

# Casanostra

Jahresbericht  
des Vereins  
für Wohnhilfe

# 2025



## Jahresbericht des Vereins für Wohnhilfe

- 4 Jahresbericht des Präsidenten  
*Neue Liegenschaft  
erworben*
- 7 Jahresbericht des Geschäftsführers  
*Wohnraum  
ohne Spekulation*
- 9 Zahlenspiegel
- 11 Schwerpunkt  
*Zwei, die Casanostra  
geprägt haben*
- 14 Rechnung 2025/2024
- 15 Bericht der Revisionsstelle
- 16 Budget 2026/2027

# 2025

# Neue Liegenschaft erworben

*Bezahlbarer Wohnraum für sozial benachteiligte Menschen wird in Biel zunehmend rar. Umso erfreulicher ist es, dass Casanostra im Berichtsjahr eine eigene Liegenschaft erwerben konnte. Die Kapitel 1 bis 5 dieses Jahresberichts beleuchten zentrale Entwicklungen, die den Verein geprägt haben.*

## 1 WOHNUNGSMANGEL SPITZT SICH ZU

Der Wohnungsmangel in der Stadt Biel hat sich im Berichtsjahr weiter verschärft. Lag die Leerstandsquote 2020 noch bei 2,34 Prozent, betrug sie am 1. Juni 2025 nur noch 1,37 Prozent. Besonders betroffen sind Menschen mit kleinem Einkommen – und damit auch viele potenzielle Klient:innen von Casanostra. Ohne geeigneten Wohnraum verschlechtert sich ihre Lebenssituation erheblich.

Zwar wurden die Mietzinslimiten für Sozialhilfeabhängige angehoben, doch sie bleiben zu tief, um auf dem Wohnungsmarkt eine faire Chance zu haben. In der Folge werden zunehmend Sozialhilfebeziehende aus der Stadt verdrängt. Der Rückgang der städtischen Sozialhilfequote von 9,8 Prozent (2024) auf 9,3 Prozent (2025) wirkt auf den ersten Blick positiv, erweist sich bei genauerem Hinsehen aber als Ausdruck einer Politik, die nicht die Armut, sondern die Armen bekämpft. Auch das Bevölkerungswachstum wirkt sich auf die Sozialhilfequote aus.

## 2 SOZIALHILFEGESETZ IN REVISION

Die kantonale Politik droht diese Entwicklung zusätzlich zu verschärfen. Der Grosse Rat hat im Berichtsjahr in erster Lesung die Revision des Sozialhilfegesetzes verabschiedet. Die bürgerliche Mehrheit hat in mehreren Punkten eine härtere Gangart eingeschlagen: Sozialhilfeabhängige sollen künftig eine Amtssprache beherrschen, die Möglichkeit von Sozialdetektiven bleibt **bestehen, und** mit einem neuen Sozialrevisorat will der Kanton die Gemeinden stärker kontrollieren. Umstritten blieb der geplante Selbstbehalt für Gemeinden, den das Parlament zur Überarbeitung an die Regierung zurückgeschickt hatte. Dieses Modell sah vor, dass Gemeinden – trotz solidarischem Kostenverteiler – einen Teil ihrer Sozialhilfekosten selber tragen und bei «sparsamem» Handeln mehr Geld zurückerhalten.

Wenn das revidierte Gesetz in dieser Form in Kraft getreten wäre, hätte es viele Probleme der Armutsbekämpfung nicht gelöst, sondern verstärkt. Die Städte Bern, Biel, Burgdorf und Langenthal haben den Entwurf deshalb von Anfang an kritisiert – mit Erfolg: Der Grosse Rat lehnte den Selbstbehalt in der Frühlingssession 2026 ab.

## 3 NEUE LIEGENSCHAFT AN DER FALKENSTRASSE

Den schwierigen Entwicklungen auf dem Wohnungsmarkt und im Sozialwesen kann Casanostra nur begrenzt entgegenwirken. Unter diesen Voraussetzungen sind wir besonders erleichtert darüber, dass es im Berichtsjahr gelungen ist, eine Liegenschaft an der Falkenstrasse zu erwerben, um darin bezahlbare Wohnungen für unsere Klient:innen anzubieten.

Der Erwerb eigener Liegenschaften ist für Casanostra von strategischer Bedeutung. Er macht den Verein unabhängiger von privaten Vermieter:innen, die zunehmend auf Gewinnmaximierung setzen, Liegenschaften leer kündigen oder nach Renovationen deutlich teurer vermieten. In Häusern, die Casanostra gehören, können ein angemessener Unterhalt, ein sinnvolles Mieter:innen-Mischverhältnis und damit gute Bedingungen für eine wirksame sozialarbeiterische Unterstützung sichergestellt werden.

#### 4 GURZELENPLUS NIMMT GESTALT AN

Um der Wohnungsnot zusätzlich entgegenzuwirken, hat sich Casanostra mit anderen Wohnbaugenossenschaften zur Genossenschaft GurzelenPLUS zusammengeschlossen. GurzelenPLUS bietet «mehr als Wohnraum» und erstellt auf dem Areal Gurzelen rund 75 gemeinnützige Wohnungen in einem Holzbau. Das L-förmige Gebäude spannt sich zwischen Dufour- und Falkenstrasse auf.

Im Berichtsjahr wurde die Endhöhe des sechsstöckigen Baus erreicht. Bereits Ende 2026 sollen die ersten Mieter:innen in Studios, Familienwohnungen, Wohngemeinschaften, Clusterwohnungen und Wohnateliers einziehen. Das Projekt «Fleur», getragen von den Genossenschaften und unterstützt von der Stadt Biel als Landbesitzerin und Baurechtsgeberin, gilt als Leuchtturmprojekt mit grossem Vorbildcharakter. Wie die Stadt Biel bis 2035 den per Volksabstimmung festgelegten Anteil von 20 Prozent gemeinnützigem Wohnbau erreichen will, ist derzeit allerdings kaum vorstellbar.

#### 5 NEUE PERSÖNLICHKEITEN IM VORSTAND

Der Vorstand hat sich im Berichtsjahr erneuert. Marie Moeschler, Anwältin und Bieler Stadträtin, übernimmt das Ressort Politik. Sie bringt breite Expertise in arbeits-, miet- und ausländerrechtlichen Fragen mit und engagiert sich politisch im Bieler Stadtparlament, in Gewerkschaftsgremien sowie in der Mietrechtsberatung.

Joseline Stolz Marti übernimmt das Ressort Personal. Sie war viele Jahre als Lehrerin und Schulleiterin in Biel tätig und engagiert sich heute in verschiedenen Bildungs- und Sozialprojekten. Als langjährige Gewerkschafterin und Bieler Stadträtin verfügt sie über fundierte Erfahrung im Schulbereich und in der Verbandsarbeit.

Cédric Kamber, der über fundierte Erfahrung im Finanzbereich verfügt, übernimmt im Vorstand das Ressort Finanzen/Immobilien. Marie Moeschler, Joseline Stolz Marti und Cédric Kamber folgen im Vorstand auf Anna Tanner, Philippe Garbani und Toni Schlup. Anna Tanner ist Ende 2024 aufgrund ihrer Wahl in den Gemeinderat aus dem Vorstand ausgetreten und wurde im Jahresbericht 2024 ausführlich verabschiedet. Philippe Garbani und Toni Schlup sind im Frühling 2025 altersbedingt aus dem Vorstand ausgetreten; ihre ausführliche Verabschiedung findet sich in diesem Jahresbericht auf Seite 11.

Allen austretenden Vorstandsmitgliedern gilt ein herzlicher Dank für ihr grosses Engagement im Dienst von Casanostra.

*François Contini, Präsident*

# Wohnraum ohne Spekulation

*Die angespannte Lage auf dem Bieler Wohnungsmarkt prägt den Alltag der Geschäftsstelle von Casanostra deutlich. Die Kapitel 6 bis 10 dieses Jahresberichts zeigen, wie der Verein operativ auf diese Herausforderungen reagiert und seine Angebote weiterentwickelt.*

#### 6 NEUE ABRECHNUNGSMETHODE

Bisher hat Casanostra die Leistungen der Wohnbegleitung pauschal verrechnet. Ab dem 1. Januar 2026 werden die Kosten nach effektivem Aufwand in Rechnung gestellt, unter Berücksichtigung vorgängig festgelegter Kostendächer.

Für Casanostra bedeutet diese Tarifumstellung einen grösseren administrativen Aufwand, verbessert aber die Transparenz für Kund:innen und Kostenträger:innen. Gleichzeitig lässt sich die Intensität der Wohnbegleitung besser steuern. Die Dienstleistungen im Bereich Wohnfit wurden bereits bisher nach effektivem Aufwand abgerechnet. Ab dem 1. Januar 2026 werden Wohnbegleitung, Wohnfit und das neue Angebot Wohnraumsuche nach einem einheitlichen Ansatz von CHF 135.– pro Stunde fakturiert.

#### 7 PRÄZISIERUNG DES ANGEBOTS

Casanostra hat schon bisher Wohnraum für Menschen gesucht, die auf dem regulären Wohnungsmarkt keine Wohnung finden. Im Berichtsjahr wurde die Wohnraumsuche als eigenständiges Angebot etabliert – zusätzlich zu Wohnbegleitung, Wohnraum (in Casanostra-Liegenschaften) und Wohnfit (Begleitung in den eigenen Wohnungen der Klient:innen).

Damit will der Verein die Lebenssituation von Menschen verbessern, die besonders stark unter der Wohnungsnot leiden und keinen bezahlbaren Wohnraum mehr finden (vgl. Kapitel 1). Die klare Strukturierung des Angebots erleichtert Fachstellen, Behörden und Betroffenen den Zugang zu den passenden Dienstleistungen.

## 8 UMSETZUNG DER IMMOBILIENSTRATEGIE

Im Tagesgeschäft zeigt sich immer wieder, dass die Nachfrage nach Wohnraum das Angebot bei weitem übersteigt. Auch für Casanostra ist es eine grosse Herausforderung, im ausgetrockneten Markt noch Wohnungen mieten zu können.

So wurde eine Liegenschaft, in der Casanostra 25 Wohnungen gemietet hat, kürzlich verkauft. Es ist absehbar, dass der neue Eigentümer das Gebäude sanieren und künftig teurer vermieten will. In einem anderen Fall musste Casanostra die Schlichtungsbehörde beiziehen; sie beurteilte eine Kündigung, die eine deutlich teurere Weitervermietung ermöglichen sollte, als missbräuchlich.

Vor diesem Hintergrund ist es für die Geschäftsstelle umso bedeutender, dass im Berichtsjahr die strategische Vorgabe des Vorstands umgesetzt und eine weitere Liegenschaft erworben werden konnte. An der Falkenstrasse konnte Casanostra ein Gebäude der Stiftung Zentrum **SIV-ASI** übernehmen, die ihrerseits in die neuen Räumlichkeiten von GurzelenPLUS umziehen wird.

Casanostra wird die Liegenschaft 2027 umfassend renovieren, bevor sie voraussichtlich ab 2028 genutzt werden kann. Im Vorprojekt wurden drei Varianten geprüft. Der Vorstand hat sich für ein Vorprojekt entschieden, das nachhaltig mit der bestehenden Bausubstanz umgeht und gleichzeitig eine hohe Anzahl von Wohnungen schafft – nämlich 24 bis 28 Einheiten.

## 9 NEUE WEBSEITE

Casanostra hat im Berichtsjahr seine Webseite grundlegend erneuert. Neu integriert ist ein Film, der das Angebot verständlich **erklärt, und** es gibt Platz für aktuelle Geschichten aus dem Arbeitsalltag. Die neue Seite stellt das strukturierte Angebot möglichst nutzerfreundlich dar und macht die Wirkung des Vereins auf den ersten Blick erkennbar. Bei der Neukonzeption wurden die Inhalte auf das Wesentliche konzentriert, ohne auf wichtige Hintergrundinformationen zu verzichten. So finden Fachpersonen, Unterstützer:innen und Klient:innen rasch die für sie relevanten Informationen. Im neuen Blog werden interessante Interviews, Berichte und Porträts von Organisationen und Personen zu lesen sein – periodische Besuche lohnen sich.

## 10 DANK FÜR DIE ZUSAMMENARBEIT

Im Team konnten 2025 zwei gewichtige personelle Zugänge verzeichnet werden. Hans Jost ist seit dem 1. Januar **für Finanzen** und Immobilien verantwortlich und verstärkt Casanostra in diesen strategisch zentralen Bereichen.

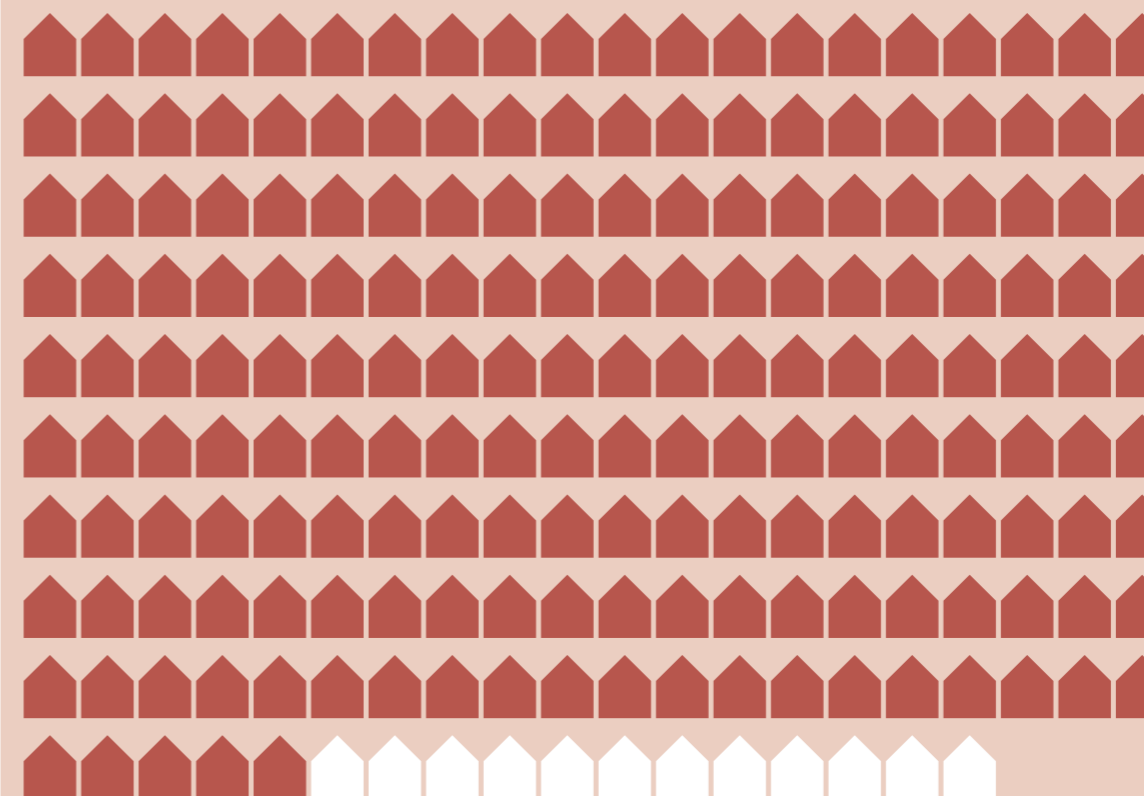
Sandra Sapuppo gehört seit dem 1. Juli zum Casanostra-Team und zur Geschäftsleitung. Sie ist **Mitglied der Geschäftsleitung und** verantwortlich für die Administration und in dieser Funktion erste Ansprechperson für externe Partner:innen.

Ein grosser Dank gilt dem gesamten Team von Casanostra für den engagierten Einsatz über das ganze Jahr. Alle kennen ihre Rollen und Verantwortlichkeiten und leisten so einen wertvollen Beitrag zum gemeinsamen Ziel, durch Wohnbegleitung und Wohnraum die Lebenssituation unserer Klient:innen zu verbessern.

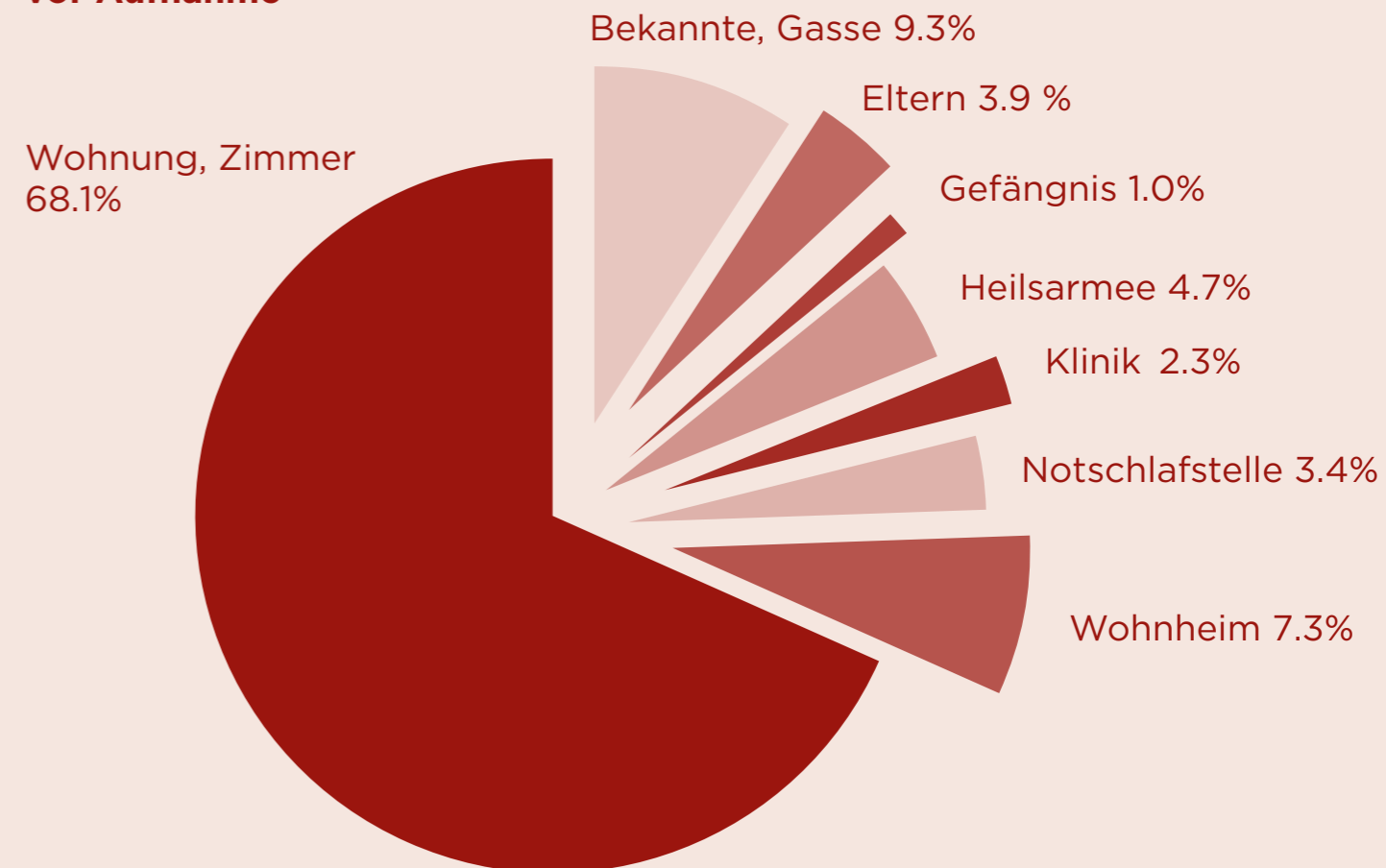
Der Dank geht ebenso an die Partner:innen, Organisationen und kommunalen Sozialdienste, mit denen Casanostra sehr gut zusammenarbeitet, sowie an die Bewegung der gemeinnützigen Wohnbauträger, in die der Verein bestens eingebunden ist.

*Daniel Bachmann, Geschäftsführer*

## BEGLEITETES WOHNEN



## Aufenthalt vor Aufnahme



## Anlassproblem für Wohnfit

WOHNFIT

Schwerpunkt

Anzahl Personen

- 2 Mietvertrag gekündigt oder abgemahnt
- 2 Psychosoziale Situation (Isolation, Vereinsamung)
- 2 Unklare Lebenssituation
- 49 Unklare Wohnsituation



# Zwei, die Casanostra geprägt haben

*Philippe Garbani und Toni Schlup haben über viele Jahre die Entwicklung von Casanostra entscheidend mitgeprägt. Nach ihrem Rücktritt aus dem Vorstand blicken sie zurück.*

65 Mietparteien haben 2025 in ihrem eigenen Wohnraum eine Wohnfit-Begleitung von Casanostra in Anspruch genommen. 25 weniger als im Vorjahr.

47 von 55 Wohnfit-Klientinnen und Klienten wiesen kein bezeichnendes medizinisches oder psychiatrisches Problem auf – das entspricht mehr als



5 haben eine physische, 3 eine psychische Einschränkung.

## 1. Motivation

Beide waren schon vor ihrem Eintritt in den Vorstand mit Casanostra verbunden und wussten, was sie in dieser Rolle erwarten würde.

Philippe Garbani, im Vorstand seit 2011 zuständig für Personalfragen, war zuvor Regierungsstatthalter. In dieser Funktion musste er bei Konflikten in Mietverhältnissen entscheiden, welche Massnahmen zu ergreifen waren – eine Aufgabe, die Engagement und Fingerspitzengefühl verlangte. Bei Casanostra fand er gelegentlich für Menschen, die mit dem Gesetz in Konflikt geraten waren, eine Unterkunft. Im Vorstand brachte er seine Erfahrung aus leitender Tätigkeit in einer Sozialinstitution ein und stärkte die politische Vernetzung.

Toni Schlup verantwortete im Vorstand die Finanzen und war das einzige Mitglied ohne Parteimitgliedschaft. In seinem Beruf war er Bankangestellter – «nicht Banker», wie er betont. Seit den späten Neunzigerjahren engagierte er sich nebenbei für Wohnbaugenossenschaften und führte beispielsweise Erhebungen zu Finanzkennzahlen durch, an denen sich auch Casanostra beteiligte. Mit seinem Eintritt in den Casanostra-Vorstand 2012 übernahm er die Verantwortung für Immobilien und Finanzen.

## 2. Schönste Erfahrung

In fast anderthalb Jahrzehnten im Vorstand erlebten beide Höhen und Tiefen. Für Toni Schlup war das schönste Erlebnis eines, das zunächst mit einem Schock begann: Mitte der 2010er-Jahre erwarb Casanostra von der Stadt Biel eine stark sanierungsbedürftige Liegenschaft an der Wasenstrasse. «Nicht einmal den Ölwechsel für meinen Töff hätte ich darin machen wollen», erinnert er sich. Umso grösser war seine Freude, als die Totalsanierung abgeschlossen, die Wohnungen in einem sehr repräsentativen Zustand waren und das Projekt später sogar mit einem illustren Preis ausgezeichnet wurde.

*«Die Sozialarbeitenden von Casanostra leisten anspruchsvolle Arbeit. Sie begleiten Klient:innen in deren Wohnungen. Das erfordert viele Kompetenzen im Umgang mit schwierigen Situationen.»*

Philippe Garbani

Philippe Garbani denkt besonders gern an das Engagement der Mitarbeitenden während seiner Amtszeit zurück: «Die Sozialarbeitenden von Casanostra leisten anspruchsvolle Arbeit. Sie begleiten Klient:innen in deren Wohnungen. Das erfordert viele Kompetenzen im Umgang mit schwierigen Situationen.» Besonders beeindruckt hat ihn der Umgang mit der Corona-Pandemie. «Geschäftsführer Daniel Bachmann ging sehr professionell und konsequent vor und schützte Mitarbeitende und Klient:innen vom ersten Tag an gleichermassen vor einer Infektion. Das Team konnte den Klient:innen auch in dieser schwierigen Zeit wirkungsvoll zur Seite stehen.»

## 3. Grösste Herausforderung

Personell hatte Philippe Garbani bei Casanostra eine heikle Aufgabe zu lösen. Mit der Pensionierung von Gründer und langjährigem Geschäftsführer Fritz Freuler 2019 erfolgte der Generationenwechsel. Als Personalverantwortlicher war Philippe Garbani gefordert,

zusammen mit anderen Vorstandsmitgliedern eine geeignete Nachfolge zu finden und das Team zu stabilisieren. «Vieles ist damals aufgebrochen. Ich habe unzählige Einzelgespräche geführt und war quasi als Ombudsmann tätig», erzählt er.

Toni Schlups wichtigste Aufgabe war zugleich seine grösste Herausforderung: Casanostra tätigte regelmässig bedeutende Investitionen in den Unterhalt, die Sanierung und den Erwerb von Immobilien. Dies erforderte eine langfristige und solide Finanzplanung. Auch dank seiner Arbeit gilt Casanostra bis heute als sozial engagierte Institution mit starker finanzieller Basis. Die Liegenschaften sind gut unterhalten und ihre Finanzierung ist langfristig gesichert.

*«Als Vertreter von Casanostra wurde ich stets mit grossem Respekt behandelt.»*

Toni Schlup

## 4. Entwicklung

Beide zeigen sich stolz auf die Entwicklung von Casanostra während ihrer Amtszeit – sowohl in Bezug auf Immobilien und Finanzen als auch auf die Personalstruktur.

Toni Schlup erinnert sich an Begegnungen mit dem Bundesamt für Wohnungswesen (BWO) oder der Emissionszentrale EGW, welche gemeinnützige Bauprojekte finanziert: «Als Vertreter von Casanostra wurde ich stets mit grossem Respekt behandelt.»

«Casanostra ist sehr gut aufgestellt und geniesst in Fachkreisen einen ausgezeichneten Ruf», sagt Philippe Garbani.

## 5. Zukunft

Aus Altersgründen haben sich Philippe Garbani und Toni Schlup nicht mehr zur Wiederwahl gestellt. Beide sind inzwischen pensioniert. Philippe Garbani widmet sich historischen Recherchen, während Schlup stundenweise für eine «Versicherung mit Bank» arbeitet und die Finanzen eines kleineren Bieler Bauprojekts betreut.

Beide sind überzeugt, dass Casanostra auch künftig eine wichtige Rolle spielt. «Die Bedürfnisse werden sich verändern, doch der Bedarf an sozialarbeiterischer Begleitung im eigenen Wohnraum bleibt bestehen», sagen sie unisono.

# Rechnung

## 2025/2024

AKTIVEN	BILANZ PER 31. DEZEMBER (in CHF)	2025	2024
<b>UMLAUFVERMÖGEN</b>			
<b>Flüssige Mittel</b>		<b>1'417'574.45</b>	<b>1'319'942.37</b>
Kasse / Post		409'900.93	403'783.74
Bank		1'007'673.52	916'158.63
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>63'486.71</b>	<b>76'251.15</b>
Mieter/innen / Leistungen		72'928.01	70'636.60
Dritte		7'558.70	22'614.55
./. Delkredere		-17'000.00	-17'000.00
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>		<b>312'490.96</b>	<b>273'230.07</b>
Mietzinskautionen von Mieter/innen		288'549.75	240'287.55
übrige Forderungen		5'943.35	14'553.00
Mietzinskautionen für Vermieter		17'922.85	17'923.93
Verrechnungssteuer		75.01	465.59
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		<b>2'371.25</b>	<b>495.00</b>
Dritte		2'371.25	495.00
<b>TOTAL UMLAUFVERMÖGEN</b>		<b>1'795'923.37</b>	<b>1'669'918.59</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Finanzanlagen</b>		<b>308'000.00</b>	<b>300'301.00</b>
Wertschriften ABS/EGW/WOBE		8'000.00	301.00
Gurzelplus Genossenschaftsanteilscheine		300'000.00	300'000.00
<b>Mobile Sachanlagen</b>		<b>54'212.85</b>	<b>57'587.25</b>
Büromobiliar		590.00	1'180.00
Büro- / Elektromaschinen		1.00	1.00
IT-Anlagen		47'315.35	55'615.25
Telefonanlage		6'305.50	790.00
Büroinstallationen		1.00	1.00
<b>Immobilien Sachanlagen</b>		<b>8'814'168.25</b>	<b>9'023'335.00</b>
Liegenschaft Hintergasse		4'000'000.00	4'000'000.00
./. Wertberichtigung Hintergasse		-1'707'000.00	-1'642'000.00
Liegenschaft Mettstrasse		1'770'000.00	1'770'000.00
./. Wertberichtigung Mettstrasse		-1'148'300.00	-1'075'300.00
Liegenschaft Molzgasse		2'000'000.00	2'000'000.00
./. Wertberichtigung Molzgasse		-294'000.00	-273'000.00
Liegenschaft Wasenstrasse		3'875'000.00	3'875'000.00
./. Wertberichtigung Wasenstrasse		-771'000.00	-694'000.00
Liegenschaftserwerb (Anzahlung)		347'269.85	303'936.60
./. Wertberichtigung Liegenschaftserwerb		-36.60	-36.60
Liegenschaft Seldwylweg 6		852'757.00	852'757.00
./. Wertberichtigung Seldwylweg 6		-110'522.00	-94'022.00
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>9'176'381.10</b>	<b>9'381'223.25</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>10'972'304.47</b>	<b>11'051'141.84</b>

PASSIVEN	BILANZ PER 31. DEZEMBER (in CHF)	2025	2024
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>			
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>92'264.98</b>	<b>87'465.81</b>
Dritte		92'264.98	87'465.81
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>285'639.75</b>	<b>240'287.55</b>
Mietzinskautionen von Mieter/innen		285'639.75	240'287.55
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen</b>		<b>161'746.15</b>	<b>195'342.86</b>
Dritte		8'259.80	8'786.80
Vorausbezahlte Mieten		153'486.35	186'556.06
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>			
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		<b>8'754'565.00</b>	<b>8'843'825.00</b>
EGW Anleihen Hintergasse		3'000'000.00	3'000'000.00
WBG Hypo-Darlehen Hintergasse		145'500.00	169'750.00
EGW Anleihen Mettstrasse		1'200'000.00	1'200'000.00
EGW Anleihen Molzgasse		1'300'000.00	1'300'000.00
WBG Hypo-Darlehen Molzgasse		140'795.00	162'465.00
EGW Anleihen Wasenstrasse		2'600'000.00	2'600'000.00
WBG Hypo-Darlehen Wasenstrasse		368'270.00	411'610.00
<b>Rückstellungen sowie vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen</b>		<b>1'479'900.00</b>	<b>1'479'900.00</b>
Rückstellung Liegenschaftserwerb		660'000.00	660'000.00
Rückstellung Personalaufwand		79'900.00	79'900.00
Rückstellung IT		25'000.00	25'000.00
Erneuerungsfonds Hintergasse		250'000.00	250'000.00
Erneuerungsfonds Mettstrasse		170'000.00	170'000.00
Erneuerungsfonds Molzgasse		200'000.00	200'000.00
Erneuerungsfonds Wasenstrasse		95'000.00	95'000.00
Erneuerungsfonds Seldwylweg		0.00	0.00
<b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>		<b>10'774'115.88</b>	<b>10'846'821.22</b>
<b>ORGANISATIONSKAPITAL</b>			
<b>Organisationskapital</b>		<b>143'320.62</b>	<b>150'749.15</b>
Organisationskapital		143'320.62	150'749.15
<b>Reserven und Mehrertrag oder Minderertrag</b>		<b>54'867.97</b>	<b>53'571.47</b>
Reserven Mietzinsausfälle		41'000.00	41'000.00
Fonds für Armutsbetroffene		20'000.00	20'000.00
Verlust		-6'132.03	-7'428.53
<b>TOTAL ORGANISATIONSKAPITAL</b>		<b>198'188.59</b>	<b>204'320.62</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>10'972'304.47</b>	<b>11'051'141.84</b>

ERFOLGSRECHNUNG	01.01. BIS 31.12. (in CHF)	2025	2024
<b>BETRIEBLICHER ERTRAG</b>			
<b>Ertrag aus Vermietung Liegenschaften</b>		<b>1'816'979.21</b>	<b>1'756'272.15</b>
Nettomieten eigene Liegenschaften		977'098.95	958'463.45
Einnahmen Nebenkosten		254'331.15	241'866.90
Mieteinnahmen gemietete Wohnungen		709'960.00	739'131.00
Leerstand Mieten Wohnungen		-92'706.00	-111'738.65
Debitorenverluste		-31'704.89	-71'450.55
<b>Ertrag aus Dienstleistungen Sozialarbeit</b>		<b>756'709.25</b>	<b>800'727.26</b>
<b>Spenden / Entschädigungen / Honorare</b>		<b>9'778.90</b>	<b>6'530.00</b>
<b>Stadt Biel Leistungsvertrag BeWo</b>		<b>223'627.00</b>	<b>223'627.00</b>
<b>Stadt Biel Leistungsvertrag Notwohnungen</b>		<b>60'000.00</b>	<b>60'000.00</b>
<b>Beitrag Kirche</b>		<b>1'000.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Sonstige Erlöse</b>		<b>22'582.72</b>	<b>352.63</b>
<b>TOTAL BETRIEBLICHER ERTRAG</b>		<b>2'890'677.08</b>	<b>2'847'509.04</b>
<b>DIREKTER AUFWAND FÜR VERMIETETE LIEGENSCHAFTEN</b>			
<b>Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften</b>		<b>-1'007'156.09</b>	<b>-1'088'509.95</b>
Fremdmieten		-581'908.00	-630'348.00
Betriebskosten aus Fremdmieten		-12'413.85	-12'112.15
Nebenkosten		-316'540.77	-317'438.49
Liegenschaftsunterhalt / Erneuerungsfonds		-96'967.82	-126'373.46
Möblierung		674.35	-2'237.85
<b>BRUTTOERGEBNIS 1</b>		<b>1'883'520.99</b>	<b>1'758'999.09</b>
<b>PERSONALAUFWAND</b>			
<b>Lohnaufwand</b>		<b>-1'145'181.55</b>	<b>-1'028'178.90</b>
<b>Sozialversicherungsaufwand</b>		<b>-199'220.15</b>	<b>-200'310.45</b>
<b>Übriger Personalaufwand</b>		<b>-15'627.15</b>	<b>-21'308.60</b>
<b>TOTAL PERSONALAUFWAND</b>		<b>-1'360'028.85</b>	<b>-1'249'797.95</b>
<b>BRUTTOERGEBNIS 2</b>		<b>523'492.14</b>	<b>509'201.14</b>
<b>ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND, ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN SOWIE FINANZERGEBNIS</b>			
<b>Raumaufwand</b>		<b>-42'609.45</b>	<b>-42'057.45</b>
<b>Verwaltungs- und Informatikaufwand</b>		<b>-78'664.44</b>	<b>-80'429.78</b>
Büromaterial/Drucksachen		-29'818.34	-31'079.53
IT-Support/Telekommunikation		-24'972.35	-27'647.75
Buchführung und Beratung		-13'642.00	-12'405.90
Spesen		-10'231.75	-9'296.60
<b>Sonstiger betrieblicher Aufwand</b>		<b>-18'770.45</b>	<b>-21'190.67</b>
Projektkosten		-200.00	0.00
Beiträge/Mitgliedschaften/Abonnemente		-6'462.10	0.00
Sonstiger betrieblicher Aufwand		-12'108.35	-21'190.67
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen</b>		<b>-298'100.00</b>	<b>-267'799.00</b>
Abschreibungen mobile Sachanlagen		-252'500.00	-171'177.00
Abschreibungen immobile Sachanlagen		-45'600.00	-250'622.00
<b>Finanzaufwand</b>		<b>-124'287.54</b>	<b>-125'990.05</b>
Hypothekarzinsaufwand		-115'615.15	-116'507.75
Baurechtszins		-7'620.80	-8'082.65
Bankspesen und Guthabengebühr		-1'051.59	-1'399.65
<b>Finanzertrag</b>		<b>229.47</b>	<b>837.28</b>
Erträge aus Bankguthaben und Forderungen		229.47	837.28
<b>TOTAL ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND, ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN SOWIE FINANZERGEBNIS</b>		<b>-562'202.41</b>	<b>-536'629.67</b>
<b>BETRIEBLICHES ERGEBNIS</b>		<b>-38'710.27</b>	<b>-27'428.53</b>
<b>AUSSERORDENTLICHER ERFOLG</b>			
<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Ausserordentlicher Ertrag</b>		<b>32'578.24</b>	<b>20'000.00</b>
<b>TOTAL AUSSERORDENTLICHER ERFOLG</b>		<b>32'578.24</b>	<b>20'000.00</b>
<b>VERLUST</b>		<b>-6'132.03</b>	<b>-7'428.53</b>

## BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR EINGESCHRÄNKTEN REVISION

an die Mitgliederversammlung des Casanostra Verein, Biel/Bienne

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung (bestehend aus Bilanz, Betriebsrechnung und Anhang) des Casanostra Verein für das am 31. Dezember 2025 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

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

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

Bei unserer Revision sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass die Jahresrechnung nicht dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht.

Biel, 3. März 2026  
BDO AG

Alain Wirth  
Zugelassener  
Revisionsexperte

ppa. Anja Schläppi  
Leitende Revisorin  
Zugelassene  
Revisionsexpertin

# Budget

## 2026/2027

in CHF

	2026*	2027
<b>BETRIEBLICHER ERTRAG</b>		
<b>Ertrag aus Vermietung Liegenschaften</b>	<b>1'900'000.00</b>	<b>1'900'000.00</b>
Nettomieten eigene Liegenschaften	978'000.00	978'000.00
Einnahmen Nebenkosten	250'000.00	250'000.00
Mieteinnahmen gemietete Wohnungen	792'000.00	792'000.00
Leerstand Mieten Wohnungen	-90'000.00	-90'000.00
Debitorenverluste	-30'000.00	-30'000.00
<b>Ertrag aus Dienstleistungen Sozialarbeit</b>	<b>830'000.00</b>	<b>845'000.00</b>
<b>Spenden / Entschädigungen / Honorare</b>	<b>5'000.00</b>	<b>5'000.00</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>1'000.00</b>	<b>1'000.00</b>
<b>Sonstige Erlöse</b>	<b>25'000.00</b>	<b>25'000.00</b>
<b>TOTAL BETRIEBLICHER ERTRAG</b>	<b>3'041'000.00</b>	<b>3'056'000.00</b>

### DIREKTER AUFWAND FÜR VERMIETETE LIEGENSCHAFTEN

	2026*	2027
<b>Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften</b>	<b>-1'110'000.00</b>	<b>-1'110'000.00</b>
Fremdmieten	-662'000.00	-662'000.00
Betriebskosten aus Fremdmieten	-12'000.00	-12'000.00
Nebenkosten	-335'000.00	-335'000.00
Liegenschaftsunterhalt / Erneuerungsfonds	-100'000.00	-100'000.00
Möblierung	-1'000.00	-1'000.00
<b>TOTAL DIREKTER AUFWAND FÜR VERMIETETE LIEGENSCHAFTEN</b>	<b>-1'110'000.00</b>	<b>-1'110'000.00</b>

### PERSONALAUFWAND

	2026*	2027
<b>Lohnaufwand</b>	<b>-1'150'000.00</b>	<b>-1'153'280.00</b>
<b>Sozialversicherungsaufwand</b>	<b>-215'000.00</b>	<b>-217'150.00</b>
<b>Übriger Personalaufwand</b>	<b>-15'000.00</b>	<b>-15'000.00</b>
<b>TOTAL PERSONALAUFWAND</b>	<b>-1'380'000.00</b>	<b>-1'385'430.00</b>

\* Revidiert an der MV



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

in CHF

	2026*	2027
<b>ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND, ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN SOWIE FINANZERGEBNIS</b>		
<b>Raumaufwand</b>	<b>-43'000.00</b>	<b>-43'000.00</b>
<b>Verwaltungs- und Informatikaufwand</b>	<b>-76'000.00</b>	<b>-76'000.00</b>
Büromaterial/Drucksachen	-33'000.00	-33'000.00
IT-Support/Telekommunikation	-20'000.00	-20'000.00
Buchführung und Beratung	-13'000.00	-13'000.00
Spesen	-10'000.00	-10'000.00
<b>Sonstiger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-20'000.00</b>	<b>-20'000.00</b>
<b>Organisationsentwicklung</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen</b>	<b>-303'000.00</b>	<b>-303'000.00</b>
Abschreibungen mobile Sachanlagen	-50'000.00	-50'000.00
Abschreibungen immobile Sachanlagen	-253'000.00	-253'000.00
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-124'000.00</b>	<b>-124'000.00</b>
Hypothekarzinsaufwand	-115'000.00	-115'000.00
Baurechtszins	-8'000.00	-8'000.00
Bankspesen	-1'000.00	-1'000.00
Guthabengebühr	0.00	0.00
<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>-566'000.00</b>	<b>-566'000.00</b>
<b>AUSSERORDENTLICHER ERFOLG</b>		
<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL AUSSERORDENTLICHER ERFOLG</b>	<b>10'000.00</b>	<b>10'000.00</b>
<b>TOTAL BETRIEBLICHER AUFWAND</b>	<b>-3'046'000.00</b>	<b>-3'051'430.00</b>
<b>MEHRERTRAG / VERLUST</b>	<b>-5'000.00</b>	<b>4'570.00</b>