

Casanostra ist Mitglied der Wohnbaugenossenschaften Schweiz

Dieses Buch ermöglicht einen Blick durchs Schlüsselloch:
Wie wohnen Menschen bei Casanostra? Welche Rolle spielt
die professionelle Wohnbegleitung in ihrem Leben? Und warum
ist der gemeinnützige Wohnungsbau so wichtig für sie?

Dieses Buch zeigt auch, warum sich Menschen für Casanostra
engagieren. Welche Herausforderungen sich ihnen im Berufs-
alltag stellen. Und welche Erlebnisse sich ihnen besonders
eingepägt haben.

Dieses Buch eröffnet aber auch Perspektiven: Welche Linien
führen aus der Geschichte des Vereins in seine Zukunft?
Welchen Stellenwert hat Casanostra in der Stadt Biel? Und
als Forschungsobjekt im Rahmen des Nationalen Programms
zur Prävention und Bekämpfung von Armut in der Schweiz?

WOHNEN ALS SCHLÜSSEL ZUR SOZIALARBEIT

Von Patrick Probst



WOHNEN ALS SCHLÜSSEL ZUR SOZIALARBEIT

Wie es Casanostra gelingt, die Folgen der Armut zu bekämpfen

Von Patrick Probst

Mit einem Interview von Werner Hadorn

Casanostra bedankt sich bei seinen Sponsoren, die mit ihrer Unterstützung dieses Buch erst ermöglicht haben.

Hauptsponsoren

Bundesamt für Wohnungswesen BWO, Grenchen
Keller Wärme und Wasser AG, Brugg
Lotteriefonds der Polizei- und Militärdirektion, Bern
Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Zürich

Weitere Sponsoren

AFP Küchen AG, Bern
Baugeno Genossenschaft, Biel
Elektro Engel AG, Ligerz
Kiefer Roten AG, Biel
Maler- und Gipsergenossenschaft, Biel
Molari Wick Architekten GmbH, Biel
Pico Vorsorge AG, Basel
Stadt Biel
Stuber & Cie AG, Schüpfen

Impressum

Konzept und Gestaltung: komform GmbH, Liebefeld
Druck: Gassmann AG, Biel
Fotos: Fotolia (Umschlag), Rudolf Steiner (Innenseiten)
Lektorat und Korrektorat: Atelier Sönksen, Cormoret

Bezugsadresse dieses Buches

Casanostra, A. Hallerstrasse 11, Postfach 335, 2501 Biel,
info@casanostra-biel.ch

CASANOISTRA 1991 – 2016

Bilanz nach 25 Jahren Wohnbegleitung und Wohnversorgung in der Stadt Biel.

Mit integriertem Jahresbericht 2015 im Anhang

WOZU DAS BUCH?

Bemerkungen des Autors

Ein Jubiläumsbuch kann man schreiben oder nicht schreiben.

Es in diesem Fall zu schreiben, dafür gab es drei handfeste Gründe.

Erstens: Armutsbetroffene und Armutsgefährdete, die einen Grossteil der Klientinnen und Klienten von Casanostra ausmachen, werden in der Öffentlichkeit seit einigen Jahren als «Sozialschmarotzer» verunglimpft. Die Stadt Biel, in der besonders viele Menschen ihr Auskommen nicht aus eigener Kraft erwirtschaften können, unternimmt einiges, um Sozialhilfeabhängige loszuwerden – aktuell mit einer Senkung der Mietzinslimiten. Wer aber sind die Menschen, die von der Sozialhilfe abhängig sind und des Angebot des Vereins Casanostra bedürfen? Dieses Buch erzählt Lebensgeschichten, die zeigen, wie schmal der Grat ist zwischen einem eigenständigen Leben und einem Leben in Abhängigkeit. Und dass man Menschen wirkungsvoll darin unterstützen kann, Auswege aus dieser Abhängigkeit zu finden, ohne ihre Würde zu missachten.

Zweitens: Just im Jubiläumsjahr werden im Rahmen des «Nationalen Programms zur Prävention und Bekämpfung von Armut in der Schweiz» zwei Studien publiziert, die sich aus wissenschaftlicher Sicht ausführlich mit dem Angebot von Casanostra und ähnlichen Institutionen befassen. Casanostra ist im Gebiet der Wohnversorgung und Wohnbegleitung zu einer Institution geworden, die einzigartig ist in ihrer Art – und weit über die Region Biel hinaus auf fachliches Interesse stösst. Dieses Buch soll aufzeigen, warum dem so ist. Und welche allgemeinen Erkenntnisse sich daraus ziehen lassen, wie sich die Folgen von Armut und prekären Lebenslagen lindern lassen.

Drittens: Fritz Freuler, Gründer und langjähriger Geschäftsführer von Casanostra, nähert sich seinem Pensionsalter. Der Verein steht an einem Wendepunkt. Bei seiner seit 25 Jahren währenden Geschichte drohen sich die Hauptlinien zu verlaufen. Welches waren die Ereignisse, die zu heutigen Lösungen geführt haben? Wie haben sich die unterschiedlichen Angebote entwickelt? Aufgrund welcher strategischer Überlegungen? Sich seiner Geschichte bewusst zu sein, eröffnet Perspektiven für die Zukunft – für den Verein, aber auch aber auch für den Kanton Bern und die Stadt Biel, die über Leistungsverträge die Aufgaben der Wohnbegleitung und Notwohnungsversorgung an Casanostra delegieren.

Viele Dokumente, die für die Geschichte von Casanostra stehen, sind im Büro des Geschäftsführers in Bundesordnern aufbewahrt. Um die Geschichte nicht neu zu erfinden, sondern möglichst so wiederzugeben, wie sie sich aus den Dokumenten erschliesst, hat sich der Autor dazu entschieden, möglichst viele Inhalte aus Originaldokumenten zu zitieren. Die Quellen dieser Zitate, die den dokumentarischen Charakter des Buches unterstreichen, sind im Anhang aufgeführt.

Biel und Bern, 31. März 2016

Patrick Probst, Autor dieses Buches, ist Soziologe (lic. phil. hist.) und Master of Advanced Studies in Corporate Communication Management, ehemaliger Journalist und Redaktor für Zeitungen und Fernsehen und heutiger Geschäftsführer der komform GmbH, Liebefeld (BE).

WAS ERICH FEHR, STADTPRÄSIDENT BIEL, ZU CASANOISTRA SAGT:



Eine gesicherte Wohnsituation ist Grundvoraussetzung für persönliche Stabilität. Der von der Stadt Biel unterstützte private Verein Casanostra hat in den letzten 25 Jahren mit seinem Angebot dazu beigetragen, dass Personen, die sich in einer schwierigen Lebenssituation befinden, eine neue Perspektive für sich und ihr Umfeld entwickeln können. Casanostra wirkt somit der Verwahrlosung von Personen und Quartieren entgegen, stärkt den sozialen und gesellschaftlichen Zusammenhalt und verschafft benachteiligten Menschen gute Wohnungen zu angemessenen Konditionen. Mit seiner Arbeit trägt der Verein Casanostra auch zur Erneuerung des Immobilienbestands in der Stadt Biel bei. Die Stadt Biel hat mit Casanostra nur gute Erfahrungen gemacht. Für die Zukunft wünsche ich mir, dass die gute Zusammenarbeit fortgeführt werden kann und dass sozial benachteiligte Personen dank der Arbeit von Casanostra nachhaltig integriert werden können.



INHALT

Prolog

Vorwort des Präsidenten Wie sich Casanostra gewandelt hat - und sich trotzdem treu geblieben ist	13
Intermezzo Die prekären Lebensschnitte der stellvertretenden Shop-Leiterin	17

1

Wie alles anfang Geboren aus der Wohnungsnot	25
Intermezzo Die Alpträume des Herrn S.	39

2

Casanostra und die Stadt Biel Eine vertrauensvolle Beziehung mit Krisen	47
Intermezzo Flüchtlingsfamilie auf schmalem Grat	61

3

Wohnen und Sozialarbeit Der Schlüssel zum Erfolg	69
Intermezzo Tauwetter bei der Frau im Eisblock	85

4

Vom Wert eigener Liegenschaften Wie man den «Lotterwohnungen» entkommt	95
Intermezzo Befreiung aus dem «Loch»	111

5

Von der Wasenstrasse zum Gurzelenquartier Die Vision von der Integration	121
Intermezzo Seniorin in der durchmischten Siedlung	147

Epilog

Das Team Den Mitarbeitenden gehört das Wort	157
Vermächtnis Interview mit dem Gründer und Geschäftsführer	169

Der Vorstand	191
--------------	-----

Quellenverzeichnis	195
--------------------	-----

Anhang Der Jahresbericht 2015	199
--------------------------------------	-----

PROLOG

VORWORT DES PRÄSIDENTEN

Wie sich Casanostra gewandelt hat – und sich trotzdem treu geblieben ist

25 Jahre Casanostra, das ist eine Geschichte der Kontinuität.

1991, als der Verein im April seine Geschäfte aufnahm, hiess der Geschäftsführer ebenso wie 2016 Fritz Freuler, gleichzeitig Gründer des Vereins.

1991 erliess die Stadt Biel ihre ersten Sparprogramme, die später unter dem Titel «Projekte zur Finanzierung des Finanzhaushaltes» in den Schlussbericht zum sogenannten Finanzhaushalt I einflossen.

2016 blickt die Stadt Biel auf eine Tradition von 25 Jahren Sparpolitik zurück – auch eine Art Jubiläum. Seit 25 Jahren stehen soziale Institutionen wie Casanostra in der Stadt Biel unter Spardruck.

1991 beauftragte die Stadt Biel Casanostra mit der Wohnbegleitung aus der Überzeugung, dass man Bedürftige nicht länger mit Almosen abspeisen, sondern sie darin unterstützen solle, die Ursachen ihrer Bedürftigkeit zu bekämpfen. Kurz: Hilfe zur Selbsthilfe.

2016 ist die Wohnbegleitung von Casanostra an einen Mietvertrag geknüpft, der voraussetzt, dass die Klientinnen und Klienten ihren Willen bezeugen, die Wohnfähigkeit verbessern zu wollen. Sie müssen sich helfen lassen wollen, um Anspruch auf Hilfe zur Selbsthilfe zu haben.

1991 wie 2016 gab und gibt es keine spezifischen Ausschlusskriterien, die verhindern könnten, bei Casanostra aufgenommen zu werden. Das Angebot ist sehr niederschwellig und steht grundsätzlich allen offen, getreu der Menschenrechte, deren Gültigkeit universell ist.

25 Jahre Casanostra, das ist nicht nur eine Geschichte der Kontinuität, sondern auch des Wandels.

Casanostra 1991 war ein Verein mit einem Mitarbeiter, einer Bilanzsumme von 10 000 Franken und einem Jahresbudget von 75 000 Franken, bei einem Selbsterwirtschaftungsgrad von 20 Prozent. Das bedeutet: Nur 20 Prozent des Budgets konnten über eigene Dienstleistungen erwirtschaftet werden.

Casanostra 2016 ist ein Verein mit 12 Mitarbeitenden, einer Bilanzsumme von über 11 Millionen CHF, einem Jahresbudget von 2,2 Millionen Franken und einem Selbsterwirtschaftungsgrad von 85 Prozent – weit höher, als ihn gemeinnützige Organisationen üblicherweise ausweisen können.

Casanostra 1991 war ein Verein auf Bewährung: Der Gemeinderat der Stadt Biel wollte die ersten Ergebnisse abwarten, bevor er die Finanzierung von Casanostra längerfristig sicherstellte.

Casanostra 2016 ist eine etablierte Institution im Bereich der sozialen Wohnungsvermittlung und Wohnbegleitung; gefragt bei Fachleuten, Forschern und an Tagungen, ausgestattet mit mehrjährigen Leistungsverträgen mit der Stadt Biel im Verbund mit dem Kanton Bern.

Casanostra 1991 tat sich schwer, für seine Klientinnen und Klienten auch nur sehr dürrftigen Wohnraum zu finden, teilweise in heruntergekommenen Abbruchhäusern.

Casanostra 2016 verfügt über 8 eigene, gut unterhaltene Liegenschaften mit insgesamt über 90 Wohnungen und hat sich somit von anderen Anbietern auf dem Wohnungsmarkt weitgehend emanzipiert.

Casanostra 1991 begleitete Klientinnen und Klienten, die fast ausnahmslos suchtkrank waren.

Casanostra 2016 verfolgt einen integrativen Ansatz der Wohnbegleitung in möglichst durchmischten Liegenschaften. Darin wohnen auch Menschen mit sehr guten Wohnkompetenzen, die zudem einer geregelten Arbeit nachgehen und keiner oder nur sehr sporadisch einer

Beratung bedürfen. So gelingt es dem Verein, sogenannt «Randständige» besser in die Gesellschaft zu integrieren.

25 Jahre Casanostra, eine Geschichte des Wandels und der Kontinuität, verewigt in einem Jubiläumsbuch.

Ich wünsche allen Leserinnen und Lesern eine aufschlussreiche Lektüre!

François Contini — *Präsident Casanostra*

INTERMEZZO

Porträt einer Klientin **Die prekären Lebens- einschnitte der stellver- tretenden Shop-Leiterin**

Auch Menschen, die ihr Leben im Griff zu haben scheinen, können plötzlich auf Casanostra angewiesen sein. Dies zeigt die Geschichte von Frau S. und ihrem Kleinkind.

Frau S. führt die Sozialarbeiterin von Casanostra durch die Wohnung, alles wohnlich und sauber, und an ihrer Hand geht Dario, 10 Monate alt und ihr Sonnenschein. Wenn man sie sieht, Frau S. mit ihrem Bub, kann man sich die stellvertretende Shop-Leiterin einer Telekommunikationsfirma vorstellen, die sie vor kurzem noch war: kommunikativ, zugänglich, dynamisch. Was man sich hingegen fast nicht vorstellen kann: Wie Frau S. in eine Situation kommen konnte, in der sie unter den Füßen keinen Halt mehr fand, sich gehen liess, in den Tag hineinlebte, ohne einen Sinn darin zu sehen.

«Ich fühlte mich hilflos und verloren», sagt Frau S.

Dabei schien sie ihr Leben doch jederzeit im Griff zu haben. Lehre als Detailhandelsangestellte abgeschlossen, acht Jahre lang eine Feststelle gehabt, im Berufsleben bewährt, zweisprachig, starke Bande in ihrer Familie, grosser Freundeskreis. Als die Stelle als Shop-Leiterin frei wurde, sah sie sich als legitime Nachfolgerin, doch ihr vorgezogen wurde ein Arbeitskollege mit der Begründung, dass er schon vier Tage länger im Unternehmen sei.

Und die Leistung? Zählte sie nicht?

Die aus ihrer Sicht ungerechtfertigte Personalpolitik machte ihr zu schaffen und schon bald stellte sich heraus: Die neue Konstellation ist ungut. Der Kollege als Chef, Frau S. als seine Stellvertreterin, die in manchem doch eigentlich besser Bescheid weiss und bei vielen Kundinnen und Kunden besser ankommt als ihr Kollege.

Mobbing am Arbeitsplatz

Der neue Chef fängt an, seine Kollegin zu mobben, so schildert es Frau S.: «Die Beine auf dem Bürotisch, kommandierte er mich ab zum Kaffeekochen und für Botengänge. Er verbot mir, an die Hochzeit einer Freundin zu gehen, weil er am selben Tag Ski fahren wollte und ich ihn vertreten sollte im Shop.»

Dem schwelenden Konflikt mit dem Chef geht Frau S. aus dem Weg. Sie schimpft zwar im Stillen über den Vorgesetzten, doch als es zu einer Aussprache mit dem Regionalleiter kommt, gibt sie klein bei. Und am Abend dreht sie einen Joint, um ihre negativen Gedanken auszuschalten.

Frau S. verliert ihr Selbstvertrauen unter den Schikanen des Chefs, und als sie es nicht mehr aushält, reicht sie die Kündigung ein, ohne eine neue Stelle zu haben. Und der Shop-Leiter? Klagt sie an, Ware und Geld gestohlen zu haben. Eine Anschuldigung, die sich erst 12 lange Monate später als haltlos erweisen wird.

Als Frau S. sich in der Zwischenzeit auf Stellen bewirbt, bekommt sie Absage um Absage. Erst viel später findet sie heraus, woran es liegt: am hängigen Gerichtsverfahren, auf das ihr ehemaliger Vorgesetzter bei Referenzanfragen gerne verwiesen hat.

«Ich habe mich immer über Arbeit definiert», sagt Frau S. «In meiner Familie war es sehr wichtig, dass man und was man arbeitete. Meine Grosseltern wären stolz auf mich gewesen, wäre ich in meinen

jungen Jahren Shop-Leiterin geworden. Gemobbt und arbeitslos aber fühlte ich mich gedemütigt.»

Aufgrund des hängigen Gerichtsverfahrens wird bei Frau S. nach ihren eigenen Angaben das Arbeitslosengeld ausgesetzt. Sie macht Schulden, muss ihre Wohnung aufgeben, kommt tages- und wochenweise bei Freunden unter. Das einst gelegentliche Kiffen braucht sie nun, um die Situation zu ertragen. «Ich flüchtete mich in meine eigene Welt und verlor jede Tagesstruktur», sagt Frau S.

Verstossen vom Kindsvater

Dann geht sie eine Liebesbeziehung zu einem ehemaligen Kollegen ein, den sie schon lange gekannt hat, zieht bei ihm ein – und wird drei Wochen später schwanger. Der Mann sagt: «Entweder das Baby oder ich.»

Frau S. weiss weder ein noch aus. Sie wendet sich an die Familienberatung im Spitalzentrum Biel, bekommt die Unterstützung ihrer Mutter, ihres Bruders. Und fasst den Mut, sich für das Baby zu entscheiden. Freilich ist sie nun ihren Freund los – und das Dach über dem Kopf.

Obwohl Frau S. merkt, dass das Kind in ihrem Bauch ihrem Leben Sinn verleihen könnte, verliert sie erneut den Boden unter den Füßen. Ihre Zweifel, ob sie es schaffen wird mit dem Kind, lasten schwer auf ihr. Die Tage vergehen, ohne dass sie einen Plan fassen oder ein Ziel verfolgen kann. Will die Mutter vorbeikommen, um mit den Finanzen zu helfen, sagt Frau S. mit fadenscheinigen Gründen ab.

Die Zeit läuft davon. Im 6. Monat ihrer Schwangerschaft gesteht Frau S. sich ein, dass sie Hilfe braucht. Für sich und ihr werdendes Kind. Am dringendsten eine Wohnung, die sie selber nicht finden kann.

Frau S. wendet sich an Casanostra. Im Bewerbungsgespräch muss sie der Sozialarbeiterin sagen, was sie sich von der Wohnbegleitung

erhofft: «Ich will nicht in der Vergangenheit bohren und keine Bevormundung, sondern eine Unterstützung, um das Leben wieder zu schaffen.» Kurz darauf kann sie den Mietvertrag bei Casanostra unterschreiben, verbunden mit einer Vereinbarung zum Begleiteten Wohnen nach der Kategorie A: wöchentliche Hausbesuche. Frau S. atmet auf: Endlich wieder die eigenen vier Wände.

In einer ersten Bestandsaufnahme stellt die Sozialarbeiterin Serafina Rudaz fest, dass Frau S. über viele Fähigkeiten und Möglichkeiten verfügt. Und gerade deshalb sich dafür geschämt hat, mit ihrem Leben nicht mehr allein zurecht zu kommen. Sie versucht ihr klarzumachen, dass Ereignisse wie Mobbing, Arbeitsplatzverlust, Beziehungsabbruch in der Schwangerschaft und Obdachlosigkeit Lebens Einschnitte sind, die eine persönliche Krise verständlich machen.

Die Sozialarbeiterin unterstützt Frau S. dabei, sich nicht zu grosse Ziele zu stecken, sondern kleine, um sich dem grossen Ziel langsam zu nähern. Gemeinsam stecken sie die Wochenaufgaben ab. Wenn Frau S. der Sozialarbeiterin zeigen kann, dass sie diese geschafft hat, ist sie erleichtert. «Diese kleinen Erfolgserlebnisse waren entscheidend für Frau S.», sagt Rudaz. «Sie machten Fortschritte sichtbar.»

Kraft der kleinen Erfolge

Frau S. arbeitet mit einer «To-Do-Liste». Die Sozialarbeiterin hilft ihr, die Pendenzen zu priorisieren. Besonders wichtig ist, dass sich Frau S. auf der Schlichtungsstelle des Mietamtes mit einem früheren Vermieter einigt, damit sie keinen Eintrag im Betreibungsregister erhält. Sonst fände sie auch in Zukunft kaum eine Wohnung. Die Einigung kommt viel einfacher zu Stande, als Frau S. sich das in ihren trüben Tagen vorgestellt hat.

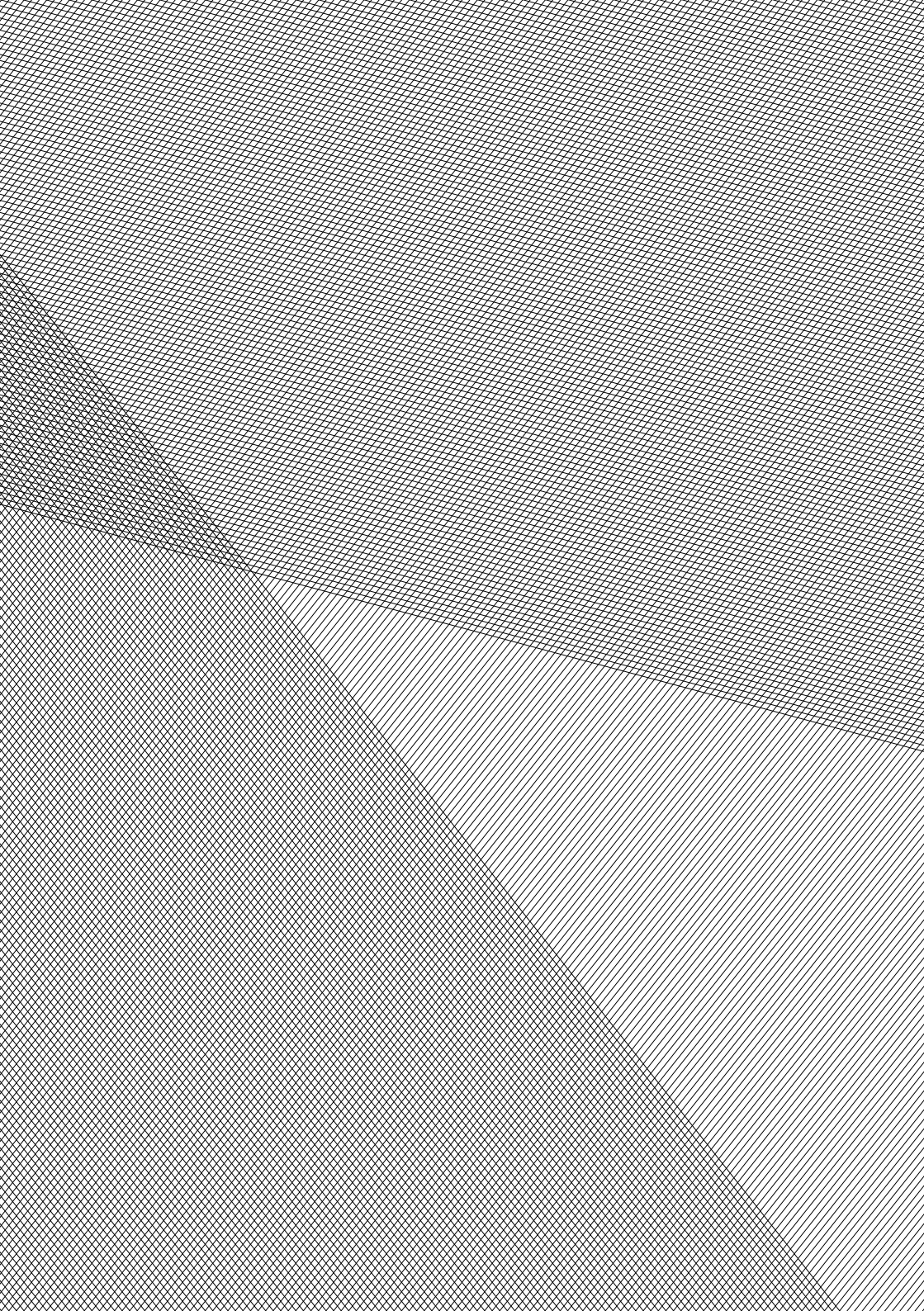
Dann kommt das Kind zur Welt, ist plötzlich da, braucht seine Mutter. Eine existenzielle Bindung. Frau S. ist da für ihr Kind und bereit dazu, das Nötige zu tun, um ihm ein glückliches Leben zu

ermöglichen. Die Sozialarbeiterin Rudaz unterstützt sie darin, rechtliche Fragen zu klären: Vaterschaftsanerkennung, Obhut und Sorgerecht, Alimentenabtretung an die Sozialhilfe. Stehen wichtige Entscheidungen an, zeigt sie Frau S. Vor- und Nachteile auf. So gewinnt Frau S. wieder an Sicherheit in der Lebensplanung.

Zehn Monate nach der Geburt: Dem Buben geht es gut. Frau S. bekommt Komplimente, ist stolz auf den Kleinen – und auch auf sich selbst. Mit dem Kindsvater hat sie sich ausgesöhnt. Der hat seine Vaterrolle inzwischen akzeptiert. «Er macht das prima, nimmt unseren Sohn alle zwei Wochen über Nacht zu sich nach Hause und manchmal unternehmen wir sogar etwas zu dritt», sagt Frau S.

Ziemlich genau ein Jahr, nachdem Frau S. in grosser Verzweiflung eine Casanostra-Wohnung gefunden hat, fühlt sie sich stark genug für den nächsten Schritt. In einer Agglomerationsgemeinde hat sie eine Wohnung bezogen, die grösser ist als jene von Casanostra, aber gerade noch ins Budget der Sozialhilfe passt. Dort will sie ihr Leben nun im Griff behalten – ohne Wohnbegleitung. Das geschädigte Vertrauen in ihre Mitmenschen weiter aufbauen. Und sich dann auf eine Teilzeitstelle bewerben, um endlich wieder dem nachgehen zu können, was ihrem Selbstbewusstsein so fehlt: einer geregelten, bezahlten Arbeit.

Aufgezeichnet im Herbst 2014



1

Wie alles anfing **Geboren aus der Wohnungsnot**

Wer nach den Anfängen von Casanostra sucht, findet in den Archiven das «Konzept für die Wohnungsfürsorge in der Gemeinde Biel», gezeichnet von Otto Arnold, dem damaligen Fürsorgedirektor, am 14. September 1987. Für das Problem, das er beschreibt im Konzept, sollte Casanostra später die Lösung sein.

«Die gegenwärtige Situation auf dem Wohnungsmarkt der Stadt Biel wirkt beunruhigend und es sind klare Tendenzen zur Wohnungsverknappung und Mietzinsnot (...) feststellbar.» Zu diesem Schluss kam die aus Vertretern der Baudirektion, der Finanzdirektion und der Fürsorgedirektion zusammengesetzte Arbeitsgruppe Wohnbauförderung in ihrem Schlussbericht vom 14. Oktober 1982. Die Erkenntnisse der Arbeitsgruppe haben heute mehr denn je ihre volle Geltung: Für Mieter im unteren Einkommensbereich verschärft sich durch die Renovation von preisgünstigen Altwohnungen und die Erstellung von Neubauten für den oberen Mittelstand die Situation auf dem Wohnungsmarkt gegenüber 1982 sogar noch.

Vermag die Verknappung von preisgünstigem Wohnraum die Allgemeinheit vor etwelche Probleme zu stellen, so wirkt sich jede Verschlechterung des Wohnungsangebots in der unteren Preisklasse für minderbemittelte und schwierige Mieter geradezu existenzbedrohend aus, da elementare menschliche Bedürfnisse mit vertretbarem

finanziellen Aufwand kaum mehr befriedigt werden können. Die wachsenden Schwierigkeiten dieser Bevölkerungsgruppe, sich eine geeignete Wohnung zu verschaffen, führen dazu, dass die städtischen Sozialämter vermehrt Hilfeleistungen erbringen müssen. Die Suche, Vermittlung und Verwaltung von Wohnungen für Fürsorgebedürftige beansprucht erhebliche finanzielle Mittel. So wurden beispielsweise beim städtischen Fürsorgeamt 1986 bereits 3 Mio. Franken für Mietzinse und Mietzinszuschüsse aufgewendet. Dies entspricht rund 30 % des Gesamtaufwands für die Fürsorgefälle. Der Arbeitsaufwand ist sehr gross und steht – insbesondere bei schwierigen Mietern – oft in keinem Verhältnis zum Erfolg. (Ein Sozialarbeiter des Fürsorgeamts hat erhoben, dass allein für die Vermittlung einer einzigen Wohnung an eine Familie 65 Anfragen bei Vermietern notwendig waren. Nach monatelanger Suche musste überdies eine unbefristete Mietzinsgarantie geleistet werden, damit der Mietvertrag zustande kam.) In Notfällen müssen deshalb Klienten gelegentlich in teuren Hotelzimmern untergebracht werden.

Aus Sicht des Vereins Casanostra ist es aufschlussreich, diese aufreibenden Erfahrungen der Stadt Biel mit schwierigen Mietern in Erinnerung zu bringen. Und womöglich hilfreich, wenn es darum geht, gegenüber Verantwortlichen der Stadt besondere Aufwände in der Wohnbegleitung verteidigen zu müssen.

Im weiteren Bericht befasst sich der Fürsorgedirektor ausführlich mit den sogenannten «Problemmietern». Er schreibt:

Besondere Probleme ergeben sich bei sozial wenig angepassten Mietern, welche beispielsweise durch übermässigen Lärm, häufige Streitereien oder mangelnde Ordnung das Zusammenleben stören. Diese Gruppe von Mietern hat, wie oben ausgeführt, kaum Aussicht, von privaten Vermietern eine Wohnung, evtl. ein Zimmer zu finden oder über längere Zeit zu behalten. Auch die Hilfe städtischer Sozialarbeiter

vermag die Mietaussichten dieser Personen kaum nachhaltig zu verbessern. Es tritt zudem ein unerwünschter Nebeneffekt ein, wenn Sozialämter Problemmieter bei privaten Vermietern einquartieren: Die Vermieter entwickeln dann oft ein grundsätzliches Misstrauen gegen Fürsorgefälle, so dass sie auch nicht mehr bereit sind, «problemlose» Mieter, die einzig auf finanzielle Unterstützung durch die Fürsorge angewiesen sind, zu akzeptieren.

Mieter, die auf dem Liegenschaftsmarkt wegen ihrer Persönlichkeitsstruktur keine Wohnung mehr finden, können auch nicht einfach in Wohnungen der städtischen Liegenschaftsverwaltung untergebracht werden. Denn auch die Bewohner städtischer Liegenschaften haben ein Anrecht auf ein geordnetes und ungestörtes Zusammenleben.

Wohin also mit den «Problemmietern»? Das scheint die grosse unge löste Frage zu sein im Jahr 1987. Der Fürsorgedirektor zitiert das damals geltende kantonale Fürsorgegesetz, um darzulegen, dass die Fürsorge die Problemmieter nicht einfach sich selber überlassen könne.

Es gehört zu den zentralen Aufgaben der Fürsorge, die Ursachen der Bedürftigkeit zu beheben und Hilfe zur Selbsthilfe zu bieten. (Fürsorgegesetz des Kantons Bern, Art. 53 Abs. 2)

Die Fürsorgebehörde hat dem Betreuten «Tat und Anleitung für die Besorgung seiner Angelegenheiten» zu erteilen. (Fürsorgegesetz des Kantons Bern, Art. 58 Abs. 2)

Gemäss Fürsorgegesetz soll die Fürsorge die bedürftigen Menschen nicht mehr nur durch Almosen unterstützen wie früher, sondern diese Bedürftigkeit durch individuelle Betreuung zu überwinden versuchen. Nach all diesen Erwägungen schlägt der Fürsorgedirektor den Einsatz eines «Wohnbetreuers» vor, quasi als Quintessenz des Konzepts.

In der Praxis ist immer wieder festzustellen, dass Schwierigkeiten mit Hausgenossen und Vermietern entstehen, weil bestimmte Mieter nicht fähig oder willig sind, die Regeln des geordneten Zusammenlebens zu beachten. Übermässige Immissionen jeder Art beispielsweise verärgern Nachbarn und rufen den Hauseigentümer auf den Plan. Mitunter entstehen Probleme auch, weil der Mieter die gemeinsamen Anlagen (Waschmaschinen usw.) nicht ordnungsgemäss benützt oder reinigt. Hinzu kommt, dass die Hygiene in der eigenen Wohnung oft vernachlässigt wird, was zu einer Gefährdung der Gesundheit führen kann. Diese und weitere Probleme lassen sich zumindest teilweise beheben, wenn Problemmieter nicht einfach ihrem Schicksal überlassen, sondern durch eine geeignete Person, einen «Wohnbetreuer», betreut werden. Dieser hätte u.a. zur Aufgabe

- *die Problemmieter in Wohnfragen regelmässig zu beraten und sie in den Haushaltsverrichtungen anzuleiten*
- *Konflikte mit Hausgenossen und Nachbarn frühzeitig zu erkennen und in Zusammenarbeit mit dem Mieter und den Nachbarn Lösungen zu suchen*
- *bei einer übermässigen Abnützung der Wohnungseinrichtungen geeignete Massnahmen zu treffen, damit Schäden geringgehalten werden können*
- *die finanzielle Seite des Wohnens so zu regeln, dass Kündigungen und die Sperrung von Dienstleistungen verhindert werden können.*

Allgemein geht es darum, schwierige Mieter so zu betreuen, dass sie in normalen Mehrfamilienhäusern wieder tragbar werden. (...) Es ist zu erwarten, dass mit einem «Wohnbetreuer» bei Problem Mietern Erfolge erzielt werden können. Diese Form der Fürsorge stellt jedoch eine für die Schweiz kaum bekannte Neuerung dar, so dass gesicherte Erkenntnisse über den Erfolg der Wohnbetreuung nicht vorliegen. Dennoch sollte die Stadt Biel einen befristeten Versuch mit einem «Wohnbetreuer» in

die Wege leiten. Es darf davon ausgegangen werden, dass die Kosten für einen allenfalls hierfür angestellten Sozialarbeiter der kantonalen Lastenverteilung zugeführt werden können.

Der Sozialarbeiter, der dreieinhalb Jahre später die Aufgabe als «Wohnbetreuer» aufnahm, hiess Fritz Freuler. Im April 1991 trat er im eigens dafür gegründeten Verein für Wohnhilfe namens Casanostra eine 50-Prozent-Stelle an. Tatsächlich hatte der Fürsorgedirektor im Jahr 1987 den Aufgabenbereich von Casanostra ziemlich präzise abgesteckt, wie sich aus heutiger Perspektive feststellen lässt. Und Freuler hatte von Anfang an alle Hände voll zu tun, um diesen Aufgaben gerecht zu werden. Jedenfalls konnte er sich über mangelnde «Problemmieter» nicht beklagen, wie aus der «Zwischenauswertung vom 1. April 1991 bis 30. März 1992» hervorgeht, die Freuler zuhanden der Fürsorgedirektion verfasste.

Das Projekt «Begleitetes Wohnen» bietet Wohnraum für sozial auffällige Menschen an, die wohl einer gewissen Betreuung bedürfen, jedoch durchaus in der Lage sind, weitgehend selbständig und allenfalls in Gemeinschaft mit anderen zu wohnen. Dabei werden für die BewerberInnen weder Drogen – noch Alkoholabstinenz vorausgesetzt.

Im Mai 1991 wurden die Institutionen der Obdachlosen- und Suchthilfe sowie die Ämter mit eventuell Interessierten schriftlich über das Angebot von Casanostra informiert. Eine andere Bekanntmachung erfolgt nicht.

Trotz unterlassener Werbung weist der Zwischenbericht 51 Männer und 20 Frauen aus, die sich im ersten Betriebsjahr für das Projekt «Begleitetes Wohnen» angemeldet haben. Also 71 Personen insgesamt, darunter fast alle obdachlos und zu einem grossen Teil suchtkrank. Dies zu einer Zeit, als es die Substitutionsprogramme für Opiat-abhängige noch nicht gab. Die Dealerei mit Substanzen wie Heroin und



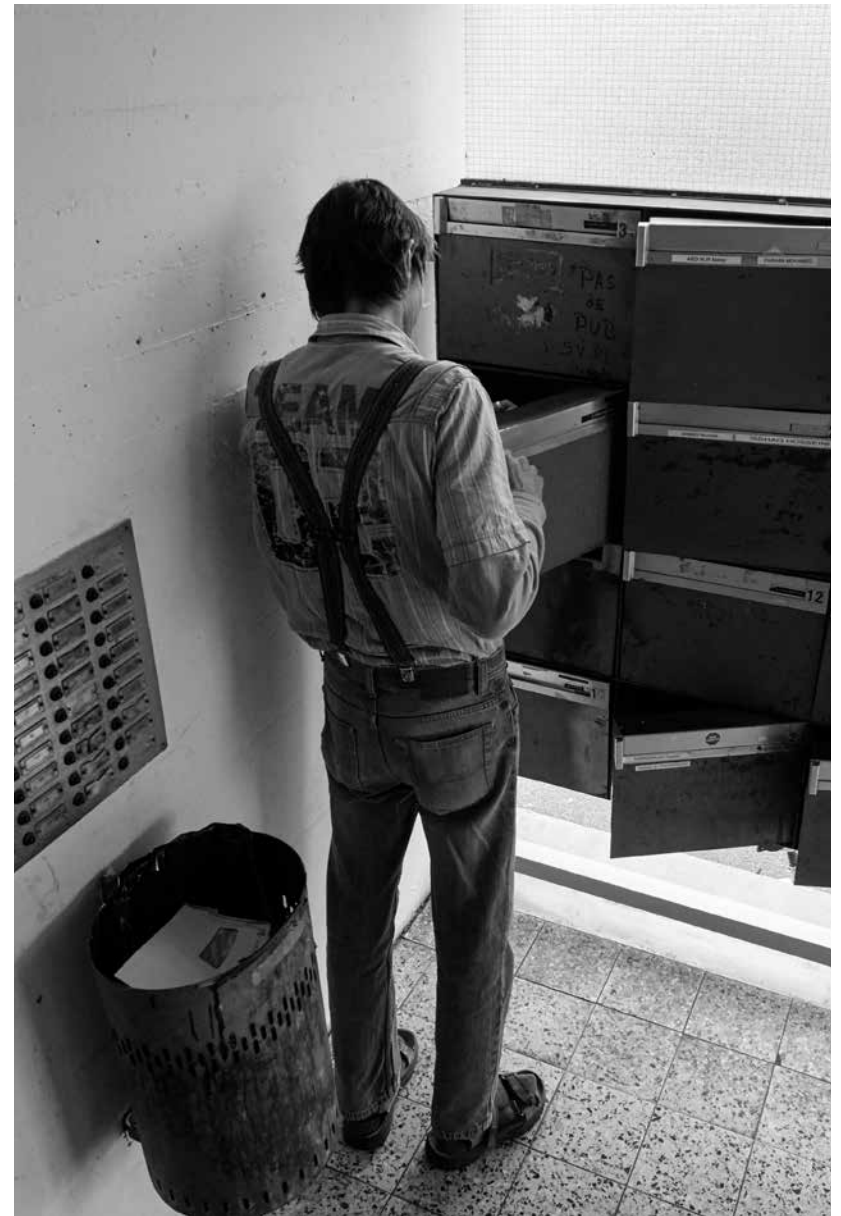
Wohnen mit einfachsten Mitteln:

Klient in einer gemieteten Wohnung von Casanostra.



Kampf um eine Tagesstruktur:

Auch dies gehört zur Wohnfähigkeit.



Prekäre Infrastruktur in der Mietwohnung:

Briefkästen und Klingelschilder in verfallendem Zustand.



Wie man wohnt, so lebt man:
Ordnung ist die halbe Miete.



Konfliktzone Waschküche: *Gemeinsam genutzte Räume stellen allgemein höhere Anforderungen an die Wohnkompetenz – erst recht bei Casanostra-Mieterinnen und -Mieter.*



Selber kochen, selber abwaschen:
Nicht allen fällt die Haushaltsführung gleich leicht.

Schmerzmittel gehörte ebenso zum Alltagsstress der Süchtigen wie die Kleinkriminalität und der «Handel» mit Wohnraum, wenn Süchtige darüber verfügten.

Der Zwischenbericht konkretisiert die Klientinnen- und Klientenstruktur wie folgt:

Das Alter der Wohnungssuchenden bewegte sich von minderjährig bis ins Pensionsalter, wobei die 20- bis 40-Jährigen die grösste Altersgruppe (49) ausmachten. Die meisten BewerberInnen (44) suchten für sich alleine eine Wohnmöglichkeit und übernachteten zur Zeit der Anmeldung im Sleep-In, bei Bekannten oder im Freien (39). 9 Personen waren in einem gekündigten Mietverhältnis und befürchteten, bald auf der Strasse zu stehen. Dasselbe galt für 4 BewohnerInnen von Wohnheimen, denen der Vertrag gekündigt war. 36 BewerberInnen sind Klienten des Fürsorgeamts und werden von diesem finanziell unterstützt. Aus einer Entlohnung beziehen 11 Personen ihr Einkommen.

Nur mit 27 der 71 angemeldeten Personen konnte Casanostra im Zwischenberichtsjahr Mietverträge abschliessen. 13 Mietverträge wurden noch vor Ablauf des Jahres wieder aufgelöst: 7 durch Casanostra, 4 durch die Klientinnen und Klienten selber, 2 davon auf irreguläre Weise. Dass es nicht zu mehr Mietverhältnissen kam, hatte mit dem anhaltenden Wohnungsmangel in der Stadt Biel zu tun und der schon der Fürsorge bekannten Schwierigkeit, Wohnraum für «Problemmieter» zu finden, wie ebenfalls dem Zwischenbericht zu entnehmen ist.

Nicht erreicht wurde bisher das Ziel, genügend und von der Qualität her durchschnittlichen Wohnraum zu beschaffen. (...) Im Berichtsjahr konnten für das Projekt sechs Wohnungen und eine dreigeschossige Liegenschaft gemietet werden. Ein Mietvertrag konnte mit dem städtischen Wohnungsamt, die anderen Mietverträge mit privaten Liegenschaftsverwaltungen abgeschlossen werden. Oft sind diese Wohnungen

in Abbruchliegenschaften oder in Gebäuden, die saniert werden sollen. Dies hat zur Folge, dass die Mietverträge meistens befristet sind und der Wohnraum teilweise an der Grenze der Funktionalität ist. Der positive Aspekt solcher Wohnungen liegt darin, dass die Toleranzgrenzen der Benutzer höher liegen als in «gewöhnlichen» Mietwohnungen.

Die Schlussfolgerungen des Zwischenberichts lesen sich rückblickend wie ein Ausblick auf die Zukunft von Casanostra. So ist die Evaluierung der Wohnfähigkeit der Mieterinnen und Mieter und allenfalls deren Wille, daran zu arbeiten, ein wichtiges, standardisiertes Vermietungskriterium im Verein Casanostra.

Im ersten Versuchsjahr hat sich das Projekt bewährt und etlichen Obdachlosen kurz- oder längerfristig bei der Problemlösung von Lebensschwierigkeiten geholfen. Das Projekt «Begleitetes Wohnen für sozial Benachteiligte» hat die Wohnungsnot in Biel verdeutlicht und mit der grossen Nachfrage Lücken im Bereich Obdach und Wohnen sichtbar werden lassen. (...) Das Grundkonzept hat sich bewährt und eine Weiterentwicklung scheint sehr nötig und auch sinnvoll. Allerdings sind KlientInnen direkt von der Gasse und mit starker Drogenabhängigkeit oft überfordert. So muss die vorausgesetzte Wohnfähigkeit für Schwerstabhängige in Frage gestellt werden. Einige der ausgetretenen MieterInnen sind an dieser ungenügenden Wohnfähigkeit gescheitert. In einigen Fällen gelangen eine Stabilisierung der persönlichen Situation und der grosse Schritt in eine Entzugsklinik. Zwei BewohnerInnen schafften den Sprung in eine nichtbegleitete, normale Wohnsituation.

Auch wenn die verfügbaren Wohnungen rar und dürftig und die Schwerstabhängigen überfordert waren, kam das BIELER TAGBLATT bereits am 15.6.1993 zum Schluss: «Casanostra hat sich bewährt». Und beschreibt in einem Artikel unter diesem kommentierenden Titel die aktuelle Vereinssituation:

Der vor zwei Jahren zur Bekämpfung der Obdachlosigkeit gegründete Verein Casanostra hat seinen festen Platz als Hilfsangebot der Seeländer Metropole gefunden. (...)

Die grosse Nachfrage nach geeignetem Wohnraum und die Sicherstellung der Wohnbegleitung erforderte Mitte 1992 einen Stellenausbau um 50 auf 100 Stellenprozente. Die Stelle teilen sich die beiden Sozialarbeiter Niklaus Liggenstorfer und Fritz Freuler. Nach den bisherigen Erfahrungen ist es Casanostra mit diesem Bestand möglich, rund 25 Obdachlose aufzunehmen und zu begleiten.

Die Männer sind deutlich in der Mehrzahl, weiter macht die Statistik deutlich, dass die Mehrzahl der Bewerberinnen und Bewerber von der Fürsorge unterstützt werden. Zur Zeit der Kontaktaufnahme «wohnten» ein Grossteil von ihnen im Sleep-In oder auf der Gasse. Das Durchschnittsalter liegt bei rund 30 Jahren. Wie Freuler aufzeigte, nehme das Durchschnittsalter rezessionsbedingt zu. So seien letztlich zwei Männer aufgenommen worden, die über 50 Jahre alt seien.

Die Suche nach geeignetem Wohnraum sei sehr zeitintensiv. Kontaktnahmen mit Immobilienverwaltungen seien jetzt zum Teil erfolgreich: Nach anfänglicher Skepsis funktioniere die Zusammenarbeit mit einigen Verwaltungen (meist auswärtige) nun schon recht gut, immerhin bietet Casanostra Mietzinsgarantie.

Aus dem Artikel lässt sich entnehmen: Das schweizweit erstmalige Versuchsprojekt mit zu Beginn lediglich einem Wohnbegleiter ist in der Stadt Biel erfolgsversprechend gestartet und rasch auf Akzeptanz gestossen. Kein Wunder, dass sich der Gemeinderat für eine Fortsetzung ausspricht.

WAS FELIX WOLFFERS, VORSTEHER DES SOZIALAMTS DER STADT BERN UND CO-PRÄSIDENT DER KONFERENZ FÜR SOZIALHILFE (SKOS), ZU CASANOSTRA SAGT:



Mit Casanostra wollte die Stadt Biel auch jenen Personen günstigen und guten Wohnraum zur Verfügung stellen, welche auf dem Wohnungsmarkt oft das Nachsehen haben. Casanostra erfüllt diese Aufgabe seit 25 Jahren in optimaler Weise. Aus den bescheidenen Anfängen ist eine professionelle Organisation entstanden, welche für die Stadt Biel unverzichtbar ist und gesamtschweizerisch als Vorbild dient. Hinter diesem Erfolg stehen hochkompetente und sehr engagierte Mitarbeitende, welche täglich dafür sorgen, dass Wohnraum kein Traum bleibt.



INTERMEZZO

Porträt eines Klienten **Die Alpträume des Herrn S.**

Herr S. ist drogenabhängig und ohne feste Tagesstruktur. Trotzdem erreicht er die meisten Ziele seiner Wohnbegleitung.

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

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

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

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

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

Und dann, Herr S. war sechzehn und interessierte sich für Theater und Kunst, empfing er vom Vater ein Ultimatum: «Ich habe dich angemeldet. In zwei Wochen beginnst du im Auto-Center Nidau deine Lehre als Ersatzteilverkäufer. Wenn du dort nicht hingehst, brauchst du nicht mehr nach Hause zu kommen.»

Schluchzen im Neonlicht

Herr S., sich seiner zu wenig sicher, um sich aufzulehnen und zu wissen, was er vom Leben will, fügt sich. Und er hält durch, beendet die Lehre, obwohl er am dritten Tag seiner Lehrzeit angesichts der zahllosen Ersatzteile im Neonlicht ins Schluchzen ausbricht beim Gedanken, dass dies für die nächsten Jahrzehnte seine Berufstätigkeit sein könnte.

Weil ihm zum Aufstand der Mut fehlt, übt er den Protest gegenüber dem autoritären Vater auf stille Weise: Durch Rückzug in eine randständige Welt, in der er bald mit Drogen in Berührung kommt, anfänglich mit harmlosen Substanzen. Doch um sich selbst zu behaupten, wenigstens in der Szene, schreckt er bald auch vor harten Drogen nicht zurück. Auf diese Weise – seine Weise – bringt er es doch zu etwas.

So erzählt es Herr S. in seiner heutigen Wohnung an der Molzgasse, gemietet bei Casanostra, zu einem Mietzins von 550 Franken zuzüglich Nebenkosten von 180 Franken, plus 490 Franken pro Monat für Wohnbegleitung, weil er sein Leben noch nicht selbständig zu meistern vermag. In der Standortbestimmung zu

seinem Eintritt bei Casanostra, ausgefüllt am 13.7.2009, steht unter dem Kapitel «Ressourcen»:

«Negativ: Suchtmittelabhängigkeit, Antrieb, Verbindlichkeit.

Positiv: offene, kommunikative Person, gute Reflexionsfähigkeit.»

Man merkt es Herrn S. an, dass er ein gelernter Verkäufer ist und gerne mit Menschen spricht. Man merkt ihm auch an, dass er schon einige Therapien durchlaufen hat. Herr S. hat dabei offensichtlich viel über sich gelernt und nachgedacht. Er sagt: «Ich habe meinen Beruf geliebt, den Kontakt zu den Kunden, die positiven Rückmeldungen, wenn ich etwas gut gemacht habe. Und ich habe von meinen Arbeitgebern viele Chancen bekommen, weil sie mich gemocht haben, irgendwie. Darum meinte ich, ich würde immer aufs Neue wieder Chancen erhalten. Bis es zu spät war.»

Doppelleben zwischen Job und Szene

Fast 15 Jahre lang hält Herr S. das Doppelleben zwischen Job und Szene aus, bis es ihn zerreisst – beziehungsweise den Geduldssaden seines letzten Arbeitgebers. Herr S. hatte wieder einmal Geld aus der Geschäftskasse herausgenommen, dafür einen Zettel reingelegt mit der Summe drauf, aber dann nicht, wie auf dem Zettel versprochen, das Geld am Montag wieder zurückerstattet. Das Wochenende ist ihm dazwischengekommen.

Herr S., drogensüchtig, notorischer Ladendieb, ist gut 30 Jahre alt, als er sich in seinem Leben gänzlich verliert. Es folgen Aufenthalte in einer Strafanstalt für kleinere Delikte, dann ein Entzug. Immer wieder scheitert er an sich selbst, vielleicht, weil er eben den Weg des geringsten Widerstands sucht, der in seinem Fall oft heisst: «Abbruch». Sei es eines Drogenentzugs oder eines Arbeitsversuchs.

«Hier», sagt Herr S., «können wir die Geschichte abkürzen.» Er setzt sie an jener Stelle fort, als er erstmals in Kontakt mit Casanostra kam.

Herr S. meldet sich für die Dienstleistung «Begleitetes Wohnen» an, braucht auch eine Wohnung, bemüht sich dann aber nicht wirklich um die Aufnahme. Er zeigt keine Motivation, seine Wohnsituation und Wohnkompetenzen verbessern zu wollen. Als er von Casanostra nicht sofort eine Wohnung angeboten erhält, meldet er sich nicht mehr.

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

Sein Selbstwertgefühl verbessert sich, ebenfalls sein Zustand.

Ziele der Wohnbegleitung

In der heutigen Zielvereinbarung zwischen Herrn S. und Casanostra steht geschrieben:

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

Wie steht es aus Sicht der Sozialarbeiterin um die Zielerreichung?

Herr S. hält den Hygienestandard in seiner Wohnung nach wie vor hoch.

Herr S. hält die Termine mit Casanostra ein, weil er sich an die Sozialarbeiterin gewöhnt hat und ihr vertraut. Andere Termine hingegen, wie beispielsweise bei seinem Psychiater, lässt er platzen, weil sie seinen Alltag durcheinander bringen könnten. Der Alltag ist

geprägt von Kaffeetrinken und Zeitunglesen am Vormittag im Coop-Restaurant und vom Fernsehen am Nachmittag.

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

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

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

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

Aufgezeichnet im Januar 2012





2

Casanostra und die Stadt Biel

Eine vertrauensvolle Beziehung mit Krisen

Den Verein Casanostra gibt es nun seit 25 Jahren. Seit 25 Jahren arbeitet die Organisation für die Stadt Biel. Man könnte auch von einer silbernen Hochzeit sprechen. Seit 2002 wird die Zusammenarbeit in Leistungsverträgen geregelt. Man könnte meinen: Eine stabile Beziehung. Und das war sie mehrheitlich auch, wie sich an vielen Stellen dieses Buches herauslesen lässt. Aber zwischendurch gab es auch Krisen. Und wie im richtigen Beziehungsleben sind die Krisen besonders interessant. Ihnen soll dieses Kapitel gewidmet sein.

25 Jahre sind eine lange Lebensdauer für eine soziale Institution im Fürsorgebereich. Unwägbarkeiten gibt es viele. Auf den Fürsorgedirektionen wechseln die Abteilungsleitenden und die Direktorinnen und Direktoren. Und mit ihnen die politischen Moden. Während Otto Arnold, der in seinem «Konzept für die Wohnungsfürsorge in der Gemeinde Biel» die Notwendigkeit eines «Wohnbetreuers» aufgezeigt hatte, ein Sozialdemokrat war, der seine Fürsorgeaufgaben möglichst gut und umfangreich erfüllen wollte, kam 1992 mit Hans-Rudolf Aerni ein Fürsorgedirektor ins Amt, dem es vor allem ums Kürzen bei den Fürsorgeleistungen ging – er sprach sich gegen eine «Verschwendungs-sucht auf der Fürsorgedirektion» aus, wie er es nannte.

Prompt verschärfte sich der Ton auf der Direktion.

Am 13. September 1993 war eine Besprechung zwischen Casanostra und der Städtischen Fürsorgedirektion anberaunt. Traktandum: Die Vereinssubventionen 1994 und 1995, also die Zukunft des Vereins.

Die Besprechung begann unter ungunstigen Vorzeichen. Die Stadträtin Anna Maria Hofer hatte in einer Interpellation gefordert, der Spardirektor Aerni solle seine Steuererklärungen 1991/92 offenlegen, nachdem bekannt geworden war, dass Aerni in diesen beiden Steuerjahren keine Einkommenssteuern bezahlt hatte. Hofer, für die freie Liste politisierend, galt Aerni als Gesinnungsgenossin von Fritz Freuler und Niklaus Liggenstorfer, den beiden Sozialarbeitern von Casanostra und Mitgliedern des Grünen Bündnisses. In einer Aktennotiz der Fürsorgedirektion lässt sich nachlesen, wie sich diese Vorgeschichte auf den Sitzungsbeginn auswirkte.

Teilnehmer: Herr Fürsorgedirektor Aerni, Herr Wolffers, Herr Stalder (Vertreter der Fürsorgedirektion im Vorstand von Casanostra), Herr Pfarrer Meyer (Präsident Casanostra), Herr Freuler und Herr Liggenstorfer

1. *Herr Aerni begrüsst die Anwesenden und erklärt, dass Casanostra in seiner Fürsorgepolitik Platz habe.*
2. *Herr Aerni verlangt von Herrn Freuler und Herrn Liggenstorfer, dass sie sich vom parlamentarischen Vorstoss von Frau A. M. Hofer bezüglich seiner Steuererklärung 91/92 distanzieren, da ansonsten keine Vertrauensbasis für eine weitere Zusammenarbeit gegeben sei. Herr Freuler und Herr Liggenstorfer erklären, dass sie mit dem Vorstoss von Frau Hofer nichts zu tun haben und dass sie im übrigen in der Lage sind, ihre politische Arbeit von ihrer beruflichen Tätigkeit als Sozialarbeiter für Casanostra zu trennen. Aus diesen Gründen lehnen sie die verlangte Distanzierung ab.*
3. *Herr Aerni fordert daraufhin Herrn Freuler und Herrn Liggenstorfer zum Verlassen der Sitzung auf, was diese tun.»*

Die beiden Sozialarbeiter Freuler und Liggenstorfer hätten sich an dieser Stelle gewünscht, dass Casanostra-Präsident Walter Ernst Meyer ihrem Beispiel folge und die Sitzung verlasse. Doch in seiner Rolle als Pfarrer konnte sich dieser nicht dazu entschliessen, den Konflikt eskalieren zu lassen. Er blieb sitzen – und die Sitzung nahm den weiteren Verlauf, wie ihn der sparsame Fürsorgedirektor diktierte und wie er ebenfalls in der Aktennotiz nachgelesen werden kann.

4. *Bezüglich des Budgets 1994 erklärt Herr Aerni, dass er aufgrund der Vorgaben des Gemeinderats gezwungen sei, bei den Subventionen Kürzungen vorzunehmen. Deshalb habe er Casanostra die verlangte Subvention um Fr. 7200.– auf Fr. 80 000.– gekürzt.*
5. *Herr Aerni begrüsst die Bestrebung von Casanostra, die beiden Sozialarbeiter von administrativen Aufgaben durch die Einstellung einer Sekretärin/eines Sekretärs zu entlasten. Dies stimme mit der Philosophie der Städtischen Fürsorgedirektion überein.*
6. *Herr Aerni wünscht sich, dass Casanostra sein Büro ins Wohnungamt verlegt, wo zurzeit ein Büro freisteht. Dies einerseits, weil er das bisherige Büro von Casanostra als zusätzliches Sitzungszimmer benötigt und andererseits, weil ihm die Präsenz von Herrn Freuler und Herrn Liggenstorfer in der Städtischen Fürsorgedirektion Unwohlsein bereitet.*

Herr Meyer erklärt, dass Casanostra zu einem solchen Bürowechsel bereit sei, weist aber darauf hin, dass das neue Büro wesentlich kleiner und dunkler ist, wodurch eine andere Möblierung nötig werde, was wiederum zusätzliche Kosten verursache.

Herr Aerni schliesst aus, dass die Städtische Fürsorgedirektion diese Kosten ganz oder teilweise übernehmen kann. Allenfalls liesse sich über die Städtische Einkaufszentrale, Herr Jauch, eine günstige Lösung finden.



Tauschgeschäft gegen Bauland im Jahr 2002:
Casanostra-Liegenschaft an der Mettstrasse.



Direkt am Bahngleis:
*Casanostra hat bei den SBB
eine Lärmschutzwand erwirkt.*



Gepflegte Umgebung:
Der Hauswart von Casanostra sorgt für Ordnung.

Noch während die Punkte 4 und 6 verhandelt wurden, beriefen die beiden ausgeschlossenen Sozialarbeiter telefonisch eine Medienkonferenz ein, um ihren Ärger loszuwerden und das Vorgefallene an die Öffentlichkeit zu tragen. Sie fanden Gehör. «Et la démocratie?», wird am nächsten Tag das Journal du Jura besorgt fragen, in grossen Lettern und in einer kritischen Anspielung auf den Erpressungsversuch durch den Fürsorgedirektor.

Casanostra-Präsident Walter Ernst Meyer seinerseits sah Unheil auf den Verein zukommen, das er abwenden wollte. Bereits wenige Stunden nach dem Sitzungsklat und noch vor der Medienberichterstattung griff er in die Tasten, um in einem persönlichen Schreiben an Gemeinderat Aerni die Wogen zu glätten.

Audienz Casanostra vom heutigen Tag

Sehr geehrter Herr Direktor,

erlauben Sie mir, auf unsere Audienz von heute morgen zurückzukommen. Der Rauswurf unserer Sozialarbeiter hat natürlich Staub aufgewirbelt und kann von den Herren Liggenstorfer und Freuler nicht einfach hingegenommen werden. Beide empfinden ihn als eine politische Bevormundung und nahezu als Erpressung. Anschliessend an unsere m. E. sehr konstruktive und für mich und Casanostra ermutigende Aussprache (die ja mit dankenswerter Weise grosser Sachlichkeit Ihrerseits vonstatten ging), habe ich sofort den Kontakt mit unseren Sozialarbeitern gesucht und sie begreiflicherweise in empörter Haltung vorgefunden. Ich muss ihrer Empörung insofern Recht geben, als sie sich ja zu einem sachlichen Gespräch über unsere Institution eingefunden hatten und sich urplötzlich zu persönlichen und in ihren Augen zudem vor allem politischen Stellungnahmen gedrängt sahen. Auch ich erlebte Ihre Fragen an sie als inquisitorisch und fragte mich, inwiefern unsere institutionellen Probleme mit den

persönlichen und politischen zusammengesehen werden müssen. Mir scheint, dass unsere institutionellen Absprachen völlig unabhängig von der Vertrauensfrage Ihnen gegenüber sein und bleiben müssen. Deshalb hatte ich mit Ihrem Vorgehen, bei allem persönlichen und menschlichen Verständnis für Ihre angefochtene Situation, grosse Mühe. Das will und kann ich Ihnen nicht verhehlen. Umso mehr, als sich daraus nun eine neue ungute Situation zu entwickeln beginnt.

Trotz Abraten meinerseits haben sich die Herren Liggenstorfer und Freuler dazu entschlossen, mit dem Vorfall an die Öffentlichkeit zu gehen, da es sich in dieser Sache nicht um Casanostra, sondern um politische und menschliche Diskriminierung an und für sich handle. Meine Meinung war, dass wir jetzt nicht noch mehr Staub aufwirbeln und direkt mit Ihnen Kontakt aufnehmen sollten, um unsere Beziehungen zu klären. Dies um weitere Vermischungen von formellen und informellen Aspekten – insbesondere in der Öffentlichkeit – zu vermeiden. Ich würde es sehr bedauern, wenn unsere Institutionen unter entfesselten, nicht wieder beilegbaren Spannungen zu leiden hätten. Nun sind wir so verblieben, dass ich an meinem, die beiden an ihrem Standpunkt festhalten. Verbieten kann ich ihnen ihr Vorhaben nicht, da ich ihnen weder persönlich noch politisch etwas vorzuschreiben habe, und da es meines Erachtens die sachliche Ebene nicht tangiert. (...)

Soviel zu Ihrer Information. Ganz persönlich bedaure ich ausserordentlich, dass unser erster Kontakt in öffentlichen Dingen unter so stürmischen Vorzeichen stehen musste und hoffe sehr auf eine Lösung des Konflikts und aufs gute Einvernehmen.

Mit vorzüglicher Hochachtung und freundlichen Grüssen

Ihr Walter E. Meyer

Im Rückblick lässt sich erahnen, dass es ein guter Schachzug war, einen Pfarrer an die Spitze von Casanostra zu berufen und seine Autorität und Diplomatie für den noch wenig gefestigten Verein zu nützen.

Überhaupt war die geistliche Unterstützung besonders wichtig in den Anfängen von Casanostra. Sowohl die evangelisch-reformierte als auch die römisch-katholische Kirchgemeinde unterstützten den Verein Casanostra von Beginn an mit Subventionen. Die kirchliche Nächstenliebe fand ihre Entsprechung im ethischen Bestreben, die Menschen vor Obdachlosigkeit und Armut zu schützen.

Der evangelisch-reformierte Pfarrer Meyer engagierte sich nicht weniger als 20 Jahre bis 2010 als Präsident des Vereins und prägte mit der Präambel des Leitbildes dessen ethisches Fundament.

Bis heute lautet die Präambel im Leitbild wie folgt:

Wir sind dem Schutz der Menschenwürde und den Menschenrechten verpflichtet. Wir setzen uns ein für das Recht auf menschenwürdiges Wohnen, wenn Menschen nicht selber in der Lage dazu sind, dieses Recht wahrzunehmen. In unserer Arbeit nehmen wir eine politische Verantwortung wahr, die sich aus den gesetzlichen Bestimmungen des Bundes ergibt, des Kantons Bern und der Stadt Biel.

Die denkwürdige Besprechung zwischen Fürsorgedirektion und Casanostra vom 13. September 1993 blieb nicht ohne Folgen. Casanostra machte plötzlich Schlagzeilen, der Bekanntheitsgrad stieg, gerade auch im politischen Milieu. Im Bieler Stadtrat wie im kantonal-bernischen Grossen Rat wurden Motionen eingereicht, die sich mit dem «Amtsmissbrauch» von Hans-Rudolf Aerni auseinandersetzten. «Seit wann werden städtische Subventionen an persönliche Gefälligkeitsleistungen geknüpft?», fragte der SP-Vertreter und Interpellant Balz Oberle im Bieler Stadtrat.

Aerni wiederum sah sich am 21. September 1993 unter dem politischen Druck zu einer Stellungnahme in Form eines Pressecommuniqués

unter der selbstredenden Überschrift: «H.-R. Aerni bedauert und präzisiert» genötigt.

Im Falle, dass sich herausstellen sollte, dass ich mit meiner konsequenten Haltung gegenüber den Herren Liggerstorfer und Freuler, Mitglieder der Partei des Grünen Bündnis, einen juristischen Fehler begangen hätte, würde ich dies selbstverständlich bedauern.

Während die Affäre Aerni bald ad acta gelegt war, führten die Subventionskürzungen und der vom Fürsorgedirektor veranlasste Umzug der Geschäftsstelle mit den damit verbundenen Möbelbeschaffungen zu einem finanziellen Engpass im noch jungen Verein Casanostra, wie dem Jahresbericht 1993 zu entnehmen ist. Die Liquidität betrug zum Jahresende gerade mal 3000 Franken, während der Umsatz um ein Drittel auf 265 000 Franken gewachsen war – aufgrund stetig steigender Nachfrage nach der Dienstleistung «Begleitetes Wohnen». Der Geschäftsleiter Freuler fürchtete um die Zahlungsfähigkeit des Vereins und hielt im Jahresbericht fest:

Die bereits erfolgten Subventionskürzungen der Gemeinde Biel (Fr. 7200.-), die zu erwartenden Mindereinnahmen bei den Kirchgemeinden (Fr. 3000.-) und der budgetierte Mehraufwand (Fr. 81 110.-) erhöhen das Defizit auf über Fr. 18 000.-. Der Verein versucht, diesen Betrag zusätzlich zu den bereits budgetierten Fr. 12 000.- Spenden über weitere Eigenleistungen zu finanzieren.

Ende 1993, nur zwei Jahre nach seiner politisch initiierten Gründung, stand Casanostra unter politischem Druck und das Wasser bis zum Hals.

In der Folge musste der Verein immer wieder um seine Subventionen fürchten, wie andere soziale und kulturelle Institutionen auch. In der Altjahreswoche 2005 beispielsweise traf auf der praktisch

verwaisten Geschäftsstelle von Casanostra per Einschreiben ein Brief ein, den die Vereinsverantwortlichen nicht so schnell vergessen sollten. Absender: Pierre-Yves Moeschler, damaliger Vorsteher der städtischen Bildungs-, Sozial- und Kulturdirektion. Inhalt: Kündigung des Leistungsvertrags zwischen der Stadt Biel und Casanostra per Ende 2005. Umstände: Aus heiterem Himmel.

Darauf reagierten der Präsident Walter Meyer und der Geschäftsführer Fritz Freuler mit folgendem Antwortschreiben:

Mit grossem Erstaunen haben wir Ihr eingeschriebenes Kündigungsschreiben am 27.12.2005 in Empfang genommen. Nach Rücksprache in unseren Vereinsgremien nehmen wir dazu wie folgt Stellung:

Der Leistungsvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Biel und Casanostra, der im August 2003 von Stadt- und Gemeinderat als beispielhaft und unbestritten verabschiedet wurde, regelt wesentliche konzeptionelle und wirtschaftliche Elemente, die für unseren Verein existenzieller Natur sind. Casanostra bewirtschaftet rund 80 Wohnungen, davon 52 in seinem Eigentum, und benötigt daher eine klare betriebswirtschaftliche Strategie, die sowohl die Finanzierung der Vermögenswerte sichert als auch die Dienstleistungen für den Service Public vertritt. In Kenntnis dieser Sachlage, haben die Parteien die Vertragsdauer unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf drei Jahre (Art. 7.1.) festgelegt.

Unser Erstaunen wird noch grösser, wenn wir bedenken, dass Sie uns im 2005 eine professionelle, gute Arbeit attestierten und Sie uns vor vier Monaten angefragt haben, ob wir für die Stadt Biel zusätzliche Aufgaben übernehmen könnten. Auf unser wohlwollendes Antwortschreiben vom 21.9.2005 erhalten wir nun als nächsten offiziellen Akt die Kündigung des Leistungsvertrages?!

Im weiteren Schreiben legen der Präsident und der Geschäftsführer dar, dass die materiellen Voraussetzungen für die Kündigung des

Leistungsvertrags nicht gegeben seien. Sie bitten den Gemeinderat dringend, die Kündigung zurückzuziehen und stattdessen die zuvor angekündigten Gespräche über eine Erweiterung des Leistungsvertrags aufzunehmen.

Tatsächlich kommt es im Jahr 2006 zu Verhandlungen, die in einem neuen Leistungsvertrag zum Begleiteten Wohnen münden, und ein Jahr später einigen sich die beiden Vertragsparteien darauf, den Vertrag zu erweitern respektive den sogenannten Notwohnungsvertrag zu ergänzen.

Seither ist Casanostra von der Stadt Biel in immer wieder erneuerten Leistungsverträgen dazu beauftragt, Menschen und insbesondere Familien, die obdachlos zu werden drohen, eine möblierte Notunterkunft zur Verfügung zu stellen. Ein Angebot, welches beispielsweise der Flüchtlingsfamilie T. zugutekam (siehe nächstes Intermezzo).

WAS BARBARA SCHWICKERT, GEMEINDERÄTIN DER STADT BIEL, ZU CASANOISTRA SAGT:



Als grüne Baudirektorin der Stadt Biel liegen mir zwei Ansprüche des Vereins Casanostra besonders am Herzen. Erstens die soziale Aktivität rund um die Obdachsicherung und Wohnraumsicherung für unsere armutsbetroffenen und armutsgefährdeten Bürgerinnen und Bürger. Und zweitens die äusserst ökologische Haltung des Vereins seit seiner Gründung. Diese Haltung zeigt sich bei den Hausbesuchen der Mitarbeitenden mit Velo und öffentlichem Verkehr; bei den kürzlich renovierten Liegenschaften, die teilweise mit Solaranlage ausgestattet sind und in denen die Energieeffizienz einen grossen Stellenwert hat; oder auch beim Strom aus erneuerbaren Energien, den Casanostra seit Jahren für alle seine gemieteten Wohnungen vom Energie Service Biel bezieht.



INTERMEZZO

Porträt einer Klientenfamilie **Flüchtlingsfamilie auf schmalem Grat**

Einer Mutter und ihren drei Kindern droht die Obdachlosigkeit. Im letzten Moment kommt sie in einer Notwohnung von Casanostra unter. Doch damit sind 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 den Füßen 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 Jahren 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.

Urs Enz, 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 Enz

bei der Wohnungsübergabe an Frau T. eher ein ungutes Gefühl. Weil der strenge Vermieter im selben Haus wohnt wie die Familie T., schien ihm der Konflikt vorprogrammiert.

Doch weder Frau T. noch ihr Sozialarbeiter wären bei der Wohnungssuche in der Lage gewesen, wählerisch sein zu können. 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 Auffangstation in Basel. Dort steckte man Frau T. nach einigen Tagen einen handgeschriebenen Zettel in die Hand, auf dem man ihr eher schlecht als recht beschrieben hatte, wie sie im fremden Land in ihr erstes Asylzentrum gelangen sollte: gelegen in Hondrich, oberhalb von Spiez, weit ab von allem.

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 Brugg und von dort dann schon bald ins Bözingenmoos, wo Frau T. 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. Schon hier gab es regelmässig Reklamationen. Beim ältesten Sohn war inzwischen Autismus diagnostiziert worden, eine Krankheit, welche das nach schweizerischen Massstäben gesittete 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, die ihr zur Seite stand, fruchtete nichts. Als Frau T. und ihren Kindern die Obdachlosigkeit drohte, vermittelte ein Mitarbeiter der städtischen Abteilung Erwachsenen- und Kinderschutz die Familie an Casanostra – kurz bevor sie definitiv auf der Strasse gestanden wäre.

Für solche Fälle hält der Verein für Wohnhilfe 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 über Nacht Unterschlupf in einer Casanostra-Liegenschaft, in einer zu diesem Zweck möblierten Familien-Notwohnung an der Molzgasse.

«Ein Stein fiel mir vom Herzen», sagt Frau T.

Frau T. verhielt sich im Umgang mit dem Sozialarbeiter von Casanostra stets 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 Casanostra fast die Zähne aus am Bieler Wohnungsmarkt. «Es gab zwar viele freie, aber meist teurere Wohnungen mit vielen Interessenten dafür, die zudem meist in der Lage waren, ein Mietzinsdepot zu leisten. Und so standen die Chancen von Frau T. schlecht.»

Zweimal schien ein Mietverhältnis zu Stande zu kommen – bevor eine Nachfrage bei der vorletzten Liegenschaftsverwaltung von Frau T. den Vermieter doch noch umstimmte. Es war zum Verzweifeln. Je näher das Fristende der Notwohnung 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 zufrieden: Die Schulwege sind kurz, die Busstation nicht weit und in der Nachbarschaft wohnt sogar eine befreundete Familie.

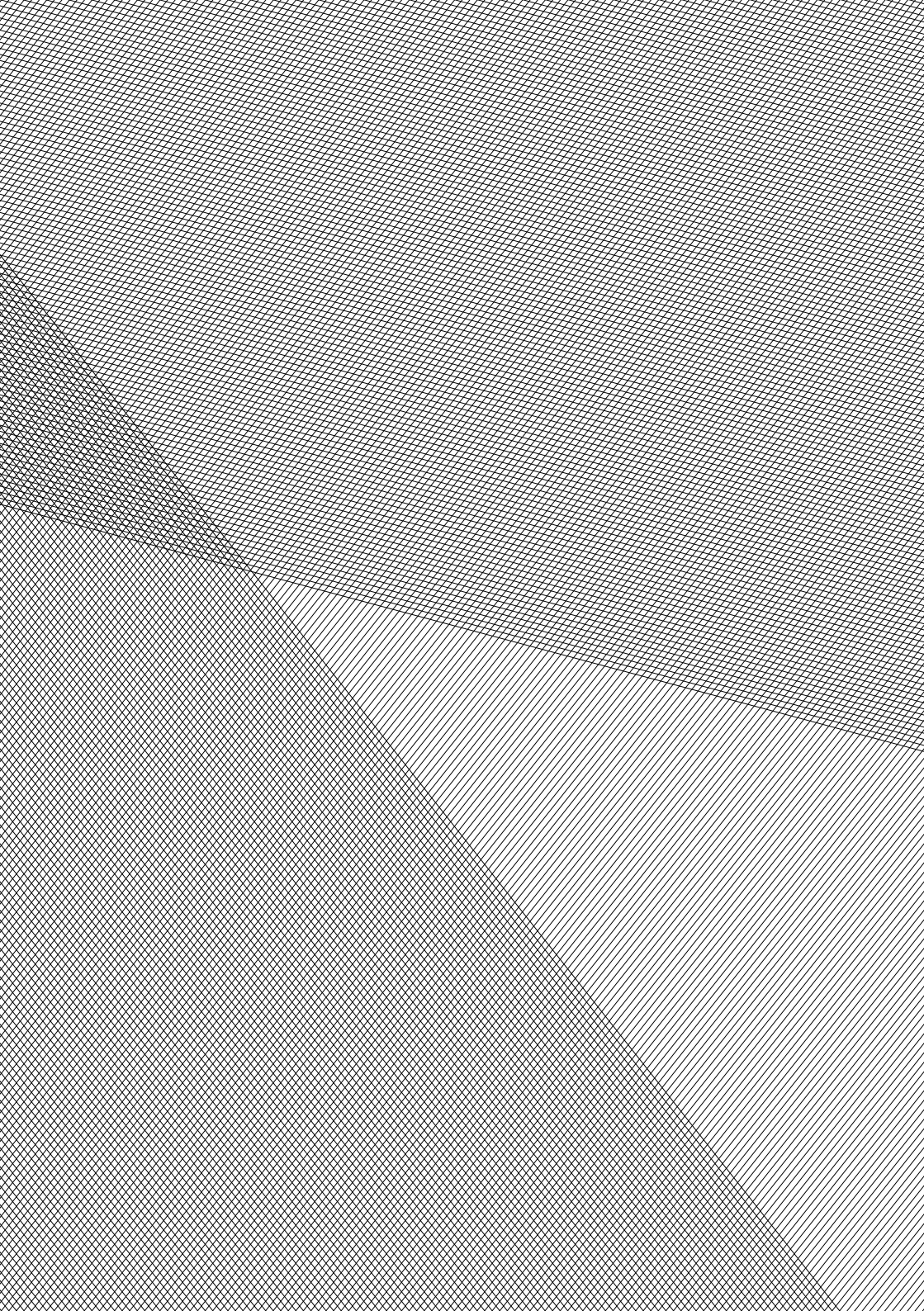
Seit sie den Mietvertrag unterschrieben in der Hand hat, kann Frau T. nachts wieder schlafen. Nach 18 Monaten, während derer die Wohnungssuche mit all den unzähligen Bewerbungen, Besichtigungen und Vorstellungsgesprächen sie fast aufgerieben hat, findet sie endlich zur Ruhe. Sie will den Deutschkurs 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, realistischere eher in der Altenpflege, einer Tätigkeit, die sie auch sehr gerne ausüben möchte. Und auch die künftige Berufsbildung ihrer Kinder ist ihr ein 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 Enz 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 im Oktober 2014



3

Wohnen und Sozialarbeit

Der Schlüssel zum Erfolg

Als Arbeitskräfte, die Gutes tun und die Armut bekämpfen wollen, stellen sich die Mitarbeitenden von Casanostra an ihren jährlichen Team-Retraiten immer wieder die Frage: Tun wir für die Armutsbekämpfung das Richtige? Und tun wir das Richtige auf die richtige Weise, also effizient und effektiv?

Diese Fragen stehen nicht in einem luftleeren Raum, sondern eingebettet in einen zeitgenössischen Diskurs zu Armutsfragen.

Da wäre einmal die Abwägung zwischen Objekthilfe und Subjekthilfe in der Armutsbekämpfung. Objekthilfen sind Massnahmen und Beiträge der öffentlichen Hand für zweckgebundene Investitionen mit nachhaltiger Wirkung, wie beispielsweise die Kostenmiete. Im Gegensatz dazu sind Subjekthilfen Beiträge wie Mietzinszuschüsse nach dem Prinzip «à fonds perdu», dafür mit sofortiger Wirkung.

Indem der Verein gemeinnützigen Wohnraum bietet, leistet er auf der Basis der Kostenmiete einen nachhaltigen Beitrag zur Armutsprävention. Die Wohnbegleitung wiederum versucht die Wohnfähigkeit der Klientinnen und Klienten zu verbessern. Dabei handelt es sich um eine ergänzende nichtmonetäre Dienstleistung, die Casanostra erbringt, und den Verein von den klassischen Wohnbaugenossenschaften unterscheidet.

Dass sowohl die Subjekthilfe wie die Objekthilfe ihre Vorzüge haben, legt eine Studie der Wohnbaugenossenschaften Schweiz dar, publiziert im Juni 2015.

Die öffentliche Hand hat verschiedene Mittel, um bezahlbaren Wohnraum zu fördern. Mit der Objekthilfe kann sie gemeinnützige Bauträger dabei unterstützen, preisgünstigen Wohnraum anzubieten.

Bei der Subjekthilfe werden Wohnungszuschüsse direkt an Haushalte mit geringem Einkommen ausbezahlt, sodass sich diese auf dem Markt eine angemessene Wohnung leisten können.

Für die Subjekthilfe sprechen vor allem ihre hohe Treffsicherheit und der allgemeine Rechtsanspruch: Die finanziellen Zuschüsse können gezielt allen Haushalten ausbezahlt werden, die anspruchsberechtigt sind. Jedoch birgt die Subjekthilfe, insbesondere in angespannten Märkten, die Gefahr eines allgemeinen Preisanstiegs. Denn die Ausrichtung von Mietzinszuschüssen bewirkt auch eine Erhöhung der Zahlungsbereitschaft. In diesem Fall dient die Subjekthilfe zumindest teilweise der blossen Abfederung überteuerter Mieten und der Verbesserung der Renditen der Wohnungsanbieter.

Die Objekthilfe hat den grossen Vorteil, dass sie nachhaltig wirkt. Die erstellten Wohnungen bleiben auf Dauer preiswert. Auch ist ab einem gewissen Umfang eine Preisdämpfung im Markt zu erwarten. Ein Nachteil der Objekthilfe ist, dass ihre Breitenwirkung beschränkt ist. Da die Nachfrage nach preisgünstigem Wohnraum meist das Angebot übersteigt, stellt sich die Frage nach der gerechten Verteilung der objektgeförderten Wohnungen. Für gezielt verbilligte Wohnungen gelten deshalb strikte Einkommens- und Vermögenslimiten sowie Belegungsvorschriften. Daneben reguliert sich der gemeinnützige Sektor weitgehend selbst. Mehr als zwei Drittel der gemeinnützigen Wohnungen unterliegen Belegungsvorschriften. Die meisten gemeinnützigen Bauträger haben sich zudem statutarisch verpflichtet, ihre Wohnungen an bestimmte Zielgruppen wie Familien, wirtschaftlich schwächere Haushalte oder ältere Menschen zu vermieten.

Je grösser die Wohnungsnot, desto wichtiger wird die Objekthilfe im Vergleich zur Subjekthilfe, lässt sich aus der zitierten Studie folgern.

Ein Befund, der durchs Forschungsprojekt im Rahmen des Nationalen Programms zur Prävention und Bekämpfung von Armut in der Schweiz bestätigt wird.

Das langfristigere, aber effizientere Mittel gegen den von allen befragten Expertinnen und Experten festgestellten Mangel an verfügbarem günstigem Wohnraum ist die Objekthilfe. Die Befragten waren sich einig, dass die Förderung des günstigen Wohnungsbaus eine Aufgabe des Staates sei. Objekthilfe in verschiedenen Formen wird auf allen drei staatlichen Ebenen praktiziert, aber offenbar nicht genug, denn es fehlt noch immer an genügend bezahlbarem Wohnraum für armutsbetroffene Menschen und Menschen in prekären Lebenslagen. Der auf Bundesebene im März 2015 beschlossene Eventualkredit für den gemeinnützigen Wohnungsbau kann zur Entschärfung der Situation beitragen, sofern dabei darauf geachtet wird, dass nicht nur günstiger Wohnraum für mittelständische Haushalte, sondern auch für Haushalte von armutsbetroffenen Menschen und Menschen in prekären Lebenslagen geschaffen wird.

Die Objekthilfe kombiniert mit Sozialarbeit ist zur Bekämpfung ausgrenzender Folgen von Armut dann wirkungsvoll, wenn die Wohnungen auch wirklich bedürftigen Menschen zur Verfügung gestellt werden. Dies versucht Casanostra sicherzustellen, indem vom Verein nur eine Wohnung bekommen kann, wer über ein bescheidenes steuerbares Einkommen und Vermögen verfügt. Zudem gilt eine Mindestbelegungsquote: Eine Wohnung darf mit höchstens einer Person weniger belegt sein, als die Wohnung Zimmer hat.

Mit seiner Strategie, Wohnraum zu erwerben, nimmt Casanostra als einzige Institution des Begleiteten Wohnens für die sozial Schwächsten die Objekthilfe durch Bund und Kanton in Anspruch. Und schafft



Utensilien der Freizeitgestaltung:

Die Selbstbeschäftigung fällt nicht immer gleich leicht.



Trend zum Ein-Personen-Haushalt: Meist lebt es sich allein einfacher als zu zweit.



Unterschiedliche Perspektiven:

Manche Klientinnen und Klienten bleiben 6 Monate, andere länger als 10 Jahre in einer Casanostra-Wohnung.

somit ein langfristig günstiges Wohnangebot für Klientinnen und Klienten, im Dienst der Öffentlichen Hand.

Wie wichtig es sein kann, mit der «Hilfe zur Selbsthilfe» beim Wohnen anzusetzen, wie Casanostra es tut, hat Caritas im Jahr 2014 in einer Studie namens «Wohnen und Armut» herausgearbeitet. Und darin die Frage «Warum wohnen?» wie folgt beantwortet:

Wohnen ist dasjenige Grundbedürfnis, das am stärksten über unsere Zufriedenheit, Lebensqualität und Würde mitentscheidet. Wie und wo wir wohnen, dies prägt unsere gesamte Lebenssituation. Eine Wohnung bietet Schutz und Geborgenheit. Sie ist gleichzeitig Rückzugsort und Treffpunkt. Im Wohnumfeld gestalten wir unser Leben und pflegen wir unsere sozialen Kontakte. Unsere Kinder besuchen den Kindergarten und die Schule im Quartier, schlagen Wurzeln und identifizieren sich mit ihrem Wohnort. Zwischen Nachbarn entwickeln sich Beziehungen. Man unterstützt sich gegenseitig bei Krankheiten oder übernimmt vielleicht sogar die Pflege für ältere Menschen. Unsere Wohnung, unser Wohnort, ist der Dreh- und Angelpunkt unserer Lebenssituation.

Die Versorgung mit gutem Wohnraum ist deshalb zentral. Nicht alle Menschen in der Schweiz leben aber in angemessenen Wohnsituationen. Wo und wie wir wohnen, wird hauptsächlich von unseren finanziellen Ressourcen bestimmt. Im Wettbewerb um guten Wohnraum in attraktiven Wohnumfeldern geraten armutsbetroffene Menschen zunehmend in prekäre Lebenslagen und werden ausgegrenzt.

(...) Unterversorgung im Bereich Wohnen wirkt weit über die materiellen Missstände hinaus und schränkt die Möglichkeiten zur gesellschaftlichen Teilhabe stark ein. Sie kann die Gesundheit nachhaltig gefährden, familiäre Konflikte begünstigen und soziale Integration im Wohnumfeld verunmöglichen. Sie ist ein zentrales Puzzleteil im Sog der Armut.

Wie es um die Unterversorgung im Bereich Wohnen in der Schweiz steht, ist Gegenstand einer Studie der Schweizerischen Konferenz für Sozialhilfe (SKOS) und der Fachhochschule Nordwestschweiz, deren Schlussbericht am 11. Januar 2016 im Rahmen des «Nationalen Programms zur Prävention und Bekämpfung der Armut in der Schweiz» erschienen ist.

Die wichtigsten quantitativen Resultate lassen sich in acht Punkten zusammenfassen.

1. **Gesamtwohnversorgung:** 83,5 % der armutsbetroffenen Haushalte, 57,1 % der armutsgefährdeten Haushalte und als Referenzgrösse 20,8 % aller Haushalte in der Schweiz sind wohnunversorgt. Armut hat also einen direkten Einfluss auf die Wohnversorgung von Schweizer Haushalten. Ein knappes Viertel der Armutsbetroffenen weist in zwei oder drei der folgenden Wohndimensionen gleichzeitig eine Unterversorgung auf.
2. **Wohnkosten:** Hauptproblem der Wohnunversorgung sind die zu hohen Wohnkosten. 82 % der Armutsbetroffenen und 48,9 % der Armutsgefährdeten leben in einer im Vergleich zu Ihrem Bruttoeinkommen zu teuren Wohnung. (...)
3. **Wohnungsgrösse:** 12,6 % der Armutsbetroffenen und 8 % der Personen in prekärer Lebenslage leben in zu kleinen Wohnungen. Die Unterversorgung in dieser Dimension ist allerdings deutlich tiefer als bei den Wohnkosten. Einzige Ausnahme bilden Personen aus Drittstaaten (ohne Berücksichtigung ihrer Einkommenssituation). Für sie ist die Wohnungsgrösse mit 23 Prozent das Hauptproblem der Wohnunversorgung, während ihre Unterversorgung bei den Wohnkosten bei 20,2 Prozent liegt.
4. **Wohnqualität:** 7,5 % der armutsbetroffenen und 7 % der armutsgefährdeten Menschen bewohnen Wohnraum von schlechter Qualität.

5. **Wohnlage:** *Armutsbetroffene sind mit 12,4 % und Armutsgefährdete mit 11,5 % überdurchschnittlich oft von einer Unterversorgung in dieser stark unter dem Aspekt der gesellschaftlichen Teilhabe gemessenen Dimension betroffen.*
6. **Entwicklungstendenzen:** *Die Wohnunterversorgung von armutsbetroffenen und armutsgefährdeten Haushalten hat zwischen 2007 und 2012 nicht zugenommen. Tendenziell haben 2012 etwas mehr Haushalte genug Platz im Vergleich zu 2007, dafür sind mehr von einer ungenügenden Wohnlage betroffen. Innerhalb der letzten sieben Jahre kann aber eine Verschärfung der Situation für Haushalte mit einem Einkommen unter dem Existenzminimum, die in kleineren städtischen Gebieten leben, festgestellt werden.*
7. **Räumliche Verteilung:** *Wohnunterversorgung ist ein urbanes Phänomen. Knapp 30 Prozent der Haushalte, die in dicht besiedelten Gebieten wohnen, sind wohnunterversorgt. In ländlichen Gebieten sind lediglich 18 Prozent der Haushalte ungenügend wohnversorgt. Deutliche Unterschiede sind auch zwischen verschiedenen Grossregionen zu beobachten. So weisen das Tessin, die Genferseeregion und der Grossraum Zürich überdurchschnittlich hohe Werte bei der Gesamtwohnunterversorgung auf, während Regionen wie die Ostschweiz oder das Mittelland deutlich besser abschneiden. Auch hier ist die wichtigste Dimension der Wohnunterversorgung die zu hohe Belastung durch die Wohnkosten.*
8. **Risikogruppen:** *Besonders von Wohnunterversorgung betroffene Risikogruppen sind Alleinstehende unter 65 Jahren mit einem Anteil von 31,2 Prozent und Alleinerziehende mit einem Anteil von 37,4 Prozent. Paarhaushalte und Zweielternfamilien mit Kindern sind hingegen meist gut versorgt. Deutlich häufiger sind Ausländerhaushalte als Schweizer Haushalte von Wohnunterversorgung betroffen. 42,8 Prozent der Drittstaaten-Haushalte, in denen alle Erwachsene weder in der Schweiz noch in einem EU25-Staat geboren sind, sind unterversorgt. Schweizer*

Haushalte weisen demgegenüber eine Quote von 17,9 Prozent aus. Bei den Haushalten ausländischer Herkunft tragen die beengten Wohnverhältnisse mit 23 Prozent und die hohen Wohnkosten mit 20 Prozent zur Unterversorgung bei. Auch Altersrentnerinnen und -rentner sind überdurchschnittlich oft wohnunterversorgt. Sie weisen eine Unterversorgungsquote von 38,9 Prozent auf, die in den meisten Fällen (30,5 Prozent) auf die zu hohen Wohnkosten im Vergleich zum Einkommen zurückzuführen ist.

Weil Armut und Wohnen in einer starken Wechselwirkung stehen, ist Sozialarbeit, die beim Wohnen ansetzt, besonders wirkungsvoll. Dieses Postulat von Caritas bestätigt eine wissenschaftliche Studie der ETH Zürich, die wie die soeben zitierte Studie ebenfalls im Jahr 2016 sowie im Rahmen des «Nationalen Programms zur Prävention und Bekämpfung der Armut in der Schweiz» erschienen ist.

Günstiger Wohnraum in der Schweiz wird vor allem in Städten und Orten mit stark angespanntem Wohnungsmarkt immer knapper. (...) Wenn Sanierungs- und (Ersatz-)neubauprojekten kein dezidiert sozialverträgliches Programm zugrunde liegt, sind die Mieten für Personen mit geringem Einkommen meist nicht mehr bezahlbar. Bei den bestehenden günstigen Angeboten ist die Nachfrage meist so hoch, dass Personengruppen, die auf dem freien Wohnungsmarkt benachteiligt sind, kaum eine Chance haben eine Wohnung zu finden.

Besonders gravierend ist die Situation für armutsgefährdete und -betroffene Menschen. Zu den Risikogruppen gehören insbesondere alleinerziehende Elternteile mit Kindern, Familien mit geringem oder unregelmässigem Erwerbseinkommen, insbesondere MigrantInnen, die wegen ihres Namens oder Phänotyps (implizite oder explizite) Diskriminierungserfahrungen machen, working poor, Langzeitarbeitslose, ältere Menschen oder Behinderte mit geringen Renten, Menschen in komplexen gesundheitlichen, psychosozialen/posttraumatischen

und finanziellen Belastungssituationen, Asylsuchende und sans papiers, aber auch Menschen, die mit einer Suchtproblematik konfrontiert sind oder nach einem geschlossenen Strafvollzug in der Gesellschaft wieder neu Fuss fassen müssen.

Was bedeutet es aus wissenschaftlicher Sicht, wenn die Wohnungssituation prekär ist? Auch dazu äussert sich die ETH-Studie zur Armutsbekämpfung:

Wohnen ist ein existentielles menschliches Bedürfnis. Eine Wohnung, einen eigenen Raum zu haben ist grundlegend wichtig, um sich geschützt zu fühlen, um Privatsphäre, Regeneration und Reproduktion zu ermöglichen und sich den anspruchsvollen Herausforderungen der heutigen Welt zu stellen. (...) Eine sichere und zufriedenstellende Wohnsituation ist Grundlage für die soziale Integration und das Wohlbefinden im Alltag, in der Arbeitswelt, Schule und Bildung wie auch bei der Gestaltung von Sozialkontakten allgemein. Neben politisch-strategischen, strukturellen Instrumenten zur Förderung von günstigem Wohnraum (wie raumplanerischen Interventionen, wohnpolitischen Vorstössen und Gesetzen, individuellen Wohnbeihilfen und Subventionierungen von Wohnungen auf kommunaler, kantonaler und Bundesebene) spielen für die Betroffenen gerade auch die nicht-monetären Dienstleistungen im Wohnbereich eine wichtige Rolle.

Als nicht-monetäre Dienstleistungen gelten beispielsweise auch die Wohnbegleitungen von Casanostra. Doch tut Casanostra damit auch das Richtige? Auch diese Frage beantwortet die ETH-Studie, indem sie ausführt, welche Art nicht-monetärer Dienstleistungen besonders wirkungsvoll ist.

Das Spektrum ihrer möglichen Unterstützungsangebote und -strategien ist dabei breit. Dazu gehören zum einen individuelle Hilfeleistungen

an Wohnungssuchende oder von Wohnungsverlust bedrohte Personen wie Wohnungsvermittlung, Wohnungssicherung (auch über indirekte finanzielle Instrumente wie Mietzinsgarantien), Unterstützung bei der Wohnintegration sowie Wohnbegleitung und -betreuung, Regelung von Krisensituationen und Delogierungsprävention, mietrechtliche Beratungen wie auch die Akquisition und Vermietung von preisgünstigem Wohnraum. Zum anderen spielt die Lobby-, Vermittlungs- und Vernetzungsarbeit mit der Vermieterseite und in der Öffentlichkeit eine wichtige Rolle, wie etwa die Kontaktpflege zu Liegenschaftsverwaltungen und Baugenossenschaften, die Sensibilisierung und Förderung von Vertrauen bei EigentümerInnen und Hauswarten sowie die Zusammenarbeit mit Gemeinden, Behörden, lokalen Wirtschaftsvertretern, Sozialdiensten und anderen sozialen Fachstellen. (...) Diese verschiedenen bestehenden Dienstleistungen stellen insgesamt hingegen gewissermassen «einen Tropfen auf den heissen Stein» dar. Der Bedarf ist meist viel grösser, als es die Anbietenden abzudecken vermögen.

In Bezug auf Casanostra lassen sich daraus zwei Feststellungen treffen: Die Angebotslücke, die der Verein in seinen Jahresberichten immer wieder geltend macht, ist von diesem nicht herbeigeredet, sondern systematischer Natur und überall in der Schweiz feststellbar. Und wichtiger noch: Indem Casanostra gleichzeitig Wohnraum und Wohnbegleitung für bedürftige Menschen anbietet, tut der Verein das Richtige, um Armut zu bekämpfen.

Dass er das Richtige auch auf die richtige Weise tut, lässt sich aus den «erfolgsversprechenden Handlungsansätzen» in der Zusammenarbeit zwischen Dienstleistenden und Klientinnen und Klienten herauslesen – gleichsam das Fazit der ETH-Studie. Ein paar dieser Handlungsansätze seien im Folgenden aufgeführt:

— *Vernetzung mit Sozial- und Gesundheitsnetz zum Austausch von Informationen und Hilfsmassnahmen mit und für KlientInnen*

- Wohnkompetenzen und -bedürfnisse beurteilen / einschätzen
- KlientInnen in den Prozess der Dienstleistungen aktiv einbeziehen (z.B. gemeinsames Erstellen von Wohnungsdossiers) statt agieren «hinter ihrem Rücken», zur Schaffung einer Vertrauensbasis und der Stärkung der allgemeinen psychischen Verfassung der KlientInnen
- Verbindlichkeiten schaffen, die KlientInnen in die Verantwortung nehmen
- Verständnis demonstrieren, andere Lebensentwürfe respektieren
- Mietrechtsberatung zur Linderung aktueller Wohnsituationen
- Unterstützung im Umgang mit schwierigen Vermietenden, die bspw. nicht gewillt sind, Mietmängel zu beheben
- Unterstützung bei anhaltenden Konflikten mit anderen MieterInnen oder mit dem Hauswart
- Konstante Wohnbegleitung (möglichst von der Wohnungsübergabe an)
- Gefühl des Willkommenseins bei Wohnproblemen / Konflikten im Haus oder mit anderen Mietenden resp. Vermietenden vermitteln
- Auswahl der Mietenden (dabei eine ausgewogene soziale Durchmischung anstreben)
- Offene Kommunikationskultur und Transparenz (wie Herausforderungen bei vorgeschlagenen MieterInnen offen ansprechen)
- Öffentlichkeitsarbeit: einerseits Präsenz in der Gesellschaft, andererseits zielgruppenadressierte Strategie (Informationsbroschüren, Newsletter, Webseiten, Tätigkeitsbericht)
- Überzeugungs- und Sensibilisierungsarbeit von Öffentlichkeit und Immobilienbranche (Demonstration von Professionalität, «Erfolgsgeschichten» publik machen)
- Vernetzung mit AkteurInnen der Immobilienbranche
- Einbinden einflussreicher AkteurInnen der regionalen Immobilienbranche (wie auch aus Politik sowie Sozial- und Gesundheitsnetz) in Vorstände bzw. Stiftungsräte (Lobbyarbeit)

- Abbau von Vorurteilen gegenüber der Immobilienbranche und vice versa
- Vorurteilsfreie, nicht-ideologische Haltung, um Brückenbauerfunktion zwischen sozialen Institutionen und Immobilienbranche zu gewährleisten
- Fundiertes Wissen über Immobilienbranche und Bewirtschaftung (Insiderwissen) erleichtert Kooperation

Eine Aufzählung wie eine Checkliste zur Qualitätskontrolle. Und es lässt sich feststellen: Die meisten dieser «erfolgsversprechenden Handlungsansätze» sind in der Strategie von Casanostra implizit oder explizit enthalten.

Wie sich diese strategische Vereinsausrichtung in der Wohnbegleitung ganz praktisch auswirken kann, zeigt das Beispiel von Frau I., eine Klientin von Casanostra, deren Porträt im Vereinsjahresbericht 2012 abgedruckt wurde und im Intermezzo auf Seite 85 wiedergegeben wird.

Frau I. wohnt nicht in Biel, wie die meisten Klientinnen und Klienten, sondern in Lyss. In Lyss verfügt Casanostra noch über keinen Wohnraum, auch nicht über gemieteten. Die Gemeinde Lyss beauftragt Casanostra bedarfsweise mit der Dienstleistung Wohnfit, der Wohnbegleitung in den Wohnungen der Klientinnen und Klienten selber.

WAS DIE ETH-FORSCHERINNEN UND STUDIEN-AUTORINNEN ZU CASANOISTRA SAGEN: *



Das Modell von Casanostra zeichnet sich durch sein breites Angebotsspektrum aus: Sozial benachteiligte Menschen erhalten eine – spezifisch auf ihre Situation angepasste – professionelle Beratung und Unterstützung in Wohnfragen sowie Zugang zu sehr günstigen und qualitativ guten Wohnungen. Als Vermieterin eigener Liegenschaften schlägt Casanostra eine Brücke zwischen der Immobilienbranche und dem Sozialwesen und achtet auf Durchmischung und die stadträumliche Einbettung der Häuser. Damit leistet Casanostra einen wesentlichen Beitrag gegen die gesellschaftliche Verdrängung und gegen die Unterbringung von Armutsbetroffenen in prekären oder desolaten Wohnverhältnissen. Für die Mietenden wirkt sich die Gewissheit, ein längerfristig sicheres und zufriedenstellendes Zuhause zu haben und nicht auf bestimmte Problemdefinitionen reduziert zu werden, positiv und stabilisierend auf ihr Wohlbefinden und ihre teils sehr komplexen Lebens- und Problemsituationen aus. Dies ist ein Wert, der sich auch für die öffentliche Hand auszahlt.



** Eveline Althaus, Michaela Schmidt und Marie Glaser vom ETH Wohnforum sind Autorinnen der Studie «Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsgefährdete und -betroffene Menschen. Eine Untersuchung von staatlichen und nicht-staatlichen Angeboten», die im Rahmen des Nationalen Programms zur Prävention und Bekämpfung von Armut im Frühling 2016 publiziert worden ist.*

INTERMEZZO

Porträt einer Klientin **Tauwetter bei der Frau im Eisblock**

Wohnfit kann das Leben verändern. Dies beweist die Geschichte von Frau I. aus Lyss, Mutter dreier Kinder, die von den Behörden in einem Heim platziert wurden.

Als der Sozialarbeiter von Casanostra Frau I. zum ersten Mal besuchte, war er am Ende froh, dass sie einwilligte für einen zweiten Termin. Das war im Jahr 2009.

«Ich fühlte mich eingeschlossen wie in einem Eisblock», sagt Frau I. Eis, das sie rund um sich herum aufgebaut hatte, um sich vor psychischen Verletzungen zu schützen.

Den Sozialarbeiter sollte sie noch einige Male frostig empfangen. Auf Männer war sie besonders schlecht zu sprechen. Das hat vor allem mit den Erfahrungen mit ihrem Ex-Mann zu tun. 2007 gab es mit der Scheidung einen Schlussstrich unter diese Geschichte, jedenfalls einen formalen.

Zum Eisblock war Frau I. gefroren, nachdem man ihr 1998 den Bub weggenommen und ihn in einem Heim «platziert» hatte, wie man das im Fachjargon nennt. «Einer Mutter kann man nichts Schlimmeres antun, als ihr das Kind wegzunehmen», sagt Frau I.

Zur Platzierung kam es nicht ohne Grund. Frau I. war überfordert gewesen mit ihrem Leben. Sie hatte zweijährige Zwillinge im Haus, zwei Mädchen, und schaffte es meist nicht, den achtjährigen Buben rechtzeitig zur Schule zu bringen. Bald fing es an mit den

Vorwürfen, zunächst von der Schule. Ihr Mann, von dem sie sich laut ihrer Aussage noch vor der Zeugung der Zwillinge eigentlich hatte trennen wollen, war ihr keine Entlastung, geschweige denn Hilfe. Morgens um sechs Uhr verliess er das Haus, trieb sich herum, kehrte oft erst spät am Abend wieder zurück, verdiente kein Geld. So erzählt es Frau I. Die Familie war abhängig von der Sozialhilfe.

Wenn das Leben keinen Sinn mehr macht

Weil Frau I. nach der Platzierung ihres Sohnes keinen Sinn mehr sah in ihrem Leben, gab sie dieses immer mehr aus der Hand. Liess es geschehen. Kümmerte sich immer weniger um Ordentlichkeit oder Sauberkeit. Bis 2006 auch noch die Zwillinge platziert wurden.

«Was ist eine Mutter, die nicht zu ihren Kindern schauen kann?», fragte sie sich resigniert.

Der Eisblock um sie herum fror noch ein Stück weiter zu.

Sie liess sich und den Haushalt noch mehr gehen, wurde für sich und andere zur Zumutung. Als 2008 die Leitungen verstopft waren, drohte die Liegenschaftsverwaltung mit der Kündigung. Der Sozialdienst Lyss, der sich bisher im Rahmen der Familienbegleitung um Frau I. bemüht hatte, fragte Casanostra um eine Wohnbegleitung in der Wohnung der Mieterin an, die Dienstleistung namens Wohnfit. Mit dem Ziel, kurzfristig das Mietverhältnis zu retten und langfristig dafür zu sorgen, dass das Leben von Frau I. wieder in Ordnung kam.

Die erste Bruchstelle im Eisblock erreichte Urs Enz, Sozialarbeiter bei Casanostra, indem er Frau I. eine neue Küchenschranktür brachte. Er hatte suchen müssen, bis er die passenden alten Scharniere gefunden hatte. Das machte Frau I. irgendwie Eindruck. Da war einer, der nicht nur redete oder Druck aufsetzte, wie sie es zur Genüge kannte, sondern selber Hand anlegte. Sie war bisher ziemlich resistent gewesen gegenüber Aufforderungen zum Beispiel, sie solle ihre Küche und insbesondere die Herdplatten besser reinigen.

Doch nachdem sich einer soviel Mühe um ihre Küchenschranktür gemacht hatte, wollte Frau I. nun ihren Anteil dazu leisten, dass die Küche wieder in Ordnung kam. Von nun an war die Herdplatte immer sauber geputzt, wenn am Donnerstag der Besuch des Sozialarbeiters anstand. Der Mittwoch wurde zum festen Putztag von Frau I.

Sie sagt: «Mit dem Wohnfit von Casanostra kam Rhythmus in mein Leben.»

Wandschränke hinter Hausratsbergen

Zu Beginn der Wohnbegleitung stand der Unrat meterhoch in der Fünfeinhalb-Zimmer-Wohnung in Lyss. Die Wandschränke, die es gab, waren unerreichbar, weil sich vor ihnen Säcke und Kisten stapelten, mit Spielsachen, Kleidern oder anderem Hausrat drin. Das Zimmer, welches eigentlich als Büro gedacht war, war so vollgestopft, dass man es kaum betreten konnte.

Wie alles besser wurde, ist für Frau I. ein Rätsel. Sie spricht von einer «Wundertüte». Und meint wohl sich selber. «Vielleicht liegt es daran», sinniert sie, «dass der Sozialarbeiter nie sagte: Sie «müssen», sondern immer, sie «können». Mit Druck kommt man nicht weiter bei mir. Herr Enz aber machte mir Vorschläge und ich dachte mir: «Probieren geht über Studieren.»

Ein solcher Vorschlag bestand darin, dass Frau I. ihre Bürosachen durchsehen könnte nach Unterlagen, die sie schon lange nicht mehr brauche – und deshalb auch nicht vermissen würde. Nach anfänglicher Skepsis machte sich Frau I. gemeinsam mit dem Sozialarbeiter an die Arbeit. Sie sichteten die Unterlagen und fanden zum Erstaunen von Frau I. vieles, das für sie entbehrlich war.

Frau I. sah sich Ernst genommen in diesem Aufräumprozess. «Vorher hatte ich mich ausgesperrt von meinem Leben gefühlt, welches Behörden und Fachleute an meiner Stelle führten. Dank Casanostra begann ich mich wieder als Teil meines Lebens zu fühlen.»

Frau I. findet treffende Beschreibungen für ihre Lebenssituation. Sie schreibt gern, Kurzgeschichten und Geschichten, führt ein handschriftliches Tagebuch. Da steht zum Beispiel: «Die Fachpersonen sagten manchmal, es sei nicht persönlich gemeint. Ich finde, egal wie etwas beginnt, es sollte in erster Linie persönlich sein.» Oder auch: «Herr Enz, der Sozialarbeiter von Casanostra, rechnet mit mir. Also kann er mit mir rechnen. Ich freue mich auf seinen wöchentlichen Besuch.»

Nach Küche und Büro nahmen sich Frau I. und der Sozialarbeiter Enz den Keller vor, den es zu entrümpeln galt, dann die Zimmeraufteilung in der Wohnung. Die Zwillinge sind inzwischen 16 Jahre alt geworden. «Normal wäre, dass sie ein eigenes Zimmer hätten», fand der Sozialarbeiter. Frau I. war grundsätzlich einverstanden mit ihm. Aber sie brauchte Zeit, bis sie sich an den Gedanken gewöhnen konnte, die Zwillinge voneinander zu trennen. Doch dann dachte sie wieder: «Probieren geht über Studieren».

Neuordnung des Lebens

Und es folgte die Neuordnung der Wohnung und somit des Lebens, eine provisorische, wie Enz immer wieder betonte, «wir können alles wieder rückgängig machen». Möglichst kein Druck für Frau I. Die Töchter, in ihrer Entwicklung zurückgeblieben, halfen mit, ihre eigenen Zimmer einzurichten, sortierten unzählige Poster, bis sie eine passende Komposition gefunden hatten, um die Wand zu verschönern.

Frau I. wollte für sich eigentlich das kleinste Zimmer nehmen. Aber das liess Enz nicht zu. «Eltern brauchen einen Rückzugsort und den sollten auch Sie für sich in Anspruch nehmen.»

Oktober 2012, zu Besuch bei Frau I.: Enz ist diesmal nicht allein gekommen, sondern er hat den Porträtschreiber von Casanostra mitgebracht und Andreas Estermann, Beistand der beiden Zwillinge. Die beiden Männer lassen sich vom Sozialarbeiter die Wohnung

zeigen. Auf dem Stubentisch stehen Kaffeetassen auf Untertellern bereit, eine Zuckerschale und Rahm, dazu kleine Schokokekse. Frau I., die das alles vorbereitet hat, verzieht sich auf den Balkon, raucht eine Zigarette, um ihre Nervosität abzulegen, aber die Tür bleibt offen, obschon es kalt ist an diesem Herbsttag.

Frau I. will sich nicht mehr aussperren lassen von ihrem Leben, während sich drinnen andere damit zu schaffen machen.

Während der Wohnungsbesichtigung stellt sich heraus: Die Küchenschranktür war nur der Anfang von weiteren Handwerksdiensten, die Sozialarbeiter Enz vollbracht hat. Links von der Eingangstür hat er zuletzt eine schmucke Garderobe samt Spiegel aufgehängt, in den neuen Mädchenzimmern die Deckenlampen montiert, im Badezimmer den Mischer repariert, eine Duschstange samt Vorhang angebracht, immer mit Unterstützung von Frau I. oder den Mädchen.

Handwerksarbeiten, die nötig waren, weil die private Liegenschaftsverwaltung keine Hand dazu bot. Und so wird klar, warum Casanostra die Wohnbegleitung lieber in eigenen Liegenschaften anbietet als in fremden. Eine Fensterstore, die bereits seit zwei Monaten verklemmt ist und das Wohnzimmer verdunkelt, wird wohl auch in naher Zukunft nicht repariert. Oft fällt es den Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeitern schwer, den Mieterinnen und Mietern in Wohnungen mit «überforderten Liegenschaftsverwaltungen» gute Lebensumstände zu ermöglichen.

Die Begeisterung des Beistands

Estermann ist begeistert vom Resultat der Wohnbegleitung samt Handwerksdiensten: «Seit meinem letzten Besuch hier hat sich ja einiges verändert. Ich erkenne die Wohnung fast nicht wieder. Und die Ordnung hat sichtbar das Leben von Frau I. und ihren Kindern zum Guten verändert.»

Von den Mädchen wird vermeldet, dass sie zuletzt motorisch Fortschritte gemacht hätten. Die eine Tochter hat soeben das Fahrradfahren erlernt, die andere Tochter einen Spaziergang geschafft so lang wie nie zuvor in ihrem Leben. Und seit Enz im Bad einen Duschvorhang montiert und den Mischer geflickt hat, erscheinen die Mädchen am Montagmorgen frisch geduscht in ihrem Betreuungsheim.

Und so bestätigt der Fall I. auf eindruckliche Weise, dass die Wohnbegleitung tatsächlich Türöffner zu einer zielführenden Sozialarbeit sein kann, wie Casanostra stets betont.

Später wird Herr Estermann Frau I. fragen, wie die Veränderung in ihrem Leben möglich war. Sie wird ein wenig schmunzeln und wieder von der «Wundertüte» sprechen, in die sie keinen klaren Einblick habe. Wenn der Beistand sagen wird, wie froh er sei, dass die Zwillinge nun ein so liebevolles zu Hause hätten, wird man fühlen können, wie in Frau I. ein leiser Stolz heranwächst. Sie, die immer nur Vorwürfe zu hören bekam und nie Komplimente.

Sozialarbeiter Enz fragt: «Sie haben schon so vieles geschafft, Frau I. Wie machen wir nun weiter? Was ist unser nächstes Ziel? Braucht es Casanostra überhaupt noch?»

«Vielleicht nicht mehr so lange», sagt Frau I., zögert, bevor sie sich zu sagen getraut: «Mein Zimmer, das ist jetzt noch die letzte Baustelle. Ich möchte versuchen, es einzurichten.» Enz und Estermann schlagen vor, man könnte einen Tisch und Stuhl dort platzieren, damit Frau I. einen festen Platz zum Schreiben oder Malen habe. Und sie sagt: «Ja, das wäre schön!»

Schwerer tut sie sich mit dem Gedanken ans eigene Schlafzimerbett. In einem solchen hat sie seit Jahren nicht mehr geschlafen. Lieber schläft sie auf der Couch im Wohnzimmer. Über die Gründe möchte sie nicht sprechen.

Der Schluss dieser Geschichte soll dem Tagebuch gehören, einem Eintrag von Frau I. zum Jahr 2009: «Casanostra tritt in meine Wohnung und mein Leben. Stehe am Wendepunkt meines Lebens.

Wenn ich früher bereits diese Hilfe gehabt hätte, hätten sie mir meine Kinder vielleicht nicht weggenommen und mein seelisches Trauma wäre mir erspart geblieben.»



4

4

Vom Wert eigener Liegenschaften **Wie man den «Lotter- wohnungen» entkommt**

Obwohl sich Wohnbegleitungen inzwischen auch in anderen Schweizer Städten etabliert haben, gilt das Angebot von Casanostra in Biel bis heute als einzigartig. Das Einzigartige beschreibt der Geschäftsführer Fritz Freuler in der Vereinsstrategie aus dem Jahr 2008 wie folgt:

Casanostra scheint die einzige Organisation in der Schweiz zu sein, welche sozialarbeiterische Wohnbegleitung in Wohnungen anbietet, die sie auch selber besitzt und selber verwaltet. (...) Durch den Eigenbesitz seit 1997 vermindert sich in der Wohnraumbeschaffung die Abhängigkeit von Immobilienverwaltungen oder Wohnbaugenossenschaften. Und man bringt die Organisation mutmasslich mit Kompetenzen im Immobilienbereich in Verbindung – was wiederum unsere Stellung als Mieter von Wohnungen stärkt. Entscheidend ist, dass Casanostra in den eigenen Liegenschaften die Investitionen und den Standard sowie den Mieterspiegel selber bestimmen und somit den normativen Anspruch einer durchmischten Mieterschaft besser durchsetzen kann.

Der Anspruch einer durchmischten Mieterschaft geht bereits aus dem Konzept für die Wohnungsfürsorge aus dem Jahr 1987 zurück. Der damalige Fürsorgedirektor Otto Arnold ging davon aus, ...

(...) dass es nicht sinnvoll ist, ganze Strassenzüge oder Häuser für die sozial Schwächsten und wenig angepassten Mieter zur Verfügung zu stellen, weil so ein unerwünschter Ghetto-Effekt entsteht, der sich sozial diskriminierend auf die Betroffenen auswirkt.

Erstmals umsetzen konnte Casanostra das innovative Konzept der Wohnbegleitung in einer eigenen Liegenschaft im Bözingen-Quartier in Biel. In einem Haus, welches zuvor bereits Platz für Klientinnen und Klienten von Casanostra bot, allerdings unter widrigen und für eine effektive Wohnbegleitung nicht gerade förderlichen Umständen, wie sich aus einem Artikel herauslesen lässt, den das BIELER TAGBLATT am 20. Dezember 1997 veröffentlichte, unter der Überschrift «Ghettohaus» in Bözingen gekauft».

Die Liegenschaft Hintergasse 2 ist ein Wohnblock der tristeren Art. Seit Jahren besteht die Mieterschaft vorwiegend aus Sozialfällen und Menschen, die sich am Rand der Gesellschaft bewegen. Der ehemalige Besitzer verlor die Kontrolle über das Haus, das sich zu einem verwaorlosten Ghetto entwickelte. Doch seit kurzem sind die Zeichen der Besserung unübersehbar.

«Wir haben 40 Prozent der Wohnungen instand gestellt, eine neue Heizung eingebaut, sorgen für einen ständigen Unterhalt und werden bald auch Dach und Gebäudehülle sanieren», sagt Fritz Freuler, einer der beiden Geschäftsleiter des Vereins Casanostra, der das Haus kürzlich gekauft hat. Sein Kollege, Niklaus Liggendorfer, bestätigt: «Für die Bewohner hat sich die Wohnsituation gebessert. Und zugleich haben wir die Mieten gesenkt.»

Kein Widerspruch? – Nein, denn die neuen Besitzer mit ihrem sozialen Auftrag profitieren von der Situation auf dem Liegenschaftsmarkt: Das Haus an der Hintergasse war unter dem alten Besitzer bei einer Grossbank mit einer riesigen Hypothek belastet, welche die Bank aber reduzierte, um dieses Objekt überhaupt abtossen zu können.

Liggendorfer: «Die Bank hat einen massiven Abschreiber gemacht, war aber froh, das Haus mit der schwierigen Mieterschaft überhaupt los zu werden.» So habe man den Zuschlag zu einem fairen Preis erhalten.

Finanziert wurde der Kauf mit Darlehen der Alternativen Bank Schweiz, der Wohnbaugenossenschaften Schweiz und der Stadt Biel, welche die Restfinanzierung von 300 000 Franken übernahm. In diesem Zusammenhang betonen die beiden Casanostra-Geschäftsleiter die gute Zusammenarbeit mit dem freisinnigen Fürsorgedirektor Hubert Klopfenstein. Dieser habe sich von der Notwendigkeit des Kaufs überzeugen lassen und das Geschäft im Gemeinderat vertreten.

Vom Kauf profitieren denn auch nicht nur die Mieter und der Verein Casanostra, der nun erstmals eigenen Wohnraum besitzt, sondern auch die Stadt. «Der grösste Teil der Mieten wird schon lang nicht mehr von den Bewohnern bezahlt, sondern von der Fürsorge, dem Flüchtlingsamt und weiteren Stellen der öffentlichen Hand. Es ist also vorwiegend der Staat, der dank der Mietpreissenkungen Geld spart», sagt Freuler.

Am wichtigsten sei jedoch, dass sich die Verhältnisse im Haus unter dem Regime von Casanostra nun langsam zum Besseren ändern, sind sich die beiden einig. Vorher hätten hier sehr chaotische Zustände geherrscht. Nun wissen die Bewohner, dass wieder jemand zum Haus schaut und die Einhaltung der Regeln überwacht. Liggendorfer: «Wir suchen sozialverträgliche Lösungen für alle Mieter. Manchmal gelingt dies, aber einige Bewohner, die sich überhaupt nicht kooperativ verhielten, mussten gehen.» Mit der Politikerin und «Cardinal»-Geschäftsführerin Margrit Trüssel verfügt Casanostra zudem über eine Hauswartin mit dem nötigen sozialen Gespür, um im Wohnblock mit seinen schwierigen Bewohnern zurechtzukommen.

Würde der Berichterstatter des BIELER TAGBLATTS das ehemalige «Ghettohaus» an der Hintergasse heute besuchen, würde er dieses kaum mehr wiedererkennen.



Ökologische Sanierung:

Solaranlage auf dem Dach der Casanostra-Liegenschaft an der Hintergasse.



Aufträge fürs lokale Gewerbe:

Renovationsarbeiten an der Hintergasse im Jahr 2008.



Ehemaliges «Ghettohaus»:

Die Spuren der Vergangenheit werden getilgt.



Einfach, aber funktional:

Umgebaute Casanostra-Wohnung an der Hintergasse.



Saubere Sache:

In einer gut unterhaltenen Wohnung fällt die Haushaltsführung leichter.



Trägt zur sozialen Durchmischung bei: *Eingemietete Kinderkrippe im Erdgeschoss.*

Noch im Jahr 1998 hat Casanostra in dieser Liegenschaft die asbesthaltige Fassade entsorgt und das Dach sowie die Fassade neu isoliert. 2012 hat der Verein sämtliche Wohnungen renoviert, die Gebäudehülle von Innen her nachisoliert, die Haustechnik erneuert und eine Solaranlage für die Wasserzubereitung gebaut, um den Energieverbrauch um nicht weniger als zwei Drittel zu senken. Und somit auch die Energiekosten. Dies in einer Zeit, in der Vermieter als «Abzocker» Schlagzeilen machen, weil sie «Lotterwohnungen» zu überteuerten Preisen an Sozialhilfe-Abhängige vermieten, zu Lasten der öffentlichen Hand. Diesen Missstand besonders anschaulich aufgezeigt hat der «SONNTAGSBlick» in seiner Ausgabe vom 18. August 2013 unter dem Titel: «Wie Miethaie auf dem Buckel der Sozialhilfebezügler Millionen scheffeln».

Risse und faustgrosse Löcher in der Wand, freiliegende Stromleitungen, feuchte Türrahmen: In der Wohnung von Amina Hussein (32) in Biel BE sieht es aus wie auf einer Baustelle. Bei einigen Zimmern fehlen die Türen, eine schwarz verschimmelte Wand liess der Vermieter kurzerhand mit Kacheln überkleben. «Hier kann ich mit meinen vier kleinen Kindern nicht bleiben», sagt Hussein. «Aber ich finde keine andere Wohnung.»

Die Frau aus Somalia lebt als anerkannter Flüchtling in der Schweiz. Sie ist mit ihrem fünften Kind schwanger, bezieht Sozialhilfe – und ist Opfer eines fieses Geschäftsmodells, das derzeit in vielen Gemeinden und Städten für Ärger sorgt.

Immobilienbesitzer scheffeln Millionen auf dem Buckel der sozial Schwächsten. Sie lassen ihre Wohnungen verlottern, investieren keinen Rappen – und vermitteln sie an Menschen, die sich schwer tun, eine Bleibe zu finden. Den Mietzins kassieren die Abzocker-Vermieter jeden Monat direkt von den Gemeinden. Für die Bruchbude von Amina Hussein überweist die Stadt Biel dem Vermieter jeden Monat 1 800 Franken!

In Biel gibt es laut Stadtpräsident Erich Fehr (SP) «mehrere hundert Wohnungen, die von Liegenschaftsbesitzern ausgelutscht werden». Fehr ist sauer: «Die Vermieter wollen maximalen Profit, investieren nichts – und haben kein Risiko, weil die Stadt die Miete direkt überweist.»

In der Stadt Zürich hat die Staatsanwaltschaft im Herbst 2015 gegen den Eigentümer einer solchen Liegenschaft und drei seiner Mitarbeitenden sogar ein Strafverfahren wegen gewerbmässigen Wuchers eröffnet. Ihnen wird vorgeworfen, Mietzinse, die im offenbaren Missverhältnis zu den vermieteten Wohnungen stehen, verlangt zu haben und dadurch die Notlage der auf die Wohnungen angewiesenen Mieter ausgenutzt zu haben – mehrheitlich Sozialhilfebezügler.

In diesem schwierigen Mietumfeld kontrastiert das Bemühen von Casanostra um gute Wohnungen für Sozialhilfebezügler umso mehr. Dies haben auch die Stadtverantwortlichen erkannt. An einer Medienkonferenz vom 11. September 2012 würdigte David Gilbert, damaliger stellvertretender Leiter der Abteilung für Soziales, Stadt Biel, das renovierte Wohnangebot von Casanostra in der vereinseigenen Liegenschaft an der Hintergasse wie folgt:

Schlecht unterhaltene Wohnungen werden viel zu teuer an Menschen vermietet, die sonst kaum ein Logis finden. Meist ist es dann die Sozialhilfe, die für diese Mieten aufkommt, und auf diese Weise von gewissen Eigentümern ausgenutzt wird. Solche Wohnungen befinden sich meist an vielbefahrenen Strassen und sind oft schlecht isoliert, auch gegen Lärm. Die Folge: Eine sehr schlechte Lebensqualität für Sozialhilfebezügler und hohe Energiekosten für die öffentliche Hand.

Im Vergleich der verlotternden Liegenschaften für Sozialhilfebezügler ist Casanostra ein Musterbeispiel dafür, wie es auch anders geht. Das zeigt hier das Beispiel Hintergasse mustergültig. Die Gesamt-sanierung ist zwar eine bescheidene Sanierung, aber nachhaltig

und von guter Qualität, was sich auch in den Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs niederschlägt. In einer solchen Casanostra-Wohnung sind die Mietzinse, die von der Sozialhilfe entrichtet werden, ihren Preis wert. Die Sozialhilfe begrüsst deshalb ausdrücklich diese Sanierung.

Den Unterschied zwischen einer Casanostra-Liegenschaft und einer Wohnung, die für Sozialhilfeempfänger auf dem freien Markt erhältlich wäre, spüren nicht zuletzt die Klientinnen und Klienten von Casanostra selbst. In der Septemбераusgabe 2014 der Monatszeitschrift BEOBACHTER wird ein Casanostra-Mieter wie folgt zitiert:

Ich habe jahrelang in Lotterhäusern gewohnt, bevor ich bei Casanostra eine Bleibe gefunden habe. Die Unterschiede sind riesig. Ich habe keine hohen Ansprüche. Aber eine gewisse Ruhe und etwas Ordnung sind wichtig, damit es mir gut geht. Genau das fehlte mir vor Casanostra. Rücksichtslose oder auch nur überforderte Vermieter und ständige Auseinandersetzungen mit Mitbewohnern machten mein Heim zur Hölle und Nachbarn zu Feinden.

Angesichts dieses Unterschieds ist es kein Wunder, dass der Geschäftsführer Fritz Freuler in seiner Strategiearbeit aus dem Jahr 2008 zum Schluss kommt, dass der Verein in Zukunft Mietwohnungen vorwiegend für spezifische Bedürfnisse von Klientinnen- und Klientengruppen verwenden oder sie als Pufferwohnungen einsetzen soll, um grosse Nachfrageschwankungen auszugleichen. Ansonsten sollen Investitionen in eigene Liegenschaften im Vordergrund stehen.

So, wie Casanostra an der Hintergasse eine ehemalige «Ghetto»-Liegenschaft (BIELER TAGBLATT) in eine Musterliegenschaft verwandelt hat, ist der Verein auch mit seinen anderen Liegenschaften verfahren. Die Liegenschaften an der Mettstrasse hat Casanostra 2002 gekauft und 2004 saniert, mit 22 Mietobjekten. Eine Liegenschaft an der Molzgasse,

mitten in der Stadt, hat Casanostra 2012 gekauft und in den Folgejahren saniert, insgesamt 18 Wohnungen. Und 2013 konnte Casanostra an der Wasenstrasse drei weitere Liegenschaften erwerben, um sie in den Folgejahren sogleich zu sanieren.

Wohnbegleitungen in eigenen Liegenschaften anbieten statt in sogenannten «Lotterwohnungen»: Auch die Fachwelt zeigt immer mehr Interesse am einzigartigen Bieler Modell von Casanostra. Der Geschäftsführer Fritz Freuler ist inzwischen ein begehrter Referent an Fachtagungen. Den Zusammenhang von nachhaltigem Bauen und nachhaltiger Sozialarbeit erläutert er 2013 in Winterthur, auf Einladung der Städteinitiative Sozialpolitik:

Sehr geehrte Damen und Herren!

Casanostra stehen zurzeit 109 Wohnungen zur Verfügung. Davon befinden sich 65 Wohnungen in 5 Liegenschaften im Eigentum unseres Vereins, die anderen sind dazugemietet. Unsere über 20-jährige Erfahrung hat uns gelehrt: Es macht einen grossen Unterschied für unsere Sozialarbeit, ob wir diese in unseren eigenen Wohnungen anbieten oder aber in Wohnungen, die wir dazumieten.

In der Stadt Biel gibt es Strassenzüge, die aus heruntergekommenen Liegenschaften an lärmigen Hauptverkehrsachsen bestehen. In den Anfängen von Casanostra standen uns nur solche Wohnungen zur Verfügung, mehrheitlich sogar in Häusern, die dem Abbruch geweiht waren. Wohnungen, die solange als möglich als Anlageobjekte ausgeschlachtet und an Sozialhilfeklienten vermietet werden, zu übersteuerten Mieten. Und die öffentliche Hand subventioniert über die Sozialhilfe die Eigentümer solcher Liegenschaften. Der Weg zum Missbrauch ist kurz.

In solchen Liegenschaften wohnen «nur» Mietparteien, die keine andere Wahl haben. Die soziale Durchmischung funktioniert nicht – und somit auch nicht die gesellschaftliche Integration. Die

Verwaltung lässt oft zu wünschen übrig. Ihr fallen Sozialarbeitsressourcen zum Opfer. Ende Januar ist beispielsweise in dieser Liegenschaft die Heizung ausgefallen. Es dauerte fast zwei Wochen, bis endlich Öl geliefert wurde und sie wieder funktionierte. Sie können sich leicht vorstellen, wie erbost die Mieter in den 25 Wohnungen zu Recht waren und was dies für unsere Sozialarbeit an Aufwand bedeutete.

In solchen Liegenschaften und derartigen Verwaltungen entstehen Wohnghettos, in denen es aufwändig ist, mit Sozialarbeit etwas zu erreichen. Warum? Als Sozialarbeiter von Casanostra will ich die Wohnkompetenz meiner Klientinnen und Klienten stärken. Ich versuche ihnen zu vermitteln:

- dass sie Verantwortung für ihren Haushalt zu übernehmen haben.
- dass sie zur Wohnung Sorge tragen sollen.
- dass sie Rücksicht auf Nachbarn nehmen sollen.

Und so weiter. Wenn ich ihnen das in einer verwahrlosten Liegenschaft in einem heruntergekommenen Quartier vermitteln muss, dann bin ich nur sehr bedingt glaubwürdig. Nachtruhe um zehn Uhr ist schwierig zu begründen, wenn niemand von den Nachbarn einer geregelten Arbeit nachgeht. Die Reinigung der Küche lässt sich nur schwierig durchsetzen, wenn diese ohnehin schon in einem erbärmlichen Zustand ist. Wenn der Eigentümer seiner Verantwortung nicht nachkommt – warum sollte ausgerechnet der ressourcenarme Mieter dann seiner Verantwortung nachkommen? Alle unsere Versuche, den Zustand einer Mietwohnung zu verbessern, scheitern meist an den Eigentümern, die für solche Anliegen entweder kein Geld oder kein Gehör haben.

In solchen Quartieren oder Liegenschaften Wohnbegleitungen anzubieten, ist nur bedingt effizient und effektiv. Also auch nur bedingt sinnvoll. In unseren eigenen Wohnungen hingegen können wir nicht nur dafür sorgen, dass sie gut erhalten sind und ein würdiges Wohnen darin möglich ist, sondern wir können über den Mieterspiegel auch die

Durchmischung steuern. Das heisst, wir bringen Menschen mit unterschiedlichen Ressourcen zusammen. In einer solchen Liegenschaft wollen auch Menschen wohnen, die vielleicht privat eine schwierige Lebensphase durchleben, aber zum Beispiel einer geregelten Arbeit nachgehen. Auch eine städtische Kinderkrippe ist im Mehrfamilienhaus untergebracht. Auf diese Weise wirken wir der Stigmatisierung unserer Mieterinnen und Mieter entgegen und nutzen Synergien für die integrative Sozialarbeit.

Unser Ziel ist es deshalb, den Bestand an eigenen Liegenschaften mit würdigen Wohnungen zu erweitern. Um dadurch unsere Sozialarbeit zu erleichtern und die gesellschaftliche Durchmischung zu fördern.

Folgt man den Worten Freulers, sind die Vorzüge der Wohnbegleitung in eigenen Liegenschaften frappant. Und so erstaunt es auch nicht, was die bereits zitierte ETH-Studie zu Tage bringt: Die Expertinnen und Experten aus anderen Städten erachteten das Lösungsmodell von Casanostra als erstrebenswert. Allerdings hätten sie angesichts der angespannten Immobilienmarktsituation in ihrer Stadt bisher kaum eine Umsetzungsbasis dafür gefunden.

**WAS HEIDI LÜDI, PRÄSIDENTIN DER GRÖSSTEN
WOHNBAUGENOSSENSCHAFT IN BIEL,
«DAHEIM», ZU CASANOISTRA SAGT:**

« Wir haben positive Erfahrungen mit der Wohnfit-Begleitung von Casanostra gemacht. Für drei sehr langjährige Mietverhältnisse, die während Jahrzehnten ohne Probleme verliefen und plötzlich eskalierten, konnte eine Person dank dem Wohnfit in eine Wohngemeinschaft umziehen. Der Alltag von zwei weiteren Personen konnte mit dem Wohnfit neu strukturiert werden, sodass der Verbleib in der Wohnung ermöglicht wurde. Ohne die Begleitung von Casanostra hätten diese Mieterinnen und Mieter die Kündigung für die Wohnung erhalten. Wir schätzen es, dass es die Wohnfit-Begleitung gibt. »

INTERMEZZO

Porträt eines Klienten **Befreiung aus dem «Loch»**

Wer wissen will, was mit verlotterten Wohnungen gemeint ist und wie es sich mit asozialen Vermietern lebt, der rede einmal mit Herrn K.

«Das war einfach nur ein «Loch»», ereifert sich Herr K., wenn er sich an seine ehemalige Wohnung an der Brüggestrasse in Biel erinnert.

Im Haus herrschte eine feindselige Stimmung: Es gab Krach, Streit, Schlägereien und Deals mit weichen und mit harten Drogen. Keine Ausnahme, dass die Polizei auffuhr. Die Heizung fiel auch winters manchmal acht Tage lang aus, das Warmwasser dazu. Herr K., einquartiert unter dem schlecht isolierten Dach, hüllte sich in Decken und konnte sich trotzdem nicht erwärmen. Auch sonst war die Mängel-liste lang und ärgerlich: Der Backofen funktionierte nicht und in der Waschküche, die sich Mietparteien aus drei Wohnblöcken teilten, gerade mal eine Waschmaschine. Die leeren Briefkästen überquollen mit allerlei Papier. Vor dem Haus stapelte sich ausrangierter Hausrat, von einer Abfallordnung konnte keine Rede sein. Einen Hauswart gab es nicht, ab und zu schob jemand einen Rasenmäher ums Haus, das war alles.

Besonders ärgerlich für Herrn K.: Obwohl er über die Nebenkosten den Cablecom-Anschluss bezahlte, hatte er bald weder Fernseh- noch Internetanschluss. Der Vermieter hatte die Rechnung nicht bezahlt. Doch die Nebenkosten stellte er weiter in Rechnung.

Als Herr K. den Vermieter auf die verschiedenen Mängel im Haus und Unstimmigkeiten im Mietverhältnis ansprach, versprach dieser Besserung, mehr oder weniger glaubhaft. Später schickte er nur noch seinen Stellvertreter vorbei, bis auch der nicht mehr auftauchte.

Irgendwann wurde es Herrn K. zu bunt. Er wandte sich ans Mietamt, es kam zum Schlichtungsverfahren. Der Vermieter schickte seinen Anwalt, der alles schönzureden versuchte. Herr K. bekam trotzdem Recht von der Behörde. Ihm wurden 250 CHF für die Umtriebe erstattet und der Vermieter dazu aufgefordert, die Mängel zu beheben.

In der Folge passiert ist: weiterhin nichts ... Die Mängel blieben bestehen. Herr K. wendet sich erneut an die Schlichtungsstelle, doch diese bescheidet ihm, dass sie von nun an nichts mehr erwirken könne. Herr K. könnte den Fall an ein Gericht weiterziehen, doch auch wenn ein solcher Schritt unentgeltlich wäre, fürchtet er sich vor allfälligen Gerichtskosten, sitzt er doch auf einem erheblichen Schuldenberg.

Und der Schuldenberg kam so: Herr K. ist gelernter Koch und Metzger, hat das Wirtepatent und sich im Service weitergebildet. Ein vielseitiger Mann. Ende der Neunzigerjahre hat er sein Glück als Unternehmer versucht. Er hat ein Billard-Center in Bern übernommen, sein Personal gesetzeskonform gegen Unfall und Lohnausfall versichert, doch sich selbst als Firmeninhaber dabei vergessen. Das Versäumnis bemerkt Herr K. erst, als er wegen eines Rückenschadens mehrere Monate ausfällt und nach Crans-Montana in die Rehabilitation muss.

Während der Behandlungszeit laufen die Geschäfts- und Gesundheitskosten auf, aber es kommt kein Lohn mehr herein. Als Herr K. soweit wiederhergestellt ist, dass er hätte arbeiten können, ist ihm der Schuldenberg dermassen über den Kopf gewachsen, dass er Konkurs anmelden muss.

Das war ungefähr zur Jahrtausendwende.

Herr K., Vater zweier Kinder und geschieden von seiner Frau, leidet nach dem Rückenvorfall weiterhin an körperlichen Beschwerden, rutscht in Drogen ab. Er landet auf dem Sozialamt, durchläuft das

eine oder andere Beschäftigungsprogramm, bei Unicef gefällt es ihm besonders gut, er ist zuständig fürs Magazin, baut eine solide Infrastruktur auf. Doch als er um eine Anstellung bittet, erfährt er, dass er dafür zu jung ist: Nur 50-Jährige oder Ältere würden im Sozialwerk festangestellt, also diejenigen, die es besonders schwer haben auf dem Arbeitsmarkt.

So erzählt es Herr K.

Herr K. ist ein labiler Mensch, doch gefallen ist er wegen seiner Rückschläge nicht. An den Rand der Verzweiflung aber bringt ihn die Auseinandersetzung mit seinem Vermieter, die alsbald in die nächste Runde geht. Herr K. erhält die Kündigung angedroht, weil die Miete angeblich seit drei Monaten aussteht.

Die Miete von Herrn K. ist vom Sozialamt bezahlt worden, eine Praxis, die der Gemeinderat aus politischen Gründen ändern will – was dazu führen wird, dass es für viele Sozialhilfeempfänger noch schwieriger wird, zumutbaren Wohnraum zu finden. Herr K. besorgt sich Kontoauszüge und weist gegenüber dem Vermieter nach, dass die Miete vom Sozialamt lückenlos überwiesen worden ist. Als Antwort darauf fordert der Anwalt des Vermieters eine Mietkaution ein, die der Sozialdienst prinzipiell nicht leistet.

So sieht sich der Vermieter berechtigt, die Kündigungsdrohung noch verschärft zu wiederholen.

Herr K. wendet sich mehrmals verzweifelt ans Sozialamt, doch dort heisst es von den Zuständigen, ihnen seien die Hände gebunden; leider sei die öffentliche Hand angewiesen auf solch missliche Liegenschaften und ihre respektlosen Vermieter, welche derzeit in den Medien Schlagzeilen machten.

«Diese Aussage hat mich fast ohnmächtig gemacht», sagt Herr K.

Aber irgendwie schaffte er es, den Absturz abzuwenden. «Ich bin ein erwachsener Mann», sagt er. «Ich weiss, was passiert, wenn ich mich gehen lasse.» Immer wieder habe er in den Spiegel geschaut und sich gut zugeredet, den harten Drogen zu widerstehen.

Zu seinem Glück hat Herr K. trotz schwieriger Lebenssituation ein funktionierendes Sozialnetz: ein paar wenige, aber enge Freunde und ein gutes Verhältnis zu seiner Ex-Frau, seiner Tochter und seinem Sohn. Ein Kollege empfiehlt Herrn K. schliesslich, Unterstützung bei Casanostra zu suchen.

Welcher Vermieter will Herrn K.?

Casanostra nimmt sich des Falls von Herrn K. im Rahmen des Präventionsangebots «Wohnfit» an, verbunden mit dem Ziel, die drohende Kündigung und somit den Wohnungsverlust abzuwenden. Andererseits steht für die Casanostra-Sozialarbeiterin Nicole Aegerter auch zweifelsfrei fest, dass die Wohnsituation für Herrn K. sehr belastend ist und möglichst schnell verändert werden sollte. Sie wählt eine zweigleisige Taktik: Sie unterstützt den Mieter darin, mit seiner Verwaltung zurecht zu kommen und gleichzeitig eine neue Wohnung zu suchen. Letzteres allerdings ohne Erfolg.

Über 70 Bewerbungen hat Herr K. geschrieben. Wohnungen, die besser gewesen wären als jene an der Brügglstrasse, bekommt er nicht – wegen seinem Betreuungsauszug und seinem Status als Sozialhilfebezüger; diese sind bei vielen Vermietern zum Vornherein mit zu grossen Risiken verbunden und damit unerwünscht. Und Wohnungen wiederum, die Herr K. hätte haben können, sehen nach seinem Empfinden teilweise noch schlimmer aus als jene, die er bewohnte.

«Es gibt Wohnungen in Biel, die in einem unglaublich schlechten Zustand sind», bestätigt Aegerter. «Man glaubt es erst, wenn man sie gesehen hat.»

Besitzer von solch heruntergekommenen Liegenschaften nehmen Sozialhilfebezüger sehr gerne in Miete, weil sie so zu gesicherten Mieteinnahmen kommen, ohne einen Franken in ihre Liegenschaft investieren zu müssen. Und mit ihren Mietern können sie umspringen, wie es ihnen gerade passt.

Für Herrn K. erschwerend bei der Wohnungssuche kommen die tückischen Kündigungsbedingungen hinzu: eine Frist von 4 Monaten bei nur zwei Kündigungsterminen pro Jahr. Auf eine solch lange Frist ist es schwierig, eine neue Wohnung zu finden. Freie Wohnungen werden meist längstens drei Monate im Voraus ausgeschrieben.

Herr K. bleibt nichts anderes übrig, als ein finanzielles Risiko einzugehen, wenn er seine Wohnung wechseln will. Als er auf Ende Juni seinen Mietvertrag kündigt, weiss er noch nicht, wo er ab November wohnen können. Auf dem freien Mietmarkt wird er auch in den folgenden Monaten nicht fündig. Schliesslich wird zufälligerweise auf Ende Oktober eine Wohnung in einer Casanostra-Liegenschaft an der Mettstrasse frei. Per 1. November zieht Herr K. ein.

Bleibt nur noch, die alte Wohnung abzugeben. Eine leidige Aufgabe, die die Sozialarbeiterin von Casanostra für Herrn K. übernimmt. Dreimal wird sie von der Verwaltung versetzt, wartet sie vergeblich in der Kälte vor der heruntergekommenen Liegenschaft. Schliesslich bekommt sie die Instruktion, den Wohnungsschlüssel einer Kellnerin im noblen Hotel Plaza zu übergeben – dort, wo der Verwalter jeweils das Mittagessen einzunehmen pflegt.

Kleine Alltagsfreuden

Die Wohnung, die Herr K. im Casanostra-Haus bewohnt, ist nicht luxuriös, aber zweckdienlich. Was funktionieren soll, funktioniert.

Herr K. hat seinen Haushalt im Griff. Der zuverlässige Mensch ist aus Sicht von Casanostra auch ein zuverlässiger Mieter.

Nach einer Operation am Hüftgelenk fällt es ihm immer leichter, den Alltag zu bewältigen. Und Klagen ist ohnehin seine Sache nicht. Für die Sozialarbeiterin von Casanostra zeichnet sich ab, dass sie Herrn K. schon bald nur noch zwei- statt viermal pro Monat besuchen muss, um seine Integration in der Liegenschaft und die Konsolidierung seiner persönlichen Situation zu unterstützen.

Über seine Zukunft macht sich Herr K., 47 Jahre alt, keine Illusionen. «Die Schulden werde ich nicht mehr los und eine geregelte Arbeit werde ich wahrscheinlich nicht mehr finden.»

Anstatt sich hochfliegenden Träumen hinzugeben, freut er sich, wenn der Alltag gelingt: Zweimal pro Woche ein sinnvoller Arbeitseinsatz in der Gassenküche, wo er unter die Leute kommt. Freundschaften pflegen, so gut es geht. Und in einer Wohnung haushalten, in der es sich anständig leben lässt.

Aufgezeichnet im Oktober 2013



5

Von der Wasenstrasse zum Gurzelenquartier

Die Vision von der Integration

Wie die ETH-Studienautorin des «Nationalen Programms zur Prävention und Bekämpfung der Armut in der Schweiz» herausgearbeitet hat, sind gute Kontakte zur und fundiertes Wissen über die Immobilienbranche von entscheidender Bedeutung, um erfolgreiche Wohnbegleitungen anbieten zu können. Casanostra hat diesen Erfolgsfaktor so konsequent umgesetzt wie keine andere vergleichbare Organisation in der Schweiz. Dies erkennt man bereits an der Selbstdefinition im Leitbild.

Wer wir sind: Casanostra, ein Verein mit Sitz in Biel, ist eine soziale Immobilienverwaltung.

Casanostra versteht sich also als Immobilienverwaltung, die sozial tätig ist und in diesem Rahmen Wohnbegleitung anbietet.

Als soziale Immobilienverwaltung ist der Verein fest verankert unter den gemeinnützigen Wohnbauträgern. Seit 1997 ist der Verein Mitglied des Dachverbands der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG), zählt sich wie selbstverständlich zu diesen dazu. Seit 2005 ist Casanostra zudem Mitglied der Emissionszentrale der gemeinnützigen Bauträger (EGW), ein zentrales und vom Bund unterstütztes Finanzierungsinstrument des gemeinnützigen Wohnungsbaus, und profitiert von

den entsprechenden Vorzugsbedingungen, wie sich auch im aktuellen Jahresbericht nachlesen lässt (siehe Anhang).

Casanostra zählt nicht nur zu den Wohnbaugenossenschaften dazu, sondern kooperiert auch mit ihnen. Wohnbaugenossenschaften sind oft überfordert mit sogenannten «Problemmietern», die Lärm oder Unordnung verursachen und somit ganze Liegenschaften zu destabilisieren drohen. Casanostra bietet gemeinnützigen wie auch gewinnorientierten Immobilienverwaltungen in solchen Fällen die Dienstleistung «Wohnfit» an – Wohnbegleitungen in den Wohnungen der Mieterinnen und Mieter selbst, mit dem Ziel, einem Wohnungsverlust vorzubeugen und die allgemeine Wohnsituation in der Liegenschaft zu verbessern.

Noch weiter treibt Casanostra die Kooperation mit einer Wohnbaugenossenschaft im jüngsten Liegenschaftsprojekt des Vereins. An der Wasenstrasse in Biel, an zentraler Lage, stand 2013 die erste und gleichzeitig letzte städtische Sozialüberbauung zum Verkauf. Casanostra bewarb sich gemeinsam mit der Bieler Wohnbaugenossenschaft (biwog) um den Zuschlag. Der Bieler Gemeinderat (Exekutive) empfahl dem Stadtrat das Geschäft zu unterstützen. Vor der entscheidenden Parlamentssitzung im Mai 2013 luden der Gemeinderat, Casanostra und biwog zur gemeinsamen Medienkonferenz ein. Die beiden gemeinnützigen Wohnbauträger verfassten dazu die folgende Mitteilung:

Die Liegenschaftsverwaltung der Stadt Biel hat den Auftrag, die zentral gelegene Wohnüberbauung an der Wasenstrasse 34 bis 46 zu veräußern und das Land im Baurecht abzugeben. Eine Kaufofferte eingereicht haben auch die gemeinnützige Wohnbaugenossenschaft biwog und Casanostra, der Verein für Wohnhilfe. Die Überbauung besteht aus sechs Mehrfamilienhäusern, 48 Wohnungen und einem Waschhaus. Und ihre historische Bedeutung ist einzigartig in der Stadt Biel.

1914, als der Erste Weltkrieg ausbrach und die Wohnungsnot gross war, legte die Bieler Bevölkerung den Grundstein zum gemeinnützigen Wohnungsbau. Mit fast doppelt so vielen Ja- wie Nein-Stimmen forderte

sie an der Urne «die sofortige Erstellung von Wohnhäusern mit total wenigstens 50 Wohnungen zu 2 bis 3 Zimmern durch die Gemeinde Biel und das Vermieten dieser Wohnungen zu billigen Mietzinsen». Die entsprechende Initiative hatte die Arbeiter-Union eingegeben. Es dauerte dann bis 1918, bis «Im Wasen» die entsprechende Wohnüberbauung erstellt war und mehrheitlich von städtischen Angestellten bezogen wurde. Das Ereignis war gleichbedeutend mit dem Beginn des gemeinnützigen Wohnungsbaus in der Stadt Biel.

Der Gemeinderat hat nun entschieden, dass er diesem gemeinnützigen und geschichtsträchtigen Erbe Sorge tragen und die städtische Überbauung an zwei Kaufparteien veräußern will, die sich zu einem nachhaltigen und gemeinnützigen Projekt verpflichtet haben. Dieses sieht wie folgt aus:

- *Die Mieten bleiben langfristig dem spekulativen Markt entzogen und für die breite Bevölkerung bezahlbar – was umso wichtiger ist, als die Wohnungsnot von anderen Städten spürbar auf Biel übergreift*
- *Die anstehende Gesamtanierung folgt den Auflagen der kantonalen Denkmalpflege, um zur schützenswerten Bausubstanz Sorge zu tragen*
- *Die anstehende Gesamtanierung erfolgt nach ökologischen Gesichtspunkten, um den Energieverbrauch in der Überbauung möglichst stark zu verringern*
- *Die Bauarbeiten werden nach nachhaltigen, also ökologischen und sozialen Kriterien vergeben*
- *Bei der Auftragsvergabe wird, wenn immer möglich, die lokale Bauwirtschaft berücksichtigt*
- *Allfällige zukünftige Projekte, um die Überbauung zu verdichten, bleiben den Kriterien der Nachhaltigkeit unterstellt*
- *Gesellschaftlichen Bedürfnissen wird nach Möglichkeit Rechnung getragen, beispielsweise der Schaffung von geeignetem Wohnraum für demenzerkrankte Menschen*

— *Die beiden Kaufparteien pflegen eine konstruktive Nachbarschaft zur Entwicklung der Überbauung und wollen sich mit komplementären Kompetenzen gegenseitig unterstützen*

Casanostra und biwog, die sich zu einer Bietergemeinschaft zusammengeschlossen haben, gehören beide dem Dachverband der Wohnbaugenossenschaften Schweiz WBG an und sind der Kostenmiete verpflichtet. Sie dürfen mit ihren Liegenschaften nicht spekulieren und auch keine Gewinne ausschütten. Diese Bestimmungen kommen den Mieterinnen und Mietern in der Stadt Biel zugute.

Die biwog vermietet seit fast 90 Jahren gemeinnützige Wohnungen, Casanostra kombiniert seit über 20 Jahren die gemeinnützige Wohnungsvermietung mit Sozialarbeit. Die beiden Partner sind aufgrund ihrer traditionsreichen Geschichte ein Garant dafür, dass die Stadt Biel auch in Zukunft Freude haben kann an ihrer historisch einzigartigen Überbauung an der Wasenstrasse.

Der Medienmitteilung ist zu entnehmen, dass Casanostra als soziale Immobilienverwaltung nicht nur Armut bekämpfen, sondern allgemein beitragen will zu einer zukunftsfähigen Gesellschaft. Das Soziale beinhaltet auch das Ökologische. So ist es beispielsweise seit der Gründung von Casanostra Usus, dass die Sozialarbeitenden per Fahrrad auf Hausbesuche gehen.

Und offensichtlich haben Casanostra und biwog mit dem Kauf der Liegenschaften an der Wasenstrasse nicht irgendeine Wohnüberbauung übernommen, sondern eine von sozialhistorischer Bedeutung mit schützenswerter Bausubstanz. Ein Artikel in der Wochenzeitung BIEL-BIENNE vom 12./13. Juni 2013 geht auf diese Geschichte ein.

Im Herbst 1918, zum Kriegsende, kann der Bau an der Wasenstrasse 34–46 bezogen werden. Ein Spielhof für Kinder wird durch ein Waschhaus begrenzt; das Haus in seinem monumentalen Heimatstil

gemahnt architektonisch ans Gymnasium an der Alpenstrasse. Auf der Südseite werden ansehnliche Nutzgärten angelegt – Selbstversorgung wird damals, als ein grosser Teil der Familienbudgets noch der Ernährung dient, gross geschrieben. Der vom damaligen Stadtbaumeister Heinrich Huser erbaute Komplex umfasst sechs Wohnhäuser mit insgesamt 50 Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Anfänglich profitieren vor allem städtische Angestellte von der Anlage, heute dienen sie als Sozialwohnungen.

Spielhof, grosszügige Gärten, Heimatstil: Im Bieler Stadtrat, gerade in den letzten Jahren für seine Sparprogramme bekannt, war der Verkauf dieser Liegenschaften an Casanostra und biwog nicht unumstritten, wie das BIELER TAGBLATT am 26. Juni 2013 schreibt:

Ein weiteres umstrittenes Geschäft ist der Verkauf von städtischen Liegenschaften an der Wasenstrasse: Die Gebäude mit den Hausnummern 34 bis 40 sollen für 600 000 Franken an die Wohngenossenschaft biwog und diejenigen mit den Nummern 42 bis 46 für 450 000 an den Verein Casanostra verkauft werden. Das Land wird im Baurecht für 60 Jahre abgetreten. Casanostra bietet Wohnraum für Obdachlose oder Personen, die von Wohnungslosigkeit bedroht sind. Ein Teil der Bürgerlichen befürchtet deshalb, dass das Angebot einen «Sozialtourismus» in das Quartier auslösen könnte. Stadtrat Pablo Donzé von den Grünen widerspricht: «Die Stadt macht hier einen geeigneten Schritt in die Richtung des Genossenschaftswesen.»

Was für die Linke gut ist, trifft bei anderen Parteien auf Gegenwind. So meint Max Wiher von den Grünliberalen gar: «Man darf sich fragen, ob dieses Wohnquartier für Sozialwohnungen nicht zu schön ist.» Wiher betont allerdings, dass seine Partei noch keine Parole gefasst habe.



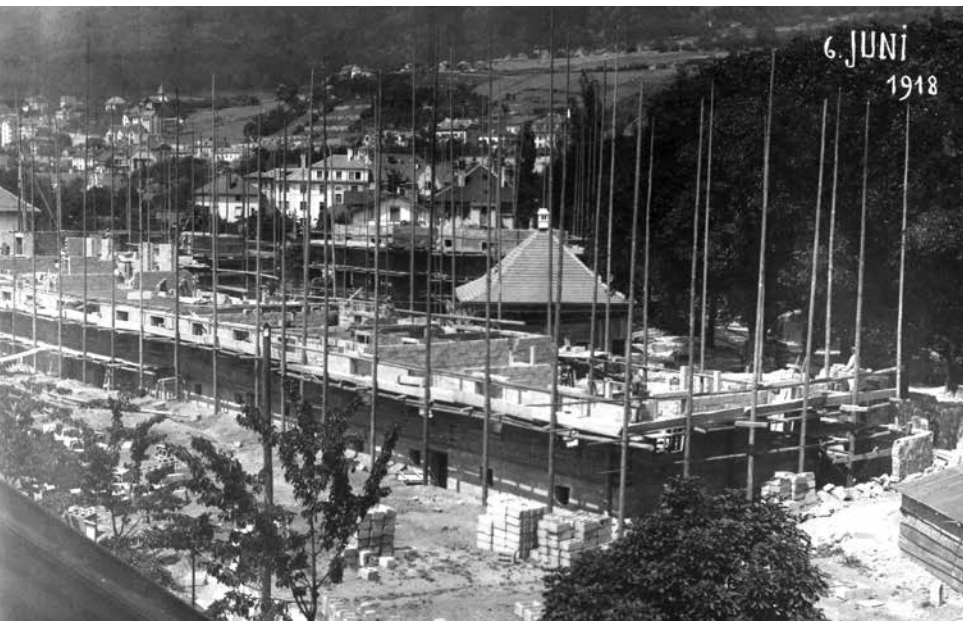
Handarbeit statt Maschinenpark:

Bauarbeiten an der Wasenstrasse während dem Ersten Weltkrieg.



Augenschein nach der Aufrichte:

Der erste und gleichzeitig letzte kommunale Wohnungsbau der Stadt Biel.



Hoch hinaus:

Ein Pionierwerk nimmt Gestalt an.



Ein gutes Gerüst für die Zukunft:

50 Wohnungen in 6 Häusern.



Sozialwohnung an der Wasenstrasse im Jahr 2013:
Unverwüstlicher Küchentrog aus der Gründerzeit.



Aufgestauter Sanierungsbedarf:

Die neuen Eigentümer biwog und Casanostra planen die Gesamtsanierung unter Einbezug der Denkmalpflege.



Originelle Wandtapete:

Mit der Sanierung wird sie verschwinden.



Januar 2016:

Zweizimmer-Wohnung von Casanostra nach der Gesamtsanierung.



«Urban Gardening»?

Grosszügig angelegte ehemalige Selbstversorgungsgärten.



Intelligenter Grundriss aus dem Jahr 1918:

Renovierte Dreizimmer-Wohnung an der Wasenstrasse.



Gepflegte Nachbarschaft:

Casanostra-Mieterin in der neu sanierten Wohnung an der Wasenstrasse.



Nicht für alle geeignet:

Für einige Klientinnen und Klienten wäre eine frisch renovierte Wohnung eine Überforderung.



Multifunktionale Küche:

Alles, was es zu einem integrierten Leben braucht.

Die Fraktion SVP/Die Eidgenossen hingegen bekämpft den Antrag der Stadtregierung, wie Pascal Fischer erklärt: «Casanostra bietet schon heute genügend Sozialwohnungen an. Zudem könnte die Stadt mit dem Verkauf der Liegenschaften an Private bedeutend mehr Erlös erzielen.» Dieses Argument liess der Gemeinderat bereits im Vorfeld nicht gelten: Tatsächlich hätte die Stadt bei einem Verkauf an private Eigentümer rund eine Million Franken mehr eingenommen. Aber diese Investoren konnten keinerlei Garantie für den werterhaltenden Unterhalt der Anlagen geben.

Schliesslich setzten sich die Befürworter eines Verkaufs der Liegenschaften an Casanostra und biwog in der Stadtratssitzung vom 26. Juni 2013 durch.

Für Casanostra ein denkwürdiger Tag.

Rund zweieinhalb Jahre später, im Dezember 2015, erscheint in der Zeitschrift Wohnen des Dachverbands Wohnbaugenossenschaften Schweiz ein ausführlicher Artikel zur umfangreichen Sanierung der Liegenschaften an der Wasenstrasse.

Dem Artikel lässt sich entnehmen, mit welcher Selbstverständlichkeit sich Casanostra unter den Wohnbaugenossenschaften bewegt. Und welche Kompetenzen sich der Verein in der Immobilienbewirtschaftung erworben hat.

Die Siedlung steht unter Denkmalschutz, was die Sanierung zu einem anspruchsvollen Projekt machte. Mit grosser Liebe zum Detail werden die Gebäude nun in den Ursprungszustand zurückgeführt. Die gläsernen Eingangstüren und die Fenster aus den 1970er-Jahren verschwinden, an ihre Stelle treten sorgfältig restaurierte Eichentüren und Holz-sprossenfenster. In den Treppenhäusern hat man unter zahlreichen Farbschichten die originalen Ornamente freigelegt und in Zusammenarbeit mit einem Restaurator neu angebracht. An der Südseite werden die möglichen Fassadenfarben bemustert. Hell und freundlich soll die

renovierte Siedlung erscheinen, nicht im düsteren Grau der ursprünglichen Farbgebung. Es ist die einzige nennenswerte Abweichung vom Originalzustand. Vielleicht werden sogar die Nutzgärten auf der Rasenfläche wiederhergestellt.

1918 dienten sie noch der Selbstversorgung, 2015 würde man eher von Urban Gardening sprechen. Die bereits renovierten Wohnungen zeigen viel historischen Charme. «Die Schreinerarbeiten waren uns sehr wichtig. Türen, Türrahmen und die grossen Einbauschränke wollten wir unbedingt erhalten», sagt Bernard Wick, Mitinhaber von Molari Wick Architekten in Biel. Die nötigen Brandschutzmassnahmen hielten sich im Rahmen: Die Glasflächen der Wohnungstüren wurden mit Brandschutzglas versehen, eine neue Gummidichtung verhindert die Rauchausbreitung im Treppenhaus. Um die prächtigen Riemenböden in Schlaf- und Wohnzimmern zu erhalten, fand man eine besondere Lösung. An den Zimmerdecken der jeweils untenliegenden Wohnungen wurden 33 Millimeter starke Gipskartonplatten installiert, was den Luftschall- und Brandschutz erheblich verbessert.

Die Kränze der Wandschränke wurden abgenommen, restauriert und 33 Millimeter tiefer wieder montiert. So zeigen die Wohnungen trotz der bauphysikalischen Ertüchtigung annähernd dasselbe Erscheinungsbild wie anno 1918.

Der Terrazzoboden konnte in den Eingangsbereichen erhalten werden, in den Küchen dagegen nicht. Dort verlegte man auf dem bestehenden Boden eine Trittschalldämmung aus Kork und darüber Linoleum. Die Fenster aus den 1970er-Jahren sollten zunächst bleiben. Im Lauf der Bauarbeiten entschied man sich aber für neue, dreifach verglaste Holzfenster mit Sprossen. «Diese Lösung hat ihren Preis, ist aber energetisch sinnvoll. Für die Verbesserung der Wärmedämmung hatten wir ansonsten nur wenige Möglichkeiten», erläutert Bernard Wick. Die Bise-exponierten Ostfassaden sowie heikle Stellen in den Nassräumen wurden mit mineralischen Platten aufgedoppelt.

Aus Denkmalschutzgründen entfiel jedoch eine Aussendämmung der Fassade. Deshalb wurden die Kellerdecken und die Estrichböden isoliert.

Die Wärmebilanz der Wohnungen innerhalb dieses «Sandwichs» ist ausreichend. Ein Grund dafür ist die überraschend gute Bausubstanz. Die Fassade wurde mit Betonhohlsteinen von etwa 50 mal 40 Zentimetern aufgebaut, die einen relativ grossen Luftraum besitzen.

«Dieses Baumaterial aus der Kriegszeit ist wärmetechnisch sehr gut, wir stiessen nirgends auf Kondenswasserprobleme», sagt Bernard Wick. Die bestehende Gasheizung soll mittelfristig durch eine Wasser/Wasser-Wärmepumpe abgelöst werden.

Die beiden Bauträger beauftragten für ihre Sanierungsprojekte eigene Architekten und Fachleute, arbeiteten jedoch eng zusammen. Die Arbeiten wurden explizit an lokale Firmen vergeben, die den Gesamtarbeitsvertrag einhalten. Die neu renovierten Wohnungen der biwog werden laut Vizepräsident Thomas Bachmann «nicht auf Luxurniveau, aber im guten Mittelfeld» sein. Für die umfassende Sanierung musste den früheren Mietern gekündigt werden. Trotz entsprechender Angebote kehren nur wenige in die renovierten Wohnungen zurück. Verschiedene zogen in Alterswohnungen oder ins Altersheim.

Die bisherigen Mietzinse waren äusserst unterschiedlich. Manche lagen auf sehr tiefem Niveau, da Wohnungen zum Teil seit vierzig Jahren nicht mehr renoviert worden waren. Die neuen Mieten orientieren sich bei der Casanostra an den Richtlinien für die Sozialhilfe. Bei der biwog liegen sie höher, aber gemäss Thomas Bachmann 10 bis 15 Prozent unter dem Niveau eines Privatvermieters.

An der Wohnüberbauung Wasenstrasse zeigt sich, wie sich das Wohnangebot von Casanostra in der 25-jährigen Geschichte entwickelt hat: bis hin zu einer Siedlung mit Charme an zentraler Stadtlage.

Die Liegenschaften an der Wasenstrasse bieten Casanostra ganz neue Möglichkeiten, um die gesellschaftliche Integration seiner Klientinnen und Klienten zu fördern. Sie bieten beste Voraussetzungen, damit

sich eine lebendige und durchmischte Nachbarschaft entwickeln kann, in der Armuts- und Isolationsgefährdete wie selbstverständlich ihren Platz finden.

Der Werdegang des Vereins hin ins Zentrum der Gesellschaft lässt sich auch an der Unterstützung aufzeigen, die Casanostra mittlerweile zuteilwird. So fasst die Monatszeitschrift *BEOBACHTER* die Vereinsgeschichte in der Septemбераusgabe 2014 wie folgt zusammen:

Die Stadt Biel hat 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, 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 92 Wohnungen, 48 weitere hat er dazugemietet. Ein halbes Dutzend Sozialarbeiter betreuen Klienten.

Und dann folgt der vielleicht entscheidende Satz:

Der Verein Casanostra genießt politische Unterstützung von links bis rechts.

Diese breite politische Unterstützung lässt sich auch in einem ausführlichen Interview mit dem Stadtpräsidenten Erich Fehr nachlesen,

welches im Casanostra-Jahresbericht 2011 erschienen und bis heute auf der Webseite von Casanostra abgespeichert ist. Am 4. Juni 2016 schliesslich, am grossen Siedlungseinweihungsfest an der Wasenstrasse, wird nebst dem sozialdemokratischen Stadtpräsidenten auch die freisinnige städtische Finanzdirektorin Silvia Steidle auftreten, zudem Louis Schelbert, Präsident des Dachverbands der Wohnbaugenossenschaften Schweiz (WBG), sowie Ulrich Roth, bekannter Immobilienverwalter der Stadt Biel rechtsbürgerlicher Gesinnung.

Trotz aller Wertschätzung für den Verein ist seinen Verantwortlichen klar, dass er sich weiterentwickeln muss. Noch immer ist die Warteliste von Menschen, die dringend eine Wohnung brauchen, lang. Im Jahr 2015 meldeten sich über 300 Parteien für eine Casanostra-Wohnung an, so viele wie nie zuvor, wie dem Jahresbericht im Anhang dieses Buches zu entnehmen ist. Nur rund 15 % der Angemeldeten konnten auch berücksichtigt werden.

Casanostra möchte deshalb weiteren Wohnraum kaufen, um die im Kapitel 3 auch wissenschaftlich ausgewiesene Angebotslücke schliessen zu können. Eine Gelegenheit dazu böte das Terrain im Gurzelenquartier, wie das BIELER TAGBLATT am 24. Mai 2014 schreibt.

Wenn die neuen Bieler Stadien im Sommer 2015 eröffnet werden, soll das Gurzelen-Quartier grundlegend neu gestaltet werden. Im Zentrum der Planung sollen gemäss BT-Recherchen mindestens 250 Wohnungen stehen. Bis im Herbst läuft ein Studienauftrag für eine neue Überbauungsordnung, die auch eine Mischnutzung zulässt. Viel ist zu den Plänen noch nicht bekannt. Das BIELER TAGBLATT weiss aber, dass sich die Bieler Wohnbaugenossenschaften zusammenschliessen wollen, um ein gemeinnütziges Projekt für den breiten Mittelstand einzugeben. Ein kleiner Teil der geplanten Wohnungen soll zudem soziale Wohnungen werden. Diese wären für sozial schlecht gestellte Menschen gedacht, die sonst beispielsweise im Heim oder in einer Klinik leben müssten. Hinter der Idee steckt der Verein für

Wohnhilfe Casanostra. Das bestätigte gestern Geschäftsführer und Grünen-Stadtrat Fritz Freuler.

Es ist eine Zeit angebrochen, in der neue Wohnformen und neue Formen des Zusammenlebens in grossen Siedlungsprojekten erprobt werden.

In der Stadt Zürich sorgt die Überbauung «Kalkbreite» für Aufsehen, ebenfalls ein Projekt mit genossenschaftlichem Hintergrund. Und in der Stadt Biel beteiligt sich auch Casanostra an der Frage, wie die Stadtplanung der Zukunft aussehen könnte. Eine neue Siedlung entsteht und nebst Mittelstand und einigen Reichen sollen auch Armutsbetroffene darin Platz finden. Auf «gurzelenplus.ch» findet sich ein Projektbeschrieb, datierend vom 9. Oktober 2015, der die Idee der neuen Wohnüberbauung ausführt.

Eine Gruppierung von Bieler Wohnbaugenossenschaften und Vereinen packt die einmalige Chance, mitten in Biel ein Stück Stadt nach den neusten Erkenntnissen des nachhaltigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus mitzuentwickeln. Ein Quartier wird entstehen, dessen Merkmale vielfältiges Wohnen, Gemeinschaft, Partizipation, Räume für Gewerbe und Dienstleistungen sind. Planung wird hier nicht nur eine architektonische Aufgabe sein, denn GURZELENplus will eine Antwort auf aktuelle urbane Fragen in der Stadt Biel geben. Es sollen Strategien zur Lösung drängender Probleme aufgezeigt und soziale, städtebauliche und ökologische Aspekte miteinbezogen werden. GURZELENplus wird ein lebendiges Quartier. Angestrebt wird eine dichte und feingliedrige Durchmischung von Nutzungen und Mieterschaften. Der Wohnungsmix bildet die vielen unterschiedlichen Lebensformen ab: Familien, Alleinerziehende, Singles, ältere Menschen, Studierende, Wohngemeinschaften. Dadurch entsteht ein Wohnumfeld, in dem sich alle zu Hause fühlen.

In Bezug auf Nutzungen und künftige Mieterschaft ist ein möglichst hoher Grad an Durchmischung zu gewährleisten. Durch die Verbindung von Wohnen, Arbeiten und die durch die Stadt zur Verfügung gestellten Infrastrukturen für Sport, Schule, öffentlichem Raum und Kultur wird eine Gemeinschaft gebildet, welche die Integration unterschiedlicher BewohnerInnen, SchülerInnen und Arbeitenden jeden Alters in das gesellschaftliche Leben fördert. Das Projekt verlangt von allen Beteiligten Toleranz und Bereitschaft zu nachbarschaftlichem Engagement und von der Architektur, sich mit unterschiedlichsten Anliegen auseinanderzusetzen und diese adäquat in die Konzeption aufzunehmen.

Das ist er wieder, dieser Begriff, der zentral ist in der Vereinstätigkeit von Casanostra: die soziale Durchmischung von Liegenschaften, um eine möglichst gute Integration der Mieterinnen und Mieter in die Gesellschaft zu gewährleisten.

Casanostra, ganz vom Rand herkommend, stösst mit seiner ethisch fundierten Mission der Obdachlosigkeits- und Armutsbekämpfung immer weiter in die Mitte der Gesellschaft vor. Zukunftsweisende Überbauungen wie GURZELENplus nehmen Überlegungen auf, die im Kern der Vereinstätigkeit stehen. Auf dem freien Markt keinen Wohnraum mehr finden – mit diesem Problem sehen sich heute längst nicht mehr nur Drogenabhängige oder Suchtkranke konfrontiert wie vielleicht noch zu Beginn der Neunzigerjahre, sondern immer mehr Menschen, die in Städten wohnen möchten. Der Boden scheint bereitet, auf dem vor kurzem noch utopisch anmutende Bauprojekte wie GURZELENplus Realität werden könnten.

Doch Illusionen sollte man sich keine machen. Es gibt auch eine andere Realität: Die Profitmaximierung des Liegenschaftsmarktes verbunden mit dem Druck auf die Stadt, das Land den Höchstbietenden im Baurecht abzugeben – bei gleichzeitigem Spardruck auf gemeinnützige Institutionen, insbesondere auch auf die Klientinnen

und Klienten von Casanostra, die beispielsweise von der Sozialhilfe abhängig sind.

Seit dem 1. Februar 2016 gelten tiefere Mietzinslimiten für Sozialhilfeabhängige in der Stadt Biel. Angesichts der Tatsache, dass für sie die Wohnungssuche in Biel auch vorher schon fast hoffnungslos war, mutet die Medienmitteilung des Bieler Direktors für Soziales und Sicherheit vom 28. Januar 2016 fast zynisch an.

Ab Februar werden die betroffenen Haushalte schriftlich aufgefordert, beim Vermieter eine Senkung des Mietzinses zu erwirken oder innert sechs Monaten eine günstigere Wohnung zu suchen. Kommen die betreffenden Sozialhilfebeziehenden dieser Aufforderung nicht nach und erscheint ein Wohnungswechsel als zumutbar, so wird vom Sozialdienst anschliessend im Einzelfall die Senkung der jeweiligen Mietkostenentschädigung verfügt. Der Mietanteil, der über der massgebenden Obergrenze liegt, muss darauf von den betreffenden Sozialhilfebeziehenden selbst bezahlt werden, aus der ihnen vergüteten Sozialhilfe für den Lebensunterhalt.

Die Replik von Fritz Freuler, Geschäftsführer von Casanostra, folgte im BIELER TAGBLATT vom nächsten Tag, also vom 29. Januar 2016. Er sei «schockiert», wird er zitiert, gehe es bei der Senkung der Mietzinslimiten doch darum, Sozialhilfeempfänger aus Biel zu vertreiben. Es handle sich aber nicht allein um einen Affront gegenüber den Betroffenen, sondern auch gegen Vermieter, die ihre Wohnungen bisher zu fairen Konditionen angeboten haben. Besonders bedenklich sei, dass die neuen Limiten auch für die Wohnbaugenossenschaften gelten, die ihre Wohnungen in der Regel zu einer Kostenmiete ohne Gewinnabsicht anbieten. Es sei zu befürchten, dass sich die Genossenschaften überlegten, ob sie künftig überhaupt noch Wohnungen an Sozialhilfeempfänger vermieten können.

Dass aufgrund der politischen und gesellschaftlichen Entwicklung Casanostra und vergleichbaren Institutionen die Arbeit nicht ausgehen wird, zeigt der aktuelle Sozialbericht des Kantons Bern, den der inzwischen zurückgetretene Regierungsrat Philippe Perrenoud am 11. Dezember 2015 in Bern vorgestellt hat.

Die Analysen der Steuerdaten zur wirtschaftlichen Situation der Bevölkerung und zur Entwicklung der Armut in diesem Bericht sowie die Ergebnisse der Befragung von Armutsbetroffenen zeigen, wie wichtig eine entschiedene Armutsbekämpfung im Kanton Bern weiterhin ist: Die Intensität der Armut hat zugenommen (grössere Armutsgefährdungslücke), der Ausschluss betroffener Bevölkerungsgruppen aus der Gemeinschaft hat sich verstärkt (zunehmend mangelnde Erwerbsintegration in den schwächsten Schichten), die Ungleichheit hat zugenommen (Stichworte: Schere bei den Einkommen, Vermögensungleichheit).

An anderer Stelle im Sozialbericht wird dieser Befund noch konkretisiert:

- *Das verfügbare Einkommen der einkommensschwächsten Haushalte war 2013 teuerungsbereinigt ein Drittel geringer als 2001 (ohne Berücksichtigung der Rentnerhaushalte). Die oberen und mittleren Einkommenschichten konnten ihre Einkommen zwischen 2001 und 2013 leicht steigern.*
- *Der Anteil der Haushalte, die kein Erwerbseinkommen versteuern, ist bei den einkommensschwächsten Haushalten nicht nur mit Abstand am grössten, er ist zudem in dieser Einkommensgruppe seit 2001 kontinuierlich gestiegen, von 28 Prozent im Jahr 2001 auf 41 Prozent im Jahr 2013.*
- *Von 2002 bis 2013 hat die Ungleichverteilung der Vermögen im Kanton Bern zugenommen. Im Jahr 2013 verfügten 5,4 Prozent*

der Haushalte über ein Reinvermögen von einer Million Franken oder mehr. Diese Haushalte besitzen zusammen mehr als die Hälfte (54 Prozent) des gesamten Reinvermögens.

Die traurige Erkenntnis des aktuellen kantonalbernerischen Sozialberichts kann man nicht genug wiederholen: Um nicht weniger als ein Drittel sind die Einkommen der Einkommensschwächsten zwischen 2001 und 2013 im Kanton Bern gesunken. Das Postulat, dass auch die Armen davon profitieren, wenn es in einem Wirtschafts- und Gesellschaftssystem den Reichen gut geht, erweist sich als leeres Versprechen.

Es gibt demnach immer mehr Armut im Kanton Bern, die Armen bleiben immer stärker von ihrer gesellschaftlichen Teilhabe ausgeschlossen, und gleichzeitig sinkt die Bereitschaft dieser Gesellschaft, über Transferleistungen die Existenzsicherung der Armen zu gewährleisten.

Für Institutionen wie Casanostra, dem Verein für Wohnhilfe, kann dies nur eines bedeuten: Die Mission geht weiter. Die Vereinszukunft bleibt herausforderungsreich und spannend zugleich.

WAS LOUIS SCHELBERT, NATIONALRAT DER GRÜNEN UND PRÄSIDENT WOHNBAUGENOSSENSCHAFTEN SCHWEIZ, ZU CASANOISTRA SAGT:

« Der Markt funktioniert für die finanziell und sozial Schwächsten nicht. Der gemeinnützige Wohnungsbau ist der Schlüssel zur Lösung von Wohnraumproblemen. Er verzichtet auf das Abführen von privaten Gewinnen und kann dadurch die Wohnungen günstiger anbieten. Das hat Casanostra zum Wohl der Öffentlichkeit erkannt. »

INTERMEZZO

Porträt einer Klientin **Seniorin in der durch- mischten Siedlung**

Die Schwiegertochter und der Sohn sind sehr dankbar, dass die betagte Frau S. trotz Sanierung in der Casanostra-Liegenschaft an der Wasenstrasse wohnen bleiben durfte.

Die Frau, um die es geht, ist abwesend. Frau S., mit 93 Jahren die älteste Mieterin von Casanostra, kann zum vereinbarten Termin nicht erscheinen. Seit fünf Tagen ist sie im Spital. Ihr machte schon länger die Inkontinenz zu schaffen, seit einigen Wochen musste sie immer häufiger wasserlösen, zuletzt fast jede halbe Stunde. Verdacht auf Blasenentzündung. Bis endlich die Schwiegertochter Frau S. dazu überreden konnte, einen Arzt zu konsultieren, das erste Mal überhaupt seit mindestens 60 Jahren.

Die ärztliche Untersuchung brachte zu Tage, dass Frau S. nicht nur eine Blasenentzündung hat, sondern auch sonst Probleme im Unterleib. Der Arzt überwies Frau S. ins Regionalspital. Dort hat sich ergeben, dass eine Operation vermutlich unvermeidlich sein wird.

An Stelle von Frau S. sind ihr Sohn und ihre Schwiegertochter zum Gesprächstermin erschienen, das Ehepaar S. aus Biel. Herr S. arbeitet als Ingenieur, Frau S. pflegt und betreut ihre Schwiegermutter intensiv, seit diese immer hilfsbedürftiger wird.

Auch wenn die betagte Frau S. anwesend wäre, wäre ungewiss, ob sie auf konkrete Fragen eingehen könnte. «Sie ist seit einigen Wochen wie durch den Wind», sagt die Schwiegertochter Und zeigt

auf dem Bildschirm ihres Smartphones ein Porträtfoto ihrer Schwiegermutter: «Damit Sie sehen, von wem wir reden.»

Die Sache mit der Herdplatte

Das Bild zeigt eine feingliedrige Frau im Spitalzimmer, die zufrieden mit der Welt zu sein scheint. Die Unruhe, die sie in den letzten Wochen in der eigenen Wohnung umgetrieben hat, ist ihr in der Obhut des medizinischen Personals nicht mehr anzusehen.

Seit einigen Monaten ist klar: Frau S. leidet unter Altersdemenz. Manchmal hat sie das Badezimmer nicht mehr gefunden, manchmal vergessen, dass sie Kaffee aufgesetzt hat. Und also die Herdplatte abzustellen. Ihre Töchter und ihre Schwiegertochter mussten dazu übergehen, Frau S. fast rund um die Uhr zu betreuen. Andererseits wären die Risiken zu gross geworden. Im Wohnzimmer der Wohnung steht ein Notbett, für allfällige Nachtwachen.

Die Wohnung ist Teil der Liegenschaft an der Wasenstrasse, die Casanostra 2013 gekauft und in den Folgejahren saniert hat. Der Verein hat sich als soziale Liegenschaftsverwaltung darum bemüht, für alle Mieterinnen und Mieter eine angemessene Lösung zu suchen. «Im Fall der betagten Frau S. heisst das: Einen alten Baum verpflanzt man nicht, vor allem nicht gegen seinen Willen», sagt Heidi Schneider, die anwesende Bereichsleiterin Sozialarbeit von Casanostra.

Schneider hat soeben eine Weiterbildung in Geriatrie absolviert. «Aufgrund der demografischen Entwicklung wird es in Zukunft immer mehr ältere, hilfsbedürftige Menschen geben, die zusätzlich von Armut betroffen sind. Darauf bereiten wir uns vor, indem wir auch im Altersbereich Fachwissen aufbauen, um ältere Menschen angemessen begleiten zu können.»

Das Ehepaar S. ist Casanostra sehr dankbar dafür, dass die betagte Frau S. in der Liegenschaft wohnen bleiben darf. «Normal wäre ja, dass nach einer aufwändigen Sanierung ein Mieterwechsel stattfindet»,

sagt Herr S. «Deshalb haben wir uns grosse Sorgen gemacht, als wir vom Verkauf hörten.»

Er selber ist im Nachbarshaus aufgewachsen, zusammen mit seinen drei Schwestern und seinen Eltern. Er erinnert sich noch daran, wie es im Haus weder Zentralheizung noch Waschmaschine gab, wie der Vater im Waschhaus im Hof morgens um 3 Uhr den Kessel aufs Feuer gesetzt hat, damit die Mutter um 5 Uhr ihren Waschtage beginnen konnte. «Die Stadt hat bis zum Verkauf an Casanostra jahrzehntelang nur wenig Geld in den Unterhalt investiert.»

Der Vater ist schon länger verstorben; wie die Mutter hat er fast zeitlebens im «Wasen» gewohnt, wie die Häusergruppe im Quartier genannt wird. Herr S. kramt einen Mietvertrag aus dem Jahr 1958 hervor, abgeschlossen zwischen Vater S., Chauffeur, Biel, und der städtischen Liegenschaftsverwaltung. Mietpreis für die Dreizimmerwohnung dazumal: 1236 Franken. Pro Jahr!

Herr S. erzählt von seiner glücklichen Kindheit in dieser belebten Liegenschaft mit ihren günstigen Mieten: «Es spielten fast immer 10 bis 15 Kinder im damals autofreien Hof. Die Siedlung war gut durchmischt. Ein Polizist, der zum Rechten schauen sollte, wohnte im Quartier. Dazu gab es Familien wie wir, darunter auch angesehene Uhrenmacher, aber auch Männer mit einem Alkoholproblem. Wir Kinder kugelten uns vor Lachen, wenn am Wochenende ein Betrunkener nach Hause kam und beim Versuch, gegen einen Fussball zu treten, das Gleichgewicht verlor.»

Autofrei ist der Innenhof auch heute wieder geworden. Und auch heute eine soziale Durchmischung in der Liegenschaft sicherzustellen, ist ein wichtiges Ziel von Casanostra. An der Wasenstrasse sind die Voraussetzungen dafür besonders günstig. «Das Quartier selber ist gut durchmischt, und die Wohnungsgrundrisse erlauben es, auch Mietwohnungen für Klientinnen und Klienten mit Kindern anzubieten», sagt die Sozialarbeiterin Schneider. «Grössere Wohnungen im Angebot zu haben ist ein Anliegen unseres Vereins, weil besonders viele Alleinerziehende arm sind.»

Es ist Ende Januar 2016. Die Sanierungsarbeiten an der Wasenstrasse sind noch im vollen Gang. Im Hof stehen nebst einer Baumulde die Lastwagen von lokalen Baufirmen. Zwei Drittel der Casanostra-Wohnungen sind bisher vermietet. Sozialarbeiterin Schneider kommentiert den aktuellen Mieterspiegel:

«Da ist ein Schweizer mit seinem 16-jährigen Sohn, das zweitjüngste von vier Kindern. Der Mann lebt getrennt von seiner Frau und den anderen Kindern, bezieht Sozialhilfe, hat kaputte Knie, die ihm zu schaffen machen.

Dann Herr B. mit seiner Frau. Er kommt aus Portugal, arbeitet bei einem Elektriker, verfügt über eine Aufenthaltsbewilligung B, seine Frau aus Portugal lebt jetzt auch in der Schweiz, im Rahmen des Familiennachzuges. Die Familie lebt weitgehend selbständig, hätte ohne Casanostra keine Wohnung gefunden.

Im selben Haus wohnt eine Schweizerin, die ursprünglich ein Adoptivkind aus Asien ist. Nachdem ihre Kinder ausgezogen waren, lag der Mietpreis ihrer früheren Wohnung über den Normen der Sozialhilfe. So kam sie zu Casanostra. Sie hat gesundheitliche Probleme und braucht eine wöchentliche Wohnbegleitung.

Herr D. hat schon vorher in der Siedlung gewohnt, wir haben ihn als Mieter von der städtischen Liegenschaftsverwaltung übernommen. Er ist IV-Teilrentner, kann weitgehend alleine funktionieren, braucht aber Geborgenheit in seiner Wohnsituation.

Ein anderer Mieter hat ebenfalls schon vorher in der Siedlung gewohnt. Bezeichnete sich als IT-Spezialist. Hatte dann aber bei Casanostra Mietausstände, das Mietverhältnis haben wir gekündigt. Eine andere Wohnung, die er mieten konnte, hat er ebenfalls wegen Mietausständen gleich wieder verloren. Inzwischen wohnt er wieder bei uns und es hat sich herausgestellt, dass er keine Berufsausbildung hat und von der Sozialhilfe lebt. Seit Kurzem ist er mit einer Frau aus Brasilien verheiratet, die schwanger ist, ein Kind aus einer früheren Beziehung mitbringt und in seiner Wohnung einziehen will.

Ein anderer Mieter, ein Schweizer, hat Suchtprobleme, ist in einem Substitutionsprogramm.

Eine weitere Mieterin, ebenfalls Schweizerin, ist nach der Trennung von ihrem langjährigen Partner in eine Lebenskrise geraten. Sie kommt eigentlich aus einer guten Mittelstandsfamilie. Allein auf sich gestellt, versucht sie ihr Leben wieder neu einzurichten. Weil sie kein Einkommen ausweisen konnte, fand sie keine Wohnung. Inzwischen hat sie eine Teilzeitstelle gefunden. Sie hat zwei schulpflichtige Töchter, die zweitweise bei ihr wohnen.

Herr D. schliesslich wohnte bisher in einer unserer gemieteten Wohnungen im Madretschquartier, in einer eher verwahrlosten Liegenschaft im niederschweligen Wohnungsangebot. Aufgrund seiner Wohnbiografie, die grosse Lücken aufweist, war es ihm nicht möglich, selber eine Wohnung zu finden. Seine Wohnung von Casanostra aber war dann immer in einem tadellosen Zustand. Aufgrund der schwierigen Nachbarschaft im Haus fühlte er sich nie wirklich wohl. Die etwas gepflegtere Umgebung in der Wasenstrasse passt jetzt besser zu seinem Naturell. Mit seinem Verhalten trägt er auch wesentlich zur Stabilität in der Liegenschaft bei.»

Gerade die beiden letzten Mieterbeispiele zeigen, wo die Grenzen im Durchmischungskonzept an der Wasenstrasse liegen. Die Wohnungen sind in einem so guten Zustand, dass sie auch einer ehemaligen Mittelstandsfrau mit ihren Töchtern ein Daheim bieten. Andererseits wären Problemmieter, wie sie Casanostra in nicht sanierten Mietwohnungen beherbergt, an der Wasenstrasse mit dem gepflegten Wohnraum und der Nachbarschaft überfordert.

Denn die erfordert durchaus Rücksichtnahme. «Als wir hörten, dass ein Verein für Wohnhilfe die Liegenschaft gekauft hat, haben wir uns zu Beginn Sorgen gemacht», sagt Herr. S. «Wir fragten uns, wer da alles einziehen wird, als Nachbarn unserer betagten Mutter.»

Seine Frau ergänzt: «Um uns zu informieren, haben wir Zeitungsartikel gelesen, die über Casanostra veröffentlicht wurden, und

haben gemerkt, dass es sich um eine sehr seriöse Institution handelt. Der persönliche Kontakt zu Frau Schneider hat unsere letzten Bedenken zerstreut.»

Der Nachbar aus Nordafrika

Die betagte Frau S., die aufgrund der Gesamtanierung von der Wasenstrasse 44 an die Wasenstrasse 46 umgezogen ist, von einer Drei- in eine Zweizimmerwohnung, habe sich gut eingelebt im neuen Haus, erzählt das Ehepaar S. Mit der neuen Nachbarschaft habe sie überhaupt keine Probleme gehabt. Insbesondere der junge Mann aus Nordafrika, der gleich unter ihr wohnt, sei ihr mit seinen Aufmerksamkeiten sogar eine grosse Unterstützung gewesen.

Die Vergangenheitsform dieser Aussage zeigt: Zurzeit ist es höchst ungewiss, ob Frau S. wieder an die Wasenstrasse zurückkehren wird oder nicht. Und ob sie auch in Zukunft noch zur altersmässigen Durchmischung der Liegenschaft beitragen kann. Ihr erster Spitalaufenthalt ist ihr leichter gefallen als erwartet. Die professionelle Pflege hat sie sehr geschätzt, ebenso den Kontakt zu den vielen Menschen. Nun wartet sie auf ihren Operationstermin.

Vor einem Jahr, als der Umzug innerhalb der Liegenschaft an der Wasenstrasse anstand, sei ein Übertritt in eine Pflegeinstitution auch schon ein Thema gewesen, sagt Frau S., die Schwiegertochter. Doch sei ihre betagte Schwiegermutter damals in einer viel besseren Verfassung gewesen als heute. Und es sei ihr damals ein grosses Anliegen gewesen, weiterhin in jener Liegenschaft wohnen bleiben zu können, die fast ein Leben lang ihr Zuhause gewesen sei. In vertrauter Umgebung, in Gehdistanz zum langjährigen Fleischer, Bäcker und Friseur.

Aufgezeichnet im Januar 2016



EPILOG

DAS TEAM

Den Mitarbeitenden gehört das Wort

WARUM ICH GERNE BEI CASANOSTRA ARBEITE



Die Arbeit als Wohnbegleiter ist manchmal harte Kost. Wir treffen schwierige oder gar desolate Wohnverhältnisse an. Wir sehen, wie unsere Klientinnen und Klienten wohnen, lernen ihre Macken kennen, hören ihre Geschichten. Manchmal hadere ich, weil ich mit einem Klienten nicht weiterkomme, an Ort und Stelle trete. Andererseits ist es genau dieser Realitätsbezug, der mir gefällt. Die Leute, mit denen wir zu tun haben, leben oft mit minimalen Mitteln, auch finanzieller Art. Und trotzdem originell und vielleicht nicht weniger zufrieden als wir. Wie andere Menschen haben sie belastende Geschichten erlebt, die in ihrem Fall durch irgendeine Fügung keinen guten Ausgang genommen haben. Wenn es uns gelingt, im Rahmen unserer Arbeit nicht nur ihr Obdach zu sichern, sondern ihre gesamte Lebenssituation zu verbessern, dann ist das sehr befriedigend für mich. Dann sehe ich mich bestärkt darin, den richtigen Beruf gewählt zu haben.



Jürg Friberg — *Sozialarbeiter*

DIE KOMPLEXITÄT MEINER AUFGABE



Erst im Herbst 2015 bin ich zu Casanostra gestossen. Ich bin schon lange als Sozialarbeiterin tätig, trotzdem ist vieles neu für mich. Mir ist erst jetzt bewusst geworden, wie schwierig das Grundrecht der Obdachversicherung in der Gesellschaft durchzusetzen ist. Und wie stark vom Wohnen abhängt, ob Menschen weiterkommen im Leben oder nicht. Ein geordnetes Wohnen fördert den Respekt für sich selbst und für andere.

Ebenfalls neu für mich ist, dass Sozialarbeit aufgrund von Verträgen erfolgt. Einerseits des Mietvertrags, andererseits einer Vereinbarung zum Begleiteten Wohnen. In meiner Doppelrolle als Vermieterin und Wohnbegleiterin sehe ich eine gewisse Schwierigkeit. Wir greifen stark in die Intimsphäre unserer Mieterinnen und Mieter ein. Dabei trete ich als «Normträgerin» auf, mache die Wohnfähigkeit von bestimmten Kriterien abhängig. Aber will ich das überhaupt? Darf ich das? Und wenn ja: Mit welchem Recht?

Die Leute können wenig dagegen sagen. Sie sind als Mieterinnen und Mieter abhängig von uns. Dazu kommt die omniprésente Geldfrage: Wie können wir unsere Dienstleistungen möglichst kostengünstig und trotzdem der Situation angemessen erbringen? Wie können die Leute mit ihren Minimalbudgets umgehen? Das sind alles komplexe Probleme, die meine Arbeit anspruchsvoll und spannend machen.



Sandra Künzi — *Sozialarbeiterin*

MEIN ZUKUNFTSWUNSCH



In meiner Arbeit als Sozialarbeiterin geht es um unterstützungsbedürftige Menschen. Bei Casanostra habe ich die Möglichkeit, mich dem Leben dieser Menschen sehr umfassend anzunehmen – nicht nur isolierten Einzelaspekten. Von der Unterstützung der Wohnungssuche über die Wohnraumsicherung bis zur Begleitung und Betreuung in eigenen oder angemieteten Liegenschaften bieten wir das gesamte Dienstleistungsspektrum an. Primär geht es ums Wohnen, aber daran anschliessend um alle anderen wichtigen Lebensbereiche, die auch vielfältige Interventionsmöglichkeiten der Sozialarbeit erforderlich machen.

Mein Zukunftswunsch ist, dass dieser ganzheitliche Ansatz von Casanostra auch in Zukunft bewahrt wird. Weil er sich in der Vergangenheit bewährt hat.



Heidi Schneider — *Bereichsleiterin Sozialarbeit Casanostra*

MEINE ERSTE ERINNERUNG AN CASANOISTRA - UND WAS DARAUS GEWORDEN IST

« Es war in meiner ersten Arbeitswoche. Gemeinsam mit meiner Vorgesetzten Heidi Schneider besuchte ich zwei Klienten, die in einer Wohnbaugenossenschaft eingemietet waren. Der Vater zirka 86-jährig, der Sohn Mitte 50. Es war die erste sogenannte «Messi»-Wohnung, die ich betreten habe. Für mich ein Schock.

Bettdecke und -kissen im Schlafzimmer waren nicht überzogen, dafür verschmutzt. Alles war mit Möbeln und Unrat überstellt. Doch mitten drin, am Küchentisch, schien der Vater mit dem Leben im Reinen. Mit braungebranntem Gesicht, gelbem Nikotinfinger und breitem Lachen schien er keine Ahnung zu haben, welche Sorgen er und sein Sohn den Nachbarn und der Wohnbaugenossenschaft bereitete, die uns damit beauftragt hatte, die Wohnung der beiden zu räumen und ihren Umzug in eine andere Genossenschaftswohnung zu begleiten.

Heute, sieben Jahre später, ist der Vater längst verstorben, der Sohn wohnt allein. Unordnung ist bei ihm immer noch ein Thema. Deshalb bin ich immer skeptisch, wenn neue Gegenstände in der Wohnung auftauchen. Wie neulich ein neues Keyboard. Ich fragte ihn, ob er überhaupt darauf spielen könne. Zum Beweis griff er mit zwei Fingern in die Tasten und spielte mit grosser Ernsthaftigkeit «Alle meine Entchen».

Was konnte ich noch gegen das Keyboard sagen? »

Serafina Rudaz — *Sozialarbeiterin*

MEIN GRÖSSTES ANLIEGEN

« Aufgrund der grossen Nachfrage nach unseren Dienstleistungen ist Casanostra in den letzten Jahren stets gewachsen. Der Verein hat Liegenschaften dazu gekauft und renoviert.

Einige der renovierten Wohnungen sind inzwischen schon fast Mittelstands-Wohnungen. Das ist einerseits toll, weil sie ein ideales Umfeld für die Integration der Mieterinnen und Mieter sowie für unsere Wohnbegleitung bieten. Andererseits wären einige unserer Klientinnen und Klienten mit geringer Wohnkompetenz überfordert, in solchen Wohnungen zu leben. Deshalb ist es wichtig, dass wir beispielsweise nach wie vor Wohnungen in Abbruchhäusern dazumieten, wie wir das jetzt wieder vorhaben, um wirklich für das gesamte Klientinnen- und Klientenspektrum eine passende Unterkunft zu finden.

Casanostra darf seine Wurzeln der Obdachsicherung nie vergessen. »

Nicole Aegerter — *Sozialarbeiterin Casanostra*

MEIN ARBEITSALLTAG



Mir ist bewusst, dass Ordnung und Funktionalität in den Liegenschaften von Casanostra eine grosse Bedeutung haben: eine Vorbildfunktion für Mieterinnen und Mieter. In der Tendenz gilt: Wenn sie sehen, dass sich der Hauswart um ihre Wohnungen kümmert, kümmern sie sich auch darum.

Als Hauswart ist die Hege und Pflege von Gebäuden und Aussenanlagen meine Aufgabe. Die Pflege hat mit der Hege zu tun. Während ich Reinigungsarbeiten mache, sehe ich, ob etwas kaputt ist oder instand gesetzt werden muss.

Zu meinen beiden Hauptaufgaben kommt noch eine dritte hinzu: Wenn ich mich in den Liegenschaften aufhalte, komme ich mit den Mieterinnen und Mietern ins Gespräch. Dieser Austausch ist für beide Seiten eine Bereicherung. Den Mieterinnen und Mietern gibt er die Sicherheit, dass jemand für sie da ist sowie eine willkommene Gesprächsgelegenheit. Sie sind dankbar dafür. Und auch mir bietet der Austausch bei meiner oft etwas einsamen Arbeit Abwechslung. Die Geschichten unserer Mieterinnen und Mieter führen mir vor Augen, dass die meisten von ihnen früher einmal selbständig ihr Leben meistern konnten und durch schwierige Lebensereignisse in ihre heutige Situation geraten sind.

Bei Auseinandersetzungen mit ihnen versuche ich mir deshalb ein Bild vor Augen zu führen, wie sie früher waren. Das hilft. >>

Bernhard Bez — *Hauswart Casanostra*

MEIN EMOTIONALSTES ERLEBNIS BEI CASANOSTRA



Auf unserem Sekretariat kam immer wieder ein Mann vorbei, der stadtbekannt ist für seine Aggressivität und seine Wutausbrüche. Aggressiv trat er auch auf unserem Sekretariat auf. Er versuchte mich zu erpressen: «Entweder ihr gebt mir jetzt eine Wohnung, oder ich gehe hier nicht wieder weg!»

Einmal mussten wir sogar die Polizei beiziehen, damit der Mann uns wieder in Ruhe liess. Klar war aber auch: Der Mann hatte keine feste Unterkunft, kam ab und zu bei Bekannten unter oder in der Notschlafstelle Sleep-In, brauchte eine Wohnung.

Nach zwei Jahren seines Insistierens konnten wir ihm endlich eine Wohnung vermieten. Viele, die ihn kannten, sagten zu uns: «Ihr seid verrückt! Das kann nicht gut gehen!»

Den Moment aber, als ich ihm den Wohnungsschlüssel übergeben konnte, werde ich nie mehr vergessen. Der Schlüssel war nicht nur ein Schlüssel für seine Wohnung, sondern auch zu seinem Leben. Das war dem Mann anzumerken. Am liebsten hätte er mich umarmt. Eine neue Welt tat sich ihm auf.

Nun ist er seit zwei Jahren unser Mieter, und zur Überraschung aller verhält er sich tadellos, in der Wohnung genauso wie gegenüber den Nachbarn in der Liegenschaft. Das ist toll, auch wenn wir natürlich wissen, dass die Situation jederzeit kippen kann. In der Stadt hat der Mann nach wie vor seine unberechenbaren Wutausbrüche. >>

Pierre Mounir — *Sozialarbeiter Casanostra*

MEINE ERSTE ERINNERUNG AN CASANOISTRA



Ein Klient kam mit einer handgeschriebenen Quittung zu mir ins Büro. Er sagte: «Ich hatte die Erlaubnis, neue Bettwäsche kaufen zu dürfen, jetzt möchte ich das Geld haben.»

Ich sagte: «Das geht nicht. Für die Buchhaltung brauche ich eine Originalquittung vom Geschäft, wo Sie die Bettwäsche eingekauft haben.»

Er stülpte seine Hosentaschen, die leer waren, nach aussen, und sagte: «Wenn Sie mir das Geld nicht geben, habe ich übers ganze Wochenende keinen Rappen im Sack.»

Er machte mir ein schlechtes Gewissen, aber ich wiederholte: «Ich kann Ihnen das Geld nicht geben. Für die Buchhaltung brauche ich die Originalquittung. So sind die Regeln.»

Er sagte: «Wenn Sie mir das Geld nicht geben, bringe ich mich um!»

Natürlich bin ich erschrocken. Ich war neu bei Casanostra und hatte vorher kaum Kontakt mit sozial auffälligen Menschen. Entsprechend unsicher war ich, wie ich reagieren sollte. Trotzdem blieb ich hart.

Der Mann hat sich zum Glück nicht umgebracht. Sondern sich in der Woche darauf sogar schriftlich für sein anmassendes Verhalten entschuldigt.



Doris Moor — *Buchhalterin Casanostra*

DIE WENDE IN MEINEM ARBEITSLEBEN



Für mich brachte das Jahr 2008 eine Wende in meinem Berufsleben. Es war das Jahr, als ich zu Casanostra kam. In meiner alten Stelle war ich in eine Sackgasse geraten, ohne Weiterbildungsmöglichkeiten.

An meiner neuen Stelle traf ich auf eine ganz andere Geschäftspolitik. Weiterbildung wird als Voraussetzung gesehen, dass wir auf der Höhe der Zeit bleiben und unsere Arbeit bestmöglich machen können. Als Sozialpädagoge habe ich mich zuerst in der Sozialarbeit weitergebildet, zuletzt kam ein weiterer Pfeiler hinzu: jener der Liegenschaftsverwaltung und -bewirtschaftung. Kompetenzen, die für mich im Umgang mit Vermietern unserer Mietwohnungen wie auch für die Verwaltung der eigenen Liegenschaften sehr wichtig sind.

Solche Weiterbildungen bringen mich nicht nur beruflich weiter, sondern auch persönlich. Bei Casanostra diese Möglichkeiten erhalten zu haben, dafür bin ich sehr dankbar.



Urs Enz — *stellvertretender Bereichsleiter
Sozialarbeit Casanostra*

MEINE PERSÖNLICHE BILANZ



Mein erster Arbeitstag war der 17. August 2009. Vorher hatte ich als kaufmännische Angestellte in Grossunternehmen gearbeitet oder als Reiseleiterin im Ausland. Mit Casanostra betrat ich eine ganz neue Welt: eine kleine Non-Profit-Organisation.

Der Umgang ist oft fast familiär. Doch der Geschäftsleiter sorgt dafür, dass wir immer wieder an unserer Effizienz und Effektivität arbeiten.

Es ist fast unglaublich, was wir in den sieben Jahren, in denen ich dabei bin, alles umgesetzt haben. Unser Verein ist gewachsen und hat sich in vielerlei Hinsicht professionalisiert. Als nächsten Schritt werden wir jetzt zum Ausbildungsbetrieb. Erstmals überhaupt werde ich mit Führungs- und Ausbildungsaufgaben betraut. Darauf habe ich mich intensiv vorbereitet, etwa durch den Fachkurs Sachbearbeitung in sozialen Dienstleistungsorganisationen.

Trotzdem habe ich Respekt vor der neuen Herausforderung. 

Ursula Moser — *Assistentin der Geschäftsleitung*



Seit 25 Jahren mit dem Fahrrad für Casanostra unterwegs:
Gründer und Geschäftsführer Fritz Freuler.

VERMÄCHTNIS

Interview mit dem Gründer und Geschäftsführer «Wir sind kein Staubsauger für den Dreck»

Eine Bilanz zum 25-jährigen Bestehen: Casanostra-Gründer Fritz Freuler über Anfänge und Perspektiven, Lob und Tadel, Misserfolg und Erfolg.

Ihre Herkunft, in Stichworten?

Fritz Freuler: 1956 in Pieterlen geboren, in der Region aufgewachsen. Der Vater Gewerkschafter, die Mutter Bäuerin, bodenständiger Haushalt...

... Sie waren nicht einziges Kind?

Wir waren zu dritt. Ich hatte einen kleinen Bruder und eine grössere Schwester.

War Ihre Familie arm?

Nein.

Wie haben Sie gewohnt?

Mein Vater hat als Kind schlecht gehaust. Mit uns wollte er es besser haben: ein eigenes Haus! Und die Eltern mit ins Haus nehmen, darum baute er in Pieterlen ein Zweifamilienhaus, mit viel Eigenleistung. Aber meine Eltern und Grosseltern hatten nicht genügend Geld, um in zwei Wohnungen zu wohnen. So lebten wir alle zusammen in einer Wohnung. Die andere haben sie vermietet.

Das Haus gibt es noch?

Meine Eltern wohnen immer noch dort.

Sie hatten engen Kontakt mit den Grosseltern?

Ja, vor allem zum Grossvater. Der war Hilfsarbeiter in der Uhrenindustrie in Grenchen, hat viele Krisen mitgemacht und wunderbare Anekdoten erzählt. Etwa vom Chef, der ihn wortwörtlich «zum Teufel» schickte und meinen Grossvater wieder anstellte, als dieser nach einer Woche zurückkam und sagte: «Der Teufel nimmt keinen, der von dieser Firma kommt.»

Wie hat Ihr Elternhaus Sie geprägt?

Mein Vater trat für die Kleinen ein, war gegen die Grossen. Er war Wagner, später hat er Holzarmaturen für Autos gemacht, dann Parkett verlegt. Ein Arbeiter in der Parkettgruppe war Mitglied in der Partei der Arbeit (PdA) – der hat ihn politisiert. Mein Vater organisierte sich beim damaligen Schweizerischen Bau- und Holzarbeiterverband (SBHV). Und schickte mich als Bub los, Mitgliederbeiträge für die Gewerkschaft einzuziehen.

Was wollten Sie werden?

Lokführer! Als ich später auch politisiert war und dachte, eine Vereinigte Sozialistische Republik Europa sei am Entstehen, wollte ich dann Botschafter in Malta werden.

Warum Malta?!

Weil die Insel umgeben von viel Wasser im Mittelmeer liegt, ein angenehmes Klima hat und weil es dort sicher nicht so viel zu tun geben würde, stellte ich mir vor.

Als Linker auf der Bank

Sie glaubten an die Revolution?

Natürlich. Mit 16 trat ich der «Ligue marxiste révolutionnaire (RML)» bei. Die Revolution erschien mir wichtiger als eine Berufskarriere.

Sie machten dann ausgerechnet eine Banklehre bei der Kreditanstalt. Wie kam es dazu?

Die Hauptsache war für mich damals die Politik. Ich wusste, dass Geld und die Wirtschaft wichtig sind, um politische Zusammenhänge zu verstehen. Die Finanzwelt, der Kapitalismus, das begann mich zu interessieren. Ich wollte da reingehen, von Innen schauen, wie es funktioniert. Ich lernte zum Beispiel, dass man «à la hausse» und «à la baisse» spekulieren kann – das fand ich schon damals wahn-sinnig. Mit dem System der Profitmaximierung konnte ich mich nie identifizieren. Entgegen kam mir in der Bank, dass der Krawattenzwang gerade abgeschafft worden war. Am Schalter stand ich mit langen Haaren und in einer grünen US-Army-Jacke.

**«Die Revolution erschien mir
wichtiger als eine Berufskarriere.»**

Wie kamen Sie zur Sozialarbeit?

Im Sozialdienst des Regionalspitals Biel konnte ich mich berufsbegleitend an der Interkantonalen Bildungsstätte für soziale Arbeit (IBSA) zum Sozialarbeiter ausbilden. Der Umgang mit Alkohol- und Drogensucht war ein zentrales Thema an dieser Schule.

Mit Opiatabhängigen haben Sie dann auch gearbeitet.

Ja. Zuerst im Psychiatriezentrum des Regionalspitals Biel, danach in der Entzugsklinik Cikade in Basel. Eine wichtige Lernschule. Wir machten nach einem holländischen Modell «kalte Entzüge» – radikal in vierzehn Tagen, ohne Medikamente, in einem abgelegenen Jurahaus. Jeweils zu viert in einem interdisziplinären Team: ein Arzt, ein Psychiatriepfleger, ein Psychotherapeut und ich als Sozialarbeiter, ohne Hierarchie und folglich alle mit gleichem Lohn. Jeden Morgen und jeden Abend eine Gruppensitzung, mit lehrreichen Auseinandersetzungen, die mich zwangen, meine eigene Position und mein Handeln in Frage zu stellen.

In Basel haben Sie Ihre Frau Franziska kennen gelernt, eine Psychiaterin.

Ja. 1989 bekamen wir das erste Kind, Manuel, 1992 das zweite, Lara. 1992, zurück in Biel, heirateten wir. Ich wollte auch für Haushalt und die Kinder im Alltag zuständig sein, darum reduzierte ich meine Erwerbsarbeit auf ein Pensum von 50 Prozent.

**«Auseinandersetzungen, die mich
zwangen, meine eigene Position
und mein Handeln in Frage zu stellen.»**

Die Geburt von Casanostra

Daneben waren Sie auch politisch aktiv.

Seit Anfang der Siebzigerjahre habe ich mich in verschiedenen sozialpolitischen und Umweltbewegungen engagiert. 1986 wurde ich in Biel erstmals in den Stadtrat gewählt, für die Sozialistische Arbeiterpartei (SAP). Nach deren Auflösung 1988 trat ich dem Grünen Bündnis bei.

Und 1991, vor 25 Jahren, wurde Casanostra geboren ...

Richtig. Als ich noch bei der Cikade war, fragte mich der damalige Bieler Fürsorgedirektor Otto Arnold, ob ich mithelfen könnte bei einem Projekt für Obdachlose. Daraus wurde Casanostra. Otto kannte mich aus dem Stadtrat, hatte gehört, dass wir eine Wohnbaugenossenschaft gegründet hatten. Ich war auch Stiftungsrat der Bieler Alterssiedlungen, die Otto von Amtes wegen präsierte. So wusste er, dass ich nicht nur Sozialarbeiter war, sondern auch die Wohnproblematik kannte.

Wohnen war damals ein latentes Thema?

In den Schweizer Städten gab es Wohnungsnot und als Antwort darauf neue Wohnbaugenossenschaften, eine Bewegung für mehr Mieter-Mitbestimmung. Der Gemeinderat machte eine Klausurtagung zu diesen Fragen. Ich hatte zu dieser Zeit begonnen, mich mit der Idee auseinanderzusetzen, Wohnen und Sozialarbeit zu kombinieren.

Darum steht in den ersten Casanostra-Statuten der Satz, dass wir unseren Zweck «durch Miete *und* Erwerb von Liegenschaften» erfüllen wollten. «Erwerb» stand von Anfang an drin. Um dem Vorhaben gewachsen zu sein, machte ich das Diplom als Immobilienbewirtschafter beim Schweizerischen Verband der Immo­bilientreuhänder, mit Eidgenössischem Fähigkeitsausweis.

Wie haben Sie selber gewohnt?

Ich habe nach meinem Auszug aus dem Elternhaus in mehreren Wohn­gemeinschaften gelebt. Später, als ich mit meiner Familie aus Basel nach Biel zurückkehrte, wohnten wir in einer Hausgemeinschaft mit sieben Erwachsenen und sieben Kindern, in der es einen gemeinsamen Mittagstisch gab und jede der vier Parteien ihre eigene Wohnung hatte. Für diese Hausgemeinschaft hatten wir bereits 1989 eine Wohnbau­genossenschaft gegründet, mit weitgehender Partizipation und Selbst­verwaltungskonzept. Diese Genossenschaft mit rund 50 Familien­wohnungen habe ich bis ins Jahr 2001 geleitet. Es gibt sie heute noch.

Ihre Rückkehr nach Biel 1991 fiel zusammen mit der Geburt von Casanostra. Gab es einen konkreten Anlass dafür?

Ja, die Rückführungen von suchtkranken Menschen aus den offenen Drogenszenen des Zürcher Lettens und des Berner Kocher­parks. Fürsorge­direktor Arnold sagte mir, die Stadt Biel habe keine Wohnungen für diese Rückkehrer, die überdies eine Begleitung brauchten, welche die Stadt nicht gewährleisten konnte. Der Gemeinderat hatte 1989 ein strik­tes Stellenmoratorium eingeführt. Irgendwie schafften es Arnold und sein Sekretär Wolffers, für einen Verein für Wohnhilfe 75 000 Franken ins Stadtbudget zu schmuggeln – ohne Einwände der Geschäfts­prüfungskommission oder des Stadtrats. An der Vereinsgründung beteiligten sich Leute der Fürsorgedirektion, des Sozialdienstes und

des Wohnungsamtes. In Pfarrer Walter Meyer fanden wir einen enga­gierten Präsidenten, der sein Amt während 20 Jahren ausüben sollte.

Wie kamen Sie auf den Namen Casanostra?

Wir suchten einen Namen, der im zweisprachigen Biel verständlich ist, auf deutsch und französisch, und mit Wohnen zu tun hat ...

... aber auch mit Mafia!

[lacht.] Weil der Immobilienmarkt manchmal etwas mafiös funk­tioniert, fanden wir diese ironische Anspielung durchaus passend ...

**«Irgendwie schafften es Arnold
und sein Sekretär Wolffers,
für einen Verein für Wohnhilfe
75 000 Franken ins Stadtbudget
zu schmuggeln.»**

Bei Casanostra haben Sie zunächst ganz allein angefangen ...

Ich bezog ein kleines Büro auf der Fürsorgedirektion, gleich neben dem Büro von Otto Arnold. Ein ausrangiertes Pult und einen alten Stuhl erhielt ich vom Stadtmöbellager. Otto und ich knieten am Boden und setzten das Pult zusammen. Eine neue Lampe durfte ich kaufen und als Spesen abrechnen. Ich schrieb in diesem Büro ein erstes Vereinskonzzept, suchte eine erste Klientenwohnung, fand sie im Champagne-Quartier. Hugo Lehmann, damals Chef des Bieler Woh­nungsamtes, vermietete sie mir.

Wer waren die ersten Mieter?

Wir machten das Projekt beim Verein Sleep-In bekannt. Die Klienten kamen in die Fürsorgedirektion am Zentralplatz, um sich bei uns anzumelden. Die Wohnung, die mir zur Verfügung stand, hatte eine gemeinschaftliche Küche und drei Zimmer, die ich einzeln vermietete. Das bedeutete gewaltiges Konfliktpotenzial!

Drei sind immer zwei gegen einen ...

Genau. Zwei Mieter waren opiatabhängig, einer psychisch schwer krank. Trotzdem blieben die drei etwa zwei Jahre zusammen in dieser Wohnung. Ich ging wöchentlich einmal hin, vereinbarte Hausbesuche, wie es mein Konzept vorsah. Es ist fast ein Wunder, wie gut diese schwierige Gemeinschaft funktioniert hat. Inzwischen gibt es bei uns längst höchstens Zweier-Wohngemeinschaften. Die meisten unserer Klientinnen und Klienten wohnen allein.

Der Streit mit Gemeinderat Aerni

1992, nur ein Jahr nach der Vereinsgründung, übernahm Hans-Rudolf Aerni als dissidenter Freisinniger vom Sozialdemokraten Arnold die Fürsorgedirektion. Was bedeutete das für Casanostra?

Der Wechsel war einschneidend. Als wir 1991 anfangen, waren wir ein Kind der Stadt und insbesondere des Fürsorgedirektors. Nach der Wahl von Aerni waren wir ein ungewolltes Kind.

Hat Aerni das so ausgedrückt?

Sogar sehr deutlich! Er ist ja ähnlich angetreten wie der heutige Fürsorgedirektor Beat Feurer: mit einem rigorosen Wahl-Sparversprechen.

Alle Sozialinstitutionen sollten 30 Prozent ihres Budgets streichen. Linear! Aerni hat stundenlang mit mir darüber diskutiert, ob ich diesen Kugelschreiber oder jenen Papierlocher zwei Franken billiger hätte kaufen können. Absurd!

1993 gab es einen eigentlichen Éclat ...

In einer offiziellen Verhandlung zur Casanostra-Finanzierung verlangte Aerni von meinem damaligen Casanostra-Kollegen Niklaus Liggenstorfer und mir, dass wir uns von einer Interpellation meiner Parteikollegin Anna Maria Hofer politisch distanzieren. Sonst rede er nicht mit uns über Subventionen. Die Interpellation befasste sich mit Aernis Steuerverhältnissen, weil der Vermögensmillionär keine Steuern zahlte. Ich sagte Aerni an der Sitzung, es sei nicht legitim, die beiden Angelegenheiten miteinander zu verknüpfen. Da schickte er uns fort!

Was Sie sich nicht zweimal sagen liessen?

Wir haben sogleich eine Medienkonferenz einberufen. Es gab einen grossen Aufruhr in der Öffentlichkeit. SP-Stadtrat Balz Oberle intervenierte im Stadtrat und auch im Grossen Rat des Kantons gab der Vorfall zu reden. Aerni war ja auch völlig grenzüberschreitend.

Welche Bedeutung hatte dieser Konflikt für Casanostra?

Der Konflikt war ganz wichtig für uns. Er hat uns Respekt verschafft, deutlich gemacht, dass wir uns nicht auf der Nase herumtanzen lassen.

«Aerni hat stundenlang mit mir darüber diskutiert, ob ich diesen Kugelschreiber oder jenen Papierlocher zwei Franken billiger hätte kaufen können.»

In welcher Situation befand sich der Verein damals?

Wir hatten etwa 30 Klientinnen und Klienten und etwa 20 Mietwohnungen, die meisten in damaligen Abbruchliegenschaften von heutigen Immobilienhain. Die Wohnungen waren an Prostituierte vermietbar – und an uns. Weil wir wie Prostituierte keine andere Wahl hatten, mussten wir Preise zahlen, die sonst niemand gezahlt hätte. Manchmal gab es kein Wasser in diesen Liegenschaften, die Heizung stieg aus. Die Leute froren und schalteten ihre Elektroöfen ein, dann fiel der Strom aus und unsere Mieter verprügelten sich, weil der eine dem andern die Sicherungen wegnahm. Ein Chaos in Chaoshäusern. Meine Sozialarbeit bestand nicht zuletzt aus Schlichtung. Aber ich hatte das auch etwa so erwartet, ich war ja nicht blauäugig.

**«Die Wohnungen waren
an Prostituierte vermietbar
– und an uns.»**

Meilensteine

Wann wurde es besser?

1997 konnten wir in Bözingen eine erste Liegenschaft kaufen, an der Hintergasse. Ein Meilenstein für uns! Aber auch ein grosser finanzieller Brocken... Die Liegenschaft war mit 5 Millionen Franken belehnt und gehörte einem Arzt, der sich damit verspekuliert hatte und vor dem Konkurs stand. Die UBS als Hauptgläubigerin bot die Liegenschaft zum Kauf. Wir hatten nur 30 000 Franken Eigenkapital, hätten aber eine Million einbringen müssen! Dank geschickten Verhandlungen

und damaliger Immobilienkrise kam der Kauf trotzdem zustande. Die UBS wollte das Objekt loswerden.

Wie haben Sie die Liegenschaft schliesslich finanziert?

Die Alternative Bank Schweiz (ABS) in Olten, die nicht die Gewinnmaximierung, sondern die Förderung von ökologischen und sozialen Projekten anstrebt, gab uns die ersten Kredite. Als Eigenmittel erhielten wir von der Stadt 300 000 Franken als Darlehen. Das haben wir alles zurückgezahlt – mit Zinseszins, ja, mit den teuersten Zinsen, die wir je bezahlt haben!

Für dieses Geschäft war der freisinnige Fürsorgedirektor Hubert Klopfenstein verantwortlich. Warum liess er sich vom Kaufprojekt überzeugen?

Aus drei Gründen. Erstens, weil er unsere Wohnbegleitung schätzte und als Fürsorgedirektor darauf angewiesen war. Zweitens, weil er verstand, dass wir diese Dienstleistungen in eigenen Liegenschaften günstiger verrichten können, als wenn wir Fantasiemieten in Abbruchhäusern zahlen und dauernd mit Reparaturen beschäftigt sind. Casa-nostra verrechnet bis heute eine reine Kostenmiete, zu einem guten Preis-Leistungsverhältnis. Drittens verstand Klopfenstein, dass unsere Kosteneffizienz mit der Grösse zunimmt. Je mehr Wohnungen wir anbieten, desto kleiner wird der Subventionsbeitrag pro Klient.

Sie haben dann in der Ära Klopfenstein eine weitere Liegenschaft erworben ...

2002 haben wir in einer Nacht- und Nebelaktion mitten in der Stadt Bauland gekauft, um darauf Wohnungen zu bauen. Hans Stöckli wollte, dass wir es wieder verkauften. Ein Neubau sei angesichts unserer

Kundschaft ausgeschlossen. Auch passte unser Neubauprojekt nicht ins Konzept der Stadtplanung. Als Gegenleistung für den Verkauf des Baulands haben wir dann eine Liegenschaft an der Mettstrasse ausgehandelt, wofür uns die Stadt wieder ein Darlehen gab.

«Ein Meilenstein für uns! Aber auch ein grosser finanzieller Brocken...»

Wann folgte der nächste Meilenstein?

2003, mit dem Leistungsvertrag zwischen Casanostra und der Stadt Biel, ein Instrument des «New Public Management», um städtische Dienstleistungen auszulagern. Die Aerni-Zeit hatte uns getrennt von der Stadt. Der Leistungsvertrag brachte uns wieder zusammen.

Bis der Vertrag 2006 gekündigt wurde...

Das war ein Schock! Ohne Vorankündigung erhielten wir von Gemeinderat Pierre-Yves Moeschler am Morgen des Heiligen Abend die Kündigung, weil der Kanton seine finanzielle Vereinsunterstützung fürs kommende Jahr noch nicht zugesichert hatte. Reine Sparhysterie! Plötzlich hatten wir keine Sicherheiten mehr gegenüber unseren Kreditgebern und mussten sofort reagieren.

Was taten Sie?

Wir schrieben den Gemeinderat umgehend an und verlangten das Gespräch, um zu verhindern, im Jahresbericht bekannt geben zu müssen, dass wir ohne Leistungsvertrag dastehen. Der Gemeinderat liess

sich überzeugen und drei Monate später hatten wir die finanzielle Zusicherung wieder.

Einige Jahre später kamen neue eigene Liegenschaften hinzu, an der Molzgasse und an der Wasenstrasse.

Genau. Beide haben einzigartige Qualitäten. Die Molzgasse liegt mitten im Stadtzentrum, was den Klientinnen und Klienten, aber auch uns viele Vorteile bringt. An der Wasenstrasse kooperieren wir mit der alteingesessenen Bieler Wohnbaugenossenschaft, der biwog, 1926 gegründet. Dieses Projekt unterstreicht, dass Casanostra einen Platz in der Gesellschaft gefunden hat, dazugehört.

«Dieses Projekt unterstreicht, dass Casanostra einen Platz in der Gesellschaft gefunden hat, dazugehört.»

Die Welten der Klienten

Wie weit kann man Randständige überhaupt integrieren?

Das ist nicht in jedem Fall möglich. Nicht alle unsere Mieterinnen und Mieter könnten wir an der Wasenstrasse unterbringen. Einige wären von den Ansprüchen an ihre Wohnfähigkeit überfordert. Sie sind wohler in einer unrenovierten Wohnung, die wir in anspruchloser Nachbarschaft dazumieten. Für andere Mieterinnen und Mieter wiederum ist eine Wohnung an der Wasenstrasse eine riesige Chance. Dank stabilem sozialen Umfeld können wir unsere Wohnbegleitung

viel effektiver erbringen und dazu beitragen, ihre Wohn- und Lebenssituation entscheidend zu verbessern.

Wie hat sich die Situation der Mieterinnen und Mieter von Casanostra in den letzten 25 Jahren verändert?

Heute wie damals gibt es Klientinnen und Klienten, die sich mit jedem Tag abmühen. Früher mussten viele ihrem Stoff nachrennen, dealen oder klauen, um sich Geld zu beschaffen. Ihre Gesundheit und ihre Situation haben sich dank dem Substitutionsprogramm, das Alt-Bundesrätin Ruth Dreifuss eingeführt hat, stark verbessert – entstresst, könnte man auch sagen. Dafür wohnen immer mehr Menschen bei uns, die gemäss psychiatrischer Diagnose krank sind und in einer Welt leben, die man nicht immer verstehen kann. Dazu sind in Liegenschaften wie an der Wasenstrasse vermehrt auch sogenannte normale Bürgerinnen und Bürger bei uns eingemietet, die ein tiefes Einkommen haben und froh sind über eine günstige Wohnung. Sie tragen wesentlich zu einer guten sozialen Durchmischung der Liegenschaften bei.

Wie lange bleiben Klientinnen und Klienten im Durchschnitt bei Casanostra?

Drei bis vier Jahre. Es gibt solche, die seit über zehn Jahren bei uns sind. Sie haben objektiv gesehen wenig Chance, jemals wieder selbständig wohnen oder gar arbeiten zu können. In ihrer Wohnbegleitung kann es nur darum gehen, eine schwierige Situation einigermaßen zu stabilisieren. Andere sind nach einem halben Jahr wieder weg. Entweder wollen sie sich von der Sozialarbeit befreien und finden eine eigene Wohnung, oder sie gehen in eine stationäre Struktur oder machen einen Entzug. Oder sie müssen uns verlassen, weil sie nicht in der Lage sind, unsere Wohnkriterien zu erfüllen. Einige dealen mit Drogen, andere prostituieren sich. Beides können wir nicht tolerieren,

schon nur aus Rücksicht auf die Nachbarschaft nicht. Wenn eine Verwarnung nichts nützt, kündigen wir den Mietvertrag.

«Das ist tragisch, aber wir können nicht für alle Menschen in Not Wohnlösungen bieten.»

Wohin gehen die Leute dann?

Sie landen im Sleep-In, auf der Gasse oder bei Bekannten. Prostituierte kommen oft bei Männern unter – sie verkaufen sich fürs Wohnen. Das ist tragisch, aber wir können nicht für alle Menschen in Not Wohnlösungen bieten.

Wie man in diesem Buch nachlesen kann, gibt es Casanostra-Geschichten mit Happy-End.

Jedes Jahr schaffen bei uns 10 bis 20 Klientinnen und Klienten den Übergang in die Selbständigkeit. Insgesamt kommen solche Erfolgsgeschichten aber seltener vor, als man aufgrund der Porträts in diesem Buch meinen könnte. In diesem Sinn ist die Auswahl nicht repräsentativ. Sie hat sich nach der Selbstreflexion der Klientinnen und Klienten gerichtet, danach, ob sie ihre Lage gut einschätzen und beschreiben können. Das sind Fähigkeiten, die es auch braucht, damit ein Leben in Selbständigkeit gelingen kann.

Haben sich auch schon Paare bei Casanostra gefunden?

Ich glaube nicht. In den Aufnahmewohnungen trennen wir bewusst die Geschlechter.

Warum?

Die Leute leben in grosser Abhängigkeit, haben kein Geld, und da macht es keinen Sinn, dass wir sie aneinanderkoppeln, in einer gleichen Wohnung mit gemeinsamer Nutzung von Küche, WC und Dusche.

Gab es bei Casanostra Tellerwäscher-Karrieren?

Dass aus einem ehemaligen Casanostra-Mieter ein Millionär geworden wäre, ist mir nicht bekannt. Ein ehemaliger Klient ist heute ein erfolgreicher Versicherungsmakler. Ein anderer wurde Skilehrer. Das Umgekehrte gab es aber auch: Ehemalige Stadträte, die Casanostra brauchten.

Wie geht es weiter mit der politischen und beruflichen Karriere von Fritz Freuler?

Die geht bald einmal zu Ende. Als grüner Stadtrat trete ich im September voraussichtlich zum letzten Mal zur Wiederwahl an. Als Geschäftsführer von Casanostra näherte ich mich mit meinen 60 Jahren der Pensionierung. Es ist mein Ziel, dass ich die Geschäfte übergeben kann, solange ich fit bin.

Und sonst? Keine weiteren Ziele mehr?

Das wäre gelogen. Ich engagiere mich seit rund 30 Jahren für den gemeinnützigen Wohnungsbau. An diesem Thema bleibe ich dran. Auf der Gurzelen entsteht in den nächsten paar Jahren ein neues Quartier.

Der gemeinnützige Wohnungsbau bekommt auf dem ehemaligen Fussballfeld und dem Terrain, auf dem die Tribünen stehen, einen grossen Anteil der Bruttogeschossflächen zugesprochen. Wir haben uns politisch mit den «Gemeindeinitiativen für bezahlbare Wohnungen» stark engagiert, ebenfalls bei der Projektplanung. Nun möchten wir auch bei der Realisierung dabei sein.

**«Das Umgekehrte gab es
aber auch: Ehemalige Stadträte,
die Casanostra brauchten.»**

Was reizt Sie daran?

Erstens könnten wir unsere Angebotslücke gemessen an der Nachfrage weiter schliessen. Zweitens bietet das Projekt die erstmalige Chance, dass Casanostra als Teil einer ganzheitlichen Quartierplanung angesehen wird. Das wäre für die gesellschaftliche Integration von Armutsbetroffenen und Armutsgefährdeten ein weiterer Meilenstein. Dieses Wort muss man in diesem Zusammenhang noch einmal bemühen.

25 Jahre Casanostra – Zeit für eine persönliche Bilanz. Ihr grösster Irrtum?

Um die Jahrtausendwende, nachdem wir zum ungewollten Kind der Stadt Biel geworden waren, wollten wir unabhängig werden von dieser Stadt. Das war Unsinn. Ohne enge Kooperation mit der städtischen Sozialhilfe geht es nicht. Aufgrund unserer Strategie aus dem Jahr 2008 wollen wir eigenständiger werden, ohne unsere Verbindung zur Stadt zu lockern: indem wir diversifizieren, hinaus in die Region, neue

Partnerschaften kreieren und Vermietungen machen, die nicht nur Sozialhilfe sind.

Erfolg und Misserfolg

Ihr grösster Erfolg?

Dass es uns gelungen ist, fast ohne Vermögen wie beispielsweise Stiftungskapital eigenen Wohnraum zu kaufen. Dass wir uns emanzipieren konnten gegenüber dem privaten Wohnungsmarkt und den Genossenschaften. Dass wir Wohnungen selber bewirtschaften. Anfangs ein idealistisches Ziel – heute ein einzigartiges Modell.

Gibt es Nachahmer dieses Modells?

Letztes Jahr hat der Verein WOHNEN BERN eine erste Liegenschaft gekauft. Es gibt weitere Organisationen, die einen ähnlichen Zweck wie Casanostra verfolgen, und sagen: «Wir möchten auch eigene Liegenschaften erwerben». Aber es gelingt ihnen nicht.

Warum?

In der aktuellen ETH-Studie, die auch in diesem Buch zitiert wird, heisst es: Weil der Liegenschaftsmarkt in anderen Städten zu teuer ist. Aber das glaube ich nicht. Entscheidend ist, ob es einer sozialen Institution gelingt, genügend politisches Gewicht aufzubauen, um im Immobilienmarkt intervenieren zu können. Es geht um viel Geld und Renditen in diesem Land. Man muss sich politisch und beruflich konfrontieren, sich behaupten – siehe Fall Aerni. Bei jedem politischen Konflikt stellt sich die Frage: Lohnt sich das? Wer sich für den Mittelstand einsetzt, erhöht seine Wahlchancen. Wer sich für Armutsbetroffene und Armutsgefährdete oder gar Randständige einsetzt, eher nicht.

**«Anfangs ein idealistisches Ziel
- heute ein einzigartiges Modell.»**

Gibt es im Ausland ein ähnliches Modell wie jenes von Casanostra?

Nicht, dass ich wüsste. Polnische Lokalpolitiker haben uns besucht, weil sie unser Modell kennen lernen wollten. Anfragen gab es auch aus Ex-Jugoslawien. Es gibt diesen Mega-Trend «housing first»: Früher setzte man auf Heime, heute auf dezentrale Strukturen. Das Autonomiebedürfnis der Menschen wächst. Man will, dass sie so lange wie möglich in ihren Wohnräumen bleiben können. Ressourcenmangel versucht man ambulant zu kompensieren.

Casanostra als Profiteur eines Mega-Trends?

Der Zeitgeist kommt uns tatsächlich zugute. Wenn die Voraussetzungen gut sind, können wir eine dezentrale Wohnversorgung sehr weit treiben. Es braucht einen kooperationsfähigen Klienten in einem kooperationsfähigen sozialen Umfeld, dazu eine Krankenpflege, einen Hausarzt, einen Beistand, der die Finanzen regelt, und einen Sozialarbeiter, der das Gesamte managt. Dann kann man bei uns sogar sterben, wie es immer wieder vorkommt.

Ihr grösster Misserfolg?

2009 wollten wir eine renovationsbedürftige Liegenschaft an der Länggasse erwerben. Der städtische Liegenschaftsverwalter Beat Grütter, der vorher in gleicher Funktion in Bern tätig war, hat uns ermutigt: «Sowas wie Casanostra hätten wir in Bern auch haben sollen!», sagte er. «Ich unterstütze euch bei diesem Erwerb!» Wir haben Hunderte

von Arbeitsstunden in das Kaufvorhaben investiert. Aber jedes Mal, wenn wir mit Stadtpräsident Stöckli und Grütter zusammensassen und das Projekt besprachen, sagte Stöckli: «Wir brauchen mehr Unterlagen.» Das grenzte an Schikane. Wir waren quasi schon auf Vorprojekt-Stufe. Es war unsinnig, noch mehr Arbeit reinzubuttern. Schliesslich konnte das Projekt nicht umgesetzt werden. Sehr viel Aufwand für nichts! Und weiterhin mangelte es uns an Wohnraum...

Wie steht es mit Lob?

Lob gab und gibt es in erster Linie von Institutionen, mit denen wir zusammenarbeiten. Also auf professioneller Ebene. Politisch gibt es Lob, aber auch Tadel.

Welcher Art?

«Euer Angebot generiert Sozialtourismus», heisst es etwa – als ob wir für die Armut in der Stadt Biel verantwortlich wären. Oder gar: «Ihr seid der Staubsauger für den Dreck.» Solche abschätzigen Äusserungen von Politikern finde ich himmeltraurig.

Zukunftsperspektiven

Wie geht es weiter mit Casanostra?

Den Druck auf die finanziell Schwachen spüren auch wir, zunehmend. In diesem schwierigen Umfeld müssen wir uns behaupten, ohne in finanzielle Schwierigkeiten zu geraten. Und möglichst sogar weiterwachsen, um dem Bedarf an Wohnungen und Wohnbegleitungen besser gerecht zu werden. Das gelingt nur, wenn wir der Stigmatisierung des Sozialwesens etwas entgegensetzen und uns durch politisch motivierte Hetze nicht an den Rand drücken lassen.

Ihr wichtigstes Vermächtnis an Ihre Nachfolgerin oder Ihren Nachfolger?

Kein Appell, sondern die geschaffene Basis: Eine gute Vereinsreputation, ein über Jahre eingespieltes Team, ein kompetenter Vorstand, Liegenschaften, die ihren Wert haben und über Jahre hinaus günstig finanziert sind.

**«Das gelingt nur, wenn wir
der Stigmatisierung des Sozial-
wesens etwas entgegensetzen.»**

Das Interview entstand im Februar und März 2016 in einer Zusammenarbeit von Werner Hadorn und Patrick Probst.

DER VORSTAND

Acht Persönlichkeiten engagieren sich für den Verein Casanostra. Warum?

François Contini — *Präsident*

Rechtsanwalt, ehemaliger Gemeinderat, Vorstandsmitglied des Schweizerischen Mieterinnen- und Mieterverbands und der Grünen Biel.

«Ich unterstütze Casanostra, damit die soziale Ausgrenzung nicht dazu führt, dass Menschen kein Dach über dem Kopf haben.»

Margreth Schär — *Vize-Präsidentin*

Integrationsfachperson, ehemalige Grossrätin SP, Präsidentin Altersheim Lyss-Busswil, Präsidentin Frauenhaus Region Biel.

«Ich bin im Vorstand von Casanostra, weil der Verein Menschen unterstützt, die auf einen verständnisvollen Vermieter angewiesen sind und Begleitung brauchen bei der Bewältigung ihres Lebens und im Zusammenleben mit Mitmieterinnen und Mietern.»

Philippe Garbani — *Ressort Personal*

Alt-Regierungsstatthalter.

«Ich bin im Vorstand von Casanostra, weil der Verein aufgrund seiner professionellen Sozialarbeit und gewissenhaften Verwaltung auf einmalige Weise soziale Verantwortung in der Region Biel wahrnimmt.»

Werner Hadorn — *Ressort Öffentlichkeitsarbeit*

Redaktor BR und Filmemacher, Leiter Journalistenabteilung
Medienbüro Cortesi Biel, Stadtratspräsident Biel.

«Ich unterstütze Casanostra, weil dieser Verein es schafft, auf kompetente Weise jenen zu helfen, die mit der Wohnung eine Existenzgrundlage verlieren könnten.»

Beatrice Reusser — *Ressort Sozialarbeit*

Ehemalige Leiterin Abteilung Soziales Stadt Biel.

«Ich bin im Vorstand von Casanostra, weil Wohnen ein wesentlicher Teil der sozialen Integration ist und der Verein Menschen am Rand der Gesellschaft gezielt und professionell dabei unterstützt.»

Toni Schlup — *Ressort Finanzen*

Bankfachmann, Teamleader einer Fachstelle im
Vorsorgebereich, ehemaliges Geschäftsleitungsmitglied
einer Bieler Wohnbaugenossenschaft.

«Ich unterstütze Casanostra, weil mich der gemeinnützige Wohnungsbau mit seinen verschiedenen Facetten schon immer interessiert hat – und weil in Casanostra die verschiedenen Kompetenzen zusammenkommen, die es braucht, um diesen Facetten gerecht zu werden.»

Roland Sidler — *Ressort Öffentlichkeitsarbeit*

Zimmermann, ehemaliger Regionalsekretär der Gewerkschaft Unia,
ehemaliger Grossrat.

«Ich bin im Vorstand von Casanostra, weil ich erleben möchte, wie der Grundgedanke des Vereins in Biel noch besser verankert wird – und darüber hinaus den Weg in andere Regionen findet.»

Marie-Theres Wellinger — *Ressort Medizin*

Oberärztin Psychiatrische Dienste Biel-Seeland Berner-Jura
und niedergelassene Psychiaterin.

**«Ich unterstütze Casanostra, weil
bei psychisch kranken oder belasteten
Menschen die beste psychiatrische
Behandlung nichts ausrichten kann, wenn
sie auf der Strasse oder in verlotterten
Wohnungen leben. Casanostra trägt
in kompetenter Weise zur Stabilität
und Integration dieser Menschen bei.»**

QUELLENVERZEICHNIS

Die im Buch zitierten Passagen stammen in der Reihenfolge
ihrer Platzierung im Buch aus den folgenden Quellen.

1

*Otto Arnold, Fürsorgedirektor der Stadt Biel: Konzept für die
Wohnungsfürsorge in der Gemeinde Biel. Biel, 14. September 1987.*

*Verein Casanostra: Zwischenauswertung vom 1. April 1991
bis 30. März 1992.*

Fürsorgegesetz (FÜG) des Kantons Bern aus dem Jahr 1961.

«Casanostra hat sich bewährt», BIELER TAGBLATT, 15.6.1993.

2

*Aktennotiz: «Besprechung zwischen Casanostra und der Städtischen
Fürsorgedirektion bezüglich der Subventionen von 1994 und 1995,
vom 13. Sept. 1993.»*

*«Audienz Casanostra zum heutigen Tag»: Brief von Casanostra-
Präsident Walter Ernst Meyer an Fürsorgedirektor Hans-Rudolf Aerni
Biel, 13. September 1993.*

*Verein Casanostra: «Leitbild». Biel, 2006 (abgerufen am 10. Februar
2016 unter www.casanostra-biel.ch/d/portrait/leitbild.html).*

*«H.-R. Aerni bedauert und präzisiert»: Medienmitteilung
von Hans-Rudolf Aerni. Nidau, 21.9.1993.*

Verein Casanostra: Jahresbericht 1993.

*«Vorzeitige Auflösung des Leistungsvertrags/Erweiterung der
Leistungsvereinbarung»: Brief von Walter Ernst Meyer und Fritz Freuler
an Pierre-Yves Moeschler. Biel, 11. Januar 2006.*

3

Wohnbaugenossenschaften Schweiz (Hrsg.): «Bezahlbarer Wohnraum – welche Förderung ist sinnvoll?» Zürich, Juni 2015.

Caritas Schweiz (Hrsg.): «Wohnen und Armut. Eine Analyse zum Engagement der Kantone.» Beobachtungen der Caritas zur Armutspolitik 2014.

Bochsler, Yann, Erle, Franziska et al.: «Wohnversorgung in der Schweiz. Bestandesaufnahme über Haushalte von Menschen in prekären Lebenslagen und in Armut. Ein Forschungsprojekt im Rahmen des Nationalen Programms zur Prävention und Bekämpfung von Armut in der Schweiz.» Schlussbericht. Bern und Basel, Oktober 2015.

Glaser, Marie (et al.): «Angebote nicht-monetärer Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsgefährdete und -betroffene Menschen. Ein Forschungsprojekt im Rahmen des Nationalen Programms zur Prävention und Bekämpfung von Armut.» Schlussbericht. Zürich, Frühling 2016.

4

Freuler, Fritz: «Casanostra: Strategien 2008–2012». Diplomarbeit Verbands- und NPO Management VMI, Universität Freiburg (CH). Biel, September 2008.

«Ghettohaus in Bözingen gekauft». In: *BIELER TAGBLATT*, 20. Dezember 1997.

«Wie Miethaie auf dem Buckel der Sozialhilfebezüger Millionen scheffeln». In: *SONNTAGSBlick* vom 18. August 2013.

«Vergleich von Casanostra-Wohnungen mit anderen Wohnungen von Sozialhilfebezügern». Redebeitrag von David Gilbert anlässlich einer Medienkonferenz vom 11. September 2012.

«Die Alternative zu den Lotterbuden». In: *BEOBACHTER* 9/2014.

«Das Wohnen als Schlüssel zur wirksamen Sozialarbeit». Referat von Fritz Freuler auf Einladung der Städteinitiative Sozialpolitik. Winterthur 2013.

5

«Casanostra und biwog erfreut über den Antrag des Gemeinderats». Medienmitteilung zur Medienkonferenz. Biel, 11. Mai 2013.

«Historisch einzigartig». In: *BIEL-BIENNE*, 12./13. Juni 2013.

«Immobilien, Agglolac und Rechnungen im Visier».

In: *BIELER TAGBLATT*, 26. Juni 2013.

«Ein Unikat in neuem Glanz». In: *WOHNEN* 12/2015.

GURZELENPLUS: Das neue Bieler Quartier. Projektidee (Entwurf). Biel, 9. Oktober 2015 (abgerufen am 10. Januar 2016 unter www.gurzelenplus.ch/gurzelenplus).

«Biel senkt Mietzinslimiten von Sozialhilfebezügern». Medienmitteilung der Direktion Soziales und Sicherheit der Stadt Biel. Biel, 28.1.2016.

«Bedürftige erhalten weniger Geld fürs Wohnen»

In: *BIELER TAGBLATT*, 29. Januar 2016.

«Sozialbericht 2015: Bekämpfung der Armut im Kanton Bern.» Bericht des Regierungsrats, Dezember 2015.

ANHANG

Der Jahresbericht 2015

Wie steht es um Casanostra im 25. Geschäftsjahr? Einblicke in Vereinsstatistik und Buchhaltung geben Aufschluss.

Blick in die Statistik

Seit den Anfängen vor 25 Jahren legt Casanostra Rechenschaft über seine Tätigkeit ab. Jahr für Jahr weist der Verein aus, wie viele Personen sich für seine Dienstleistungen angemeldet haben, wie viele Wohnverhältnisse er ermöglicht und wie viele Wohnbegleitungen er durchgeführt hat oder wer die Mieterinnen und Mieter im jeweiligen Geschäftsjahr waren – unter Berücksichtigung der statistischen Zahlen aus dem Vorjahr.

Das Geschäftsjahr 2015 war nicht nur in finanzieller, sondern auch in statistischer Hinsicht geprägt von der Sanierung der zwei Jahre zuvor erworbenen Liegenschaften an der Wasenstrasse.

Im Berichtsjahr konnten zwei Bauetappen fristgerecht abgeschlossen und somit für Wohnbegleitungen freigegeben werden. Dabei ist es gelungen, sämtliche 16 Wohnungen innerhalb von nur zwei Monaten nach Abschluss der Sanierungsarbeiten zu vermieten – also eine

hohe Auslastung der Wohnungen zu erreichen sowie einen neuen Höchststand der Mietparteien pro Geschäftsjahr (170 gegenüber 164 im Vorjahr). Diese Zunahme widerspiegelt sich auch im Verhältnis der 43 Eintritte gegenüber den 33 Austritten.

Die rasche Neuvermietung der Wohnungen an der Wasenstrasse war auch deshalb möglich, weil die Zahl der Anmeldungen für Casanostra-Wohnungen im Berichtsjahr einen neuen Rekordstand erreichte: 304. Nur ein kleiner Anteil der angemeldeten Personen konnte schliesslich auch für Casanostra-Leistungen berücksichtigt werden. Nach wie vor klafft zwischen der Angebotskapazität und der Leistungsnachfrage eine Lücke, weshalb der Verein daran interessiert ist, eine weitere Liegenschaft zu erwerben.

Unter den neuen Mietparteien befinden sich überdurchschnittlich viele Alleinerziehende und Kinder, was sich in einer Zunahme der Mehrpersonenhaushalte von 28 im Jahr 2014 auf 34 im Jahr 2015 niederschlägt. Gleichzeitig ging die Anzahl derjenigen Mieterinnen und Mieter zurück, die keiner oder nur gelegentlich einer Beratung bedürfen – sogenannte C-Mieter (von 43 im Vorjahr auf 32 im Berichtsjahr). Dabei handelt es sich um Mietparteien, die die Liegenschaften an der Wasenstrasse noch vor den Sanierungen verlassen haben.

Unter der Gesamtzahl der 170 Mietparteien im Jahr 2015 hat der Anteil der französischsprachigen überproportional zugenommen, von 54 auf 65. Die neu geschaffene Vereinsstelle im Bereich Wohnbegleitung wurde deshalb folgerichtig mit einer französischsprachigen Sozialarbeiterin besetzt, die allerdings auch fließend Deutsch spricht.

Insgesamt 94 Mietparteien von Casanostra verfügten im Berichtsjahr vor ihrer Aufnahme über keine Wohnung. Sie waren entweder obdachlos, bei Bekannten, in Kliniken oder in Heimen untergebracht.

Zugenommen hat der Anteil der Mietparteien, die von der Sozialhilfe abhängig sind, von 91 im Vorjahr auf 114 im Berichtsjahr, während andererseits die Anzahl der IV- respektive AHV-Beziehenden leicht zurückging (von 25 auf 20).

Die Anzahl der Mietparteien, die seit mehr als 5 Jahren bei Casanostra wohnen, ist stabil geblieben, bei 46 im Berichtsjahr, was einem Anteil von weniger als 30 Prozent entspricht.

124 Männer machten im Berichtsjahr nach wie vor die Mehrheit der Mietparteien aus, gegenüber 46 Frauen. Dass die Anzahl der jungen Hauptvertragspartnerinnen und -partner zurückgegangen ist, von 15 im Jahr 2013 auf 12 im Jahr 2014 und auf 10 im Berichtsjahr, ist zum Teil auch auf eine Praxisänderung in der Sozialhilfe zurückzuführen: Der Wohnbeitrag für Junge wurde gekürzt. Ihnen ist es kaum noch möglich, selbständig zu wohnen.

Insgesamt 90 und somit die Mehrheit der Mieterinnen und Mieter hatten im Berichtsjahr diagnostizierte medizinische oder psychische Probleme. Auffallend ist die Zunahme der Opiatabhängigen, von 26 im Vorjahr auf 32 im Berichtsjahr. Casanostra erfüllt somit nachweislich den kantonalen Auftrag innerhalb des Suchthilfekonzepts, Wohnbegleitung für Suchtkranke zu leisten.

Schliesslich gibt es im Geschäftsjahr auch einen traurigen Rekord zu verzeichnen. Unter den Mietparteien waren nicht weniger als vier Todesfälle zu beklagen. Auch der Umgang mit dem Tod gehört zu den Herausforderungen, denen sich die Sozialarbeitenden von Casanostra stellen.

Blick in die Finanzen

Wie die statistischen Zahlen sind auch die Finanzzahlen des Geschäftsjahres 2015 geprägt von der Sanierung der Liegenschaften an der Wasenstrasse. Dabei profitiert Casanostra unfreiwillig von der weltweiten Tiefzinspolitik der Notenbanken. Dank der langjährigen guten Zusammenarbeit mit der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger und ihrer Einschätzung, dass das Projekt von Casanostra besonders unterstützungswürdig ist, konnte der Verein 2,6 Millionen Franken auf eine Frist von 15 Jahren zum Tiefst-Zinssatz von 0,625 Prozent aufnehmen.

Diese Liegenschaftsfinanzierung zu tiefsten Kosten wird die finanzielle Basis des Vereins weiter stärken, auf absehbare Zeit.

JAHRESRECHNUNG 2015

Bilanz per 31. Dezember

AKTIVEN	2015 (CHF)	2014 (CHF)
Umlaufvermögen		
Flüssige Mittel	2'554'606.73	1'714'281.04
Kasse/Post	1'739'668.81	818'386.24
Bank	647'538.92	893'528.85
Mietzinskautionen	167'399.00	2'365.95
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	19'731.50	26'499.05
Mieter	25'922.05	34'124.65
Dritte	1'809.45	2'374.40
./. Delkredere	-8'000.00	-10'000.00
Übrige kurzfristige Forderungen	308.88	1'634.89
Verrechnungssteuer	308.88	1'634.89
Aktive Rechnungsabgrenzungen	33'984.60	31'747.00
Dritte	33'984.60	31'747.00
Total Umlaufvermögen	2'608'631.71	1'774'161.98
	22.4 %	19.7 %
Anlagevermögen		
Finanzanlagen	1.00	1.00
Wertschriften	1.00	1.00
Mobile Sachanlagen	12'308.00	6'401.00
Büromobiliar	3'345.00	1'300.00
Büro-/Elektromaschinen	1.00	1.00
IT-Anlagen	8'212.00	3'600.00
Telefonanlage	500.00	1'000.00
Büroinstallationen	250.00	500.00

AKTIVEN	2015 (CHF)	2014 (CHF)
Immobilien Sachanlagen	9'023'700.00	7'233'700.00
Liegenschaft Hintergasse	4'000'000.00	4'000'000.00
./. Wertberichtigung Hintergasse	-1'057'000.00	-992'000.00
Liegenschaft Mettstrasse	1'470'000.00	1'470'000.00
./. Wertberichtigung Mettstrasse	-368'300.00	-346'300.00
Liegenschaft Molzgasse	2'000'000.00	2'000'000.00
./. Wertberichtigung Molzgasse	-84'000.00	-63'000.00
Liegenschaft Wasenstrasse	3'140'000.00	1'200'000.00
./. Wertberichtigung Wasenstrasse	-77'000.00	-35'000.00
Total Anlagevermögen	9'036'009.00	7'240'102.00
	77.6 %	80.3 %
TOTAL AKTIVEN	11'644'640.71	9'014'263.98

JAHRESRECHNUNG 2015

Bilanz per 31. Dezember

PASSIVEN	2015 (CHF)	2014 (CHF)
Kurzfristiges Fremdkapital		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	42'017.15	145'785.30
Dritte	42'017.15	145'785.30
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	168'981.85	14'090.48
Mietzinskautionen	167'399.00	2'364.00
NK-Akontozahlungen Wasenstrasse	1'582.85	11'726.48
Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen	155'812.35	409'831.10
Dritte	17'031.35	289'505.60
Vorausbezahlte Mieten	130'781.00	114'825.50
Organe	8'000.00	5'500.00
Langfristiges Fremdkapital		
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	10'585'495.00	8'031'415.00
ABS Festhypothek Hintergasse	500'000.00	500'000.00
EGW Anleihen Hintergasse	3'000'000.00	3'000'000.00
WBG Hypo-Darlehen Hinterg.	388'000.00	412'250.00
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	240'000.00
EGW Anleihen Molzgasse	1'300'000.00	1'300'000.00
WBG Hypo-Darlehen Molzgasse	357'495.00	379'165.00
EGW Anleihen Wasenstrasse	2'600'000.00	0.00

PASSIVEN	2015 (CHF)	2014 (CHF)		
WBG Hypo-Darlehen Wasenstr.	780'000.00	780'000.00		
Rückstellungen sowie vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen	425'750.00	179'000.00		
Rückstellung Anbau Mettstr.	140'000.00	0.00		
Rückstellung Dachwohnung Mettstrasse	0.00	60'000.00		
Rückstellung Wasenstrasse	65'000.00	65'000.00		
Rückstellung Liegen-schaftserwerb	30'000.00	30'000.00		
Rückstellung Personalaufwand	30'750.00	14'000.00		
Rückstellung IT	10'000.00	10'000.00		
Erneuerungsfonds Hintergasse	30'000.00	0.00		
Erneuerungsfonds Mettstrasse	120'000.00	0.00		
Total Fremdkapital	11'378'056.35	97.7 %	8'780'121.88	97.4 %
Organisationskapital				
Organisationskapital	193'141.80		185'187.47	
Organisationskapital	193'141.80		185'187.47	
Reserven und Mehrertrag oder Minderertrag	73'442.56		48'954.33	
Reserven Mietzinsausfälle	41'000.00		41'000.00	
Fonds für Armutsbetroffene	20'000.00		0.00	
Mehrertrag	12'442.56		7'954.33	
Total Organisationskapital	266'584.36	2.3 %	234'141.80	2.6 %
TOTAL PASSIVEN	11'644'640.71		9'014'263.68	

JAHRESRECHNUNG 2015

Erfolgsrechnung 01. Januar bis 31. Dezember

AUFWAND UND ERTRAG		2015 (CHF)		2014 (CHF)	
Betrieblicher Ertrag					
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften		1'309'480.75	58.3%	1'198'032.60	57.8%
Nettomieten eigene Liegenschaften		761'450.80		668'892.90	
Einnahmen Nebenkosten		178'510.50		133'371.60	
Mieteinnahmen gemietete Wohnungen		436'931.05		415'806.65	
Leerstand Mieten Wohnungen		-55'943.40		0.00	
Debitorenverluste		-11'468.20		-20'038.55	
Ertrag aus Dienstleistungen Sozialarbeit		644'970.05	28.7%	580'768.90	28.0%
Spenden		2'520.00	0.11%	3'810.10	0.18%
Stadt Biel Leistungsvertrag BeWo		208'000.00	9.3%	208'000.00	10.0%
Stadt Biel Leistungsvertrag Notwohnungen		60'000.00	2.7%	60'000.00	2.9%
Beitrag Kirche		18'000.00	0.8%	18'000.00	0.9%
Sonstige Erlöse		1'531.72	0.1%	3'203.75	0.2%
Total Betrieblicher Ertrag		2'244'502.52		2'071'815.35	
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften					
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften		-750'538.41		-758'924.22	
Fremdmieten		-352'441.00		-347'986.00	
Nebenkosten aus Fremdmieten		-9'414.10		-8'501.40	
Nebenkosten		-201'496.00		-188'711.12	
Liegenschaftsunterhalt		-76'877.11		-210'365.10	

AUFWAND UND ERTRAG		2015 (CHF)		2014 (CHF)	
Möblierung		-310.20		-3'360.60	
Erneuerungsfonds		-110'000.00		0.00	
Total direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften		-750'538.41	-33.4%	-758'924.22	-36.6%
BRUTTOERGEBNIS 1		1'493'964.11	66.6%	1'312'891.13	63.4%
Personalaufwand					
Lohnaufwand		-732'061.70		-709'143.60	
Sozialversicherungsaufwand		-134'726.85		-131'915.30	
Übriger Personalaufwand		-20'038.60		-18'569.40	
Total Personalaufwand		-886'827.15	-39.5%	-859'628.30	-41.5%
BRUTTOERGEBNIS 2		607'136.96	27.0%	453'262.83	21.9%
Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Wertberichtigungen sowie Finanzergebnis					
Raumaufwand		-39'051.35		-40'246.50	
Verwaltungs- und Informatikaufwand		-67'405.10		-53'016.90	
Büromaterial/Drucksachen		-33'785.45		-25'223.30	
IT-Support/Telekommunikation		-19'137.80		-15'726.40	
Buchführung und Beratung		-11'333.20		-10'170.00	
Spesen		-3'148.65		-1'897.20	
Sonstiger betrieblicher Aufwand		-11'779.95		-8'507.90	

AUFWAND UND ERTRAG		2015 (CHF)		2014 (CHF)	
Abschreibungen und Wertberichtigungen		-161'507.45		-146'009.80	
	Abschreibungen mobile Sachanlagen	-11'507.45		-3'009.80	
	Abschreibungen immobile Sachanlagen	-150'000.00		-143'000.00	
Finanzaufwand		-156'396.65		-109'026.70	
	Hypothekarzinsaufwand	-148'812.90		-101'225.30	
	Baurechtszins	-6'735.00		-6'735.00	
	Bankspesen	-848.75		-1'066.40	
Finanzertrag		1'137.10		1'499.30	
	Erträge aus Bankguthaben	1'137.10		1'499.30	
Total Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Wertberichtigungen sowie Finanzergebnis		-435'003.40	-19.4%	-355'308.50	-17.1%
BETRIEBLICHES ERGEBNIS		172'133.56	7.7%	97'954.33	4.7%
Ausserordnetlicher Erfolg					
Ausserordentlicher Aufwand		-160'000.00		-90'000.00	
	Bildung Rückstellung Anbau Mettstrasse	-140'000.00		0.00	
	Bildung Rückstellung Dachwohnung Mettstrasse	0.00		-60'000.00	
	Bildung Rückstellung Liegenschaftserwerb	0.00		-30'000.00	

AUFWAND UND ERTRAG		2015 (CHF)		2014 (CHF)	
	Einlage Fonds für Armutsbetroffene	-20'000.00		0.00	
Ausserordentlicher Ertrag		309.00		0.00	
	Solde Subvention 2014	309.00		0.00	
Total Ausserordnetlicher Erfolg		-159'691.00	-7.1%	-90'000.00	-4.3%
MEHRERTRAG		12'442.56	0.6%	7'954.33	0.4%

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

ANGABEN ÜBER DIE GESELLSCHAFT UND TÄTIGKEIT

Der Verein vermietet Wohnraum an wohnungslose oder von Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen auf der Basis der Kostenmiete und erfüllt damit eine Gemeindeaufgabe.

Als Immobilienverwaltung mit professioneller Sozialarbeit ist sie sowohl im Sozialbereich als auch im gemeinnützigen Wohnungsbau tätig. Zu diesem Zweck ist der Verein Mitglied der Wohnbaugenossenschaften Schweiz, Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger (WBG Schweiz) und gleichzeitig Vertragspartner der öffentlichen Hand. Die Tätigkeit des Vereins ist gemeinnützig und nicht gewinnstrebig.

ZUSAMMENSETZUNG DES VORSTANDES UND DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Der Vorstand wurde an der Mitgliederversammlung vom 1. April 2015 für eine Amtsdauer von 2 Jahren gewählt. Er setzt sich wie folgt zusammen:

Präsident, mit Kollektivunterschrift zu zweien	François Contini
Vizepräsidentin, mit Kollektivunterschrift zu zweien	Margreth Schär
Mitglied, ohne Zeichnungsberechtigung	Sara Bapst
Mitglied, ohne Zeichnungsberechtigung	Philippe Garbani
Mitglied, ohne Zeichnungsberechtigung	Werner Hadorn
Mitglied, ohne Zeichnungsberechtigung	Roland Sidler
Mitglied, ohne Zeichnungsberechtigung	Renate Werlen
Geschäftsführer, mit Einzelunterschrift	Fritz Freuler

ANGABEN ÜBER DIE IN DER JAHRESRECHNUNG ANGEWANDTEN GRUNDSÄTZE

Die vorliegende Jahresrechnung wurde gemäss den Vorschriften des Schweizer Gesetzes, insbesondere der Artikel über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Obligationenrechts (Art. 957 bis 962) erstellt. Die Vorjahreszahlen hingegen wurden nicht in allen Fällen nach den neuen Vorschriften zur Rechnungslegung erstellt. Die Abweichung vom Grundsatz der Stetigkeit der Jahresrechnung in Bezug auf die Darstellung und Bewertung im Sinne von Art. 958c Abs. 1 OR ist aufgrund der obigen Ausführung begründet.

Die Rechnungslegung erfordert vom Vorstand Schätzungen und Beurteilungen, welche die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten sowie

Eventualverbindlichkeiten im Zeitpunkt der Bilanzierung, aber auch Aufwendungen und Erträge der Berichtsperiode beeinflussen könnten. Der Vorstand entscheidet dabei jeweils im eigenen Ermessen über die Ausnutzung der bestehenden gesetzlichen Bewertungs- und Bilanzierungsspielräume. Zum Wohle der Gesellschaft können dabei im Rahmen des Vorsichtsprinzips Abschreibungen, Wertberichtigungen und Rückstellungen über das betriebswirtschaftlich benötigte Ausmass hinaus gebildet werden.

WEITERE VOM GESETZ VERLANGTE ANGABEN		2015 (CHF)	2014 (CHF)
Anzahl Vollzeitstellen			
	Die Anzahl von 10 Vollzeitstellen wird im Jahresdurchschnitt 2015 und 2014 nicht überschritten		
Sonstige Angaben			
	Der Verein Casanostra hat einen Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit bis 31.12.2073 abgeschlossen.		
	Der aktuelle jährliche Baurechtszins beträgt:	6'735	6'735
	Die Gesamtverbindlichkeit beträgt nicht indexiert:	390'630	397'365
	Fester Mietvertrag Büroräume bis 31.12.2020	120'000	142'800
	Gesamtbetrag der zur Sicherung eigener Verbindlichkeiten verwendeten Aktiven	11'720'000	11'720'000
Fälligkeit langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
	fällig innerhalb von 1 bis 5 Jahren	720'000	0
	fällig nach über 5 Jahren	9'865'495	8'031'415
Entschädigung Vorstand			
	Vorstand	3'420	2'760
	Baukommission	240	840
Verbindlichkeiten gegenüber Vorsorgeeinrichtungen			
	Pensionskasse Abendrot	0	0

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Mittelflussrechnung

MITTELFLOSSRECHNUNG	2015 (CHF)	2014 (CHF)
Betriebsbereich:		
Jahresüberschuss	12'442.56	7'954.33
Abschreibungen	161'507.45	146'009.80
Rückstellung Dachwohnung Mettstrasse 27a	0.00	60'000.00
Rückstellung Anbau Mettstrasse 27	140'000.00	
Rückstellung Liegenschaftserwerb	0.00	30'000.00
Erneuerungsfonds Mettstrasse 27, 27a, 27b	120'000.00	0.00
Erneuerungsfonds Hintergasse 2	30'000.00	0.00
Fonds für Armutsbetroffene	20'000.00	0.00
Veränderung Forderungen	6'767.25	10'838.35
Veränderung Div. Forderungen	1'326.01	-510.81
Veränderungen transitorische Aktiven	-2'237.60	7'763.95
Veränderung Verbindlichkeiten	-113'911.78	-31'593.07
Veränderung Mietzinskaution	165'035.00	120.00
Veränderung transitorische Passiven	-254'018.75	-174'041.15
Veränderung Rückstellung Personalwesen	16'750.00	5'000.00
Veränderung Rückstellung Dachwohnung Mettstrasse 27a	-60'000.00	0.00
Veränderung Rückstellung IT	0.00	-45'000.00
Cashflow	243'660.14	16'541.40

MITTELFLOSSRECHNUNG	2015 (CHF)	2014 (CHF)
Investitionsbereich:		
Kauf Mobiliar, IT	-17'414.45	-3'434.80
Aktivierung Sanierung Wasenstrasse 46	-1'940'000.00	-700'000.00
Aktivierung Sanierung Molzgasse 4	0.00	-125'000.00
Free Cashflow	-1'713'754.31	-811'893.40
Finanzierungsbereich:		
Rückzahlung WBG Darlehen Hintergasse 2	-24'250.00	-24'250.00
Rückzahlung WBG Darlehen Molzgasse 4	-21'670.00	-10'835.00
Aufnahme ABS Hypothek Molzgasse 4		240'000.00
Aufnahme WBG Darlehen Wasenstr. 46		780'000.00
Aufnahme EGW Anleihe Wasenstr. 46	2'600'000.00	
Mittelfluss aus dem Finanzierungsbereich	2'554'080.00	984'915.00
Veränderung der flüssigen Mittel	840'325.69	173'021.60
Nachweis Veränderung flüssige Mittel		
Flüssige Mittel am 01.01.	1'714'281.04	1'541'259.44
Flüssige Mittel am 31.12.	2'554'606.73	1'714'281.04
Zunahme flüssige Mittel 31.12.	840'325.69	173'021.60
Cashflow pro Wohnung	1'740.43	119.00

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Liegenschaftsverzeichnis per 31.12.2015

2015	Anzahl Whg.	Baujahr	m ²	Landwert ausgewiesen	Anlagewert inkl. Land 01.01.2015	Veränderungen Aktivierungen
Hintergasse 2	33	1967	791		4'000'000	
Mettstr. 27	7	1943	597		499'800	
Mettstr. 27 a	6	1943	570		470'400	
Mettstr. 27 b	7	1943	807		499'800	
Molzgasse 4	14	1902	217		2'000'000	
Wasenstr. 42*	10	1918	298	89'400	239'400	890'000
Wasenstr. 44*	8	1918	300	90'000	240'000	900'000
Wasenstr. 46*	8	1918	300	90'000	990'000	150'000
Wasenstr. PP				Nutzung		
TOTAL	93		3880	269'400	8'939'400	1'940'000

Anlagewert inkl. Land 31.12.2015	Gebäudevers.- Summe	Amtlicher Wert
4'000'000	6'200'000	2'302'200
499'800	943'800	452'600
470'400	902'400	411'000
499'800	943'800	477'700
2'000'000	2'800'000	1'321'900
1'129'400	1'730'300	484'400
1'140'000	2'000'000	385'200
1'140'000	1'990'000	380'100
		15'100
10'879'400	17'510'300	6'230'200

* Baurecht bis 31.12.2073

Liegenschaftsverzeichnis per 31.12.2014

2014	Anzahl Whg.	Baujahr	m ²	Landwert ausgewiesen	Anlagewert inkl. Land 01.01.2014	Veränderungen Aktivierungen
Hintergasse 2	33	1967	791		4'000'000	
Mettstr. 27	7	1943	597		499'800	
Mettstr. 27 a	5	1943	570		470'400	
Mettstr. 27 b	7	1943	807		499'800	
Molzgasse 4	14	1902	217		1'925'000	75'000
Wasenstr. 42	10	1918	298	Baurecht	150'000	
Wasenstr. 44	8	1918	300	Baurecht	150'000	
Wasenstr. 46	8	1918	300	Baurecht	150'000	750'000
Wasenstr. PP				Nutzung		
TOTAL	92		3880		7'845'000	825'000

Anlagewert inkl. Land 31.12.2014	Gebäudevers.- Summe	Amtlicher Wert
4'000'000	6'200'000	2'302'200
499'800	943'800	452'600
470'400	902'400	411'000
499'800	943'800	477'700
2'000'000	2'800'000	1'321'900
150'000	1'730'300	484'400
150'000	1'520'500	385'200
900'000	1'573'000	380'100
		15'100
8'670'000	16'613'800	6'230'200

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG

Verzeichnis der Hypotheken und Anleiensobligationen per 31.12.2015

Gläubiger	Liegenschaft	Betrag	Zinssatz	Laufzeit bis	Schuldbriefe	
ABS, Olten	Mettstr. 27	73'000	1.850%	28.04.2020	1. Rang	73'000
EGW, Olten	Mettstr. 27	400'000	1.375%	24.07.2023	2. Rang	400'000
ABS, Olten	Mettstr. 27 a	73'000	1.850%	28.04.2020	1. Rang	73'000
EGW, Olten	Mettstr. 27 a	400'000	1.375%	24.07.2023	2. Rang	400'000
ABS, Olten	Mettstr. 27 b	74'000	1.850%	28.04.2020	1. Rang	74'000
EGW, Olten	Mettstr. 27 b	400'000	1.375%	24.07.2023	2. Rang	400'000
ABS, Olten	Molzgasse 4	240'000	2.300%	14.02.2021	1. Rang	240'000
EGW, Olten	Molzgasse 4	1'300'000	1.25%	15.06.2027	2. Rang	1'300'000
WBG, Zürich	Molzgasse 4	357'495	1%	31.12.2031	3. Rang	390'000
Eigenbesitz	Molzgasse 4				4. Rang	370'000
WBG, Zürich	Wasenstr. 46	780'000	1%	31.12.2034	5. Rang	780'000
Einwohner- gemeinde Biel Baurechtzins- Sicherung	Wasenstr. 46				1. Rang	20'000
EGW, Olten	Wasenstr. 42	1'000'000	0.625%	07.09.2033	2. Rang	1'000'000
EGW, Olten	Wasenstr. 44	1'000'000	0.625%	07.09.2033	3. Rang	1'000'000
EGW, Olten	Wasenstr. 46	600'000	0.625%	07.09.2033	4. Rang	600'000
ABS, Olten	Hintergasse 2	500'000	1.850%	28.04.2020	1. Rang	500'000
EGW, Olten	Hintergasse 2	3'000'000	1.75%	14.09.2026	2. Rang	3'000'000
WBG, Zürich	Hintergasse 2	388'000	1%	31.12.2031	3. Rang	500'000
Eigenbesitz	Hintergasse 2				4. Rang	600'000
Grundpfand Total		10'585'495				11'720'000

Verzeichnis der Hypotheken und Anleiensobligationen per 31.12.2014

Gläubiger	Liegenschaft	Betrag	Zinssatz	Laufzeit bis	Schuldbriefe	
ABS, Olten	Mettstr. 27	73'000	1.850%	28.04.2020	1. Rang	73'000
EGW, Olten	Mettstr. 27	400'000	1.375%	24.07.2023	2. Rang	400'000
ABS, Olten	Mettstr. 27 a	73'000	1.850%	28.04.2020	1. Rang	73'000
EGW, Olten	Mettstr. 27 a	400'000	1.375%	24.07.2023	2. Rang	400'000
ABS, Olten	Mettstr. 27 b	74'000	1.850%	28.04.2020	1. Rang	74'000
EGW, Olten	Mettstr. 27 b	400'000	1.375%	24.07.2023	2. Rang	400'000
ABS, Olten	Molzgasse 4	240'000	2.300%	14.02.2021	1. Rang	240'000
EGW, Olten	Molzgasse 4	1'300'000	1.25%	15.06.2027	2. Rang	1'300'000
WBG, Zürich	Molzgasse 4	379'165	1%	31.12.2031	3. Rang	390'000
Eigenbesitz	Molzgasse 4				4. Rang	370'000
WBG, Zürich	Wasenstr. 46	780'000	1%	31.12.2034	5. Rang	780'000
Einwohner- gemeinde Biel Baurechtzins- Sicherung	Wasenstr. 46				1. Rang	20'000
EGW, Olten	Wasenstr. 44				2. Rang	1'000'000
Eigenbesitz	Wasenstr. 42				3. Rang	1'000'000
Eigenbesitz	Wasenstr. 42				4. Rang	600'000
ABS, Olten	Hintergasse 2	500'000	1.850%	28.04.2020	1. Rang	500'000
EGW, Olten	Hintergasse 2	3'000'000	1.75%	14.09.2026	2. Rang	3'000'000
WBG, Zürich	Hintergasse 2	412'250	1%	31.12.2031	3. Rang	500'000
Eigenbesitz	Hintergasse 2				4. Rang	600'000
Grundpfand Total		8'031'415				11'720'000

BUDGET 2016 / 2017

BUDGET	2016* (CHF)	2017 (CHF)
Betrieblicher Ertrag		
Ertrag aus Vermietung Liegenschaften	1'422'500	1'485'500
Nettomieten eigene Liegenschaften	877'000	887'000
Einnahmen Nebenkosten	193'500	203'500
Mieteinnahmen gemietete Wohnungen	447'000	480'000
Leerstand Mieten Wohnungen	-80'000	-70'000
Debitorenverluste	-15'000	-15'000
Ertrag aus Dienstleistungen Sozialarbeit	657'000	703'000
Spenden	35'000	3'000
Stadt Biel Leistungsvertrag BeWo	208'000	208'000
Stadt Biel Leistungsvertrag Notwohnungen	60'000	60'000
Beitrag Kirchgemeinden	18'000	18'000
Sonstige Erlöse	1'000	1'000
Total Betrieblicher Ertrag	2'401'500	2'478'500
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften		
Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	-819'000	-866'000
Fremdmieten	-384'000	-414'000
Nebenkosten aus Fremdmieten	-13'000	-16'000
Nebenkosten	-218'000	-226'000
Liegenschaftsunterhalt	-201'000	-207'000
Möblierung	-3'000	-3'000
Erneuerungsfonds	0	0
Total Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften	-819'000	-866'000
BRUTTOERGEBNIS 1	1'582'500	1'612'500

BUDGET	2016* (CHF)	2017 (CHF)
Personalaufwand		
Lohnaufwand	-810'000	-880'000
Sozialversicherungsaufwand	-142'000	-155'000
Übriger Personalaufwand	-20'000	-20'000
Total Personalaufwand	-972'000	-1'055'000
BRUTTOERGEBNIS 2	610'500	557'500
Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Wertberichtigungen sowie Finanzergebnis		
Raumaufwand	-42'000	-42'000
Verwaltungs- und Informatikaufwand	-87'000	-65'000
Büromaterial/ Drucksachen	-50'000	-28'000
IT-Support/ Telekommunikation	-20'000	-20'000
Buchführung und Beratung	-12'000	-12'000
Spesen	-5'000	-5'000
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-12'000	-12'000
Abschreibungen und Wertberichtigungen	-180'000	-180'000
Abschreibungen mobile Sachanlagen	-10'000	-10'000
Abschreibungen immobile Sachanlagen	-170'000	-170'000
Finanzaufwand	-143'000	-143'000
Hypothekarzinsaufwand	-135'000	-135'000
Baurechtszins	-7'000	-7'000
Bankspesen	-1'000	-1'000
Finanzertrag	500	0
Erträge aus Bankguthaben	500	0

BUDGET 2016 / 2017

BUDGET	2016* (CHF)	2017 (CHF)
Total Übriger betrieblicher Aufwand, Abschreibungen und Wertberichtigungen sowie Finanzergebnis	-463'500	-442'000
BETRIEBLICHES ERGEBNIS	147'000	115'500
Ausserordentlicher Erfolg		
Ausserordentlicher Aufwand	-140'000	-105'000
Bildung Rückstellung Anbau Mettstrasse	-140'000	-100'000
Fonds für Armutsbetroffene	0	-5'000
Total Ausserordentlicher Erfolg	-140'000	-105'000
MEHRERTRAG	7'000	10'500

*Revidiert an der MV vom 23.3.2016

ÜBERSICHT ZU DEN ANMELDUNGEN BEI CASANOISTRA

ANMELDUNGEN ALLE	2015	2014
Total Parteien im Jahr	323	268
Davon für Wohnfit	19	20
1-Personenhaushalt	182	183
Mehrpersonenhaushalt	141	85

ÜBERSICHT ZU DEN MIETERINNEN UND MIETERN IM «BEGLEITETEN WOHNEN» BEI CASANOISTRA

MIETERINNEN		2015	2014
Stufe			
	A	74	68
	B	64	53
	C	32	43
Total Parteien im Jahr		170	164
1-Personenhaushalt		136	136
Mehrpersonenhaushalt		34	28
Stand per 01.01.		117	121
Stufenwechsel		2	13
Eintritte		43	38
Austritte		-33	-42
Stand per 31.12.		129	117
Wohnsitz			
	Biel	158	150
	Kanton Bern	12	13
	Andere	0	1
Sprache			
	Deutsch	105	110
	Französisch	65	54

MIETERINNEN		2015	2014
Aufenthalt vor Aufnahme			
	Wohnung-Zimmer	76	78
	Gefängnis	1	1
	Klinik	8	12
	Eltern	2	3
	Bekante, Gasse	39	25
	Heilsarmee	28	28
	Sleep-In	7	7
	Wohnheim	9	10
Vermittelt durch			
	Sozialdienst	78	60
	Erwachsenenschutz	7	5
	Contact Netz / BeGes	3	3
	Notschlafstellen	1	2
	Klinik	5	5
	Wohnheim	2	4
	Bekante, Gasse	21	23
	Selbst	23	21
	Diverse	30	41
Einkommen			
	Sozialhilfe	114	91
	IV	20	25
	Lohn + IV oder Sozialhilfe	15	16

ÜBERSICHT ZU DEN MIETERINNEN UND MIETERN IM «BEGLEITETEN WOHNEN» BEI CASANOISTRA

MIETERINNEN		2015	2014
	Lohn	14	20
	AHV	3	8
	ALV, Diverse	4	4
Bei Casanostra seit			
	- 6 Monate	27	34
	- 1 Jahr	31	27
	- 2 Jahre	35	31
	- 3 Jahre	18	11
	- 4 Jahre	9	4
	- 5 Jahre	4	10
	mehr als 5 Jahre	46	47
HauptvertragspartnerIn			
Geschlecht			
	Männer	124	121
	Frauen	46	43
Alter			
	- 25 Jahre	8	10
	- 30 Jahre	8	6
	- 35 Jahre	26	23
	- 40 Jahre	20	16
	- 45 Jahre	22	20

MIETERINNEN		2015	2014
	- 50 Jahre	21	25
	- 55 Jahre	32	25
	- 60 Jahre	16	17
	- 65 Jahre	11	13
	> 65 Jahre	6	9
MieterInnen mit medizinisch-psychiatrischen Problemen			
	Opiate	32	26
	Alkohol	14	14
	Politoxikomanie	11	11
	Psychisch behindert	12	14
	Psychisch krank	21	22
MieterInnen ohne bezeichnetes medizinisches Problem		80	77

ÜBERSICHT ZU DEN KLIENTINNEN UND KLIENTEN IM «WOHNFIT» BEI CASANOISTRA

WOHNFIT	2015	2014
Total Parteien im Jahr	58	52
1-Personenhaushalt	39	39
Mehrpersonenhaushalt	19	13
Stand per 01.01.	32	30
Eintritte	17	17
Austritte	20	15
Stand per 31.12.	29	32
Anlassproblem		
Unklare Wohnsituation	9	6
Unklare Lebensverhältnisse	4	7
Mietvertrag gekündigt - abgemahnt	19	10
Psycho-soziale Situation (Isolation, Vereinsamung)	3	3
Wohnkompetenzen ungenügend	23	26
Wohnsitz		
Biel	34	31
Lyss	16	15
Agglomeration	8	6

WOHNFIT	2015	2014
Einkommen		
Sozialhilfe	47	42
IV	6	7
Lohn	0	0
AHV	1	2
Diverse	4	1
KlientInnen mit medizinisch-psychiatrischen Problemen		
Opiate	3	4
Alkohol	8	7
Polytoxikomanie	2	3
Psychisch behindert	2	3
Psychisch krank	19	13
KlientInnen ohne bezeichnetes medizinisches Problem	24	22
Auswertung bei Austritt		
Ziel(e) erreicht gemäss Vereinbarung	12	7
Ziel(e) teilweise erreicht	6	7
Ziel(e) nicht erreicht gemäss Vereinbarung	2	0

