

**Jahresbericht
Rapport d'activité
2014**

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 2015

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	4
Kennzahlen	5
Bericht des Präsidenten	6
Organe	9
Mitarbeitende	10
Bericht des Geschäftsführers	11
Schwerpunkt Notwohnungen	15
Porträt Frau T.	17
Porträt Frau I.	21
Erfolgsrechnung	26
Bilanz	27
Anhang zu Bilanz und Erfolgsrechnung	28
Blick in die Finanzen	30
Finanzierung	32
Bericht der Revisionsstelle	33
Budget	34
Statistik MieterInnen	35
Statistik MieterInnen Anmeldungen	36
Statistik MieterInnen Austritte	37
Statistik Wohnfit	38
Statistik Wohnfit Austritte	39
Pressespiegel	40

Table des matières

Introduction	4
Chiffres-clés	5
Rapport du président	6
Organes	9
Collaborateurs	10
Rapport du directeur	11
Priorité aux logements d'urgence	15
Portrait Madame T.	17
Portrait Monsieur I.	21
Comptes d'exploitation	26
Bilan	27
Annexe au bilan et aux comptes d'exploitation	28
Regard sur les finances	30
Financement	32
Rapport du réviseur des comptes	33
Budget	34
Statistique locataires	35
Statistique locataires inscriptions	36
Statistique locataires sorties	37
Statistique Wohnfit	38
Statistique Wohnfit sorties	39
Revue de presse	40



Photos: Travaux de rénovation des immeubles de la rue Wasen

Einleitung: Was wir tun

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, unter anderem mit eigenen Liegenschaften. 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: Ce que nous faisons

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, entre autres par des immeubles en propriété. 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	8	Immeubles
Total Wohnungen	139	Appartements
davon im Eigentum	92	en propriété
gemietete	47	en location
Mietparteien		Parties de locataires
Anmeldungen	268	Inscriptions
Eintritte	36	Entrées
Austritte	42	Sorties
Total Parteien	123	Total parties
Wohnfit		Wohnfit
Anmeldungen	20	Inscriptions
Eintritte	17	Entrées
Austritte	15	Sorties
Total Parteien	52	Total parties



Finanzen		Finances
Eigenleistungsgrad	86.3 %	Degré des prestations propres
Cash flow pro Wohnung	119.00	Cash flow par appartement
Jahresüberschuss	7'954.33	Résultat annuel
Bilanzsumme	9'014'263.68	Total du bilan

Bericht des Präsidenten



Mitten in der Wachstumsphase

Casanostra erweitert kontinuierlich sein Wohnraum-Angebot fürs begleitete Wohnen. Wie wichtig dieser strategische Entscheid ist, zeigt sich nicht zuletzt an der Nachfrage, die 2014 ein Rekordhoch erreicht hat.

Das Berichtsjahr war auch das Jahr einer neuen Standortbestimmung. An seiner Retraite vom Juni hat der Vorstand eine überarbeitete Vereinsstrategie verabschiedet. In den nächsten Jahren steht das Bestreben im Vordergrund, die Angebotslücke zu schliessen, um der Nachfrage nach Wohnraum und damit verbundener Wohnbegleitung besser gerecht zu werden.

Entsprechend der früheren Strategie aus dem Jahr 2008 gelingt es uns nun schon seit ein paar Jahren, bedeutende Investitionen in eigenen Wohnraum zu tätigen. Nach der Gesamtanierung unserer Liegenschaft an der Hintergasse im Jahr 2013 konnten wir 2014 auch die Gesamtanierung der neu gekauften Liegenschaft an der Molzgasse vollziehen. Die Gesamtanierung der Wohnüberbauung an der Wasenstrasse, die wir im Jahr 2013 von der Stadt Biel erworben haben, konnten wir im Berichtsjahr fast zu einem Drittel abschliessen, mit acht renovierten Wohneinheiten. Dank der Investitionen haben wir per Ende 2014 unseren Bestand auf 139 Wohnungen ausgeweitet. Somit verfügen wir über rund 30 Wohnungen mehr als noch Ende 2012, wobei erst Ende 2016 sämtliche Wohnungen fürs begleitete Wohnen zur Verfügung stehen werden, nach der Renovation von 18 weiteren Wohneinheiten an der Wa-

Rapport du président

Nous sommes au milieu de notre phase de croissance !

Casanostra élargit régulièrement son offre de logements destinés à l'habitat accompagné. La pertinence de cette décision stratégique, prise il y a plusieurs années, est confirmée par l'augmentation de la demande enregistrée en 2014 et qui a atteint un niveau record.

L'année passée a été l'occasion de poursuivre nos réflexions sur notre avenir. Ainsi, lors de sa retraite en juin dernier, le comité a actualisé sa stratégie. Dans le futur, il y aura lieu de combler nos lacunes relatives à l'offre de logements accompagnés, afin d'être en mesure de faire face à la demande croissante.

Conformément à la stratégie décidée en 2008, notre association a déjà réussi à augmenter le nombre de ses logements en propriété et à y investir des moyens importants. Après l'assainissement total de notre immeuble de la Rue Arrière en 2013, la rénovation globale de notre immeuble de la Rue Molz a été pour nous au centre de l'année 2014. De plus, un tiers des appartements situés à la Rue Wasen, achetés en 2013 à la Ville de Bienne, ont été assainis l'année passée, de sorte que 8 appartements rénovés ont pu être mis à disposition de notre clientèle au début 2015. Grâce à ces investissements, nous disposons ainsi, à fin 2014, de 139 appartements, soit 30 de plus qu'à fin 2012. A ceux-ci s'ajouteront encore les 18 autres appartements faisant partie des immeubles de la Rue Wasen dont l'assainissement se poursuivra cette année et jusqu'en 2016. Ces prochaines années, notre association devra dès lors parfaire cette phase de croissance mesurée et la consolider avant d'envisager d'autres défis futurs.

Une situation difficile sur le marché du logement

La situation actuelle sur le marché du logement en Suisse démontre également le bien-fondé de nos investissements. La pénurie de logements s'est en effet aggravée l'année dernière. Cette situation a d'ailleurs amené les villes, les cantons et la Confédération à se réunir en un groupe de travail chargé d'élaborer des mesures propres à répondre à ce défi important dans certaines villes. Le marché immobilier biennois, longtemps épargné par la pénurie sévissant dans d'autres régions du pays, témoigne aussi de difficultés accrues à trouver un appartement adéquat. Jamais, au cours des 25 ans de son histoire, Casanostra n'avait eu à répondre à autant de demandes de personnes en difficulté de se loger

senstrasse. Bis dann gilt es das Wachstum zu verkraften, um anschliessend den Verein in eine Konsolidierungsphase überzuführen.

Verschärfung auf dem Mietmarkt

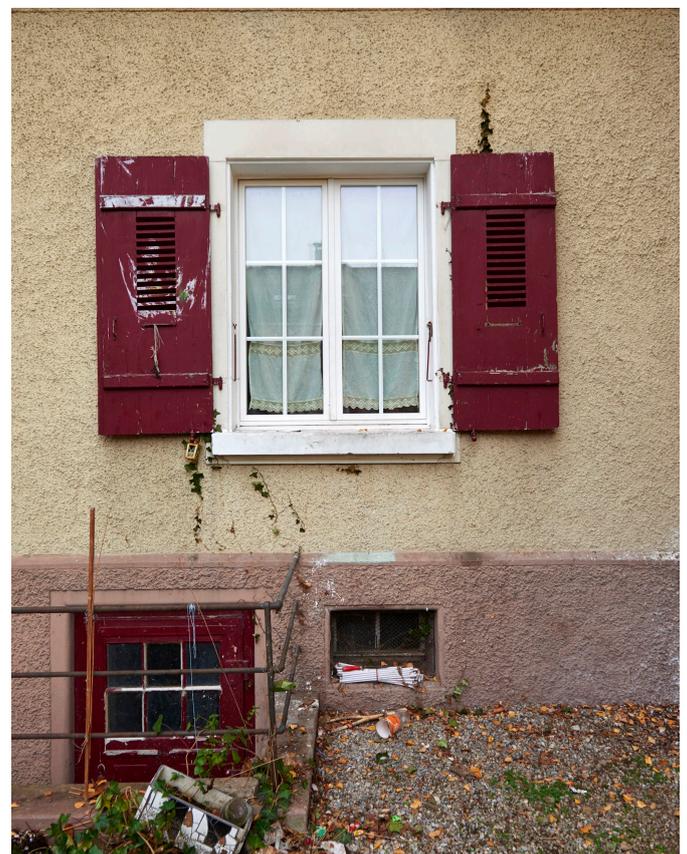
Wie wichtig unsere Investitionen in den sozialen Wohnraum sind, zeigt die aktuelle Situation auf dem schweizerischen Mietmarkt. Die hat sich im Berichtsjahr weiter verschärft. Aufgrund des drohenden Notstands sah sich im Frühling des Berichtsjahres eine Arbeitsgruppe aus Städten, Kantonen und Bund dazu bemüssigt, Massnahmen zu entwickeln, um den überhitzten Wohnungsmarkt abzukühlen und die Wohnungsnot in den Städten zu lindern. Es bleibt zu hoffen, dass der Verdrängungsdruck auch im Bieler Wohnungsmarkt nicht weiter zunimmt. Schon im Berichtsjahr haben sich so viele Leute wie nie zuvor in der bald 25-jährigen Geschichte von Casanostra für eine Wohnung angemeldet – weil sie auf dem freien Markt Mühe bekunden.

Auch unsere Notwohnungen wurden rege beansprucht. Speziell auch diejenigen für in Notlagen geratene Familien, die Casanostra seit 2008 im Auftrag der Stadt Biel zur Verfügung stellt. Die jährlichen Kosten für den entsprechenden Leistungsvertrag sind für die Öffentliche Hand äusserst günstig – ein Mehrfaches tiefer als bis zu Beginn der Nullerjahre, als die Stadt Biel die Notwohnungs-Dienstleistung noch selber erbracht hat. Umso mehr bleibt zu hoffen, dass die Stadt Biel an diesem Leistungsvertrag festhält – und ihn nicht teilweise oder sogar ganz dem laufenden Sparprogramm opfert. Es wäre dies auch finanziell ein äusserst kontraproduktives Unterfangen für die Öffentliche Hand. Aufgrund seiner Brisanz und Komplexität widmen wir in diesem Jahresbericht dem Thema Notwohnungen einen Schwerpunkt (siehe S. 15).

Kontinuität im Vorstand

Der Vorstand ist im Berichtsjahr seinen statutarischen Verpflichtungen an insgesamt 5 ordentlichen Sitzungen nachgekommen. Er hat die Rechnung 2013 genehmigt und die Budgets 2014/15 verabschiedet. An einer zusätzlichen Sitzung hat er die überarbeitete Vereinsstrategie verabschiedet und an insgesamt sieben Sitzungen die beiden Bauprojekte Molzgasse und Wasenstrasse begleitet. Während das Bauprojekt Molzgasse termin- und budgetgerecht im Mai 2014 seinen Abschluss fand, konnte die Baukommission die Projektierung fürs Bauprojekt Wasenstrasse abschliessen, in einer gemeinsamen Arbeitsgruppe mit unserem

qu'au cours de cette dernière année. Cela démontre qu'il devient ardu de se loger sur le marché libre dans notre ville également. Nos appartements d'accueil d'urgence ont ainsi dû répondre à de tels besoins, et particulièrement dans le cas de ceux que nous réservons aux familles qui se retrouvent face à de telles difficultés. Notre association se charge en effet de fournir une telle prestation depuis que la Ville de Bienne a externalisé ce service en 2008. Notre association répond à ce besoin pour un coût réduit à la charge de la collectivité publique, respectivement un coût nettement moindre que ce que la ville dépensait quand elle-même s'occupait de cette tâche. Nous espérons dès lors que la ville reconduise le contrat de prestations qui nous lie à elle pour de tels logements d'urgence et que celui-ci ne soit pas sacrifié lors des futurs débats budgétaires. Dans le cas contraire, la collectivité publique aurait d'ailleurs davantage à y perdre, y compris sur le plan financier, puisqu'elle devrait elle-même offrir des prestations analogues garanties par la constitution cantonale. Notre rapport annuel se penche dès lors sur la thématique des logements d'accueil qui continuera d'être d'actualité ces prochains mois (voir page 15).



Baupartner, der Bieler Wohnbaugenossenschaft (Biwog). Das koordinierte Vorgehen auch unter Berücksichtigung denkmalpflegerischer Aspekte kommt der Bauqualität zu Gute. Und somit den künftigen Mieterinnen und Mietern dieser Liegenschaft.

Für unseren Verein ist es angesichts der Wachstumsphase von grossem Wert, dass wir im Vorstand auf bewährte Kompetenzen zählen können. Hochkarätige Zusammensetzung und Ressortverantwortungen haben 2014 kaum Veränderungen erfahren. Einen einzigen Abgang mussten wir hinnehmen. Sara Babst, Vertreterin der katholischen Kirchgemeinde, hat unseren Vorstand nach jahrelanger Mitarbeit im Berichtsjahr verlassen. Wir bedanken uns für Ihr grosses Engagement in dieser wertvollen Sache.

François Contini, im Januar 2015

Un comité stable et efficace

Dans l'année sous revue, le comité a siégé à 5 reprises afin d'assumer ses tâches statutaires. Il a approuvé les comptes 2013 et adopté un budget pour les années 2014/2015. Lors d'une séance supplémentaire, le comité a aussi révisé notre stratégie. Par ailleurs, en mai dernier, le comité a encore approuvé le décompte des travaux de la Rue Molz. Il s'est enfin penché sur les travaux de rénovation entrepris à la rue Wasen, et ce en collaboration avec notre partenaire, la coopérative Biwog, propriétaire des immeubles voisins. Ces travaux respectent les aspects de protection du patrimoine de ces bâtiments et leur qualité permet de répondre aux besoins de nos futurs locataires. Au vu de la phase de croissance que connaît notre association, il est réconfortant de pouvoir compter sur un comité motivé, stable et réunissant de nombreuses personnes aux compétences diverses. Sara Babst, représentant la paroisse catholique (paroisse impliquée lors de la fondation de notre association), et membre pendant plusieurs années de notre comité a démissionné de ses fonctions pour se consacrer à d'autres tâches. Nous tenons ici à la remercier pour son engagement important au sein de notre association.

François Contini, janvier 2015



Organe / Organes

Vorstand / Comité

Präsident/Président
Vizepräsidentin/Vice-présidente
Mitglieder/Membres

Contini François, avocat
Schär Margreth, Grossrätin Kanton Bern
Bapst Sara, Leiterin Sozial-Beratungsdienst der katholischen Kirche Biel (bis Februar 2014)
Hadorn Werner, Journalist, Bieler Stadtrat
Garbani Philippe, ancien vice-préfet de l'arrondissement de Bienne
Beatrice Reusser, Leiterin Abteilung Soziales Stadt Biel
Schlup Toni, eidg. dipl. Bankfachmann
Sidler Roland, UNIA
Wellinger Marie-Theres, Oberärztin Psychiatrische Dienste Biel-Seeland

Procès-verbal

Samuel Bösch

Ausschuss / Comité restreint

Contini François, Präsident/Président
Bapst Sara, Mitglied des Vorstands/Membre du comité (bis Februar 2014)
Garbani Philippe, Mitglied des Vorstands/Membre du comité
Freuler Fritz, Geschäftsführer/Directeur

Baukommission

Contini François, Präsident/Président
Schär Margreth, Vizepräsidentin/Vice-présidente
Hadorn Werner, Mitglied des Vorstands/Membre du comité
Wick Bernard, Architekt/Architecte
Freuler Fritz, Geschäftsführer/Directeur

Kontrollstelle / Organe de contrôle

Revisia AG, Biel



Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen / Collaboratrices et collaborateurs

Geschäftsführer/Directeur

Freuler Fritz

Administration/Administration

Moor Doris, Finanzen und Statistik

Moser Ursula, Assistentin des Geschäftsführers

Sozialarbeit/Travail social

Schneider-Gnägi Heidi, Bereichsleitung

Aegerter Nicole

Enz Urs

Friberg Jürg

Mounir Pierre-Antoine

Rudaz Serafina

Hauswartung/Conciergerie

Bez Bernhard

Beauftragte/Mandataires

Wick Bernard, Architekt HTL, Biel

Probst Patrick, Kommunikation, Komform GmbH, Liebfeld

Ries Martin, Allrounder, Biel

Weiterbildung/Formation continue

Im Jahr 2014 haben einzelne oder mehrere Teammitglieder folgende Kurse und Tagungen besucht:

Au moins un membre de l'équipe a suivi en 2014 les cours ou les jours de formation suivants:

- **Zürcher Hochschule für angewandte Wissenschaften (zhaw)**
CAS Soziale Gerontologie
- **Caritas Forum 2014**
„Wohnen“
- **Forum der Wohnkonferenz Region Bern**
Gezielte Kooperation Psychiatrie-Wohnangebots-Zuweisende Stellen
- **SOKOBI und DSI**
Fortbildungsveranstaltung „Psychisch kranke Menschen in der IV“
- **Berner Fachhochschule Soziale Arbeit**
Fachkurs Sachbearbeitung in sozialen Dienstleistungsorganisationen
Öffentliche Sozialhilfe und Sozialversicherungen
Sozialversicherungsrecht
- **Interne Fortbildung in der Immobilienverwaltung**
Grundlagen der Immobilienverwaltung mit Andreas Gerber, Marfurt Immobilien AG



Bericht des Geschäftsführers



Hohes Leistungsniveau trotz Mehraufwand

Während sich der Verein sehr erfreulich entwickelt und sein Ansehen in der Öffentlichkeit so gross ist wie noch nie, geben gesellschaftliche, ökonomische und soziale Entwicklungen zu Sorgen Anlass.

Die Entwicklungen, die unsere Arbeit beeinflussen, geben zu denken. Trotz guter Wirtschaftslage nimmt die Armut zu, auch in der Schweiz – und auch im Kanton Bern. Die zehn Prozent tiefsten Einkommen im Kanton Bern sind in den letzten Jahren nochmals geschrumpft. Das zeigt der kantonale Armutsbericht. Von dieser Misere betroffen sind nicht zuletzt viele unserer Klientinnen und Klienten.

Gleichzeitig schreitet der gesellschaftliche Individualisierungsprozess voran. Solidarität ist ausser Mode. Während sich die Notlagen verschärfen, nimmt der Druck aufs Sozialwesen zu. Das macht sich in den Institutionen bemerkbar, mit denen wir zusammenarbeiten, aber auch in unserem Verein, der immer mehr dazu gedrängt wird, Aufgaben zu übernehmen, die niemand mehr finanzieren will. Beispielsweise das faktische Case Management mit Langzeiterwerbslosen, meist kranken Sozialhilfebezüglerinnen und Bezüger.

Aussenperspektive: Die Reputation von Casanostra ist so gut wie noch nie

Obwohl die Sozialarbeit zurzeit einen schweren Stand hat in der Öffentlichkeit, nimmt das Renomé von Casano-

Rapport du directeur

Un haut niveau de performance malgré une charge de plus en plus lourde

Alors que notre association se développe de manière réjouissante et que nous pouvons compter sur une réputation meilleure que jamais, les développements économiques et sociétaux actuels nous inquiètent.

La perspective socio-économique: l'insécurité pèse sur l'activité de l'association

Les développements qui impactent notre travail sont préoccupants. Alors que la situation économique générale est favorable, la pauvreté progresse, même en Suisse, même dans le canton de Berne. Il ressort ainsi du rapport sur la lutte contre la pauvreté dans le canton de Berne que le revenu des 10 % des ménages au revenu le plus faible a encore reculé au cours de ces dernières années. Une situation que connaissent bon nombre de nos clientes et clients. Dans le même temps, le processus d'individualisation sociale progresse. La solidarité est passée de mode et, alors que les situations de détresse sont de plus en plus aigües, la pression sur les services sociaux ne cesse de croître. Perceptible dans les institutions avec lesquelles nous collaborons, ce phénomène affecte également notre association, poussée de plus en plus à assumer des tâches que plus personne ne veut financer. Un exemple: le « case management » des chômeurs de longue durée, pour la plupart des personnes malades, bénéficiaires de l'aide sociale.

La perspective extérieure: Casanostra jouit d'une réputation meilleure que jamais

Alors que le travail social en général n'a pas bonne presse dans le public, Casanostra peut se targuer d'une renommée grandissante dans les milieux spécialisés, du logement ou du travail social. Divers offices fédéraux, mais également des universités, s'intéressent à notre stratégie d'accompagnement au logement qui repose sur une gestion immobilière sociale. Témoignent également de la résonance grandissante de notre travail un article de fond paru dans l'hebdomadaire « Beobachter », un sujet diffusé dans le cadre de l'émission de radio « Echo der Zeit » et plusieurs articles très complets et bienveillants à notre égard dans diverses publications.

La perspective intérieure: continuité et professionnalisme

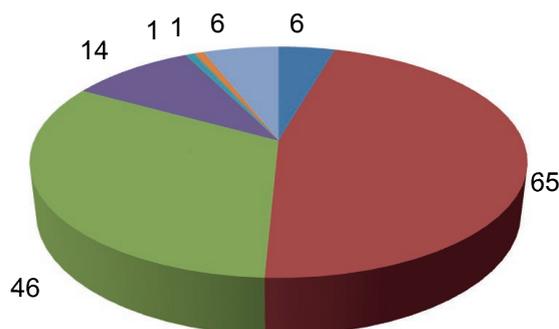
A cette excellente image à l'externe correspond aussi une année 2014 qui, à l'interne, aura été exceptionnelle à plus

ra in Fachkreisen stetig zu, sei es im Wohnungs- oder im Sozialwesen. Für das Wohnbegleitungskonzept von Casanostra, welches auf einer sozialen Immobilienverwaltung beruht, interessieren sich Bundesämter genauso wie Universitäten. Dazu kommt eine eindruckliche Resonanz unseres Verbands in den Massenmedien: Die Zeitschrift Beobachter, die Radiosendung Echo der Zeit und verschiedene Zeitungen haben Casanostra im Berichtsjahr ausführliche und sehr wohlwollende Beiträge gewidmet.

d'un titre. Nous n'avons enregistré aucun changement de personnel, ce qui signifie que nous avons pu compter sur une équipe solide et expérimentée qui n'a, en plus, connu aucune absence de longue durée. Et puis la qualité au sein de l'équipe s'est accrue, grâce à de multiples formations continues suivies par nos collaborateurs et collaboratrices cette année (cf. p. 10). Je tiens à relever tout particulièrement l'effort accompli par notre responsable de domaine, Heidi Schneider, qui a obtenu un CAS (certificate of advanced studies) en gérontologie sociale.

Wohnungsmix / Types de logements (31.12.2014)

- 6 Möblierte Zimmer in 3 Notwohnungen
Chambres meublées dans 3 logements d'accueil
- 65 Ein-Zimmer-Wohnungen oder Studios
Logements d'une pièce ou studios
- 46 Zwei-Zimmer-Wohnungen
Logements de 2 pièces
- 14 Drei-Zimmer-Wohnungen
Logement de 3 pièces
- 6 4-5-Zimmer-Wohnungen
Logements de 4 à 5 pièces
- 1 Möblierte Zwei-Zimmer-Wohnung
Logement meublé de 2 pièces
- 1 Möblierte Vier-Zimmer-Wohnung
Logement d'accueil meublé de 4 pièces



Total Mietobjekte: 162
Un total de 162 objets loués

**Zusätzlich vermietet Casanostra 23 Objekte:
En outre, Casanostra loue 23 espaces:**

- Kinderkrippe / crèche pour enfants
- geschlossene Garagen / garages
- Parkplätze / places de parc
- Diverses / divers

Innenperspektive: Hohe Kontinuität und Professionalität
So erfreulich sich unsere Reputation entwickelte, so positiv verlief auch unser Geschäftsjahr. 2014 war für unseren Verein ein Ausnahmejahr: Keinen einzigen Personalwechsel gab es zu verzeichnen. Das bedeutet, dass wir ausnahmslos auf gut eingearbeitete Mitarbeitende zählen konnten, die überdies auch keine längeren Krankheiten zu beklagen hatten. Dass die Qualität im Team weiter zugenommen hat, dafür bürgen zahlreiche Weiterbildungen, die unsere Mitarbeitenden im Berichtsjahr gemacht haben (siehe S. 10). Speziell hervorheben möchte ich unsere Be-

La continuité à l'interne est une condition indispensable pour parvenir à gérer la phase actuelle de croissance évoquée par notre président (cf. p. 6), d'autant plus que les différents projets de construction représentent une charge supplémentaire considérable pour Casanostra. En témoignent ces quelques chiffres: en 2014 nous avons enregistré 78 mutations - 36 arrivées (nouveaux contrats de bail) et 42 départs - soit autant que l'année précédente, auxquelles s'est ajoutée la reprise des 25 baux de l'ensemble de la Rue du Wasen.
Vérifier la situation des clients, organiser des locations et

reichsleiterin Heidi Schneider, die ein CAS-Diplom in sozialer Gerontologie erlangt hat.

Kontinuität in den eigenen Reihen ist Voraussetzung dafür, dass wir die Wachstumsphase meistern können, von der unser Präsident berichtet (siehe S. 6). Die verschiedenen Bauprojekte führen zu einem beträchtlichen Mehraufwand für unseren Verein. Dies widerspiegelt sich in einer Kennzahl besonders deutlich: 2014 hatten wir insgesamt 78 Mutationen zu verzeichnen, 36 neue Mietverträge und 42 Auszüge – gleich viele wie im Vorjahr mit der Übernahme von 25 zusätzlichen Mietverhältnissen in den drei Liegenschaften an der Wasenstrasse.

Klientenabklärungen und Vermietungen einerseits und Wohnungsabgaben andererseits sind für unsere Geschäftsstelle besonders arbeitsintensiv. Ausserdem waren wir im Berichtsjahr mit so vielen Mietinteressentinnen und Interessenten konfrontiert wie noch nie in unserer Vereinsgeschichte: 248. Die Abklärungen, wessen Wohnkompetenzen für eine Wohnung mit oder ohne Wohnbegleitung ausreichend sind und welche nicht, gestalteten sich ebenfalls aufwändig, wenn das soziale Netz einbezogen wird. Trotz solcher Mehrbelastungen ist es uns gelungen, den Umfang unserer Leistungen im Jahr 2014 auf einem hohen Niveau zu halten. Der Grossteil unserer Miet- und eigenen Wohnungen waren im Berichtsjahr bewohnt. Unsere Liegenschaft an der Molzgasse, deren Gesamtsanierung wir im Mai termin- und budgetgerecht abschliessen konnten, war im Oktober bereits wieder vollständig vermietet – und sogar die Familien-Notwohnung besetzt. Die ersten acht Wohnungen, die wir per Ende Dezember des Berichtsjahr 2014 in unserer neuen Liegenschaft an der Wasenstrasse gesamtsaniert haben, stehen uns erst ab 2015 fürs Begleitete Wohnen zur Verfügung.

Mieterperspektive: Viele Erfolgsgeschichten

Insgesamt haben wir im Berichtsjahr etwas mehr Mietparteien als im Vorjahr beherbergt oder betreut: 214. Drei Viertel davon in unseren eigenen oder in dazu gemieteten Wohnungen, ein Viertel in den Wohnungen von anderen Liegenschaftsverwaltungen, durch unser Präventionsangebot Wohnfit.

Insgesamt 37 Mietparteien haben es 2014 geschafft, per Austritt bei Casanostra eine eigene Wohnung zu beziehen und somit in ein selbständigeres Leben zurückzufinden. Eine eindruckliche Zahl, die uns dazu anspornt, unsere Arbeit immer noch besser zu machen.

Es ist aber nicht in allen Fällen möglich, durch Begleitetes



gérer les sorties d'appartement constitue un gros travail pour notre secrétariat. Par ailleurs, près de 250 personnes intéressées à une location se sont adressées à Casanostra en 2014, ce qui est un record absolu. A chaque demande, nous devons établir les compétences de la personne afin de déterminer si elle pourra habiter un logement, et si elle aura besoin ou non d'un accompagnement. L'examen de chaque cas en intégrant le réseau social de la personne implique un travail considérable.

Si la charge de travail a augmenté, cela ne nous a pas empêché de maintenir le niveau de nos prestations. La plupart des logements que nous louons ou que nous possédons étaient occupés en 2014. L'intégralité des appartements de notre immeuble de la Rue Molz, dont les travaux de rénovation se sont achevés fin mai en respectant les délais et le budget, étaient déjà loués en octobre et même l'appartement d'urgence destiné à des familles était occupé. Les huit premiers logements dont nous avons terminé la rénovation fin décembre 2014 ne pourront être proposés pour l'accompagnement au logement qu'à partir de 2015.

Perspective des locataires: de nombreuses réussites

Durant l'année sous revue, le nombre de contrats dont nous nous sommes occupés, pour un hébergement ou un accompagnement, affiche une légère hausse par rapport à l'année précédente et se chiffre à 214. Les trois quarts pour nos propres logements ou des logements que nous louons, un quart pour des appartements propriétés d'autres gérances immobilières, via notre offre de prévention Wohnfit. En 2014, 37 familles et individus ont quitté Casanostra, parvenant à trouver leur propre logement et à retrouver ainsi une plus grande autonomie. Ce résultat est impressionnant et ne peut que nous motiver à faire encore mieux notre travail.

L'accompagnement au logement ne permet évidemment

Wohnen eine schwierige Lebenssituation zu stabilisieren. Manchmal müssen Casanostra-Mieterinnen oder -Mieter wieder zurück in eine stationäre Institution und immer wieder gibt es auch Todesfälle zu beklagen. So kann eine Wohnung bei Casanostra zu einer letzten Lebensstation eines kranken oder pflegebedürftigen Menschen werden, wobei wir mit Unterstützung von medizinischen Institutionen versuchen, möglichst bis zuletzt einen einigermaßen normalen Alltag aufrechtzuerhalten.

Stakeholderperspektive: Vertrauensvolle Zusammenarbeit mit Netzpartnern

Unser Dank gilt unseren Netzpartnerinnen und Netzpartnern, ohne die unsere Arbeit nur Stückwerk wäre. Speziell den medizinischen Einrichtungen der PDB, den Kliniken und privaten Praxen, der Spitex, den Mitarbeitenden der Sozialdienste von Biel, Lyss und der Agglomération, aber auch den Immobilienverwaltungen und Wohnbaugenossenschaften, insbesondere der „Biwog“ und „Daheim“, mit denen wir vertrauensvoll zusammen arbeiten dürfen. Zu Guter Letzt schliesslich ein spezielles Dankeschön an unseren Architekten Bernard Wick, der uns mit grosser Umsicht und speziellem Flair für die historische Bausubstanz durch unsere ambitionierten Sanierungsprojekte begleitet. Er schafft es immer wieder auf erstaunliche Weise, denkmalpflegerische und ökologische Aspekte mit pragmatischen Baulösungen zu verbinden.

Fritz Freuler, im Januar 2015

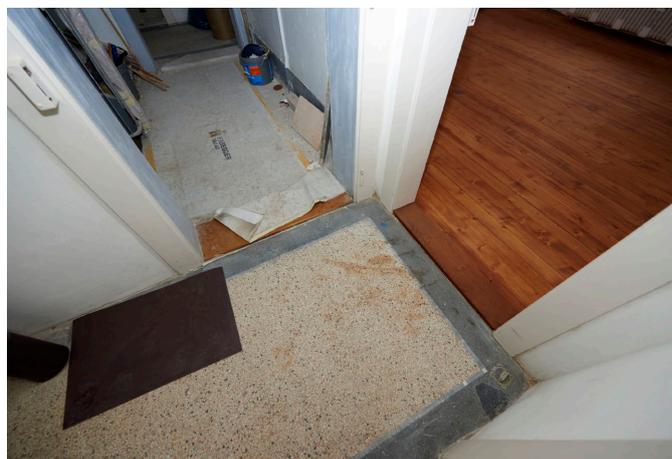
pas toujours de stabiliser une situation de vie difficile. Il arrive que des locataires doivent retourner dans une institution stationnaire ou que d'autres décèdent. Ainsi un logement de Casanostra peut devenir le dernier lieu de vie d'une personne malade ou qui a besoin de soins. Avec le soutien d'institutions médicales, nous faisons tout le possible pour préserver jusqu'à la fin un quotidien à peu près normal.

Perspective des parties prenantes: un réseau de collaborations fondé sur la confiance

Nous tenons à adresser nos remerciements à tous les partenaires qui forment notre réseau et sans lesquels notre travail ne serait qu'un puzzle incomplet, tout particulièrement les instances médicales des services psychiatriques Jura Bernois-Bienne-Seeland, des cliniques, des cabinets privés et des services d'aide et de soins à domicile. Notre gratitude va également aux personnels des services sociaux de Bienne, Lyss et agglomération ainsi qu'aux gérances immobilières et aux coopératives d'habitation, en particulier la « Biwog » et « Daheim » avec lesquelles nous travaillons en grande confiance.

Last but not least, rendons hommage spécialement à notre architecte, Bernard Wick, qui a accompagné nos ambitieux projets de rénovation avec beaucoup de soin et un sens particulier du patrimoine architectural. Il parvient pour tous nos projets, de manière tout à fait étonnante, à trouver des solutions pragmatiques qui tiennent compte tant des impératifs de protection du patrimoine historique que des critères écologiques.

Fritz Freuler, janvier 2015



Themenschwerpunkt Notwohnungen

Dank unserem durchlässigen Angebot sparen wir wertvolle Ressourcen für unsere Stadt.

Seit dem Jahr 2008 delegiert die Stadt ihre Aufgabe, ein Obdach für in Not geratene Familien zur Verfügung zu stellen, an Casanostra. Unserem Verein bietet sich die Möglichkeit, diese Dienstleistung sehr effizient und effektiv zu erfüllen, ohne dafür spezifische, stationäre Strukturen erstellen zu müssen.

Schlüssel für die hohe Effizienz und Wirksamkeit ist das durchlässige Konzept. Meist sind es Familien, die unserer möblierten Notwohnungen bedürfen – und die nach einer befristeten Aufenthaltsdauer schon bald in eine normale Wohnung von Casanostra wechseln können. Dort gelingt es uns dann dank dem Begleiteten Wohnen, die Krisensituation der Familie weiter zu stabilisieren und die Integration zu fördern.

Damit eine Notwohnung ihren Zweck erfüllen kann, muss sie jeweils in kürzester Zeit bezogen werden können. Die Herausforderung besteht darin, eine Notwohnung möglichst nicht zu besetzen und, falls dies trotzdem nötig ist, die Mietpartei in kürzester Frist in eine andere stationäre

Priorité aux logements d'urgence

La souplesse de notre offre permet à notre ville d'économiser de précieuses ressources

Depuis 2008, la ville de Bienne délègue à Casanostra la tâche de procurer un toit à des familles en détresse. Notre association parvient à fournir ce service de manière très efficace et efficiente, sans devoir créer pour cela des structures spécifiques stationnaires.

Clé de cette efficacité : une approche souple. La plupart du temps, ce sont des familles qui ont besoin de nos logements d'urgence meublés et, après un certain délai, passent à un logement stable de Casanostra. A ce stade, grâce à nos services d'accompagnement au logement, nous parvenons à stabiliser encore la situation de la famille qui était en crise et à en favoriser l'intégration.

Pour qu'un logement d'urgence remplisse sa fonction, il doit être accessible dans des délais très brefs. Le grand défi consiste à garder ces logements libres et, quand il faut tout de même les utiliser, trouver rapidement un autre logement ou hébergement stable pour les personnes concernées.

Casanostra a su répondre à ce défi. Il est souvent possible de trouver des solutions pour les demandeurs, sans devoir oc-



Unterbringungsmöglichkeit oder Wohnung zu vermitteln. Casanostra wird dieser Herausforderung gerecht. Sehr oft können für die anfragenden Parteien direkt, ohne Beanspruchung der spezifisch ausgewiesenen Notwohnungen, Lösungen gefunden werden. Entweder in einer Wohnung, die in Besitz von Casanostra ist, im Untermietverhältnis in einer von Casanostra angemieteten Wohnung oder in einer Wohnung auf dem freien Markt, in der Casanostra mit der Wohnbegleitung eine gewisse Treuhandfunktion übernimmt („Wohnfit“).

Mit dem Notwohnungsangebot hat es auch zu tun, dass laut Statistik gut die Hälfte der rund zweihundert Bewohnerinnen und Bewohner vor ihrem Eintritt in ein Mietverhältnis mit Casanostra wohnungslos waren.

Das Notwohnungskonzept stellt hohe Herausforderungen an unsere Sozialarbeit. In einer Notsituation steht immer viel auf dem Spiel – besonders dann, wenn es sich bei den Betroffenen um Familien handelt. Während sie das tägliche Geschäft aufrecht erhalten müssen, sehen sich unsere Sozialarbeitenden im Notwohnungsbereich mit umfangreichem Abklärungsbedarf konfrontiert, oft im Wettkampf gegen die Zeit.

Familien, Paare und Einzelpersonen, die auf Notwohnungen angewiesen sind, sind in der Regel sozial Benachteiligte. Sie werden nicht nur wohnungslos sondern verfügen auch über wenig finanzielle Mittel und keine tragenden Strukturen in ihrer Herkunftsfamilie. Häufig fehlen zudem Beziehungen zu einem Berufs- und Bekanntenkreis, die unterstützend wirken könnten.

Lesen Sie in der Folge zwei Geschichten von alleinstehenden Müttern, die im Berichtsjahr unser Notwohnungsangebot nutzen konnten.

cuper les logements d'urgence. Ces solutions directes sont soit les appartements qui appartiennent à Casanostra, soit une sous-location dans un logement loué par Casanostra ou encore un logement sur le marché libre où Casanostra assume en quelque sorte une fonction fiduciaire par le biais de ses services d'accompagnement au logement (« Wohnfit »). Il ressort des statistiques qu'une bonne moitié des deux cents habitants de nos logements étaient sans appartement avant de s'engager dans un rapport de bail avec Casanostra. Notre stratégie de logements d'urgence place notre travail social face à des défis considérables. Dans toute situation de détresse, les enjeux sont multiples et importants, surtout lorsqu'il s'agit de familles. Tout en assurant la gestion des affaires courantes, nos travailleurs sociaux qui s'occupent de logement doivent accomplir un travail complexe de clarification, en étant souvent soumis à la pression du temps. Les familles, les couples et les personnes seules qui ont besoin d'un logement d'urgence appartiennent généralement aux couches socialement défavorisées. Il ne leur manque pas seulement un logement mais aussi des ressources financières, des structures de soutien familiales, des relations privées et professionnelles qui pourraient les épauler. Pour illustrer notre travail, vous trouverez plus loin deux histoires de mères qui élèvent seules leurs enfants et ont bénéficié de notre offre de logements d'urgence durant l'année 2014.



Leuchten in den Kinderaugen

Einer Mutter und ihren drei Kindern droht die Obdachlosigkeit. Im letzten Moment kommt sie in einer Notwohnung von Casanostra unter. Doch damit sind noch nicht alle Sorgen vom Tisch.

Eine viereinhalb-Zimmer-Wohnung an der Bözingenstrasse. Draussen die Verkehrslawine, drinnen scheint alles in bester Ordnung. Sauber und aufgeräumt die Wohnung, unter der schweren Polstergruppe aus dem Brockenhaus schützen Stofffetzen den Boden. «Das war eine gute Idee», lobt der Sozialarbeiter von Casanostra.

Hausbesuch an einem Donnerstagnachmittag bei Frau T. Die Kinder im Alter von 4, 8 und 11 sind in Schule und Krippe untergebracht. Nichts lässt erahnen, warum sich der Vermieter in den zehn Tagen, seit die Familie T. in dieser Wohnung wohnt, bereits fünfmal beschwert hat bei Casanostra.

Der Sozialarbeiter von Casanostra spricht Frau T. auf die Reklamationen an, doch diese scheint nicht zu verstehen, wie es dazu gekommen sein könnte. Ihre Kinder verhielten sich wie andere Kinder auch, beteuert sie, ab und zu ein Streit, nichts Aussergewöhnliches.

Frau T. kommt aus Afrika, einem anderen Kulturkreis. Gewohnheiten, die ihr als normal erscheinen mögen, können in der Schweiz bald einmal anstössig wirken. In diesem Fall hat der Vermieter Vorstellungen von einer Hausordnung, die auch nach Einschätzung des Sozialarbeiters von Casanostra sehr streng sind. Deshalb hatte der Sozialarbeiter bei der Wohnungsübergabe an Frau T. eher ein ungutes Gefühl. Und weil der strenge Vermieter im selben Haus wohnt wie die Familie T., war der Konflikt vorprogrammiert.

Doch sowohl Frau T. als auch ihr Sozialarbeiter waren bei Weitem nicht der Lage, wählerisch sein zu können bei der Wohnungssuche. Der unterschriebene Mietvertrag kam für beide einer Erlösung gleich. Er setzte einer langen Such- und Leidenszeit ein Ende – hoffentlich nicht nur ein vorläufiges.

2008 kam Frau T. als Flüchtling mit zwei Kindern in die Schweiz, bald kam ein drittes hinzu. Ihr Heimatland Eritrea erlebt bis heute unruhige Zeiten. Die Flüchtlingsströme halten an, darunter befinden sich besonders viele Kinder.

Erste Station der Familie T. in der Schweiz war eine Aufangstation in Basel. Dort steckt man ihr nach einigen Tagen einen Hand geschriebenen Zettel in die Hand, auf dem man ihr eher schlecht als recht aufgeschrieben hatte, wie sie im fremden Land in ihr erstes Asylzentrum gelangen sollte: gelegen in Hondrich, oberhalb von Spiez, weit ab von allem.

Des étoiles dans les yeux des enfants

Une mère et ses trois enfants risquent de se retrouver à la rue. Ils sont logés in extremis dans un appartement d'urgence de Casanostra. Mais leurs problèmes ne se sont pas résolus pour autant.

Un quatre pièces et demi à la rue de Boujean. Dehors le trafic automobile habituel, dedans tout semble parfaitement en ordre. Un logement propre et bien rangé, le sol protégé par des bouts de tissus placés sous les lourds divans et fauteuils dénichés au Brockenhaus. «Excellente idée», s'exclame le travailleur social de Casanostra en visite ce jeudi après-midi chez Mme T.

Les enfants, âgés de 4, 8 et 11 ans, sont à l'école, le plus petit à la crèche. Impossible à première vue de comprendre pourquoi le bailleur s'est déjà plaint cinq fois de cette famille auprès de Casanostra alors que cela fait à peine 10 jours qu'elle habite ici.

Le travailleur social de Casanostra aborde la question de ces réclamations avec Mme T., mais celle-ci ne semble pas en comprendre les raisons. Elle explique que ses enfants sont comme tous les enfants, qu'il leur arrive de se disputer, qu'ils ne font rien d'extraordinaire.

Mme T. est originaire d'Afrique et bien des comportements habituels dans son pays peuvent s'avérer beaucoup plus problématiques en Suisse. Dans le cas présent, le bailleur, de l'avis même du travailleur social de Casanostra, a une idée très stricte du respect du règlement de la maison. Il avait donc déjà un mauvais sentiment en remettant le logement à Mme T. Comme en plus ce bailleur habite dans le même immeuble que la Famille T., tous les éléments semblaient réunis pour que surgissent des conflits.

Mais ni Mme T. ni le travailleur social qui l'assiste n'avaient les moyens de faire la fine bouche et de refuser cet appartement. Pour eux, trouver ce logement fut une libération qui mit fin à de longues et douloureuses recherches et devait ouvrir, pour Mme T. et ses enfants, une nouvelle étape appelée à durer.

Mme T. est venue en Suisse avec deux enfants en 2008, comme demandeuse d'asile et elle eut bientôt un troisième enfant. Son pays d'origine continue de connaître des temps difficiles qui alimentent un flux permanent de réfugiés, dont de nombreux mineurs.

Elle est arrivée par le centre d'enregistrement de Bâle où après quelques jours on lui remit un papier sur lequel était griffonné le lieu où elle devait se rendre dans ce pays dont elle ne savait rien: le centre d'asile de Hondrich, au-dessus de Spiez, au bout du monde.

Ce billet, Mme T. l'a conservé. Il lui rappelle combien elle

Frau T. hat den Zettel bis heute aufbewahrt, als Erinnerung daran, wie verloren sie sich fühlte in ihren ersten Tagen und Wochen in der Schweiz. Irgendwie hat sie es mit ihren kleinen Kindern nach Hondrich geschafft.

Nach einer Odyssee durch weitere Asylzentren gelangte die Flüchtlingsfamilie 2012 in eine Rotkreuz-Wohnung nach Brügg und von dort dann schon bald ins Bözingenmoos, wo sie mit ihren Kindern ihre erste richtige Wohnung beziehen konnte. Doch das Mietverhältnis war auf zwei Jahre befristet – und es wurde auch nicht verlängert, weil die Immobilienverwaltung die Haushaltsführung und die Kindererziehung von Frau T. als zu chaotisch beurteilte. Auch hier gab es regelmässig Reklamationen. Beim ältesten Sohn war inzwischen Autismus diagnostiziert worden, eine Krankheit, welche das Leben in den eigenen vier Wänden zusätzlich erschwert.

Frau T. hatte zwar keine Betreibungen, aber die Wohn-Referenz der Liegenschaftsverwaltung war so schlecht, dass es ihr unmöglich war, nach ihrem Aufenthalt im Bözingenmoos in Biel auf eigene Faust eine andere Wohnung zu finden. Auch das Bemühen einer Freiwilligenarbeiterin von Benevol, die ihr zu Seite stand, fruchtete nichts. Als Frau T. und ihren Kindern die Obdachlosigkeit drohte, vermittelte ein Mitarbeiter des Amtes für Jugend- und Erwachsenenschutz die Familie an Casanostra – kurz bevor sie auf der Strasse stand.

Für solche Fälle hält der Verein für Nothilfe Notwohnungen bereit, im Auftrag der Stadt Biel, mit der sie für dieses Angebot einen speziellen Leistungsvertrag abgeschlossen hat. Das Angebot kommt vor allem Familien zu Gute, für die es sonst keine notfallmässigen Unterbringungsmöglichkeiten gibt. Der Vertrag impliziert, dass immer Notwohnungen unterschiedlicher Grösse leer stehen sollten, damit im Notfall eine passende Wohnung zur Verfügung steht. Und so fand Frau T. mit ihren drei Kindern tatsächlich quasi über Nacht Unterschlupf in einer Casanostra-Liegenschaft, in einer zu diesem Zweck möblierten Familien-Notwohnung an der Molzgasse. «Ein Stein viel mir vom Herzen», sagt sie.

Frau T. verhielt sich im Umgang mit dem Sozialarbeiter von Casanostra stets zuverlässig, kooperativ und freundlich, letzteres auch dann, als ihre Situation erneut ungemütlich wurde, weil wieder die Wohnungslosigkeit drohte. Die mögliche Aufenthaltsdauer in der Notwohnung ist auf sechs Monate beschränkt. Der Sozialdienst billigte Casanostra für die Wohnungssuche für Frau T. ein Zeitbudget von acht Stunden pro Monat zu. Doch wie zuvor die Freiwilligenarbeiterin biss sich auch der Sozialarbeiter von Ca-

se sentait seule et perdue lors de ses premiers jours et premières semaines en Suisse. En fait, elle ne sait plus trop comment elle et ses enfants sont parvenus à rejoindre Hondrich. Après une odyssée qui la conduisit dans plusieurs centres de requérants d'asile, la famille finit par atterrir en 2012 à Brügg, dans un logement de la Croix-rouge, puis aux Champs-de-Boujean où elle put enfin emménager dans un vrai appartement. Limité à deux ans, son bail ne fut pas renouvelé car la gérance estimait que Mme T. tenait son logement et éduquait ses enfants de manière trop chaotique, ce qui suscitait des réclamations continues. Entre temps, il est apparu que son fils souffre d'une forme d'autisme qui ne facilite certainement pas les choses.

Mme T. n'avait jamais été mise aux poursuites, mais les références de la gérance de son logement aux Champs-de-Boujean étaient tellement catastrophiques qu'il lui était impossible de retrouver à Bienne un appartement par ses propres moyens. Les efforts entrepris par une volontaire de l'organisation Benevol qui l'assistait ne donnèrent aucun résultat si bien que Mme T. et ses enfants risquaient de se retrouver à la rue. C'est alors qu'un collaborateur du Service de protection de l'adulte et de l'enfant l'adressa, in extremis, à Casanostra.

Pour de tels cas, Casanostra, qui a passé un contrat de prestations avec la ville de Bienne, dispose de logements d'urgence. Cette offre vise surtout les familles pour lesquelles il n'existe aucune autre possibilité d'hébergement à très court terme. Le contrat implique que des logements de différentes tailles doivent toujours être disponibles afin de pouvoir proposer en cas de besoin un logement adapté. C'est ainsi que Mme T. et ses trois enfants trouvèrent en moins de 24 heures un logement familial meublé dans un immeuble de Casanostra à la rue Molz. «Ça a été un immense soulagement», explique Mme T. qui, dans ses rapports avec le travailleur social de Casanostra, a toujours été fiable, aimable et coopérative même lorsque la situation se faisait plus tendue parce qu'elle risquait à nouveau de se retrouver sans domicile, la durée de séjour dans un appartement d'urgence étant en effet limitée à 6 mois. Il fallut donc immédiatement se remettre à la recherche d'un logement dans lequel Mme T. et sa famille pourraient emménager, dans six mois au maximum. Les services sociaux allouèrent à Casanostra un budget temps de 8 heures par mois pour la recherche de cet appartement. Mais le travailleur social de Casanostra se heurta aux mêmes difficultés du marché du logement à Bienne qu'avait connues la volontaire de Benevol avant lui : «Il y avait certes beaucoup de logements

sanostra fast die Zähne aus am Bieler Wohnungsmarkt. «Es gab zwar viele freie, meist teure Wohnungen, aber eben auch viele Interessenten pro, für sie bezahlbare Wohnung. Und da standen die Chancen von Frau T. schlecht.»

Zweimal scheint ein Mietverhältnis zu Stande zu kommen – bevor eine Nachfrage bei der vorletzten Liegenschaftsverwaltung von Frau T. den Vermieter doch noch umstimmt. Es war zum Verzweifeln. Je näher in der Notwohnung das Fristende rückte, desto mehr Zeit musste der Sozialarbeiter in die Wohnungssuche investieren, einiges mehr, als der Sozialdienst dafür zahlen würde – bis es im letzten Moment doch noch klappte.

Der neue Mietvertrag ist nicht mehr befristet. Die Erleichterung darüber ist gross bei Frau T. Endlich hat die Ungewissheit für sie ein Ende genommen. Das Leuchten in den Augen ihrer Kinder zeigte ihr, wie sehr ihnen die neue Wohnung mit den beiden Kinderzimmern gefällt. Und auch Frau T. ist sehr zufrieden: Die Schulwege sind kurz, die Busstation nicht weit, in der Nachbarschaft wohnt eine befreundete Familie und für kalte Wintertage gibt es sogar

libres, généralement chers. Et quand les loyers étaient abordables, il y avait énormément d'intéressés. Et là Mme T. n'avait pas les meilleures cartes en main.»

Par deux fois, la signature d'un bail fut à portée de main, mais le bailleur s'informa auprès de l'avant-dernière gérance et changea d'avis. De quoi désespérer. La date de sortie du logement d'urgence approchait, et le travailleur social dut investir plus de temps dans ses recherches, plus que les 8 heures financées par les services sociaux. Au dernier moment, cette course contre la montre porta enfin ses fruits et Mme T. put signer un bail, qui était en plus de durée indéterminée, à son grand soulagement. Elle peut maintenant espérer que s'ouvre une période plus stable pour elle et ses enfants dont les yeux n'en finissent pas de briller devant ce nouveau logement où deux chambres leur sont destinées. Et puis l'école n'est pas très loin, l'arrêt du bus non plus, une famille d'amis habite à proximité et, pour les froides journées d'hiver, il y a même un poêle suédois que Mme T. entend bien essayer de mettre en marche.

Depuis qu'elle a signé ce bail, Mme T. a retrouvé le sommeil.



einen Schwedenofen. «Ich werde versuchen, ihn in Betrieb zu nehmen.»

Seit sie den Mietvertrag unterschrieben in der Hand hat, kann Frau T. nachts wieder schlafen. Nach 18 Monaten, während derer die Wohnungssuche mit all den unzähligen Bewerbungen, Besichtigungen und Vorstellungsgesprächen sie fast aufgegeben hat, findet sie endlich zur Ruhe. Sie will den Deutschkurs wieder aufnehmen, den sie wegen der Wohnungssuche unterbrochen hat – und damit ihrem Wunsch ein Stück näher kommen, in der Schweiz eine Arbeitsstelle zu finden. Am liebsten als Damenschneiderin, ihrem Beruf, realistischerweise eher in der Altenpflege, eine Tätigkeit, die sie auch sehr gerne ausüben möchte. Und auch die künftige Berufsbildung ist ihr ein wichtiges Anliegen. «Ich möchte, dass sie einen Beruf lernen können, der ihnen gefällt und ihnen das Auskommen sichert. Dafür tue ich alles.»

Frau T. blickt zuversichtlich in die Zukunft und sie ist dem Sozialarbeiter von Casanostra überaus dankbar dafür, dass er für sie eine Wohnung gefunden hat und sie bis auf Weiteres darin unterstützt, ihre Wohnkompetenzen zu entwickeln. «Er sagt mir immer, was ich gut mache und was nicht: das hilft mir sehr», sagt Frau T.

Der Sozialarbeiter ist nur bedingt zuversichtlich für seine Klientin. Er sagt: «Nun kommt die entscheidende Phase. Es gilt, die Haushaltsführung von Frau T. zu stabilisieren, vor allem indem sie dem Vermieter ihre Sorgfaltspflicht und Rücksichtnahme unter Beweis stellt, um auf diese Weise das Mietverhältnis längerfristig zu sichern.»

Er weiss, dass der Grat, auf dem sich Frau T. bewegt, vorläufig schmal bleibt. Ein erneuter Wohnungsverlust wäre verheerend. Es ist vorgesehen, die Wohnbegleitung noch zwölf Monate weiterzuführen, mit abnehmender Frequenz. Und in dieser Zeit die Wohnkompetenzen von Frau T. und ihren Kindern soweit zu unterstützen, dass die vierköpfige Familie schon bald ein selbständiges Leben führen kann.

Aufgezeichnet von Patrick Probst im Oktober 2014

Après 18 mois de recherche, assortie d'innombrables candidatures, visites et entretiens de présentation, elle peut enfin passer à autre chose. Elle veut notamment reprendre son cours d'allemand qu'elle a interrompu pour se concentrer sur la recherche d'un logement et ainsi réaliser son vœux le plus cher: trouver un emploi en Suisse. De préférence comme couturière pour dames, le métier qu'elle a appris, ou alors, de manière plus réaliste, comme aide-soignante pour des personnes âgées, une activité qui lui plairait aussi. Et elle tient surtout à la future formation de ses enfants. «J'aimerais qu'ils apprennent un métier qui leur plait et qui leur assure un revenu. Je fais tout pour cela.»

Mme T. est plutôt optimiste et reconnaissante à l'égard du travailleur social de Casanostra qui lui a trouvé un logement et continue de la soutenir pour qu'elle développe ses compétences de locataire. «Il me dit toujours ce que je fais bien et ce que je fais faux. C'est très utile», explique-t-elle.

Le travailleur social est un peu plus réservé: «La phase décisive, c'est maintenant. Il faut que Mme T. stabilise la tenue de son ménage et prouve au bailleur sa capacité à prendre soin des choses et à respecter les autres pour garantir le bail à long terme.»

Il sait que Mme T. est sur la corde raide. Perdre à nouveau son appartement serait une catastrophe. Il est prévu de poursuivre l'accompagnement au logement pendant encore 12 mois, à une fréquence dégressive, le temps de développer les compétences de locataire de Mme T. et de ses enfants, jusqu'à ce que toute la famille puisse s'en sortir de manière complètement autonome.

Enregistré par Patrick Probst en octobre 2014



Neuanfang nach dem Zusammenbruch

Frau I. hätte nie gedacht, dass sie einmal selber keine Wohnung finden könnte, trotz zwei Lehrabschlüssen und hoher Sozialkompetenz. Dabei war sie als Mutter einer siebenjährigen Tochter dringend auf eine Unterkunft angewiesen.

Frau I. sitzt in ihrer neuen Zwei-Zimmer-Wohnung, die sie soeben bezogen hat, in einer Casanostra-Liegenschaft an der Mettstrasse. Die Vormieter, ein Ehepaar mit einem Sennehund, haben sechs Jahre darin gewohnt, geraucht, gelbe Wände zurückgelassen und auch sonst die Wohnung in einem eher schlechten Zustand, aufgrund eines Verhaltens in einer erneuten Lebenskrise.

Als Frau I. die Wohnung in diesem Zustand sah, war sie erschrocken. Sie selber ist sehr reinlich und ordentlich und hat es gerne schön in den eigenen vier Wänden.

Der Hausverwalter von Casanostra hat den Maler bestellt und alles neu streichen lassen, noch bevor Frau I. eingezogen ist. Der Kühlschrank wird noch ersetzt, die Sonnenstore geflickt und auch der Elektriker wird noch kommen. Aber schon jetzt, nach ihren ersten Nächten in der neuen Bleibe, kann Frau I. sagen: «Casanostra hat die Wohnung schön parat gemacht. Ich fühle mich wohl und Zuhause. Hier kann ich mein Leben wieder in Ordnung bringen.»

Und sie ist froh darüber, dass eine Sozialarbeiterin von Casanostra sie in ihrem Neuanfang unterstützt, zunächst mit einem wöchentlichen Besuch im Rahmen des Leistungsvertrags Begleitetes Wohnen.

Bevor Frau I. ihre Wohnung beziehen konnte, hat sie ein paar Wochen in einer Casanostra-Notwohnung verbracht. Die Sozialarbeiterin von Casanostra sagt: «Dass jemand wie Frau I. in eine Notsituation kommt, ist ungewöhnlich und neu für uns. Vor ein paar Jahren hätte sie wohl noch problemlos selber eine Wohnung finden können. Denn Frau I. ist sie sehr umgänglich und zuverlässig, sie weiss, wie man sich um eine Wohnung bewirbt, hat ein ansprechendes Dossier zusammengestellt und weder Betreibungen noch schlechte Referenzen als Mieterin. Ihr einziger Makel: Sie ist Sozialhilfeempfängerin.»

Frau I. ist keine Casanostra-Klientin, die sich als Opfer sieht und sich über Gott und die Welt beklagt. Doch mit Rückblick auf ihre vergebliche Wohnungssuche während ihres Aufenthalts in der Klinik UPD Waldau sagt sie für ihre Verhältnisse ungewöhnlich bestimmt: «Es war eine Katastrophe. Man kann doch nicht einfach aufgrund von Vorurteilen alle Sozialhilfe-Abhängigen über den gleichen Leisten schlagen.»

Un nouveau départ après la crise

Mère d'une fille de sept ans, Mme I. avait besoin de toute urgence d'un logement.

Avec ses deux apprentissages et ses excellentes compétences sociales, jamais elle n'aurait pensé qu'elle ne parviendrait pas à le trouver toute seule.

Mme I. est assise dans le nouveau deux-pièces où elle vient d'emménager, dans un immeuble de Casanostra, rue de Mâche. Le couple de locataires précédents habita six ans dans cet appartement; ils avaient un bouvier, fumaient et traversaient une passe difficile de leur existence. Si bien qu'ils laissèrent l'appartement en assez mauvais état, les murs jaunis par le tabac. Quand Mme I. y pénétra pour la première fois, elle eut une impression épouvantable, elle qui apprécie l'ordre et la propreté et aime vivre dans un intérieur coquet. Depuis, le gérant des immeubles de Casanostra a fait venir un peintre qui a entièrement rafraîchi l'appartement avant l'emménagement de Mme I. Le réfrigérateur sera remplacé, le store réparé et un électricien passera aussi pour quelques ajustements. Après ses premières nuits dans son nouveau logement, Mme I. est rassurée: «Casanostra a très bien préparé l'appartement. Je m'y sens bien, chez moi. Et je pense que je vais pouvoir remettre de l'ordre dans ma vie.»

Elle est heureuse qu'une travailleuse sociale de Casanostra la soutienne pour ce nouveau départ et vienne la voir une fois par semaine conformément au contrat de prestations pour le logement encadré.

Avant de pouvoir emménager, Mme I. a passé quelques semaines dans un logement d'urgence de Casanostra. «Qu'une personne comme Mme I. arrive à Casanostra dans une situation d'urgence est inhabituel», nous explique la travailleuse sociale de Casanostra, «C'est nouveau pour nous. Il y a quelques années elle n'aurait sans doute eu aucun problème à trouver un logement elle-même. En effet, elle est très facile à vivre et fiable, elle sait comment chercher un appartement et préparer un dossier convaincant, elle n'a jamais été aux poursuites et n'a aucune mauvaise référence comme locataire. Son seul défaut: toucher des allocations de l'aide sociale.»

Mme I. ne se considère pas comme une victime et ne se plaint pas de tout ce qui lui arrive. Mais quand elle analyse les nombreux refus qui lui furent opposés dans sa recherche de logement, suite à un séjour à la clinique psychiatrique de la Waldau, c'est avec une détermination dont elle n'est pas coutumière qu'elle affirme: «C'était une catastrophe. On ne peut quand même pas, simplement sur la base de

Für die Wohnungen, die aufgrund des Sozialhilfe-Budgets für Frau I. in Frage kamen, gab es immer so viele Bewerbungen, dass sie mit ihrem Status als Sozialhilfe-Abhängige aus den Traktanden fiel.

«Mit Leuten von der Sozialhilfe haben wir schlechte Erfahrungen gemacht», hat man ihr beschieden. Oder auch: «Seit die Miete nicht mehr von der Stadt bezahlt wird, sondern direkt von den Sozialhilfe-Abhängigen, ist uns das Risiko eines Mietausfalls zu gross.»

Diesen Systemwechsel ohne zusätzlichen Personalressourcen für den Sozialdienst hatten 2013 die Bieler Behörden beschlossen, als angebliche Massnahme die Autonomie der Sozialhilfebeziehenden zu fördern. «Das war damals ein Fehler», sagt Fritz Freuler, Geschäftsführer von Casanostra, der selber Parlamentarier ist und den Entscheid im Stadtrat vergeblich bekämpft hat. «Der Systemwechsel hat die Situation vieler Sozialhilfe-Abhängigen auf dem Wohnungsmarkt zusätzlich erschwert.»

Unzählige Male reiste Frau I. aus der Berner Klinik nach Biel, um eine Wohnung zu besichtigen und sich beim Vermieter vorzustellen. Immer vergeblich. Das kostete Nerven, Zeit und Geld, das sie eigentlich nicht hatte. Immerhin beteiligt sich die Sozialhilfe zur Hälfte an den Reisekosten für die Wohnungssuche. Schliesslich musste ihr die UPD per Mitte August einen letzten Entlassungstermin setzen: Frau

préjugés, traiter de la même manière toutes les personnes qui touchent l'aide sociale.»

Pour les logements dont le loyer étaient à la portée de son budget, il y avait tellement de candidatures que Mme I. était exclue d'emblée du simple fait qu'elle est à l'aide sociale.

« Nous avons fait de mauvaises expériences avec les gens à l'aide sociale » lui expliquait-on. Ou encore: « Depuis que le loyer n'est plus payé par la Ville mais directement par les bénéficiaires de l'aide sociale, le risque d'impayés est devenu trop grand. »

Censé favoriser l'autonomie des bénéficiaires de l'aide sociale, ce changement de système a été adopté par les autorités biennoises en 2013, sans être accompagné de ressources en personnel supplémentaire pour les services sociaux. « Ce fut une erreur », explique Fritz Freuler, directeur de Casanostra, lui-même parlementaire qui a combattu sans succès cette décision. « Ce changement de système a rendu encore plus difficile la situation sur le marché du logement de bon nombre de personnes qui dépendent de l'aide sociale. »

Au prix de beaucoup d'énerverment, de temps et d'argent qu'elle n'avait pas, Mme I. a fait un nombre incalculable de fois le voyage de la clinique bernoise jusqu'à Bienne pour visiter un appartement et se présenter à un bailleur, en vain. Heureusement, l'aide sociale couvre la moitié des coûts de



I. war soweit genesen, dass sie nicht länger auf Kosten der Krankenkasse in der Klinik bleiben konnte. Und auf eigene Kosten: undenkbar. Wie hätte sie das bezahlen sollen?

Als obdachlose alleinstehende Frau hätte es für Frau I. verschiedene Angebote gegeben, um ein Dach über dem Kopf zu finden, sei es die Frauenzentrale oder das Sleep-In. Aber Frau I. ist nicht alleinstehend, sie hat eine siebenjährige Tochter. Im Juni 2014, zwei Monate nach einem psychischen Zusammenbruch und ihrem Klinikeintritt, hatte ihr Ex-Mann ihr beschieden, dass er ihre Labilität nicht mehr ertrage und die Trennung wolle.

Frau I. konnte nicht mehr zurück in die gemeinsame Familienwohnung nach Biel, auch an den Wochenende nicht, die sie deshalb ebenfalls in der Klinik verbringen musste. Und somit konnte sie ihre Tochter während langen Wochen nicht mehr sehen. «Ihren Schulanfang habe ich gänzlich verpasst», sagt Frau I., traurig.

Innert vier Stunden war die Trennung zwischen Frau I. und ihrem Mann im Spätsommer gerichtlich vollzogen. Eine juristische Trennung ist die Voraussetzung dafür, dass die beiden Partner, wenn sie von der Sozialhilfe abhängig sind, Anspruch auf zwei verschiedene Wohnungen haben. Es musste also schnell gehen. Die beiden teilen sich nun das Sorgerecht. Damit sie sich auch das Obhutrecht teilen können, Frau I. also auch mit ihrer Tochter leben kann, dazu muss sie über eine eigene Wohnung verfügen. Deshalb riet ihr die UPD Waldau, sich an Casanostra zu wenden. Und weil Frau I. die Klinik möglichst schnell verlassen musste, wurde sie zu einem Notfall – und von Casanostra in einer Notwohnung untergebracht.

Während ihres Klinikaufenthalts hat Frau I. die durch ihren Mann geforderte Trennung zunächst als Verrat empfunden. «Wenn es mir am schlechtesten geht, versetzt Du mir noch einen Stich», warf sie ihm vor. Inzwischen kann sie ihn besser verstehen. Die Beziehung, die 2005 begonnen hatte, war immer wieder grossen Belastungen ausgesetzt. Nicht nur durch die Krankheit von Frau I., sondern auch aufgrund des anfänglichen Status ihres Mannes in der Schweiz. Er, ein Journalist aus Afrika, der als politischer Flüchtling in die Schweiz gekommen war, musste hier ganz unten anfangen, als Küchenhilfe. «Bei seiner ersten Stelle wurde er schikaniert und ausgenutzt», sagt Frau I. «Er musste ganz unten durch.» Schikaniert fühlten sich die beiden auch von der Fremdenpolizei, als sie die Heirat wollten und die Fremdenpolizei die Asyl- und Heiratsgründe anzweifelte. Später kam erschwerend dazu, dass beide sehr unterschiedlich sind, nicht nur kulturell, auch charakterlich:

déplacement pour la recherche d'un logement. Finalement, la clinique psychiatrique lui fixa un dernier délai de sortie à la mi-août. Mme I. était guérie et ne pouvait donc pas rester plus longtemps en clinique aux frais de l'assurance-maladie. Y rester à ses propres frais était évidemment impensable au vu de sa situation économique.

Si elle avait été seule, il y aurait eu plusieurs offres pour lui trouver un toit, notamment la Frauenzentrale ou le Sleep-In. Mais ce n'est pas le cas. Elle a une fille de 7 ans. En juin 2014, deux mois après sa décompensation et son entrée en clinique, son ex-mari lui annonça qu'il ne supportait plus ses problèmes psychiques et demandait le divorce.

Il devint alors impossible pour Mme I. de revenir, même les week-ends, dans le logement familial à Bienne, ce qui l'obligea à rester en clinique et l'empêcha de voir sa fille pendant de longues semaines. « Je suis passée complètement à côté de son début de scolarité », explique-t-elle avec tristesse.

Lorsque les deux partenaires d'un couple dépendent de l'aide sociale, il faut une séparation juridique pour qu'ils aient droit à des logements séparés. Il fallait donc faire vite. À la fin de l'été, en quatre heures seulement, le tribunal prononça la séparation. Ils purent conserver l'autorité parentale conjointe. Mais pour obtenir la garde partagée et que Mme I. puisse donc vivre avec sa fille, il fallait absolument qu'elle trouve un logement. Raison pour laquelle les SPU Waldau lui conseillèrent de s'adresser à Casanostra. Et comme Mme I. devait quitter la clinique aussi vite que possible, Casanostra commença par lui proposer un logement d'urgence.

Lorsqu'elle était en clinique, Mme I. ressentait comme une trahison la séparation demandée par son mari précisément alors qu'elle allait très mal. Aujourd'hui elle le comprend mieux. Leur relation qui a commencé en 2005 a régulièrement dû faire face à des difficultés considérables qui n'étaient pas seulement causées par la maladie de Mme I. mais aussi par la situation de son mari. Journaliste africain, il est arrivé en Suisse comme réfugié politique, et a dû recommencer sa vie tout au bas de l'échelle sociale, comme aide de cuisine. « Dans son premier job, on l'exploitait et lui créait sans cesse des difficultés pour des broutilles », explique Mme I.. « Il a vraiment dû toucher le fond. » Tous deux se sentaient également victimes de vexations de la part de la police des étrangers qui mettait en doute le motif de la demande d'asile de son futur mari et du mariage lorsqu'ils voulurent se marier. Et, ce qui n'arrange rien, ils sont très différents l'un de l'autre, culturellement mais aussi de caractère. « Comme l'eau et le feu », raconte Mme I.. C'est d'ailleurs elle qui, ayant du mal à faire confiance à son mari, mettait de l'huile

«Wie Feuer und Wasser», sagt Frau I. Das Feuer spie meist sie, weil sie Mühe hatte, ihrem Mann zu vertrauen. Und weil sie um jeden Preis wollte, dass ihre Ehe harmonisch sei. Das wiederum hat mit ihrer Geschichte zu tun.

Befragt man Frau I., 34, nach ihren Krisen, zählt sie nur deren zwei: die erste Krise hatte sie im Jahr 2004, die zweite begann im Jahr 2013 und sie führte nach dem psychischen Zusammenbruch schliesslich zum viermonatigen Klinikaufenthalt in der UPD.

Frau I. sagt aber auch: «Abgesehen von den Krisen ist meine psychische Krankheit eigentlich immer da, aber manchmal merke ich es nicht, auch dank der Medikation, auf die ich dauerhaft angewiesen bin. Die hilft mir, meine Emotionen unter Kontrolle zu halten. Ich bin sehr feinfühlig, kann mich schlecht schützen, bin grossen Stimmungsschwankungen ausgesetzt, nehme viel auf mich.»

Viel auf sich genommen hat Frau I. schon als Kind, unfreiwillig. Ihre Eltern waren beide ebenfalls psychisch krank, dazu alkoholabhängig. Es kam immer wieder zu unschönen Szenen zwischen ihnen, Streit, dazu der kleinere Bruder, den Frau I. beschützen wollte. «Ich kann meinen Eltern keinen Vorwurf machen», sagt Frau I. «Sie haben sich Mühe gegeben, aber sie schafften es nicht miteinander und auch nicht mit mir.» Ihr Onkel sollte ihr später sagen: «Du warst als kleines Mädchen schon die starke Säule Deiner Familie.»

Dass die Last, die sie trug, zu schwer war für ihre kindlichen Schultern, hatte sie schon während ihrer ersten Berufslehre als Verkäuferin gespürt. Ihre Lehrmeisterin in einer kleinen Papeterie und Buchhandlung sei eine weise, ältere Frau gewesen und habe sie viel über das Leben gelehrt, sagt Frau I. Sie habe ihr Mut gemacht und ihr gezeigt, dass man sich auch an kleinen Dingen erfreuen könne, die Dinge anders sehen, als sie es gewohnt war, unbeschwerter, optimistischer.

Frau I. stammt aus einem Bergdorf. Sie lernte gern, schloss die Verkäuferinnen-Lehre mit guten Noten ab, jobbte in der Hotellerie, fand gefallen daran, machte eine zweite Lehre als Köchin, schloss auch diese erfolgreich ab.

Frau I. ist arbeitsam, lernwillig. Dass sie heute von der Sozialhilfe leben muss, empfindet sie als unbefriedigend. «Es ist nicht dasselbe, ob man sich sein Leben selber verdient. Oder ob man das Geld für das Nötigste vom Staat bekommt. Ich möchte mein Leben selber verdienen und meine Familie finanziell unterstützen.»

Das bleibt auch ihr Wunsch für die Zukunft. Frau I. ist eine jener Klientinnen von Casanostra, die sich selber und ihre

sur le feu alors qu'elle aurait tellement voulu l'harmonie dans son couple.

Et cela est lié à sa propre histoire.

Lorsque l'on parle de ses crises avec Mme I., qui a aujourd'hui 34 ans, elle n'en cite que deux: la première en 2004, la seconde en 2013, qui aboutit à une décompensation et un séjour de 4 mois aux SPU Waldau.

«En dehors des crises, ma maladie psychique est toujours présente, précise-t-elle. Parfois je ne m'en rends même pas compte grâce aux médicaments que je prends et qui m'aident à mieux maîtriser mes émotions. Je suis très sensible, j'ai du mal à me protéger, j'ai des sautes d'humeur énormes, et je prends beaucoup sur moi.»

Mme I. prenait déjà beaucoup sur elle, dès son enfance, et sans doute n'avait-elle pas le choix. Ses deux parents souffraient de maladie psychique et étaient alcooliques. Ils se disputaient sans cesse devant leurs enfants et Mme I. faisait son possible pour protéger son petit frère. «Je ne peux pas leur faire de reproches, ils ont fait ce qu'ils pouvaient, mais ils n'y arrivaient pas, ni entre eux ni avec moi.» Son oncle lui dit d'ailleurs plus tard: «Tu étais déjà le pilier central de la famille quand tu étais petite fille.»

Mme I. a bien senti, dès son premier apprentissage de vendeuse, qu'elle avait sur les épaules une charge trop lourde pour son jeune âge. Sa maitresse d'apprentissage dans une petite librairie-papeterie, était une dame âgée qui l'encouragea par ses conseils, lui montra qu'on pouvait aussi se réjouir de petites choses et voir le monde autrement, avec plus de légèreté et d'optimisme.

Mme I. est originaire d'un village de montagne. Studieuse, elle acheva son apprentissage de vendeuse avec de bonnes notes, travailla ensuite dans l'hôtellerie où elle se plut, et fit encore un apprentissage de cuisinière qu'elle réussit également.

Aujourd'hui elle ne se satisfait pas de devoir vivre de l'aide sociale: «Gagner sa vie soi-même ou recevoir de l'Etat l'argent pour le minimum indispensable, ce n'est pas du tout pareil. J'aimerais gagner ma vie moi-même et soutenir financièrement ma famille.»

Cela reste son principal objectif. Mme I. est une des clientes de Casanostra qui parviennent très bien à s'auto-évaluer et à apprécier leur propre situation. L'image qu'elle a d'elle-même est conforme à celle que les autres ont d'elle. C'est ce que les SPU lui ont également confirmé. Une personne qui s'occupait d'elle aux SPU lui a parlé de la possibilité de devenir ce que l'on appelle une «peer», autrement dit une collaboratrice dans un processus de traitement psychiatrique qui

Situation sehr gut selber einschätzen können. Ihr Selbstbild scheint mit dem Fremdbild kompatibel. Das hat man ihr auch in der UPD bestätigt. Eine Betreuerin hat ihr gesagt, sie hätte allenfalls die Möglichkeit, eine sogenannte «Peers» zu werden, also eine Mitarbeiterin im psychiatrischen Behandlungsprozess, die selbst von einer psychischen Krankheit betroffen war oder ist. Dazu müsste Frau I. zunächst eine spezifische Ausbildung abschliessen, was sie nach Möglichkeit gerne tun würde.

Neuanfang nach der psychischen Krise, die auch eine Familienkrise ist: Für Casanostra steht in diesem Fall nicht die Entwicklung der Wohnfähigkeit von Frau I. im Vordergrund, die weitgehend gegeben ist, sondern die Stabilisierung einer labilen Persönlichkeit und ihrer neuen Lebenssituation. Zu diesem Zweck arbeitet die Sozialarbeiterin mit dem Vertrauensarzt und dem Psychiater von Frau I. zusammen, um rechtzeitig darauf aufmerksam zu werden, falls Frau I. eines Tages einer nächsten Krise zusteuern sollte. Und entsprechende Vorbeugungen zu treffen wären.

Privat strebt Frau I. als nächstes nun an, die Beziehung zu ihrer Tochter neu aufzubauen, die sie während Monaten kaum mehr gesehen hat. Bevor die Tochter wieder bei ihr wohnen kann, will sich Frau I. zuerst richtig in der Casanostra-Wohnung einleben. Die Unterstützung, die sie dabei erfährt, gibt ihr Mut. Sie, die über keine eigenen Möbel verfügte, hat ein Bett und einen Schrank von Bekannten geschenkt bekommen. Der Mann einer neuen Freundin, die sie als Mitpatientin in der UPD kennengelernt hat, hat ihr geholfen, den Schrank zusammenzubauen. Und er will ihr helfen, die Lampen zu montieren, die Frau I. als Nächstes noch besorgen will. Schliesslich steht ihr auch die Sozialarbeiterin von Casanostra zur Seite und Frau I. sagt, sie sei sehr froh darum. «Ohne sie würde ich mich manchmal verloren fühlen, wie in einem Loch.»

Im Winter dann, wenn Tochter und Mutter wieder zusammengefunden haben und das Seeland im Nebel liegt, möchte Frau I. mit ihrer Tochter in ihr Heimatdorf fahren, wo immer noch die Mutter wohnt und wo sie einst ihre beiden Berufslehren absolviert hat. In diesem Dorf gibt es einen praktischen Kinderskilift, weiss Frau I. «Ich möchte meiner Tochter die Berge zeigen und das Skifahren lernen. Das ist mein Wunsch.»

Aufgezeichnet von Patrick Probst im Oktober 2014

a été ou est elle-même touchée par une maladie psychique. Mais pour cela elle devrait suivre une formation adéquate, ce qu'elle ferait volontiers si elle en avait la possibilité.

La crise psychique qu'a traversée Mme I. et qui l'amène aujourd'hui à prendre un nouveau départ, est aussi une crise familiale. Dans ce cas, pour Casanostra la priorité n'est pas de développer les compétences de locataire de Mme I. puisqu'elle en dispose largement, mais de stabiliser sa personnalité labile et sa nouvelle situation de vie. La travailleuse sociale coopère dans ce but avec le médecin de confiance et le psychiatre de Mme I. pour repérer à temps les premiers signes indiquant qu'elle pourrait replonger. Et prendre éventuellement des mesures préventives.

Dans sa vie privée, Mme I. voudrait commencer par reconstruire sa relation avec sa fille qu'elle n'a pratiquement pas vue depuis des mois. Avant que celle-ci ne puisse venir habiter chez elle, elle veut s'installer et s'habituer au logement de Casanostra. Le soutien qu'elle reçoit lui donne du courage. Elle n'avait aucun meuble, des amis lui ont procuré un lit et une armoire. Le mari d'une femme qu'elle a connue aux SPU Waldau et qui est devenue son amie, l'a aidée à monter une armoire et viendra aussi lui donner un coup de main pour installer les lampes qu'elle va se procurer. Et puis, la travailleuse sociale de Casanostra est là pour l'épauler, ce qui la rassure. « Sans elle, je serais parfois perdue, comme dans un trou. »

Cet hiver, une fois qu'elle aura rétabli la relation avec sa fille et quand le brouillard aura envahi le Seeland, elle voudrait l'emmener dans son village d'origine, où habite encore sa mère et où elle a fait ses deux apprentissages. Et où il y a même un ski-lift pour enfants. « J'aimerais montrer les montagnes à ma fille et lui apprendre à skier. C'est mon désir le plus cher. »

Enregistré par Patrick Probst en octobre 2014

Erfolgsrechnung / Comptes d'exploitation

	Rechnung 13	Rechnung 14	Budget 14
Ertrag			
Mieteinnahmen inkl. NK	1'070'341.65	1'218'071.15	1'130'600.00
Dienstleistungen Sozialarbeit	578'862.10	580'768.90	610'000.00
Beiträge / Spenden	2'620.00	3'810.10	2'000.00
Stadt Biel Leistungsvertrag BeWo	204'000.00	208'000.00	204'000.00
Stadt Biel Leistungsvertrag Notwohnun- gen	60'000.00	60'000.00	60'000.00
Beitrag Kirchgemeinden	13'000.00	18'000.00	16'000.00
Betriebsertrag	1'928'823.75	2'088'650.15	2'022'600.00
Übriger Ertrag	180.00	3'203.75	0.00
Total	1'929'003.75	2'091'853.90	2'022'600.00
Aufwand			
Miete inkl. NK	514'827.55	551'933.52	542'000.00
Instandsetzung / Unterhalt	151'638.05	210'365.10	230'000.00
Möblierung	1'134.30	3'360.60	3'000.00
Total Aufwand Klientenwohnungen	667'599.90	765'659.22	775'000.00
Löhne	690'221.85	709'143.60	710'000.00
Sozialversicherungen	125'744.05	131'915.30	128'000.00
Übriger Personalaufwand	13'457.55	18'569.40	20'000.00
Total Personalaufwand	829'423.45	859'628.30	858'000.00
Raumaufwand	41'084.05	40'246.50	41'000.00
Büromaterial / Porti / Drucksachen	24'169.35	25'223.30	28'000.00
IT Support / Telekommunikation	15'060.75	15'726.40	20'000.00
Post- / Bankspesen	1'129.70	1'066.40	1'000.00
Spesen	4'107.00	1'897.20	4'000.00
Revision / Sitzungsgelder Vorstand	9'872.00	10'170.00	10'000.00
Allgemeiner Betriebsaufwand	12'012.58	8'507.90	10'000.00
Total Verwaltungs- / Informatikaufwand	107'435.43	102'837.70	114'000.00
Abschreibungen	134'910.15	146'009.80	123'000.00
Total Abschreibungen	134'910.15	146'009.80	123'000.00
Kapitalaufwand	127'114.80	101'225.30	130'000.00
Zinsertrag	-3'244.35	-1'499.30	0.00
Total Finanzerfolg	123'870.45	99'726.00	130'000.00
Debitorenverluste/ Delkredere/AE	-5'641.45	20'038.55	12'000.00
Rückstellung Dachwhg. Mettstr. 27a	0.00	60'000.00	0.00
Rückstellung/EK Liegenschaftserwerb	0.00	30'000.00	0.00
Rückstellung Wasenstrasse	65'000.00	0.00	0.00
Jahresüberschuss	6'405.82	7'954.33	10'600.00
Total	1'929'003.75	2'091'853.90	2'022'600.00

Bilanz / Bilan

AKTIVEN	2014 CHF	Vorjahr CHF
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	1'714'281.04	1'541'259.44
Kasse / Post	818'386.24	545'542.78
Bank	893'528.85	993'472.66
Mietzinskaution Akonto Klienten	2'365.95	2'244.00
Debitoren	59'880.64	77'972.13
Debitoren	36'498.75	47'337.10
Delkrede	-10'000.00	-10'000.00
Verrechnungssteuer	1'634.89	1'124.08
Vorausbezahlte Mietzinse	31'747.00	39'510.95
Total Umlaufvermögen	1'774'161.68	1'619'231.57
Anlagevermögen		
Mobilien		
Beteiligungen ABS / EGW	1.00	1.00
Büromobiliar	1'300.00	2'600.00
Büro Elektro Maschinen	1.00	1.00
IT-Anlage + Software	3'600.00	2'000.00
Telefonanlage	1'000.00	375.00
Büro Installationen	500.00	1'000.00
Immobilien		
Liegenschaft Hintergasse	4'000'000.00	4'000'000.00
Wertberichtigung Hintergasse	-992'000.00	-927'000.00
Liegenschaften Mettstrasse	1'470'000.00	1'470'000.00
Wertberichtigung Mettstrasse	-346'300.00	-324'300.00
Liegenschaft Molzgasse	2'000'000.00	1'925'000.00
Wertberichtigung Molzgasse	-63'000.00	-42'000.00
Liegenschaft Wasenstrasse	1'200'000.00	450'000.00
Wertberichtigung Wasenstrasse	-35'000.00	0.00
Total Anlagevermögen	7'240'102.00	6'557'677.00
Total Aktiven	9'014'263.68	8'176'908.57
PASSIVEN		
Fremdkapital		
Kurzfristig	569'706.88	775'221.10
Kreditoren	145'785.30	178'085.85
NK à Kontozahlungen Wasenstrasse	11'726.48	11'019.00
Mietzinskaution Akonto Klienten	2'364.00	2'244.00
Noch nicht bezahlte Aufwendungen	295'005.60	583'872.25
Im voraus erhaltene Mieterträge	114'825.50	
Langfristig	8'210'415.00	7'175'500.00
Finanzverbindlichkeiten		
ABS Festhypothek Hintergasse	500'000.00	500'000.00
EGW Anleihen Hintergasse	3'000'000.00	3'000'000.00
WBG Hypo-Darlehen Hintergasse	412'250.00	436'500.00
ABS Festhypothek Mettstrasse	220'000.00	220'000.00
EGW Anleihen Mettstrasse	1'200'000.00	1'200'000.00
ABS Festhypothek Molzgasse	240'000.00	0.00
EGW Anleihen Molzgasse	1'300'000.00	1'300'000.00
WBG Hypo-Darlehen Molzgasse	379'165.00	390'000.00
WBG Hypo-Darlehen Wasenstrasse	780'000.00	0.00
Rückstellungen		
Rückstellung Liegenschaft Wasenstrasse	65'000.00	65'000.00
Rückstellung Personalaufwand	14'000.00	9'000.00
Rückstellung IT	10'000.00	55'000.00
Rückstellung Dachwhg Mettstrasse 27a	60'000.00	0.00
Rückstellung Liegenschaftserwerb	30'000.00	0.00
Total Fremdkapital	8'780'121.88	7'950'721.10
Vereinskapital		
Vereinskapital	185'187.47	178'781.65
Reserven		
Reserven Mietzins-Ausfälle	41'000.00	41'000.00
Jahresüberschuss	7'954.33	6'405.82
Total Vereinskapital	234'141.80	226'187.47
Total Passiven	9'014'263.68	8'176'908.57

Anhang zu Bilanz und Erfolgsrechnung

Annexe au bilan et aux comptes d'exploitation

Geldflussrechnung 2014

Betriebsbereich:

Jahresüberschuss 2014	7'954.33
Abschreibungen	146'009.80
Rückstellung Dachwohnung Mettstrasse 27a	60'000.00
Rückstellung Liegenschaftserwerb	30'000.00
Veränderung Forderungen	10'838.35
Veränderung Div. Forderungen	-510.81
Veränderungen transitorische Aktiven	7'763.95
Veränderung Verbindlichkeiten	-31'593.07
Veränderung Mietzinskaution	120.00
Veränderung transitorische Passiven	-174'041.15
Veränderung Rückstellung Personalwesen	5'000.00
Veränderung Rückstellung IT	-45'000.00

Cashflow **16'541.40**

Investitionsbereich:

Kauf Mobiliar, EDV	-3'434.80
Aktivierung Sanierung Molzgasse	-125'000.00
Aktivierung Sanierung Wasenstrasse 46	-700'000.00

Free Cashflow **-811'893.40**

Finanzierungsbereich:

Rückzahlung WBG Darlehen Hintergasse 2	-24'250.00
Rückzahlung WBG Darlehen Molzgasse 4	-10'835.00
Aufnahme ABS Hypothek Molzgasse 4	240'000.00
Aufnahme WBG Darlehen Wasenstrasse 46	780'000.00

Mittelfluss aus dem Finanzierungsbereich **984'915.00**

Veränderung der flüssigen Mittel **173'021.60**

Nachweis Veränderung flüssige Mittel	
Flüssige Mittel am 1.1.2014	1'541'259.44
Flüssige Mittel am 31.12.2014	1'714'281.04
Zunahme flüssige Mittel 31.12.2014	173'021.60

Cashflow pro Wohnung **119.00**

	2014	2013
Antrag des Vorstandes über die Verwendung des Bilanzgewinnes		
Jahresgewinn	7'954.33	6'405.82
Zuweisung an Vereinskaptal	7'954.33	6'405.82
Vortrag auf neue Rechnung	0.00	0.00
Entschädigung Vorstand		
Vorstand	2'760.00	2'580.00
Baukommission	840.00	480.00
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen		
Pensionskasse Abendrot	0.00	0.00
Anzahl Vollzeitstellen		

Liegenschaftenverzeichnis per 31.12.2014

	Anzahl Whg.	Baujahr	m2	Landwert	Anlagewert inkl. Land 01/01/14	Veränderungen Aktivierungen 2014	Anlagewert inkl. Land 31/12/14	Gebäudevers.-Summe	Amtlicher Wert
Hintergasse 2	33	1967	791		4'000'000.00		4'000'000.00	6'200'000.00	2'302'200.00
Mettstr. 27	7	1943	597		499'800.00		499'800.00	943'800.00	452'600.00
Mettstr. 27 a	5	1943	570		470'400.00		470'400.00	902'400.00	411'000.00
Mettstr. 27 b	7	1943	807		499'800.00		499'800.00	943'800.00	477'700.00
Molzgasse 4	14	1902	217		1'925'000.00	75'000.00	2'000'000.00	2'800'000.00	1'321'900.00
Wasenstr. 42	10	1918	298	Baurecht	150'000.00		150'000.00	1'730'300.00	484'400.00
Wasenstr. 44	8	1918	300	Baurecht	150'000.00		150'000.00	1'520'500.00	385'200.00
Wasenstr. 46	8	1918	300	Baurecht	150'000.00	750'000.00	900'000.00	1'573'000.00	380'100.00
Wasenstr. PP				Nutzung					15'100.00
Total	92		3880		7'845'000.00	825'000.00	8'670'000.00	16'613'800.00	6'230'200.00

Verzeichnis der Hypotheken per 31.12.2014

Gläubiger	Liegenschaft	Betrag	Zinssatz	Laufzeit bis	Schuldbriefe	
ABS, Olten	Mettstr. 27	73'000.00	1.850%	28.04.20	1. Rang	73'000.00
EGW, Olten	Mettstr. 27	400'000.00	1.375%	24.07.23	2. Rang	400'000.00
ABS, Olten	Mettstr. 27 a	73'000.00	1.850%	28.04.20	1. Rang	73'000.00
EGW, Olten	Mettstr. 27 a	400'000.00	1.375%	24.07.23	2. Rang	400'000.00
ABS, Olten	Mettstr. 27 b	74'000.00	1.850%	28.04.20	1. Rang	74'000.00
EGW, Olten	Mettstr. 27 b	400'000.00	1.375%	24.07.23	2. Rang	400'000.00
ABS, Olten	Molzgasse 4	240'000.00	2.300%	14.02.21	1. Rang	240'000.00
EGW, Olten	Molzgasse 4	1'300'000.00	1.25%	15.06.27	2. Rang	1'300'000.00
WBG, Zürich	Molzgasse 4	379'165.00	1%	31.12.31	3. Rang	390'000.00
Eigenbesitz	Molzgasse 4				4. Rang	370'000.00
WBG, Zürich	Wasenstr. 46	780'000.00	1%	31.12.34	5. Rang	780'000.00
Einwohnergemeinde Biel	Wasenstr. 46	6'735.00			1. Rang	20'000.00
Baurechtzins-Sicherung						
EGW, Olten	Wasenstr. 44				2. Rang	1'000'000.00
Eigenbesitz	Wasenstr. 42				3. Rang	1'000'000.00
Eigenbesitz	Wasenstr. 42				4. Rang	600'000.00
ABS, Olten	Hintergasse 2	500'000.00	1.850%	28.04.20	1. Rang	500'000.00
EGW, Olten	Hintergasse 2	3'000'000.00	1.75%	14.09.26	2. Rang	3'000'000.00
WBG, Zürich	Hintergasse 2	412'250.00	1%	31.12.31	3. Rang	500'000.00
Eigenbesitz	Hintergasse 2				4. Rang	600'000.00
Total		8'038'150.00				11'720'000.00

Blick in die Finanzen: Nachhaltige Investitionen und haushälterischer Betrieb

Jahresrechnung und Bilanz 2014 stehen im Zeichen der Sanierungen unserer Liegenschaft an der Molzgasse und an der Wasenstrasse. Möglich wurden diese Investitionen dank einer langfristigen Finanzplanung des Vereins und den attraktiven Finanzierungsinstrumenten des gemeinnützigen Wohnungsbaus.

Per 1. Januar 2015 tritt das neue Rechnungslegungsrecht in Kraft. Unsere Jahresrechnung und Bilanz haben wir bereits im Berichtsjahr 2014 an die neuen Bestimmungen angepasst, also ein Jahr früher als erforderlich.

Jahresrechnung

Die Rechnung 2014 weist einen **Ertrag** von CHF 2'091'853.90 aus, 3,4 % mehr als budgetiert. Der Mehrertrag beruht vorwiegend auf zusätzlichen Mieteinnahmen von insgesamt rund CHF 90'000.00 in den Liegenschaften an der Molzgasse und Wasenstrasse. Er kam zu Stande, weil die Wohnungen in der Liegenschaft an der Molzgasse früher als geplant wieder vermietet werden konnten. Und an der Wasenstrasse, in der wir infolge der Gesamtsanierung allen Mietparteien kündigen mussten, erfolgte der Auszug der Mietenden später als erwartet. Um 30'000 CHF oder 4,9 % tiefer als budgetiert, aber immer noch über dem Vorjahresergebnis, liegen die Erträge für unsere Sozialarbeitsdienstleistungen.

Der **Aufwand** von CHF 2'083'899.57 (ohne Jahresüberschuss) für den Betrieb stieg gegenüber dem Vorjahr trotz erheblicher Investitionen und einem Mehraufwand auf der Geschäftsstelle lediglich um 8.4 %. Ins Gewicht fallen dabei die sehr günstigen Liegenschafts-Finanzierungen durch die Emissionszentrale gemeinnütziger Wohnbauträger (EGW) und die Darlehen der Dachorganisation Wohnbau-genossenschaften Schweiz. Dank diesen Finanzierungen und einem Mix mit den bestehenden Hypotheken der Alternativen Bank Schweiz (ABS) sinkt unser Kapitalaufwand gegenüber dem Vorjahr um CHF 26'000.00.

Unter dem Strich schliesst die Rechnung 2014 mit einem Jahresüberschuss von CHF 7'954.33 ab, bei einem ausserordentlich hohen Eigenleistungsgrad von 86.3 Prozent.

Bilanz

Wie die Jahresrechnung steht auch die Bilanz im Zeichen der Investitionen in unsere Liegenschaften.

Das **Umlaufvermögen** mit einer hohen Liquidität von CHF 1'700'000 bleibt hoch, um die Investitionen in die

Regard sur les finances : investissements durables et gestion économe

Le compte de résultat et le bilan 2014 sont impactés par la rénovation de nos immeubles de la rue Molz et de la rue du Wasen. Si ces investissements ont été possibles, c'est grâce à une planification financière à long terme et des outils de financement intéressants pour la construction de logements d'utilité publique.

De nouvelles dispositions de présentation des comptes sont entrées en vigueur au 1er janvier 2015 mais nous avons déjà adapté nos comptes de résultats et le bilan de l'exercice 2014 à ces nouvelles règles de droit comptable.

Compte de résultat

Avec des **recettes** à hauteur de CHF 2'091'853.90, notre résultat dépasse de 3,4 % le montant budgété. Cet écart positif tient pour l'essentiel aux recettes supplémentaires de loyer pour un total d'environ CHF 90'000 dans les immeubles de la rue Molz et de la rue du Wasen. D'une part, nous avons pu louer avant les délais prévus les logements de la rue Molz et, d'autre part, à la rue du Wasen, où nous avons dû résilier le bail de tous les locataires pour effectuer la rénovation complète, le départ des locataires s'est fait plus tard que prévu. Les recettes issues des prestations de travail social dépassent le résultat de l'année précédente mais sont inférieures de 30'000 CHF (4,9 %) au budget.

En dépit d'investissements importants et d'une augmentation des charges du secrétariat, les **charges** d'exploitation se chiffrent à CHF 2'083'899.57 (sans l'excédent annuel) et n'ont ainsi progressé que de 8,4 %. Les conditions de financement très favorables de la Centrale d'émission pour la construction de logements (CCL) ainsi que les prêts de l'organisation faitière Coopératives d'habitation Suisse contribuent à ce résultat. Grâce à ces financements et un portefeuille diversifié d'hypothèques de la Banque Alternative Suisse (BAS), nos charges financières reculent de CHF 26'000.00 par rapport à 2013.

L'exercice 2014 clôt sur un bénéfice de CHF 7'954.33, avec un taux d'autofinancement extraordinairement élevé de 86,3 %.

Bilan

Tout comme le compte de résultat, notre bilan est marqué par les investissements dans nos immeubles.

Nos **actifs circulants** demeurent élevés et s'élèvent à CHF 1'700'000, autant de liquidités qui permettront de réaliser les investissements dans les deux étapes suivantes de rénovation des immeubles de la rue du Wasen. Les **actifs**

beiden weiteren Sanierungsetappen der Liegenschaften an der Wasenstrasse zu gewährleisten. Das **Anlagevermögen** hat um CHF 682'425.00 zugenommen, aufgrund der sanierten Liegenschaften an der Molzgasse und an der Wasenstrasse 46. Die Position **Wertberichtigung** der Immobilie Wasenstrasse wurde im Berichtsjahr erstmals verbucht, entsprechend der getätigten Investitionen.

Das **kurzfristige Fremdkapital** von rund CHF 570'000.00 hat im Berichtsjahr um 26 % abgenommen, das **langfristige Fremdkapital** hingegen hat mit über CHF 8'200'000.00 durch die Bautätigkeit erheblich zugenommen, und zwar um 14.4 Prozent.

Die erforderlichen **Rückstellungen** für den Personalaufwand, den Umbau der Dachwohnung an der Mettstrasse 27A sowie die Projektkosten für einen Liegenschaftserwerb sind im Berichtsjahr gebildet, die Rückstellung für eine neue IT-Anlage grösstenteils aufgelöst worden.

Per Ende 2014 erhöht sich das **Vereinskapital** mit dem erzielten Überschuss auf insgesamt CHF 234'141.80. Die **Bilanzsumme** wächst um 10,2 % auf CHF 9'014'263.68.

Budgets

Die Budgets 2015 und 2016 sehen noch einmal hohe Investitionen von weit über CHF 2 Mio. in die Liegenschaften an der Wasenstrasse vor. Mit der Erstellung der neuen, zusätzlichen Wohnungen werden ab 2016 vor allem die Mieterträge aber auch die Dienstleistungserträge zunehmen. Ebenso werden sich der Kapital-, der Personal- und Abschreibungsaufwand entsprechend erhöhen.

Die Budgets der beiden nächsten Jahre einzuhalten – trotz grossen Investitionen und zusätzlichen Dienstleistungen, wird zur herausfordernden Aufgabe unseres Vereins. Unser strategischer Anspruch bleibt bestehen: Casanostra investiert in die mittel- und langfristige Zukunft, mit dem Ziel noch effektivere und effizientere Leistungen für den Service Public in der Stadt Biel zu erbringen, ohne aber zusätzliche Subventionen dafür zu beanspruchen.

Fritz Freuler

immobilisés affichent une hausse de CHF 682'425.00 en raison des rénovations des immeubles de la rue Molz et de la rue du Wasen 46. Le poste **correction de valeur** pour l'immeuble de la rue du Wasen est comptabilisé pour la première fois durant l'exercice sous revue, conformément aux investissements réalisés.

Alors que les **capitaux étrangers à court terme** à hauteur de CHF 570'000.00 durant l'année sous revue ont reculé de 26 %, les **capitaux étrangers à long terme** ont augmenté de 14,4 %, dépassant le montant de CHF 8'200'000.00 à la suite des travaux.

Nous avons constitué durant l'année sous rapport les **provisions** requises pour les charges de personnel, la transformation de l'appartement dans les combles à la route de Mâche 27A ainsi que pour les coûts du projet d'acquisition d'un immeuble. Les provisions pour une nouvelle installation informatique ont pour l'essentiel été dissoutes.

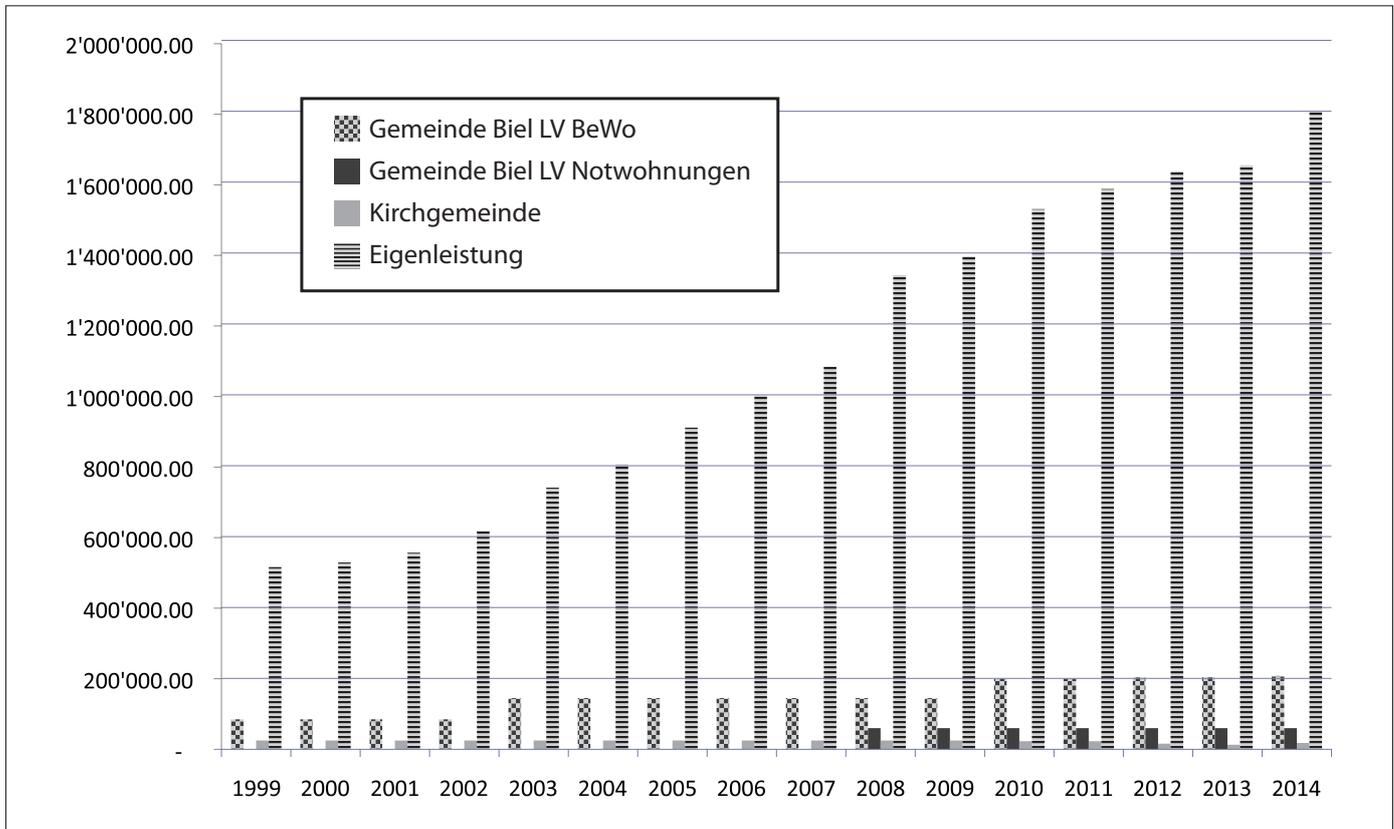
Fin 2014, grâce au bénéfice réalisé, le **capital de notre association** se chiffre au total à CHF 234'141.80, tandis que la **somme de bilan** progresse de 10,2 % pour s'établir à CHF 9'014'263.68.

Budgets

Les budgets 2015 et 2016 prévoient encore des investissements importants, largement supérieurs à 2 millions de francs à la rue du Wasen. La disponibilité de ces nouveaux appartements dès 2016 se traduira par une augmentation des recettes de loyer et des prestations de service. Parallèlement, les charges financières, les charges de personnel et les amortissements augmenteront de manière correspondante. Respecter les budgets des deux prochaines années, en dépit d'investissements considérables et de prestations supplémentaires, représentera un véritable défi pour notre association. Notre ambition stratégique demeure: Casanostra investit sur le moyen et le long terme afin de fournir de manière encore plus efficace et plus efficiente ses prestations d'intérêt public en ville de Bienne, mais sans demander pour cela des subventions supplémentaires.

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 2014 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 und Statuten entspricht.

Biel, 3. März 2015

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 2015*	Budget 2016
Ertrag		
Mieteinnahmen inkl. NK	1'217'500.00	1'305'000.00
Dienstleistungen Sozialarbeit	590'000.00	600'000.00
Beiträge / Spenden	3'000.00	3'000.00
Stadt Biel Leistungsvertrag BeWo	208'000.00	208'000.00
Stadt Biel Leistungsvertrag Notwohnungen	60'000.00	60'000.00
Beitrag Kirchgemeinden	18'000.00	18'000.00
Total	2'096'500.00	2'194'000.00
Aufwand		
Mietaufwand inkl. NK und Baurechtszins	562'000.00	569'000.00
Instandsetzung / Unterhalt	188'000.00	208'000.00
Möblierung	3'000.00	3'000.00
Total Aufwand Klientenwohnungen	753'000.00	780'000.00
Löhne	735'000.00	770'000.00
Sozialversicherungen	136'000.00	140'000.00
Übriger Personalaufwand	20'000.00	20'000.00
Total Personalaufwand	891'000.00	930'000.00
Raumaufwand	41'000.00	41'000.00
Büromaterial / Porti / Drucksachen	35'000.00	30'000.00
IT Support / Telekommunikation	15'000.00	20'000.00
Post- / Bankspesen	1'000.00	1'000.00
Spesen	4'000.00	5'000.00
Revision / Sitzungsgelder	15'000.00	12'000.00
Allgemeiner Betriebsaufwand	12'000.00	12'000.00
Total Verwaltungs- / Informatikaufwand	123'000.00	121'000.00
Abschreibungen	160'000.00	180'000.00
Total Abschreibungen	160'000.00	180'000.00
Kapitalaufwand	153'000.00	161'000.00
Zinsertrag	0.00	0.00
Total Finanzerfolg	153'000.00	161'000.00
Debitorenverlust	15'000.00	15'000.00
Mehrertrag	1'500.00	7'000.00
Total	2'096'500.00	2'194'000.00

* Revidiert an der MV vom 1.4.2015

MieterInnen / Locataires

	2014				2013			
	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	164	68	53	43	158	63	53	42
1-Personenhaushalt / ménage d'une personne	136	56	51	29	135	56	49	30
Mehrpersonenhaushalt / ménage de plusieurs personnes	28	12	2	14	23	7	4	12
Stand per / Etat au 01.01.	121	46	39	36	98	47	40	11
Stufenwechsel	13	-12	13	-1	14	-11	10	3
Eintritte / Entrées	38	29	1	8	50	24	0	26
Austritte / Sorties	-42	-17	-7	-18	-29	-14	-11	-4
Stand per / Etat au 31.12.	117	46	46	25	121	46	39	36
Interne Wohnungswechsel / Changements internes			8				8	
Wohnsitz / Domicile								
Biel / Bienne	150	64	45	41	141	57	44	40
Kanton Bern / Canton de Berne	13	3	8	2	17	6	9	2
Andere / Autres	1	1	0	0	0	0	0	0
Sprache / Langue								
Deutsch / Allemand	110	48	36	26	101	45	31	25
Französisch / Français	54	20	17	17	57	18	22	17
Aufenthalt vor Aufnahme / Séjour avant admission								
Wohnung-Zimmer / Appartement-chambre	78	24	16	38	76	19	17	40
Gefängnis / Prison	1	1	0	0	2	1	1	0
Klinik / Clinique	12	5	7	0	13	5	8	0
Eltern / Parents	3	2	0	1	2	1	0	1
Bekannte, Gasse / Connaissances, rue	25	11	11	3	23	13	9	1
Heilsarmee / Armée du salut	28	15	12	1	23	13	10	0
Sleep-In	7	4	3	0	8	4	4	0
Wohnheim / Foyer	10	6	4	0	11	7	4	0
Vermittelt durch / Par l'intermédiaire de								
Sozialdienst / Service social	60	31	27	2	52	18	31	3
Erwachsenenschutz / Protection des adultes	5	3	1	1	6	3	2	1
Contact Netz	3	0	3	0	4	2	2	0
Notschlafstellen / Foyers pour sans abri	2	2	0	0	1	1	0	0
Klinik / Clinique	5	2	3	0	6	3	3	0
Wohnheim / Foyer	4	4	0	0	3	2	1	0
Bekannte, Gasse / Connaissances, rue	23	9	7	7	23	11	6	6
Selbst / Soi-même	21	8	8	5	25	13	7	5
Diverse / Divers	41	9	4	28	38	10	1	27
Einkommen / Revenu								
Sozialhilfe / Aide sociale	91	55	34	2	76	44	29	3
IV / AI	25	7	12	6	29	12	13	4
Lohn + IV oder Sozialhilfe / Salaire + AI ou aide sociale	16	5	5	6	20	6	8	6
Lohn / Salaire	20	0	0	20	21	0	0	21
AHV / AVS	8	0	2	6	9	0	3	6
ALV, Diverse / AC, divers	4	1	0	3	3	1	0	2

	2014				2013			
	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	34	23	0	11	41	16	0	25
- 1 Jahr / an	27	9	4	14	25	17	4	4
- 2 Jahre / ans	31	13	8	10	14	5	6	3
- 3 Jahre / ans	11	6	3	2	8	3	5	0
- 4 Jahre / ans	4	1	3	0	9	5	4	0
- 5 Jahre / ans	10	5	5	0	14	6	6	2
mehr als 5 Jahre / 5 ans et plus	47	11	30	6	47	11	28	8
HauptvertragspartnerIn / Partenaire principal du contrat								
Geschlecht / Sexe								
Männer / Hommes	121	50	45	26	127	55	45	27
Frauen / Femmes	43	18	8	17	31	8	8	15
Alter / Âge								
- 25 Jahre / ans	10	4	2	4	15	8	3	4
- 30 Jahre / ans	6	3	1	2	9	4	1	4
- 35 Jahre / ans	23	11	5	7	16	9	4	3
- 40 Jahre / ans	16	9	3	4	20	9	7	4
- 45 Jahre / ans	20	10	9	1	25	8	13	4
- 50 Jahre / ans	25	13	9	3	21	10	8	3
- 55 Jahre / ans	25	9	8	8	18	7	4	7
- 60 Jahre / ans	17	5	9	3	13	4	5	4
- 65 Jahre / ans	13	4	4	5	12	4	4	4
> 65 Jahre / ans	9	0	3	6	9	0	4	5
MieterInnen mit medizinisch-psychiatrischen Problemen / Locataires ayant des problèmes médico-psychiatriques								
Opiate / Opiacés	26	16	9	1	23	17	6	0
Alkohol / Alcool	14	4	10	0	17	5	11	1
Politoxikomanie / Politoxicomanie	11	5	6	0	11	5	6	0
Psychisch behindert / Handicap psychique	14	5	8	1	18	8	9	1
Psychisch krank / Maladie psychique	22	10	10	2	23	11	11	1
MieterInnen ohne bezeichnetes Problem / Locataires sans problème désigné								
	77	28	10	39	66	17	10	39

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

Anmeldungen / Inscriptions

Anmeldungen / Inscriptions

	2014	2013	2012	2011
Total Parteien im Jahr / Total annuel contrats	268	237	245	166
Davon für Wohnfit / pour Wohnfit	20	19	10	22
1-Personenhaushalt / ménages d'une personne	183	161	181	124
Mehrpersonenhaushalt / ménages de plusieurs personnes	85	76	64	42

Wohnsitz / Domicile

	2014	2013	2012	2011
Biel / Bienne	199	164	178	111
Kanton Bern / Canton de Berne	61	65	54	51
Anderer / Autres	8	8	13	4

Sprache / Langue

	2014	2013	2012	2011
Deutsch / Allemand	167	127	147	101
Französisch / Français	101	110	98	65

Aufenthalt vor Casanostra / Séjour avant Casanostra

	2014	2013	2012	2011
Wohnung-Zimmer / Appartement-chambre	155	127	118	75
Gefängnis / Prison	1	1	1	3
Klinik / Clinique	6	7	16	12
Eltern / Parents	20	18	12	12
Bekannte, Gasse / Connaissances, rue	41	49	44	25
Heilsarmee / Armée du salut	16	11	26	16
Sleep-In	10	6	10	6
Wohnheim / Foyer	14	15	12	11
Hotel / Hôtel	3	3	4	4
Keine Angabe / Sans indication	2	0	2	2

Vermittelt durch / Par l'intermédiaire de

	2014	2013	2012	2011
Sozialdienst / Service social	69	71	68	66
Erwachsenenschutz / Protection des adultes	10	7	7	8
Suchtberatung / Consultations en matière de dépendance	3	6	5	5
Notschlafstellen / Foyers pour sans abri	6	2	1	1
Kliniken, PDB / Cliniques, SPB	6	5	15	6
Wohnheime / Foyers	5	3	8	2
Bekannte, Gasse / Connaissances, rue	50	37	41	16
Selbst / soi-même	63	71	69	35
Diverse / Divers	56	35	31	27

Einkommen / Revenu

	2014	2013	2012	2011
Sozialhilfe / Aide sociale	182	150	157	112
IV / AI	26	32	35	27
Lohn / Salaire	38	36	33	17
ALV / AC	8	8	10	6
AHV / AVS	7	6	4	0
Diverse / Divers	7	5	6	4

HauptanmelderIn / Partenaire principal de l'inscription

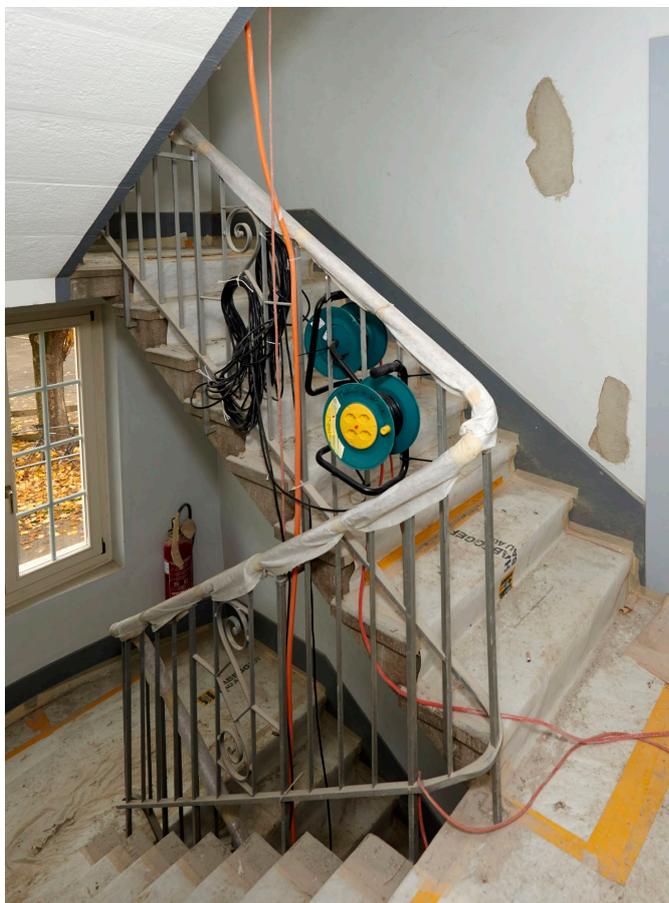
HauptanmelderIn / Partenaire principal de l'inscription

Geschlecht / Sexe

	2014	2013	2012	2011
Männer / Hommes	161	150	156	106
Frauen / Femmes	107	87	89	60

Alter / Âge

	2014	2013	2012	2011
- 25 Jahre / ans	42	35	34	36
- 30 Jahre / ans	30	37	30	18
- 35 Jahre / ans	40	31	34	22
- 40 Jahre / ans	33	30	29	23
- 45 Jahre / ans	30	34	35	21
- 50 Jahre / ans	31	21	31	23
- 55 Jahre / ans	28	22	24	8
- 60 Jahre / ans	16	11	14	6
- 65 Jahre / ans	8	4	5	3
> 65 Jahre / ans	8	8	4	3
Keine Angabe / Pas d'indication	2	4	5	3



Austritte / Sorties

	2014			2013			
	Total	Stufe / Niveau A	Stufe / Niveau B	Stufe / Niveau C	Total	Stufe / Niveau A	Stufe / Niveau B

Total Parteien im Jahr / Total annuel contrats								
	42	17	7	18	29	14	11	4
1-Personenhaushalt / ménages d'une personne	32	13	7	12	23	11	10	2
Mehrpersonenhaushalt / ménages de plusieurs personnes	10	4	0	6	6	3	1	2

Beendigung des Mietverhältnisses / Terminaison du contrat de bail								
Kündigung durch MieterIn / Résiliation par le/la locataire	14	7	5	2	16	8	5	3
Kündigung durch Casanostra / Résiliation par Casanostra	24	8	1	15	13	6	6	1
Todesfall / Décès	2	0	1	1	0	0	0	0

Mietdauer / Durée du contrat								
- 6 Monate / Mois	6	5	0	1	6	5	1	0
- 1 Jahr / Année	15	2	0	13	8	6	0	2
- 2 Jahre / Année	8	3	3	2	2	1	0	1
- 3 Jahre / Année	2	2	0	0	2	0	2	0
- 4 Jahre / Année	1	1	0	0	2	1	1	0
- 5 Jahre / Année	2	1	1	0	2	0	2	0
+ 5 Jahre / Année	8	3	3	2	7	1	5	1

Austritt in / Sortie vers								
Eigene Wohnung / Appartement	23	5	4	14	17	7	6	4
Familie, Eltern, Partner / Famille, parents, partenaire	1	1	0	0	0	0	0	0
Klinik / Clinique	3	2	1	0	2	1	1	0
Gefängnis / Prison	1	1	0	0	1	0	1	0
Bekannte, Gasse / Connaissances, rue	6	3	0	3	5	3	2	0
Therapie stationär / Thérapie stationnaire	0	0	0	0	0	0	0	0
Heim / Foyer	6	5	1	0	1	0	1	0
Liegenschaftswechsel bei Casanostra / Changement d'immeuble auprès de Casanostra	0	0	0	0	3	3	0	0
Todesfall / Décès	2	0	1	1	0	0	0	0

	2014			2013		
	besser / mieux	gleich / pareil	schlechter / moins bien	besser / mieux	gleich / pareil	schlechter / moins bien

Veränderungen gegenüber Mietbeginn ohne Stufe C / Changements par rapport au début du contrat sans niveau C						
Körperlicher Allgemeinzustand / Etat physique	2	13	8	6	15	4
Psychische Verfassung / Etat psychique	10	7	6	8	13	4
Soziale Interaktion / Intégration sociale	13	6	4	6	16	3

Veränderungen gegenüber Mietbeginn: Stufe A / Changements par rapport au début du contrat: niveau A						
Körperlicher Allgemeinzustand / Etat physique	2	8	7	3	9	2
Psychische Verfassung / Etat psychique	8	3	6	4	8	2
Soziale Integration / Intégration sociale	9	4	4	2	10	2

Veränderungen gegenüber Mietbeginn: Stufe B / Changements par rapport au début du contrat: niveau B						
Körperlicher Allgemeinzustand / Etat physique	0	5	1	3	6	2
Psychische Verfassung / Etat psychique	2	4	0	3	6	2
Soziale Integration / Intégration sociale	4	2	0	3	7	1



Wohnfit

2014 2013

2014 2013

Total Parteien im Jahr / Total annuel contrats

52 50

1-Personenhaushalt / ménages d'une personne	39	32
Mehrpersonenhaushalt / ménages de plusieurs personnes	13	18

Stand per / Etat au 01. 01.

30 32

Eintritte / Entrées	17	15
Austritte / Sorties	15	17

Stand per / Etat au 31. 12.

32 30

Anlassproblem / Problème déclencheur

Unklare Wohnsituation Situation de logement incertaine	6	6
Unklare Lebensverhältnisse Circonstances d'existence incertaines	7	6
Mietvertrag gekündigt - abgemahnt Résiliation du bail ou mise en demeure	10	9
Psycho-soziale Situation (Isolation, Vereinsamung) Situation psychosociale (isolement)	3	8
Wohnkompetenzen ungenügend / Compétences insuffisantes pour faire face aux obligations de locataire	26	21

Wohnsitz / Domicile

Biel / Bienne	31	29
Lyss	15	15
Agglomeration / agglomération	6	6

Sprache / Langue

Deutsch / Allemand	35	37
Französisch / Français	17	13

Vermittelt durch / Par l'intermédiaire de

Sozialdienste / Services sociaux	38	36
Vormundschaftsamt / Office de protection des adultes	0	2
Contact Netz	1	1
Klinik / Clinique	1	2
Wohnheim / Foyer	0	0
Bekannte, Gasse / Connaissances, rue	1	2
Selbst / Soi-même	1	1
Diverse / Divers	10	6

Einkommen / Revenu

Sozialhilfe / Aide sociale	42	38
IV / AI	7	4
Lohn / Salaire	0	1
AHV / AVS	2	3
Diverse / Divers	1	4

HauptvertragspartnerIn / Partenaire principal du contrat

Geschlecht / Sexe

Männer / Hommes	35	35
Frauen / Femmes	17	15

Alter / Âge

- 25 Jahre / ans	7	4
- 30 Jahre / ans	1	2
- 35 Jahre / ans	10	8
- 40 Jahre / ans	4	1
- 45 Jahre / ans	8	8
- 50 Jahre / ans	6	8
- 55 Jahre / ans	6	8
- 60 Jahre / ans	2	4
- 65 Jahre / ans	5	4
> 65 Jahre / ans	3	3

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

Opiate / Opiacés	4	2
Alkohol / Alcool	7	8
Polytoxikomanie / Polytoxicomanie	3	3
Psychisch behindert / Handicap psychique	3	4
Psychisch krank / Maladie psychique	13	8

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

22 25

Wohnfit Austritte / Sorties

	2014	2013
Total Parteien im Jahr / Total annuel contrats	15	17
1-Personenhaushalt / ménages d'une personne	3	8
Mehrpersonenhaushalt / ménages de plusieurs personnes	12	9
Beendigung der Vereinbarung / Résiliation de la convention		
durch KlientIn / par le/la cliente	9	6
durch Casanostra / par Casanostra	1	1
durch KostengutsprecherIn / par celui qui garantit le paiement	4	10
Begleitdauer (Vereinbarungsdauer) / Durée de l'accompagnement (Durée de la convention)		
- 6 Monate / Mois	8	5
- 1 Jahr / an	1	3
- 2 Jahre / ans	2	3
- 3 Jahre / ans	1	3
- 4 Jahre / ans	1	2
- 5 Jahre / ans	1	1
+ 5 Jahre / ans	1	0

	2014	2013
Auswertung / Évaluation		
Ziel(e) erreicht gemäss Vereinbarung / Objectif(s) atteint(s) selon convention	7	12
Ziel(e) teilweise erreicht / Objectif(s) partiellement atteint(s) selon convention	7	3
Ziel(e) nicht erreicht gemäss Vereinbarung / Objectif(s) pas atteint(s) selon convention	0	1



Pressespiegel / Revue de presse

Der Bund - Mittwoch, 26. Februar 2014

Schweiz

Städte wollen keinen Systemwechsel bei Sozialwohnungen

Zürich und Luzern verbilligen Wohnungen, Basel hingegen subventioniert die Bedürftigen. Überall sind die Behörden aber überzeugt, dass in ihrer Stadt Missbräuche wie in Bern nicht möglich sind.

Janine Hosp, Christoph Lenz und Michael Soukup

Die Stadt Basel hat ihre Praxis 1995 radikal geändert: Sie hat alle ihre Sozialwohnungen verkauft, über 1000 waren es, und unterstützt seither ihre Einwohner direkt: Familien mit kleinem Einkommen erhalten maximal 1000 Franken pro Monat, damit sie die Miete bezahlen können. Je nach Einkommen, Anzahl Kinder und Mietkosten kann es aber auch viel weniger sein. Auf diese Weise will die Stadt verhindern, dass Familien in die Sozialhilfe abrutschen. Von Alleinstehenden erwartet sie, dass sie für sich selber sorgen können.

Nachdem die Stadt Bern herausgefunden hat, dass jeder zweite Mieter ihrer subventionierten Wohnungen zu Unrecht von Vergünstigungen profitiert, ja dass sogar Millionäre darin wohnen, scheint das Modell Basel die Zukunft zu sein; nicht mehr die Wohnung, das Objekt, wird subventioniert, sondern die Menschen darin, die Subjekte. In Bern forderten bürgerliche Politiker postwendend die Abkehr von der Objektfinanzierung und auch Finanzdirektor Alexandre Schmidt (FDP) sagte am Montag: «Das aktuelle System ist angezählt.»

In Basel jedenfalls ist man zufrieden mit der heutigen Praxis, sagt Sarah Thönen, stellvertretende Leiterin des Amts für Sozialbeiträge. Die unterstützten Familien können selber wählen, in welchem Quartier sie wohnen wollen, und müssen nicht ausziehen, wenn sie mehr verdienen; sie erhalten einfach weniger oder keine Beiträge mehr. Und: Der Stadt können die «Sozialwohnungen» nie ausgehen. «Unser System ist einfach und transparent», sagt Thönen. Zurzeit profitieren 1700 Familien, die Stadt wendet jährlich 8 Millionen Franken auf.

Dennoch hat die Subjektfinanzierung auch Schwächen. Private Liegenschaftsbesitzer können versucht sein, ihre Wohnungen zu vernachlässigen und sie zu überhöhten Preisen an Sozialhilfeempfänger zu vermieten - auf Kosten der öffentlichen Hand. Dieses Problem zeigt sich etwa in Biel (siehe Text rechts). Thönen glaubt aber nicht, dass dies in Basel geschieht; schliesslich wüssten die wenigsten Vermieter, dass eine Familie von der Stadt unterstützt werde.

«Niemand verdient mit»

Zürich und Luzern hingegen setzen auf subventionierte Wohnungen. Die Stadt Zürich etwa vergünstigt 6830 Wohnungen in eigenen Liegenschaften und bei Genossenschaften. Dass die Stadt wie Basel ihre Sozialwohnungen verkauft, ist undenkbar: «Gerade so gut könnte man fordern, dass das Sechseläuten abgeschafft wird», sagt Remo Montanari vom Zürcher Büro für Wohnbauförderung. Luzern schuf 1984 auf Initiative der SP die Gemeinschaftsstiftung zur Erhaltung und Schaffung von preisgünstigem Wohnraum. Sie besitzt 220 Wohnungen und verwaltet 58 städtische Wohnungen. Laut Geschäftsführer Urs Brunner beziehen 70 Prozent der 580 Bewohner Sozialhilfe oder eine IV-Rente. Am vergangenen



Von der Stadt Bern vergünstigt vermietete Wohnungen an der Kasthoferstrasse. Foto: Adrian Moser

9. Februar wurde an der Urne mit grossem Mehr einer Erhöhung des Stiftungskapitals um 4 Millionen zugestimmt. Damit kann die Stiftung weitere 172 preisgünstige Wohnungen beschaffen.

Der Zürcher Remo Montanari sieht Vorteile, wenn eine Stadt selber über Wohnungen verfügt: «Die Wohnungen bleiben günstig, niemand verdient mit und schöpft den Mehrwert ab.» Und vor allem bleiben sie ihr erhalten. In einer Stadt, wo seit Jahren kaum Wohnungen frei stehen, ein grosser Vorteil.

Regelmässige Kontrollen

Aber gleichgültig, ob Wohnungen oder Bewohner subventioniert werden - Basel, Zürich und Luzern kontrollieren die Nutzer regelmässig und - anders als Bern - nicht zum ersten Mal. «Bei uns wohnt garantiert keiner, der mehr als 6000 Franken verdient», sagt Urs Brunner von der Luzerner Stiftung. Die Bewerber müssen sich persönlich vorstellen und einen Lohnausweis vorlegen. Regelmässig wird überprüft, ob sie noch alle Kriterien für eine subventionierte Wohnung erfüllen. «Missbräuche wie in Bern sind bei uns nicht denkbar.»

Die Stadt Basel kontrolliert alle 18 Monate anhand von Daten des Steueramts. Sie prüft Einkommen und Vermögen, ob noch alle Kinder zu Hause wohnen und ob sie noch minderjährig sind. Die Bewohner sind verpflichtet, Änderungen selber zu melden. Tun sie es nicht, müssen sie eine Gebühr von 80 Franken bezahlen. Bis heute wurde noch kein grober Verstoß entdeckt.

Kritik einer betroffenen Mieterin, Seite 17

Günstiger Wohnraum

Die Praxis in Bern und Biel

Christoph Lenz

Die Stadt Bern besitzt und vermietet rund 2000 Wohnungen, die Spanne reicht von ehemaligen Sommerresidenzen der Stadtberner Haute-Volée bis zu funktionalen Arbeitersiedlungen des frühen 20. Jahrhunderts. Knapp 600 Wohnungen fallen in die Kategorie «günstiger Wohnraum». Hier gewährt die Stadt Mietrabatte von mehreren Hundert Franken (Objektfinanzierung). Die Mieten liegen deutlich unter dem Marktniveau, so kostet beispielsweise eine vergünstigte Vierzimmerwohnung maximal 1100 Franken monatlich. Pro Jahr verzichtet die Stadt Bern auf Mietentnahmen in der Höhe von rund 1,3 Millionen Franken.

Wer Rabatte beanspruchen will, muss strenge Kriterien bezüglich Einkommen, Vermögen und Wohnsituation erfüllen. So ist eine fünfköpfige Familie nur dann rabattberechtigt, wenn das Haushaltseinkommen unter 61 000 Franken liegt. So weit die Theorie. Die erste Kontrolle der Mietverhältnisse zeigte nun, dass 298 von insgesamt 560 Mietern die Kriterien nicht mehr erfüllen. Sei es, weil sie zu viel verdienen, weil sie zu viel Vermögen haben oder weil sie eine zu grosse Wohnung nutzen. Zwölf Mieter verstossen gegen alle Kriterien (siehe «Bund» von gestern). Bürgerliche Politiker nehmen den Rabatt-Missbrauch zum Anlass,

eine Abkehr von der Objektfinanzierung zu fordern.

«Lotterwohnungen» in Biel

In Biel, wo sich die Wohnungsknappheit trotz vielen gemeinnützigen Wohnbauträgern zuletzt verschärft hat, wenden die Behörden einen Mix aus Objekt- und Subjektfinanzierung an. Einerseits wird Land via Baurechtszins zu vergünstigten Konditionen an Genossenschaften abgegeben. Andererseits lässt die öffentliche Hand dem Verein Casanostra finanzielle Unterstützung (260 000 Franken pro Jahr) angedeihen. Casanostra vermietet 135 Wohnungen an Personen, die auf dem Markt keine Wohnung erhalten. Die Mieter würden durch Sozialarbeiter begleitet, was eine regelmässige Kontrolle ihrer Lebens- und Einkommensverhältnisse ermögliche, erklärt Geschäftsführer Fritz Freuler. «Wer unser Angebot missbraucht, fällt sehr schnell auf.»

Obwohl sich die Behörden bemühen, die Wohnsubstanz in Biel zu verbessern, gibt es weiterhin viele «Lotterwohnungen». Sie dokumentieren eine Schwäche des Modells Subjektfinanzierung: Private Liegenschaftsbesitzer lassen ihre Wohnungen verlottern, vermieten diese aber zu überhöhten Preisen an Sozialhilfeempfänger. Ein einträgliches Geschäft für die Hausbesitzer: Sie schöpfen überhöhte Mieten ab, welche die öffentliche Hand berappt.

LE JOURNAL DU JURA JEUDI 27 FÉVRIER 2014

AIDE SOCIALE Contrairement à Berne, Bienne ne dispose pas de logements pour les locataires à faible revenu

Des coopératives plutôt que des appartements subventionnés

Le week-end passé, la Ville de Berne a dénoncé le bail de 300 locataires qui vivaient dans des appartements subventionnés parce qu'ils gagnaient suffisamment bien leur vie pour ne pas avoir besoin de cette aide. Ces logements étaient destinés aux personnes nécessiteuses, qui dépendent de l'assistance publique. Depuis des années, la Ville de Berne dépensait donc des millions de francs en pure perte.

Qu'en est-il à Bienne, où le taux d'assistance sociale – qui atteint 11,4% – est deux fois plus élevé qu'ailleurs? L'organisation des appartements subventionnés à Bienne est très différente de celle de Berne. La cité seelandaise ne dispose pas d'appartements sociaux, c'est-à-dire des logements au loyer abaissé pour locataires à faible revenu. Selon Patrick Nyfeler, secrétaire à la Direction des affaires sociales, les derniers appartements subventionnés ont disparu avec la

suppression de l'ancien Office du logement. «La ville a décidé d'externaliser son offre en habitat pour personnes nécessiteuses», explique-t-il.

Subventions à Casanotra

La Ville se borne donc aujourd'hui à subventionner Casanotra, une association pour l'habitation assistée. Fritz Freuler, son directeur, également conseiller de ville, abonde dans le même sens: les situations de Bienne et de Berne ne sont pas comparables. Non seulement Bienne a externalisé le problème, mais l'offre de Casanotra n'est pas la même qu'à Berne. Les immeubles appartiennent à l'association. La commune ne subventionne que les appartements occupés par les cas sociaux, ce qui représente environ 80% des 135 appartements. Il en coûte 200 000 fr. à la collectivité publique par année, plus 60 000 fr. pour la mise à disposition et la gestion d'ap-



Bienne a externalisé la gestion de l'habitat subventionné. ARCHIVES

partements d'urgence. Le reste est financé par Casanotra.

Le risque d'abus est inexistant, selon Fritz Freuler: «Le nombre de locataires est réduit et nous sommes en contact avec eux. Nous avons la situation en main.» En outre, l'aménagement des appartements de Casanotra est rudi-

mentaire. «Il ne viendrait pas à l'idée d'un citoyen fortuné de vivre dans un tel logement», estime-t-il.

Mais les besoins en appartements subventionnés existent à Bienne. Et Casanotra ne parvient pas à les couvrir seule. «Nous avons en permanence une liste d'attente d'une cinquantaine

de personnes», précise Fritz Freuler.

La Ville cède donc à d'autres la gestion de l'habitat subventionné. Du coup, les bénéficiaires de l'aide sociale à Bienne sont généralement placés chez des bailleurs privés. Ceux-ci proposent souvent en location des appartements dégradés à des prix surfaits, ce qui signifie que la Ville perd de l'argent. Les autorités biennoises font aussi l'impasse sur certaines bases juridiques. Il existe en effet une ordonnance sur l'assistance en matière de logement qui impose au Département des immeubles de «prévoir une part appropriée des immeubles gérés par la ville pour y installer les personnes dont la Direction des affaires sociales doit s'occuper».

Favoriser les coopératives

La politique de la Ville consiste plutôt à favoriser les coopératives d'habitation et les habitats communautaires. A Bienne, les

coopératives sont propriétaires de 4300 appartements, ce qui représente 15% du parc locatif. Cette offre ne s'adresse pas en premier lieu aux personnes nécessiteuses, mais plutôt à celles dont le revenu est modeste. La comparaison avec Berne n'est donc pas adéquate, d'autant plus que les appartements des coopératives ne sont pas à proprement parler subventionnés. La Ville ne fait qu'accorder aux coopératives des conditions avantageuses pour les droits de superficie. Uwe Zahn, auteur d'une étude récente, estime pourtant que dans les appartements des coopératives, les personnes fortement nécessiteuses et celles relevant de l'assistance sociale sont «proportionnellement sous-représentées». S'il existe une similitude entre les appartements sociaux de Berne et ceux des coopératives biennoises, c'est la manière selon laquelle ce ne sont jamais les bonnes personnes qui les occupent. **FUP-MG**

Bieler Tagblatt, Dienstag, 25. Februar 2014

Die Stadt Biel überlässt das Risiko lieber anderen

Sozialer Wohnraum In Bern ist 300 Mietern gekündigt worden, weil diese gut verdienten, aber in subventionierten Wohnungen lebten. In Biel gibt es derartige Sozialwohnungen nicht.

Die Stadt Bern schmeisst 237 Mieter aus subventionierten Wohnungen, weitere 61 entzieht sie den Sozialrabatt. Der Grund: Die knapp 300 Mieter sind allesamt Wohnungsschwindler. Sie leben vergünstigt in Wohnungen, die die Stadt extra für bedürftige Menschen vorgesehen hat – solche, die ihren Lebensunterhalt nicht alleine bestreiten können und teilweise oder ganz von der öffentlichen Hand abhängig sind. Bern dürfte über die Jahre Millionen von Steuerfranken in den Sand gesetzt haben. Da stellt sich die Frage, wie die Situation in der Stadt Biel ist. Biel, das mit 11,4 Prozent eine mehr als doppelt so hohe Sozialhilfequote hat. Wo leben die vermeintlichen Wohnungsschwindler eigentlich bei uns?

«Überprüfung nicht geplant»

Der Vergleich zu Bern zeigt vor allem eines: Dass die Organisationen des Wohnraumbereichs sich stark unterscheiden. Biel hat keine eigentlichen Sozialwohnungen, also subventionierte Wohnungen. Beat Luder, Chef der Abteilung Liegenschaften der Stadt Biel, bestätigt, dass es keine Wohnungen mit Rabatten für einkommensschwache Mieter gibt. Biel verfüge aktuell nur über 163 eigene Wohnungen. Eine Überprüfung der Mieterschaft sei nicht geplant.

Laut Patrik Nyfeler, Direktionssekretär Soziales, wurden die letzten derartigen Wohnungen parallel mit dem früheren Wohnungsamts aufgehoben. «Die Stadt entschied, das Anbieten von Wohnraum für Bedürftige auszulagern», sagt Nyfeler. Deshalb unterstützt Biel heute den Verein für Wohnhilfe Casanotra. Der Geschäftsführer Fritz Freu-

ler, ausserdem Grünen-Stadtrat und Mitglied der IG Wohnbaugenossenschaften Biel, legt ebenfalls Wert auf die Feststellung, dass die Stadt Biel über keine mit Bern vergleichbaren Sozialwohnungen verfügt.

«Die Stadt hat das Problem ausgelagert», sagt er. Doch ist das Angebot von «Casanotra» ein anderes als in Bern. Die Liegenschaften gehören dem Verein. Unterstützt wird nur das begleitete Wohnen für Sozialfälle, das gemäss Freuler etwa 80 Prozent der 135 Wohnungen betrifft. Dafür überweist die Stadt Biel jährlich 200 000 Franken, die über den kantonalen Lastenausgleich abgerechnet werden. Dazu bezahlt die Stadt dem Verein jährlich 60 000 Franken für das Bereitstellen und den Betrieb von Notwohnungen. Ansonsten finanziert sich «Casanotra» selbst.

«Wir haben das im Griff»

Missbrauch sei beim Verein keine reelle Gefahr, führt Freuler aus. «Unsere Anzahl Mieter ist überschaubar und wir sind mit allen regelmässig in Kontakt. Wir haben das im Griff.» Komme hinzu, dass die Wohnungen vergleichsweise bescheiden ausgestattet sind. «Vermögende Leute kämen gar nicht auf die Idee, in solchen Wohnungen zu wohnen», meint Freuler. Ausserdem gibt es Belegungsvorschriften, sodass eine Einzelperson nie mehr als eine Zweizimmerwohnung, oder eine dreiköpfige Familie nicht mehr als vier Zimmer haben darf. Ansonsten müssten die Mietverhältnisse aufgegeben werden.

Nichtsdestotrotz: Der Bedarf von Wohnraum für Bedürftige ist in Biel klar vorhanden. «Casanotra» allein

vermag ihn nicht zu decken, gibt der Geschäftsführer zu bedenken. «Wir haben eine ständige Warteliste von rund 50 Parteien», sagt er. Wichtig sei nicht, um jeden Preis zu wachsen. Mit Blick auf die Probleme in Bern warnt er davor, in Siedlungen nur noch eine Art von Klientel unterzubringen. Beim Verein Casanotra achte man auf eine gute soziale Durchmischung. «Mit allem anderen fördert man sonst nur die Bildung von Ghettos», erklärt Freuler.

Rechtliche Grundlage unbeachtet

Die Stadt Biel überlässt das Handling von Wohnraum grosszügig anderen. Sozialhilfeempfänger in Biel sind meistens bei privaten Vermietern untergebracht. Manchmal hausen sie in über-teuerten Lotterwohnungen, womit der Stadt natürlich ebenso Geld verlorengeht (das BT berichtete).

Und: Behörden und Verwaltung ignorieren sogar rechtliche Grundlagen. Gemeint ist Folgendes: Die städtische Verordnung über die Wohnungsfürsorge sieht vor, dass die Liegenschaftsverwaltung der Stadt darauf achtet, «dass ein angemessener Teil der von ihr verwalteten städtischen Liegenschaften an Personen vermietet wird, die von der Fürsorgedirektion (heute Sozialdirektion) betreut werden».

«Nicht vergleichbar»

Tatsache ist, dass Biel sich seit jeher mehr auf die Förderung von Wohnbaugenossenschaften und gemeinnützigen Wohnungsbau konzentriert hat. Rund 4300 Wohnungen werden in Biel von Genossenschaften angeboten, das sind zirka 15 Prozent aller Wohnungen in

der Stadt. Das Angebot richtet sich aber nicht primär an stark Bedürftige, sondern an Menschen mit geringem bis mittlerem Einkommen. Insofern sei hier ein Vergleich mit Bern nicht angebracht, sagt Fritz Freuler. Besonders deshalb, weil die Genossenschaftswohnungen nicht subventioniert werden. Die Stadt bietet lediglich durch Bauverträge mit speziellen Zinskonditionen eine Art der Förderung.

In Genossenschaftswohnungen sind stark Bedürftige und Sozialhilfeempfänger «proportional untervertreten», ergänzt Uwe Zahn. Er ist Initiator einer aktuellen Studie, die die Stadt gemeinsam mit dem Dachverband der Wohnbaugenossenschaft und dem Kanton durchführt. Darin wird die Mieterstruktur in Genossenschaften unter die Lupe genommen. Diese dient als Grundlage für die bevorstehende Erneuerung der Bauverträge zwischen der Stadt Biel und den gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften (das BT berichtete).

Eine Parallele gibt es aber doch zwischen Sozialwohnungen und Genossenschaftswohnungen. Denn auch in Genossenschaften gebe es immer wieder Gerüchte, wonach «die falschen Leute» dort wohnen, sagt Zahn, der früher Präsident der grössten Wohnbaugenossenschaft der Stadt «Daheim» war. Erste Resultate der Studie zeigten aber, dass in Genossenschaften vor allem ältere Menschen und Familien leben – nicht auffallend arme oder reiche Leute. Von Missbrauch könne man nicht reden, da es nicht um Subventionen geht, sagt er. Wie viel jemand verdiene, sei allein dessen Sache.

Patrik Furrer

Weiterer Bericht Seite 10

12 aktuell

WOHNUNGSMARKT

Absahnen dank Vater Staat

Wer Wohnungen an Sozialhilfebezüger vermietet, hat die Einnahmen auf sicher. Auch wenn er die Häuser verlottern lässt.

Text: Peter Johannes Meier

Demolierte Briefkästen, versprayed Hausgänge, ein ständiges «Glöiff» – nein, er wohne nicht hier, sagt ein Mittvierziger, der zielstrebig von der Zürcher Langstrasse auf das Haus in einer Seitenstrasse zueilt. «Ich bin nur zu Besuch», lächelt er gequält. Ihm geht es sichtlich schlecht. Er ist drogenabhängig. Ein jüngerer, etwas verwirrter Ausländer öffnet ihm die Stahlgittertür zum Appartementhaus, wo die Klingeln Nummern tragen statt Namen. Er nimmt den Lift und verschwindet in einer Wohnung. 20 Minuten später verlässt er das Haus, lächelt, nun etwas entspannter. Szenen wie diese wiederholen sich den ganzen Abend.

Es ist ein offenes Geheimnis: Unweit der Langstrasse, wo es offiziell keine offene Drogenszene mehr gibt, haben sich in Privathäusern kleinere, halböffentliche Szenen etabliert.

«Hier wird abkassiert»

Wer nicht muss, wohnt hier nicht. Thomas Stutz* hat zwar nichts mit Drogen zu tun, wie die Mehrheit der Bewohner zweier heruntergekommener Nachbarhäuser. Doch wie die meisten hat er keine Wahl. «Mit meinen Betreibungen kann ich es schlicht vergessen, eine andere Wohnung zu finden.» Darum beschwere sich kaum ein Bewohner über den miserablen Zustand des Hauses. «Weder der Vermieter noch der wenig engagierte und überforderte Hauswart kümmert sich ernsthaft um eine Verbesserung», sagt Stutz. «Hier wird abkassiert.»

Neben undichten Fenstern und kaputten Rollläden belasten immer wieder Kakerlaken, Erbro-

chenes im Lift oder überbelegte Zimmer die Mieter, manchmal auch die Nachbarn.

Stutz ist arbeitslos, schwer für einen Job vermittelbar und wird vom Sozialamt unterstützt. Nur so kann er die rund 1200 Franken für das Einzimmer-Appartement mit Kochnische jeden Monat bezahlen. Auch die dreimonatige Mietkaution wird vom Sozialamt garantiert. Ein sicheres Geschäft für den Vermieter, der weder Mietausfälle riskiert noch aufmüpfige Mieter fürchten muss.

Als «unerträglich» beschreiben Sozialarbeiter die Situation in den Häusern. Und die Stadtpolizei hat wiederholt festgestellt, dass in solchen Liegenschaften gedealt wird, wie Polizeisprecher Marco Cortesi bestätigt. Auch komme es immer wieder zu Beschwerden aus dem Quartier. «Wir informieren die Liegenschaftsbesitzer jeweils, wenn wir solche Probleme feststellen.» Den Zustand der Wohnungen zu beurteilen sei dagegen keine Polizeiaufgabe. «Es kommt aber vor, dass wir Meldungen an andere Ämter machen, etwa wenn wir hygienisch oder sozial unhaltbare Zustände antreffen.» Zudem tausche man sich regelmässig mit anderen Departementen über relevante Entwicklungen aus, auch mit dem Sozialdepartement.

Dort sieht man aber nur wenig Möglichkeiten für eine Einflussnahme. «Die Verträge werden zwischen Mietern und Vermietern abgeschlossen. Das ist auch richtig und wichtig, um die

Selbständigkeit der Klientinnen und Klienten zu erhalten», sagt Franziska Schawaller, Sprecherin des Zürcher Sozialdepartements. Weil die Stadt keine Mietpartei sei, könne sie nicht juristisch gegen Vermieter vorgehen, die sich allenfalls nicht an das Mietrecht halten. «Wir können unsere Klienten höchstens auf diese Möglichkeit hinweisen.»

Bewohner und Nachbarn beschwerten sich

Um unerwünschten Zuständen wenigstens etwas entgegenzuwirken, hat die Stadt Zürich immerhin beim Maximalbeitrag für Mietzahlungen eine Korrektur vorgenommen. Seit verganginem Herbst wird das Maximum von 1100 Franken für einen Einpersonenhaushalt nur noch für Einzimmerwohnungen mit eigener Küche, Bad und WC bezahlt. Sonst liegt die Obergrenze bei 900 Franken.

Ein gutes Geschäft für findige Vermietler. Gleich drei der besonders problematischen Häuser im Langstrassenquartier gehören demselben Eigentümer, dem Immobilien-Investor Peter Sander aus Küsnacht ZH. Der 47-Jährige hat in den letzten 15

«Ich profitiere nicht von der Situation. Ich bin vielmehr ein Opfer.»

Peter Sander, Immobilien-Investor



*Name geändert



**Drogenhandel in Lotterbuden:
Sander-Häuser in Zürich**

Jahren diverse Liegenschaften im Quartier aufgekauft. An der Neufrangasse, der Fortsetzung des aufstrebenden Bahnhofquartiers in Richtung Langstrasse, und an der Magnusstrasse, ebenfalls im Kreis 4, wird in Sander-Häusern mit Drogen gehandelt; Bewohner wie Nachbarn beschwerten sich über den Zustand in den Liegenschaften.

«Ich muss ja all die Kosten tragen»

Peter Sander will das Problem nicht verharmlosen. «Ich profitiere von der Situation aber nicht. Ich bin vielmehr ein Opfer, weil ich ja all die Kosten für Beschädigungen tragen muss», sagt er. Am Laufmeter ersetze er gebrochene Scheiben, defekte Schlösser und abgerissene Briefkästen. Lukrativ scheint sein Geschäft dennoch zu sein. Laut eigenen Angaben aus einfachsten Verhältnissen stammend, besitzt er heute gegen 200 Appartements und leistet sich ein nicht ganz günstiges Hobby: den Kauf von Rennpferden, die an renommierten und internationalen Rennen laufen, dem Grand Prix St. Moritz zum Beispiel.

Natürlich könnte man alle «Problemfälle» und «Randständigen» rauswerfen, sagt Sander. «Doch wären wir

dann einen Schritt weiter? Die Behörden hätten immens Mühe, Wohnungen für diese Leute zu finden. Es geht hier ja auch um ein soziales Problem, eines, das jede grössere Stadt kennt.»

Ja, eine bessere Durchmischung der Mieterschaft sei natürlich auch sein Ziel. Doch das sei einfacher gesagt als getan. «Die meisten «normalen» Mieter würden schon bei der Besichtigung ein solches Haus rückwärts wieder verlassen.» Trotzdem habe er heute weniger Mieter, die von der Sozialhilfe abhängig sind. «Es gibt genügend andere Interessenten.»

Miete ohne Gewinn in Biel

Dass Hausbesitzer mit Sozialhilfebezügern fette Gewinne machen, ist auch andernorts ein Problem. Die Stadt Bern hat schon Sozialdetektive beauftragt, um die Verhältnisse in einem Haus überhaupt abklären zu können. In einem anderen Fall seien Vereinbarungen mit einem Vermieter getroffen worden, um die Wohnverhältnisse zu verbessern, sagt Felix Wolfers, Leiter des Sozialamts der Stadt Bern.

«Das Problem ist, dass der Markt für die finanziell und sozial Schwächsten nicht funktioniert. Sie müssen nehmen, was übrig bleibt. Das ist meist unattraktiv und überteuert», sagt Fritz Freuler vom Bieler Verein Casanostra. Der kauft – manchmal unterstützt von der Stadt – Wohnraum, um ihn zu Selbstkosten an finanziell, sozial oder psychisch schwach gestellte Menschen zu vermieten. «Längerfristig ist das viel günstiger für die Stadt. Und wir können uns auch um eine funktionierende Durchmischung der Mieterschaft kümmern», so Freuler.

Davon kann Sander-Mieter Thomas Stutz in Zürich nur träumen. «Ich hoffe im Moment, dass die Behörden genügend Druck machen, damit wenigstens das Nötigste in den Häusern in Ordnung gebracht wird.» ■

Vision 2035

Die andere Immobilienverwaltung

«Eine Wohnung ist nicht alles aber ohne Wohnung kann man kaum (über-)leben.»

Casanostra – Verein für Wohnhilfe kombiniert Sozialarbeit und Immobilienverwaltung, um das Grundbedürfnis Wohnen abzudecken und die soziale Integration seiner Mieterinnen und Mieter zu fördern. Seit 1997 verfügt Casanostra über eigene Liegenschaften, in denen Wohnbegleitungen angeboten werden, als Mitglied des Verbandes Wohnbaugenossenschaften Schweiz. Im Folgenden drei Thesen zum Zusammenhang von sozialer Immobilienverwaltung und Sozialarbeit, die beim Wohnen ansetzt.

These 1:
Der freie Wohnungsmarkt kann es eben gerade nicht richten.

In der Stadt Biel gibt es Strassenzüge, die aus heruntergekommenen Liegenschaften an lärmigen Hauptverkehrsachsen bestehen. Diese Wohnungen werden gezwungenermassen von Sozialhilfeklienten gemietet, zu überbeurteilten Mieten. Auf diese Weise subventioniert die öffentliche Hand den Eigentümer. So drohen Quartiere sozial zu kippen, das heisst, in einer Negativspirale zu verhaseln.

Im untersten Wohnungsegment spielt der Markt nicht. In der Stadt Biel ist der Leerwohnungsbestand mit 1,8 Prozent relativ gross. Trotzdem findet, wer ein kleines Einkommen hat oder sozial auffällig ist, keine Wohnung – oder oft nur eine mit sehr schlechtem Preis-Leistungs-Verhältnis. Die Stadt Biel will gezielt die Baupolizei einsetzen, um gegen Hauseigentümer vorzugehen, die ihre Liegenschaften nicht gesetzeskonform unterhalten. Dieses Vorgehen ermöglicht einer Familie oder einer Person in prekären Lebensverhältnissen nur dann ein würdiges Wohnen, wenn sie dadurch die Wohnung nicht verliert oder ihr eine alternative Wohnung zur Verfügung steht.

Schlussfolgerungen zu den drei Thesen

1. Dort, wo wir auf unsere eigenen gemeinnützigen Wohnungen zurückgreifen können, ist würdiges Wohnen möglich und die Qualität des begleiteten Wohnens, unserer Dienstleistung, deutlich besser als dort, wo wir auf den freien Markt angewiesen sind.

These 2:
Es braucht den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Unser Verein bietet Wohnbegleitungen an für Menschen, die nicht selbstständig wohnen können, mit dem Ziel, ihre Lebenssituation zu stabilisieren oder ihre Wohnfähigkeit zu verbessern. Je nach Ausgangslage besuchen wir unsere Klientinnen und Klienten zwischen ein- und viermal pro Monat in der Wohnung, die sie bei uns mieten. Ob wir unsere Wohnung mieten oder selber besitzen und verwalten können, macht einen grossen Unterschied für den Erfolg unserer Sozialarbeit.

Beispiel 1: Eine Liegenschaft, in der wir mehrere Wohnungen mieten, wurde in den letzten Jahren drei Mal verkauft. Neulich hat der Eigentümer eine sogenannte «umfassende Renovation» gemacht: er hat an der Fassade eine mangelhafte Isolation angebracht, dem Treppenhause Farbe gegeben und danach die Mieten um bis zu 43 Prozent erhöht. Diese Mehrkosten werden vorwiegend durch die IV und die Sozialhilfe getragen. Das zweite Problem dieser Liegenschaften, die lediglich als Anlagekapital dienen: Das schlechte Preis-Leistungsverhältnis selektiert die Mietparteien. Es wohnen dort «nur» Mietparteien, die keine andere Wahl haben. In solchen Liegenschaften gibt es keine soziale Durchmischung. Es entstehen Wohnghet-

tos, in denen es sehr aufwändig ist, mit Sozialarbeit etwas zu erreichen. Und auch die Verwaltung lässt oft zu wünschen übrig.

Beispiel 2: Eine Wohnüberbauung an der Wasenstrasse von schöner Bausubstanz, 1918 als erste gemeinnützige Liegenschaft der Stadt Biel erbaut. Diese historisch wertvolle Überbauung konnten wir letzten Herbst der Stadt Biel zu einem vernünftigen Preis abkaufen, gemeinsam mit der Bieler Wohnbaugenossenschaft (BiwoG). Wir sind nun dabei, die Sanierung zu planen. Es sollen einfache, aber gut unterhaltene Wohnungen entstehen, in denen Einzelpersonen, Paare, Familien mit Kindern zusammen wohnen können. Die Mietkosten sollen für eine breite Bevölkerungsschicht tragbar sein und Menschen, die von der Sozialhilfe und von Ergänzungsleistungen der AHV/IV abhängig sind, nicht ausschliessen.

Die Überbauung an der Wasenstrasse verfügt für uns in mancherlei Hinsicht über zusätzliche Qualitäten. Die Eigentümer-Gemeinschaft mit der BiwoG ermöglicht es uns, den integrativen Ansatz im sozialen Wohnen zu erweitern. So plant die BiwoG in unserer Überbauung Alterswohnungen, auch für Demenzerkrankte. Auf der Südseite der Überbauung soll ein Garten entstehen – Stichwort Urban Gardening. Somit knüpfen wir mit dieser Überbauung an einer umfassenden Siedlungspolitik an, welche der Stigmatisierung unseres Klientels entgegen wirkt und eine integrative Sozialarbeit ermöglicht.

These 3:
Das soziale Wohnen ist ein wirksamer Schlüssel zur Sozialarbeit.

Viele unserer Mieterinnen und Mieter befinden sich in prekären Lebensphasen und sind beispielsweise auch vom Arbeitsmarkt ausgeschlossen, wo die Integration von Sozialhilfebezügern und behinderten Menschen seit 20 Jahren ungenügend funktioniert. In der Stadt Biel haben wir seit Anfang der Neunzigerjahre eine grosse Sockelarbeitslosigkeit, die auch in konjunkturellen Aufschwungsphasen kaum schrumpft. Mehr als 10 Prozent der Bevölkerung sind auf die Sozialhilfe angewiesen – auch heute. Das heisst, dass diese Haushalte nicht mehr über den Arbeitsmarkt in die Gesellschaft integriert sind.

Der Wohnungsmarkt ist nebst dem Arbeitsmarkt der zweite wichtige Integrationsfaktor in unserer Gesellschaft. Fast alle Menschen haben ein ausgeprägtes Bedürfnis nach einer stabilen Wohnsituation. Wer ohne Wohnung lebt, tut dies meistens nicht freiwillig, sondern aufgrund einer Scheidung, Suchtkrankheit oder psychischer Instabilität. Im Wohnbereich zeigen und akzentuieren sich soziale Spannungen. Wer nicht selbstständig wohnen kann und nicht über minimale Wohnkompetenzen verfügt, kann kaum am sozialen Leben teilhaben. Er kann keine Verantwortung für sein Leben oder seine Familie übernehmen und niemanden zu sich nach Hause einladen. Und er kann auch keine Beziehungen zu Nachbarn aufbauen. Auf diese Weise schreitet die Spirale der Desintegration stetig voran. Umso grösser ist das Integrationspotenzial einer Sozialarbeit, die eine Wohnsituation ermöglicht und stabilisiert.

3. Indem wir Immobilienverwaltung und Sozialarbeit kombinieren, können wir verschiedene Synergien nutzen. Davon profitiert nicht nur die Sozialarbeit, sondern auch die Quartier-Atmosphäre und die Ökologie.



Im Vergleich: Küche einer von Casanostra sanierten Liegenschaft an der Molzgasse in Biel (oben) und Küche einer „sanierten Liegenschaft“ in Biel eines privaten Investors (unten)



Bild zu These 2: Liegenschaften an der Wasenstrasse, Biel, vor der umfassenden

Fritz Freuler ist Geschäftsführer von Casanostra, Verein für Wohnhilfe

Zwei werden Siebzig

Die Bieler Wohnbaugenossenschaften Daheim und Wyttenbach wurden vor siebzig Jahren wegen der damaligen Wohnungsnot gegründet. Beide feiern heuer das Jubiläum mit ihren Genossenschaftern.



Die Wohnungsnot der Arbeiterschicht damals war gross. Ihr entgegen wirkte die 1944 gegründete Wohnbaugenossenschaft Daheim, die durch den Bau der ersten Siedlung in Madretsch günstiges Wohnen für Familien möglich machte – bis heute, so Heidi Lüdi, Präsidentin von Daheim. Ökologisch seien sie auch sehr bemüht, mit einer Solaranlage zur Warmwasseraufbereitung in Nidau zum Beispiel. Und defekte Heizungen sollen nicht etwa nach Standard ersetzt werden, sondern mit einer Holzschmelzheizung, welche mit Holz aus der Umgebung betrieben wird.

Daheim setzt auf „gemeinsam ist die Devise“. So gibt es regelmässig verbindende Aktivitäten, wie der Tag der Nachbarn oder Siedlungsfeste. Es besteht sogar ein Neumieteremp-

fang, bei dem die Mieter nicht nur freundlich begrüsst werden, ihnen wird auf Wunsch auch mit Rat und Tat zur Seite gestanden. Die vielen Grünflächen der Siedlungen laden mit ihren Begegnungsplätzen zum Spielen, „Gärteln“ und Giesens ein. Man fördere die sozialen und gemeinschaftlichen Kontakte gerne, so Heidi Lüdi. Sie freut sich schon auf das Jubiläumsfest am 14. Juni in Nidau, wo mit einem „richtig spannenden Programm für Alt und Jung“ der Geburtstag gefeiert werden soll. Ein kulinarischer Höhepunkt wird bestimmt das Dessertbuffet „von Welt“. Jeder soll sein Lieblingsdessert aus einem anderen Land mitbringen.

Ebenfalls 70 Jahre besteht die Wohnbaugenossenschaft Wyttenbach. Gegründet wurde sie am 27. April 1944. Kurz darauf entstand an der Wyttenbachstrasse deren er-

ste Liegenschaft. Sie leistete einen wichtigen Beitrag zur Linderung der herrschenden Wohnungsnot. Die Mietzinse von 90 bis 130 Franken pro Monat galten damals als recht hoch. Trotzdem waren die Wohnungen immer kürzester Zeit allesamt vermietet.

Die letzten Jahre habe man den Fokus vorwiegend auf das Sanieren und Erhalten der Bausubstanzen gerichtet, erklärt Nicolina Bernabei, Liegenschaftsverwalterin bei der WoGeno Wyttenbach. Es wurden Fassaden, Dächer, Heizungen und Fenster saniert, was den Mietern und der Umwelt gleichermaßen zugute kommt. Die Küchen, Bäder und Waschküchen seien alle dem heutigen Standard angepasst worden, so Bernabei, die Wohnungen nun in einem top Zustand.

Eugen Friedli, der Präsident der

Wohnbaugenossenschaft Wyttenbach, wünscht sich jetzt vor allem noch eins: einen regeren Austausch mit den Mietern, welche ja automatisch zu Genossenschaftern werden. Mieter, die sich mit Ideen einbringen und ihr Mitspracherecht nutzen seien gern gesehen. So wünschen er und Nicolina Bernabei sich für die Geburtstagsfeier, welche am 26. April im Rahmen der Generalversammlung stattfindet, viele Teilnehmerinnen und Teilnehmer. „Es gibt Neues zu erfahren, viel mitzureden und ein richtig schönes Programm zu geniessen“, versprechen sie. Es werden auch „Urmietern“ erwartet, Mieter welche von der ersten Stunde an bis heute treu und zufrieden in einer Wyttenbachwohnung zu Hause sind.

Sonja Sutter ist Inhaberin des Brockli Twix und bietet Energieheilungen an.

.....
 von Fritz Freuler
 traduit par Gaia Renggli
 Fotos: zvg / Casanostra

L'autre régie immobilière



Bild zu These 1: Wohnungen an lärmigen Hauptverkehrsachsen; hier an der Madretschstrasse, gibt es in Biel einige.

«Un appartement ne représente pas tout, mais sans appartement on ne peut pas (sur-)vivre.»

Casanostra – association pour l'aide au logement combine travail social et régie immobilière afin de couvrir le besoin élémentaire en logement et de promouvoir l'intégration sociale des ses locataires. Depuis 1997, chez Casanostra nous sommes propriétaires de nos propres biens immobiliers dans lesquels nous offrons un suivi du logement, en tant que membre de la fédération des coopératives d'habitation suisses. Suivent ci-dessous trois thèses sur le lien entre régie immobilière sociale et travail social qui s'appliquent à l'habitat.

Thèse 1 :
Le marché libre de l'immobilier ne peut pas se réguler de lui-même.

Dans la ville de Bienne, il y a des pans entiers de rues bruyantes ornés d'immeubles en décomposition. Ces logements sont loués bon gré mal gré par la clientèle de l'aide sociale à des prix démesurés. Ainsi, la collectivité publique finance le propriétaire. Des quartiers entiers menacent de verser socialement dans une spirale négative, c'est à dire, d'être livrés à l'abandon.

Le marché ne joue pas un grand rôle pour les logements au bas de l'échelle. Avec une vacance de 1,8 pour-cents, Bienne a de la marge. Cependant, un petit revenu ou un-e bénéficiaire de l'aide sociale ne trouvera pas d'appartement, ou seulement à un mauvais rapport qualité-prix. La ville de Bienne veut au travers du département de l'urbanisme agir spécifiquement contre les propriétaires qui n'entretiennent pas leurs immeubles, conformément à la loi. Ce procédé offre de vivre dignement à une famille, ou à une personne en situation précaire, à la condition qu'elle ne perde pas ainsi son appartement et, au cas échéant, qu'un appartement lui soit mis à disposition en échange.

Thèse 2 :
La construction d'habitation d'utilité publique est nécessaire

Notre association offre un accompagnement au logement pour les personnes qui ne peuvent pas vivre de façon indépendante, avec le but de stabiliser leur situation du vie, ou d'améliorer leur capacité à vivre indépendamment. En fonction de la situation de départ, nous rendons visite, entre une et quatre fois par mois, à nos client-e-s dans leur appartement. Que nous soyons locataires ou propriétaires de ces appartements fait une grande différence pour le succès de notre travail social.

Exemple 1 : Un immeuble, dans lequel nous louons plusieurs appartements, a été vendu trois fois en quelques années. Dernièrement, le propriétaire a procédé à une « rénovation complète » : il a isolé de façon insuffisante les façades, peint la cage d'escalier, et ensuite augmenté les loyers jusqu'à 43%. Ce surcoût est assumé par la caisse invalidité et l'aide sociale. Le deuxième problème de cet immeuble, qui sert uniquement de placement de fond, est son mauvais rapport qualité-prix. Ceci définit le type de locataires. N'y habite « que » des personnes qui n'ont pas d'autre choix. Dans de pareils immeubles, aucun mélange social ne se crée. En découle des sortes

de ghettos, dans lesquels il est très contraignant d'arriver à atteindre quelque chose par le travail social. La régie laisse également à désirer.

Exemple 2 : Un lotissement à la rue du Wasen, de bel substance architecturale, premier immeuble d'utilité publique construit par la ville de Bienne en 1918. Nous avons pu acheter à la ville ce lotissement de valeur architecturale à un prix raisonnable avec la coopérative d'habitation Biwog. Actuellement, nous planifions les rénovations. À l'intérieur, se trouveront des appartements pour une personne, couple, famille avec enfants. Les loyers devront être supportables pour une large tranche de la population, et également pour des personnes dépendantes de l'aide sociale ou des caisses de compensation AVS/AI.

Nous concernant, le lotissement à la Rue du Wasen possède des qualités supplémentaires sur d'autres plans. La co-propriété avec Biwog nous permet d'agrandir notre horizon de logements sociaux. La Biwog planifie dans le lotissement des appartements pour personnes âgées, également atteintes de démence sénile. Du côté sud du lotissement, un jardin commun est prévu – mot-clé : urban gardening. À l'aide de notre lotissement, nous abordons une politique du logement plus large qui agit contre la stigmatisation de notre clientèle et qui favorise un travail social intégratif.

Thèse 3 :
L'habitat social est une clé efficace pour le travail social.

Nombre de nos locataires se trouvent dans une phase de vie précaire et sont par exemple également exclus du marché du travail, où l'intégration des bénéficiaires d'aides sociales et les personnes handicapées est insuffisante depuis vingt ans. À Bienne, nous avons depuis le début des années nonante un taux de chômage qui ne diminue pas, même en période de conjoncture positive. Plus de 10 pour-cents de la population est dépendante de l'aide sociale – encore aujourd'hui. Cela signifie que ces ménages ne sont pas intégrés dans la société par le biais du marché du travail.

Le marché de l'immobilier est à côté de celui du travail le deuxième facteur d'intégration de notre société. Pratiquement chaque individu a un besoin prononcé d'une situation de logement stable. Celui qui vit sans logement, ne le fait souvent pas par choix, mais à la suite d'une séparation, d'une dépendance ou d'une instabilité psychique. Dans le domaine du logement, les tensions sociales se dévoilent et s'accroissent. Celui qui ne peut pas habiter de manière indépendante et ne dispose pas d'une indépendance d'espace habitable suffisante n'a presque pas de vie sociale. Ce dernier ne peut prendre aucune responsabilité face à sa vie ou pour sa famille et ne peut inviter personne chez lui. Et il lui est impossible de développer des contacts avec ses voisins. De la sorte, le cercle vicieux de la désocialisation se reforme. Le potentiel d'intégration du travail social est d'autant plus grand s'il peut garantir un logement stable.

Trois conclusions à ces thèses

1. Là où nous pouvons nous servir de nos propres logements d'utilité publique, vivre dignement est possible et la qualité du logement accompagné, notre service, bien meilleure, que là où nous sommes dépendants du marché libre.

2. Vivre dans les logements d'utilité publique offre plus qu'un toit sur la tête, c'est avant tout, à moyen et long terme, meilleur marché pour les locataires, et par conséquent pour la collectivité.

3. En combinant régie immobilière et travail social, nous pouvons user diverses synergies. Le travail social en profite mais également l'ambiance du quartier et l'écologie.



den Sanierung durch Casanostra und Biwog.

Septante ans à deux

Il y a septante ans, les coopératives de logement Chez soi et Wytenbach ont été créées pour pallier la crise du logement de l'époque. Toutes les deux fêtent ce jubilé avec leurs coopérateurs.

La crise du logement était autrefois très importante au sein de la classe ouvrière. La coopérative de logement Chez soi, fondée en 1944, a agi contre cette pénurie à travers la construction des premiers lotissements à Madretsch, permettant aux familles de se loger à moindres frais – aujourd'hui encore, d'après Heidi Lüdi, présidente de Chez soi. Les lotissements s'efforcent même d'être écologiques, avec une installation solaire pour la provision en eau chaude à Nidau, par exemple. Les radiateurs défectueux ne sont pas remplacés par des chauffages standards mais par des corps de chauffe aux copeaux de bois.

Les loyers étaient considérés comme relativement élevés à l'époque, entre 90 et 130 francs par mois. Cependant les appartements furent tous loués en un laps de temps très bref.

Ces dernières années, l'accent a été mis sur les travaux de rénovation et d'entretien des bâtiments, explique Nicolina Bernabei, représentante de l'administration à la coopérative Wytenbach. Façades, toits, chauffages et fenêtres ont été renouvelés, ce qui profite aussi bien aux locataires qu'à l'environnement. Les cuisines, les salles de bain et les buanderies ont toutes été standardisées, selon Bernabei, et les appartements se trouvent dans un état irréprochable.

Les locataires qui amènent des idées et font usage de leur droit de regard sont appréciés. Ainsi, avec Nicolina Bernabei, il souhaite voir un grand nombre de participant-es à la fête d'anniversaire qui aura lieu le 26 avril dans le cadre de l'assemblée générale. « Il y aura beaucoup de nouveautés à apprendre, beaucoup à discuter et un vrai beau programme à savourer », promettent-ils. Sont attendus également des locataires de la première heure qui habitent encore aujourd'hui dans un immeuble de la coopérative, fidèles et satisfaits de leur appartement à Wytenbach.

Chez soi mise sur le principe « ensemble, c'est notre devise ». Ainsi, régulièrement, des activités en commun sont organisées, comme la journée des voisins ou la fête du lotissement. Les nouveaux locataires

sonnent accueillis. La bienvenue leur est souhaitée et également l'assurance d'une assistance en cas de besoin. Les nombreux espaces verts du lotissement et leurs places de rencontre invitent à jouer, à jardiner et à profiter de la vie. On soigne les contacts sociaux et communs, selon Heidi Lüdi. Elle se réjouit déjà de la fête d'anniversaire le 14 juin à Nidau, durant laquelle on célébrera avec un programme captivant pour jeunes et moins jeunes. Le clou de la fête sera certainement le buffet de desserts « du monde entier » : chacun amènera son dessert préféré en provenance d'un autre pays.

Eugen Friedli, président de la coopérative Wytenbach, ne souhaite plus qu'une chose : un échange plus dynamique avec les locataires, qui deviennent automatiquement coopé-



Weg von den Lotterbudenden

Casanostra Die Nachfrage nach sozialem Wohnraum ist gross. Dreiste Vermieter verdienen sich an Biels Sozialhilfeempfängern eine goldene Nase. Der Verein Casanostra kämpft dagegen mit eigenen Wohnungen an. Und investiert dabei Millionen.

Die Nachfrage nach sozialem Wohnraum in Biel bricht nicht ab. Und auch die Anzahl überteuerter Wohnungen für Sozialhilfeempfänger nimmt nicht ab. Der Verein Casanostra kämpft gegen diese Entwicklungen und baut sein Angebot zurzeit immer mehr aus (siehe Zweittext). Zwei Drittel der Mieter von «Casanostra» beziehen Sozialhilfe oder eine IV-Rente.

Der 57-jährige Arthur R.* ist einer von ihnen. Drei Jahre lang hat er in Biel auf der Strasse gelebt. Dann erst überwand er seine Scham und meldete sich beim Sozialamt. Viele Kilometer habe er vorher täglich zurückgelegt, sagt der herzliche, weissbärtige Mann. Versuchte, sich mit dem Sammeln von Pfandflaschen über Wasser zu halten. Fand Essen in Containern von Geschäften, die abgelaufene Ware entsorgen hatten. «Es war ein tiefer Fall», sagt er. Als junger Mann hatte Arthur R. noch als Metzger im Schlachthof gearbeitet. Dann verlor er Job, Frau und Zuhause. Ein Zuhause hat er heute aber wieder. Dank dem Verein Casanostra für Wohnhilfe. Eine schlichte Einzimmer-Wohnung mit Küche, WC, Bett und Fernseher. Im April hat «Casanostra» hier an der Molzgasse die Sanierung abgeschlossen. «Vorher war es im Winter oft nur zehn, zwölf Grad warm», sagt Arthur R. «Heute ist es wirklich genial.» 14 Parteien haben im Haus im Stadtzentrum Platz. Die Mieten bei «Casanostra» liegen rund 20 Prozent unter dem Markt (siehe Box).

Förderung eigener Projekte

Arthur R. ist einer von 150 Menschen, die bei «Casanostra» wohnen. Über 70 Prozent haben eine psychische oder eine Suchtkrankheit und müssten sonst im

Heim oder in einer Klinik leben. Knapp 140 Wohnungen verwaltet der Verein; 46 zugemietet, 92 in seinem Eigentum. Das war früher anders: Erst ab den späten 90er-Jahren wurden Häuser gekauft und saniert. Der Verein wurde 1990 gegründet, weil es zu wenig Wohnraum für sozial Schwache gab. Wohnungen im Eigentum zu haben, sei wichtig, sagt Geschäftsleiter und Mitgründer Fritz Freuler. «Früher hatten wir nur Wohnungen untervermietet. Viele waren Lotterwohnungen, wo das Preis-Leistungs-Verhältnis unter keine Kuhhaut ging.» Dass man investieren könne, habe mehrere Gründe, sagt er: Professionelle Büroarbeit, vorteilhafte Kredite etwa bei Wohnbaugenossenschaften und günstige Kaufpreise. Für die erste Liegenschaft, die der Verein kaufte, benötigte er nur 30 000 Franken Eigenkapital. Das Haus war überschuldet.

«Casanostra» saniert fleissig weiter: Erst 2013 wurde für 3,8 Millionen Franken ein Haus an der Hintergasse gesamtrenoviert. Als Nächstes wird an der Wasenstrasse das in Zusammenarbeit mit der Bieler Wohnbaugenossenschaft und der Stadt erworbene Haus saniert. Für 3,5 Millionen. Und auch auf dem künftigen Gurzelen-Areal möchte der Verein mitreden (siehe Front).

Dass ein Verein Sozialwohnungen nicht nur verwaltet, sondern auch baut, ist schweizweit eine Ausnahme. «Casanostra» unterstützt mit seinem Wohnangebot die Stadt im Kampf gegen die Lotterbudenden. Die gibt es in allen grossen Städten. In der Sozialhilfemetropole sind sie ein besonderes Ärgernis. «Es war immer so, dass ausgerechnet die finanziell Schwächsten in den schlechtesten Woh-

«Gerade die finanziell Schwächsten landen in den schlechtesten Wohnungen.»

Fritz Freuler, «Casanostra»-Leiter

Angebot und Finanzierung

- Der Verein Casanostra wurde 1990 gegründet. Er bietet auf Basis der kostenmieten **Wohnraum** für Menschen, die Probleme haben, selber ein Zuhause zu finden. Er bietet zusätzlich **sozialarbeiterische Begleitung**.
- «Casanostra» bezweckt einen guten **Mix bei den Mietern**. Der Anteil derer, die Sozialhilfe- oder IV-abhängig sind, beträgt rund zwei Drittel.
- Der Verein hat ein Angebot von **140 Wohnungen**, wobei ein Drittel zugemietet ist. Die meisten Wohnungen sind – bedürfnisorientiert – Studios.
- Die Mietzinse liegen rund 20 Prozent **unter den marktüblichen** Ansätzen. Eine renovierte 2-Zimmer-Wohnung etwa ist bereits für eine monatliche Nettomiete ab **700 Franken** plus Nebenkosten erhältlich.
- Der Verein finanziert sich zum grössten Teil selbst und versteht sich als **nicht gewinnorientiert**.
- Über einen Leistungsvertrag, der aktuell bis 2017 läuft, unterstützt die **Stadt Biel** den Verein. Knapp 14 Prozent der Einnahmen kommen von der Stadt, 1 Prozent von den Kirchen, 85 Prozent aus Mieten und Begleitung.

nungen landen», sagt Freuler. Die dreisten Vermieter, die ihre maroden Wohnungen überteuert an Sozialhilfebedürftige vermieten, verdienen sich mitunter eine goldene Nase (das BT berichtete).

Förderung der Durchmischung

Auch Fredi N.* hat jahrelang in Bruchbuden hausen müssen. Heute ist der 52-Jährige Klient von «Casanostra». In seiner Zweizimmer-Wohnung an der Hintergasse liegt ein süsslicher Duft in der Luft. Die fahlen Gesichtszüge verraten, dass er ein Drogenproblem hat. Seine Sucht kontrolliert er heute gemeinsam mit dem Zentrum für ambulante Suchtbehandlung Suprax in Biel. Seit einem Arbeitsunfall vor 22 Jahren bezieht er IV. «Früher wohnte ich in einer Bruchbude», sagt er. Drogendeals und Polizeibesuche waren keine Seltenheit in der Nachbarschaft. In seiner heutigen Wohnung hingegen fühle er sich wohl. Das Refugium gibt ihm Sicherheit. Er hat sich aufgerappelt, einigermassen immerhin. Die Besuche des «Casanostra»-Sozialarbeiters helfen ihm, den Alltag zu bewältigen und immer wieder neuen Mut zu fassen.

Der Verein vermietet aber auch an Familien, Senioren oder Arbeitstätige. Durchmischung sei wichtig, sagt Freuler. «Dass Stellenlose und Arbeitstätige im selben Haus wohnen, dass Einzelpersonen jeden Alters, aber auch Familien in einem Mehrfamilienhaus wohnen, bringt Synergien und Normalität.» Und die Ghettoisierung werde blockiert. Die Durchmischung hat zwar Grenzen. Finanzstarke Mieter hat es keine. Natürlich sei die Art des Zusammenlebens auch nicht völlig konfliktfrei. Sie funktioniere

aber gut. Das sagt auch Fredi N. Im Haus an der Hintergasse ist im Parterre sogar ein Kinder-Tageshort eingerichtet. Seit über zehn Jahren. Fredi N. muss lächeln, wenn er darauf angesprochen wird. Er schätzt dieses Stück Normalität sehr.

Förderung der Normalität

Letztlich kämpft der Verein aber nicht nur für guten, erschwinglichen Wohnraum, sondern auch gegen die «Stigmatisierung» seiner Hauptklientel, sagt Freuler. «Unsere Klienten können ganz normal mit sozusagen normalen Mietern zusammenleben.» Vorurteile würden abgebaut, bei den sozial betreuten Menschen kehre ein Stück Normalität und vielleicht sogar Selbstvertrauen ein.

Die meisten Klienten von «Casanostra» sind 30 bis 55 Jahre alt. Rund 20 Prozent der Klienten schaffen irgendwann den Sprung in den normalen Alltag. Nebst der Stabilisierung sei dies das eigentliche Ziel des Vereins, sagt Freuler. Allen helfen kann man dennoch nicht. Einige Klienten finden bei «Casanostra» nicht nur ein Zuhause auf Zeit, sondern ein Daheim für immer. So wohl auch Arthur R. und Fredi N., die den Rest ihres Lebens von Sozialgeldern leben werden. Immerhin ist dank «Casanostra» sichergestellt, dass diese Gelder nicht in Lotterbudenden verschwendet werden, sondern den beiden Männern ein würdiges und angemessenes Wohnen ermöglichen. Patrick Furrer

* Namen geändert

Link: www.bielertagblatt.ch

Online finden Sie alle Zahlen und Fakten zum Verein im pdf-Jahresbericht



«Casanostra»-Geschäftsleiter Fritz Freuler (hinten) im Gespräch mit Fredi N. (Name erfunden), einem langjährigen, heroinsüchtigen Mieter des Vereins für Wohnhilfe. Olivier Gresset

Neu auch mit Prävention

Die Nachfrage nach sozialem Wohnraum in Biel ist gross. So gross, dass auch «Casanostra» sie nicht bewältigen kann, obwohl der Verein selber viel investiert. Deshalb versucht er nun, die Nachfrage auf präventive Art zu senken. Neu macht er mit dem Angebot «Wohnfit» auch Menschen, die nicht Klienten des Vereins sind, «fit fürs Wohnen». Die Vereinsfachleute bringen Mietern, die Probleme haben, ihr Mietverhältnis korrekt einzuhalten, alles bei, damit diese wieder eigenständig als verlässlicher Mieter funktionieren.

Damit weitet «Casanostra» seine Dienstleistungen über die Stadtgrenzen hinaus aus. «Ziel dieser präventiven Arbeit ist es, den Wohnungsverlust dieser Leute zu verhindern», sagt Geschäftsleiter Fritz Freuler. So wird verhindert, dass die Leute in einer Sozialwohnung landen. Es mag kurios klingen, aber: Der Verein schützt sich selbst vor neuen Klienten, durch die er sich letztlich hauptsächlich finanziert. Möglich ist dies, weil «Wohnfit» ebenfalls kostenpflichtig ist und die vorhandenen Wohnungen des Vereins zu über 95 Prozent ausgelastet sind.

Zur Arbeit der «Wohnfit»-Fachleute gehören eine saubere Ist-Analyse, die Schulung der Mieter und die Begleitung. Die Sozialarbeiter machen Hausbesuche und arbeiten eng mit den Sozialdiensten zusammen. Mit dem Kostenträger und dem Mieter werden Zielvereinbarungen getroffen. Der Stundenansatz beträgt in der Regel 125 Franken. Mit der Zielvereinbarung wird ein Kostendach vereinbart. «Casanostra» fordert auf jeden Fall eine Kostengutsprache durch eine soziale Institution. fup

Beobachter 9|2014

aktuell 17

Anständige Miete, anständiger Vermieter:
gemeinnützige Wohnung in Biel



SOZIALHILFE

Die Alternative zu den Lotterbuden

Sozialhilfeempfänger sind ein gutes Geschäft für private Vermieter. Biel setzt dagegen auf gemeinnützige Wohnungen - und spart viel Geld. **Text: Peter Johannes Meier; Fotos: Rolf Neeser**

Mit heruntergekommenen Liegenschaften lässt sich sehr viel Geld verdienen: mit Randständigen als Mietern, die auf dem Wohnungsmarkt keine Chance haben. Denn die Sozialhilfe zahlt einen definierten Maximalbetrag an die Miete - auch wenn diese überrissen ist.

Der Beobachter berichtete im März über solche Liegenschaften im Zürcher Kreis 4. Satté 1200 Franken kostet dort ein Studio mit Kochnische in einem Haus mit 50 Wohnungen, Drogenhandel auf den Gängen inklusive. Ähnliches geschieht in Basel: In seinem verwahrlosten Haus verlangt ein Zürcher Eigentümer 750 bis 1000 Franken für kleinste Absteigen, wie die «Basler Zeitung» im April berichtete. Vor allem Sozialhilfe- und IV-Bezüger gehören zu den Mietern.

Vergleichbare Beispiele finden sich in allen grösseren Schweizer Städten. Auch die Stellungnahmen der Sozialämter ähneln sich: «Unsere Klientinnen und Klienten mieten ihre Wohnungen wie Menschen ohne Unterstützung selbständig und eigenverantwortlich», heisst in Basel. «[...] richtig und wichtig, um die Selbständigkeit der Klientinnen und Klienten zu erhalten», sagt das Sozialdepartement Zürich. Kurz: Mieter müssten selber Alternativen zu den vernachlässigten Wohnungen suchen - oder rechtlich gegen ihre Vermieter vorgehen.

Biel löst das Problem mit einem Verein

Dass es auch anders geht, zeigt Biel, die Stadt mit dem schweizweit höchsten Anteil an Sozialhilfebezügern. Auch in Biel versuchen Eigentümer von überbezahlten Lotter-

häusern ein Geschäft mit den Sozialhilfeempfängern zu machen.

Die Stadt Biel hat jedoch eine langfristige Strategie, um günstigere Alternativen zu schaffen. Bereits 1990 schlug sie einen unkonventionellen Weg ein. Anders als heute litt Biel damals unter einer allgemeinen Wohnungsnot. Es musste dringend Wohnraum verfügbar gemacht werden, um Bürger unterzubringen, die keine Unterkunft mehr fanden. Zudem brauchte es zusätzliche Sozialarbeiter. Weil für eine schnelle städtische Lösung Geld und politische Einigkeit fehlten, gründete die Stadt den gemeinnützigen Verein Casanostra, der das Problem angehen sollte. Konkret: geeignete Häuser kaufen und Wohnungen mieten. Sozialarbeiter, die Klienten in ihren Wohnungen nach Bedarf unterstützen,

*Name geändert

18 aktuell

wurden ebenfalls vom Verein angestellt. Der kann seine Leistungen der Stadt verrechnen. Zudem wird er bescheiden finanziell unterstützt.

Heute besitzt die Stadt Biel keine einzige eigene Sozialwohnung und auch keine Notwohnungen. Dafür ist Casanostra zuständig. Dem Verein gehören 8 Liegenschaften mit 91 Wohnungen, 46 weitere hat er dazugemietet. Ein halbes Dutzend Sozialarbeiter betreuen Klienten.

Von links bis rechts zufriedene Politiker

Der Verein Casanostra genießt politische Unterstützung von links bis rechts. Warum? «Unsere professionell verwalteten Wohnungen sind im Schnitt 20 Prozent günstiger als vergleichbare Angebote auf dem Markt», sagt Geschäftsleiter Fritz Freuler. Das habe nicht nur mit Verhandlungsgeschick bei den Käufen zu tun. «Unsere Liegenschaften sind nicht subventioniert. Sie werden aber als Genossenschaften geführt und müssen darum keinen Gewinn abwerfen.» Alles andere wäre für Freuler auch unsinnig: «Wer mit dem Vermieten von Wohnungen an Sozialhilfeempfänger Gewinn erwirtschaftet, wird letztlich staatlich subventioniert. Denn die Mieten sind in diesen Fällen ja nichts anderes als Steuergelder.» Die Casanostra-Wohnungen kosten auch weniger als die maximalen Bieler Wohnzuschüsse von 700 Franken pro Person. Kleinere Studios gibt es bereits ab 540 Franken, die Stadt «spart» in diesem Fall 160 Franken pro Monat.

Entscheidend für erfolgreiche Liegenschaftskäufe war auch eine gewisse Unabhängigkeit von der Politik. Jede Stadtregierung, die heute selber Liegenschaften kaufen will, muss fast jedes Projekt zuerst durch die politische Mühle bringen, da es die Ausgabenkompetenzen der Regierung meist überschreitet. «Allein der Zeitverlust wäre ein riesiges Handicap», sagt Freuler.

Auch andere Städte haben Stiftungen, Fonds oder Vereine ins Leben gerufen, die Liegenschaften unabhängiger kaufen können. Doch Casanostra fokussiert sich – wie kaum ein anderes Projekt – auf Menschen, die auf dem Markt schlicht keine vernünftige Wohnung mehr finden.

Die Sicherung beim Nachbarn klauen

Einer von ihnen ist René Müller*. Er hat ein Drogenproblem und eine Augenverletzung, ist seit Jahren auf Sozialhilfe angewiesen. «Ich habe jahrelang in Lotterhäusern gewohnt, bevor ich bei Casanostra eine Blei-

Basel, Biel, Zürich: Geschäfte mit Sozialhilfebezügern



Taubenschläge in Basel

Teure Miniwohnungen in abgewirtschafteten Häusern: Aus günstigen Vierzimmerwohnungen werden über-teuerte Einzimmer schläge. Der Eigentümer will «für Menschen am Rande der Gesellschaft ein Zuhause schaffen».



Lotterwohnungen in Biel

Profitieren statt investieren: Die Vermieter tragen kein Risiko, weil die Stadt die Miete bezahlt, kritisierte der Bieler Stadtpräsident bereits im vergangenen Sommer. Auch ausländische Investoren kaufen Lotterhäuser in der Stadt.



Dealerhäuser in Zürich

Hohe Mietpreise, Drogen: In Häusern im Zürcher Kreis 4 wird gedealt. Eigentümer Peter Sander sieht sich als Opfer, nicht als Profitteur. Er kauft weiter Häuser und baut Mehrzimmer- in Einzimmerwohnungen um.

be gefunden habe. Die Unterschiede sind riesig. Ich habe keine hohen Ansprüche. Aber eine gewisse Ruhe und etwas Ordnung sind wichtig, damit es mir gutgeht.» Genau das fehlte ihm vor Casanostra. Rücksichtslose oder auch nur überforderte Vermieter und ständige Auseinandersetzungen mit Mitbewohnern machten sein Heim zur Hölle und Nachbarn zu Feinden.

Oft sind es kleine Dinge, die immer wieder zu heftigen und eigentlich unnötigen Auseinandersetzungen führen. Verlorene Schlüssel oder Sicherungen zum Beispiel, weiss Fritz Freuler aus Erfahrung. «Wenn Sicherungen rausfliegen, können sie ersetzt werden – solange es welche hat. Wenn sie aufgebraucht sind, kann man noch die des Nachbarn rausschrauben, um wieder Strom zu haben. Damit ist Krach garantiert.» Realität in manchen Altbauten.

Casanostra versucht auch solche kleinen Konfliktherde auszuräumen, weil sie einen grossen Einfluss auf das Zusammenleben haben. «Man darf nicht vergessen, dass diese Mieter – weil sie nicht arbeiten – viel mehr Zeit in der Wohnung verbringen als andere Menschen.» Wohnungen werden darum mit einfachen, aber beständigen Materialien saniert: mehr Plattenböden, weniger Parkett.

Der Betreuer kommt auf Wunsch vorbei

Ein weiterer Punkt: verlorene Schlüssel. Weil das hohe Kosten verursacht und öfter vorkommt als bei «gewöhnlichen» Mietern, hat Casanostra in einer grösseren Liegenschaft gleich ein Schliesssystem mit um-programmierbaren Schlüsseln eingebaut.

Eine wissenschaftliche Befragung zeigt, dass es bei den Bewohnern eine hohe Zufriedenheit gibt. Ein Grund dafür ist das flexible Betreuungsmodell. Es reicht von einer kostenlosen Beratung nach Bedarf über monatliche Hausbesuche (Kosten: 320 Franken pro Monat) bis zu wöchentlichen Besuchen (490 Franken). Das wird vom Sozialamt bezahlt, wenn der Klient dazu nicht in der Lage ist. Auch Personen, die in privaten Liegenschaften wohnen, können sich auf diese Art beraten lassen.

René Müller lebt seit 14 Jahren bei Casanostra – eine Ausnahme. «80 Prozent unserer Klienten ziehen nach zwei bis drei Jahren wieder aus, weil sie eine gewöhnliche, bezahlbare Wohnung gefunden haben», sagt Casanostra-Leiter Freuler. Für Casanostra ist das gut, weil so immer wieder Wohnungen für neue Klienten frei werden. In einer Stadt wie Zürich wäre das

*Name geändert

wohl anders, weil der Markt für günstigere Wohnungen viel stärker ausgetrocknet ist.

In anderen Städten wird das Bieler Modell durchaus positiv gewertet. Es sei aber nicht der einzige Weg. Zürich habe einen hohen Anteil gemeinnütziger Wohnungen, allerdings ohne Betreuung, sagt Thomas Meier, Sprecher des Sozialdepartements. «Nur ein kleiner Teil der Sozialhilfeempfänger braucht diese auch. Für die anderen haben wir schon lange betreute Wohnangebote und auch Notwohnungen.» Solche Angebote sind aber relativ teuer.

Zürich hat heute einen Anteil von einem Viertel gemeinnütziger Wohnungen. Dieser muss bis 2050 auf einen Drittel erhöht werden. Das hat die Bevölkerung 2011 an der Urne beschlossen. Wie das umgesetzt werden soll, ist weitgehend unklar. Mehr gemeinnützige Sozialwohnungen könnten einen kleinen Teil dazu beitragen.

Die Stadt Basel hat keine eigenen Sozialwohnungen. Sie setzt auf die sogenannte reine Subjektförderung. Bedürftige

bekommen eine finanzielle Unterstützung, um auf dem freien Markt eine Wohnung zu mieten. Im Herbst nahm die Bevölkerung aber ein Wohnraumförderungsgesetz an, das auch eine direkte Vergabe von günstigem Wohnraum an besonders benachteiligte Personen vorsieht. Auch hier ist noch unklar, wie die Stadt dies erfüllen wird.

Fritz Freuler, Geschäftsleiter des Bieler Wohnvereins Casanostra



«Unsere Wohnungen sind 20 Prozent billiger als vergleichbare auf dem Markt.»

Für Felix Wolfers, Leiter des Berner Sozialamts, ist Casanostra ein «sinnvolles Projekt». Nicht ganz überraschend, denn Ende der achtziger Jahre arbeitete er in Biel und initiierte die Idee. «Ohne eine solche Einrichtung ist es für Personen in der So-

zialhilfe, die oft psychische Probleme oder Schulden und Betreibungen haben, sehr schwierig, überhaupt eine Wohnung zu finden», sagt Wolfers.

Bern gehe mit dem Verein Wohnenbern einen ähnlichen Weg. Dieser bietet betreutes und begleitetes Wohnen an. Aber er kauft keine Wohnungen. «Er würde das gern tun. Und das Sozialamt unterstützt diese Absicht», sagt Wolfers. In Bern wird die gesamte Wohnpolitik derzeit aber ganz grundsätzlich hinterfragt, nachdem im Februar bekannt wurde, dass über die Hälfte der Bewohner von subventionierten Wohnungen gar keinen Anspruch darauf hätte.

Nicht nur in Bern fordern bürgerliche Politiker und Hauseigentümer darum die Einführung einer reinen Subjekthilfe, wie sie Basel kennt. Unterstützt würden dann einzelne Mieter, nicht mehr Wohnungen.

Gerade für Randständige wäre das schlecht, ist Fritz Freuler von Casanostra überzeugt. «Weil der Markt für diese Leute nicht spielt, müssten sie wieder die über-tauerten Lotterwohnungen mieten.» ■

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

