

**100 JAHRE WOHNBAU-
GENOSSENSCHAFTEN SCHWEIZ:
JUBILÄUMSWETTBEWERB
«WOHNRAUM FÜR ALLE»
EINGABE VON CASANOSTRA –
VEREIN FÜR WOHNHILFE**

**«Aus der Not wird eine Tugend
und daraus ein Erfolgsrezept.»**



VORWORT

In seinen historischen Anfängen vor 100 Jahren war der gemeinnützige Wohnungsbau in der Schweiz vor allem ein sozialer Wohnungsbau, der sich dem Wohnen als Grundrecht verpflichtet. Dies mit dem Ziel, würdevolles Wohnen für Menschen zu ermöglichen, die im freien Markt keinen für sie bezahlbaren Wohnraum finden. In dieser Tradition steht Casanostra noch heute. Der Verein bietet für Bedürftige nicht nur Wohnbegleitungen an, sondern auch gemeinnützige Wohnungen in sozial durchmischten Liegenschaften.

1. VEREINSPORTRÄT CASANOSTRA

1.1. DER ZWECK

In den Vereinsstatuten steht: «Der Verein bezweckt die Bekämpfung von Obdachlosigkeit im umfassenden Sinn in der Überzeugung, dass eine gesicherte Wohnsituation Voraussetzung ist, um persönliche Probleme (Sucht, Hygiene/Gesundheitspflege, Arbeit und Beziehungen) anzugehen.»

1.2. DIE GESCHICHTE

Die meisten Gemeinden beschränken sich in ihrer Unterstützung von Armutsbetroffenen auf die (Teil-)Finanzierung der Mieten. Wohnraum anzubieten, überlassen sie privaten Immobilienbesitzern. Dass es anders geht, zeigt Biel, wo so viele Sozialhilfebezüger leben, wie in keiner anderen Stadt in der Schweiz. 1990 herrschte in der Stadt eine allgemeine Wohnungsnot, es musste dringend neuer Wohnraum für Armutsbetroffene her. Die Stadt gründete zu diesem Zweck den gemeinnützigen Verein Casanostra, der das Problem angehen sollte. Sie stellte im April 1991 für den neu gegründeten Verein Fritz Freuler als Geschäftsführer an. Der Verein machte sich schnell einen guten Namen: «Casanostra hat sich bewährt. Der vor zwei Jahren zur Bekämpfung der Obdachlosigkeit gegründete Verein Casanostra hat seinen festen Platz als Hilfsangebot der Seeländer Metropole gefunden», hiesst es im Bieler Tagblatt bereits im Jahr 1993.

Meilensteine im Überblick:

- 1989 Klausurtagung des Gemeinderates (Exekutive) zur Wohnungsnot
- 1990 Gründung des Vereins, Anmietung von Wohnungen für Armutsbetroffene
- 2003 Erster Leistungsvertrag des Vereins mit der Stadt Biel
- 2008 Notwohnungen auch für Familien
(zweiter Leistungsvertrag mit der Stadt Biel)
- 2009 Neues Angebot: Sozialarbeit in Wohnungen der Mieterinnen und Mieter selbst
- 2009 Regionalisierung des Angebots / Ausweitung in die Region Seeland

1.3. DER WOHNRAUM

Heute gehören dem Verein 9 Liegenschaften mit 96 Wohnungen, 60 weitere hat er dazu gemietet. Die Wohnungen sind durchschnittlich 20 Prozent günstiger als vergleichbare Angebote. Die Liegenschaften werden nicht subventioniert, sondern wie eine Genossenschaft geführt und müssen keinen Gewinn abwerfen.

Der eigene Wohnraum setzt sich wie folgt zusammen:

1997

- Hintergasse 2, 2504 Biel: Total 33 Wohneinheiten
- 16 Studios
 - 11 Zwei-Zimmer-Wohnungen
 - 4 Vier-Zimmer-Wohnungen
 - 2 Zimmer in WG

2002

Mettstrasse 27, 27A, 27B, 2503 Biel: Total 20 Wohneinheiten

- 2 Studios
- 14 Zwei-Zimmer-Wohnungen
- 4 Zimmer in WG

2012

Adam-Friedrich-Molzgasse 4, 2502 Biel Total 14 Wohneinheiten

- 9 Studios
- 4 Zwei-Zimmer-Wohnungen (davon zwei möblierte Notwohnungen)
- 1 Möblierte Vier-Zimmer-Notwohnung

2013

Wasenstrasse 42, 44, 46, 250 Biel: Total 26 Wohneinheiten

- 13 Zwei-Zimmer-Wohnungen
- 13 Drei-Zimmer-Wohnungen

2018

Seldwylaweg 6, 2503 Biel: Total 3 Wohneinheiten

- 1 Zwei-Zimmer-Wohnung
- 2 Drei-Zimmer-Wohnungen

Zusätzlich mietet der Verein Wohnungen in diversen Liegenschaften an, die er an die Klientinnen und Klienten untervermietet. Es sind dies:

- 45 Studios
- 5 Zwei-Zimmer-Wohnungen
- 6 Drei-Zimmer-Wohnungen
- 4 Vier-/Fünf-Zimmer-Wohnungen

Dies ergibt ein Gesamttotal von 156 Wohneinheiten. Zudem vermietet der Verein 24 weitere Objekte, wie Garagen und Parkplätze, Räumlichkeiten für eine Kinderkrippe, einen Lagerraum, einen Platz für eine Swisscom Antenne und eine Plakatstelle.

1.4. DAS DIENSTLEISTUNGSANGEBOT

- Wohnraumbeschaffung einschliesslich das Einrichten und Instandstellen der Wohnungen und Abbruchliegenschaften
- Vermietung und Vermittlung von Wohnraum an sozial Benachteiligte
- Kurzfristige und zeitlich befristete Unterbringung bedürftiger Personen sowie Unterstützung bedürftiger Personen beim Finden einer längerfristigen Wohngelegenheit.
- Persönliche Wohnbegleitung

Casanostra

Verein für Wohnhilfe



Wohnbegleitungen in Liegenschaften, die Casanostra gehören, sind besonders effektiv.



2. «WOHNRAUM FÜR ALLE»

2.1. GEMEINNÜTZIGER WOHNRAUM UND SOZIALARBEIT

Das Besondere am Verein Casanostra ist, dass er die zwei artverschiedenen Branchen Immobilienverwaltung und Sozialarbeit miteinander kombiniert. Gemäss Leitbild handelt es sich somit um eine soziale Immobilienverwaltung. Gemäss der gängigen Lehre gilt das Wohnen als Schlüssel dafür, um über Sozialarbeit die Lebenssituation von Armutsbetroffenen zu stabilisieren oder zu verbessern.

In den Städten sind Einzelpersonen den meisten Gefährdungen ausgesetzt – dies zeigen die Statistiken der Sozialämter. Deshalb verfügen die meisten Wohnungen, die der Verein anbietet, über ein oder zwei Zimmer. Casanostra will nach Möglichkeit noch mehr Wohneigentum erwerben. Grund dafür ist, dass die Sozialarbeit in den eigenen Wohnungen effektiver ist als in Mietwohnungen. Warum ist das so?

Erstens, weil Casanostra in den eigenen Wohnungen die Mieterstruktur selber bestimmen kann – und somit die soziale Durchmischung. Idealerweise ist die Nachbarschaft so zusammengesetzt, dass sich in einer Liegenschaft ein stabiles Klima bildet.

Zweitens, weil Casanostra die Hauswartung in eigenen Händen hat und dafür sorgen kann, dass die Wohnungen funktionieren – nicht wie in den oft vernachlässigten Mietwohnungen, die an Sozialhilfeabhängige vermietet werden.

Die eigene Hausverwaltung trägt drittens zu einem gepflegten Erscheinungsbild der Liegenschaften bei, was den Mieterinnen und Mietern eine positive Identifikation mit dem Wohnen ermöglicht.

Indem der Verein die Klientinnen und Klienten darin unterstützt, ihre Wohnverhältnisse in Ordnung zu bringen oder zu halten, hilft er ihnen, ihre Lebensverhältnisse zu ordnen und neue Perspektiven zu entwickeln. Durchschnittlich bleiben die Mieterinnen und Mieter drei bis 4 Jahre in einer Wohnung von Casanostra. Erfreulich ist: Die meisten Mietparteien, die aus Casanostra austreten, können danach eine eigene Wohnung beziehen.

2.2. SOZIALE DURCHMISCHUNG STATT «GHETTOS»

Der gemeinsame Nenner der Mieterinnen und Mieter sind ihre bescheidenen Einkommensverhältnisse. Ansonsten wohnen in den Wohnungen Einzelpersonen, Familien, Erwerbstätige, Sozialhilfebeziehende, AHV-Bezüger und junge Erwachsene, schwer psychisch Kranke oder Menschen mit körperlichen Behinderungen. In einer der Casanostra-Liegenschaften betreibt die Stadt sogar eine Kinderkrippe mit 25 Plätzen.

Casanostra versucht, Menschen, die über gewisse Auffälligkeiten verfügen, mit anderen Bevölkerungsgruppen in Kontakt zu halten oder zu bringen: über die soziale Integration die Randständigkeit zu bekämpfen. Randständige gab es immer: Früher waren es diejenigen, die kein Bürger- oder Zunftrecht hatten, die ledigen Mütter oder die Vagabunden. Heute sind es Suchtkranke, Psychischkranke, Arme oder manchmal auch Migrantinnen und Migranten. Wie die öffentliche Hand anstrebt, Menschen aus fremden Kulturen in die Gesellschaft zu integrieren, zum Beispiel durch Sprachkurse bereits auf Kindergartenstufe, versuchen der Verein Randständige dazu zu befähigen, mit anderen Menschen in einer Liegenschaft zusammenzuleben.

Um eine gute Durchmischung zu gewährleisten, verträgt es in einer Liegenschaft mit acht Wohnungen beispielsweise höchstens zwei Personen mit schweren psychischen Erkrankungen. Eine solche Durchmischung der Liegenschaften zu gewährleisten, überfordert jede klassische Liegenschaftsverwaltung. Dazu braucht es eine Sozialarbeit, welche die einzelnen Mietparteien gezielt in ihren individuellen Ressourcen unterstützt, mit Wohnbegleitung in den eigenen vier Wänden. Das Angebot von Casanostra ist massgeschneidert: Es erstreckt sich von einer reinen Immobilienverwaltung auf der Basis des Mietrechts bei wohnfähigen Menschen bis hin zu einer intensiven, sozialarbeiterischen Intervention mit regelmässigen Wohnungsbesuchen bei Menschen mit stark eingeschränkten Wohnfähigkeiten.

2.3. DIE STEIGENDE NACHFRAGE

Dass Casanostra mit seinem Konzept, «Wohnraum für alle» zu bieten, ein wichtiges gesellschaftliches Anliegen erfüllt, zeigt sich in der Statistik. Seit Jahren nimmt die Nachfrage nach den Wohnungen von Casanostra stetig zu, beispielsweise, weil stationäre Einrichtungen überlastet sind und zunehmend dezentrale Betreuungsangebote aufkommen, etwa in der Psychiatrie. Gemäss einer Umfrage, die der Verein bei sozialen Institutionen durchgeführt hat, sind die meisten der Meinung, dass ihre Nachfrage nach den Casanostra-Leistungen auch in Zukunft zunehmen wird. Zurzeit verzeichnet unser Verein mehr als 200 Anmeldungen pro Jahr. Nicht alle von denen, die sich anmelden, sind dafür geeignet, bei Casanostra einzuziehen – beispielsweise wenn die Wohnfähigkeit nicht gegeben ist. Doch auch so ist das Wohnangebot zu klein, um all jenen Wohnraum anbieten zu können, welche aus sozialarbeiterischer Sicht für eine Wohnbegleitung prädestiniert wären.

2.4. DIE WISSENSCHAFTLICHE ANERKENNUNG

Freuler prägte und entwickelte den Verein während den letzten 28 Jahre zum heutigen Erfolgsmodell. Eveline Althaus, Michaela Schmidt und Marie Glaser sind die Autorinnen der ETH-Studie «Nicht-monetäre Dienstleistungen im Bereich Wohnen für armutsgefährdete und -betroffene Menschen», publiziert 2016 im Rahmen des Nationalen Programms zur Prävention und Bekämpfung von Armut. Sie schreiben: «Casanostra leistet einen wesentlichen Beitrag gegen die gesellschaftliche Verdrängung und gegen die Unterbringung von Armutsbetroffenen in prekären und 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.»

Casanostra

Verein für Wohnhilfe



Die soziale Durchmischung in den Liegenschaften führt zur Integration von Armutsbetroffenen.



NACHWORT

Seit bald 30 Jahren hat Casanostra Erfolg mit seinem Konzept, den Fachbereich Immobilienverwaltung mit dem Fachbereich Sozialarbeit zu kombinieren. Und somit soziale Integration zu bewirken.

Manchmal ist in einer Lebensphase viel erreicht, wenn eine Küche so eingerichtet ist, dass man oder frau darin kochen kann. Wenn die Mieterin oder der Mieter (wieder) die Fähigkeit erlangt, ein Essen einzukaufen und zuzubereiten. Wenn man ein Wohnzimmer hat, in dem man Familienangehörige oder Freunde empfangen kann. Oder wenn Kinder ein Platz haben in einer Wohnung, der ihnen gehört, ein Pult, an dem sie ihre Aufgaben machen können.