

**Jahresbericht
Rapport d'activité
2011**

Casanostra

Verein für Wohnhilfe · Association pour l'habitation assistée

Impressum

Auflage / Tirage	400 Ex.
Druck / Impression	Deltagraph Sàrl
Übersetzungen / Traductions	Suzanne Metthez
Redaktion / Rédaction	Team Casanostra
Redaktionelle Begleitung / Accompagnement rédactionnel	Patrick Probst, Komform GmbH
Fotos / Photos	Rudolf Steiner

April 2012

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	4
Kennzahlen	5
Bericht des Präsidenten	6
Organe	9
Mitarbeitende	10
Bericht des Geschäftsführers	11
Porträt Familie Alaou	18
Porträt Sven	23
Interview mit dem Bieler Stadtpräsidenten E. Fehr	28
Interview mit Olivier Schmid Verfasser der Studie „Soziales Wohnen in Biel“	32
Erfolgsrechnung	34
Bilanz	35
Blick in die Bücher – der Finanzbericht	36
Finanzierung	38
Bericht der Revisionsstelle	39
Budget	40
Statistik Mieterinnen	41
Statistik Wohnfit	42
Statistik Anmeldungen	43
Statistik Austritte Mieterinnen	44
Statistik Austritte Wohnfit	45
Pressespiegel	46

Table des matières

Introduction	4
Chiffres-clés	5
Rapport du président	6
Organes	9
Collaborateurs	10
Rapport du directeur	11
Portrait famille Alaou	18
Portrait Sven	23
Interview avec le maire de Bienne E. Fehr	28
Interview avec Olivier Schmid auteur d'une étude consacrée au logement social à Bienne	32
Comptes d'exploitation	34
Bilan	35
Regard sur les livres comptables – la somme de bilan double	36
Financement	38
Rapport du réviseur des comptes	39
Budget	40
Statistique locataires	41
Statistique Wohnfit	42
Statistique inscriptions	43
Statistique sorties locataires	44
Statistique sorties Wohnfit	45
Revue de presse	46



Einleitung

Die Verfassung des Kantons Bern sichert allen Bürgerinnen und Bürgern das Recht auf eine angemessene Unterbringung zu. In diesem Rahmen versteht sich Casanostra als Teil des städtischen Konzepts der Wohnungsfürsorge. Dabei will der Verein die Problematik der Obdachlosigkeit in umfassendem Sinne angehen. Casanostra ist der Überzeugung, dass eine gesicherte Wohnsituation Voraussetzung ist, um persönliche Probleme wie materielle Existenzsicherung, Gesundheitspflege, Hygiene, Sucht und Beziehungen anzugehen.

Casanostra verfolgt bei seiner Arbeit ein integratives Konzept. Der Verein ist bestrebt, sozial benachteiligte Personen nicht in ihrer Randständigkeit zu belassen und Möglichkeiten zur Integration anzubieten. Die Durchmischung verschiedener Personengruppen in Liegenschaften kann sich dabei positiv auswirken.

Casanostra ist zur Verwirklichung seiner Ziele in folgenden Bereichen tätig:

- Wohnraumbeschaffung durch Miete und Erwerb
- Zimmer- und Wohnungsvermietung mit persönlicher, vertraglich vereinbarter Wohnbegleitung (Begleitstufe A und B)
- Wohnungsvermietung mit sozialarbeiterischer Beratung und gemeinnütziger Liegenschaftsverwaltung (Begleitstufe C ist nur in eigenen oder selber verwalteten Liegenschaften möglich)
- „Wohnfit“ – Begleitungen durch qualifizierte Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter in den Wohnungen der Klientinnen und Klienten
- Befristete Unterbringung von Personen oder Familien mit Wohnsitz in Biel, die wohnungslos sind (Notwohnungen)
- Vermietung von Objekten, die zu den eigenen Liegenschaften gehören, wie: Krippenräumlichkeiten, Garagen, Parkplätze, Werbetafeln usw.
- Öffentlichkeitsarbeit

Introduction

Selon la Constitution du Canton de Berne, «toute personne dans le besoin a droit à un logis». Casanostra s'insère donc dans la stratégie de la Ville de Bienne pour le service social du logement. Elle appréhende la problématique des sans-abri de manière globale et est convaincue qu'une situation de logement stable est une condition essentielle à la solution des problèmes personnels liés au revenu, à la santé, à l'hygiène, aux dépendances et aux relations sociales.

Casanostra travaille sur la base d'un concept intégratif. Son objectif: ne pas laisser les personnes socialement défavorisées dans leur isolement et leur offrir des possibilités d'intégration. Dans cet esprit, le mélange de différents groupes de personnes à l'intérieur d'un même immeuble peut avoir un effet positif.

Pour atteindre ses buts, Casanostra agit dans les domaines suivants:

- acquisition de logements par location ou achat
- location de chambres et de logements avec accompagnement personnel fixé par contrat (échelons d'accompagnement A et B)
- location de logements avec accompagnement par des assistants sociaux et une gestion d'immeubles à but non lucratif (échelon d'accompagnement C, offert uniquement dans les bâtiments appartenant à ou gérés par Casanostra)
- « Wohnfit » – accompagnement par des assistantes sociales/assistants sociaux dans les logements des clientes et clients
- hébergement temporaire pour des personnes ou familles résidant à Bienne et qui sont sans logement (dans des logements d'accueil)
- location d'objets faisant partie de nos propres immeubles, tels que locaux de crèches, garages, places de parc, panneaux publicitaires
- relations publiques

Kennzahlen

En quelques chiffres

Gründungsjahr	1990	Année de fondation
Wohnraum		Lieux d'habitation
Liegenschaften	4	Immeubles
Total Wohnungen	108	Appartements
davon im Eigentum	55	en propriété
gemietete	53	en location
Mietparteien		Parties de locataires
Anmeldungen	144	Inscriptions
Eintritte	22	Entrées
Austritte	23	Sorties
Total Parteien	127	Total parties
Wohnfit		Wohnfit
Anmeldungen	22	Inscriptions
Eintritte	20	Entrées
Austritte	15	Sorties
Total Parteien	53	Total parties



Finanzen

Eigenleistungsgrad	84.9 %
Cash flow pro Wohnung	907.19
Jahresüberschuss	15'992.94
Bilanzsumme	5'124'372.30

Finances

Degré des prestations propres
Cash flow par appartement
Résultat annuel
Total du bilan

Bericht des Präsidenten



Grund zum Feiern

20 Jahre Casanostra – und ein Finanzierungskonzept für eine Gesamtsanierung.

Im untersten Preissegment des Wohnungsmarktes spielt der freie Markt nicht. Ein guter Teil der verfügbaren Wohnungen werden von ihren Besitzern kaum mehr unterhalten. Sie liegen an lärmigen Hauptverkehrsachsen. Hier lohnen sich Investitionen in die Bausubstanz kaum.

Deshalb weisen diese Wohnungen ein sehr schlechtes Preis- Leistungsverhältnis auf. Sie werden aus Not durch die Ärmsten gemietet und meistens werden die Mieten und die oft erheblichen Nebenkosten durch die öffentliche Hand bezahlt. Daran kann die Stadt Biel kein Interesse haben.

Wohnungen in der Madretschstrasse zum Beispiel werden heute fast nur noch von Sozialhilfebezüglern gemietet und von der Abteilung für Soziales bezahlt. Die Liegenschaften sind alt und oft verwahrlost. Es ist klar, dass der Gemeinderat, dem ich angehöre, Massnahmen ergreifen und Geld investieren muss, um das Quartier aufzuwerten – ansonsten es zu kippen droht.

Derweil macht Casanostra vor, wie man auch im unteren Preissegment nachhaltig in die Substanz einer Liegenschaft investieren kann. Die Liegenschaft an der Hintergasse hat uns noch vor einigen Jahren Kopfschmerzen bereitet, weil

Rapport du président

Un anniversaire qui se fête

Les 20 ans Casanostra – et un concept de financement pour un assainissement global

Dans le segment inférieur des prix du logement, le marché libre ne fonctionne pas. Une bonne partie des logements disponibles se trouvent le long d'axes de circulation bruyants et les propriétaires renoncent à investir dans de tels immeubles. Résultat, ceux-ci ne sont quasiment plus entretenus et les appartements affichent généralement un très mauvais rapport qualité/prix. Ils sont, par nécessité, loués par les plus pauvres, et leurs loyers et frais accessoires, souvent élevés, sont la plupart du temps pris en charge par les pouvoirs publics. La Ville de Bienne n'a aucun intérêt à une telle situation.

Ainsi, les appartements situés à la route de Madretsch sont aujourd'hui pratiquement tous loués à des bénéficiaires de l'aide sociale et payés par le département des Affaires sociales. Il est clair que le Conseil municipal, dont je fais partie, doit prendre des mesures et investir de l'argent pour revaloriser le quartier, avant que la situation ne dégénère.

Casanostra démontre de manière exemplaire la manière dont on peut investir durablement dans un bien immobilier, même dans le segment de prix inférieur. Il y a quelques années, nous étions inquiets de la situation de l'immeuble de la rue Arrière, parce que nous ne savions pas si notre petite association sans but lucratif aurait suffisamment de ressources pour faire face au besoin de rénovation auquel nous étions confrontés. Grâce au bon équilibre de nos comptes de ces dernières années et aux provisions ainsi effectuées, nous avons réussi, en 2011, à développer un concept de financement solide pour une rénovation générale, concept qui nous permet même de tenir compte des normes écologiques dans ces travaux de transformation.

Le rapport d'un expert, Olivier Schmid, adressé à la Direction de la formation, de la prévoyance sociale et de la culture de la Ville de Bienne, relève à quel point il est important que Casanostra entretienne ses propres biens immobiliers pour le logement accompagné. C'est uniquement dans nos propres immeubles que nous pouvons garantir un certain standard d'aménagement et assurer une bonne mixité de l'occupation, condition d'une intégration aussi bonne que possible de nos locataires. Afin de répondre au mieux à la

wir nicht wussten, ob wir als kleiner, gemeinnütziger Verein den aufgestauten Renovationsbedarf würden tragen können. Dank gutem Finanzhaushalt in den letzten Jahren und weitsichtigen Rückstellungen ist es uns im Jahr 2011 gelungen, für die Gesamtsanierung ein Finanzierungskonzept auf die Beine zu stellen, welches Hand und Fuss hat. Und es uns sogar erlaubt, ökologische Standards im Umbau zu berücksichtigen.

Wie wichtig es ist, dass Casanostra fürs begleitete Wohnen eigene Liegenschaften unterhält, zeigt ein aktueller Expertenbericht von Olivier Schmid zu Händen der Bildungs-, Sozial- und Kulturdirektion der Stadt Biel. Nur in eigenen Liegenschaften ist es uns möglich, einen gewissen Ausbaustandard zu garantieren und den Mietermix so zu bestimmen, dass die Liegenschaften möglichst gut durchmischt sind – Voraussetzung für eine möglichst gute Integration unserer Mieterinnen und Mieter. Um der grossen Nachfrage nach unseren Dienstleistungen besser gerecht zu werden, suchen wir nach wie vor eine neue Liegenschaft.

Die Vorbereitung der Gesamtsanierung an der Hintergasse war jenes Geschäft, welches den Vorstand im Jahr 2011 am meisten gefordert hat, von der Projektplanung über die Projektorganisation bis hin zur Finanzierung und Arbeitsvergebung. Wir hoffen, dass alle 30 Wohnungen per Oktober 2012 saniert sein werden.

Grund zum Feiern hatten wir aber auch schon im letzten Jahr: 20 Jahre Casanostra! Es ist alles andere als eine Selbstverständlichkeit, dass eine Institution in diesem schwierigen Tätigkeitsbereich und komplexen Umfeld so lange Bestand hat. Dank dieser Kontinuität konnte unser Verein Kompetenzen aufbauen in einer Sozialarbeit, die das Wohnen und dessen Stabilisierung ins Zentrum stellt. Wie gut der Ruf von Casanostra heute ist, unterstreicht das Interview mit Erich Fehr, dem Bieler Stadtpräsidenten, in diesem Jahresbericht (siehe S. 28).

Der Verein für Wohnhilfe Casanostra hat nach der Gründung im Herbst 1990 seine operative Tätigkeit Anfang 1991 aufgenommen. Initiiert wurde der Verein durch die Sozialdirektion, die mit drei Vertretern aus den Abteilungen, Sozialdienst, Wohnungsamt und der Direktion selber im Vorstand Einsitz nahm. Die Leitungen von Sozialdienst und Wohnungsamt waren der festen Überzeugung, dass es einer spezialisierten Institution bedarf, um die Proble-

demande importante à laquelle nos services sont confrontés, nous continuons de rechercher un nouvel immeuble à acheter.

La préparation de la rénovation générale de l'immeuble de la rue Arrière est le projet qui a représenté le principal défi, en 2011, pour notre Comité. Celui-ci s'est occupé de toutes les étapes du projet, de sa planification à son organisation, sans oublier son financement et l'adjudication des travaux. Nous espérons que la rénovation des 30 appartements sera achevée avant octobre 2012.

Casanostra a eu 20 ans l'an passé, un anniversaire qui se fête. Il ne va pas de soi en effet, dans ce domaine d'activité difficile et cet environnement complexe, qu'une institution puisse durer aussi longtemps. Grâce à cette continuité, notre association a pu développer des compétences spécifiques relatives au travail social centré sur le logement. L'interview du maire de Bienne, Erich Fehr, publié dans ce rapport annuel, témoigne de la bonne réputation de Casanostra (voir p. 28).

Constituée à l'automne 1990, Casanostra est devenue opérationnelle début 1991. L'association fut lancée par la Direction des Affaires sociales, représentée au sein du comité par trois représentants des départements des Affaires sociales, du logement et de la direction elle-même. A l'époque, les



matik der wohnungssuchenden Sozialhilfeklienten anzugehen.

Bis heute haben es sozial schwache Mietparteien schwer, Wohnraum zu finden. Längst ist deshalb Casanostra zum anerkannten und unverzichtbaren Leistungserbringer für die öffentliche Hand geworden. Unseren Verein binden zwei Leistungsverträge an die Stadt Biel, einer für die «Obdachssicherung mit Begleiteten Wohnformen» und einer für den «Notwohnungsbereich». Ausserdem nutzen die Stadt Biel ebenso wie die umliegenden Gemeinden unser neues Präventionsangebot «Wohnfit».

Der Vorstand, der 2010 mit ausgewiesenen Persönlichkeiten neu bestellt wurde, hat im Berichtsjahr sein erstes vollständige Kalenderjahr in neuer Besetzung bestritten und an insgesamt fünf Sitzungen seine statutarischen Aufgaben wahrgenommen. Unsere Vorstandsmitglieder erfüllt es mit Stolz, aber auch mit Verantwortungsbewusstsein, einem solch engagierten und profilierten Verein vorzustehen – immer im Einsatz fürs menschenwürdige Wohnen.

François Contini, im März 2012

responsables des affaires sociales et du logement étaient fermement convaincus qu'il fallait une institution spécialisée afin de répondre à la problématique des bénéficiaires de l'aide sociale à la recherche d'un logement.

Aujourd'hui encore, les locataires socialement les plus faibles ont du mal à trouver un logement. C'est pourquoi Casanostra est désormais reconnue comme un service indispensable pour les pouvoirs publics. Notre association est liée à la Ville de Bienne par deux contrats de prestations, l'un visant garantir un logement accompagné et l'autre pour la filière du logement d'urgence. Par ailleurs, nous disposons d'une offre de prévention dénommée Wohnfit, à laquelle peuvent faire appel la Ville de Bienne ainsi que les communes environnantes.

Rejoint depuis 2010 par une brochette de personnalités de premier plan, le Comité a achevé sa première année civile entière dans sa nouvelle composition et assumé ses tâches statutaires au cours de cinq séances au total. Conscients de leurs responsabilités, les membres de notre Comité sont fiers de diriger une association qui s'investit pour la défense du droit à un logement digne.

François Contini, mars 2012



Organe / Organes

Vorstand / Comité

Präsident / Président	Contini François, avocat, conseiller municipal à titre accessoire
Vizepräsidentin / Vice-présidente	Schär Margreth, Grossrätin Kanton Bern
Mitglieder / Membres	Bapst Sara, Leiterin Sozial-Beratungsdienst der katholischen Kirche Biel Hadorn Werner, Journalist , Bieler Stadtrat Garbani Philippe, ancien vice-préfet de l'arrondissement de Bienne Sidler Roland, UNIA Werlen Renata, Fachärztin für Psychiatrie und Psychotherapie

Protokoll / Procès-verbal	Samuel Bösch
---------------------------	---------------------

Ausschuss / Comité restreint

Contini François, Präsident
Bapst Sara, Mitglied des Vorstands
Freuler Fritz, Geschäftsführer

Revisionsstelle / Organe de révision

Revisia AG, Biel



Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen / Collaboratrices et collaborateurs

Geschäftsführer/Directeur

Freuler Fritz

Administration/Administration

Moser Ursula, Assistentin des Geschäftsführers

Moor Doris, Finanzen und Statistik

Sozialarbeit/Travail social

Schneider-Gnägi Heidi, Bereichsleitung

Bigler Jarno (bis Ende Mai 2011)

Enz Urs

Friberg Jürg (ab Oktober 2011)

Moumbana Helen

Mounir Pierre-Antoine

Rudaz Serafina

Hauswartung/Conciergerie

Nosovic Slobodan

Beauftragte / Mandataires

Wick Bernard, Architekt HTL, Biel

Probst Patrick, Moderator, Komform GmbH, Liebefeld

Ries Martin, Allrounder, Biel

Weiterbildung / Formation continue

Im Jahr 2011 haben einzelne oder mehrere Teammitglieder folgende Kurse und Tagungen besucht:

Au moins un membre de l'équipe a suivi en 2011 les cours ou les jours de formations suivantes:

- **BFB Biel, Bildung Formation Biel Bienne:** „Weiterbildung zur Fachperson Finanz- und Rechnungswesen mit eidg. Fachausweis“
- **WKS Bern, Wirtschafts- und Kaderschule KV Bern:** „Weiterbildung zur Direktionsassistentin mit eidg. Fachausweis“
- **Interne Weiterbildung in der Immobilienverwaltung/ Mietrecht:** Immobilienverwaltung mit Christian Tantscher und Andreas Gerber, Marfurt Immobilien AG Mietrecht: Verfahrensabläufe mit der Fachrichterin der Schlichtungsbehörde Berner Jura-Seeland
- **Schweizerischer Verband für Wohnungswesen Zürich:** Die Wohnungsabnahme
- **Interne Weiterbildung in der Sozialarbeit:** Kommunikation und Konflikte mit Elisa Gathof, Psychologin Bern
- **Institut für Sucht- und Gesundheitsforschung Zürich:** Kokain – Kokainismus: Rekreativkonsum, Abhängigkeit, Polytoxikomanie
- **Nationale Tagung Biel organisiert durch die Beratungsstelle Frauenhaus Biel:** Gewalt gegen Mädchen und junge Frauen
- **Sozialpsychiatrie Konferenz Biel:** Rund um den FFE – Fürsorgerische Freiheitsentziehung
- **Konferenz Soziales und Gesundheit, Biel:** Alterskonferenz Biel Seeland
- **Colloque du GREA:** Logement, travail, citoyenneté



Bericht des Geschäftsführers



Ein anspruchsvolles Jahr

Wie saniert man 33 Wohnungen, ohne Kündigungen auszusprechen?

Es ist eine unangenehme Sache, wenn man sich selber in der Öffentlichkeit im besten Licht darstellen soll, um Rechenschaft über die Vereinstätigkeit abzulegen. Umso glücklicher sind wir, dass wir nicht selber behaupten müssen, dass unsere Vereinstätigkeit wichtig und richtig sei, sondern auf die Untersuchung eines neutralen Experten verweisen können. Der Sozialwissenschaftler Olivier Schmid hat im Auftrag der Stadt Biel das soziale Wohnen in der Stadt Biel untersucht und dabei Dutzende von Fachinterviews geführt. Seine Schlussfolgerungen zeigen, dass die Strategie von Casanostra stimmt, Wohnraum für schwache Einkommen mit individuell ausgerichteter Wohnbegleitung zu kombinieren (siehe auch S. 32).

Das Jahr 2011 war für Casanostra ein anspruchsvolles Jahr – nicht zuletzt deshalb, weil wir in unserer Liegenschaft an der Hinterasse mit ihren 40 Mietobjekten das schier Unmögliche versuchen: Eine Gesamtsanierung in weitgehend bewohnten Zustand. Denn wir können und wollen unseren Mieterinnen und Mieter wegen dieser Sanierung nicht kündigen. Gleichzeitig ist unser Wohnraum beschränkt und ausgelastet.

Strang für Strang

Immerhin können wir für die 30 Mietparteien an der Hin-

Rapport du directeur

Une année exigeante

Comment rénover 40 appartements sans résilier aucun bail ?

Rendre compte de l'activité d'une association n'est pas toujours chose agréable lorsque l'on doit mettre en valeur son propre travail face au public. Nous sommes donc heureux de pouvoir renvoyer à l'étude réalisée par un expert neutre, plutôt que de souligner nous-mêmes l'importance et la pertinence de notre association. Mandaté par la Ville de Bienne, le sociologue Olivier Schmid a analysé la situation du logement social à Bienne et réalisé pour cette étude des dizaines d'interviews. Ses conclusions soulignent le bien-fondé de la stratégie de Casanostra qui consiste à combiner une offre de logement pour les personnes à bas revenus et un accompagnement au logement individualisé (voir également p. 32).

L'année 2011 fut particulièrement exigeante pour Casanostra, notamment en raison de notre projet de rénover totalement notre immeuble de la rue Arrière et ses 40 logements, une opération d'une extrême difficulté qui sera effectuée en maintenant habitées la plupart de appartements. Il faut considérer en effet que notre disponibilité de logements est limitée et complètement utilisée, et que nous ne pouvons ni nous ne voulons résilier le bail de nos locataires en raison de cet assainissement.

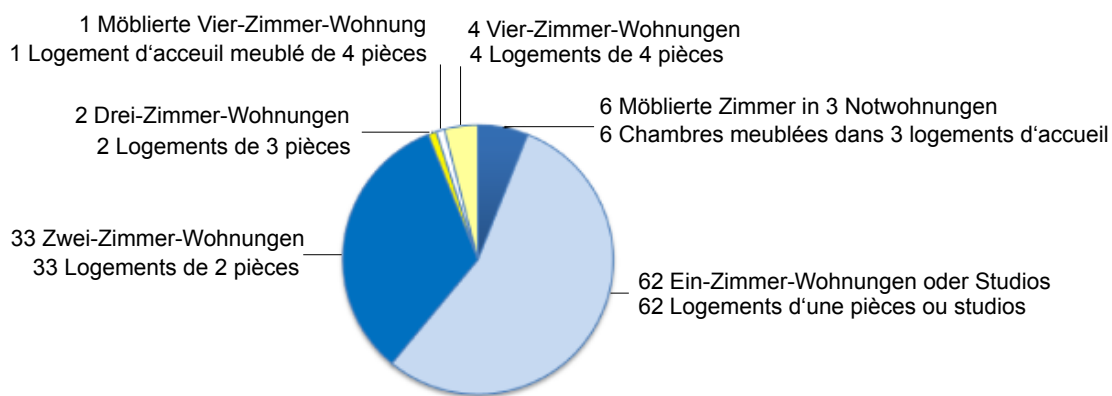
Rénovation par étapes

Nous avons tout de même réussi à trouver six logements de remplacement pour les 30 locataires de la rue Arrière, ce qui nous permettra de réaliser la rénovation par étapes, en partant du haut et en mettant en place un système de déménagements internes. Nous réaliserons une étape chaque mois, pendant laquelle la partie concernée de l'immeuble sera inhabitable.

Il s'agit d'un projet de rénovation lourd impliquant des inconvénients et pour lequel il nous importe de répondre individuellement aux besoins et aux possibilités de nos locataires. Grâce aux échanges permanents que nous entretenons avec eux, nous avons recherché et trouvé les meilleures solutions transitoires possibles qui tiennent compte de l'environnement familial de chacun. Au total, nous nous sommes préparés à une durée de travaux de dix mois pour 2012, ce qui signifiera beaucoup de bruit pour les locataires et un stress considérable pour tous les acteurs concernés.

tergasse rund 6 Ersatzwohnungen bereitstellen. Dies bedeutet, dass wir den Umbau etappieren und ein internes Umzugssystem entwickeln müssen. Konkret sanieren wir die Liegenschaft strangweise, von oben nach unten. Pro Monat wird prioritär ein Strang umgebaut – in dieser Zeit ist der dazugehörige Wohnraum unbewohnbar.

La préparation d'une rénovation totale requiert un concept de financement. Les conditions de l'emprunt que nous avons obtenu auprès de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) sont historiquement excellentes: un taux d'intérêt fixe de 1,75 % sur 15 ans. C'est le résultat inespéré de la crise financière qui imprime un fort



Wohnungsmix Types de logements (31.12.2011)

Zusätzlich vermietet Casanostra 19 Objekte:
En outre, Casanostra loue 19 espaces:
 Kinderkrippe/crèche pour enfants
 geschlossene Garagen/garages
 Parkplätze/places de parc
 Diverses/divers

Auch in diesem belastenden Sanierungsprojekt versuchen wir möglichst individuell auf die Bedürfnisse und Möglichkeiten unserer Mieterinnen und Mieter einzugehen. Das ist nur möglich, weil wir in einem intensiven Austausch mit ihnen stehen. Über das Bezugssystem Sozialarbeit suchen wir nach optimalen Überbrückungsmöglichkeiten, auch im familiären Umfeld der Mieterinnen und Mieter. Insgesamt haben wir uns im 2012 auf eine Bauzeit von zehn Monaten vorbereitet. Das bedeutet viel Lärm für die Mieterinnen und Mieter und Stress für alle Beteiligten.

Zur Vorbereitung der Gesamtsanierung gehörte das Finanzierungskonzept. Die Konditionen an einer Anleihe der Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger (EGW), an der wir uns beteiligen konnten, sind historisch topp: 1,75 % Zins auf 15 Jahre. Bei diesem Abschluss profitierte

mouvement à la baisse des taux d'intérêt ainsi que de notre stratégie à long terme visant à nous positionner comme bailleur de logements d'utilité publique. En cette qualité, nous sommes par exemple affiliés à l'Association suisse pour l'habitat (ASH) avec toutes les obligations que cela implique. Nous pouvons affirmer aujourd'hui que cet effort porte ses fruits. Nous bénéficions de cette stratégie sous la forme d'un très faible coût à long terme du capital, ce qui garantit que nos ressources sont affectées à des objectifs d'intérêt public: la construction sociale et écologique de logements, et l'accompagnement au logement.

Investir les ressources là où elles sont utiles

Le faible coût du capital nous permet de réaliser des investissements de construction durable, notamment par des enveloppes de bâtiment et des systèmes de chauffage qui

der Verein Casanostra einerseits unverhofft von der Finanzkrise, welche das Zinsniveau drastisch gegen unten drückt, anderseits von unserer langfristigen Strategie, uns als gemeinnütziger Wohnbauträger zu positionieren. Als solcher sind wir beispielsweise dem Verband für Wohnungswesen angeschlossen, mit allen entsprechenden Auflagen. Heute kann man sagen: Dieser Mehraufwand hat sich gelohnt. Wir ernten nun die Früchte dieser Strategie in Form von tiefstmöglichen langfristigen Kapitalkosten, was sicherstellt, dass unsere Mittel dorthin fließen, wo sie im Interesse der Öffentlichkeit etwas bewirken: im sozialen und ökologischen Wohnungsbau und in der Wohnbegleitung.

Mittel dort einsetzen, wo sie nützen

Die günstigen Kapitalkosten erlauben uns, nachhaltige Bauinvestitionen zu tätigen, etwa durch energiesparende Gebäudehüllen oder Beheizungssysteme, sowie das Betriebsbudget für Sozialarbeits- und Hauswartsleistungen nicht kürzen zu müssen.

Dies ist umso wichtiger, wenn man berücksichtigt, dass der Rechtfertigungs- und Administrationsaufwand im Sozialwesen stetig zunimmt. Die Abklärungen mit den verschiedenen Versicherungen und Institutionen nehmen immer mehr Zeit in Anspruch, auch die Regierapporte, die wir

permettent de réduire la consommation d'énergie et de ne pas devoir entamer le budget d'exploitation destiné aux prestations de travail social et de conciergerie.

Cela est d'autant plus crucial si l'on considère que le travail administratif et de justification dans les affaires sociales ne cesse d'augmenter. Les examens réalisés avec les différentes assurances et institutions prennent de plus en plus de temps, de même que les rapports de régie que nous devons remettre; sans compter qu'il faut de plus en plus souvent trois signatures sous chaque contrat. En dépit de cette pression, nous conservons l'ambition d'affecter la moitié de notre temps de travail social au contact avec la clientèle.

Alors que la situation sur le marché biennois du logement s'est quelque peu détendue et que le taux de logements vides a augmenté, nous avons continué de développer notre offre Wohnfit. Cette offre consiste à améliorer les compétences de locataires pour permettre à des personnes de stabiliser leur situation de logement et, de manière préventive, éviter la perte imminente d'un logement.

2011 a été la deuxième année pendant laquelle nous avons proposé Wohnfit. Nous avons ainsi fait de nouvelles et précieuses expériences dans cette activité récente et exigeante



abliefern müssen, und immer häufiger bedürfen Verträge dreier Unterschriften. Trotz diesem Druck halten wir an unserem Anspruch fest, dass die Hälfte unserer Sozialarbeitszeit möglichst in den Klientenkontakt einfließen soll.

Während sich die Lage am Bieler Wohnungsmarkt zuletzt etwas entschärft hat und die Leerstandsquote gestiegen ist, haben wir unser Angebot Wohnfit weiter ausgebaut. Im Wohnfit fördern wir Menschen in ihren Wohnkompetenzen mit dem Ziel, ihre Wohnsituation zu stabilisieren oder gar einem drohenden Wohnungsverlust vorzubeugen, im Sinne der Präventionsarbeit.

2011 war das zweite Jahr, in dem wir Wohnfit angeboten haben. In dieser anspruchsvollen neuen Tätigkeit zwischen Vermieterinteresse und Mieterdefiziten haben wir inzwischen wertvolle Erfahrungen gewonnen. Wir können heute besser abschätzen, wann ein Wohnfit erfolgsversprechend ist und wann nicht. 2011 betreuten wir im Rahmen von Wohnfit bereits über 50 Mietparteien, elf mehr als im Vorjahr. Unter ihnen die Grossfamilie Alaou, die wir für diesen Jahresbericht interviewt haben (siehe S. 18).

Die Familie Alaou ist nicht nur deshalb ein besonderer Fall, weil gleich vier Kleinkinder involviert sind, sondern weil sie über eine Eigenschaft verfügt, die typisch ist für unse-

qui permet de faire coïncider les intérêts des bailleurs et les lacunes des locataires, et sommes donc aujourd'hui en mesure de mieux apprécier les circonstances dans lesquelles une offre Wohnfit a de bonnes chances de succès ou risque au contraire de se solder par un échec. Durant l'année sous revue, nous avons suivi plus de 50 locataires dans le cadre de Wohnfit, soit 11 de plus que l'année précédente. Parmi eux, la famille nombreuse Alaou que nous avons interviewée pour ce rapport annuel (voir p. 18).

La famille Alaou est un cas intéressant non seulement parce qu'elle compte cinq enfants mais parce qu'elle présente une caractéristique typique de nos locataires: la perception qu'elle a d'elle-même diffère grandement de la perception qu'en ont les autres. Beaucoup de locataires ne pensent pas qu'ils sont eux-mêmes la cause de leurs problèmes de logement et en attribuent la responsabilité aux autres, par exemple aux différents offices. Ils se comportent comme ces chauffeurs qui circulent à contresens sur l'autoroute, convaincus d'être du bon côté. C'est cet écart entre la faible conscience de leurs problèmes par nos locataires et le soutien très important dont ils ont réellement besoin qui rend notre accompagnement au logement si exigeant.

Complexité et cumul des déficits

Comme la plupart des cas qui nous occupent, celui de la famille Alaou est également intéressant du fait de sa complexité. Parmi les personnes qui se sont annoncées pour nos services, beaucoup multiplient les déficits de ressources. Comme notre stratégie consiste à ne pas lier le logement à des conditions qui n'ont aucun rapport avec celui-ci, nous tentons d'offrir un accompagnement au logement également dans des situations de vie difficiles afin de garantir la plus grande autonomie possible à nos locataires.

Cela signifie cependant qu'il faut de plus en plus de temps pour étudier chaque situation. Nous devons consulter un nombre croissant de partenaires afin de déterminer si un locataire dispose des compétences de logements nécessaires à un contrat de bail. Et souvent nous arrivons à la conclusion qu'ils n'ont pas les capacités suffisantes pour assumer leurs obligations de locataires.

Durant l'année 2011, nous avons loué un logement de Casanostra à 127 locataires, 10 de plus que l'année précédente, ce qui est un record. Le dénominateur commun entre ces locataires est le risque de pauvreté. Il s'agit es-



re Mieterinnen und Mieter: Ihre Selbstwahrnehmung unterscheidet sich erheblich von der Aussenwahrnehmung. Viele Mieterinnen und Mieter sehen die Ursache für ihre Wohnprobleme nicht bei sich selbst, sondern bei Anderen, beispielsweise bei den verschiedenen Ämtern. Sie sind wie Geisterfahrer, die überzeugt sind, dass sie sich auf der richtigen Fahrseite befinden. Dies macht unsere Wohnbegleitung so anspruchsvoll, in der Kluft zwischen dem geringen Problembewusstsein, über das einige unserer Mieterinnen und Mieter verfügen, sowie der umfangreichen Unterstützung, der sie effektiv bedürfen.

Der interessante Fall der Familie Alaou

Der Fall der Familie Alaou ist auch deshalb interessant, weil er sehr komplex ist, wie die meisten Fälle, mit denen wir es zu tun haben. Ein wesentlicher Teil der Personen, die sich zurzeit für unsere Dienstleistungen angemeldet haben, sind Personen mit mehreren Ressourcen-Defiziten gleichzeitig. Weil wir unserem Konzept entsprechend das Wohnen an keine Bedingungen knüpfen, die nichts mit dem Wohnen zu tun haben, versuchen wir auch in schwierigen Lebenssituationen Wohnbegleitung anzubieten, um die grösstmögliche Autonomie unserer Mieterinnen und Mieter zu gewährleisten.

Dies bedeutet wiederum, dass für uns der Abklärungsaufwand steigt. Wir müssen uns mit immer mehr Stellen evaluieren, um uns ein Urteil darüber zu bilden, ob angemeldete Parteien überhaupt über die nötigen Wohnkompetenzen verfügen, die es für ein Mietvertragsverhältnis braucht. Und in vielen Fällen kommen wir zum Schluss, dass die Wohnfähigkeit nicht ausreichend gegeben ist.

Im Berichtsjahr haben 127 Mietparteien bei Casanostra eine Wohnung gemietet, zehn mehr als im Vorjahr und mehr denn je. Das Gemeinsame aller Parteien ist ihr hohes Armutsrisiko. Es sind mehrheitlich Einzelpersonen, aber auch Familien mit Kindern, die bereits über viele Jahre in Biel wohnhaft sind. Noch nie in der 20-jährigen Geschichte von Casanostra war der Anteil der Nichtbielerinnen und Bieler (also Mieterinnen und Mieter mit einem Aufenthaltsstatus eines Wochenaufenthalters) so niedrig wie im letzten Jahr, nämlich nur 12 %. Gut die Hälfte unserer Mietparteien ist auf die ausschliessliche Unterstützung durch die Sozialhilfe angewiesen. 15 % beziehen einen Lohn, der jedoch nicht immer für den Lebensunterhalt ausreicht. Rund ein Drittel lebt von Versicherungsleistungen der AHV oder IV.



sentielllement de personnes seules mais aussi de familles avec enfants qui résident depuis de nombreuses années à Bienne. Jamais dans les 20 années d'existence de Casanostra, la proportion de personnes n'ayant pas leur domicile officiel à Bienne (donc de locataires ayant un statut équivalent à celui d'un résident à la semaine) n'a été aussi faible que l'année dernière, à savoir 12 % seulement. Une bonne moitié de nos locataires dépend exclusivement de l'aide sociale. 15 % touchent un salaire qui ne suffit cependant pas à subvenir à leurs besoins. Un tiers vit des prestations d'assurance AVS ou AI.

Ombres et lumières

Dans leur très forte majorité (73 %) nos locataires ne sont pas en difficulté du seul fait de leur faible revenu mais souffrent également de problèmes psychiatriques graves ainsi que de toxicomanie. Cinq d'entre eux sont tragique-

Schattenseiten und Lichtblicke

Die überwiegende Mehrheit (73 %) unserer Mieterinnen und Mieter verfügen nicht nur über ein geringes Einkommen sondern leiden auch an schweren psychiatrischen Problemen und Suchterkrankungen. Tragischerweise sind im letzten Geschäftsjahr fünf unserer Mieter verstorben. Auch der Umgang mit dem Tod gehört zu unserer Vereinstätigkeit dazu.

Andererseits gibt es auch viele Lichtblicke. Zahlreichen Mieterinnen und Mietern gelingt es, die persönliche Autonomie im Rahmen unserer Wohnbegleitung zu erhalten oder auszuweiten. Dies zeigt die Statistik zur Wohndauer unserer Mieterinnen und Mieter (siehe S. xy). Lediglich rund ein Viertel der Mietparteien sind länger als fünf Jahre bei Casanostra wohnhaft. Für den Grossteil unserer Mieterinnen und Mieter dient Casanostra als „Überbrückungshilfe“ in einer schwierigen Lebensphase.

Das moderate Wachstum von Casanostra in den letzten Jahren führt zu einer Vergrößerung unseres Teams, was häufigere Personalwechsel nach sich zieht. Im Jahr 2011 mussten wir gleich zwei von 5 Stellen in der Sozialarbeit neu besetzen, wobei eine der beiden Stellen fast ein halbes Jahr lang vakant blieb. Zudem erkrankte eine neu angestellte Mitarbeiterin, so dass sich die Ressourcen-Knappheit verschärfte und wir das neue Angebot Wohnfit nicht so breit anbieten konnten, wie wir dies geplant hatten.

**“Man muss ins Gelingen verliebt sein,
nicht ins Scheitern“**

Ernst Bloch

Spezialisierung der Mitarbeitenden

Mit der Vergrößerung des Teams einher geht eine erfreuliche Spezialisierung unserer Fachkräfte. Ursula Moser erwarb sich im Jahr 2011 den Eidgenössischen Fähigkeitsausweis in der Direktionsassistenten, zwei weitere Mitarbeitende schliessen ihre eidgenössisch anerkannte Weiterbildung nächstes Jahr ab oder nehmen sie in Angriff.

Nebst solchen individuellen Spezialisierungen haben wir eine kontinuierliche Weiterbildung in unseren Haupttätigkeiten systematisiert, beispielsweise im Mietrecht oder in der Gesprächsführung. Auf diese Weise schaffen wir die Grundlage dafür, dass wir unsere Arbeit auch in Zukunft

ment décédés durant l'année sous revue, c'est dire que faire face à la mort fait également partie de l'activité de notre association.

Mais il y a aussi de nombreuses perspectives réjouissantes. Beaucoup de locataires parviennent, à l'aide de notre accompagnement au logement, à conserver ou à développer une autonomie personnelle. La statistique sur la durée de location de nos locataires en témoigne (voir p. xy). Aucun ne réside depuis plus de cinq ans dans un logement de Casanostra. Pour la plupart d'entre eux, Casanostra est donc un soutien transitoire pendant une période de vie difficile.

Le développement de Casanostra ces dernières années nous a amené à élargir notre équipe, ce qui implique des changements de personnel plus fréquent. En 2011, nous avons dû repourvoir deux postes de travail social sur cinq, l'un d'eux étant resté vacant presque six mois. De plus, une collaboratrice engagée depuis peu est tombée malade, ce qui a accentué notre problème de ressources et a eu pour effet que nous n'avons pas pu offrir Wohnfit aussi largement que nous l'aurions souhaité.

Spécialisation du personnel

L'élargissement de notre équipe a pour corollaire une spécialisation très appréciable de nos collaborateurs et collaboratrices. Ursula Moser a ainsi obtenu en 2011 le certificat fédéral de capacité d'assistante de direction, alors que deux autres collaborateurs termineront ou entameront l'année prochaine une formation continue reconnue sur le plan fédéral.

Outre ces spécialisations individuelles, nous avons misé systématiquement sur une formation continue dans nos activités principales, par exemple le droit du bail ou la conduite d'entretiens. Nous créons ainsi les bases pour accomplir notre travail de manière encore plus efficace, au service des pouvoirs publics.

Une autre condition pour réaliser cet objectif est une collaboration interdisciplinaire avec d'autres institutions qui s'est déroulée en 2011 de manière très constructive et productive. Il convient dans ce contexte de remercier Beatrice Reusser, responsable du Département des Affaires sociales de Bienne, Heinz Lüthi, responsable des Services sociaux de Lyss, Annette Rausch, responsable des Services psychiatriques Bienne-Seeland, Heidi Lüdi, présidente IG Wohn-

effizient und effektiv verrichten können, im Dienst der öffentlichen Hand.

Eine andere Voraussetzung dafür ist die interdisziplinäre Zusammenarbeit mit anderen Institutionen, die im Jahr 2011 aus unserer Sicht sehr konstruktiv und produktiv verlief. Mein spezieller Dank gilt Beatrice Reusser, Leiterin des Bieler Sozialdienstes, Heinz Lüthi, Leiter des Sozialdienstes Lyss, Annette Rausch, Leiterin der Psychiatrischen Dienste Biel-Seeland, Heidi Lüdi, Präsidentin IG Wohnbaugenossenschaften, sowie Bernard Wick, dem Architekten, der uns darin unterstützt hat, die Gesamtanierung an der Hintergasse so erfolgreich zu projektieren.

Fritz Freuler, im März 2012

baugenossenschaften, ainsi que Bernard Wick, l'architecte sans le soutien duquel le projet de rénovation totale de l'immeuble de la rue Arrière n'aurait pu être mené à bien avec autant de succès.

Fritz Freuler, mars 2012

« Il faut être épris de la réussite,
non de l'échec »

Ernst Bloch



Siebenköpfiger Familie droht Wohnungslosigkeit

Wie sich dank Notwohnung und Wohnfit die Situation wieder stabilisierte.

Ist eine Familie in der Stadt Biel von Wohnungslosigkeit bedroht, gibt es kein spezialisiertes städtisches Amt, an welches sie sich wenden kann, um das Schlimmste abzuwenden. Dramatisch also die Situation der Familie Alaou* mit vier Kindern zwischen 5 und 12 Jahren, als sich im Frühling 2011 ihr Wohnungsmietvertrag dem Ende seiner zwölfmonatigen Erstreckungsphase näherte. Und keine Aussicht auf eine neue Wohnung bestand.

Was würde aus der Familie werden? Und was aus den Kindern?

Frau und Herr Alaou antworteten auf manches Wohnungsinserat. In ihrem Wohnzimmer stapelten sich die Absagen. Manche Vermieter zogen es vor, die Wohnung leer zu lassen, als sie der Familie Alaou zu vermieten.

Die offiziellen Gründe für eine Absage lasen sich oft fadenscheinig. Die inoffiziellen Gründe lagen aber auf der Hand. Wer zu Vorurteilen neigt, brauchte im Fall der Familie Alaou nicht lange nach Klischees zu suchen:

- Arabisch klingender Familienname.
- Herr Alaou, gebürtiger Algerier und eingebürgerter Schweizer; ein stolzer Mann, der lieber Stärken zeigt als Schwäche zugibt; hält mit seiner Meinung nicht hinter dem Berg zurück; ist ohne Berufsbildung und arbeitslos. Ein Rückenleiden erschwert ihm zusätzlich den Alltag.
- Frau Alaou, gebürtige Jurassierin, zum Islam konvertierte Kopftuchträgerin, ebenfalls arbeitslos.
- Dazu fünf Kinder, zwischen 2 und 12 Jahre alt.

Da half es bei der Wohnungssuche wenig, dass weder Bewerbungen vorlagen noch Schulden und die Abteilung für Soziales eine Kostengutsprache für die Wohnungsmiete gesprochen hatte, zu einem Budget von rund 1700 Franken.

Die Abteilung für Soziales war es auch, welche die Familie Alaou mit gutem Grund an Casanostra vermittelte. Casanostra-Sozialarbeiterin Serafina Rudaz nahm sich dem Fall an. Die entsprechende Dienstleistung heisst Wohnfit. Mieterinnen und Mieter, denen der Wohnungsverlust droht, sollen darin unterstützt werden, die Wohnung zu behalten oder eine neue Wohnung zu finden sowie ihre Wohnkompetenzen zu verbessern.

Bei der Familie Alaou trifft Rudaz an: Eine Wohnung, in

Une famille de sept personnes menacée de se retrouver à la rue

Et comment, grâce à la filière de logement d'urgence sociale et au dispositif Wohnfit, elle s'est à nouveau stabilisée.

Lorsqu'une famille risque de se retrouver sans logement à Bienne, elle ne peut faire appel aux services d'aucun office municipal spécialisé pour éviter le pire. C'est dans cette situation dramatique que se retrouva au printemps 2011 la famille Alaou*, avec ses 5 enfants âgés de 5 ans à 12 ans. À l'approche de l'échéance des douze mois de prolongation de son contrat de bail, elle n'avait en effet aucun autre logement en perspective. Qu'allait-elle devenir, avec ses 5 enfants?

Monsieur et Madame Alaou avaient répondu à plusieurs annonces de logement, cumulant les refus. Plusieurs bailleurs préféraient en effet que leur appartement reste vide plutôt que de le louer à cette famille. Les raisons officielles invoquées pour le refus semblaient souvent cousues de fil blanc. Il faut dire que la famille Alaou cumule les attributs qui alimentent les préjugés:

- Un nom de famille aux sonorités arabes;
- Monsieur Alaou est d'origine algérienne et naturalisé suisse, c'est un homme fier qui préfère montrer ses points forts qu'admettre ses faiblesses et qui n'hésite pas à dire franchement ce qu'il pense; sans formation professionnelle, sans emploi, il souffre de douleurs dorsales qui ne facilitent pas sa vie quotidienne;
- Madame Alaou est jurassienne, elle s'est convertie à l'Islam et porte le voile. Elle est également au chômage.
- Le couple a cinq enfants, âgés de 2 à 12 ans.

Ne pas avoir de dettes ni de poursuites, tout en bénéficiant d'une garantie de paiement du Département des Affaires sociales pour le logement, à hauteur de 1700 francs environ, ne leur a été d'aucune utilité dans leur recherche de logement.

C'est finalement le Département des Affaires sociales qui prit la décision judicieuse d'orienter cette grande famille vers Casanostra, où elle fut prise en charge par Serafina Rudaz, assistante sociale de l'association. Cette prestation que l'on appelle Wohnfit consiste à aider les locataires à garder leur logement lorsqu'ils risquent de le perdre, ou à en trouver un nouveau et à améliorer leurs compétences pour faire face à leurs obligations de locataires.

Serafina Rudaz, l'assistante sociale de Casanostra, constate d'emblée que les Alaou vivent très à l'étroit dans un loge-

der zeitweise 12 Katzen gewohnt haben. Sieben Personen auf engem Raum. Die Kinder schlafen auf zwei Matratzen auf dem Boden. Von einer angemessenen Einrichtung kann keine Rede sein. Die Haushaltsführung ist unbefriedigend.

Wie kann die Familie Alaou auf dem freien Markt eine neue Wohnung finden? Rudaz versucht herauszufinden, ob es denkbar wäre, dass Frau Alaou auch einmal ohne Kopftuch bei der Wohnungsbesichtigung erscheinen könnte, um die Erfolgschancen zu erhöhen. Und sie weist das Ehepaar darauf hin, dass es während einer Besichtigung aus Höflichkeit interessierte Fragen stellen sollte, nach dem Standort der Waschmaschine etwa oder nach den anderen Mietern im Haus.

Allein, auch Rudaz schafft es nicht, das Wohnungsproblem der Grossfamilie in nützlicher Frist zu lösen. Auch Casanostra selber hat keine reguläre Familienwohnung zur Hand, die so kurzfristig verfügbar wäre. Der Wohnungsverlust rückt immer näher.

Es bleibt ein einziger Ausweg: Umzug in eine Notwohnung von Casanostra, die der Verein im Auftrag der Stadt Biel frei hält. «Gerade für eine Familie ist ein solches Provisorium

ment qui a abrité jusqu'à 12 chats et dans lequel les cinq enfants dorment sur un matelas posé à même le sol. L'aménagement est loin d'être adapté à cette famille et la tenue du ménage laisse à désirer. Il faut donc trouver le moyen de permettre à la famille de dénicher un nouvel appartement sur le marché libre. Serafina émet quelques suggestions. Madame Alaou pourrait-elle se présenter sans voile à la visite d'un appartement afin d'augmenter ses chances? Le couple pourrait, par courtoisie, poser quelques questions manifestant son intérêt pour le logement qu'il visite, se renseigner par exemple sur le lieu où se trouve la machine à laver ou sur les autres locataires de l'immeuble.

En dépit de ses multiples efforts, Serafina Rudaz ne parvint pas à résoudre seule le problème de logement de cette famille nombreuse. Et comme Casanostra n'avait aucun logement familial disponible dans des délais brefs, la perte du logement semblait imminente.

Restait une seule issue: déménager dans un logement d'urgence que Casanostra garde libre sur mandat de la Ville de Bienne. «Pour une famille en particulier, ce genre de solution provisoire n'est pas idéale, car cela déracine temporairement les enfants» explique Serafina Rudaz. Mais mieux



keine Ideallösung, weil es vorübergehend die Kinder entwurzelt», stellt Rudaz klar.

Aber besser eine Notwohnung mit beschränkter Aufenthaltsdauer als keine Wohnung.

Nach einigen Monaten findet die Familie Alaou, unterstützt von Sozialarbeiterin Rudaz, endlich eine neue Wohnung, die sie langfristig bewohnen kann. Eine gute dazu. Sie war seinerzeit als Eigentumswohnung konzipiert worden, aufgrund der unbeliebten Lage an der Mettstrasse hatte sie sich jedoch als unverkäuflich erwiesen.

Die zuständige Immobilienverwaltung ist in Zürich zu Hause. Für sie scheinen Arbeitslosigkeit oder exotische Namen zum Glück keine Ausschlusskriterien zu sein. In der Liegenschaft sind auch andere Sozialhilfebezügler untergebracht. Weil die Verwaltungsangestellten kein Französisch sprechen und die Familie Alaou kein Deutsch, läuft der ganze Kontakt über Rudaz, die Sozialarbeiterin. Ohne sie wäre der neue Mietvertrag nie zu Stande gekommen.

Rudaz merkt, wie sich die Anspannung in der Familie am neuen Wohnort löst. Aufgaben rund um den Haushalt, die Rudaz meist Frau Alaou stellt, setzt diese rasch und pflichtbewusst um. Und die Sozialarbeiterin findet in der Familie Alaou immer mehr Akzeptanz, auch bei Herr Alaou, der sie anfänglich noch als «Sprecherin meiner Frau» betitelte – als ginge ihn die Wohnbegleitung durch Casanostra nichts an.

Rudaz war schon drauf und dran, ihre Besuchsfrequenz herunterzusetzen, als es auch in der neuen Liegenschaft zu Klagen kam. Nachbarn stören sich am Lärm, den die Familie Alaou verursachen soll, und machen Meldung bei der Hausverwaltung. Und es kommt zum Zank zwischen Herrn Alaou und dem deutschsprachigen Hauswart. Verständigungsprobleme dürften eine Rolle gespielt haben.

Im Allgemeinen scheint sich die Familiensituation an der Mettstrasse deutlich verbessert zu haben. Der Haushalt ist in einem guten Zustand. Der kleinste Sohn beansprucht die Mutter weniger als auch schon. Der älteste Sohn ist nicht mehr da. Und Katzen gehören schon länger nicht mehr zum Haushalt, seit der Tierschutz sie abgeholt hat. Alles ist übersichtlicher geworden.

Die Wohnung, welche der Familie Alaou per Ende April

vaut un logement d'urgence pour une durée limitée que pas de logement du tout.

Quelques mois plus tard, le travail de l'assistante sociale porte ses fruits et la famille Alaou trouve enfin un nouvel appartement qu'elle pourra occuper à long terme. C'est un bel appartement que le propriétaire n'a pas réussi à vendre en raison de sa position peu appréciée à la route de Mâche.

Basée à Zurich, la gérance immobilière concernée n'est fort heureusement pas dérangée par le chômage ou le nom de famille des futurs locataires. Elle loue d'ailleurs déjà plusieurs logements à des bénéficiaires de l'aide sociale. Comme les employés de la gérance ne parlent pas plus le français que la famille Alaou ne parle l'allemand, les contacts passent tous par Serafina Rudaz. Sans elle, le nouveau bail n'aurait jamais été signé.

L'installation de la famille dans ce nouveau logement a rapidement des effets positifs: les tensions s'estompent, l'appartement est bien tenu et Severina Rudaz est de mieux en mieux acceptée, même par Monsieur Alaou qui au début la considérait comme la « porte-parole de sa femme », comme si l'accompagnement de Casanostra ne le concernait en rien.

De nouveaux problèmes ne tardent pourtant pas à surgir, car les voisins se plaignent auprès de la gérance du bruit produit par la famille et Monsieur Alaou a des conflits avec le concierge germanophone, probablement provoqués par une incompréhension linguistique. Peu à peu, les choses se sont pourtant améliorées et la situation se normalise. Aujourd'hui, le ménage est bien tenu. Le fils cadet absorbe moins sa mère. L'aîné a quitté la maison. Il n'y a plus de chat dans l'appartement depuis que la protection des animaux est venue les chercher. Tout semble donc plus simple.

Le logement que la famille avait dû quitter fin avril 2011 est encore inoccupé, sept mois après son déménagement. Mieux vaut des logements vides que des locataires problématiques, semble penser la gérance qui a toutefois été surprise de la propreté du logement à sa remise. Tout était étincelant. Même Monsieur Alaou avait mis la main à la pâte, malgré ses maux de dos.

En mars 2012, l'accompagnement Wohnfit dont bénéficie la famille arrive à son terme. Serafina Rudaz est confiante

2011 gekündigt worden war, stand auch sieben Monate nach dem Auszug der Grossfamilie noch leer. Lieber Leerstand als Problemmieter, schien sich die Verwaltung zu sagen. Die Angestellte aber war erstaunt darüber, wie sauber die Wohnung bei der Abgabe war. Alles blitzblank. Auch Herr Alaou hatte Hand angelegt, trotz Rückenschmerzen.

Im März 2012 läuft das Wohnfit der Familie Alaou aus. Rudaz ist zuversichtlich, dass die Mieter ihre nächste Lebensetappe auch ohne Wohnbegleitung meistern können und die Kinder unter einigermaßen stabilen Familienverhältnissen aufwachsen können, damit sie eines Tages fähig sein werden, ihr Leben möglichst selbständig zu meistern.

«Hier gefällt es uns!»

Hausbesuch bei der Grossfamilie Alaou

Angekündigter Hausbesuch einer Casanostra-Sozialarbeiterin bei der Familie Alaou. Die Stühle auf dem Tischen bezeugen für die soeben hergestellte Sauberkeit. Auch sonst scheint alles im Reinen zu sein. Befragt man Frau und Herr Alaou nach ihrer heutigen Situation, sehen sie sich mit keinerlei Problemen mehr konfrontiert. Fragt man sie danach, warum ihnen vor kurzem die Wohnung gekündigt worden

et estime que les locataires sauront gérer leur prochaine étape de vie sans accompagnement. Les enfants pourront grandir dans un environnement familial relativement stable et seront un jour capables de gérer leur vie de manière autonome.

«Ça nous plaît ici!»

Visite chez les Alaou

Visite annoncée de l'assistante sociale de Casanostra chez les Alaou. Le ménage vient d'être fait, les chaises sont encore sur la table. L'appartement semble parfaitement tenu. Interrogés sur leur situation actuelle, Monsieur et Madame estiment ne plus avoir aucun problème. À la question de savoir pourquoi leur bail précédent avait été résilié, ils répondent que c'est à cause d'une bagarre entre leur fils aîné, alors âgé de 12 ans, et le fils de la concierge de l'immeuble.

Tout cela semble appartenir à un passé lointain, la famille paraît presque avoir oublié qu'elle a failli se retrouver à la rue. Juste quelques tics de la lèvre supérieure de Monsieur Alaou pour rappeler que cette famille a traversé une période difficile et continue peut-être de vivre des moments pénibles.



sei, dann sehen sie die Ursache dafür in einem Handgemenge ihres ältesten Sohnes, damals 12, und dem Sohn der damaligen Hausmeisterin.

Dies alles scheint weit weg, fast vergessen die Tatsache, dass die siebenköpfige Familie Alaou fast auf der Strasse gelandet wäre. Nur ein paar nervöse Zuckungen über der Oberlippe von Herrn Alaou deuten darauf hin, dass diese Familie unangenehme Zeiten durchgemacht hat – und manchmal vielleicht immer noch durchmacht.

«Natürlich, als wir trotz allen Anstrengungen keine neue Wohnung finden konnten, waren wir schon verzweifelt», sagt Frau Alaou auf entsprechendes Nachfragen. Auch der Umzug in die Notwohnung von Casanotra war für die Familie eine Belastung. Die Bleibe war ein Provisorium. Und so lebte es sich für die Grossfamilie auch. Die meisten ihrer Möbel waren eingestellt, in einem Zwischenlager bis zum nächsten Umzug. Auch die Spielsachen.

Eingeschlossen zwischen zwei Strassen fanden die Kinder kaum Platz zum Spielen. Die Familie stand unter Stress, jedenfalls dem Hören nach. Wie schon am alten Wohnort beklagten sich nun auch am neuen Ort die Nachbarn über Lärm und Geschrei aus der Wohnung der Grossfamilie. «Nur unserem kleinsten Bub hat es dort gefallen», sagt Herr Alaou heute. Am Morgen habe ihn der Einjährige jeweils geweckt mit dem Wunsch, das Spielwarengeschäft gleich um die Ecke besuchen zu gehen, ein Paradies für Kinderaugen.

«Uns gefällt es sehr an der Mettstrasse», sind sich Frau und Herr Alaou einig. Der Schulbus holt die drei schulpflichtigen Kinder ab, sie sind zwischen 6 und 9 Jahren alt, und bringt sie in ihre Schulhäuser. Der Kleinste trauert dem Spielwarengeschäft im Stadtzentrum nicht mehr nach. Jetzt freut er sich an den Schafen, die hinter dem Haus weiden, unmittelbar neben einem geschützten Spielplatz.

Und der Älteste? Den haben seine Eltern an den Grenzen ihrer Erziehungsmöglichkeiten schliesslich nach Algerien gebracht, aus Furcht vor Eingriffen durch das Jugendamt. Beim Grossvater soll er nun grossgezogen werden, in einer strengen, aber liebevollen Umgebung.

*fiktiver Name

Aufgezeichnet von Patrick Probst im November 2011

« Bien sûr, quand nous nous sommes rendus compte que nous ne retrouvions pas d'appartement malgré tous nos efforts, nous avons commencé à désespérer » explique Madame. Déménager dans l'appartement d'urgence de Casanotra a été difficile pour cette famille. C'était un accueil provisoire et la famille a mal vécu cette phase de transition. La plupart de ses meubles, y compris les jouets des enfants, étaient déposés dans un garde-meubles jusqu'au prochain déménagement. Pris en tenailles entre deux rues, les enfants manquaient d'espace de jeu. Et, tout comme dans l'ancien appartement, les voisins ont commencé à se plaindre du bruit et des cris venant de cette grande famille. « Il n'y a que notre petit garçon qui se plaisait dans cet endroit », explique Monsieur. Âgé d'à peine un an, le cadet le réveillait chaque matin en lui demandant d'aller voir le magasin de jouets à l'angle de la rue, un paradis à ses yeux.

« Nous nous plaisons beaucoup à la route de Mâche » affirmement en cœur Monsieur et Madame Alaou. Le bus scolaire vient chercher les enfants qui ont entre 6 et 9 ans pour les amener à l'école. Le plus petit ne regrette plus le magasin de jouets au centre de la ville et s'intéresse maintenant aux moutons qui broutent derrière la maison, juste à côté d'une place de jeu protégée.

Et l'aîné? Craignant une intervention de l'Office de la jeunesse, ses parents, à la limite de leurs capacités éducatives, l'ont finalement amené en Algérie. Il y sera élevé par son grand-père, dans un environnement sévère mais affectueux.

* nom fictif

Enregistré par Patrick Probst en novembre 2011



Casanostra-Mieter Sven*: Zwischen Job und Szene, Traum und Albtraum

Als Sven die Tür öffnet, hat er die Fegebürste in der Hand. Es riecht reinlich in der kleinen Einzimmerwohnung im Zentrum von Biel, etwas eingesperrt zwischen den Häuserschluchten, aber immerhin in einem der obersten Geschosse, wo Sonnenlicht durch die Fenster hineindringt.

Die Mietwohnung ist spärlich eingerichtet. «Ich wohne mehrheitlich auf dem Bett», sagt Sven, fast entschuldigend. Nebst dem Bett gibt es in der kleinen, höchstens zweckdienlichen Wohnung zwei Stühle, einen Fernseher, einen Kleiderschrank und eine kleine Küche.

Sven ist 46, aber man würde ihn gut und gerne zehn Jahre jünger schätzen, obwohl er lange Zeit drogensüchtig war und noch heute ab und zu über den Durst trinkt. Auf dieses Interview hat er sich mit zwei, drei Bierchen vorbereitet, wie er freimütig bekennt. Nur so kann er diesem für ihn ausserordentlichen Termin mit der nötigen Gelassenheit begegnen. Es ist früher Nachmittag. Sven sagt: «Wo muss ich dann anfangen? Das ist gar nicht so einfach.»

Er könnte bei sich anfangen, denn später wird er sagen, dass er sich nicht primär als Opfer sehe, sondern sehr kritisch sei gegenüber sich selbst: «Mein Problem ist: Ich bin einfach immer den Weg des geringsten Widerstandes gegangen.»

Doch nun beginnt Sven seine Geschichte bei seinem Vater, der Beziehung zu seinem Vater, seinem Lebensthema vermutlich. Der Vater war meistens nicht da. Und wenn er da war, schlug er die Mutter und versäumte es nicht, seinem Sohn, dem zweitältesten und sensibelsten von drei Kindern, zu zeigen, wie wenig er auf ihm hielt: «Du bist ein Träumer. Du schaffst es nie zu was.»

Und dann, Sven war sechzehn Jahre alt und interessierte sich für Theater und Kunst, empfing er vom Vater ein Ultimatum: «Ich habe Dich angemeldet! In zwei Wochen beginnst Du im Auto-Center Nidau Deine Lehre als Ersatzteilverkäufer. Und wenn Du dort nicht hingehst, brauchst Du nie mehr nach Hause zu kommen.»

Sven, sich zu wenig sicher, um sich aufzulehnen und um zu wissen, was er vom Leben wollte, fügte sich. Und er hielt durch, beendete die Lehre, obwohl er am dritten Tag seiner Lehrzeit angesichts der zahllosen Ersatzteile im Neonlicht ins Schluchzen ausbrach beim Gedanken, dass dies für die nächsten 50 Jahre seine Berufstätigkeit sein könnte.

Sven*, locataire de Casanostra: Entre job, drogue, rêve et cauchemar

Un balai à la main, Sven ouvre la porte de son petit logement d'une pièce où règne une odeur de propreté. L'immeuble est un peu coincé entre d'autres bâtiments du centre de Bienne, mais chez lui, aux étages supérieurs, Sven peut profiter du soleil.

Il n'y a quasiment pas de meubles dans l'appartement strictement fonctionnel dont Sven est locataire. «J'habite principalement sur le lit» explique-t-il en s'excusant presque. En plus du lit, deux chaises, un téléviseur, une armoire à habits et une petite cuisine.

Sven a 46 ans, mais en fait facilement dix de moins, en dépit de son passé de toxicomane et de l'alcool qu'il consomme parfois sans modération. C'est ainsi que pour se détendre avant cette discussion il a eu besoin de boire trois bières, reconnaît-il franchement. Cette rencontre, pour lui, sort en effet de l'ordinaire. Nous sommes en début d'après-midi et il me demande par quoi commencer, car ce n'est pas simple, dit-il.

Il pourrait commencer par lui-même car, expliquera-t-il plus tard, il ne se considère pas vraiment comme une victime et est plutôt très critique avec lui-même: «Mon problème, c'est que j'ai toujours suivi la voie de la facilité.»

Sven choisit pourtant de débiter son histoire en parlant de son père, de la relation qu'il entretenait avec lui et qui l'a probablement poursuivi toute sa vie. Un père le plus souvent absent qui, quand il était là, frappait sa mère et ne ratait jamais une occasion de montrer à son fils, le deuxième et le plus sensible des trois enfants, le peu d'estime qu'il



Weil ihm zum Aufstand der Mut fehlte, übte er den Protest gegenüber dem autoritären Vater auf stille Weise: Durch Rückzug in eine eigene Welt, in der er bald mit Drogen in Berührung kam, anfänglich noch harmloser Natur. Doch um sich selbst zu behaupten, wenigstens in der Szene, schreckte er bald auch vor harten Drogen nicht zurück. Auf diese seine Weise brachte er es zu was.

So erzählt es Sven in seiner heutigen Wohnung an der Molzgasse, untergemietet bei Casanostra, zu einem Mietzins von 550 CHF zuzüglich Nebenkosten von 180.00 CHF, plus 490 CHF pro Monat für Wohnbegleitung, weil er sein Leben noch nicht selbständig zu meistern vermag. In der Standortbestimmung zu seinem Eintritt bei Casanostra, ausgefüllt am 13.7.2009, steht unter dem Kapitel «Ressourcen»:

Negativ: Suchtmittelabhängigkeit, Antrieb, Unverbindlichkeit.

Positiv: offene, kommunikative Person, gute Reflexionsfähigkeit.

Man merkt es ihm an, dass er ein gelernter Verkäufer ist und gerne mit Menschen spricht. Und man merkt ihm auch an, dass er schon einige Therapien durchlaufen hat. Sven hat dabei offensichtlich viel über sich gelernt und nachge-

avait pour lui: « Tu n'es qu'un rêveur, tu n'arriveras jamais à rien. »

Alors qu'à 16 ans Sven était plutôt porté sur les beaux-arts et le théâtre, son père lui lança un ultimatum - « Je t'ai inscrit à un apprentissage de vendeur de pièces de rechange au centre automobile de Nidau. Tu commences dans deux semaines et si tu n'y vas pas, inutile de revenir à la maison ! »

Trop peu sûr de lui pour se révolter ou pour savoir ce qu'il veut faire de sa vie, Sven s'incline. Mais après trois jours déjà, il éclate en sanglots à la vue de ces innombrables pièces de rechange éclairées au néon et à l'idée qu'elles rempliraient sa vie tout au long des 50 prochaines années. Il tient bon cependant et termine son apprentissage.

C'est donc en silence qu'il proteste contre ce père autoritaire, en se retirant dans son monde à lui. Il ne tarde pas à avoir ses premiers contacts avec la drogue. Des drogues douces d'abord, puis très vite des drogues dures, manière de s'affirmer, ne serait-ce que dans le milieu. Il a ainsi l'impression d'exister.

Tel est le récit que nous fait Sven dans son appartement de la rue Molz. Un appartement qu'il sous-loue à Casanostra,



dacht. Er fährt fort: «Ich habe meinen Beruf geliebt, den Kontakt zu den Kunden, die positiven Rückmeldungen, wenn ich etwas gut gemacht habe. Und ich habe von meinen Arbeitgebern viele Chancen bekommen, weil sie mich gemocht haben, irgendwie. Darum dachte ich, ich würde immer aufs Neue wieder Chancen erhalten. Bis es zu spät war.»

Fast 15 Jahre hielt Sven das Doppelleben zwischen Job und Szene aus, bis es ihn zerriss – beziehungsweise den Guldtsfaden seines letzten Arbeitgebers. Sven hatte wieder einmal Geld aus der Geschäftskasse herausgenommen, dafür einen Zettel dazu reingelegt mit der Summe drauf. Aber dann nicht wie auf dem Zettel versprochen das Geld am Montag wieder zurückerstattet. Das Wochenende war im dazwischen gekommen.

Sven, drogensüchtig, notorischer Ladendieb, war gut 30 Jahre alt, als es ihm den Boden noch ganz unter den Füßen wegzog. Es folgten Aufenthalte in einer Strafanstalt für kleinere Delikte, dann ein Entzug und immer wieder scheiterte er an sich selber, weil er den Weg des geringsten Widerstands suchte, der oft hiess: «Abbruch» – sei es eines Drogenentzugs oder eines Arbeitsversuchs.

pour un loyer de 550 francs, plus des charges de 180 francs, et 490 francs par mois pour l'accompagnement au logement car il ne réussit pas encore à prendre seul sa vie en main. Dans l'état des lieux qu'il a fait à son entrée à Casanostra, le 13 juillet 2009, il écrivait au chapitre « Ressources » :

Négatif: toxicomanie, impulsivité,

Positif: personnalité ouverte, communicative, bonne capacité de réflexion, sérieux

Le goût de Sven pour la parole et sa formation de vendeur se remarquent aisément, tout comme le fait qu'il a déjà suivi plusieurs thérapies et qu'il a manifestement beaucoup appris sur lui-même, beaucoup réfléchi. J'aimais mon métier, dit-il, le contact avec les clients, les échos positifs quand j'avais fait quelque chose de bien. Les employeurs m'ont donné beaucoup d'occasions parce qu'au fond ils m'aimaient bien. Alors, je croyais que j'aurais toujours de nouvelles occasions. Et un jour ce fut trop tard.

Pendant 15 ans, Sven a réussi à maintenir cette double vie entre travail et drogue, jusqu'à ce qu'il détruise ou plutôt vienne à bout de la patience de son dernier employeur. Une fois de plus, il avait pris dans la caisse du magasin de l'argent qu'il avait remplacé par un billet indiquant le montant pré-



«Hier», sagt Sven, «können wir die Geschichte abkürzen.» Und er setzt sie dann fort, als er erstmals in Kontakt kam mit Casanostra. Sven meldete sich an für das begleitete Wohnen, brauchte auch eine Wohnung, bemühte sich dann aber nicht wirklich um die Aufnahme. Er zeigt keine Motivation, seine Wohnsituation und Wohnkompetenzen verbessern zu wollen. Und als er von Casanostra nicht gerade eine Wohnung angeboten erhielt, meldete er sich nicht mehr.

Beim zweiten Versuch klappt es besser. Sven, einsichtig geworden, dass er selber etwas beitragen muss zur Verbesserung seiner Lebenssituation, kommt in eine Übergangswohnung, zusammen mit einem zweiten Mieter, und entdeckt, dass es der Andere noch schwieriger hat als er selbst, dass er ihn sogar ein Stück weit unterstützen kann: dass er der Stärkere ist von den beiden. Sein Selbstwertgefühl verbessert sich, ebenfalls sein Zustand.

In der jüngsten Zielvereinbarung zwischen Sven und Casanostra steht nun geschrieben:

- Sven. *hält den erreichten Standard der Wohnungshygiene ein.*
- *Sven hält die Termine bei CN nach wie vor ein.*
- *Sven organisiert sich eine ID.*
- *Sven beginnt eine Hepatitisbehandlung.*
- *Sven meldet sich bei der Fachstelle Arbeitsintegration (FA) für eine 50 %-Stelle an.*

Und wie steht es um die Zielerreichung?

Sven hält den Hygienestandard in seiner Wohnung nach wie vor hoch.



levé. Mais il ne remit pas l'argent comme promis le lundi suivant. Il l'avait dépensé pendant le week-end.

Toxicomane, connu comme voleur à l'étalage, Sven avait une bonne trentaine d'années lorsqu'il perdit complètement pied. Suivirent plusieurs périodes de détention pour des délits de moindre importance, une cure de désintoxication et chaque fois l'échec, dont il était le seul responsable. Sans cesse à la recherche de la solution de facilité, souvent synonyme d'abandon, qu'il s'agisse de désintoxication ou de tentative de renouer avec le travail.

Et là, poursuit-il, nous pouvons abrégé l'histoire. Il parle ensuite de son premier contact avec Casanostra. Il s'était annoncé pour le logement accompagné, avait besoin d'un logement mais ne faisait pas grand-chose pour s'inscrire. Il ne paraissait pas intéressé à améliorer sa situation et ses compétences de locataires. Et comme Casanostra ne lui proposa pas tout de suite un logement, il n'insista pas.

Il fit tout de même une deuxième tentative, et les choses se passèrent mieux. Ayant compris qu'il devait se prendre en main lui-même pour améliorer ses conditions de vie, il emménagea dans un logement transitoire avec une deuxième personne et découvrit que la situation de son colocataire était encore plus difficile que la sienne et qu'il pouvait même lui venir un peu en aide. Le sentiment d'être le plus solide des deux améliora son estime de soi ainsi que son état général.

Le dernier accord entre Sven et Casanostra fixait les objectifs suivants:

- *maintenir le standard d'hygiène actuel du logement*
- *continuer de respecter les rendez-vous avec CN*
- *se procurer une carte d'identité*
- *commencer un traitement pour son hépatite*
- *s'annoncer au Service spécialisé de l'insertion professionnelle pour un poste à 50 %*

Ces objectifs ont-ils été atteints?

Sven continue de très bien respecter les normes d'hygiène dans son appartement.

Il ne manque aucun rendez-vous avec Casanostra parce qu'il s'est habitué à l'assistante sociale et lui fait confiance. Il lui arrive par contre de ne pas se présenter chez son psychiatre car cela pourrait perturber son quotidien - café et

Sven hält die Termine mit Casanostra ein, weil er sich an die Sozialarbeiterin gewöhnt hat und ihr vertraut. Andere Termine hingegen, wie beispielsweise bei seinem Psychiater, lässt er platzen, weil sie seinen Alltag durcheinander bringen könnten – wie dieses Interview für den Jahresbericht. Ein Alltag, der geprägt ist von Kaffeetrinken und Zeitungslesen am Vormittag im Coop und Fernsehen am Nachmittag.

Über eine ID, die ihm vor rund 15 Jahren abhanden gekommen ist, verfügt Sven immer noch nicht. Er hat sich einmal nach dem Preis erkundigt, 75 Franken, und das schien ihm zu hoch, bei 230 Franken Wochengeld von der Sozialhilfe. Ohne ID aber ist das Leben kompliziert, beispielsweise dann, wenn man einen eingeschriebenen Brief von der Poststelle abholen sollte.

Dafür hat Sven am 15. Dezember 2011 eine Hepatitisbehandlung begonnen, «mit Bedenken», wie er sagt, «aber ohne Angst. Das werde ich schon überleben.» Er macht eine intensive Therapie, die den Organismus ähnlich stark belastet wie eine Chemotherapie. Wenn alles gut läuft, kann er die Therapie im Sommer 2012 abschliessen. Und dann soll der nächste grosse Schritt anstehen: der Versuch, wieder eine Beschäftigung aufzunehmen, über die Fachstelle Arbeitsintegration.

Sven hat einen grossen Traum, der gleichzeitig sein Albtraum ist: Er möchte irgend einmal wieder richtig arbeiten können, ein «vollwertiges Mitglied dieser Gesellschaft werden», wie er sich ausdrückt. «Ein Job als Ersatzteilmonteur, das wäre das coolste. Auch wenn das mit meinen 46 Jahren vielleicht nicht mehr realistisch ist. Ich wäre auch bereit, meine Probezeit zu verlängern. Wenn ich nur wieder arbeiten könnte.»

Wenn er seinen Traum in der Nacht dann wirklich träumt, ist er mit seinen Ängsten konfrontiert. Er sieht dann endlose Reihen von Ersatzteilen wie damals, als er als junger Lehrling ins Schluchzen ausgebrochen ist. Und er schafft es nicht, die Kundenbestellung auszuführen, um den Kunden zufrieden zustellen, so sehr er sich auch anstrengt. Bis ihn der Schrecken über die Zurückweisung, die ihm droht, aus dem Schlaf reist.

* fiktiver Name

Aufgezeichnet von Patrick Probst im November 2011



journal le matin à la Coop et télévision l'après-midi - tout comme a pu le faire cette discussion pour le rapport annuel. Il ne s'est toujours pas fait établir une nouvelle carte d'identité, ayant perdu la précédente il y a 15 ans. Il s'est bien renseigné sur son prix, mais 75 francs lui ont paru une somme excessive au regard des 230 francs qu'il reçoit chaque semaine de l'aide sociale. Sans carte d'identité, il se heurte donc à des difficultés quand il lui faut, par exemple, aller chercher une lettre recommandée à la poste.

Il a en revanche commencé le 15 décembre 2011 un traitement contre l'hépatite. Avec certaines réserves, mais sans crainte. J'y survivrai, assure-t-il. Il suit un traitement intensif qui est aussi lourd pour l'organisme qu'une chimiothérapie et qui s'achèvera à l'été 2012 si tout va bien. Il lui faudra ensuite entamer la prochaine grande étape: retrouver un emploi via le Service spécialisé de l'intégration professionnelle.

Sven a un grand rêve qui est en même temps son cauchemar: il voudrait un jour retravailler vraiment, être un membre à part entière de cette société, explique-t-il. «Un job de monteur de pièces de rechange, ce serait le plus cool. Même si à 46 ans, ce n'est peut-être pas réaliste. Mais je serais disposé à prolonger la période d'essai, si seulement je pouvais recommencer à travailler. »

La nuit, quand il rêve cet emploi, il doit faire face à ses anciennes angoisses. Il voit défiler alors des pièces de rechange à l'infini, comme le jour où le jeune apprenti qu'il était éclata en sanglots. En dépit de tous ses efforts, il n'arrive pas à exécuter la commande du client, à satisfaire le client, jusqu'à ce que l'angoisse du renvoi qui le menace le tire de son sommeil.

* Nom fictif

Enregistré par Patrick Probst en novembre 2011

«Die Liegenschaften von Casanotra sind besser durchmischt»

Erich Fehr, Biels neuer Stadtpräsident, äussert sich im Interview sehr wohlwollend über die Vereinstätigkeit von Casanotra.

Herr Fehr, wie haben Sie sich eingelebt als Bieler Stadtpräsident?

Erich Fehr: Sehr gut. Es ist ein sehr spannender, vielseitiger und anspruchsvoller Job. Ich habe engagierte Mitarbeitende und Kolleginnen und Kollegen im Gemeinderat angetroffen. Aber es braucht ein bis zwei Jahre, bis man den ganzen Ablauf selber einmal durchgespielt, von der Budgetierung bis zum Rechnungsabschluss, und sich richtig eingearbeitet hat als Stadtpräsident.

Wo sehen Sie die grössten Herausforderungen in der laufenden Legislatur?

Fehr: Sicher bei den Finanzen. Zwar ist die Finanzlage in der Stadt Biel zur Zeit recht gut, aber wir sind stark abhängig vom Steueraufkommen der juristischen Personen, also der Wirtschaft, insbesondere der Exportwirtschaft. Leidet sie unter dem starken Franken, dann bekommt das etwas zeitversetzt auch die Stadt Biel auf der Einnahmenseite zu spüren. Auf der Ausgabenseite sind wir mit einem hohen Investitionsbedarf im Schulbereich konfrontiert, ausserdem mit einem hohen Anteil von Sozialhilfeempfängerinnen und -empfängern.

Wie stehen Sie dazu, wenn immer mehr Menschen von der Sozialhilfe abhängig sind?

Fehr: Ich halte dies nicht nur aus finanzieller Sicht für problematisch, sondern vor allem auch aus sozialpolitischer Sicht. Als öffentliche Hand sind wir gefordert, unserer Bevölkerung ein Leben und somit ein Wohnen in Würde zu ermöglichen. Nicht zuletzt darum brauchen wir ja überhaupt den Staat. In der Stadt Biel übernimmt diese Aufgabe seit nun schon einiger Zeit Casanotra – auch weil die Stadt selber keine Sozial- und Notwohnungen mehr anbietet und auch nie in grossem Umfang angeboten hat.

Wie stehen Sie zu diesem Modell, eine Staatsaufgabe an Dritte abzutreten, abgesichert durch Leistungsverträge?

Fehr: Wenn sich die Zusammenarbeit bewährt hat, wie im Fall von Casanotra, dann sehe ich keinen Anlass, von diesem Modell abzurücken. Oft lassen sich staatliche Dienstleistungen über Dritte flexibler und vielleicht sogar effizienter erbringen, als wenn man sie in die Verwaltung integriert. Wichtig ist, dass die Stadt Biel gewährleisten

«Les immeubles de Casanotra sont habités par une population plus hétérogène»

Erich Fehr, le nouveau maire de Bienne, salue l'activité de Casanotra.



Monsieur Fehr, comment vous sentez-vous dans vos nouvelles fonctions de maire de Bienne?

Erich Fehr: Très bien. C'est un travail passionnant, varié et exigeant pour lequel je peux compter sur une équipe de collaborateurs et de collègues au Conseil municipal très engagés. Il faut cependant un à deux ans pour être vraiment familiarisé avec les fonctions

de maire, le temps de vivre soi-même tout le processus qui va de l'élaboration du budget à la clôture des comptes.

Quels sont à vos yeux les principaux défis de la législature en cours?

Fehr: Sans aucun doute les finances. La situation financière de la Ville de Bienne est actuellement assez bonne, mais nous dépendons fortement des recettes fiscales des personnes morales, donc de l'économie, en particulier des exportations. Si celles-ci souffrent des effets du franc fort, les recettes de la Ville en ressentiront les répercussions de manière différée. Du côté des dépenses, il y a un besoin d'investissements importants dans le domaine scolaire, et nous avons par ailleurs une proportion élevée de bénéficiaires de l'aide sociale.

Quelle est votre position face au nombre croissant de personnes qui dépendent de l'aide sociale?

Fehr: Je ne considère pas qu'il s'agit uniquement d'un problème financier; c'est avant tout un problème de politique sociale. En tant que pouvoirs publics, nous devons avoir l'ambition d'offrir à notre population des conditions de vie et donc de logement dignes. C'est aussi pour cela que nous avons besoin de l'état. En Ville de Bienne, c'est Casanotra qui assume cette tâche depuis un certain temps, car la Ville elle-même ne propose plus de logements sociaux ni de logements de secours et n'en a d'ailleurs jamais offert en grand nombre.

kann, dass es genügend Not- und Sozialwohnungen gibt, die ihren Zweck erfüllen.

Casanostra verfolgt den Ansatz, dass das Wohnen Dreh- und Angelpunkt sei für eine sozialarbeiterische Intervention – und in schwierigen Lebensumständen schon viel gewonnen, wenn sich die Wohnsituation stabilisieren lasse. Ist das für Sie nachvollziehbar?

Fehr: Absolut. Eine einigermaßen intakte Wohnsituation bringt Strukturen mit sich, die sehr stabilisierend wirken. Das lässt sich gut am Beispiel von den sogenannten Randständigen nachvollziehen, die uns rund um den Bahnhof immer wieder Sorgen bereiten. Es wäre viel gewonnen, wenn diese Leute dabei unterstützt werden könnten, ihren eigenen Haushalt zu führen. Und somit täglich etliche Stunden damit beschäftigt wären, einzukaufen, zu kochen und andere Tagesaufgaben zu erledigen.

Das Casanostra-Konzept, als Verein nicht nur Wohnhilfe anzubieten, sondern gleichzeitig auch Wohnraum in eigenen Liegenschaften, ist einzigartig in der Schweiz. Erachten Sie eine solche Kombination als sinnvoll?

Fehr: Man muss nur einmal nach Mett fahren, dann sieht man sehr gut, warum dies sinnvoll ist. Die Liegenschaft, die Casanostra an der Mettstrasse unterhält, hebt sich wohltuend von Mietkasernen ab, wie man sie beispielsweise an der Madretschstrasse antrifft – potemkinsche Häuser, die nach Aussen hin noch einigermaßen nach etwas aussehen mögen, im Innern aber verwahrlost sind. In solchen Liegenschaften ist es nur sehr schwer möglich, stabile Wohnsituationen herzustellen, selbst durch Sozialarbeit, wie dies Casanostra anstrebt.

Liegt das Problem solcher Richtlinien nicht gerade darin, dass in diesem untersten Preissegment der Markt nicht spielt?

Fehr: Das kann man so sehen. Die Vermieter optimieren in diesen Liegenschaften ihre Rendite, in dem sie einerseits möglichst wenig Geld in die Liegenschaften investieren, andererseits die Mieten für eine fünfköpfige Familie genau dort ansetzen, wo sie gemäss Skos-Richtlinien über die Sozialhilfe gerade noch vom Staat getragen werden. Unter dieser Praxis leiden nicht nur die Bewohner, sondern auch die öffentliche Hand.

Inwiefern?

Fehr: Es drohen sich Ghettos zu bilden, in denen sich eine

Que pensez-vous de ce modèle qui consiste à déléguer à des tiers une tâche publique via des contrats de prestations?

Fehr: Dès lors que la collaboration a fait ses preuves, comme dans le cas de Casanostra, il n'y a aucune raison d'abandonner ce modèle. Des prestations publiques peuvent souvent être fournies de manière plus souple et parfois même plus efficace en passant par des tiers plutôt qu'en les intégrant à l'administration. L'important est que la Ville de Bienne puisse assurer un nombre suffisant de logements de secours et de logements sociaux qui remplissent leur fonction.

Casanostra part du principe que le logement est le pivot et la clé de voûte de toute intervention de travail social, et qu'en des circonstances de vie difficiles, stabiliser la situation du logement constitue déjà un grand progrès. Partagez-vous ce point de vue?

Fehr: Absolument. Une situation de logement à peu près satisfaisante fournit un cadre stabilisant. Cela apparaît très clairement quand on observe la situation des « marginaux » qui sont pour nous un motif régulier de préoccupations autour de la gare. Nous aurions fait un grand pas en avant si nous parvenions à les aider à gérer eux-mêmes leur ménage. Ils seraient alors occupés plusieurs heures par jour à faire des courses, à cuisiner et à accomplir des tâches quotidiennes.



negative Dynamik entwickelt, mit den entsprechenden Folgekosten für die Gesellschaft. Solche Liegenschaften ziehen Menschen an, die anderswo keinen Wohnungsraum finden. Die Stadt kann hier nur beschränkt gegensteuern, etwa in dem sie versucht, die Aussenräume möglichst attraktiv zu gestalten.

Casanostira macht geltend, dass sich in eigenen Liegenschaften der Mieterspiegel besser steuern und somit die soziale Integration besser herstellen lasse als in fremden Liegenschaften.

Fehr: Auch das lässt sich in Mett gut nachvollziehen. Hier sind die Integrationsprobleme oft mit kulturellen Problemen überlagert. Wenn in einer Liegenschaft einmal mehr als die Hälfte der Bewohner einem anderen Kulturkreis angehören, dann dauert es nicht mehr lange und die Liegenschaft kippt: Es ist bald niemand mehr im Haus, der mit hiesigen Sitten und Gebräuchen vertraut ist und integrierend wirken könnte. Die Liegenschaften von Casanostira hingegen sind besser durchmischt, nicht nur nach Nationalitäten, sondern auch nach Alter und sozialem Stand.

Casanostira weist seit einigen Jahren darauf hin, dass die Nachfrage nach seinen Dienstleistungen stetig zunehme. Ist das für Sie glaubhaft?

Fehr: Einerseits steht bei sozialen Institutionen immer der Vorwurf im Raum, dass die Nachfrage nach einem Angebot erst steigen kann, wenn das Angebot da ist – dass also das Angebot die Nachfrage fördert. Andererseits entwickelt sich die Gesellschaft immer schneller und immer mehr Menschen verlieren vorübergehend oder definitiv den Anschluss, sei es wegen Langzeitarbeitslosigkeit, Suchterkrankungen oder Depressionen. Dass jemand, der unter Depressionen leidet, unter Umständen Mühe bekommt, seinen Haushalt noch eigenständig zu führen, liegt auf der Hand. Insofern also auch die zunehmende Nachfrage nach den Leistungen von Casanostira.

Um das Angebot der Nachfrage anzupassen, möchte Casanostira gerne eine weitere Liegenschaft kaufen. Kann der Verein dabei auf die Unterstützung der Stadt zählen?

Fehr: Vor knapp drei Jahren habe ich miterlebt, wie ein entsprechendes Kaufprojekt an der Länggasse letztlich gescheitert ist, weil sich der Sozialdirektor und der damalige Finanzdirektor nicht einig waren in der Sache. Mir scheint wichtig, dass die Gewaltentrennung gewahrt bleibt: Casanostira muss sich selber um eine neue Liegenschaft küm-

Casanostira est une association qui offre non seulement une aide au logement mais également du logement dans ses propres immeubles. C'est une stratégie unique en Suisse. Estimez-vous que cette combinaison est judicieuse?

Fehr: Il suffit d'aller à Mâche pour comprendre pourquoi c'est judicieux, pour constater que l'immeuble géré par Casanostira se distingue favorablement des immeubles locatifs qu'on trouve par exemple à la route de Madretsch, des maisons en trompe-l'œil en quelque sorte, qui, vues de l'extérieur, n'ont pas l'air trop délabrées mais le sont à l'intérieur. Dans de tels immeubles, il est très difficile de créer des situations stables de logement, même avec le travail social qui propose Casanostira.

Le problème ne tient-il pas aussi au fait que le marché ne joue pas dans le segment de prix inférieur?

Fehr: On peut le voir comme ça. Dans ce genre d'immeubles, les bailleurs optimisent leurs rendements en investissant aussi peu que possible et en fixant pour une famille de cinq personnes le loyer maximum pris en compte par les normes CSIAS pour qu'il soit pris en charge par l'état. Les locataires ne sont donc pas les seuls à souffrir d'une telle pratique, les pouvoirs publics en font également les frais.

Comment cela?

Fehr: On risque de voir se former des ghettos dans lesquels se développe une spirale délétère avec tous les coûts que cela entraîne pour la société, car ce type d'immeubles attire des personnes qui ne trouvent pas de logement ailleurs. La Ville n'a que peu de moyens pour renverser la tendance, en essayant d'aménager des espaces extérieurs agréables.

Casanostira fait valoir qu'il est plus facile de maîtriser le profil des locataires dans ses propres immeubles que dans des immeubles appartenant à des tiers.

Fehr: C'est également ce que l'on constate parfaitement à Mâche. Les problèmes d'intégration s'y superposent souvent à des problèmes culturels. Quand, dans un immeuble, plus de la moitié des locataires appartient à un autre milieu culturel, les choses ne tardent pas à tourner. Très vite, plus personne dans la maison ne connaît bien les us et coutumes locaux, et ne peut avoir un rôle intégrateur. Les immeubles de Casanostira sont habités par une population plus hétérogène, pas seulement en termes de nationalité, mais aussi d'âge et de statut social.

Depuis plusieurs années, Casanostira signale que la de-

mern und die Kaufsverhandlungen führen – das soll nicht die städtische Liegenschaftsverwaltung übernehmen. Erscheinen die Eckwerte des Kaufprojekts als sinnvoll, dann stünde der Gemeinderat heute einer Finanzierungshilfe sicher sehr wohlwollend gegenüber.

Ihrem Vorgänger wurde von linker Seite immer wieder vorgeworfen, er verrate als Stadtpräsident seine sozialdemokratische Herkunft. Wie gehen Sie mit Ihrer Rolle als sozialdemokratischer Stadtpräsident um?

Fehr: Ein solches Spannungsfeld gibt es, das steht ausser Frage – und es ist mitverantwortlich dafür, dass mein Job so spannend ist. Als Stadtpräsident kann ich nicht ausschliesslich für die Armen oder für die Reichen da sein, sondern ich muss versuchen, die Interessen von möglichst vielen Bielerinnen und Bieler zu berücksichtigen. Das heisst nun nicht, dass ich meine sozialdemokratische Herkunft wie einen Mantel in der Garderobe ablege, bevor ich mein Büro betrete. Aber es bedeutet, dass ich linken Forderungen nicht blind zum Durchbruch verhelfen will. Ich halte es mit Willy Ritschard: Ein armer Staat kann kein sozialer Staat sein. Deshalb muss sich auch ein sozialdemokratischer Stadtpräsident überlegen, woher das Geld kommt, welches es braucht, um sozialpolitische Errungenschaften aufrecht zu erhalten.

Aufgezeichnet von Patrick Probst im Juli 2011



mande de ses prestations augmente constamment. Est-ce crédible à vos yeux?

Fehr: Il est vrai que l'on reproche souvent aux institutions sociales de stimuler la demande en proposant une offre, autrement dit l'offre stimulerait la demande. Mais il faut bien admettre que la société évolue de plus en plus rapidement et que les individus qui perdent pied, temporairement ou définitivement, sont de plus en plus nombreux, que ce soit en raison de longues périodes de chômage, de toxicomanies ou de dépressions. Il est évident qu'une personne qui souffre par exemple de dépression peut avoir du mal à gérer seule son ménage, ce qui entraîne une hausse de la demande des prestations offertes par Casanostra.

Pour adapter l'offre à la demande, Casanostra souhaiterait acheter d'autres immeubles. L'association peut-elle compter sur le soutien de la Ville?

Fehr: Il y a à peine trois ans, j'ai vu comment un projet d'acquisition de ce type à la Länggasse a échoué parce que le directeur des Affaires sociales et le directeur des Finances de l'époque n'étaient pas d'accord sur la question. Il est important de respecter la séparation des pouvoirs: l'acquisition d'un nouvel immeuble est du ressort de Casanostra, c'est à elle qu'il revient de mener les négociations nécessaires et ce n'est pas à l'Administration municipale des immeubles de le faire. Si, dans ses grandes lignes, le projet est intéressant, le Conseil municipal sera certainement très bien disposé à l'égard d'une contribution financière.

La gauche a régulièrement reproché à votre prédécesseur de trahir son origine sociale-démocrate en tant que maire de la Ville. Comment vivez-vous votre fonction de maire social-démocrate?

Fehr: Il est indéniable qu'il y a des contradictions. Et c'est ce qui rend mon travail passionnant. En tant que maire de la Ville, je ne peux pas agir uniquement pour les pauvres ou pour les riches, mais je dois tenter de répondre aux intérêts du plus grand nombre. Cela ne signifie pas que je laisse mes habits de social-démocrate aux vestiaires avant d'entrer dans mon bureau mais cela veut dire que je ne veux pas essayer de faire passer aveuglément les revendications de la gauche. Je partage la position de Willy Ritschard qui disait qu'un état pauvre ne pouvait pas être un état social. En tant que maire social-démocrate, je dois donc aussi penser aux sources de revenus, à l'argent dont la Ville a besoin pour conserver ses acquis sociaux et politiques.

Enregistré par Patrick Probst en juillet 2011

Fünf Fragen an Olivier Schmid, Verfasser der Studie «Auftrag, Soziales Wohnen'» in Biel.



Welcher Auftrag lag Ihrer Studie zu Grunde?

Pierre-Yves Moeschler, Bildungs-, Sozial- und Kulturdirektor der Stadt Biel, hat mich mit verschiedenen Analysen rund um die Notwohnungen und ums begleitete Wohnen beauftragt. Konkret ging es darum, einerseits das bestehende Angebot zu analysieren, andererseits die Nachfrage und die Bedürfnisse und schliesslich zu überprüfen, inwiefern Angebot und Nachfrage übereinstimmen.

Zu welchen Erkenntnissen kommen Sie in Bezug auf Casanostra?

Das Angebot von Casanostra ist nicht in der Lage, die

Cinq questions à Olivier Schmid, auteur d'une étude consacrée au logement social à Bienne¹

Sur quel mandat sur fonde votre étude?

Pierre-Yves Moeschler, directeur de la formation, de la prévoyance sociale et de la culture de la Ville de Bienne m'a chargé de réaliser plusieurs analyses sur le thème de l'hébergement d'urgence et du logement accompagné. Concrètement, cette étude visait à analyser l'offre actuelle d'une part, la demande et les besoins d'autre part, pour ensuite évaluer l'adéquation de l'offre par rapport à la demande.

Quelles sont vos conclusions pour ce qui concerne Casanostra?

L'offre de Casanostra n'est pas en mesure de couvrir de manière satisfaisante la demande des principaux acteurs dans le domaine des affaires sociales et de la santé. Le délai d'attente est de plusieurs mois. L'écart entre l'offre et la demande est un problème récurrent qui a de vastes conséquences.

Quelles sont ces conséquences?

Les personnes qui ont un besoin urgent de logement et ne



Nachfrage seitens der Dienstleister im Bereich des Sozial- und Gesundheitswesens zufriedenstellend zu decken. Es gibt eine Wartefrist von mehreren Monaten. Die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage ist ein wiederkehrendes Problem, mit weitreichenden Konsequenzen.

Die da wären?

Wer trotz dringendem Wohnbedarf bei Casanostra nicht unterkommen kann, blockiert Notunterkünfte, Einrichtungen im Bereich der psychiatrischen Unterbringung oder landet immer wieder auf der Strasse. Prekäre Wohnkarrieren führen zu Behandlungsunterbrüchen und Rückfällen und fördern Ausgrenzungstendenzen. Die Folgen sind umso gravierender, je geringer die Selbstständigkeit der Betroffenen ist.

Welche Schlussfolgerungen ziehen Sie daraus fürs begleitete Wohnen?

Das bestehende Angebot von Casanostra ist für die Stadt Biel ein grosses Plus, welches es zur Ausarbeitung und Umsetzung einer Wohnungspolitik zu nutzen gilt. Von allen Anbietern wird die gute Komplementarität zwischen dem Angebot an begleiteten Wohnungen von Casanostra, den Notunterkünften und den Einrichtungen zur psychiatrischen Unterbringung betont. Angesichts der Bedürfnisse mancher Bevölkerungsgruppen ist eine Vergrösserung des Bestands an begleiteten Wohnungen heute eine vordringliche Aufgabe der Stadt Biel.

Um den Bestand zu vergrössern, empfehlen Sie zusätzliche Wohnungen nicht zu mieten, sondern möglichst zu erwerben. Warum?

Heute ist ein grosser Teil des Bestands an begleiteten Wohnungen vom Mietwohnungsmarkt abhängig. Dessen Entwicklung kann heute jedoch niemand voraussagen. Das ist ein Unsicherheitsfaktor, den sich die öffentliche Hand eigentlich nicht leisten kann, will sie den Wohnungsbestand auch in Zukunft sichern können.

Aufgezeichnet von Patrick Probst im März 2012



peuvent pas être accueillies par Casanostra bloquent les filières de l'urgence sociale ainsi que les structures d'hébergement psychiatrique ou se retrouvent régulièrement à la rue. Une telle discontinuité dans les parcours de logement provoque des interruptions dans les processus de soins, des rechutes et favorise la marginalisation. Les conséquences en sont d'autant plus graves que l'autonomie des personnes concernées est faible.

Quelles sont les conséquences que vous en tirez pour le logement accompagné?

L'offre actuelle de Casanostra est pour la Ville de Bienne un atout important qu'il s'agit de mettre à profit dans la perspective de l'élaboration et de la mise en œuvre d'une politique du logement. Tous les prestataires soulignent aujourd'hui la bonne complémentarité entre l'offre de logements accompagnés de Casanostra, la filière d'urgence sociale et l'hébergement psychiatrique. Compte tenu des besoins de certains groupes de la population, il est certainement prioritaire pour la Ville de Bienne d'élargir le parc de logements accompagnés.

Afin d'agrandir ce parc de logements, vous conseillez de ne pas louer mais plutôt d'acheter de nouveaux logements. Pourquoi?

Une part importante du parc de logements accompagnés dépend aujourd'hui du marché immobilier locatif, dont personne ne peut prévoir l'évolution. C'est un facteur d'incertitude que les pouvoirs publics ne peuvent se permettre si elles veulent garantir la pérennité de cette offre.

Enregistré par Patrick Probst en mars 2012

¹ Olivier Schmid, Mandat « Logement social » Bienne, septembre 2011

Erfolgsrechnung / Compte d'exploitation

	Rechnung 10	Rechnung 11	Budget 11
Ertrag			
Mieteinnahmen inkl. NK	971'723.30	972'056.25	973'000.00
Dienstleistungen Sozialarbeit	557'126.75	608'434.60	603'000.00
Beiträge / Spenden	964.05	1'920.10	1'000.00
Stadt Biel Leistungsvertrag BeWo	200'000.00	200'000.00	200'000.00
Stadt Biel Leistungsvertrag Notwohnungen	60'000.00	60'000.00	60'000.00
Beitrag Kirchgemeinden	23'000.00	23'000.00	23'000.00
Betriebsertrag	1'812'814.10	1'865'410.95	1'860'000.00
Zinsertrag	808.90	5'598.45	1'000.00
Übriger Ertrag	494.00	100.00	
Auflösung Rückstellung EDV			20'000.00
Total	1'814'117.00	1'871'109.40	1'881'000.00
Aufwand			
Miete / Kapitalaufwand inkl. NK	571'556.65	664'099.85	575'000.00
Instandsetzung / Unterhalt	150'362.05	123'091.10	240'000.00
Möbliering	698.70	2'713.80	5'000.00
Total Aufwand Klientenwohnungen	722'617.40	789'904.75	820'000.00
Löhne	594'040.40	645'914.15	670'000.00
Sozialversicherungen	104'986.15	117'684.60	118'000.00
Übriger Personalaufwand	18'778.85	18'067.70	20'000.00
Total Personalaufwand	717'805.40	781'666.45	808'000.00
Raumaufwand	34'259.30	40'692.10	38'500.00
Büromaterial / Porti / Drucksachen	19'492.86	25'088.32	25'000.00
EDV Support / Telekommunikation	22'890.75	14'997.70	28'000.00
Revision / Buchführungsaufwand	3'750.80	4'531.95	3'500.00
Post- / Bankspesen	1'156.10	800.70	1'000.00
Spesen	2'746.75	3'601.40	4'000.00
Allgemeiner Betriebsaufwand	13'247.80	15'950.09	15'000.00
Total Verwaltungs- / Informatikaufwand	97'544.36	105'662.26	115'000.00
Abschreibungen	106'887.15	103'989.45	112'000.00
Total Abschreibungen	106'887.15	103'989.45	112'000.00
Debitorenverluste/Anpassung Delkredere	8'788.95	16'893.55	5'000.00
Reserven Mietzins-Ausfälle	-	7'000.00	
Rückstellung Liegenschaft Hintergasse	100'000.00		
Rückstellung Liegenschaftserwerb	20'000.00	20'000.00	20'000.00
Rückstellung EDV	30'000.00	30'000.00	
Jahresüberschuss	10'473.74	15'992.94	1'000.00
Total	1'814'117.00	1'871'109.40	1'881'000.00

Bilanz / Bilan

AKTIVEN	2011 CHF	Vorjahr CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	2'709'462.55	274'475.17
Kasse / Post	1'994'976.25	136'034.37
Bank	712'049.95	136'007.25
Mietzinskaution Akonto Klienten	2'436.35	2'433.55
Debitoren	61'507.75	55'389.94
Debitoren	44'192.90	30'689.50
Delkrede	-18'000.00	-7'000.00
Verrechnungssteuer	1'894.85	500.44
Vorausbezahlte Mietzinse	33'420.00	31'200.00
Total Umlaufvermögen	2'770'970.30	329'865.11
Anlagevermögen		
Beteiligungen ABS / EGW	1.00	1.00
Büromobiliar	2'500.00	5'000.00
Büro Elektro Maschinen	1.00	1.00
EDV-Anlage + Software	3'000.00	6'000.00
Telefonanlage	1'500.00	3'000.00
Büro Installationen	4'000.00	8'000.00
Liegenschaft Hintergasse	1'950'000.00	1'950'000.00
Wertberichtigung Hintergasse	-797'000.00	-737'000.00
Liegenschaften Mettstrasse	1'470'000.00	1'470'000.00
Wertberichtigung Mettstrasse	-280'600.00	-258'900.00
Total Anlagevermögen	2'353'402.00	2'446'102.00
Total Aktiven	5'124'372.30	2'775'967.11
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Kurzfristig	154'911.10	185'798.85
Kreditoren	23'560.00	53'204.85
Mietzinskaution Akonto Klienten	2'184.00	2'424.00
Noch nicht bezahlte Aufwendungen	129'167.10	130'170.00
Langfristig	4'757'700.00	2'401'400.00
ABS Hypothek Hintergasse	0.00	460'000.00
ABS Festhypothek Hintergasse	500'000.00	500'000.00
EGW Anleihe Hintergasse	3'000'000.00	
ABS Hypothek Mettstrasse	300'000.00	300'000.00
ABS Festhypothek Mettstrasse	300'000.00	300'000.00
SVW Darlehen Mettstrasse	30'000.00	45'000.00
Gemeinde Biel Darlehen Hintergasse	0.00	170'000.00
Gemeinde Biel Darlehen Mettstrasse	139'700.00	146'400.00
Rückstellung Liegenschaft Hintergasse	300'000.00	300'000.00
Rückstellung Personalaufwand	8'000.00	25'000.00
Rückstellung EDV	60'000.00	30'000.00
Rückstellung Liegenschaftserwerb	120'000.00	100'000.00
Rückstellung Wohnfit	0.00	25'000.00
Total Fremdkapital	4'912'611.10	2'587'198.85
Vereinskapital		
Reserven Mietzins-Ausfälle	41'000.00	34'000.00
Vereinskapital	154'768.26	144'294.52
Jahresüberschuss	15'992.94	10'473.74
Total Vereinskapital	211'761.20	188'768.26
Total Passiven	5'124'372.30	2'775'967.11

Blick in die Bücher Bilanzsumme verdoppelt sich

Jahresrechnung 2011

Die Rechnung entspricht bei einem **Ertrag** von CHF 1'871'109.40 fast dem Budget, mit einer Differenz von nur einem halben Prozent. Wesentliche Abweichungen auf der Ertragsseite sind entstanden durch Personalmutationen und -vakanz, die nicht vollständig mit Mehrleistungen des übrigen Personals kompensiert wurden. So sind die Dienstleistungen der Sozialarbeit mit Wohnfit geringer als budgetiert ausgefallen. Mit der Auflösung der entsprechenden Rückstellung von CHF 25'000.00 (siehe Bilanz) konnte jedoch der Minderertrag ausgeglichen werden.

Aufgrund der Vakanz ist andererseits auch der **Personal-aufwand** um CHF 26'333.55 kleiner ausgefallen als vorgesehen.

Um 30'000 Franken unter dem Budget geblieben ist auch der **Aufwand** für die Klientenwohnungen von CHF 789'904.75 obschon mit der Beteiligung an der Anleihe der Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger (EGW) im August 2011 bereits zusätzliche Kapitalkosten von rund 80'000 Franken verbucht sind. Die Aufwandsverminderung ist darauf zurückzuführen, dass der sonst übliche Unterhaltsaufwand in der zu sanierenden Liegenschaft auf ein absolutes Minimum beschränkt und dadurch 110'000 Franken eingespart worden sind.

Der **Verwaltungs- und Informatikaufwand** von 105'662 Franken liegt insgesamt rund 8 Prozent unter dem budgetierten Wert. Für den Support der EDV-Anlage wurden 10'000 Franken weniger ausgegeben als angenommen.

Die sehr bescheidene **Rückstellung** für den Liegenschaftserwerb kann wie budgetiert vorgenommen werden. Dazu kommt eine Rückstellung von 30'000 Franken für eine EDV-Anlage und eine Software, die im Berichtsjahr noch nicht angeschafft werden konnte.

Die Rechnung 2011 schliesst mit einem **Jahresüberschuss** von CHF 15'992.94 ab, bei einem hohen Eigenleistungsgrad von über 85 Prozent.

Bilanz

In der Bilanz zeichnet sich die grösste Veränderung der Finanzlage unseres Vereins ab.

Mit der Beteiligung an der EWG-Anleihe mit 3 Mio. Franken hat sich die **Liquidität** im Vergleich zum Vorjahr kurzfristig verzehnfacht und die **Bilanzsumme** mit über 5 Mio. Franken fast verdoppelt. Die Ausschüttung des Anleihens-

Regard sur les livres comptables : la somme de bilan double

Comptes annuels 2011

Avec des **recettes** à hauteur de CHF 1'871'109.40, nos comptes annuels présentent un écart d'à peine un demi pour cent par rapport au budget. Du côté des recettes, le revenu des prestations de travail social lié à Wohnfit est inférieur au budget. Cet écart résulte d'une baisse des prestations dues à des mutations du personnel et à des postes vacants qui n'ont pas été entièrement compensés par le personnel en place. La dissolution des provisions afférentes pour un montant de CHF 25'000.- (voir bilan) a cependant permis de compenser ce manque à gagner.

D'autre part, en raison de la sous-occupation du plan des postes, les **charges de personnel** sont inférieures au montant budgétisé (- CHF 26'333.55).

Les charges pour les logements des clients se chiffrent à CHF 789'904.75, soit CHF 30'000.- de moins que le montant au budget – et cela alors que la participation à l'emprunt de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) en août 2011 signifie qu'une somme de CHF 80'000.- de coûts supplémentaires de capitaux a déjà été comptabilisée. La baisse des dépenses tient au fait que les charges usuelles d'entretien dans l'immeuble à rénover ont été limitées au minimum absolu, ce qui a permis de réaliser une économie de CHF 110'000.-.

Les **charges administratives et d'informatique** s'élèvent à CHF 105'662.-, soit 8 % de moins que le montant budgétisé. Pour les services de support informatique, les dépenses ont atteint CHF 10'000.- de moins que la somme prévue au budget.

La **provision** très modeste pour l'acquisition d'un nouvel immeuble peut être réalisée comme prévu. S'y ajoute une provision de CHF 30'000.- pour l'achat de matériel informatique et l'acquisition d'un logiciel qui n'ont pu être effectués durant l'exercice 2011.

Les comptes annuels 2011 affichent un **excédent** de CHF 15'992.94, pour un taux de prestations propres élevé, de plus de 85 %.

Bilan

C'est au bilan que l'on constate le changement le plus important dans la situation financière de notre association.

La participation aux emprunts de la CCL à hauteur de CHF 3 millions a eu pour effet de multiplier par dix les **liquidités** par rapport à l'année précédente et de doubler la **somme de bilan** qui atteint désormais plus de CHF 5 millions. Le

betrags im 2011 dient der Finanzierung der Sanierungsarbeiten, die im März 2012 in der Liegenschaft Hintergasse beginnen.

Das **kurzfristige Fremdkapital** von rund 155'000 Franken liegt deutlich unter dem Betrag des Vorjahres. Mit der Investition in unsere Immobilie hat sich das **langfristige Fremdkapital** mit knapp 5 Mio. Franken verdoppelt. Dank dem historisch günstigen Kapital aus der Obligation mit einer Laufzeit von 15 Jahren konnte Casanostra umfinanzieren und höher verzinsten Hypothekendarlehen der Stadt Biel und der Alternativen Bank zurückzahlen. Die **Wertberichtigungen** der Immobilien im Anlagevermögen wurden analog der Vorjahre vorgenommen.

Die **Rückstellungen** im Wohnfit und im Personalaufwand wurden ganz oder teilweise aufgelöst, jene für die EDV-Anlage aufgestockt.

Per Ende 2011 erhöht sich das **Vereinskapital** mit den gebildeten Reserven für Mietzinsausfälle und dem erzielten Überschuss auf insgesamt CHF 211'761.20. Die **Bilanzsumme** wächst auf CHF 5'124'372.30

Budget

Die Budgets 2012 und 2013 bleiben geprägt von der **Sanierung des Mehrfamilienhauses** an der Hintergasse.

Im 2013 sind zudem Sonderausgaben für eine neue EDV-Anlage und die entsprechende Software vorgesehen. Die entsprechenden Rückstellungen von CHF 300'000.00 im 2012 und CHF 60'000.00 im Jahr 2013 werden dazu aufgelöst.

Positiv zu bewerten ist die Tatsache, dass trotz der **hohen Investition** in den Jahren 2012 und 2013 die **Folgekosten** vollumfänglich von Casanostra getragen werden können und die Budgets mit einem kleinen Mehrertrag abschliessen. Der Verein braucht also keine zusätzliche Unterstützung der öffentlichen Hand, um den finanziellen Effort zu meistern.

Fritz Freuler

versement de l'emprunt en 2011 sert au financement des travaux de rénovation de l'immeuble de la rue Arrière qui débutent en mars 2012.

Les **fonds de tiers** à court terme de quelque CHF 155'000.- sont nettement inférieurs au niveau de l'année précédente. L'investissement dans notre immeuble se traduit par un doublement des **fonds de tiers à long terme** qui atteignent près de CHF 5 millions. Grâce au coût historiquement bas du capital issu de l'obligation à 15 ans, Casanostra a pu se refinancer et rembourser à la Ville de Bienne et à la Banque Alternative des emprunts hypothécaires dont l'intérêt était plus élevé. Tout comme l'an dernier, nous avons opéré des **corrections de valeur** des immeubles dans les actifs immobilisés.

Nous avons entièrement ou partiellement dissous les **provisions** pour Wohnfit ainsi que pour les charges de personnel et augmenté celles pour l'informatique.

Grâce aux réserves constituées pour les pertes de loyers et à l'excédent réalisé, le **capital de l'association** se chiffre fin 2011 à CHF 211'761.20. En hausse, la **somme de bilan** s'inscrit à CHF 5'124'372.30

Budget

Les budgets 2012 et 2013 demeurent impactés par la **rénovation de l'immeuble** de la rue Arrière.

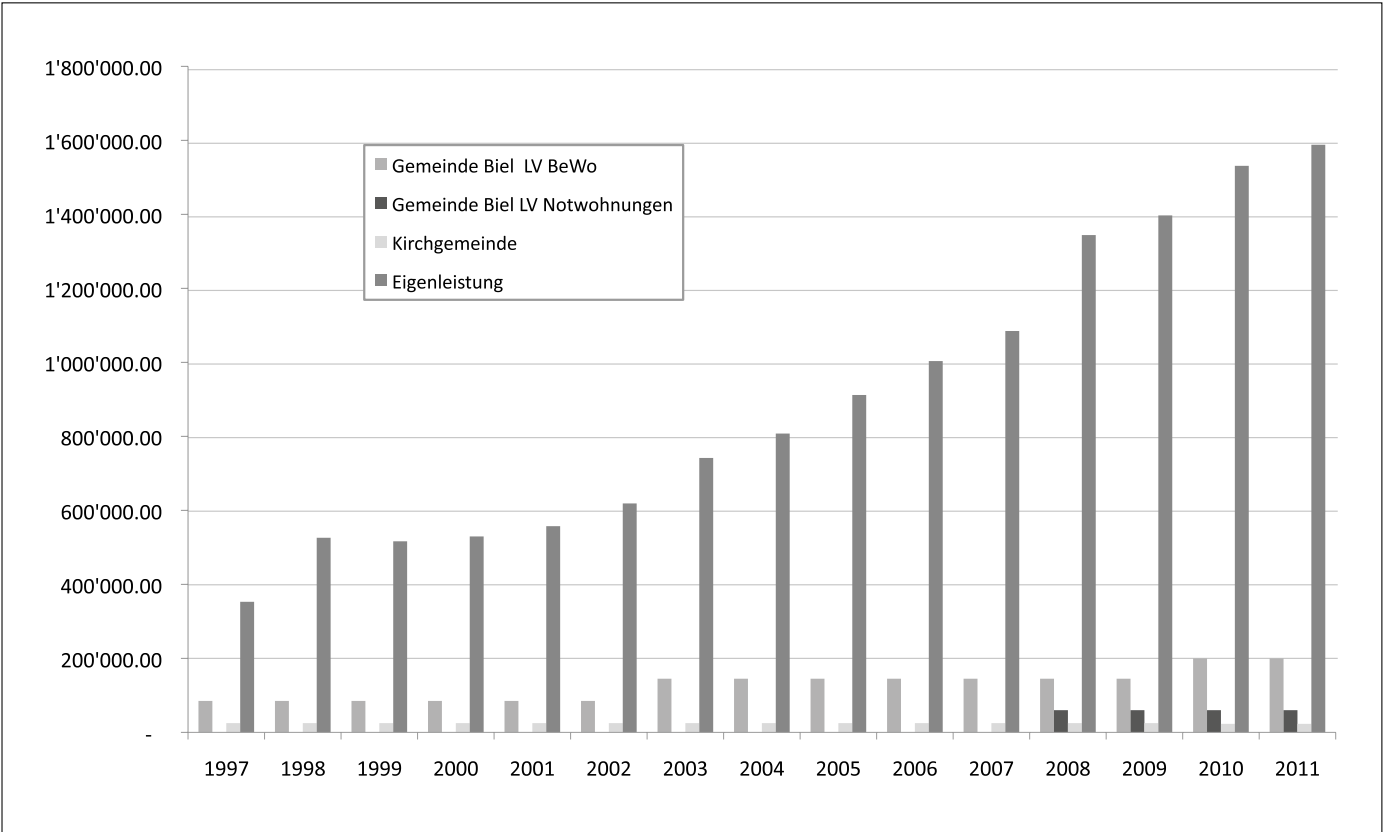
Nous avons prévu par ailleurs en 2013 des dépenses spéciales pour du nouveau matériel informatique et les logiciels correspondants. Il faudra donc dissoudre les provisions réalisées dans ce but pour un montant de CHF 300'000.- en 2012 et de CHF 60'000.- en 2013.

Il faut relever le fait positif que, malgré les **investissements importants** des années 2012 et 2013, Casanostra parvient à assumer intégralement les coûts que ces investissements impliquent et que les budgets tablent sur un modeste **accroissement des recettes**. Casanostra n'a donc pas besoin de contributions supplémentaires des pouvoirs publics face à ses engagements financiers.

Fritz Freuler



Finanzierung / Financement



Bericht der Revisionsstelle zur Eingeschränkten Revision an die Mitgliederversammlung der Casanostra, Verein für Wohnhilfe, Biel

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (Bilanz und Erfolgsrechnung) der Casanostra Biel, für das am 31. Dezember 2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung ist der Vorstand verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Zulassung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Revision erfolgte nach dem Schweizer Standard zur Eingeschränkten Revision. Danach ist diese Revision so zu planen und durchzuführen, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung erkannt werden. Eine Eingeschränkte Revision umfasst hauptsächlich Befragungen und analytische Prüfungshandlungen sowie den Umständen angemessene Detailprüfungen der beim geprüften Unternehmen vorhandenen Unterlagen. Dagegen sind Prüfungen der betrieblichen Abläufe und des internen Kontrollsystems sowie Befragungen und weitere Prüfungshandlungen zur Aufdeckung deliktischer Handlungen oder anderer Gesetzesverstösse nicht Bestandteil dieser Revision.

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht Gesetz, Statuten und Reglement entsprechen.

Biel, 9. März 2012

REVISIA AG



Hans-Peter Meier
dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)



Christoph Schütz
dipl. Wirtschaftsprüfer
Zugelassener Revisionsexperte

Beilagen:
Jahresrechnung bestehend aus:
- Bilanz
- Erfolgsrechnung

Budget

	Budget 2012*	Budget 2013
Ertrag		
Mieteinnahmen inkl. NK	972'000.00	1'042'000.00
Dienstleistungen Sozialarbeit	573'000.00	623'000.00
Beiträge / Spenden	2'000.00	2'000.00
Stadt Biel Leistungsvertrag BeWo	200'000.00	200'000.00
Stadt Biel Leistungsvertrag Notwohnungen	60'000.00	60'000.00
Beitrag Kirchgemeinden	21'000.00	21'000.00
Zinsertrag	7'000.00	2'000.00
Auflösung Rückstellung EDV		60'000.00
Auflösung Rückstellung LiegenschAaft Hintergasse	300'000.00	
Total	2'135'000.00	2'010'000.00
Aufwand		
Miete / Kapitalkaufwand inkl. NK	648'000.00	658'000.00
Instandsetzung / Unterhalt	380'000.00	141'000.00
Möblierung	3'000.00	3'000.00
Total Aufwand Klientenwohnungen	1'031'000.00	802'000.00
Löhne	685'000.00	698'000.00
Sozialversicherungen	123'000.00	124'000.00
Übriger Personalaufwand	22'000.00	23'000.00
Total Personalaufwand	830'000.00	845'000.00
Raumaufwand	40'000.00	40'000.00
Büromaterial / Porti / Drucksachen	25'000.00	25'000.00
EDV Support / Telekommunikation	22'000.00	72'000.00
Revision / Buchführungsaufwand	5'000.00	5'000.00
Post- / Bankspesen	1'000.00	1'000.00
Spesen	4'000.00	4'000.00
Allgemeiner Betriebsaufwand	15'000.00	15'000.00
Total Verwaltungs- / Informatikaufwand	112'000.00	162'000.00
Abschreibungen	107'000.00	135'000.00
Total Abschreibungen	107'000.00	135'000.00
Debitorenverlust	12'000.00	15'000.00
Rückstellung Liegenschaftserwerb	40'000.00	50'000.00
Mehrertrag	3'000.00	1'000.00
Total	2'135'000.00	2'010'000.00

* Revidiert an der MV vom 4.4.2012

MieterInnen / Locataires

	2011				2010			
	Total	Stufe / Niveau A	Stufe / Niveau B	Stufe / Niveau C	Total	Stufe / Niveau A	Stufe / Niveau B	Stufe / Niveau C
Total Parteien im Jahr / Total annuel contrats	127	70	41	16	117	60	46	11
1-Personenhaushalt / ménage d'une personne	110	62	37	11	105	57	40	8
Mehrpersonenhaushalt / ménage de plusieurs personnes	17	8	4	5	12	3	6	3
Stand per / Etat au 01.01.	98	75	16	7	94	68	18	8
Eintritte / Entrées	22	18	1	3	19	18	1	0
Austritte / Sorties	23	12	9	2	15	11	3	1
Stand per / Etat au 31.12.	97	81	8	8	98	75	16	7
Interne Wohnungswechsel / Changements internes			1				4	
Wohnsitz / Domicile								
Biel / Bienne	112	62	34	16	102	51	40	11
Kanton Bern / Canton de Berne	15	6	9	0	15	9	6	0
Andere / Autres	0	0	0	0	0	0	0	0
Sprache / Langue								
Deutsch / Allemand	87	51	27	9	77	42	28	7
Französisch / Français	40	17	16	7	40	18	18	4
Aufenthalt vor Aufnahme / Séjour avant admission								
Wohnung-Zimmer / Appartement-chambre	48	22	12	14	45	21	15	9
Gefängnis w/ Prison	2	1	1	0	3	3	0	0
Klinik / Clinique	10	3	6	1	10	4	5	1
Eltern / Parents	3	1	1	1	4	2	1	1
Bekannte, Gasse / Connaissances, rue	19	11	8	0	16	8	8	0
Heilsarmee / Armée du salut	29	19	10	0	26	15	11	0
Sleep-In	4	2	2	0	4	2	2	0
Wohnheim / Foyer	12	9	3	0	8	5	3	0
Vermittelt durch / Par l'intermédiaire de								
Sozialdienst / Service social	53	26	21	6	52	26	23	3
Vormundschaftsamt / Office de protection des adultes	12	9	2	1	8	5	2	1
Contact Netz	5	2	3	0	6	3	3	0
Notschlafstellen / Foyers pour sans abri	2	2	0	0	1	1	0	0
Klinik / Clinique	6	3	3	0	7	5	2	0
Wohnheim / Foyer	5	4	1	0	3	2	1	0
Bekannte, Gasse / Connaissances, rue	16	9	4	3	15	7	8	0
Diverse / Divers	8	5	2	1	6	3	2	1
Selbst / Soi-même	20	8	7	5	19	8	5	6
Einkommen / Revenu								
Sozialhilfe / Aide sociale	69	44	23	2	69	44	23	2
IV / AI	31	17	11	3	19	5	10	4
Lohn + IV oder Sozialhilfe / Salaire + AI ou aide sociale	14	6	5	3	16	8	8	0
Lohn / Salaire	5	0	0	5	4	0	1	3
AHV / AVS	8	1	4	3	8	0	4	4
ALV, Diverse / AC, divers	0	0	0	0	1	1	0	0

	2011				2010			
	Total	Stufe / Niveau A	Stufe / Niveau B	Stufe / Niveau C	Total	Stufe / Niveau A	Stufe / Niveau B	Stufe / Niveau C
Bei Casanostra seit / Auprès de Casanostra depuis								
- 6 Monate / mois	16	15	0	1	8	7	1	0
- 1 Jahr / an	9	6	1	2	12	12	0	0
- 2 Jahre / ans	20	16	4	0	27	21	5	1
- 3 Jahre / ans	20	13	5	2	13	5	7	1
- 4 Jahre / ans	9	3	5	1	16	10	5	1
- 5 Jahre / ans	19	8	8	3	11	2	9	0
mehr als 5 Jahre / 5 ans et plus	34	5	22	7	30	3	18	9
HauptvertragspartnerIn / Partenaire principal du contrat								
Geschlecht / Sexe								
Männer / Hommes	100	54	34	12	94	50	36	8
Frauen / Femmes	27	14	9	4	23	11	9	3
Alter / Âge								
- 25 Jahre / ans	7	5	1	1	4	4	0	0
- 30 Jahre / ans	5	4	1	0	10	6	3	1
- 35 Jahre / ans	8	1	5	2	7	3	4	0
- 40 Jahre / ans	19	14	3	2	25	17	8	0
- 45 Jahre / ans	29	16	11	2	19	11	8	0
- 50 Jahre / ans	21	13	4	4	19	11	4	4
- 55 Jahre / ans	17	10	7	0	14	7	7	0
- 60 Jahre / ans	6	2	2	2	6	3	2	1
- 65 Jahre / ans	7	2	5	0	5	1	4	0
> 65 Jahre / ans	8	1	4	3	8	0	4	4
MieterInnen mit medizinisch-psychiatrischen Problemen Locataires ayant des problèmes médico-psychiatriques								
Opiate / Opiacés	23	15	8	0	24	14	10	0
Alkohol / Alcool	17	4	10	3	19	6	11	2
Politoxikomanie / Politoxicomanie	8	7	1	0	9	8	1	0
Psychisch behindert / Handicap psychique	23	10	10	3	19	7	10	2
Psychisch krank / Maladie psychique	22	14	7	1	19	12	7	0
MieterInnen ohne bezeichnetes Problem Locataires sans problème désigné								
	34	19	6	9	27	12	8	7

Stufe / Niveau A:

Wöchentliche Hausbesuche /
Visites à domicile hebdomadaires

Stufe / Niveau B:

Mindestens ein bis zwei Hausbesuche pro Monat /
Au minimum une à deux visites à domicile par mois

Stufe / Niveau C:

Beratung bei Bedarf / Conseils en cas de besoin

Wohnfit

2011 2010

2011 2010

Total Parteien im Jahr / Total annuel contrats

1-Personenhaushalt / ménage d'une personne	34	33
Mehrpersonenhaushalt / ménage de plusieurs personnes	19	9

Stand per / Etat au 01.01.

Eintritte / Entrées	20	24
Austritte / Sorties	15	9

Stand per / Etat au 31.12.

	38	33
--	----	----

Anlassproblem / Problème déclencheur

Unklare Wohnsituation / Situation de logement incertaine	6	5
Unklare Lebensverhältnisse / Circonstances d'existence incertaines	6	5
Mietvertrag gekündigt - abgemahnt / Résiliation du bail ou mise en demeure	12	12
Psycho-soziale Situation (Isolation, Vereinsamung) / Situation psychosociale (isolement)	5	3
Wohnkompetenzen ungenügend / Compétences insuffisantes pour faire face aux obligations de locataire	24	17

Wohnsitz / Domicile

Biel / Bienne	32	25
Lyss	16	12
Agglomeration / agglomération	5	5

Sprache / Langue

Deutsch / Allemand	37	34
Französisch / Français	16	8

Vermittelt durch / Par l'intermédiaire de

Sozialdienste / Services sociaux	39	30
Vormundschaftsamt / Office de protection des adultes	4	3
Contact Netz	1	1
Klinik / Clinique	0	0
Wohnheim / Foyer	1	0
Bekannte, Gasse / Connaissances, rue	2	1
Diverse / Divers	5	4
Selbst / Soi-même	1	3

Einkommen / Revenu

Sozialhilfe / Aide sociale	39	31
IV / AI	7	6
Lohn / Salaire	1	2
AHV / AVS	2	2
Diverse / Divers	4	1

HauptvertragspartnerIn / Partenaire principal du contrat

Geschlecht / Sexe

Männer / Hommes	36	32
Frauen / Femmes	17	10

Alter / Âge

- 25 Jahre / ans	3	5
- 30 Jahre / ans	6	7
- 35 Jahre / ans	8	3
- 40 Jahre / ans	6	2
- 45 Jahre / ans	7	5
- 50 Jahre / ans	3	5
- 55 Jahre / ans	9	7
- 60 Jahre / ans	5	6
- 65 Jahre / ans	2	0
> 65 Jahre / ans	4	2

KlientInnen mit medizinisch-psychiatrischen Problemen / Client-e-s ayant des problèmes médico-psychiatriques

Opiate / Opiacés	2	2
Alkohol / Alcool	5	6
Polytoxikomanie / Polytoxicomanie	4	3
Psychisch behindert / Handicap psychique	9	8
Psychisch krank / Maladie psychique	9	9

KlientInnen ohne bezeichnetes med. Problem / Client-e-s sans problème méd. désignés

24 14



Anmeldungen / Inscriptions

Anmeldungen / Inscriptions

Total Parteien im Jahr / Total annuel contrats	166	198	210	199
---	-----	-----	-----	-----

Davon für Wohnfit / pour Wohnfit	22	17	27	11
----------------------------------	----	----	----	----

1-Personenhaushalt / ménage d'une personne	124	164	157	145
---	-----	-----	-----	-----

Mehrpersonenhaushalt / ménage de plusieurs personnes	42	34	53	54
---	----	----	----	----

Wohnsitz / Domicile

Biel / Bienne	111	143	141	134
---------------	-----	-----	-----	-----

Kanton Bern / Canton de Berne	51	47	60	57
-------------------------------	----	----	----	----

Andere / Autres	4	8	9	8
-----------------	---	---	---	---

Sprache / Langue

Deutsch / Allemand	101	120	123	132
--------------------	-----	-----	-----	-----

Französisch / Français	65	78	87	67
------------------------	----	----	----	----

Aufenthalt vor Casanostra / Séjour avant Casanostra

Wohnung-Zimmer / Appartement-chambre	75	89	108	99
---	----	----	-----	----

Gefängnis / Prison	3	4	7	6
--------------------	---	---	---	---

Klinik / Clinique	12	8	4	13
-------------------	----	---	---	----

Eltern / Parents	12	19	23	12
------------------	----	----	----	----

Bekannte, Gasse / Connaissances, rue	25	41	27	28
--------------------------------------	----	----	----	----

Heilsarmee / Armée du salut	16	17	9	16
-----------------------------	----	----	---	----

Sleep-In	6	2	11	7
----------	---	---	----	---

Wohnheim / Foyer	11	11	16	15
------------------	----	----	----	----

Hotel / Hôtel	4	4	2	3
---------------	---	---	---	---

Keine Angabe / Sans indication	2	3	3	0
--------------------------------	---	---	---	---

Vermittelt durch / Par l'intermédiaire de

Sozialdienste / Service social	66	80	84	70
--------------------------------	----	----	----	----

Vormundschaftsamt / Office des tutelles	8	9	7	8
---	---	---	---	---

Suchtberatung / Consultations en matière de dépendance	5	3	6	5
---	---	---	---	---

Notschlafstellen / Foyers pour sans abri	1	0	0	0
--	---	---	---	---

Kliniken, PDB / Cliniques, SPB	6	11	7	10
--------------------------------	---	----	---	----

Wohnheime / Foyers	2	3	2	3
--------------------	---	---	---	---

Bekannte, Gasse / Connaissances, rue	16	20	29	29
--------------------------------------	----	----	----	----

Diverse / Divers	27	43	40	47
------------------	----	----	----	----

Selbst / soi-même	35	29	35	27
-------------------	----	----	----	----

Einkommen / Revenu

Sozialhilfe / Aide sociale	112	133	143	127
----------------------------	-----	-----	-----	-----

IV / AI	27	28	35	37
---------	----	----	----	----

Lohn / Salaire	17	18	12	24
----------------	----	----	----	----

ALV / AC	6	9	13	0
----------	---	---	----	---

AHV / AVS	0	3	6	3
-----------	---	---	---	---

Diverse / Divers	4	7	1	8
------------------	---	---	---	---

HauptanmelderIn / Partenaire principal de l'inscription

Geschlecht / Sexe

Männer / Hommes	106	127	141	134
-----------------	-----	-----	-----	-----

Frauen / Femmes	60	71	69	65
-----------------	----	----	----	----

Alter / Âge

- 25 Jahre / ans	36	38	41	33
------------------	----	----	----	----

- 30 Jahre / ans	18	28	31	27
------------------	----	----	----	----

- 35 Jahre / ans	22	20	17	27
------------------	----	----	----	----

- 40 Jahre / ans	23	30	32	30
------------------	----	----	----	----

- 45 Jahre / ans	21	26	29	33
------------------	----	----	----	----

- 50 Jahre / ans	23	26	20	15
------------------	----	----	----	----

- 55 Jahre / ans	8	13	19	13
------------------	---	----	----	----

- 60 Jahre / ans	6	6	9	8
------------------	---	---	---	---

- 65 Jahre / ans	3	4	3	5
------------------	---	---	---	---

> 65 Jahre / ans	3	3	4	4
------------------	---	---	---	---

Keine Angabe / Pas d'indication	3	4	5	4
---------------------------------	---	---	---	---



Austritte / Sorties

	2011				2010			
	Total	Stufe / Niveau A	Stufe / Niveau B	Stufe / Niveau C	Total	Stufe / Niveau A	Stufe / Niveau B	Stufe / Niveau C
Total Parteien im Jahr / Total annuel contrats	23	12	9	2	15	11	3	1
1-Personenhaushalt / ménage d'une personne	21	10	9	2	13	11	2	0
Mehrpersonenhaushalt / ménage de plusieurs personnes	2	2	0	0	2	0	1	1
Beendigung des Mietverhältnisses / Terminaison du contrat de bail								
Kündigung durch MieterIn / Résiliation par le/la locataire	14	9	4	1	8	5	2	1
Kündigung durch Casanostra / Résiliation par Casanostra	4	3	1	0	7	5	1	0
Todesfall / Décès	5	0	4	1	0	0	0	0
Mietdauer / Durée du contrat								
- 6 Monate / Mois	3	3	0	0	2	2	0	0
- 1 Jahr / Année	4	3	1	0	4	4	0	0
- 2 Jahre / Année	4	3	1	0	2	1	1	0
- 3 Jahre / Année	5	3	2	0	3	2	1	0
- 4 Jahre / Année	1	0	1	0	1	0	0	1
- 5 Jahre / Année	0	0	0	0	0	0	0	0
+ 5 Jahre / Année	6	0	4	2	3	2	1	0
Austritt in / Sortie vers								
Eigene Wohnung / Appartement	8	5	2	1	5	2	2	1
Familie, Eltern, Partner / Famille, parents, partenaire	1	1	0	0	1	0	1	0
Klinik / Clinique	1	0	1	0	0	0	0	0
Gefängnis / Prison	0	0	0	0	0	0	0	0
Bekannte, Gasse / Connaissances, rue	1	1	0	0	4	4	0	0
Therapie stationär / Thérapie stationnaire	0	0	0	0	0	0	0	0
Heim / Foyer	0	0	0	0	1	1	0	0
Ohne Angabe / Sans indication	2	1	1	0	1	1	0	0
Liegenschaftswechsel bei Ca- sanostra / Changement d'im- meuble auprès de Casanostra	5	4	1	0	3	3	0	0

	2011			2010		
	besser / mieux	gleich / pareil	schlechter / moins bien	besser / mieux	gleich / pareil	schlechter / moins bien
Veränderungen gegenüber Mietbeginn / Changements par rapport au début du contrat						
Körperlicher Allgemeinzustand / Etat physique	8	8	2	5	9	1
Psychische Verfassung / Etat psychique	12	3	3	9	3	3
Soziale Interaktion / Intégration sociale	10	8	0	8	5	2
Veränderungen gegenüber Mietbeginn: Stufe A / Changements par rapport au début du contrat: niveau A						
Körperlicher Allgemeinzustand / Etat physique	5	5	2	4	6	1
Psychische Verfassung / Etat psychique	9	3	0	4	6	1
Soziale Integration / Intégration sociale	7	5	0	5	4	2
Veränderungen gegenüber Mietbeginn: Stufe B / Changements par rapport au début du contrat: niveau b						
Körperlicher Allgemeinzustand / Etat physique	2	3	0	1	2	0
Psychische Verfassung / Etat psychique	2	0	3	3	0	0
Soziale Integration / Intégration sociale	2	3	0	2	1	0
Veränderungen gegenüber Mietbeginn: Stufe C / Changements par rapport au début du contrat: niveau C						
Körperlicher Allgemeinzustand / Etat physique	1	0	0	1	0	0
Psychische Verfassung / Etat psychique	1	0	0	0	1	0
Soziale Integration / Intégration sociale	1	0	0	1	0	0

Wohnfit Austritte / Sorties

	2011	2010
Total Parteien im Jahr / Total annuel contrats	15	9
1-Personenhaushalt / ménage d'une personne	12	9
Mehrpersonenhaushalt / ménage de plusieurs personnes	3	0
Beendigung der Vereinbarung / Résiliation de la convention		
durch KlientIn / par le/la cliente	9	5
durch Casanostra / par Casanostra	0	0
durch KostengutsprecherIn / par celui qui garantit le paiement	6	4
Begleitdauer (Vereinbarungsdauer) / Durée de l'accompagnement (Durée de la convention)		
- 6 Monate / Mois	5	5
- 1 Jahr / an	5	3
- 2 Jahre / ans	5	1
- 3 Jahre / ans	0	0
- 4 Jahre / ans	0	0
- 5 Jahre / ans	0	0
+ 5 Jahre / ans	0	0
Auswertung / Évaluation		
Ziel(e) erreicht gemäss Vereinbarung / Objectif(s) atteint(s) selon convention	7	9
Ziel(e) teilweise erreicht / Objectif(s) partiellement atteint(s) selon convention	7	0
Ziel(e) nicht erreicht gemäss Vereinbarung / Objectif(s) pas atteint(s) selon convention	1	0



Pressespiegel / Revue de presse

Bieler Anzeiger

BIEL & REGION

MITTWOCH
4. MAI 2011 | 11

Die Bieler Wohnhilfe ist äusserst gefragt

Casanostro feiert das 20-Jahr-Jubiläum. Der

Vorstand des Bieler

Vereins für Wohnhilfe zieht

eine positive Bilanz. Doch

es liegen auch Steine auf dem künftigen Weg.

für sind sie uns dankbar», sagt Geschäftsführer Fritz Freuler. Die schöne Bilanz der vergangenen 20 Jahre kann aber nicht über gewisse Hürden hinwegtäuschen, welche die nähere Zukunft von Casanostro belasten.

Suche nach neuem Mietshaus

Einer dieser Stolpersteine ist eine Folge des Erfolges: Die Nachfrage nach sozial geschütztem Wohnraum wächst nämlich unablässig. Allein im Jahr 2008 stieg die Zahl der Bewerbungen um 40 Prozent. Im gleichen Masse werden die zur Verfügung stehenden Wohnungen Mangelware. Mit dem Inkrafttreten des neuen Arbeitslosengesetzes verschärft sich die Lage, weil die früher ausgesteuerten Personen zusätzlich auf den Sozialwohnungsmarkt drängen. «Die Entwicklung hat uns bewegt, nach einem zusätzlichen Mietobjekt Ausschau zu halten», sagt der Präsident von Casanostro, François Contini.

Zudem bereiten Casanostro einige Immobilien, die der Verein im Auftrag Dritter bewirtschaftet, Sorge. Dort seien etliche Wohnungen renovationsbedürftig, und was die Hauseigentümer nach Abschluss der Sanierung vorhätten, sei nicht sicher, so

Hintergasse, welches sich im Eigentum von Casanostro befindet, muss tiefgreifend renoviert werden. Die Arbeiten sollen dieses Jahr beginnen und bis 2012 dauern. «Während dieser Zeit müssen wir unseren Mietern eine Ersatzwohngelage anbieten», erklärt der nebenamtliche Bieler Gemeinderat.

Regional genutzt

Trotz aller Hürden, die Casanostro künftig zu bewältigen hat, stösst das Konzept des Bieler Vereins auf grosses Interesse bei den umliegenden Gemeinden. Nidau, Brigg, Lyss und Neuenstadt nehmen die Dienstleistungen von Casanostro seit Jahren in Anspruch, wie Geschäftsführer Freuler bestätigt: «Wir werden von den Sozialdiensten gerufen, wenn es gilt, ein gefährdetes Mietverhältnis im «freien» Wohnungsmarkt zu retten. Behörden und Betroffene sind dankbar für unser Know-how.»



Verhalten positiv: (von links) Fritz Freuler, Geschäftsführer von Casanostro, Margreth Schär, Vizepräsidentin, und François Contini, Präsident.

Bild: og

4 BIENNE

CASANOISTRA L'association pour l'habitation assistée fête ses 20 ans

Jubilé sur fond de problèmes

STÉPHANE AMORUSO

Casanostra souffle cette année ses 20 bougies. A cette occasion, le comité de l'association pour l'habitation assistée a décidé de dresser un bilan.

Depuis deux décennies, Casanostra met à disposition des logements pour les personnes qui n'arrivent pas à trouver un toit sur le marché immobilier. Cette prestation vient surtout en aide aux individus dans le besoin au niveau social. Et le moins que l'on puisse dire, c'est que ce besoin se fait cruellement sentir à Bienne. En 20 ans, près de 500 personnes ont bénéficié des services de Casanostra, dont près de la moitié dans les cinq dernières années. «Grâce à Casanostra, des gens ont pu se réinsérer socialement, souligne le directeur Fritz Freuler. Et ces personnes en sont reconnaissantes envers l'association. Pour nous, c'est un grand succès.»

Cependant, si le bilan des 20 ans est plutôt positif, Casanostra va au-devant de quelques problèmes.

Recherche d'un immeuble

Le logement des personnes fait partie de ces difficultés. Les services de l'association biennoise sont tellement prisés que la demande ne cesse d'augmenter. En 2008, elle a bondi de 40%. Ce qui rend les appartements plus rares. De plus, avec les personnes arrivées en fin de droit à la suite de la



Fritz Freuler, directeur de Casanostra, Margreth Schär, vice-présidente, et François Contini, président (de g. à dr.), sont satisfaits du travail abattu depuis 20 ans, mais vont au-devant de problèmes de place. [OLIVIER GRESSET]

révision de la loi sur l'assurance chômage, il y a toujours plus de demandeurs. «C'est l'une des raisons qui nous pousse à chercher un nouveau bâtiment à occuper», note le président François Contini. Mais il n'y a pas que ça. Outre les deux immeubles que possède actuellement Casanostra – un à la rue Arrière et l'autre à la rue de Mâche – certains appartements que loue l'institution ont besoin d'être rénovés. «Et une fois les travaux terminés, il n'est pas sûr que nos baux à loyer soit renouvelés», poursuit François Contini.

Un problème n'arrivant jamais seul, le bâtiment de la rue Arrière doit également être rafraîchi. «Ce qui nous pousse à régler la question de l'endroit où iront vivre les locataires durant les travaux», lance le conseiller municipal à titre accessoire. Les rénovations du bâtiment devraient débuter courant 2011 et s'achever en 2012.

Régionalisation du concept

Malgré les difficultés que peut rencontrer Casanostra, son concept séduit les communes alen-

tours comme Nidau, Brugg, Lyss et même La Neuveville. «Cela fait plusieurs années que nous régionalisons notre système, indique Fritz Freuler.

Nous intervenons, sur demande des services sociaux des villes concernées, lorsque des problèmes surviennent avec des personnes qui habitent dans des bâtiments «classiques».

Nous évitons à ces individus de se faire renvoyer. Ce système convient autant aux personnes concernées qu'aux services sociaux.» ●

BIEL BIENNE

4. / 5. MAI 2011 WOCHEN 18 34. JAHRGANG / NUMMER 18 4 / 5 MAI 2011 SEMAINE 18 34^e ANNÉE / NUMÉRO 18

KIOSKPREIS FR. 2.–



Casanostra

Vor 20 Jahren gründete Fritz Freuler eine Vereinigung für Obdachlose. Die Erfolgsstory dazu auf den Seiten 3 und 6.

Il y a 20 ans, Fritz Freuler fondait l'association qui vient en aide aux sans-logis. Histoire d'un succès en pages 3 et 6.

Besser wohnen

Seit 20 Jahren macht ein Verein schwierige Mieter wohnfähig – eine Pionierleistung. Werner Hadorn sprach mit Geschäftsführer Fritz Freuler.

Casanostra – fällt einem da nicht die Mafia ein?

Wir sind auf dem Immobilienmarkt tätig, und da lag dieser «Gag» nahe – für viele Menschen hat dieser Markt ja etwas «Mafiöses». Das Hauptmotiv für den Namen war aber: Er sollte in mehreren Sprachen verständlich sein.

Weshalb wurde Ihr Verein vor zwanzig Jahren gegründet?

Anlass war der Fall eines Sozialarbeiters, der eine Wohnung für einen Klienten suchte und dafür 89 Telefonate machen musste. Der Gemeinderat wollte das Problem mit einer neuen Stelle lösen, aber da er eben einen Personalstopp beschlossen hatte, kam die Fürsorgedirektion auf die Idee, eine selbstständige Institution zum Kampf gegen die Wohnungsnot von Minderbemittelten zu gründen. Daraus wurde *Casanostra*. Ich hatte eben eine Wohnbaugenossenschaft mitgegründet und war im Stiftungsrat für Alterssiedlungen, so kam Fürsorgedirektor Otto Arnold auf mich zu. Wir erhielten von der Stadt von 75 000 Franken. Davon konnte man eine Geschäftsstelle, Wohnungen und mir eine 50-Prozent-Stelle finanzieren ...

Casanostra vermittelt nicht einfach Mietwohnungen, sondern tut dies auch mit eigenen Liegenschaften. Bestand diese Idee schon bei der Gründung?

In den Statuten war es vorgesehen, aber das war eine Vision. Wir hatten ja kein Geld. Die erste Wohnung stellte das Wohnungsamt zur Verfügung. Dann mieteten wir Wohnungen in Abbruch- oder sanierungsbedürftigen Liegenschaften. Da hatten wir natürlich ständig Probleme: Heizung, Strom Wasser fielen aus; Wohnungen gingen verloren, weil sie abgerissen wurden. Mit eigenen Liegenschaften konnte man vernünftiger arbeiten. Ein wichtiger Schritt war unsere erste Liegenschaft an der Hintertgasse. Da konnte man langfristig planen, Mieterspiegel zusammensetzen, ein Gleichgewicht schaffen – das geht nicht bei Mietwohnungen.

Wo lagen die Schwierigkeiten?

Man muss die Politik überzeugen, dass sie investiert. Da halfen mir meine Erfahrungen als Stadtrat und mit der Wohnbaugenossenschaft. Ich machte 1992 auch die Ausbildung zum Liegenschaftsverwalter.

Wer bezahlt die Mieten?

Die Klienten selbst. Nicht alle müssen Sozialhilfe beziehen. Sie haben zwar wenig Mittel, aber einen Lohn, AHV oder IV.

Was kosten Ihre Wohnungen?

Zweizimmer-Wohnungen etwa kosten 650 Franken.

Wie viele Liegenschaften stehen im Angebot?

In 14 Liegenschaften bieten wir 104 Mietobjekte an, gut die Hälfte in unserem Eigentum, darunter auch Notwohnungen für Mieter, die ausziehen müssen.

Wie gross ist die Nachfrage?

Wir haben derzeit 50 Anmeldungen. Bis eine Wohnung frei wird, bleiben die meisten, wo sie sind: in einer Klinik, bei Bekannten. Wenige leben in Biel auf der Strasse. Obdachlose finden zuerst Unterschlupf beim Sleep-in oder bei der Heilsarmee. Die Hälfte unserer Mieterschaft war vorher wohnungslos. Dramatisch ist es bei Familien, die eine Wohnung verlieren. Das führt zu Folgeschäden. Wir intervenieren auch beim Vermieter oder beim Mietamt. Die Notwohnung ist die letzte Lösung.

Sagen Sie auch ab?

Ja, wenn alle Wohnungen vermietet sind, aber auch bei intolerablem, etwa gewalttätigem Verhalten einer Person.

Wie lange bleiben die Klienten?

Drei bis vier Jahre.

Was heisst wohnfähig?

Zu sich schauen können in einer Wohnung, im Haushalt, in der Erledigung der Administration. Auch die nachbarschaftlichen Beziehungen müssen in Ordnung sein.

Wie werden Sie finanziert?

Wir erarbeiten 85 Prozent unseres Finanzbedarfs durch Mieteinnahmen und Dienstleistungen aus der Sozialarbeit. Kaum eine andere Sozialorganisation hat einen so hohen Anteil an Eigenleistungen! Seit 2010 erhalten wir via Leistungsverträge 200 000 Franken für begleitete Wohnformen, 60 000 für Notwohnungen sowie 23 000 von den Landeskirchen.

Ihr Erfolgsgeheimnis?

Wir konnten Liegenschaften zu extrem guten Konditionen aushandeln und haben gelernt, mit wenigen Ressourcen eine hohe Arbeitsqualität zu erbringen.

Seit kurzem ist Casanostra auch präventiv tätig, mit dem Programm «Wohnfit» ...

... einem Angebot für Personen mit ungenügenden Wohnkompetenzen. Sie haben eine Wohnung gemietet und möchten in dieser bleiben können. Sie wollen für den Wohnungsmarkt fit werden – daher der Begriff «Wohnfit». Gemeinsam definieren wir Zielsetzungen und Mittel für die Wohnbegleitung. Alle sechs Monate wird ausgewertet und über eine Verlängerung von «Wohnfit» entschieden.

Und das läuft gut?

Super, obwohl es eine Notlösung ist, weil wir zu wenige Wohnungen haben. Wir können ja nicht immer wachsen, da fehlen die Ressourcen. Aber wir können hinausgehen und versuchen, jene Leute zu stabilisieren, die jetzt noch eine Wohnung haben, damit sie die nicht verlieren und bei uns anklopfen müssen. ■

CASANOSTRA

Logis vital

Depuis 20 ans, une société à Bienne se consacre à rendre «logeables» des locataires difficiles – une œuvre pionnière. Werner Hadorn s'est entretenu avec le directeur Fritz Freuler.

Casanostra – cela ne fait-il pas penser à la mafia?

Nous sommes actifs sur le marché immobilier, d'où le rapprochement avec ce gag – pour beaucoup, ce marché a quelque chose de «mafieux». Mais ce qui a motivé ce choix, c'est que ce nom devait être compris dans plusieurs langues.

Pourquoi fonder votre société il y a 20 ans?

Après qu'un travailleur social a dû faire 89 téléphones avant de trouver un appartement pour un de ses clients, il fut d'abord question de résoudre le problème grâce à un nouvel office, mais comme le Conseil municipal voulait geler le personnel, la direction des Œuvres sociales eut l'idée de fonder une institution indépendante pour aider les personnes défavorisées à se loger. Je venais juste de cofonder une coopérative d'habitations et siégeais au conseil de fondation des maisons de retraites, lorsque le directeur des Œuvres sociales Otto Arnold est venu à moi. Nous avons obtenu de la Ville une subvention de 75 000 francs. De quoi financer un office, les premiers logements et, pour moi, un emploi à mi-temps...

Casanostra ne trouve pas simplement des appartements à louer. Elle dispose de ses propres immeubles. Cette idée existait-elle déjà lors de la fondation?
C'était prévu dans les statuts, mais restait une vision. Nous

n'avions pas d'argent. L'Office du logement a mis le premier appartement à disposition. Ensuite, nous avons loué des appartements dans des immeubles en passe d'être détruits ou rénovés. C'était une source constante de problèmes: panes de chauffage, d'électricité et d'eau, beaucoup d'appartements ont été démolis. Ainsi a germé l'idée qu'il serait plus raisonnable d'avoir nos propres immeubles. Un pas important a été franchi avec notre première propriété à la rue Rochette. Ainsi, on a pu planifier à long terme, établir un quota de locataires, créer un équilibre – toutes choses impossibles à réaliser avec des locations.

Où avez-vous rencontré les plus grosses difficultés?

Nous devions persuader le secteur politique d'investir. Mon expérience de conseiller de Ville m'a aidé, mais j'ai avant tout profité de mes expériences avec la coopérative d'habitations. En 1992, j'ai aussi suivi une formation de gérant immobilier.

Qui paie les loyers?

Les locataires. Ils ne dépendent pas tous de l'aide sociale. Même si les gens ont peu de moyens, ils touchent tout de même un salaire, l'AVS ou l'AI.

Combien coûte un appartement?

Il y a par exemple des deux-pièces pour 650 francs.

Combien d'immeubles?

Nous proposons des appartements dans 14 immeubles, pour un total de 104 objets à louer. Une bonne moitié nous appartiennent, dont aussi des appartements de secours pour locataires en rupture de bail.

Quelle est la demande?

En ce moment, nous avons 50 inscriptions. Jusqu'à la libération d'un logement, la plupart restent où ils sont : dans une clinique, ou souvent aussi chez des connaissances. A Bienne, peu de gens sont à la rue. Beaucoup de sans-abri trouvent d'abord un refuge au Sleep-in

ou à l'Armée du Salut. La moitié de nos locataires étaient sans logement. Lorsqu'une famille perd le sien, c'est dramatique. Cela a des conséquences fâcheuses. Nous intervenons là aussi – auprès du bailleur ou même au Service du logement. Le logement d'urgence est la dernière ressource.

En refusez-vous aussi?

Oui, quand tous les appartements sont loués, mais aussi en cas de comportement intolérable, par exemple violent.

Combien de temps les clients restent-ils à Casanostra?

De trois à quatre ans.

Que signifie apte au logement?

Pouvoir prendre en charge soi-même un logis, tenir un ménage, régler les tâches administratives. Et avoir des relations correctes avec le voisinage.

Comment êtes-vous financés?

Nous couvrons 85% des besoins par les recettes des loyers et les prestations du travail social. Je ne sais pas s'il existe une autre organisation sociale avec une telle part d'autofinancement! Depuis 2010, nous encaissons avec les contrats de prestations 200 000 francs pour les formes d'habitat assisté, 60 000 francs pour les logements d'urgence et 23 000 francs de la part des Eglises.

Le secret de votre succès?

Nous pouvons négocier des immeubles à des conditions très favorables et avons appris à obtenir une haute qualité de travail avec peu de ressources.

Casanostra est depuis peu aussi active préventivement, avec le programme «Wohnfit»...

«Wohnfit» est proposé aux personnes ayant une aptitude insuffisante à se loger. Elles ont loué un logement et aimeraient y rester. Elles veulent devenir fit pour le marché du logement. Nous définissons ensemble les buts et les moyens nécessaires pour les aider. Tous les six mois, les résultats sont évalués et décision est prise sur une poursuite de «Wohnfit».

Et ça marche?

Super, bien que ce soit en fait une solution de secours, car nous avons trop peu de logements. Nous ne pouvons pas toujours croître, les ressources font défaut. Mais nous pouvons aller de l'avant et essayer de stabiliser les gens qui ont déjà un logis, afin qu'ils ne le perdent pas et ne doivent pas venir frapper à notre porte. ■

Schlicht und zweckmässig: eine Wohnung von Casanostra.

Modeste mais propre: un logement Casanostra.



«Hilfe zur Selbsthilfe» – das war schon in den 1960er-Jahren ein zentrales Motto für die Entwicklungshilfe. Die Idee dahinter: Die reichen Industrieländer sollten den armen Staaten nicht als Almosenverteiler gegenüberreten, sondern die einheimische Bevölkerung dazu bringen, ihre Probleme selbstständig zu lösen. So spricht man denn heute auch eher von «Entwicklungszusammenarbeit» statt von «Entwicklungshilfe».

Die Idee der Selbsthilfe erstreckt sich mittlerweile auch auf viele Bereiche der Sozialarbeit. Der Bieler Verein Casanostro ist ein klassisches Beispiel dafür. Er verfolgt die Idee, Menschen, die Probleme mit ihren Mietverhältnissen haben, «wohnfähig» zu machen.

Für Casanostro steht diese «Hilfe zur Selbsthilfe» im Vordergrund all ihrer Tätigkeiten. «Einen eigenen Raum zu haben, ist existenziell wie

In der Regel erhalten solche Menschen Hilfe durch die Sozialdienste der öffentlichen Hand. Anders bei Casanostro: Diese private soziale Institution hat Pioniercharakter. Kein Wunder, dass Vertreter anderer Städte – von Genf bis Chur – nach Biel kommen und sich das Modell Casanostro anschauen; kein Wunder, dass Leiter Fritz Freuler zu Vorträgen eingeladen wird, etwa von der Konferenz der städtischen Sozialdirektionen.

Denn Casanostro ist erfolgreich. Immer wieder gelingt es Freuler und seinem engagierten Team, Klienten zu «normalen» Mietern zu machen, die ihre Miete bezahlen können, mit Nachbarn auskommen und selbstständig leben können. «Wir haben in den 20 Jahren festgestellt, dass Leute durch Casanostro wohnfähig werden, die sonst in Kliniken, Heimen oder Gefängnissen leben würden», sagt Freuler. Wirtschaftlich gesehen: Sie fallen dem Steuerzahler nicht zur Last.



Werner Hadorn über den Verein «Casanostro».

Werner Hadorn, à propos de la société «Casanostro».

verwaltungen pflegen, auch im Sinn der Früherkennung von Problemsituationen.

Wohnintegration und Wohnbegleitung sind ein Schlüssel zur Armutsprävention. Wenn der Arbeitsmarkt nicht mehr zugänglich ist, braucht es mehr aufsuchende Sozialarbeit – nicht in Form von Detektiven, sondern als Mittel, die Lebensverhältnisse der Hilfesuchenden besser kennenzulernen und eine

«Aide à l'effort personnel» – dans les années soixante déjà, c'était le thème central de l'aide au développement. Dans l'idée sous-jacente que les riches pays industrialisés ne doivent pas se considérer comme des distributeurs d'aumônes aux Etats pauvres, mais doivent amener la population locale à résoudre ses problèmes par elle-même.

Wohnfähig machen

Rendre apte au logement

Nahrung, Geld, Kleider oder Beziehungen», sagt der initiativ Leiter des Vereins, Fritz Freuler (vgl. Interview auf Seite 3). «Wer keinen Raum für sich selber hat, kann auch andere Probleme nicht angehen.»

Mit der Idee, eigene Liegenschaften zu erwerben, um Wohnungen vermitteln zu können, steht Casanostro in der Schweiz allein da. Ihre Klienten sind Menschen, die Mühe damit haben, selbstständig in einer Wohnung zu leben. Sie ste-

Dem Team kommt zugute, dass es sowohl im Liegenschaftsbereich professionell arbeiten kann. Freuler hat das Liegenschaftsbusiness von der Pike auf gelernt und eine Ausbildung als Sozialarbeiter genossen.

Es ist ein schwieriger Job, der auch vor Rückschlägen nicht gefeit ist. Besonders schwierig sind jene Fälle, die unter dem Namen «Messies» bekannt geworden sind: Menschen, die nichts wegwerfen können und ihre Wohnung zu einem gigantischen Abstellplatz von Alltagsgegenständen, Zeitungen und Abfall machen.

Drei Postulate hat Fritz Freuler in seinem Referat vor den schweizerischen Sozialdirektoren formuliert:

Städte brauchen den gemeinnützigen Wohnungsbau. Denn im untersten Wohnungssegment spielt der Markt nicht. Da herrscht ein sehr schlechtes Preis-Leistungs-Verhältnis. Indem Städte hier investieren, können sie verhindern, dass Ghettos entstehen.

Institutionen aus dem Sozialbereich müssen die Zusammenarbeit mit Liegenschafts-

professionelle Beziehung zu schaffen, die Perspektiven entwickelt.

Casanostro arbeitet derzeit mit 104 Wohnungen. Aber das reicht nicht – die Warteliste ist lang, wird immer länger. Denn die Schere zwischen Arm und Reich klappt immer mehr auseinander. Mehr leisten aber kann Freulers Team nur, wenn es über die nötigen Mittel verfügt. Spenden hat der Verein bislang praktisch keine erhalten. Was nicht ist, kann ja noch werden: Dass Casanostro 85 Prozent des Finanzbedarfs selbst erwirtschaftet, ist ja auch ein Hinweis darauf, wie sorgfältig der Verein wirtschaftet.

Spenden sind möglich auf Postkonto 25-3755-7.

C'est pourquoi on parle aujourd'hui plutôt de «coopération au développement» que d'«aide au développement».

L'idée d'effort personnel s'applique maintenant aussi à beaucoup de domaines du travail social. La société biennoise Casanostro en est un exemple classique. Elle est d'avis qu'il faut rendre «aptes au logement» les gens qui rencontrent des problèmes de conditions de logement.

Pour Casanostro, cette «aide à l'effort personnel» est au premier rang de toutes ses activités. «Il est fondamental d'avoir son propre logis, comme la nourriture, l'argent, des vêtements ou des relations», dit l'instigateur de la société Fritz Freuler (cf. l'interview en page 3). «Celui qui n'a pas de logis à lui ne peut pas affronter les autres problèmes.»

Conférence suisse des institutions d'action sociale.

Car Casanostro connaît le succès. Fritz Freuler et son team motivé arrivent de plus en plus à faire de leurs clients des locataires «normaux», qui peuvent payer leur loyer, savent s'entendre avec leurs voisins et vivre de façon autonome. «Nous avons constaté durant ces vingt ans que grâce à Casanostro, des gens deviennent aptes au logement. Sinon, ils vivraient en clinique, maison de retraite ou prison», dit Fritz Freuler. Cela signifie qu'économiquement, ils ne sont pas à la charge des contribuables.

Le team bénéficie du fait de pouvoir travailler professionnellement autant dans le domaine immobilier que social. Fritz Freuler lui-même a gravi tous les échelons du business immobilier et profité d'une formation de travailleur social.

C'est un job difficile, qui n'est pas à l'abri de revers. Les cas particulièrement difficiles sont devenus connus sous le nom de «Diogenes»: des gens qui ne peuvent rien jeter et transforment leur appartement en un

gigantesque dépotoir d'objets, de journaux et de déchets.

Dans son rapport aux directeurs suisses des affaires sociales, Fritz Freuler a formulé trois postulats:

Les villes ont besoin d'immeubles d'utilité publique. Car dans le segment de loyers le plus bas, le marché ne joue pas. Il y règne un très mauvais rapport qualité-prix. Par leurs investissements, les villes peuvent éviter l'apparition de ghettos.

«Cette institution possède un caractère pionnier»

Les institutions du domaine social doivent soigner la coopération avec les gestionnaires d'immeubles, aussi dans l'optique du dépistage précoce des situations à problème.

L'intégration et l'aide au logement sont un moyen de prévention de la pauvreté. Lorsque le marché du travail n'est plus accessible, il faut

plus de travail social d'investigation – pas sous forme de détectives, mais comme moyen de mieux appréhender les conditions de vie des demandeurs d'aide et de créer une relation professionnelle propice au développement de perspectives.

Actuellement, Casanostro dispose de 104 appartements. Mais cela ne suffit pas – la liste d'attente est de plus en plus longue. Car le fossé entre pauvre et riche grandit toujours plus. Mais Fritz Freuler et son team ne peuvent faire plus que s'ils disposent des moyens nécessaires. Jusqu'à présent, la société n'a pratiquement reçu aucun don. Mais tout peut encore arriver: le fait que Casanostro génère seule 85% de ses besoins financiers prouve à l'envi avec quel soin cette société se gère.

Les dons sont possibles sur le compte postal 25-3755-7.

«Diese Institution ist Pioniercharakter.»

hen vor dem Rauswurf, sind alkoholkrank, drogenabhängig oder handicapiert, meist in finanziellen Schwierigkeiten, ohne Bezugspersonen, die ihnen auf privater Basis helfen könnten.

Aus diesem Grund sind sieben der zehn Angestellten Sozialarbeitende, die die Problematik dieser Leute aufnehmen, zuhören und die Kompetenzen fördern können, die sie stabilisieren und wohnfähig machen.

In der Lektüre hat H@rry the H@cker sofort schimmige Pizza-Schachteln ündelt und stinkende Socken im Wäschekorb verstaut. Nun sinniert er rieden: «Wie man lebt, so wohnt man; wie man wohnt, so lebt man».

H@rry the H@cker



Après cette longue lecture, H@rry the H@cker préfère résumer tout cela par le proverbe birman: «Un bon arbre peut loger 10 000 oiseaux.»

Der Verein Casanostra verbindet Immobilienverwaltung mit Sozialarbeit

Fit fürs Wohnen

Wer wenig verdient oder persönliche Probleme hat, verfügt nicht über die besten Karten bei der Wohnungsbewerbung. In Biel gibt es darum seit 20 Jahren den Verein Casanostra. Er vermietet Wohnraum an Benachteiligte und bietet bei Bedarf auch soziale Betreuung. Ein Konzept, das Erfolg hat. Doch der Verein braucht mehr Wohnungen.

Von Daniel Krucker

Biel ist eine Genossenschaftshochburg. Jede fünfte Wohnung gehört hier einer Wohnbaugenossenschaft. Damit gehört Biel zu jenen Städten in der Schweiz, die über vergleichsweise viele günstige Mietwohnungen verfügen. Gleichwohl findet in der Uhrenstadt noch lange nicht jeder das passende Objekt. Das zeigte sich besonders in den 1980er-Jahren, als in der Stadt eine drückende Wohnungsnot herrschte. Die Stadt wollte Gegensteuer geben und gründete 1990 mit Casanostra einen Verein, der sich um die Wohnsituation jener Menschen kümmern sollte, die Schwierigkeiten haben, eine Wohnung zu finden oder gar von Obdachlosigkeit bedroht sind.

Heute ist Casanostra als privater Verein organisiert. Wohnen sprach mit Fritz Freuler, dem Geschäftsführer des Vereins, der zu den Mitgründern der Wogeno Biel gehört und den lokalen Immobilienmarkt seit Jahrzehnten kennt. Aus Erfahrung weiss er, dass nicht nur eine psychische Erkrankung Probleme bei der Wohnungssuche bereiten kann, sondern auch «bloss ein tiefes Einkommen, ein ausländischer Pass und eventuell noch eine andere Hautfarbe». Etwa 160 Einzelpersonen, Paare und Familien finden in den 104 Casanostra-Wohnungen zurzeit eine Unterkunft. Dies reicht jedoch nicht aus, um die Nachfrage zu decken. Fritz Freuler schätzt, dass Casanostra dazu weitere dreissig bis fünfzig Wohnungen bräuchte. Vor allem Ein- bis Zweizimmerwohnungen fehlen dem Verein.

Eigenes Portfolio nötig

Etwa die Hälfte des Wohnungsbestandes befindet sich heute im Eigentum von Casanostra. Die Strategie, selbst Liegenschaften zu erwerben, ist erst wenige Jahre alt. Mit dem Kauf von Wohnungen entziehe der Verein nicht nur dem spekulativen Markt Objekte, sondern könne auch besser langfristig planen, so Fritz Freuler. Denn die gemieteten Wohnungen müssen regelmässig durch andere ersetzt werden, weil Häuser verkauft



oder die Wohnungen wegen einer Sanierung so stark verteuert werden, dass sie für Casanostra nicht mehr in Frage kommen. Ganz ohne Mietwohnungen wird der Verein auch in Zukunft nicht auskommen. Letztes Jahr konnte Casanostra allerdings nur zwei neue Mietverträge abschliessen. Denn die meisten der angebotenen Wohnungen seien ziemlich abgewohnt gewesen, so Fritz Freuler, und der Verein hätte die nötigen Renovationsarbeiten teilweise selbst berappen müssen. Doch das Risiko, dass die Liegenschaft bald saniert oder verkauft wird und die Wohnung damit wieder verloren geht, ist in solchen Fällen viel zu hoch.

Ein eigenes Portfolio hingegen ermöglicht eine bedürfnisgerechte Planung. Ausserdem kann der Verein in seinen eigenen Liegenschaften die Durchmischung der Mieterschaft selbst steuern und dafür sorgen, dass etwa keine Ghettos von Randgruppen entstehen. Der gemeinsame Nen-

Normaler Wohnalltag:
für viele Menschen keine Selbstverständlichkeit.

ner der Casanostra-Mieterinnen und -Mieter sind ihre bescheidenen Einkommensverhältnisse. Ansonsten wohnen dort Menschen in ganz unterschiedlichen Lebenssituationen: Einzelpersonen, Erwerbstätige, Rentenbezüger, junge Erwachsene, Familien oder psychisch Kranke und Behinderte.

Integration als Basis für gutes Zusammenleben

So vorteilhaft die Eigentumsstrategie für den Verein ist, so teuer ist sie natürlich. Die erste Liegenschaft kaufte Casanostra mit einem Eigenkapital von lediglich 30 000 Franken. Der Verein ist stark auf die Zusam-

menarbeit mit engagierten Partnern angewiesen. Bis heute sind das vor allem die Alternative Bank Schweiz, der SVW, bei dem der Verein Mitglied ist, sowie die Stadt Biel. Das Betriebsbudget erwirtschaftet Casanostra einerseits über die Mieten (die gemieteten Wohnungen werden mit einer Marge weitervermietet), andererseits durch Dienstleistungen in der Sozialarbeit.

Casanostra verfügt über ein grosses Know-how im Bereich Wohnkompetenz und arbeitet mit der Stadt Biel, aber auch mit privaten Immobilienbesitzern zusammen. Sechs Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter begleiten Menschen, die in unterschiedlichen Bereichen des Wohnens Unterstützung brauchen. Der in seiner Art weitherum einzigartige Verein verbindet so den Fachbereich Immobilienverwaltung mit der Sozialarbeit und will so die Integration von benachteiligten Menschen fördern. Fritz Freuler erklärt das Konzept des Projekts «Wohnfit» so: «Indem die Wohnverhältnisse in Ordnung gebracht werden, hilft man den Leuten, ihre Lebensverhältnisse ebenfalls zu ordnen und Perspektiven zu entwickeln.»

Zusammenarbeit mit Baugenossenschaften gewünscht

Wer eine Wohnung bei Casanostra bezieht, bleibt im Schnitt drei bis vier Jahre. Während dieser Zeit werden die Menschen professionell betreut und dabei unterstützt, ihr Leben wieder in die eigenen Hände zu nehmen. Casanostra bedeutet also nicht Langzeitbetreuung, sondern ist in der Regel eine Phase im Leben, in der die Betroffenen Atem holen und sich neu ausrichten können. Fritz Freuler sieht in der relativ kurzen



Bei Bedarf unterstützt Casanostra seine Mieterinnen und Mieter auch dabei, im Alltag wieder Fuss zu fassen.

Verweildauer den Beweis, dass der Verein mit seinem Angebot auf dem richtigen Weg ist. Jeder Immobilieneigentümer in Biel kann die Sozialdienstleistungen von Casanostra in Anspruch nehmen. Nach Meinung von Fritz Freuler eine Investition, die sich lohnt: «Prävention ist in jedem Fall günstiger als Reaktion.» Ohne Wohnung seien auch die Arbeitssuche und die Beziehungspflege sehr schwierig - beides Aspekte, die für ein gesundes und soziales Leben eminent wichtig seien. Letztes Jahr wurden bereits 40 Parteien im Rahmen von «Wohnfit» betreut.

Gerne würde Fritz Freuler auch mit den lokalen Baugenossenschaften zusammenarbeiten. Bis heute sind sie aber noch wenig als Partner von Casanostra aufgetreten.

Zwar haben sie zum Teil die Sozialdienstleistungen des Vereins genutzt, scheuen sich aber, Casanostra Wohnungen zu vermieten. Fritz Freuler vermutet, dass die Baugenossenschaften befürchten, sich mit einem solchen Mietvertrag Probleme ins Haus zu holen. Er zeigt zwar Verständnis für die Genossenschaften, die keine Mühe hätten, ihre Wohnungen auch anderweitig zu vermieten. Dennoch ist er etwas enttäuscht, umso mehr, als er sich in der IG Biel des SVW-Regionalverbands Bern-Solothurn aktiv für den gemeinnützigen Wohnungsbau einsetzt. Für die Zukunft ist der Geschäftsführer aber optimistisch: Er glaubt daran, dass künftig gemeinsame Projekte mit den Baugenossenschaften möglich sein werden. ☞

Casanostra

Verein für Wohnhilfe · Association pour l'habitation assistée

A. Hallerstrasse 11
Postfach 335
2501 Biel/Bienne

Tel 032 323 13 13
Fax 032 323 13 32

E-mail: info@casanostra-biel.ch
www.casanostra-biel.ch
www.casanostra-bienne.ch

PC-Konto / compte chèque postal: 25-3755-7

