und fügt sich harmonisch in die Hofsituation ein. Die neu konzipierte Aussen-terrasse vor dem Balkon im Hochparterre erstreckt sich über die gesamte Längsseite des Balkons und schafft eine direkte Verbindung zum Garten.

Für uns war die architektonische Eigenleistung eine wichtige Erfahrung. Die Nachbearbeitung wird zeigen, ob wir bei geeigneten Projekten auch in Zukunft die architektonische Planung übernehmen werden.



Ein gelungenes Ergebnis guter Teamarbeit an der Allschwilerstrasse 44

Häuser finden ein neues

Zuhause: Gemeinsam Schritt für Schritt

Über mehrere Jahre prüfte die Familie Weibel mit unterschiedlichen Fachleuten und Organisationen Entwicklungsmöglichkeiten ihres Liegenschaftsensembles unweit der Messe im Kleinbasel. Dieses besteht aus einem Eckhaus mit Wohnungen und dem Hotel & Restaurant «du Commerce» sowie zwei Wohnhäusern mit Werkstätten im Hof. Die Erbengemeinschaft war mit dem Ort und den Liegenschaften, die sich seit vielen Jahrzehnten in Familienhand befanden, sehr verbunden. Entsprechend gross war der Wunsch, das Ensemble und die Mietenden nach dem Verkauf in guten, gemeinsamen Händen zu wissen.

Nachdem wir 2024 darauf aufmerksam gemacht wurden, dass die Familie einen Verkauf in Betracht zog, vereinbarten wir ein unverbindliches Kennenlernen. Der über mehrere Treffen entstandene vertrauensvolle Kontakt schuf ein gemeinsames Verständnis davon, was eine Übernahme durch die Stiftung Habitat für den Ort und alle Beteiligten bedeuten würde. Die Gespräche waren von Offenheit, Verlässlichkeit und einem gemeinsamen Blick nach vorne geprägt – eine Grundlage, die es ermöglichte, die vielen, teils komplizierten Sachverhalte zu einem für beide Seiten stimmigen Ergebnis zu führen.

Im Juli 2025 war es dann so weit, und wir konnten im ersten Schritt die beiden Parzellen am Riehenring 93 und 97 mit je einem Wohnhaus von 1874 und 1875 übernehmen. Die Kommunikation an die Mietenden hatten beide Parteien gemeinsam vorbereitet. Als besondere Überraschung überreichte uns die Verkäufer-

schaft zur Übergabe ein Brot in Form eines Schlüssels. Nach dem Auslaufen des Pachtvertrags des Hotels «du Commerce» kam schliesslich im November die letzte Parzelle dazu. Auf dieser befindet sich das Wohnhaus von 1950 an der Klingentalstrasse 89 und das direkt angrenzende, mehrfach umgebaute Hotel von 1954 am Riehenring 91. Ein gelungener Abschluss, der zeigt, wie partnerschaftliche Prozesse tragfähige Perspektiven schaffen.

Wie geht es weiter?

Der Ankauf sichert den Boden langfristig für das Gemeinwohl und eröffnet uns die Chance, bezahlbaren Wohnraum im Kleinbasel zu erhalten und zu schaffen. Während sich für die Mietenden der Wohnungen aktuell nichts ändert, soll das inzwischen leerstehende Hotel mit einer passenden Zwischennutzung belebt werden. Entsprechende Gespräche mit Interessierten haben wir schon aufgenommen.

«Uns war eine nachhaltige Zukunftsgestaltung unserer Liegenschaften wichtig, nicht nur für uns, sondern auch für das Quartier. Mit der Stiftung Habitat blicken wir zuversichtlich gespannt auf das, was an diesem Ort entstehen wird und wie er sich einmal mehr zu etwas Neuem und Offenen weiterentwickelt.»

Familie Weibel



Ein Ensemble verschiedener Bauetappen: unsere Häuser am Riehenring 91, 93 und 97



Die Geschwister Weibel mit unserem neuen Teammitglied in der Immobilienbewirtschaftung Tobias Meier (2. v. l.)



Gemeinschaftsraum in luftiger Höhe: die Dachterrasse des Weinlagers



Auch an der Reichensteiner- und Margarethenstrasse gibt es innen und aussen Raum für Gemeinschaft

Gemeinschaftsräume:

Worauf kommt es an?

Die Förderung eines aktiven nachbarschaftlichen Zusammenlebens liegt uns sehr am Herzen. Bereiche wie gemeinsame Dachterrassen, Hobby- und Sporträume oder entsprechend ausgestaltete Waschküchen unterstützen dieses Ziel. Eine wichtige Rolle spielen aber auch klassische, vielseitig nutzbare Gemeinschaftsräume. Allerdings ist bei der Flächenplanung von Neu- und Umbauten zu berücksichtigen, dass diese Art von Gemeinschaftsräumen unter Umständen auf Kosten von Wohnraum gehen.

Bei der Sanierung oder dem Neubau von grösseren Liegenschaften prüfen wir von Fall zu Fall, ob es sinnvoll und verhältnismässig ist, einen Gemeinschaftsraum in die Planung aufzunehmen. Doch wie muss dieser gestaltet sein, damit er von den Mietenden im Sinne der Pflege des Miteinanders genutzt wird? Was müsste die Planung berücksichtigen, um die Attraktivität und die Akzeptanz von Gemeinschaftsräumen zu steigern? Mit diesen Fragen beschäftigte sich eine teamübergreifende Arbeitsgruppe aus Projektentwicklung und Immobilienbewirtschaftung.

Interessante Hinweise lieferte die 2025 aus persönlichen Gesprächen mit Bewohnenden hervorgegangene «Skizze Gemeinschaftsräume». Die wichtigsten Beobachtungen:

- Die Räume werden eher für private Feiern reserviert.
- Es braucht zwingend die Initiative engagierter Personen aus dem Kreis der Mietenden, die sich um Buchungen und Übergabe der Räumlichkeiten kümmern. Diese müssen motiviert und in ihrem Engagement bestärkt werden.

- Die architektonische Ausgestaltung von Gemeinschaftsräumen beeinflusst die Nutzung stark. Kleine Räume werden im Winter nur dann frequentiert, wenn sie wie im Weinlager mit qualitativ hochwertigen Aussenbereichen verbunden sind. Grundsätzlich werden Gemeinschaftsräume eher genutzt, wenn sie gemütlich wirken. Kühle, abweisend wirkende Materialien oder mangelnde Privatsphäre beeinflussen die Akzeptanz negativ.

Die gewonnenen Erkenntnisse werden bei der Planung zukünftiger Gemeinschaftsräume sicher erhöhte Aufmerksamkeit geniessen. Diese sollen stimmungsvolle Orte der Begegnung sein, die dazu einladen, Zeit miteinander zu verbringen: bei Spiel- und Filmabenden, Vorträgen und Workshops, beim Basteln und Handwerken und vielen anderen Aktivitäten.





Versenken einer Zeitkapsel bei der Grundsteinlegung des letzten Gebäudes in Erlenmatt Ost am 7. April 2025

Hochbetrieb auf den letzten Baustellen von Erlenmatt Ost, Ansturm auf die Wohnungen am Goldbachweg 20/22, WG-Konzept «Cluster Light» auf gutem Weg

26

Das bauliche Finale am nördlichen Ende des Areals Erlenmatt Ost läuft auf Hochtouren. Das Wohnhaus in Holzbauweise am Goldbachweg 20/22 war Ende 2025 so gut wie fertiggestellt und erwartet den Einzug der ersten Mietenden im April 2026. Die «Cluster Light» getauften sieben Kleinwohnungen mit Gemeinschaftsküche im entstehenden Wohnhaus Signalstrasse 45/47/49, Goldbachweg 26 stossen auf Interesse. Im Innenhof des neu bebauten Arealbereichs wartet das Schwammstadtprinzip auf seine Verwirklichung.

Wer Erlenmatt Ost ab und zu via Webcam auf der Website der Stiftung Habitat besucht, kann den Baufortschritt der zweiten Etappe im Tagesrhythmus mitverfolgen. Es geht voran: Das mutige städtebauliche Projekt am östlichen Rand des ehemaligen Industriegebiets Erlenmatt nähert sich Schritt für Schritt der Fertigstellung.



Holz prägt die Innenräume im Wohnhaus Goldbachweg 20/22

Schauplatz Goldbachweg 20/22: Bauabschluss in Sicht

Mitte 2024 begannen am Goldbachweg 20/22 die Bauarbeiten, und bereits im Frühling 2025 kündete der bunt geschmückte Richtbaum auf der Dachkonstruktion an, dass die Höhe des fünfgeschossigen neuen Holzwohnhauses erreicht worden war. Mit Speis, Trank und herzlichen Grussworten bedankte sich die Stiftung Habitat im Rahmen der Aufrichtefeier bei den Bauleuten, Handwerkenden, Planungs- und Architekturteams für ihre tadellose Arbeit und ihren Einsatz im Dienst des preisgünstigen Wohnungsbaus. Nach den Sommerferien war das vom Zürcher Büro EMI Architekt*innen AG entworfene Gebäude so weit gediehen, dass die Erstvermietung starten konnte.

Eine Flut von Bewerbungen

Zentrales Element der Ausschreibung war eine für dieses Projekt erstellte Vermietungswebsite mit detaillierten Informationen zum neuen Wohnhaus und zum Wohnungsangebot. Unterstützend kamen Inserate und ein Newsletter zum Einsatz. Die Ansprache richtete sich gezielt an Interessierte, die in Mehrpersonenhaushalten zusammenleben. Das Echo auf die Kampagne war enorm: Nach Abschluss der Bewerbungsphase gegen Ende Oktober konnte die Stiftung Habitat an zwei Tagen der offenen Tür rund 400 Personen begrüßen. Die Kehrseite des Zuspruchs: Das beschränkte Angebot stand in keinem Verhältnis zur riesigen Nachfrage.

Spezielle Auswahlkriterien für die Wohnungsvergabe

Im Einklang mit ihren Grundprinzipien strebte die Stiftung Habitat auch bei diesem Projekt einen ausgewogenen Mix von Mietenden an. Dieses Ziel wurde weitgehend erreicht. Wichtige Kriterien waren beispielsweise Altersgruppe, Kinderzahl oder Staatsbürgerschaft. Eine Idealbesetzung ist bei der hindernisfrei ausgebauten Wohnung im Erdgeschoss gelungen: Hier wird eine Familie mit zwei Kindern Einzug halten, deren Vater seit einem Berufsunfall einen Rollstuhl benötigt.

Vorinformation der Bewohnenden der ersten Etappe von Erlenmatt Ost

Familienstrukturen verändern sich im Laufe der Zeit. Stellt sich Nachwuchs ein, wird die aktuelle Wohnung oft zu klein. Umgekehrt wird sie zu gross, wenn die Kinder erwachsen werden und ausziehen. Die Stiftung Habitat reagiert auf diesen Effekt mit einer im Nachhaltigkeitskonzept Erlenmatt Ost verankerten koordinierten Vermietung: Bei Veränderungen der Lebensumstände sollen diese Haushalte die Möglichkeit haben, in eine passende Wohnung auf dem Areal umzuziehen. Mögliche Gründe dafür können zum Beispiel Zuwachs, Auszug von erwachsenen Kindern oder Trennung sein.

Wohnhaus Goldbachweg 20/22 kurz vor der Fertigstellung



In diesem Sinne konnten sich in Wohnhäusern der ersten Etappe von Erlenmatt Ost lebende Familien vor der offiziellen Ausschreibung für eine grössere bzw. kleinere Wohnung im Neubau Goldbachweg 20/22 bewerben. Damit hatten sie die Chance, trotz Veränderung der familiären Situation weiterhin in ihrer vertrauten Umgebung wohnen zu können. Es gingen zehn Bewerbungen ein. Nach persönlichen Gesprächen erhielten fünf Familien eine Zusage und werden in das neue Wohnhaus am Goldbachweg umziehen.

Die Idee der Vorinformation von Bewohnenden der ersten Etappe von Erlenmatt Ost wird nach Fertigstellung des letzten Wohnhauses der zweiten Baustufe erneut zur Anwendung kommen. Dort erlaubt das vielfältige Wohnungsangebot ebenfalls einen Wechsel in beide Richtungen: von einer kleineren in eine grössere Wohnung, und umgekehrt.

Schauplatz Signalstrasse 45/47/49, Goldbachweg 26: Bauarbeiten auf Kurs

Eine feierliche Grundsteinlegung im Beisein des Regierungspräsidenten Conradin Cramer und der Medien markierte am 7. April 2025 bei sonnigem Frühlingswetter den Baustart des hufeisenförmig angelegten Gebäudes auf dem Areal der zweiten Etappe von Erlenmatt Ost. Ende 2025 waren die Bauarbeiten gemäss Zeitplan bereits weit fortgeschritten. Im Februar 2026 soll das Gebäude im Rohbau fertiggestellt sein. Während die tragenden Strukturen des Erdgeschosses an der Signalstrasse, die Treppenhäuser und

Fundamente aus Beton gefertigt sind, kommt auch bei diesem Projekt weitgehend Holz zum Zug. Dieses stammt aus einem Umkreis von rund 200 Kilometern. Eine logistische Herausforderung ist die Anlieferung der vorgefertigten Holzelemente, die eine minutiöse Planung im Rhythmus des Baufortschritts erfordert. Jedes Teil muss zeitgerecht an Ort und Stelle eintreffen.



Gute Wünsche finden Platz in der Zeitkapsel

Parallel zu den Bauarbeiten verfolgte die Stiftung Habitat das unkonventionelle Vermietungs- respektive WG-Konzept «Cluster Light» weiter. Die Verknüpfung von Privatheit in voll ausgestatteten Kleinwohnungen mit ungezwungenem Zusammenleben in einer Gemeinschaftsküche soll Menschen ansprechen, die für neue Formen des Miteinanders offen sind. Nach zahlreichen Präsentationen und Gesprächen kristallisierte sich Ende November 2025 eine Gruppe mit WG-Erfahrung heraus, die konkretes Interesse am Cluster Light-Angebot bekundet.

Aussenraumkonzept mit hoher Aufenthaltsqualität

Gegen Ende des Berichtsjahrs 2025 präsentierte sich der Innenhof des Areals der zweiten Bauetappe noch als Baustellen- und Installationsfläche. Dies täuscht darüber hinweg, dass die Planung des Aussenraumkonzepts längst begonnen hatte.

Erste Schritte des etappenweisen Vorgehens bildeten die Festlegung der Wegführungen und der Zufahrten für die Feuerwehr. Bereits im Herbst hatte die ADEV Energiegenossenschaft die Leitungen für Nahwärme- und Stromversorgung verlegt. Intensiv bei der Arbeit ist die w+s Landschaftsarchitekten AG, die das Konzept für die Gestaltung des Innenhofs und der Aussenräume erarbeitet. Dabei kann das versierte Team auf die Erfahrungen aus der ersten Etappe von Erlenmatt Ost zurückgreifen. Zum Beispiel wird eine dichte Bepflanzung für Beschattung sorgen, und an allen Gebäuden sind Fassadenbegrünungen vorgesehen.

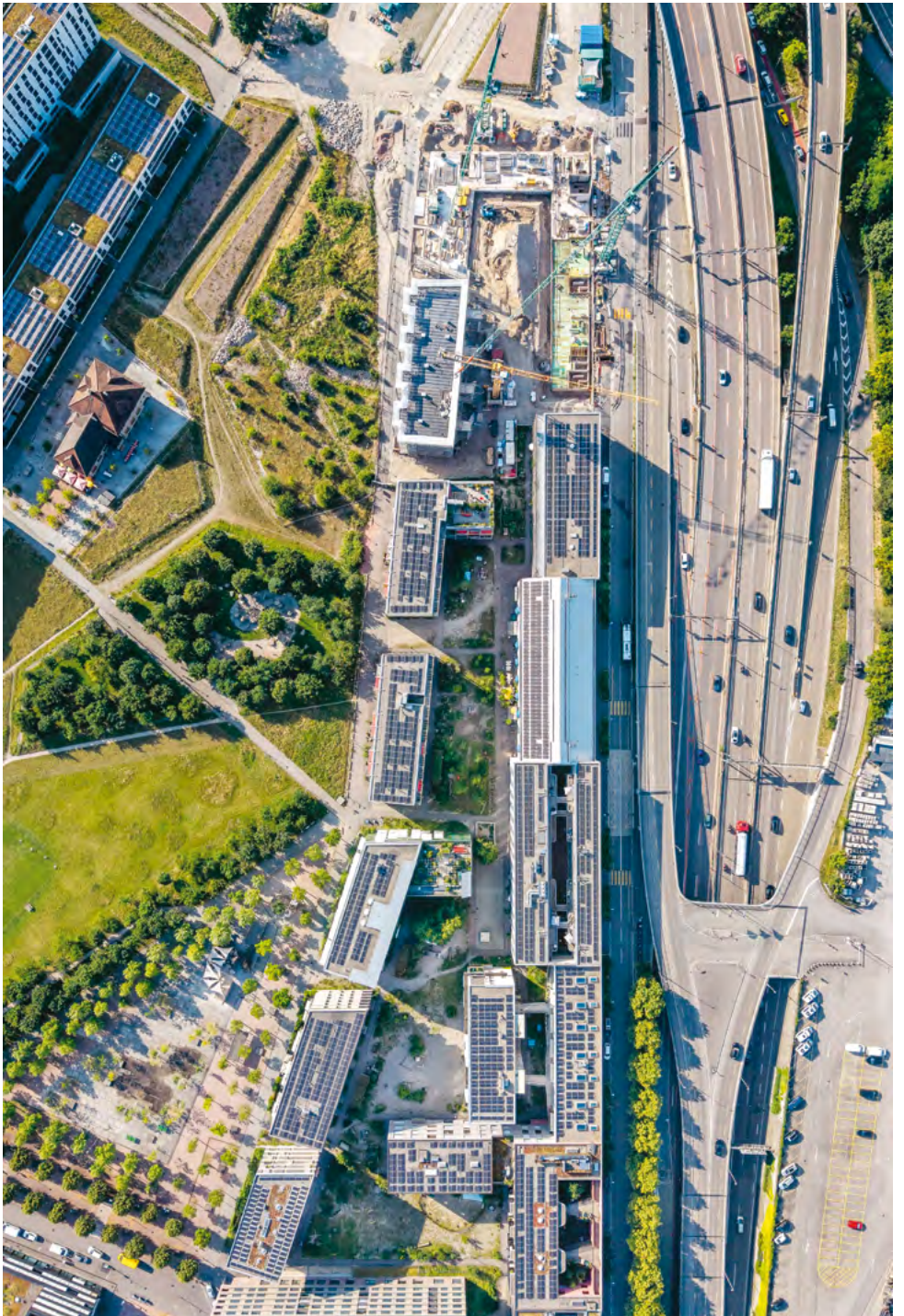
Zur Anwendung kommt ausserdem das Schwammstadtprinzip mit Sickerungsmulden: Überschüssiges Wasser – zum Beispiel bei Starkregen – wird im Boden gespeichert und bei Hitze wieder abgegeben. Die Verdunstung über den Boden und die Bepflanzungen kühlt die Umgebung ab und verbessert das Klima.

Vorplatz SILO: zurück zur Natur

Eine weitere Aufwertung des Aussenraums stand 2025 auch im bestehenden Teil von Erlenmatt Ost zur Diskussion. Die Betreibenden des SILOs und die Bewohnerschaft stellten fest, dass sich der asphaltierte Boden vor dem Gebäude im Zusammenhang mit dem Klimawandel an heissen Sommertagen stark erhitzt. Dies so sehr, dass Gäste und Bewohner den Aussenraum mieden. Im Zuge der Optimierung der klimatischen Verhältnisse in den Innenhöfen entschied sich die Stiftung Habitat deshalb, den Vorplatz des SILOs im Jahr 2026 zu entsiegeln. In Erlenmatt Ost soll ein gutes Klima herrschen – in jeder Hinsicht.

«Vielen Dank, dass ihr immer so offen seid für unsere Anliegen und diese dann auch so wunderbar umsetzt.»

Yvonne Portenier, Bewohnerin und Vorstandsmitglied
Verein Erlenmatt Ost



Fertigbauen an der Nordspitze von Erlenmatt Ost



Improvisieren und positiv bleiben



Rendez-vous mit Linda Mathys

Gäbe es einen Preis für Mietende, die während einer Sanierung tapfer in ihrer Wohnung ausharren und dabei das Lächeln nicht verlieren – Linda Mathys hätte ihn verdient. Trotz Gerüst, Staub und Lärm behält sie ihre positive Lebenshaltung und freut sich darauf, dass die acht Wohnhäuser am Riehenring einen Gemeinschaftsraum erhalten werden.

Hindernislauf

Der Weg zu Linda Mathys gibt mir einen kleinen Eindruck vom Leben während der Sanierung: Er führt mich durch den Torbogen bei den Vorderhäusern in die Baustelle des Innenhofs, unter Gerüsten hindurch zu den Hinterhäusern, wo ich die provisorischen Duschen sehe, die in einer Parterrewohnung für die Mietenden installiert wurden. Im abgeklebten Treppenhaus gesellt sich ein Handwerker zu mir, der ebenfalls zu Linda will, um ihr zu beichten, dass ihre Deckenlampe im Flur beim Abnehmen kaputt ging. Ein anderer Handwerker wird später auftauchen, um das WLAN wieder einzurichten.

Heimweh nach den eigenen Sachen

«Sanierung im bewohnten Zustand» nennt sich das, was Linda Mathys erlebt, in abstraktem Architekturdeutsch. Für sie bedeutet es «Sanierung während meiner Anwesenheit». In der intensivsten Zeit zog sie mit ihrem jüngeren Sohn zu ihrem älteren Sohn in dessen I-Zimmer-Wohnung. «Aber nach sechs Wochen hatte ich Heimweh und vermisste meine Sachen», erzählt sie. Also kehrte sie in ihre Wohnung zurück, in der Küche und Bad komplett ersetzt wurden und somit nicht benutzt werden konnten. Das bedeutete, dass sie die Wohnung verlassen und ins übernächste Haus laufen musste, um zu duschen und auf Toilette zu gehen.

Daran knüpft eine Geschichte an, über die Linda nachträglich lachen kann: Die Mietenden hatten die Möglichkeit, eine Trockentoilette anzufordern. «Irgendwie hatte ich das nicht mitgekriegt. Eines Tages stand ein seltsames Gerät in meiner Wohnung,

als ich nach Hause kam. Ich hatte keine Ahnung, was das sein könnte, und ignorierte es», berichtet sie lebhaft. «Erst meine Nachbarin klärte mich Tage später auf, dass das eine Toilette war.» Auch einen Ersatzkühlschrank nahm sie nicht in Anspruch und nutzte den eingerüsteten Balkon zum Kühlhalten der Lebensmittel. Zum Kochen verwendete sie ihren Airfryer. Die Kunst des Improvisierens beherrscht sie locker.

Gute Nachbarschaft hilft

An die Gerüste vor allen Fenstern hat sich Linda mittlerweile gewöhnt und kommentiert auch diese Situation mit Humor: «Ohne Rollläden brauche ich morgens keinen Wecker.» Natürlich gab es auch Mühsames: enorm viel Staub – und damit verbunden viel Putzarbeit. Kein Ausschlafen an den arbeitsfreien Tagen während der Woche. Einmal war der abgegebene Wohnungsschlüssel nicht mehr auffindbar. Manchmal stand die Wohnungstür offen, wenn sie nach Hause kam. «Insgesamt hätte ich mir mehr Informationen gewünscht», merkt Linda an. «Zum Glück hat mich meine Nachbarin immer wieder informiert. Für sie war die Situation schwerer zu ertragen, weil sie ihre Katzen während der Sanierung anderswo unterbringen musste.»

Linda berichtet sachlich, ohne klagenden Unterton. Es ist ihr wichtig zu erwähnen, dass die Handwerkenden und alle Beteiligten immer freundlich waren. Grundsätzlich versucht sie, die positive Seite der Dinge zu sehen, auch in ihrer Biografie. Dass sie ihre Lehre als Fachfrau Gesundheit (FaGe) kurz vor dem Abschluss abrechnen musste, weil sie damals in einer schwierigen Lebenssituation steckte, kommentiert sie ohne Bitterkeit. Bald wird sie die FaGe-Nachholbildung beginnen. «Diesmal wird es einfacher für





mich sein, weil ich Vieles schon gelernt habe und an meinen Arbeitsstellen im Pflegeheim und jetzt bei der Spitex anwenden konnte.» Ihre grosse Leidenschaft gehört dem Sport. Sie joggt und geht täglich ins Gym. Begeistert sagt sie: «Das ist meine Me-Time!»

Raum für Gemeinschaft

Zurück zur Sanierung: Sie betrifft nicht nur die Küchen und Bäder, die Fassade und die energetische Optimierung der acht Wohnhäuser. Darüber hinaus werden neue Balkone, ein Gemeinschaftsraum und neue Wohnungen geschaffen. Dazu wird der Estrich ausgebaut, werden Hobbyräume zum Wohnen umgebaut und Wohnungen zusammengelegt. Linda wohnte vorher im vierten Stock zwei Hausnummern weiter – und war von dieser Umgestaltung betroffen. «Es war ein Schock für mich, als die Stiftung das Gespräch mit mir suchte und von der Kündigung sprach», erzählt sie. «Doch sie hatten an alles gedacht, boten mir eine andere Wohnung an und unterstützten mich beim Umzug. Die Stiftung ist sehr sozial.» Eine neu sanierte Wohnung lockte sie, auch wenn sie keine Lust hatte, mit zwei Kindern umzuziehen. In der alten Wohnung war es im Winter kalt und im Sommer heiss. Ihrem älteren Sohn gab der Umzug den Anstoss, auf eigenen Beinen zu stehen und auszuziehen. Auch ihm bot die Stiftung eine Wohnung an: im Wohnhaus Weinlager im Lysbüchel Süd.

Bald ist die Sanierung für Linda überstanden. Sie freut sich über das neue Bad in Blautönen, die fast fertige Küche, die ersetzte Wohnungstür und besonders über den neuen Boden im Gang, den sie nicht erwartet hatte. Und das Beste kommt erst: «Der Innenhof wird schön! Toll finde ich, dass es einen Gemeinschaftsraum geben wird.»

Würde sie eine Sanierung in bewohntem Zustand nochmals in Kauf nehmen? Zuerst kommt ein dezidiertes «Nein!». Dann relativiert sie: «Nur, wenn es meine absolute Traumwohnung wäre, in der ich langfristig bleiben möchte.» Aber eigentlich träumt sie einen ganz anderen Traum: Sie wünscht sich ein Häuschen im Elsass – mit Garten und Hund.

Wohnhäuser
Riehenring 189 bis 195a



Treffen Sie weitere
Mietende in unserer Reihe
«Rendez-vous»:



Unsere Liegenschaften in Zahlen

per Ende 2025

Gesamte Landfläche
inklusive aller im Baurecht
vergebenen Parzellen
73'984 m²

Kumulierter Gebäude-
versicherungswert unserer
Liegenschaften
459 Mio. Franken

Wohneinheiten
Wohnungen, WG-, Mansarden-
und Zusatzzimmer

2024	2025
735	763

Neu umfassen unsere
763 Wohneinheiten
ca. **46'500 m²**
für ca. **1'350** Bewohnende.

Gewerbeeinheiten
Raum für Arbeit, Bildung,
Soziales

2024	2025
154	157

Neu umfassen unsere
157 Gewerbeeinheiten
ca. **20'000 m²**.

Baurechte
Parzellen

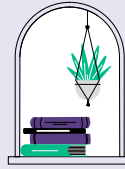
2024	2025
19	19

Auf den **19** Parzellen,
die wir Dritten im Baurecht zur
Verfügung stellen, wohnen
ca. **600** Bewohnende.



Mansarden, WG- und Zusatzzimmer

2024	2025
193	196



6-Zimmer- Wohnungen

2024	2025
13	13

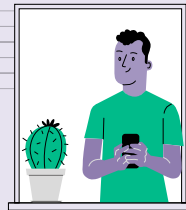


5-Zimmer- Wohnungen

2024	2025
52	52

4-Zimmer- Wohnungen

2024	2025
90	97



3-Zimmer- Wohnungen

2024	2025
170	187

2-Zimmer- Wohnungen

2024	2025
120	121



1-Zimmer- Wohnungen

2024	2025
97	97

Wer wir sind und was wir tun

Die Stiftung Habitat setzt sich seit 1996 als gemeinnützige Wohnbauträgerin in Basel für bezahlbares Wohnen in einem lebenswerten, vielfältigen Umfeld mit Begegnungs- und Arbeitsorten ein. Im Mittelpunkt stehen für uns die Menschen mit ihren unterschiedlichen Bedürfnissen und Lebenssituationen. Wir erwerben, bauen und bewirtschaften Häuser und entwickeln und bebauen Grundstücke oder geben sie im Baurecht ab. Für die Stiftungsziele lancieren und unterstützen wir Ideen und Projekte und engagieren uns auch öffentlich dafür. Eine sorgfältige und bedürfnisgerechte Gestaltung unserer Bauten und deren Umgebung ist uns wichtig. Dabei nehmen wir eine ganzheitliche, nachhaltige Perspektive ein und gehen achtsam mit Menschen, Boden, Energie, Material und unserem Kapital als Ressourcen um. In der Stiftung, mit unseren Mietenden sowie in geschäftlichen Beziehungen pflegen wir einen offenen, vertrauensvollen und freundlichen Umgang und handeln verlässlich und transparent.

Die Mietzinsen der Stiftung Habitat: günstiger als der Markt

Die Stiftung Habitat orientiert sich bei der Mietzinsgestaltung am Mietpreisraster Basel-Stadt und legt darauf abgestützt den Zielmietzins pro Wohnung fest. Der Mietpreisraster, auch quartierüblicher Mietzins genannt, ist ein Hilfsmittel für die Beurteilung von Mietpreisen im Kanton Basel-Stadt und wird vierteljährlich pro Quartier, Zimmerzahl und Bauperiode erhoben.

Marktmietzins

Mietpreisraster Basel-Stadt

Zielmietzins Stiftung Habitat

	Mietzinsbeiträge	Günstiges Wohnen
Sehr günstiges Wohnen	Sehr günstiges Wohnen dank Mietzinsbeiträgen	

1/3

Bei etwa einem Drittel unserer Wohnungen liegt der Nettomietzins so deutlich unter dem Marktpreis, dass wir dort keine Mietzinsbeiträge anbieten. Dies ist vor allem in wenig renovierten Altbauten der Fall.

1/3

Ungefähr ein weiteres Drittel unserer Wohnungen können wir dank individuellen Beiträgen an die Nettomiete ebenfalls sehr günstig vermieten. Diese Wohnungen befinden sich eher in sanierten Altbauten oder Neubauten.

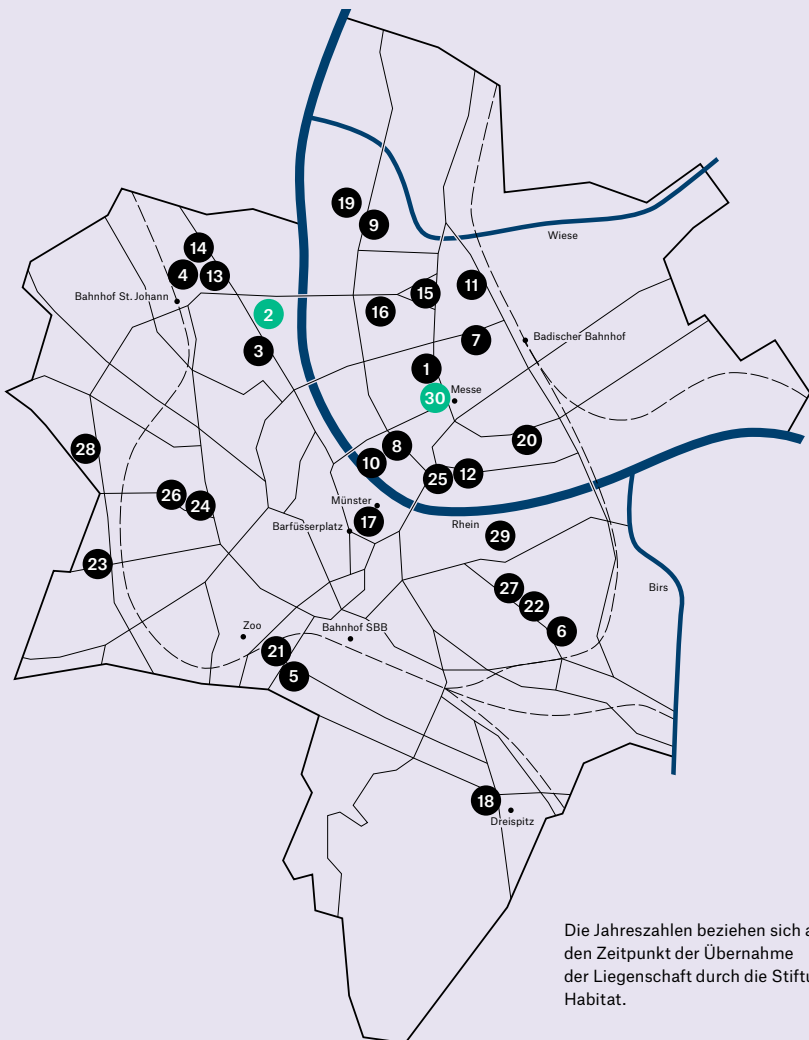
1/3

Das verbleibende Drittel liegt ebenfalls unter dem Marktpreis, die Mieterschaft benötigt aber keine zusätzlichen Mietzinsbeiträge. Auch diese Wohnungen befinden sich eher in sanierten Altbauten oder Neubauten.

In ganz Basel daheim

Im Berichtsjahr 2025 hat die Stiftung Habitat drei Liegenschaften erworben: im Juli die beiden Wohnhäuser Riehenring 93 und 97 und per Anfang November das angrenzende Eckhaus Klingentalstrasse 89/Riehenring 91. Die dritte neue Liegenschaft ist das Haus Gasstrasse 14. Es ist Teil des Gebäudeensembles, zu dem bereits unsere Häuser Gasstrasse 18 und 20 gehören.

Damit wächst der Bestand der Stiftung Habitat. Weitere Häuser sollen hinzukommen, denn das Angebot an bezahlbarem Wohnraum in der Stadt Basel ist knapp. Die Stiftung Habitat sucht nach Mehrfamilienhäusern sowie nach Parzellen und Arealen mit Entwicklungspotenzial. Sie ist auch bereit und fähig, sich auf komplexe Projekte einzulassen.



Die Jahreszahlen beziehen sich auf den Zeitpunkt der Übernahme der Liegenschaft durch die Stiftung Habitat.

- 1** **Wohnhäuser**
Haltingerstrasse 80
Sperrstrasse 91
1998
- 2** **Wohnhäuser, Werkstätten im Hof**
Gasstrasse 18/20/14
1998/2024/2025
- 3** **Wohnhäuser für Familien**
Elsässerstrasse 7
Fatiostrasse 23/25/27
2000
- 4** **Wohnhäuser**
Lothringerstrasse 139/141/143,
145/147
Musikwohnhaus 1
Lothringerstrasse 165
St. Louis-Strasse 8
2005 bis 2008
- 5** **Wohnhäuser**
Margarethenstrasse 75, 77
Reichensteinerstrasse 14
2007
- 6** **Wohnhäuser**
Karl Jaspers-Allee 5/7, 11/13
Baurecht von der Christoph
Merian Stiftung
2007
- 7** **Wohnhaus**
Schönaustrasse 46
2008
- 8** **Jazzcampus**
Utengasse 15, 17
2008
- 9** **Aktienmühle**
Werkstatthaus
Pfortnerhaus
Gärtnerstrasse 46
2010
- 10** **Geschäftsstelle, Büros und Wohnungen**
Rheingasse 31
Baurecht von der
Einwohnergemeinde Basel
2010
- 11** **Areal Erlenmatt Ost**
Wohnhäuser mit Gewerbe
Signalstrasse 23/25/25a,
27/27a/29/29a,
33/33a/35/35a
Silo Signalstrasse 37
5 Baurechte an Dritte
2010
- 12** **FoyersBasel**
Alemanngasse 15
Römergasse 19, 21
Baurecht an den Verein
FoyersBasel
2011
- 13** **Familienhaus und Bibliothek**
Hünigerstrasse 33
Baurecht von der Einwohner-
gemeinde Basel
2013
- 14** **Areal Lysbüchel Süd**
Wohnhäuser
Weinlagerstrasse 11, 33
Musikwohnhaus 2
Lothringerstrasse 154
12 Baurechte an Dritte
2013
- 15** **Wohnhäuser**
Riehenring 189/191/193/195,
189a/191a/193a/195a
2015
- 16** **Wohnhaus**
Markgräflerstrasse 46
Vermietet an die Gemein-
nützige Stiftung Wohnhilfe
2020
- 17** **Gewerbe- und Wohnhaus**
Münsterberg 10
2020
- 18** **Wohnhaus**
Gundeldingerstrasse 498
2020
- 19** **Wohnhaus mit Laden**
Kleinhünigerstrasse 109
2021
- 20** **Wohnhaus**
Wettsteinallee 102
2021
- 21** **Wohnhaus mit Laden**
Margarethenstrasse 60
2022
- 22** **Wohnhaus**
Hardstrasse 86
2022
- 23** **Wohnhaus mit Laden**
Wanderstrasse 79
2022
- 24** **Wohnhäuser**
Palmenstrasse 16/18
2022
- 25** **Wohnhaus**
Theodorsgraben 32
Vermietet an den Verein für
studentisches Wohnen
2023
- 26** **Wohnhäuser, Laden, Werkstätten im Hof**
Allschwilerstrasse 44, 46/46a
2023
- 27** **Wohnhaus**
Hardstrasse 63
2023
- 28** **Wohnhaus**
Im Ettingerhof 2
Baurecht von der
Einwohnergemeinde Basel
2023
- 29** **Wohnhaus mit Atelierhaus**
St. Alban-Talstrasse
15/15a/17/19
2023
- 30** **Wohnhäuser, Hotel, Werkstätten im Hof**
Klingentalstrasse 89
Riehenring 91, 93, 97
2025

Die Menschen hinter der Stiftung Habitat

Stiftungsrat

Boris Voirol

Stiftungsratspräsident

Heinrich Schnetzer

Stiftungsrat bis 31.12.2025

Nicole Wagner

Stiftungsrätin

Geschäftsleitung

Klaus Hubmann

Geschäftsführer

Sonja Fritschi

Stv. Geschäftsführerin
Leiterin Personalwesen
und Zentrale Dienste

Jochen Brodbeck

Leiter Bauprojekte

Raphael Schicker

Leiter Projektentwicklung
und Kommunikation

Isgard Tosch

Leiterin Immobilienbewirtschaftung

Projektentwicklung und Kommunikation

Urs Buomberger

Projektentwickler, Berufsbildner

Kathrin Meyer

Verantwortliche Kommunikation

Bauprojekte

Franziska Cherdron

Projektleiterin seit 01.04.2025

Jo Dunkel

Projektleiter

Manuel Hauser

Projektleiter seit 01.05.2025

Yves Jaquet

Projektleiter

Jenny Jenisch

Projektleiterin

Michael Poredos

Projektleiter

Iara Praiola

Projektleiterin

Katharina Sommer

Projektleiterin bis 30.06.2025

Immobilien- bewirtschaftung

Raphael Dominizak

Immobilienbewirtschaftler

Susanne Fischer

Administrative
Immobilienbewirtschaftlerin

Chiara Gallati

Administrative
Immobilienbewirtschaftlerin

Daniela Hitz

Administrative
Immobilienbewirtschaftlerin

Marcel Leirer

Immobilienbewirtschaftler

Tobias Meier

Immobilienbewirtschaftler
seit 01.05.2025

Carina Morgenroth

Immobilienbewirtschaftlerin

Andreas Müller

Teamleiter Immobilien-
bewirtschaftung

Hannes Rau

Immobilienbewirtschaftler

Hanspeter Rudin

Immobilienbewirtschaftler, Projekte

Andrea Scanu

Immobilienbewirtschaftler

Manuel Schnider

Administrativer
Immobilienbewirtschaftler
seit 01.05.2025

Maria Wüthrich

Immobilienbewirtschaftlerin

Personalwesen und Zentrale Dienste

Sandra Heitz

Assistentin Leitung Personal-
wesen und Zentrale Dienste
seit 01.05.2025

Susanne Müller

Zentrale Dienste, Administration

Markus Schmutz

Zentrale Dienste, Berufsbildner

Buchhaltung

Maria Corva

Liegenschafts- und
Finanzbuchhalterin

Lihuan Zhao Hame

Liegenschafts- und
Finanzbuchhalterin

In Ausbildung

Theedsaki Patkunarajah

Lernende zur Kauffrau EFZ
2. Lehrjahr

Marvin Scheuner

WMS Praktikant seit 01.08.2025

Dilara Yilmaz

Lernende zur Kauffrau EFZ
3. Lehrjahr bis 31.07.2025



Unterwegs mit der Stiftung Habitat

Mitgliedschaften

Casafair Nordwestschweiz
Emissionszentrale für gemeinnützige
Wohnbauträger (EGW)
Gesellschaft zum Bären
Heimatschutz Basel
IG Wohnen
Interessengemeinschaft Kleinbasel (IGK)
Musikbüro Basel
Placemaking Switzerland
Pro Velo beider Basel
Stadt für Alle
Stadtteilsekretariate Basel
Schweizer Fachstelle für hindernisfreie
Architektur
Schweizer Verband für Raumplanung
(Espace Suisse)
Verein Gemeingut Boden
Wohnbaugenossenschaften Nordwest-
schweiz (WBG NWS)

Kontrollstelle

Hehlen Treuhand AG
Hauptstrasse 8, 4153 Reinach

Stiftungsaufsicht

BSABB BVG- und Stiftungsaufsicht
beider Basel
Eisengasse 8, 4001 Basel



Stiftung Habitat

Rheingasse 31

CH-4058 Basel

www.stiftung-habitat.ch

info@stiftung-habitat.ch



Jedes Jahr verschicken wir unseren Jahresbericht per Post oder Email. Teilen Sie uns gerne mit, in welcher Form wir Ihnen unsere Publikation zukünftig zustellen dürfen:



Herausgeberin:
Stiftung Habitat

Texte:

- S. 4–5: Walter Kern (Vorwort)
- S. 6–9: Walter Kern (Sanierung, Umnutzung, Erweiterung)
- S. 12–16: Walter Kern (Stadtteilentwicklung Lysbüchel Süd)
- S. 18+20: Stiftung Habitat (Einblicke in unsere Arbeit)
- S. 19+23: Walter Kern (Einblicke in unsere Arbeit)
- S. 26–30: Walter Kern (Stadtteilentwicklung Erlenmatt Ost)
- S. 32–37: Claudia Bosshardt (Mietendenportrait)

Korrektorat:
Alice Panzer, Basel

Gestaltung:
Weisswert, Basel

Bildnachweis:

- Cover: foto-werk, Basel
- S. 7–9: foto-werk, Basel
- S. 10/11: Raphael Alù, Basel
- S. 13: Stiftung Habitat
- S. 14: foto-werk, Basel
- S. 15: Stiftung Habitat
- S. 16–17: foto-werk, Basel
- S. 19: Stiftung Habitat
- S. 21 (oben): foto-werk, Basel
- S. 21 (unten): Stiftung Habitat
- S. 22: foto-werk, Basel
- S. 24/25: Bettina Matthiessen, Weil am Rhein
- S. 27–28: foto-werk, Basel
- S. 29: Bettina Matthiessen, Weil am Rhein
- S. 31: Raphael Alù, Basel
- S. 32–36: foto-werk, Basel
- S. 45: Weisswert, Basel
- S. 47: foto-werk, Basel

Druck:
Steudler Press AG, Basel

© Stiftung Habitat 2026