

# Casanostra

Jahresbericht  
des Vereins  
für Wohnhilfe

# 2023



## Jahresbericht des Vereins für Wohnhilfe

4 Jahresbericht des Präsidenten

### *Druck im System*

6 Jahresbericht des Geschäftsführers

### *Ein anspruchs- volles Jahr*

8 Zahlenspiegel

10 Umbau Seldwylaweg

### *Wie schafft man bezahlbaren Wohnraum?*

14 Rechnung 2023/2022

15 Bericht der Revisionsstelle

16 Budget 2024/2025

# 2023

# Druck im System

*Casanostra konnte den Leistungsvertrag mit der Stadt Biel um vier Jahre verlängern. Derweil nimmt das Problem der Obdachlosigkeit zu. Kapitel 1 bis 7 zu unserem Berichtsjahr.*

## 1 DER LEISTUNGSVERTRAG

Die Verhandlungen um den neuen Leistungsvertrag fanden mit der Stadt Biel in einem sehr konstruktiven Rahmen statt. Die neue Sozialdirektorin Natasha Pittet zeigte sich sehr an unserer Institution interessiert und besuchte unsere Liegenschaft an der Wasenstrasse, um einen Einblick in unsere Arbeit zu erhalten. Auch wenn unser Selbstfinanzierungsgrad mit 93% sehr hoch sind, ist für uns die Zusammenarbeit mit der Stadt Biel von grosser Bedeutung, auch weil diese die gesellschaftliche Bedeutung unserer Vereinstätigkeit unterstreicht. Der neue Leistungsvertrag tritt am 1.1.2024 in Kraft und gilt bis Ende 2027.

## 2 DIE OBdachLOSIGKEIT

Derweil ist die Obdachlosigkeit in der Stadt Biel wieder vermehrt in den Fokus gerückt. Seit diesem Winter musste das Sleep-In im Wyttlenbachhaus in Biel 14 zusätzliche Schlafplätze für bedürftige Personen einrichten. Eine Ursache dafür: Der Wohnungsleerstand ist deutlich gesunken. Der Druck auf dem Mietmarkt nimmt zu. Vermehrt suchen auch wieder Menschen, die nicht von der Sozialhilfe abhängig sind, eine Wohnung bei Casanostra, beispielsweise Erwerbstätige oder AHV-Rentnerinnen und -Rentner.

## 3 DAS NETZWERK

Auch im Jahr 2023 hat unser Netzwerk gut funktioniert. Casanostra ist stark im Dachverband soziale Institutionen (DSI) verankert und hatte auch einen öffentlichen Auftritt am Tag der Armut mit anderen Sozialinstitutionen. Eröffnet wurde die stark beachtete Veranstaltung vom Mai auf dem Zentralplatz in Biel von Bundesrätin Elisabeth Baume-Schneider.

## 4 DAS LEUCHTTURMPROJEKT

Auf Kurs ist das Bauprojekt der Wohnbaugenossenschaft Gurzelen Plus, an der sich Casanostra zusammen mit Bieler Wohnbaugenossenschaften beteiligt hat. Auf dem Areal Blumenstrasse Süd im Champagne-Quartier entsteht das Projekt «Fleur de la Champagne». Die Baueingabe ist gemacht, zurzeit werden Werkverträge abgeschlossen, im Sommer 2024 soll der Spatenstich erfolgen, zwei Jahre später der Erstbezug. Casanostra ist stolz, Teil dieses genossenschaftlichen Leuchtturmprojekts in der Stadt Biel zu sein.

## 5 DAS DREIFAMILIENHAUS

Im Berichtsjahr konnten wir ein Dreifamilienhaus am Seldwylaweg umbauen. Die Investition in eigenen Wohnraum bleibt ein wichtiges Standbein von Casanostra, weil wir so für einen zweckmässigen Unterhalt sorgen und die Wohnraumqualität selbst bestimmen können. Auch macht es uns unabhängig von den Preissteigerungen am Mietwohnungsmarkt.

## 6 DIE FINANZIERUNG

Finanzieren können wir solche Investitionen zu attraktiven Bedingungen, weil wir die Kriterien der Emissionszentrale für gemeinnützige Wohnbauträger (EGW) erfüllen. Diese nimmt auf dem Kapitalmarkt jährlich eine oder mehrere Anleihen auf, welche durch Bürgschaften des Bundes abgesichert sind. Deshalb kann die EGW gemeinnützigen Investoren wie Casanostra beste Sicherheit und Hypothekarzinssätze bieten.

Zuletzt konnten wir im April des Berichtsjahrs eine Immobilienfinanzierung zu vorteilhaften Bedingungen erneuern.

## 7 DER NEUE

Der Architekt Bernard Wick hat während vielen Jahren die Bauprojekte von Casanostra begleitet. Im Berichtsjahr ist er neu in unseren Vorstand eingetreten und somit unserem Verein noch stärker verbunden. Auf S.10 stellt Bernard Wick für uns die neue Casanostra-Liegenschaft am Seldwylaweg in Biel vor.

*François Contini, Präsident*

# Ein anspruchsvolles Jahr

*Casanostra hat im Berichtsjahr das Budget erreicht, trotz Mietausfällen und dank mehr geleisteter Sozialarbeit. Kapitel 8 bis 14 zu unserem Berichtsjahr.*

## 8 DIE DROGEN

2023 war ein anspruchsvolles Jahr. Drogen sind noch einfacher verfügbar geworden. Biel wird geradezu von Kokain überschwemmt. Wir beobachten, dass Klientinnen und Klienten, welche vorher ihre Situation stabilisiert hatten, vermehrt rückfällig geworden sind.

So hatten wir es im Berichtsjahr auch mit ungewöhnlich komplexen Klient\*innensituationen zu tun, die unsere Arbeit erheblich erschwerten. Dank der guten Zusammenarbeit mit dem Patrouillendienst der Stadt Biel und weiteren Organisationen konnten schwierige Situationen entschärft werden.

## 9 DIE GRENZEN

Casanostra ist für Menschen da, die auf sich allein gestellt keine Wohnung finden oder den Alltag nicht bewältigen können. Und trotzdem sind wir für bestimmte Klient\*innen-Situationen nicht die richtige Institution, da ein teilbetreutes oder betreutes Wohnen angebrachter wäre. So stehen wir immer wieder vor schwierigen Entscheidungen, wenn wir an Grenzen stossen, beispielsweise dann, wenn die ganze Nachbarschaft unter einem Mietverhältnis leidet und wir das Mietverhältnis auflösen müssen.

## 10 DER LEERSTAND

Das operative Geschäft hat im 2023 unter Leerständen gelitten. Die grosszügigen Räumlichkeiten an der Hintergasse blieben nach dem Auszug einer Kita bis Ende Oktober während mehreren Monaten unvermietet, ehe nach einer Renovationsphase die Tagesschule Bözingen einziehen konnte. Unsere Rechnung ebenfalls belastet haben höhere Energieausgaben und Immobiliensteuern. Letztlich entspricht der Jahresabschluss den budgetierten Erwartungen, dank mehr geleisteter Sozialarbeit – sowohl im Angebot Wohnfit als auch im Begleiten Wohnen.

## 11 DIE DIGITALISIERUNG

Im Berichtsjahr haben wir die Software socialweb eingeführt. Dadurch konnten wir schon eine Effizienzsteigerung in der Arbeit feststellen und wir gewannen an Übersicht. Wir nutzen die digitalen Möglichkeiten, um unseren Betrieb stetig weiter zu professionalisieren, unsere Effizienz und Wirksamkeit zu optimieren.

## 12 DIE WEITERBILDUNG

Unsere Netzwerkpartner sind für uns sehr wichtig. Wir pflegen den regelmässigen Austausch und haben Organisationen wie die Spitex oder den Bieler Patrouillendienst zu uns eingeladen, um uns weiterzubilden. Zudem bilden wir uns intern weiter, indem wir externe Fachreferent\*innen einladen zu Themen wie Demenz-Erkrankung, Messie-Syndrom oder Schuldberatung.

## 13 DIE AUSSENPERSPEKTIVE

Ebenfalls zu Besuch bei uns waren im Berichtsjahr 26 Studierende der Zürcher Hochschule für Angewandte Wissenschaften (ZHAW). Sie haben im Fach Organisationsentwicklung Casanostra als sogenannter Liveact aus einer Aussenperspektive durchleuchtet und versucht, Entwicklungspotenziale aufzuspüren. Die studentischen Arbeiten stehen uns bei der Weiterentwicklung des Vereins zur Verfügung, auf der Geschäftsstelle genauso wie im Vorstand, wenn es 2024 darum geht, die bisherige Strategie zu überprüfen.

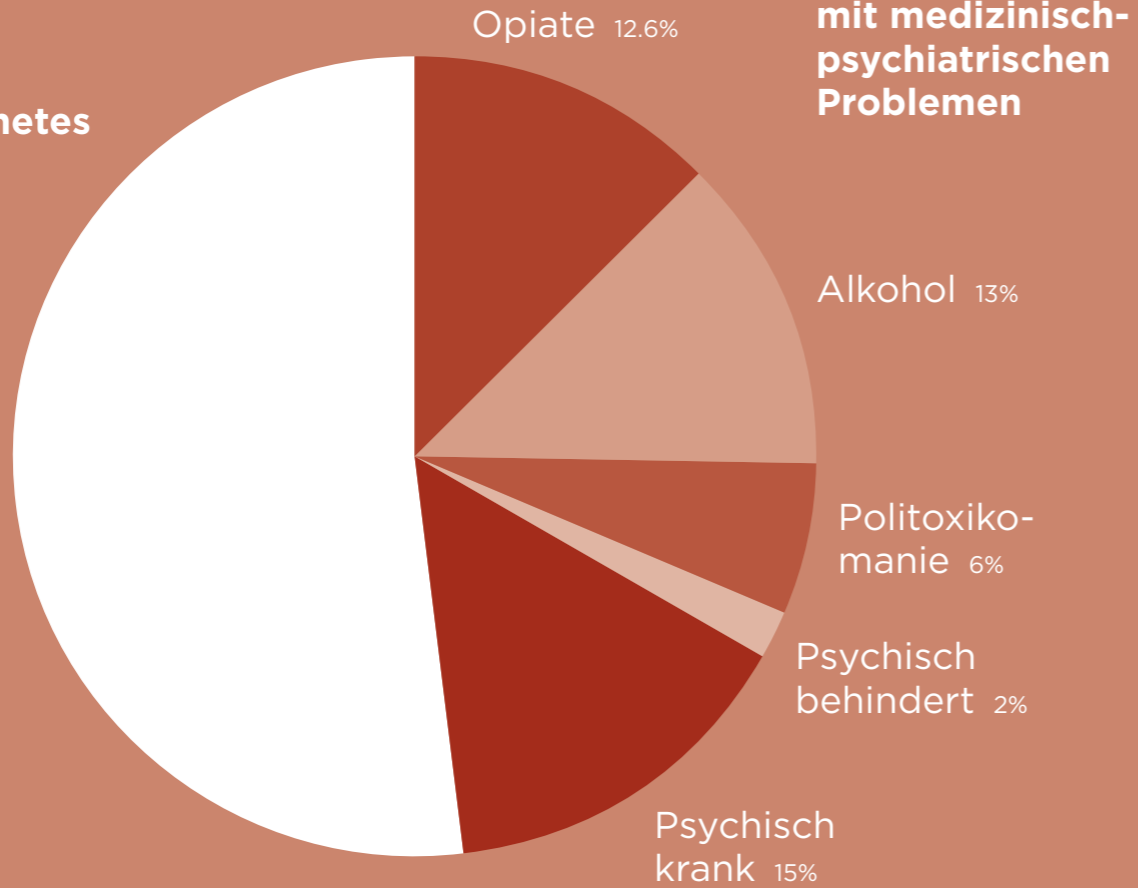
*Daniel Bachmann, Geschäftsführer*

## 14 DIE WAHLEN

2024 ist zwar nicht mehr unser Berichtsjahr, aber ein Bieler Wahljahr, was für Casanostra jeweils von besonderem Interesse ist, weil die Zusammenarbeit mit den Verantwortlichen der Stadt Biel für den Verein von grosser Bedeutung ist. Dieses Jahr sind die Wahlen aus Vereins-sicht noch spannender als sonst. Anna Tanner, Vorstandsmitglied von Casanostra, ist als neue Gemeinderätin nominiert.

BEGLEITETES WOHNEN

MieterInnen ohne bezeichnetes Problem 52%



MieterInnen mit medizinisch-psychiatrischen Problemen



BEGLEITETES WOHNEN

Insgesamt wohnten im Berichtsjahr

183

Mietparteien in einer Mietwohnung von Casanostra.

33

von ihnen sind 2023 neu dazugekommen.

37

BEGLEITETES WOHNEN

So viele Mietparteien haben im Berichtsjahr eine Casanostra-Wohnung verlassen.

14 von ihnen konnten im Anschluss eine eigene Wohnung beziehen,

8 haben in eine andere Casanostra-Wohnung gewechselt.



88

WOHNFIT

So viele Mietparteien haben 2023 in ihrem eigenen Wohnraum eine Wohnfit-Begleitung von Casanostra in Anspruch genommen.

WOHNFIT

30 Wohnfit-Klientinnen und Klienten haben 2023 die Begleitung durch Casanostra im eigenen Wohnraum beendet.

16

von ihnen oder mehr als die Hälfte haben die Ziele gemäss Vereinbarung erreicht,

5 weitere haben die Ziele teilweise erreicht.

# Wie schafft man bezahlbaren Wohnraum?

*Bernard Wick ist neu im Vorstand. Zuvor hat er als Architekt seit 2007 die Casanostra-Liegenschaften umgebaut. Wo lagen die Herausforderungen?*

Bernard Wick hat viele Umbauten an Casanostra-Liegenschaften ausgeführt. An der Hintergasse in Bözingen, an der Molzgasse mitten in der Stadt, an der Mettstrasse direkt an den Bahngleisen. Und im Berichtsjahr, ein letztes Mal vor seiner Pensionierung, ein Drei-Parteien-Haus am Seldwylaweg, ebenfalls am Bahngleis und nur 10 Gehminuten vom Bahnhof entfernt.

Wicks Auftrag war stets der gleiche: gut, aber trotzdem günstig bauen. Gut heisst durchdacht, nachhaltig, sprich mit einer möglichst hohen Lebensdauer der Umbauten und energetisch effizient.

## Beispiel *Seldwylaweg*

Das Drei-Parteien-Haus am Seldwylaweg ist exemplarisch für diesen Ansatz. Konzipiert ist es für armutsbetroffene alleinerziehende Eltern, die sich gegenseitig in der Betreuung ihrer Kinder unterstützen wollen. Draussen gibt es einen grossen Garten mit einem gedeckten Unterstand, drinnen ist jeder Quadratmeter optimal genutzt, dank klugen Grundrissen und platzsparendem Treppenhaus. Auf rund 70 Quadratmetern ist Platz genug für eine erwachsene Person mit ihren zwei bis drei Kindern.

Um den Wohnraum zu verdichten, hat Wick das Dachgeschoss als vollwertige Wohnung konzipiert, dank signifikant vergrößerter Lunkern. Ein Teil der Dachschrägen bleibt erhalten, um den Haus-Charakter beizubehalten. Ebenfalls erhalten bleibt die Fassade, mit einem grün eingefärbten hochwertigen Verputz aus der Gründungszeit von 1937. «Hätten wir die Fassade isoliert, hätten wir dem Haus den typischen Charakter der 30-er kaputt gemacht», sagt Wick.



Dafür hat er im Auftrag von Casanostra alles andere optimal isolieren lassen: Das neue hochwertige Dach, die neuen Fenster, die Kellerdecke. Das Dach ist mit Photovoltaik zugedeckt, im Keller steht eine Luft-Wasser-Wärmepumpe nebst einer Batterie, um die gewonnene Energie zu speichern.

Probleme bereitete während dem Umbau nur das schlechte Wetter. Als es im November und Dezember des Berichtsjahrs fast durchgehend regnete, stand ausgerechnet die Dachsanierung auf dem Programm. Dank sorgfältiger Arbeit ist es zu keinem Wasserschaden gekommen.

## Preiswerte Qualitätswohnungen

Möglich wurde das Immobilienprojekt trotz Hochpreisphase, weil Casanostra das Haus zu Vorzugskonditionen kaufen konnte. Der Hauskauf ist gewissermassen ein Abschiedsgeschenk von Fritz Freuler, dem Gründer und langjährigen Geschäftsführer von Casanostra. Er ist mit den früheren Besitzern bekannt und hat den Verkauf an Casanostra vermittelt.

In die Gesamtanierung hat der Verein nun nochmals rund 600'000 Franken investiert. Somit belaufen sich die Kosten pro 3-Zimmer-Wohnung auf rund 370'000 Franken. «Heute ist das ein sehr guter Preis», sagt Wick, zumal nun während 20 Jahren kaum noch Kosten anfallen würden. Dank dem guten Preis ist es Casanostra möglich, die neu erworbenen und sanierten Wohnungen auch an Sozialhilfeabhängige zu vermieten, unter Einhaltung der Mietpreislimiten.



## Späte Ausschreibung lohnt sich

Architekt Wick ist ein passionierter Kämpfer für bezahlbaren Wohnraum. Sein Rezept: Die Ausschreibung für die Handwerker so detailliert und spät wie möglich machen, damit es bis zur Ausführung möglichst keine Änderungen mehr gibt. «Nach Aufwand abgerechnete Regiearbeiten, die von der Ausschreibung abweichen, sind manchmal fast doppelt so teuer wie die ausgeschriebenen Arbeiten.»

Um faire Preise zu erhalten, konnte Wick jeweils auf sein über viele Jahre aufgebautes Beziehungsnetz zurückgreifen. Häufig kommen bei den Casanostra-Umbauten die gleichen Handwerker zum Zug, was Verlässlichkeit und einen Treue-Rabatt einbringt. Ansonsten hat Wick festgestellt, dass sich die Angebote seit zehn Jahren stark verteuert haben. «Es gibt eine Knappheit an Anbietenden im Markt, was mitunter zu unverschämten Preisforderungen führt. Gleichzeitig werden die Auflagen der Behörden immer komplexer. Beides führt dazu, dass sich heute fast niemand mehr das Bauen leisten kann.»

## Herausforderung an der Molzgasse

Von allen Sanierungen von Casanostra-Liegenschaften am anspruchsvollsten war für Bernard Wick jene an der Molzgasse, in einem denkmalgeschützten Haus, welches darüber hinaus manche unliebsame Überraschung barg, nachdem man mit dem Umbau erst einmal begonnen hatte. Aber Wick hat auch an der Molzgasse für den bezahlbaren Wohnraum gekämpft, wie es seiner Überzeugung entspricht, mit den Handwerkern verhandelt und am Ende erreicht, dass der Kostenvoranschlag trotz schwieriger Umstände nicht überschritten wurde.

«Bezahlbarer Wohnraum beginnt mit dem Erwerb der Liegenschaft oder des Baulandes. Überteuerte Liegenschaften lassen beim Umbau weniger Spielraum. Die Tendenz ist dann, beim Umbau zu sparen und Kompromisse zu machen. Das rächt sich später.»

Bernard Wick,  
Architekt und Vorstandsmitglied

## Nahe liegendes *Ressort* im Vorstand

«Für einen Verein wie Casanostra ist es von unschätzbarem Wert, einen vertrauenswürdigen Architekten wie Bernard Wick an seiner Seite zu wissen», sagt Daniel Bachmann, der Geschäftsführer von Casanostra. In Zukunft wird sich Casanostra nach einer anderen Architektin oder einem anderen Architekten umsehen müssen. 2024 schliesst das Büro der Molari Wick Architekten in Biel, nach 38 Jahren.

Als neues Vorstandsmitglied bleibt Bernard Wick aber dem Verein in beratender und strategischer Rolle erhalten. Das ihm zugeteilte Ressort versteht sich von selbst: Immobilien.







# Budget

## 2024/2025

in CHF	2024*	2025
<b>BETRIEBLICHER ERTRAG</b>		
<b>Ertrag aus Vermietung Liegenschaften</b>	<b>1'850'000.00</b>	<b>1'850'000.00</b>
Nettomieten eigene Liegenschaften	960'000.00	970'000.00
Einnahmen Nebenkosten	240'000.00	240'000.00
Mieteinnahmen gemietete Wohnungen	720'000.00	710'000.00
Leerstand Mieten Wohnungen	-60'000.00	-60'000.00
Debitorenverluste	-10'000.00	-10'000.00
<b>Ertrag aus Dienstleistungen Sozialarbeit</b>	<b>880'000.00</b>	<b>890'000.00</b>
<b>Spenden</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Stadt Biel Leistungsvertrag BeWo</b>	<b>220'000.00</b>	<b>220'000.00</b>
<b>Stadt Biel Leistungsvertrag Notwohnungen</b>	<b>60'000.00</b>	<b>60'000.00</b>
<b>Beitrag Kirchgemeinden</b>	<b>500.00</b>	<b>500.00</b>
<b>Sonstige Erlöse</b>	<b>5'000.00</b>	<b>5'000.00</b>
<b>TOTAL BETRIEBLICHER ERTRAG</b>	<b>3'015'500.00</b>	<b>3'025'500.00</b>

in CHF	2024*	2025
<b>DIREKTER AUFWAND FÜR VERMIETETE LIEGENSCHAFTEN</b>		
<b>Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften</b>	<b>-1'130'000.00</b>	<b>-1'130'000.00</b>
Fremdmieten	-645'000.00	-645'000.00
Betriebskosten aus Fremdmieten	-26'000.00	-26'000.00
Nebenkosten	-320'000.00	-320'000.00
Liegenschaftsunterhalt / Erneuerungsfonds	-135'000.00	-135'000.00
Möblierung	-4'000.00	-4'000.00
<b>TOTAL DIREKTER AUFWAND FÜR VERMIETETE LIEGENSCHAFTEN</b>	<b>-1'130'000.00</b>	<b>-1'130'000.00</b>

in CHF	2024*	2025
<b>PERSONALAUFWAND</b>		
<b>Lohnaufwand</b>	<b>-1'100'000.00</b>	<b>-1'110'000.00</b>
<b>Sozialversicherungsaufwand</b>	<b>-190'000.00</b>	<b>-195'000.00</b>
<b>Übriger Personalaufwand</b>	<b>-30'000.00</b>	<b>-30'000.00</b>
<b>TOTAL PERSONALAUFWAND</b>	<b>-1'320'000.00</b>	<b>-1'335'000.00</b>

\* Revidiert an der MV



WEITERE ZAHLEN UND STATISTIKEN  
[www.casanostra-biel.ch](http://www.casanostra-biel.ch)

in CHF	2024*	2025
<b>ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND, ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN SOWIE FINANZERGEBNIS</b>		
<b>Raumaufwand</b>	<b>-42'000.00</b>	<b>-42'000.00</b>
<b>Verwaltungs- und Informatikaufwand</b>	<b>-99'000.00</b>	<b>-92'000.00</b>
Büromaterial/Drucksachen	-32'000.00	-35'000.00
IT-Support/Telekommunikation	-50'000.00	-40'000.00
Buchführung und Beratung	-10'000.00	-10'000.00
Spesen	-7'000.00	-7'000.00
<b>Sonstiger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-20'000.00</b>	<b>-20'000.00</b>
<b>Projektkosten</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen</b>	<b>-275'400.00</b>	<b>-275'400.00</b>
Abschreibungen mobile Sachanlagen	-20'000.00	-20'000.00
Abschreibungen immobile Sachanlagen	-255'400.00	-255'400.00
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-122'500.00</b>	<b>-122'500.00</b>
Hypothekarzinsaufwand	-112'500.00	-112'500.00
Baurechtszins	-8'000.00	-8'000.00
Bankspesen	-1'000.00	-1'000.00
Guthabengebühr	-1'000.00	-1'000.00
<b>Finanzertrag</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Erträge aus Bankguthaben	0.00	0.00
<b>TOTAL ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND, ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN SOWIE FINANZERGEBNIS</b>	<b>-558'900.00</b>	<b>-551'900.00</b>
<b>AUSSERORDENTLICHER ERFOLG</b>		
<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL AUSSERORDENTLICHER ERFOLG</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL BETRIEBLICHER AUFWAND</b>	<b>-3'008'900.00</b>	<b>-3'016'900.00</b>
<b>MEHRERTRAG / VERLUST</b>	<b>6'600.00</b>	<b>8'600.00</b>