

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 86 (2011)

**Heft:** 1-2

**Artikel:** Fit fürs Wohnen : der Verein Casanostra verbindet Immobilienverwaltung mit Sozialarbeit

**Autor:** Krucker, Daniel

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-247626>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 23.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

Der Verein Casanostra verbindet Immobilienverwaltung mit Sozialarbeit

# Fit fürs Wohnen

Wer wenig verdient oder persönliche Probleme hat, verfügt nicht über die besten Karten bei der Wohnungsbesetzung. In Biel gibt es darum seit 20 Jahren den Verein Casanostra. Er vermietet Wohnraum an Benachteiligte und bietet bei Bedarf auch soziale Betreuung. Ein Konzept, das Erfolg hat. Doch der Verein braucht mehr Wohnungen.

**Von Daniel Krucker**

Biel ist eine Genossenschaftshochburg. Jede fünfte Wohnung gehört hier einer Wohnbaugenossenschaft. Damit gehört Biel zu jenen Städten in der Schweiz, die über vergleichsweise viele günstige Mietwohnungen verfügen. Gleichwohl findet in der Uhrenstadt noch lange nicht jeder das passende Objekt. Das zeigte sich besonders in den 1980er-Jahren, als in der Stadt eine drückende Wohnungsnot herrschte. Die Stadt wollte Gegensteuer geben und gründete 1990 mit Casanostra einen Verein, der sich um die Wohnsituation jener Menschen kümmern sollte, die Schwierigkeiten haben, eine Wohnung zu finden oder gar von Obdachlosigkeit bedroht sind.

Heute ist Casanostra als privater Verein organisiert. Wohnen sprach mit Fritz Freuler, dem Geschäftsführer des Vereins, der zu den Mitgründern der Wogeno Biel gehört und den lokalen Immobilienmarkt seit Jahrzehnten kennt. Aus Erfahrung weiß er, dass nicht nur eine psychische Erkrankung Probleme bei der Wohnungssuche bereiten kann, sondern auch «bloss ein tiefes Einkommen, ein ausländischer Pass und eventuell noch eine andere Hautfarbe». Etwa 160 Einzelpersonen, Paare und Familien finden in den 104 Casanostra-Wohnungen zurzeit eine Unterkunft. Dies reicht jedoch nicht aus, um die Nachfrage zu decken. Fritz Freuler schätzt, dass Casanostra dazu weitere dreissig bis fünfzig Wohnungen bräuchte. Vor allem Ein- bis Zweizimmerwohnungen fehlen dem Verein.

## Eigenes Portfolio nötig

Etwa die Hälfte des Wohnungsbestandes befindet sich heute im Eigentum von Casanostra. Die Strategie, selbst Liegenschaften zu erwerben, ist erst wenige Jahre alt. Mit dem Kauf von Wohnungen entzieht der Verein nicht nur dem spekulativen Markt Objekte, sondern könnte auch besser langfristig planen, so Fritz Freuler. Denn die gemieteten Wohnungen müssen regelmäßig durch andere ersetzt werden, weil Häuser verkauft



oder die Wohnungen wegen einer Sanierung so stark verteuren werden, dass sie für Casanostra nicht mehr in Frage kommen. Ganz ohne Mietwohnungen wird der Verein auch in Zukunft nicht auskommen. Letztes Jahr konnte Casanostra allerdings nur zwei neue Mietverträge abschließen. Denn die meisten der angebotenen Wohnungen seien ziemlich abgewohnt gewesen, so Fritz Freuler, und der Verein hätte die nötigen Renovierungsarbeiten teilweise selbst berapen müssen. Doch das Risiko, dass die Liegenschaft bald saniert oder verkauft wird und die Wohnung damit wieder verloren geht, ist in solchen Fällen viel zu hoch.

Ein eigenes Portfolio hingegen ermöglicht eine bedürfnisgerechte Planung. Außerdem kann der Verein in seinen eigenen Liegenschaften die Durchmischung der Mieterschaft selbst steuern und dafür sorgen, dass etwa keine Ghettos von Randgruppen entstehen. Der gemeinsame Nen-

**Normaler Wohnalltag:**  
für viele Menschen keine Selbstverständlichkeit.

ner der Casanostra-Mieterinnen und -Mieter sind ihre bescheidenen Einkommensverhältnisse. Ansonsten wohnen dort Menschen in ganz unterschiedlichen Lebenssituationen: Einzelpersonen, Erwerbstätige, Rentenbezieher, junge Erwachsene, Familien oder psychisch Kranke und Behinderte.

## Integration als Basis für gutes Zusammenleben

So vorteilhaft die Eigentumsstrategie für den Verein ist, so teuer ist sie natürlich. Die erste Liegenschaft kaufte Casanostra mit einem Eigenkapital von lediglich 30 000 Franken. Der Verein ist stark auf die Zusam-

menarbeit mit engagierten Partnern angewiesen. Bis heute sind das vor allem die Alternative Bank Schweiz, der SVW, bei dem der Verein Mitglied ist, sowie die Stadt Biel. Das Betriebsbudget erwirtschaftet Casanostra einerseits über die Mieten (die gemieteten Wohnungen werden mit einer Marge weitervermietet), andererseits durch Dienstleistungen in der Sozialarbeit.

Casanostra verfügt über ein grosses Know-how im Bereich Wohnkompetenz und arbeitet mit der Stadt Biel, aber auch mit privaten Immobilienbesitzern zusammen. Sechs Sozialarbeiterinnen und Sozialarbeiter begleiten Menschen, die in unterschiedlichen Bereichen des Wohnens Unterstützung brauchen. Der in seiner Art weitherum einzigartige Verein verbindet so den Fachbereich Immobilienverwaltung mit der Sozialarbeit und will so die Integration von benachteiligten Menschen fördern. Fritz Freuler erklärt das Konzept des Projekts «Wohnfit» so: «Indem die Wohnverhältnisse in Ordnung gebracht werden, hilft man den Leuten, ihre Lebensverhältnisse ebenfalls zu ordnen und Perspektiven zu entwickeln.»

#### **Zusammenarbeit mit Baugenossenschaften gewünscht**

Wer eine Wohnung bei Casanostra bezieht, bleibt im Schnitt drei bis vier Jahre. Während dieser Zeit werden die Menschen professionell betreut und dabei unterstützt, ihr Leben wieder in die eigenen Hände zu nehmen. Casanostra bedeutet also nicht Langzeitbetreuung, sondern ist in der Regel eine Phase im Leben, in der die Betroffenen Atem holen und sich neu ausrichten können. Fritz Freuler sieht in der relativ kurzen



Bei Bedarf unterstützt Casanostra seine Mieterinnen und Mieter auch dabei, im Alltag wieder Fuss zu fassen.

Verweildauer den Beweis, dass der Verein mit seinem Angebot auf dem richtigen Weg ist. Jeder Immobilieneigentümer in Biel kann die Sozialdienstleistungen von Casanostra in Anspruch nehmen. Nach Meinung von Fritz Freuler eine Investition, die sich lohnt: «Prävention ist in jedem Fall günstiger als Reaktion.» Ohne Wohnung seien auch die Arbeitssuche und die Beziehungspflege sehr schwierig - beides Aspekte, die für ein gesundes und soziales Leben eminent wichtig seien. Letztes Jahr wurden bereits 40 Parteien im Rahmen von «Wohnfit» betreut.

Gerne würde Fritz Freuler auch mit den lokalen Baugenossenschaften zusammenarbeiten. Bis heute sind sie aber noch wenig als Partner von Casanostra aufgetreten.

Zwar haben sie zum Teil die Sozialdienstleistungen des Vereins genutzt, scheuen sich aber, Casanostra Wohnungen zu vermieten. Fritz Freuler vermutet, dass die Baugenossenschaften befürchten, sich mit einem solchen Mietvertrag Probleme ins Haus zu holen. Er zeigt zwar Verständnis für die Genossenschaften, die keine Mühe hätten, ihre Wohnungen auch anderweitig zu vermieten. Dennoch ist er etwas enttäuscht, umso mehr, als er sich in der IG Biel des SVW-Regionalverbands Bern-Solothurn aktiv für den gemeinnützigen Wohnungsbau einsetzt. Für die Zukunft ist der Geschäftsführer aber optimistisch: Er glaubt daran, dass künftig gemeinsame Projekte mit den Baugenossenschaften möglich sein werden.

Anzeige

Lucerne University of  
Applied Sciences and Arts

**HOCHSCHULE  
LUZERN**

**Wirtschaft**  
Institut für Finanzdienstleistungen Zug  
IFZ

Master of Advanced Studies (Nachdiplomstudium)

**MAS Immobilienmanagement**

**Nächster Studienstart:** 14. September 2011 in Zug

**Info-Veranstaltungen:** 16. März 2011, 17.45 Uhr am IFZ, Zug

14. April 2011, 17.30 Uhr im Hotel Ador, Bern

Certificate of Advanced Studies (Nachdiplomkurs)

**CAS Kostenmanagement und Controlling**

**Nächster Studienstart:** 09. September 2011 in Zug

**Info-Veranstaltungen:** 17. März 2011, 17.15 Uhr am IFZ, Zug

18. April 2011, 17.15 Uhr am IFZ, Zug

**Weitere Informationen:** [www.hslu.ch/ifz-weiterbildung](http://www.hslu.ch/ifz-weiterbildung)