

Workshop Nr. 15 : Verein Casanostra, Biel: Wohnungen für Sozial benachteiligte Gruppen



Fritz Freuler, Geschäftsführer Casanostra – Verein für Wohnhilfe
Nationale Konferenz gegen Armut, 22. November 2016, Biel-Bienne



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement des Inneren EDI
Bundesamt für Sozialversicherungen BSV

SODK – Konferenz der kantonalen
Sozialdirektorinnen und Sozialdirektoren
CDAS – Conférence des directrices et directeurs
cantonaux des affaires sociales
CDOS – Conferenza delle direttrici e dei direttori
cantionali delle opere sociali



Schweizerischer Gemeindeverband
Association des Communes Suisses
Associazione dei Comuni Svizzeri
Associazioni da las Vischnancas Svizras

Schweizerischer Städteverband
Union des villes suisses
Unione delle città svizzere



CARITAS Schweiz
Suisse
Svizzera
Svizra



Casanostra

Verein für Wohnhilfe

www.casanostra-biel.ch

Inhaltsverzeichnis

- Intro: **Was ist Casanostra?**
- These 1: **«Der freie Wohnungsmarkt kann es nicht richten»**
- These 2: **«Es braucht den gemeinnützigen Wohnungsbau»**
- These 3: **«Wohnen als Schlüssel zur Sozialarbeit»**
- Fazit: **Drei Schlussfolgerungen**

Was ist Casanostra?

- **Gemeinnütziger Verein**
- **Gründungsjahr 1990**
- **Zweck: «Der Verein bietet Wohnraum für wohnungslose oder von der Wohnungslosigkeit bedrohte Menschen an»**

Erfolgsrezept

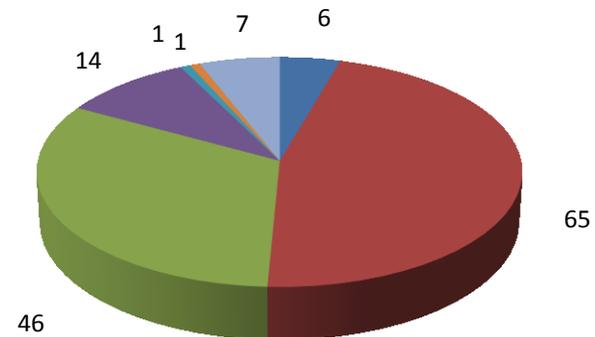


**SOZIALE INTEGRATION
MIETER / KLIENTINNEN**

Wohnraum

31.12.2015

- 6 **Möblierte Zimmer in 3 Notwohnungen**
Chambres meublées dans 3 logements d'accueil
- 65 **Ein-Zimmer-Wohnungen oder Studios**
Logements d'une pièces ou studios
- 46 **Zwei-Zimmer-Wohnungen**
Logements de 2 pièces
- 14 **Drei-Zimmer-Wohnungen**
Logement de 3 pièces
- 7 **4-5-Zimmer-Wohnungen**
Logements de 4 à 5 pièces
- 1 **Möblierte Zwei-Zimmer-Wohnung**
Logement de 2 pièces
- 1 **Möblierte Vier-Zimmer-Wohnung**
Logement d'accueil meublé de 4 pièces



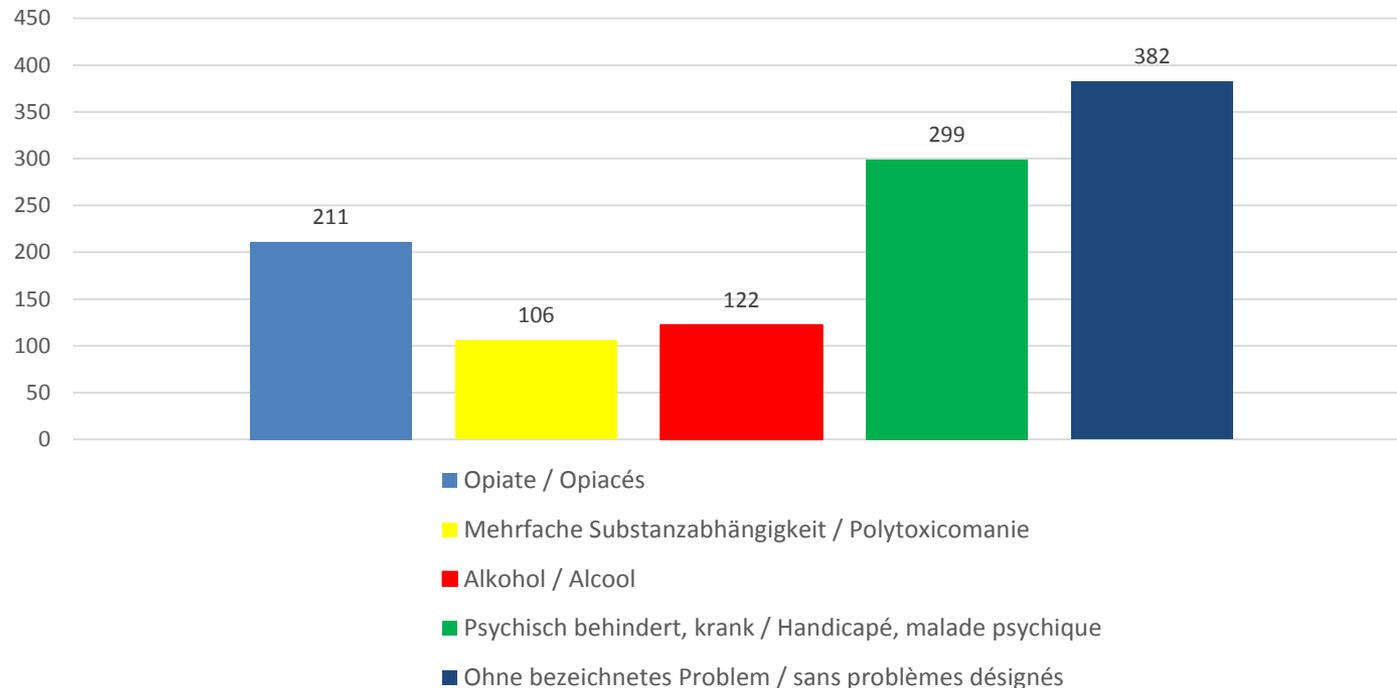
Wohnbegleitung

Individuell angepasst

- **3 Stufen**
 - **Krisenintervention (A)**
Hausbesuch 1x/Woche,
Mietvertrag mit Betreuungsvereinbarung
 - **Betreuung (B)** Hausbesuch 1-2x / Monat,
Mietvertrag mit Betreuungsvereinbarung
 - **Beratung (C)** Beratung nach Bedarf,
Mietvertrag nach OR

Mieterinnen und Mieter (31.12.2015) Probleme

Total 2008-2015:
1120 Personen

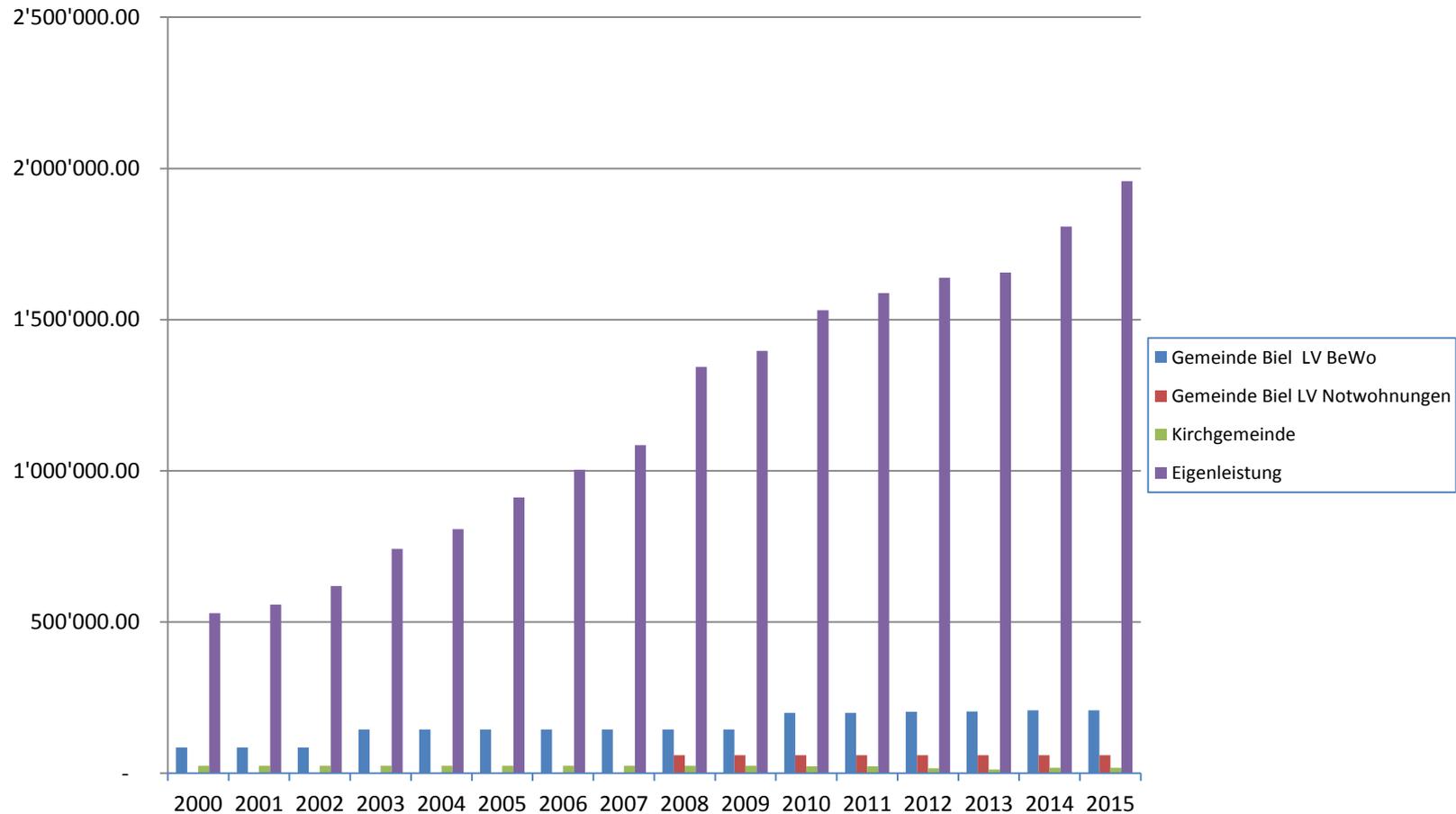


Mieterinnen und Mieter (31.12.2015)

Aufenthalt vor Casanostra

- **76** eigene Wohnung / Zimmer
- **1** Gefängnis
- **8** Klinik
- **2** Eltern
- **39** Bekannte / Gasse
- **28** Heilsarmee
- **7** Sleep-In
- **9** Wohnheim

Finanzierung Betrieb 2000 – 2015



Langfristiges Fremdkapital per 31.12.2015

Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		10'585'495.00
	ABS Festhypothek Hintergasse	500'000.00
	EGW Anleihen Hintergasse	3'000'000.00
	WBG Hypo-Darlehen Hinterg.	388'000.00
	ABS Festhypothek Mettstrasse	220'000.00
	EGW Anleihen Mettstrasse	1'200'000.00
	ABS Festhypothek Molzgasse	240'000.00
	EGW Anleihen Molzgasse	1'300'000.00
	WBG Hypo-Darlehen Molzgasse	357'495.00
	EGW Anleihen Wasenstrasse	2'600'000.00

These 1

**«Der freie
Wohnungsmarkt kann
es nicht richten»**

Zugschloß
Das Schloß ist
schief und hat
keine Sicherung.

Loch in der Wand
Das Loch ist
nicht abgedichtet
und lässt die
Kälte herein.

Freiliegende Kabel
Die Kabel sind
nicht geschützt
und können
abreißen.

Scharfe Kanten
Die Kanten sind
scharf und
kann man
verletzen.

Klapprige Türen
Die Türen sind
klapprig und
lassen viel
Kälte herein.

Das miese Geschäft mit den Lotterwohnungen

Wie Miethäie auf dem Buckel der Sozialhilfebezüger Millionen scheffeln.



«Wir haben uns auf
einer Baustelle
Ansitz gemacht.
»

Riesige und freigelegte Löcher in der Wand, freiliegende Stromleitungen, brotliche Türrahmen: In der Wohnung von Anita Hussain (52) in Biel SG sieht es aus wie auf einer Baustelle. Bei einigen Zimmern fehlen die Türen, eine schwere verrostete Wand über der Vorleser herunter mit Kacheln überhöht.
«Hier kann ich mich mal mit einem Kleider nicht kleiden», sagt Hussain. «Hier ist fast keine andere Wohnung.»
Die Frau aus Somalia lebt als anerkannter Flüchtling in der Schweiz. Sie ist mit ihrem kleinen Kind schwanger, besitzt Sozialhilfe – und ist Opfer eines bösen Geschäftsmodells, das dort in vielen Gemeinden und Städten für Ärger sorgt.
Immobilienmakler schaffen Millionen auf dem Buckel der sozial Schwachen. Sie lassen ihre Wohnungen verfallen, Investitionen laienhaft steuern – und verdienen sich an Menschen, die sich schwer tun, eine Stelle zu finden.

Der Mietpreis kann bis zu 40 Prozent höher sein als in anderen Teilen der Stadt. Die Stadt Biel hat dem Vermieter jedes Monat 1800 Franken.
In Biel gibt es fast 2000 Sozialwohnungen. Doch jeder (SP) – mehrere Hundert Wohnungen, die von Langzeitwohnern ausgemietet werden. Felix Leiser: «Die Vermieter wollen maximalen Profit, Investitionen nicht – und haben kein Geld, um die Stadt die Miete direkt übergeben.»
Konkret zu den Immobilienmaklern: «Die Stadt kann – das sind Investitionen aus dem Neben-Geschäft, die nicht rentieren und – und keinen Bezug zu Biel haben.»
Anfang September sollte die Stadt Mietwohnungen von, um drei Millionen Franken mit den Lotterwohnungen etwas Regel zu erfüllen. Sozialhilflich waren Biel will die direkte Übertragung des Mietzins an die Vermieter stoppen. Die Vermieter können in Biel Druck. Felix Leiser: «Die Sozialhilfsträger nicht zahlen, können die Vermieter dann rausnehmen. Auf dem normalen Wohnungsmarkt werden die Lotterwohnungen abgebaut. Das kann im Kleinrenten, sie sich mit ihrem Mietverhältnis – in dem sie langfristig den Zins zahlen, werden. Ansonsten sollen strenger baupolizeiliche Massnahmen die Vermieter

zu Verbesserungen bringen.
Auch anderswo reagieren die Behörden: In Rorschach SG wird Stadtpräsident Thomas Müller (SP) Vermieter von Sozialwohnungen aus der Wohnung verbannt, weil der Mietvertrag ungültig, er bei der Bekämpfung der Miete nicht zu investieren.
Die Stadt Grenchen SG überweist die Miete nicht – wie jetzt in Biel geplant – direkt an die Sozialhilfsträger. «Das gibt ein Anreiz Biel mit den Vermietern. Aber wir sind sehr gut informiert», sagt Stadtpräsident Boris Bopp (SP). Damit habe sich die Lage in der Stadt verbessert.
Sozialhilfsträgerin Anita Hussain hofft, dass sie noch vor der Geburt ihres fünften Kindes aus der heruntergekommenen Bieler Wohnung ausziehen kann. «Ich habe mich schon oft beklagt», sagt sie. «Die Kinder verlieren sich an den schiefen Belegungen der Treppe immer wieder an dem Fliesen.»
Der Sozialhilfsträger hat auf der Suche nach einer geeigneten Wohnung nicht helfen. «Die sagen, ich müsse selber suchen. Aber wir verdienen eine mittelmässige Preis mit fünf Kindern eine Wohnung? Das heißt es, dass der Vermieter durch die Massnahmen zur Vermietung kommt.»
Der öffentliche Sektor die Schuld des Mieters zu. Gegenüber Sozialhilfsträgerin: «Ich habe vor zwei Jahren die gesamte Liegenschaft erworben. Drei Mietspiegel wurden von den Mietern verursacht.»

Zum zweiten
in Folge ausgezeichnet
**UBS in
Schweizer**

Bankingpartner
Das internationale Bank-
geschäft ist ein Teil
des Schweizer Erfolgs.
UBS ist ein Schweizer
Bankunternehmen.

Wir werden nicht

Notdürftig montiert
Die Türrahmen sind
schief und lassen
Kälte herein.

Löcheriger Putz
Der Putz ist
löcherig und
lässt die Kälte
herein.

Überhöhte Mieten in verwahrlosten Liegenschaften



Überhöhte Mieten in verwahrlosten Liegenschaften



Altbauten für untere Einkommen



Aussen fix



Innen nix



Mieter bleiben ausgeschlossen



These 2

**«Es braucht
den gemeinnützigen
Wohnungsbau»**

Casanostra-Liegenschaft Hintergasse Früheres «Ghettohaus»



Sanierte Wohnung Hintergasse einfach, aber funktional



Solarpaneele auf dem Dach



Kinderkrippe im Erdgeschoss



Überbauung Wasenstrasse

Erbaut 1915 – 1918



WOHNUNGSMARKT

«Historisch einzigartig»

Der Bieler Gemeinderat will die Politik des gemeinnützigen Wohnungsbaus an der Wasenstrasse fortsetzen.

VON WERNER HADORN

Man schreibt das Jahr 1914. In Europa beginnt ein Krieg zu toben. Auch in der Schweiz ist die Not gross. Jeder Soldat leistet 500 Dienstage, eine Verdienstaufkündigung gibt es nicht. Wohnungen sind teuer, eng, überbelegt und hygienisch unzureichend. Nach dem Ersten Weltkrieg ist die Wohnungsnot derart gross, dass die öffentliche Hand Wohnbauförderung betreiben muss.

In Deutschland sind seit den 1890er-Jahre Baugenossenschaften entstanden. Diese kaufen Land, wenden im Milizsystem verwaltet, dürfen keinen Gewinn ausschütten. Die Idee schwappt angesichts der prekären wirtschaftlichen Lage auf die Schweiz über. 1892 wird in Zürich die erste Baugenossenschaft gegründet.

Die von der Wohnungsnot besonders stark betroffene Industriemetropole Biel wird (neben Zürich) zur Hochburg des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Während heute schweizweit bloss 5 Prozent aller Wohnungen in Genossenschafts-

Bau dann doch errichtet werden kann.

Einzigartig. Mit dieser Abstimmung beginnt ein Prozess, dem der Bieler Gemeinderat -historisch einzigartige Bedeutung- zumisst. 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 monumental Helmatstil gemahnt architektonisch ans Gymnasium an der Alpenstrasse. Auf der Südseite werden anscheinliche 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 48 Zwei- und Dreizimmerwohnungen. Anfänglich profitieren vor allem städtische Angestellte von der Anlage, heute dienen sie als Sozialwohnungen.

Nachhaltig. Die Geschichte wird demnächst im Bieler Stadtrat eine Fortsetzung finden. Der Gemeinderat hat beschlossen, den gemeindeeigenen Komplex zu verliessen – aber nicht an gewinnorientierte Subjekte. Die an diesem

sonen und Familien des Mittelstandes, aber auch für sozial Benachteiligte tragbar sind (im Altbau ab 700 Franken für eine Zwei-, ab 900 für eine Dreizimmerwohnung)

- eine ökologische, energiesparende Sanierung respektive einen Neubau durch die BIWOG unter Berücksichtigung der lokalen Bauwirtschaft
- Wohnraum auch für gesellschaftliche Sonderbedürfnisse, etwa für demenzkranke Menschen
- die Sanierung der Altbauten für 6 Millionen Franken; der Neubau wird 8 Millionen kosten. Dazu kommt der Verkaufspreis von 1,1 Millionen



MARCHÉ DE L'IMMOBILIER

«Etape historique»

Le Conseil municipal biennois veut poursuivre la politique des appartements à loyers modérés à la rue du Wasen.

PAR WERNER HADORN

L'histoire de l'an 1914 s'écrit. En Europe commence une guerre insensée. En Suisse aussi, la misère est grande. Chaque soldat accomplit 500 jours de service, il n'existe pas encore de compensation pour perte de gain. Les autorités doivent pour-

La métropole industrielle Bienne (à côté de Zürich) est particulièrement touchée par le manque d'appartements et devient le bastion des appartements à loyers modérés. Alors qu'aujourd'hui en Suisse, à peine 5% des locatifs sont aux mains de coopératives, il y en a 16% à Bienne, tendance à la baisse: avant, il y en avait 25%.

Votation. Les 4 et 5 juillet 1914 le corps électoral se prononce sur la question suivante d'un comité d'initiative:

«Êtes-vous pour la construction immédiate en ville de Bienne d'un nombre locatifs d'au moins 50 appartements de 2 à 3 chambres et la location à bas prix de ces appartements?»

Par 748 voix contre 402 les votants disent oui au premier exemple biennois de construction communale d'appartements. Mais pour l'octroi d'un crédit de 320 000 francs, les deux-tiers des votants est requis, ce qui n'est en l'occurrence pas le cas. Aussi, une année de tergiversations commence, avant que la construction ne puisse débuter.

Unique. Avec ce vote débute un processus relevant du Conseil municipal biennois et désigné comme «un fait d'importance historique». A la fin de la guerre 14-18, en automne, les appartements de la rue Wasen 34-36 peuvent être habités. Une aire de jeux pour enfants est limitée par

pièce, propriété de la commune – mais pas à des repreneurs intéressés par les gains réalisables avec cet objet idéallement situé au centre-ville. La préférence a plutôt été donnée à deux organisations qui se portent garantes de lui conserver son but originel et durable: d'une part la société Casanostra, de l'autre la Coopérative biennoise de Construction (BIWOG) fondée en 1925 déjà. Casanostra aille depuis 20 ans la location d'appartements à loyers modérés et le travail social; la BIWOG loue des appartements coopératifs depuis 1926. Les deux futurs repreneurs planifient ensemble

• un complexe immobilier mixte, assaini complètement et composé de 48 anciens et plusieurs nouveaux logements dont les loyers sont supportables pour des individus et des familles de classe moyenne, mais aussi pour des gens préévalués socialement (dans l'ancien bâtiment dès 700 francs pour un deux-pièces, dès 900 francs pour un trois-pièces),

• une rénovation et une nouvelle construction par BIWOG écologiques et peu gourmandes en énergie tenant compte de l'industrie locale du bâtiment,

• des locaux également pour des besoins spéciaux de société, comme par exemple pour des gens atteints de démence.

L'actualisation du conseil

Überbauung Während der Sanierung



Küche

Vor der Sanierung



Küche

Nach der Sanierung



Wohnfähigkeit in gepflegtem Umfeld entwickeln



Pflege der Nachbarschaft



Gute Voraussetzungen für gesellschaftliche Integration



Siedlungsfest mit Prominenz



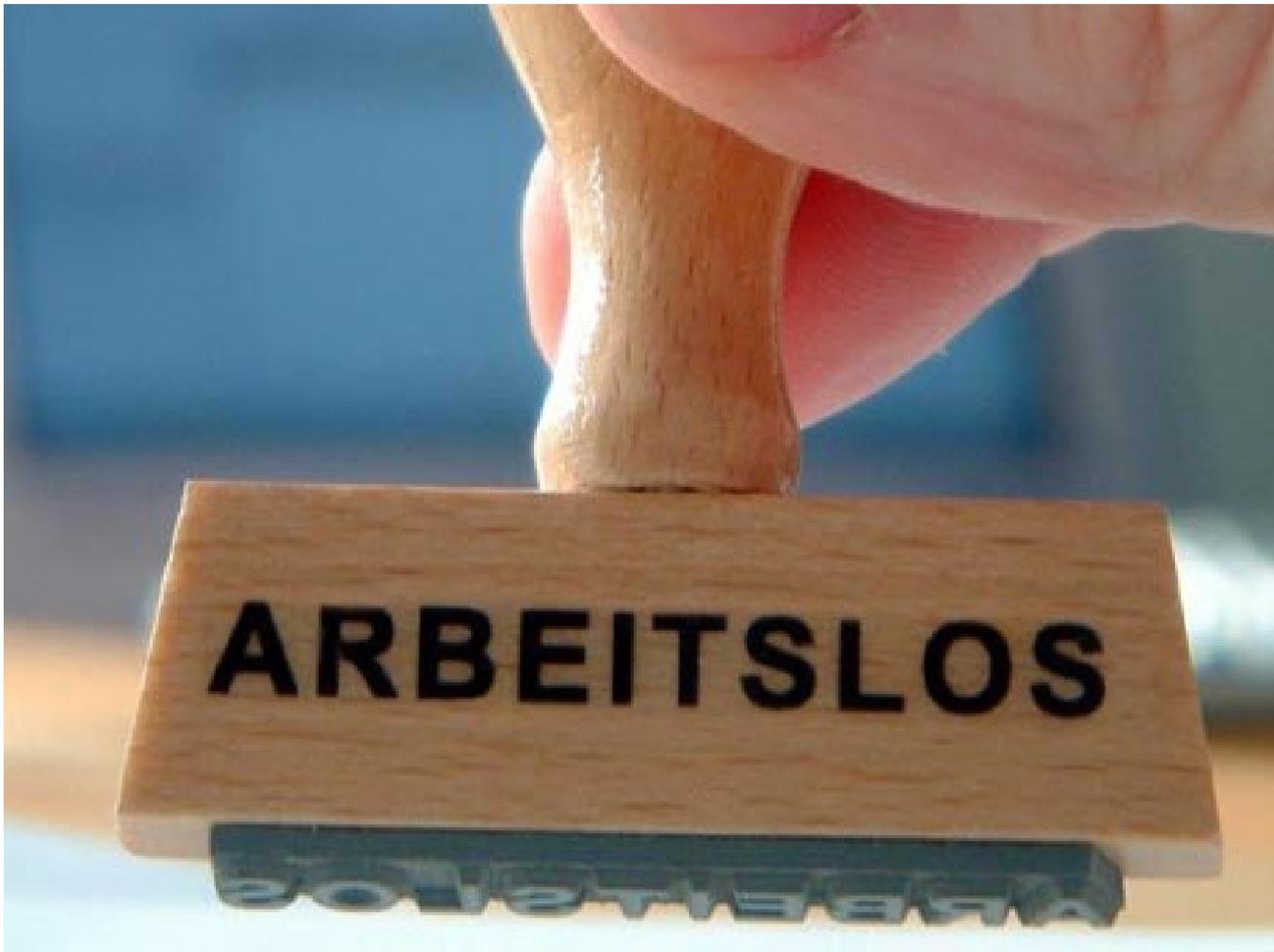
«Urban Gardening»



These 3

**«Das Wohnen ist ein
Schlüssel zu wirksamer
Sozialarbeit»**

Hohe Sockelarbeitslosigkeit in der Stadt Biel



Mehr als 10% der Haushalte sind abhängig von der Sozialhilfe



Ohne Wohnkompetenz kein soziales Leben

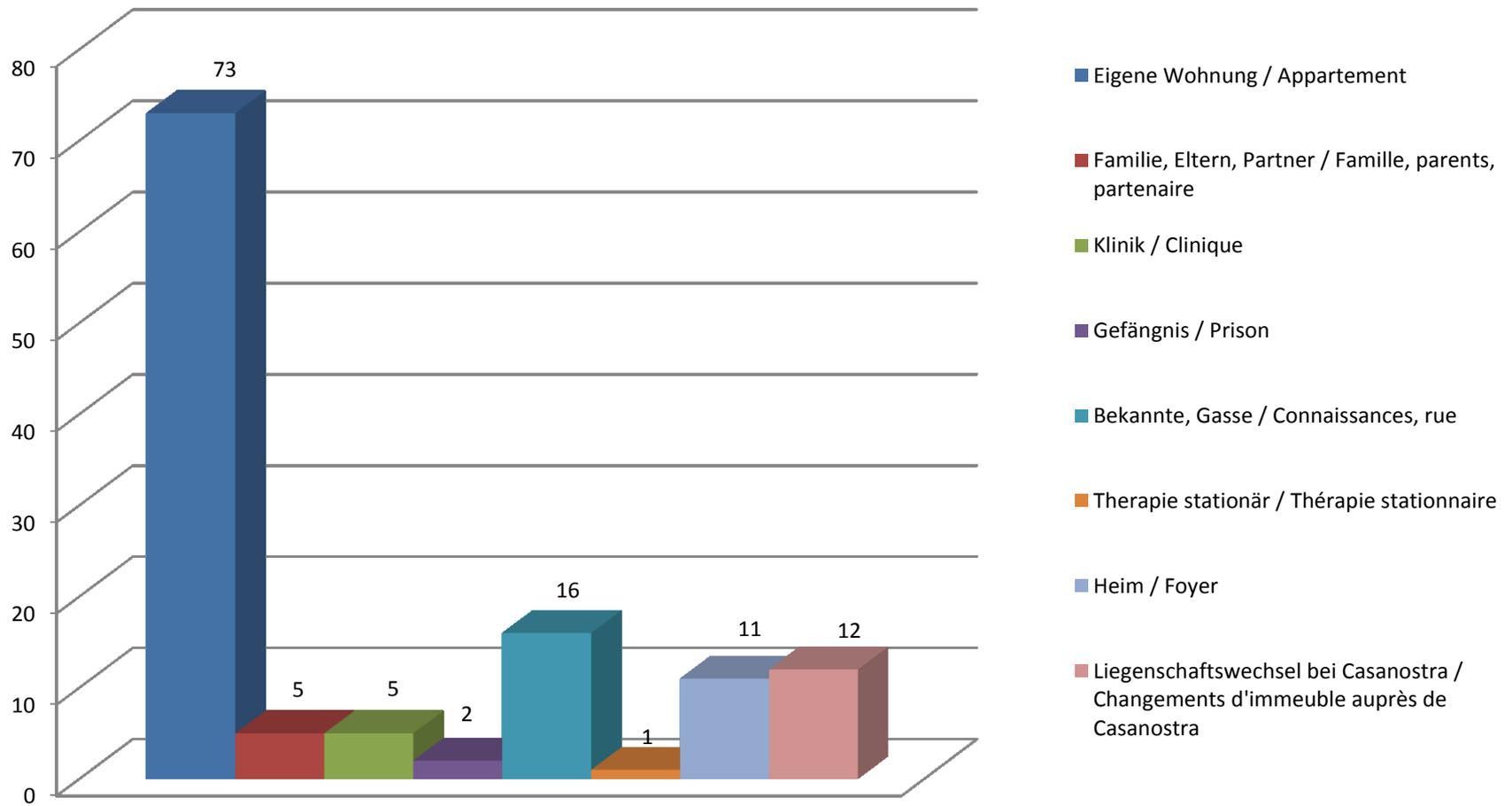


Wohnen in Würde eröffnet Perspektiven in der Sozialarbeit



Austritte / Sorties 2012-2015

Total 125 Parteien / parties



Würdigung durch die ETH-Studienautorinnen

- «Für die Mietenden wirkt sich die Gewissheit, ein sicheres Zuhause zu haben, stabilisierend auf ihr Wohnbefinden aus.»
- «Casanostra leistet einen wesentlichen Beitrag gegen die gesellschaftliche Verdrängung von Armutsbetroffenen.»
- «Dies ist ein Wert, der sich für die öffentliche Hand auszahlt.»

Fazit: Drei Schlussfolgerungen

- **Sozialarbeit wirkt in einem stabilen Wohnumfeld besser**
- **Wohnen im gemeinnützigen Wohnungsbau ist für die Sozialhilfe kostengünstiger als im sogenannten «freien Markt»**
- **Sozialarbeit plus Immobilienverwaltung bringt vielfältige Synergien – auch für die öffentliche Hand**



**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit!**