

# Casanostra

Jahresbericht  
des Vereins  
für Wohnhilfe

# 2024

# Casanostra

Verein für Wohnhilfe

Albrecht-Haller-Strasse 11  
Postfach 335  
2501 Biel  
Tel 032 323 13 13  
Fax 032 323 13 32  
E-Mail: [info@casanostra-biel.ch](mailto:info@casanostra-biel.ch)  
[www.casanostra-biel.ch](http://www.casanostra-biel.ch)



IBAN: CH74 0900  
0000 2500 3755 7

Herausgeber  
**Casanostra**

Konzept, Text  
und Gestaltung  
**komform GmbH**  
[www.komform.ch](http://www.komform.ch)

Druck  
**Ediprim AG**

Auflage  
**500 Exemplare**

Erscheinungsdatum  
**April 2025**

# Jahresbericht des Vereins für Wohnhilfe

- 4 Jahresbericht des Präsidenten  
*Es braucht  
mehr gemeinnützigen  
Wohnraum*
- 6 Jahresbericht des Geschäftsführers  
*Die Wohnungsnot  
spitzt sich zu*
- 8 Zahlenspiegel
- 11 Interview  
*Vorstandsmitglied  
wird Gemeinderätin*
- 14 Rechnung 2024/2023
- 15 Bericht der Revisionsstelle
- 16 Budget 2025/2026

# 2024

# *Es braucht mehr gemeinnützigen Wohnraum*

*Auch Casanostra leistet einen Beitrag dafür.  
Die Finanzierung zum Bauprojekt von  
Gurzelenplus wurde im Betriebsjahr sichergestellt.  
Kapitel 1 bis 7 zu unserem Berichtsjahr.*

## **1** WOHNRAUM

---

Die Stadt Biel benötigt dringend mehr gemeinnützigen Wohnraum, um die drohende Wohnungsnot zu bekämpfen. Die Bevölkerung hat bereits im Jahr 2017 an der Urne beschlossen, dass bis im Jahr 2035 20 Prozent des Wohnraums gemeinnützig sein soll. Die Stadt Biel hinkt dieser Quote weit hinterher. Es ist an den politischen Verantwortlichen in Stadt- und Gemeinderat, dies zu ändern. Auch Casanostra ist weiterhin bestrebt, in der Stadt Biel eine weitere Liegenschaft zu kaufen, um mehr bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können.

## **2** GURZELENPLUS

---

Um seinerseits einen Beitrag gegen die drohende Wohnungsnot zu leisten, hat sich Casanostra gemeinsam mit anderen Wohnbaugenossenschaften in der neuen Wohnbaugenossenschaft Gurzelenplus zusammengesetzt. Gurzelenplus bietet «mehr als Wohnraum» und baut gemeinnützige Wohnungen auf dem Terrain der Gurzelen. Im Berichtsjahr ist es gelungen, die Finanzierung für das Bauprojekt sicherzustellen. Bereits sind 80 Prozent der Bauaufträge erteilt worden, die Bauarbeiten haben begonnen. Das Bauprojekt von Gurzelenplus stösst in der Bevölkerung auf eine riesige Resonanz. An der letzten Veranstaltung nahmen mehr als 150 Personen teil, rund 60 weitere Personen mussten aufgrund der Platzbeschränkung abgewiesen werden.

### 3 SOZIALHILFEGESETZ

---

Die Gesundheits-, Sozial- und Integrationsdirektion des Kantons Bern hat einen neuen Gesetzesentwurf zur Sozialhilfe präsentiert. Besonders in der Kritik ist das Selbstbehalt-Modell. Vereinfacht würde dieses bedeuten, dass die Gemeinden einen finanziellen Anteil der Sozialhilfe übernehmen müssten. Dieser Selbstbehalt würde bei der Einführung 5 Prozent betragen, könnte jedoch durch den Grossen Rat auf bis zu 20 Prozent erhöht werden. So würde zwar wie bisher die Sozialhilfe insgesamt zur Hälfte vom Kanton und den Gemeinden bezahlt. Doch die Summe dieser Selbstbehalte würde nur an jene Kommunen zurückfliessen, die besonders kosteneffizient sind. Gemeinden mit überdurchschnittlichen Sozialhilfekosten wie die Stadt Biel könnten so noch stärker unter Druck geraten.

### 4 SUBJEKTFINANZIERUNG

---

Per 1. Januar 2024 hat der Kanton Bern ein neues Finanzierungssystem für Menschen mit Beeinträchtigungen eingeführt, die sogenannte Subjektfinanzierung. Der Paradigmenwechsel von der Objekt- zur Subjektfinanzierung soll es Menschen mit Beeinträchtigung ermöglichen, ein selbstbestimmtes Leben zu führen. Jede Person mit einer Beeinträchtigung kann eine Gutsprache für eine gewisse Anzahl Leistungen erhalten, über die sie frei verfügen kann. Sie kann also selbst entscheiden, ob sie das Geld für eine Unterstützung in einer Institution oder in den eigenen vier Wänden verwenden möchte. Das bedeutet, dass ambulante Angebote wie die Wohnbegleitung von Casanostra für Menschen mit Beeinträchtigungen attraktiver werden.

### 5 WAHLEN

---

Casanostra ist stolz und erfreut, dass mit Anna Tanner ein Vorstandsmitglied neu im Gemeinderat der Stadt Biel Einsitz nimmt. Das Interview mit Anna Tanner lesen Sie auf S. 11. Sie hat auch im Vorstand von Casanostra bewiesen, dass sie sich konsequent dafür einsetzt, die Lebenssituation von Sozialbenachteiligten zu verbessern. Wir sind überzeugt, dass Anna Tanner dieses Engagement auch im Gemeinderat fortsetzen wird, wo sie die Direktion Bildung, Kultur und Sport übernimmt. Casanostra wird die gute Zusammenarbeit mit der Direktion Soziales und Sicherheit unter der Leitung von Natacha Pittet weiterführen.

### 6 VORSTAND

---

Aufgrund ihrer Wahl in den Gemeinderat muss Anna Tanner den Vorstand von Casanostra per Ende 2024 verlassen. Im Berichtsjahr kam es zu einer weiteren Rochade: Cédric Kamber folgte auf Toni Schlup im Ressort Immobilien und Finanzen. Ebenso werden neu Joseline Stolz Marti und Marie Moeschler im Vorstand Einsitz nehmen. Der Vorstand ist somit gut aufgestellt, um im kommenden Jahr die entwickelte Strategie weiterzuführen. Casanostra strebt an, seine Verankerung in der Region Seeland zu verstärken.

### 7 DANK

---

Im Namen des Vorstands bedanke ich mich bei den Mitarbeitenden von Casanostra für ihren unermüdlichen Einsatz für die Benachteiligten, trotz schwieriger Rahmenbedingungen wie der Mangel an geeignetem Wohnraum für Sozialhilfeabhängige oder Armutsbetroffene.

*François Contini, Präsident*

# Die Wohnungsnot spitzt sich zu

*Für Armutsbetroffene ist es inzwischen fast unmöglich, in der Stadt Biel ausserhalb von Casanostra eine Wohnung zu finden. Kapitel 8 bis 15 zu unserem Berichtsjahr.*

## 8 WOHNUNGSNOT

---

Aus Sicht von Geringverdienenden droht in der Stadt Biel eine Wohnungsnot. Die Mieten sind gestiegen, die Leerstandsquote von Wohnungen sind gesunken. 2020 betrug sie noch 2,76 Prozent, im Juni des Berichtsjahres 1,70 Prozent. Das hat Auswirkungen auf unsere Klientinnen und Klienten, aber auch auf unseren Arbeitsalltag. Wir durchsuchen die Immobilienplattformen zweimal pro Woche nach Wohnungen unterschiedlicher Grösse zu einem Preis, der auch noch zu den Mietzinslimiten bei Sozialhilfe oder Ergänzungsleistungen erschwinglich wäre. Die Ausbeute ist meistens sehr ernüchternd. Der schwierige Wohnungsmarkt widerspiegelt sich in der hohen Nachfrage nach Wohnraum bei Casanostra. Dabei melden sich vermehrt auch Menschen bei uns, die keine Wohnbegleitung brauchen, aber schlicht und einfach keine Wohnung finden. Darunter auch immer mehr Rentnerinnen und Rentner.

## 9 MIETZINSLIMITEN

---

Wenn man zu den heutigen Mietzinslimiten auf dem Wohnungsmietmarkt keinen Wohnraum für Sozialhilfeabhängige mehr findet, so müssen diese Limiten zwingend erhöht werden. Das scheint auch der Bieler Sozialdienst erkannt zu haben. Es ist zu erwarten, dass 2025 die städtischen Mietzinslimiten steigen und Wohnungen somit wieder bezahlbarer werden.

## 10 TARIFUMSTELLUNG

---

Auch bei unseren Casanostra-Tarifen zeichnet sich eine Anpassung ab. Während wir bisher unsere Leistungen für die Wohnbegleitung pauschal verrechnet haben, werden wir künftig Kosten nach effektivem Aufwand in Rechnung stellen, unter Berücksichtigung von Kostendächern. Für uns bedeutet das ein grösserer administrativer Aufwand, dafür verbessert sich für unsere Kundinnen und Kunden die Transparenz. Um die Umstellung vorzunehmen, haben wir eine neue Software implementiert.

## 11 SOZIALHILFEQUOTE

---

Wie die Leerstandsquote bei den Wohnungen sinkt in der Stadt Biel auch die Sozialhilfequote. Hier ist die Tendenz erfreulich. Waren vor Jahresfrist noch 9,2 Prozent der Bielerinnen und Bieler von der Sozialhilfe abhängig, sinkt die Quote gegen 8 Prozent.

## 12 SKOS-TAGUNG

---

Casanostra vernetzt sich sowohl im Bereich der Wohnbaugenossenschaften als auch in der Sozialarbeit. Im Berichtsjahr wurden wir angefragt, in der Begleitgruppe mitzuwirken, welche die nationale Tagung der Schweizerische Konferenz für Sozialhilfe (SKOS) vom März 2025 in Biel vorbereitet. An dieser Tagung werden Mitarbeitende von Casanostra auch einen Workshop leiten. Dabei ist für die Vertretenden von anderen Organisationen immer wieder von besonderem Interesse zu erfahren, wie wir es schaffen, eigenen Wohnraum anzubieten.

## 13 LIEGENSCHAFTSANALYSE

---

Per Ende 2024 verfügten wir über 96 Wohnungen in eigenen Liegenschaften und über 70 Wohnungen, die wir zusätzlich mieten. Dadurch erreichen wir eine gewisse Unabhängigkeit vom Wohnungsmietmarkt. Als Wohnbaugenossenschaft sind wir gefordert in der Bewirtschaftung unserer Immobilien. Im Berichtsjahr haben wir gemeinsam mit dem Architekten und Vorstandsmitglied Bernard Wick eine Liegenschaftsanalyse vorgenommen und daraus eine kurz-, mittel- und langfristige Investitions- und Finanzplanung abgeleitet. Unsere Liegenschaften sind insgesamt in einem guten Zustand. Es stehen keine Gesamtsanierungen an. Mittel- und langfristig geplant haben wir jedoch den Umstieg auf erneuerbare Energiesysteme, so wie wir das in der unlängst neu erworbenen Liegenschaft am Seldwylaweg bereits vollzogen haben.

## 14 DIGITALISIERUNG

---

Casanostra ist geleitet vom Bestreben, seine Dienstleistungen möglichst effizient und effektiv zu erbringen. Als Massnahme, um dieses Ziel zu erreichen, tätigen wir regelmässig Investitionen in die Digitalisierung unserer Organisation. 2024 war das erste Geschäftsjahr, in dem wir das socialweb eingesetzt haben. Dadurch haben sich der Informationsaustausch und Wissenstransfer erheblich vereinfacht.

## 15 TEAM

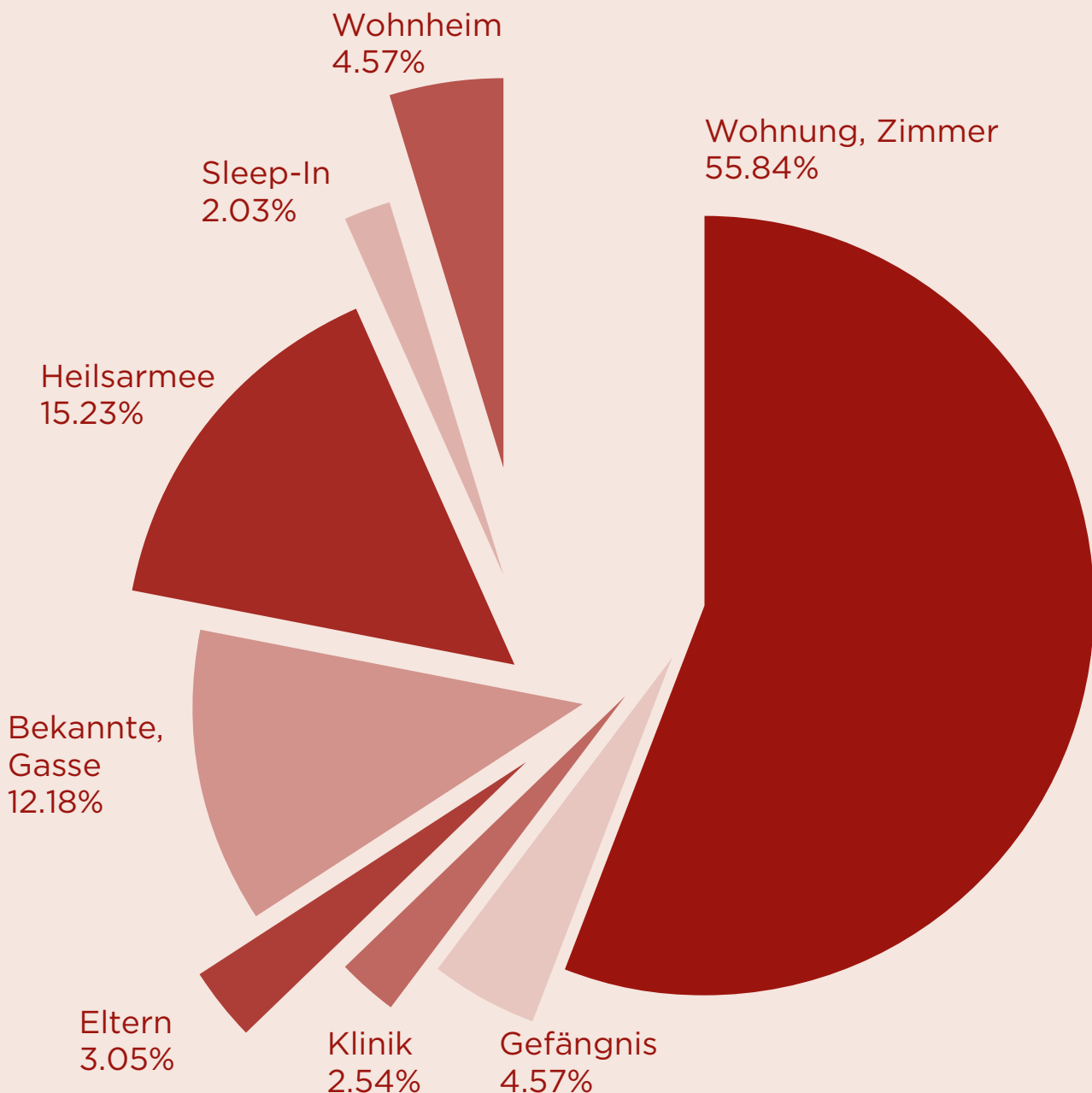
---

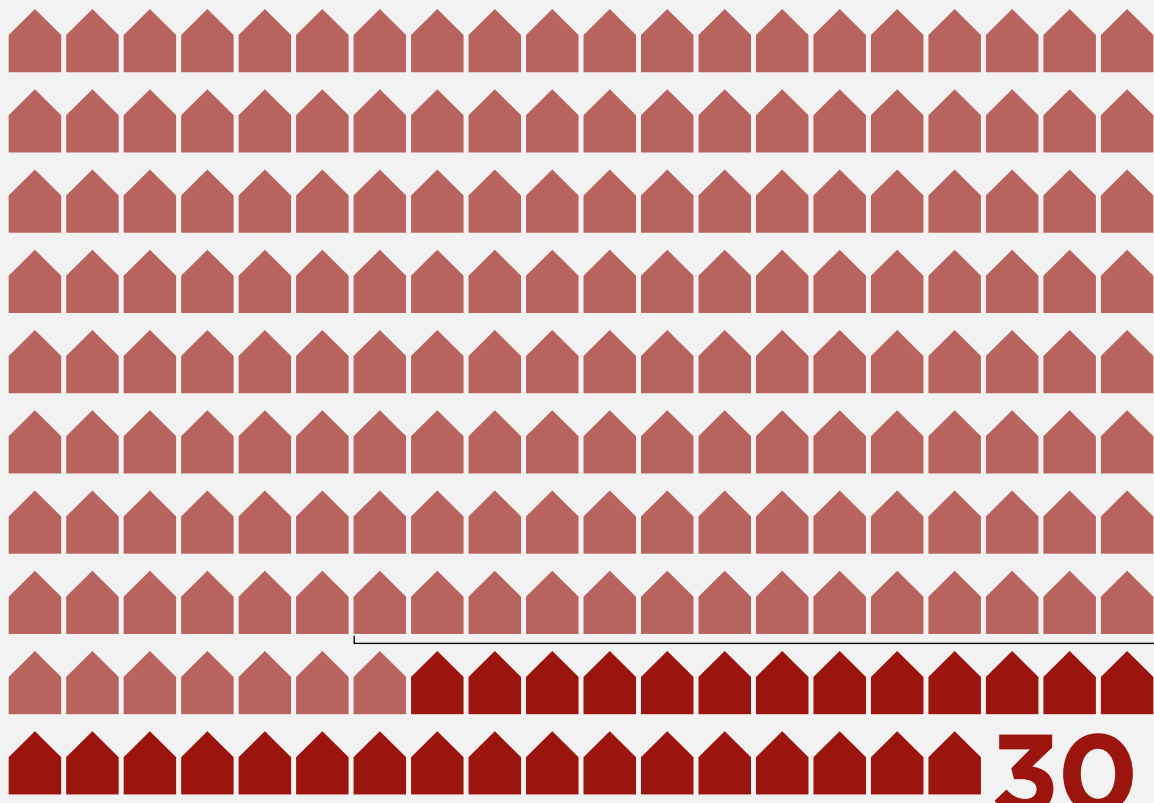
Nach einigen personellen Wechseln ist unser Sozialarbeitsteam Ende 2024 wieder vollzählig. Somit ist gewährleistet, dass wir über genügend Ressourcen verfügen, um die Wohnbegleitungen in unseren eigenen Wohnungen, in durch uns gemietete Wohnungen oder in Wohnungen der Mieterinnen und Mieter selbst durchzuführen. Ich bedanke mich bei allen Mitarbeitenden für ihren grossen Einsatz im Berichtsjahr wie auch beim Vorstand und bei unseren Partnerinnen und Partnern für die vertrauensvolle Zusammenarbeit.

*Einerseits bietet Casanostra Begleitetes Wohnen an, Wohnbegleitungen in Wohnungen, die von Casanostra gemietet werden oder die Casanostra gehören. Andererseits bietet Casanostra Wohnfit an, Wohnbegleitungen in den Wohnungen der Klientinnen und Klienten selbst. Die wichtigsten Zahlen zu den beiden Angeboten im Überblick.*

BEGLEITETES WOHNEN

**Aufenthalt  
vor Aufnahme**





Insgesamt  
wohnten im  
Berichtsjahr

**197**

Mietparteien  
in einer  
Mietwohnung  
von Casanostra.

Das sind

**14** mehr als  
im Vorjahr.

**30**

von ihnen  
sind 2024 neu  
dazugekommen.

**47**

Mietparteien haben  
im Berichtsjahr  
eine Casanostra-Wohnung  
verlassen.

**16**

von ihnen konnten  
im Anschluss  
eine eigene Wohnung  
beziehen.

**Casanostra**

**13**

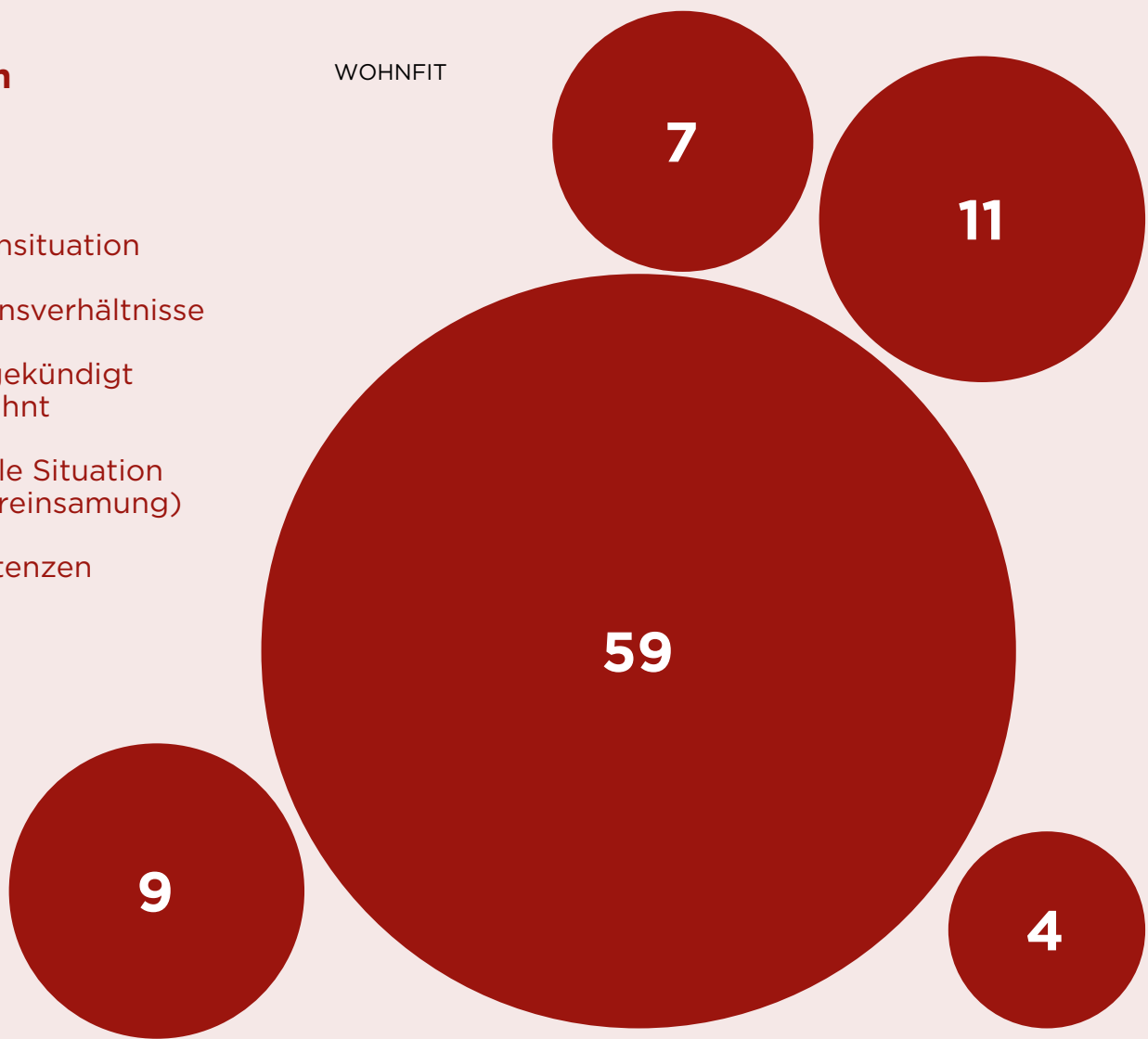
haben in eine andere  
Casanostra-Wohnung  
gewechselt.

## Anlassproblem für Wohnfit

WOHNFIT

Anzahl Personen

- 59 Unklare Wohnsituation
- 11 Unklare Lebensverhältnisse
- 9 Mietvertrag gekündigt oder abgemahnt
- 7 Psycho-soziale Situation (Isolation, Vereinsamung)
- 4 Wohnkompetenzen ungenügend



**90** Mietparteien haben 2024 in ihrem eigenen Wohnraum eine Wohnfit-Begleitung von Casanostra in Anspruch genommen. Zwei mehr als im Vorjahr.

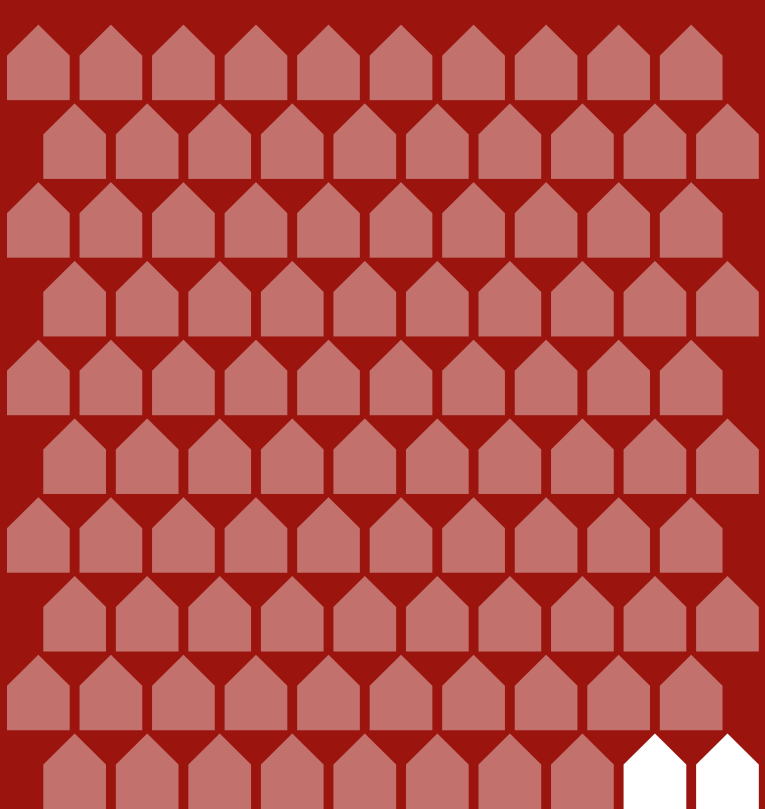
**44**

Wohnfit-Klientinnen und -Klienten haben 2024 die Begleitung durch Casanostra im eigenen Wohnraum beendet.

von ihnen oder mehr als zwei Drittel haben die Ziele gemäss Vereinbarung erreicht.

**4**

weitere haben die Ziele teilweise erreicht.



# *Vorstandsmitglied wird Gemeinderätin*

*Anna Tanner war während 5 Jahren im Vorstand von Casanostra. Per Ende 2024 musste sie das Amt abgeben, weil sie neu in den Gemeinderat der Stadt Biel gewählt worden ist. Zeit für eine Bilanz.*

***Warum haben Sie sich vor fünf Jahren entschieden, sich im Vorstand von Casanostra zu engagieren?***

**Anna Tanner** Das ist eine gute Frage, denn ich hatte schon viele Ämter inne und wollte eigentlich nicht noch ein zusätzliches. Ich finde aber, dass Casanostra eine sehr wichtige Institution in der Stadt Biel ist, welche Werte vertritt, die auch mir wichtig sind. Also wollte ich mich gerne einbringen.

***Welche Werte sind das?***

**Anna Tanner** Ich finde es gut, dass die Tätigkeit von Casanostra darauf ausgerichtet ist, die Autonomie der Menschen zu fördern. Sie nicht in Heimen zu versorgen, sondern in den eigenen vier Wänden darin zu unterstützen, den Alltag möglichst selbständig zu meistern. Nach dem Grundsatz der bedarfsgerechten Hilfe machen die Sozialarbeitenden nur so viele Hausbesuche, wie im individuellen Fall nötig sind. Das ist überdies aus Sicht der Gesellschaft sehr effizient.

***Wie stehen Sie zum Konzept von Casanostra, nebst Sozialarbeit auch Wohnraum anzubieten?***

**Anna Tanner** Das Konzept überzeugt mich voll und ganz. Als Genossenschaft entzieht Casanostra Immobilien der Spekulation. Nach dem Motto «Housing first» schafft Casanostra Wohnraum für Menschen, die auf dem freien Wohnungsmarkt kaum eine Chance haben, solchen zu finden. Wohnraum ist ein Menschenrecht, für das ich mich auch politisch einsetze.

***Auf welche Weise?***

**Anna Tanner** Zusammen mit Casanostra und anderen Genossenschaften haben wir zwei Wohnbau-Initiativen entwickelt und durchgesetzt, die den gemeinnützigen Wohnungsbau in der Stadt fördern. Diese Initiativen sind auch städtebaulich und sozialpolitisch von grosser Bedeutung, da sie einer Ghettoisierung vorbeugen. Ich bin stolz darauf, dass die Bieler Genossenschaften auf dem Gurzelen-Areal ein neues Bauprojekt verwirklichen können, an dem auch Casanostra beteiligt ist.

*«Ich habe eine soziale Organisation kennengelernt, die sehr etabliert, finanziell solide aufgestellt und professionell organisiert ist.»*

Anna Tanner

***Welche Erfahrungen haben Sie während Ihrer Amtszeit im Vorstand mit Casanostra gemacht?***

**Anna Tanner** Ich habe eine soziale Organisation kennengelernt, die sehr etabliert, finanziell solide aufgestellt und professionell organisiert ist. Es gab für mich gar nicht so viel zu tun. Mein Ressort war die Politik. Casanostra hat über die Parteigrenzen hinweg einen sehr guten Ruf, wurde auch mit einem Preis ausgezeichnet für das gemeinsam mit der Genossenschaft biwog entwickelte Bauprojekt an der Wasenstrasse.

***Gab es einen Höhepunkt während Ihrer Tätigkeit im Vorstand?***

**Anna Tanner** Ein Höhepunkt war sicher die Einweihung der neuen Liegenschaft am Seldwylaweg, in der Casanostra gerade auch für alleinerziehende Eltern und ihre Kinder einen sehr attraktiven Wohnraum anbieten kann. Es hat mich emotional berührt, dass Menschen, die sonst in prekären Situationen wohnen müssen, neu renovierte Wohnungen in einem ökologisch sanierten Haus erhalten mit einer gemeinsamen Gartennutzung.

***Als Sozialarbeiterin waren Sie bis zu Ihrer Wahl fürs Berner Frauenhaus tätig. Gab es in dieser Funktion Berührungspunkte zu Casanostra für Sie?***

**Anna Tanner** Ja, auch für eine Institution wie ein Frauenhaus ist Casanostra sehr wichtig. Sowohl aufgrund des Wohnraums, der angeboten werden kann, als auch aufgrund der sozialarbeiterischen Begleitung. Ich konnte meinen Kolleginnen Casanostra als gute Anschlusslösung empfehlen.

***In welcher Weise hat der Vorstand Casanostra während ihrer Amtszeit weiterentwickelt?***

**Anna Tanner** Casanostra soll zu einem Kompetenzzentrum rund ums Wohnen werden, eine Partnerin in allen sozialpolitischen Aspekten zu Wohnungsfragen. Dies nicht nur in der Stadt Biel, sondern vermehrt auch im Seeland.

***Was wünschen Sie sich von Casanostra in der Zukunft?***

**Anna Tanner** Dass der Verein seine Visionen verwirklicht und durch die Kombination von Sozialarbeit und Wohnraum weiterhin eine grosse Stütze im Leben ganz unterschiedlicher Menschen sein kann.



**STECKBRIEF**

Anna Tanner hat Soziale Arbeit studiert und rückte 2009 in den Bieler Stadtrat nach. 2018 trat sie dem Vorstand von Casanostra bei und wurde Co-Präsidentin des Dachverbands soziale Institutionen Biel Region. 2019 wurde sie in die Geschäftsleitung der SP Kanton Bern gewählt, 2020 als Vizepräsidentin der SP Kanton Bern, 2022 als Co-Präsidentin und 2023 in den Grossen Rat. Auch leitete sie die Gruppierung «Biel-für-alle», einen Zusammenschluss von Institutionen und Vereinen, die sich solidarisch gegen Sparmassnahmen einsetzt und für eine lebenswerte und kulturell vielfältige Stadt kämpft. Per 1. Januar 2025 übernimmt Anna Tanner im Bieler Gemeinderat die Direktion die Direktion Bildung, Kultur und Sport.

# Rechnung

## 2024/2023

AKTIVEN	BILANZ PER 31. DEZEMBER (in CHF)	2024	2023
<b>UMLAUFERMÖGEN</b>			
<b>Flüssige Mittel</b>		<b>1'319'942.37</b>	<b>1'407'415.84</b>
Kasse / Post		403'783.74	483'004.37
Bank		916'158.63	924'411.47
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>76'251.15</b>	<b>59'209.35</b>
Mieter/innen / Leistungen		70'636.60	75'144.25
Dritte		22'614.55	1'065.10
./. Delkredere		-17'000.00	-17'000.00
<b>Übrige kurzfristige Forderungen</b>		<b>273'230.07</b>	<b>291'357.30</b>
Mietzinskautionen von Mieter/innen		240'287.55	268'835.00
übrige Forderungen		14'553.00	4'387.25
Mietzinskautionen für Vermieter		17'923.93	17'905.20
Verrechnungssteuer		465.59	229.85
<b>Aktive Rechnungsabgrenzungen</b>		<b>495.00</b>	<b>57'776.00</b>
Dritte		495.00	57'776.00
<b>TOTAL UMLAUFERMÖGEN</b>		<b>1'669'918.59</b>	<b>1'815'758.49</b>
<b>ANLAGEVERMÖGEN</b>			
<b>Finanzanlagen</b>		<b>300'301.00</b>	<b>300'301.00</b>
Wertschriften ABS/EGW/WOBE		301.00	301.00
Guurzelenplus Genossenschaftsanteilscheine		300'000.00	300'000.00
<b>Mobile Sachanlagen</b>		<b>57'587.25</b>	<b>29'372.00</b>
Büromöbiliar		1'180.00	2'360.00
Büro- / Elektromaschinen		1.00	1.00
IT-Anlagen		55'615.25	25'430.00
Telefonanlage		790.00	1'580.00
Büroinstallationen		1.00	1.00
<b>Immobilien Sachanlagen</b>		<b>9'023'335.00</b>	<b>9'091'200.00</b>
Liegenschaft Hintergasse		4'000'000.00	4'000'000.00
./. Wertberichtigung Hintergasse		-1'642'000.00	-1'577'000.00
Liegenschaft Mettstrasse		1'770'000.00	1'770'000.00
./. Wertberichtigung Mettstrasse		-1'075'300.00	-1'002'300.00
Liegenschaft Molzgasse		2'000'000.00	2'000'000.00
./. Wertberichtigung Molzgasse		-273'000.00	-252'000.00
Liegenschaft Wasenstrasse		3'875'000.00	3'875'000.00
./. Wertberichtigung Wasenstrasse		-694'000.00	-617'000.00
Liegenschaftserwerb (Anzahlung)		303'936.60	303'936.60
./. Wertberichtigung Liegenschaftserwerb		-36.60	-36.60
Liegenschaft Seldwylaweg 6		852'757.00	670'000.00
./. Wertberichtigung Seldwylaweg 6		-94'022.00	-79'400.00
<b>TOTAL ANLAGEVERMÖGEN</b>		<b>9'381'223.25</b>	<b>9'420'873.00</b>
<b>TOTAL AKTIVEN</b>		<b>11'051'141.84</b>	<b>11'236'631.49</b>

PASSIVEN	BILANZ PER 31. DEZEMBER (in CHF)	2024	2023
<b>KURZFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>			
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>		<b>87'465.81</b>	<b>119'972.75</b>
Dritte		87'465.81	119'972.75
<b>Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		<b>240'287.55</b>	<b>264'555.00</b>
Mietzinskautionen von Mieter/innen		240'287.55	264'555.00
<b>Passive Rechnungsabgrenzungen und kurzfristige Rückstellungen</b>		<b>195'342.86</b>	<b>207'369.59</b>
Dritte		8'786.80	24'380.00
Vorausbezahlte Mieten		186'556.06	182'989.59
<b>LANGFRISTIGES FREMDKAPITAL</b>			
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		<b>8'843'825.00</b>	<b>8'933'085.00</b>
EGW Anleihen Hintergasse		3'000'000.00	3'000'000.00
WBG Hypo-Darlehen Hintergasse		169'750.00	194'000.00
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		162'465.00	184'135.00
EGW Anleihen Wasenstrasse		2'600'000.00	2'600'000.00
WBG Hypo-Darlehen Wasenstrasse		411'610.00	454'950.00
<b>Rückstellungen sowie vom Gesetz vorgesehene ähnliche Positionen</b>		<b>1'479'900.00</b>	<b>1'499'900.00</b>
Rückstellung Liegenschaftserwerb		660'000.00	660'000.00
Rückstellung Personalaufwand		79'900.00	79'900.00
Rückstellung IT		25'000.00	45'000.00
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 Seldwylaweg		0.00	0.00
<b>TOTAL FREMDKAPITAL</b>		<b>10'846'821.22</b>	<b>11'024'882.34</b>
<b>ORGANISATIONSKAPITAL</b>			
<b>Organisationskapital</b>		<b>150'749.15</b>	<b>226'741.10</b>
Organisationskapital		150'749.15	226'741.10
<b>Reserven und Mehrertrag oder Minderertrag</b>		<b>53'571.47</b>	<b>-14'991.95</b>
Reserven Mietzinsausfälle		41'000.00	41'000.00
Fonds für Armutsbetroffene		20'000.00	20'000.00
Verlust		-7'428.53	-75'991.95
<b>TOTAL ORGANISATIONSKAPITAL</b>		<b>204'320.62</b>	<b>211'749.15</b>
<b>TOTAL PASSIVEN</b>		<b>11'051'141.84</b>	<b>11'236'631.49</b>

ERFOLGSRECHNUNG 01.01. BIS 31.12. (in CHF)	2024	2023
<b>BETRIEBLICHER ERTRAG</b>		
<b>Ertrag aus Vermietung Liegenschaften</b>	<b>1'756'272.15</b>	<b>1'799'623.00</b>
Nettomieten eigene Liegenschaften	958'463.45	941'566.75
Einnahmen Nebenkosten	241'866.90	240'422.55
Mieteinnahmen gemietete Wohnungen	739'131.00	734'751.30
Leerstand Mieten Wohnungen	-111'738.65	-105'289.45
Debitorenverluste	-71'450.55	-11'828.15
<b>Ertrag aus Dienstleistungen Sozialarbeit</b>	<b>800'727.26</b>	<b>901'115.30</b>
<b>Spenden / Entschädigungen / Honorare</b>	<b>6'530.00</b>	<b>3'140.00</b>
<b>Stadt Biel Leistungsvertrag BeWo</b>	<b>223'627.00</b>	<b>215'166.00</b>
<b>Stadt Biel Leistungsvertrag Notwohnungen</b>	<b>60'000.00</b>	<b>60'000.00</b>
<b>Beitrag Kirche</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Sonstige Erlöse</b>	<b>352.63</b>	<b>1'508.98</b>
<b>TOTAL BETRIEBLICHER ERTRAG</b>	<b>2'847'509.04</b>	<b>2'980'553.28</b>
<b>DIREKTER AUFWAND FÜR VERMIETETE LIEGENSCHAFTEN</b>		
<b>Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften</b>	<b>-1'088'509.95</b>	<b>-1'136'200.82</b>
Fremdmieten	-630'348.00	-642'220.60
Betriebskosten aus Fremdmieten	-12'112.15	-25'007.36
Nebenkosten	-317'438.49	-332'789.77
Liegenschaftsunterhalt / Erneuerungsfonds	-126'373.46	-135'096.59
Möblierung	-2'237.85	-1'086.50
<b>BRUTTOERGBNIS 1</b>	<b>1'758'999.09</b>	<b>1'844'352.46</b>
<b>PERSONALAUFWAND</b>		
<b>Lohnaufwand</b>	<b>-1'028'178.90</b>	<b>-1'118'655.55</b>
<b>Sozialversicherungsaufwand</b>	<b>-200'310.45</b>	<b>-201'100.65</b>
<b>Übriger Personalaufwand</b>	<b>-21'308.60</b>	<b>-21'811.85</b>
<b>TOTAL PERSONALAUFWAND</b>	<b>-1'249'797.95</b>	<b>-1'341'568.05</b>
<b>BRUTTOERGBNIS 2</b>	<b>509'201.14</b>	<b>502'784.41</b>
<b>ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND, ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN SOWIE FINANZERGEBNIS</b>		
<b>Raumaufwand</b>	<b>-42'057.45</b>	<b>-41'930.10</b>
<b>Verwaltungs- und Informatikaufwand</b>	<b>-80'429.78</b>	<b>-97'434.55</b>
Büromaterial/Drucksachen	-31'079.53	-33'812.35
IT-Support/Telekommunikation	-27'647.75	-40'413.50
Buchführung und Beratung	-12'405.90	-12'790.20
Spesen	-9'296.60	-10'418.50
<b>Sonstiger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-21'190.67</b>	<b>-29'975.00</b>
Projektkosten	0.00	-5'096.50
Sonstiger betrieblicher Aufwand	-21'190.67	-24'878.50
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen</b>	<b>-267'799.00</b>	<b>-272'404.65</b>
Abschreibungen mobile Sachanlagen	-17'177.00	-16'968.05
Abschreibungen immobile Sachanlagen	-250'622.00	-255'436.60
<b>Finanzaufwand</b>	<b>-125'990.05</b>	<b>-137'846.36</b>
Hypothekarzinsaufwand	-116'507.75	-128'373.35
Baurechtszins	-8'082.65	-7'736.35
Bankspesen und Guthabengebühr	-1'399.65	-1'736.66
<b>Finanzertrag</b>	<b>837.28</b>	<b>814.30</b>
Erträge aus Bankguthaben und Forderungen	837.28	814.30
<b>TOTAL ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND, ABSCHREIBUNGEN UND WERTBERICHTIGUNGEN SOWIE FINANZERGEBNIS</b>	<b>-536'629.67</b>	<b>-578'776.36</b>
<b>BETRIEBLICHES ERGEBNIS</b>	<b>-27'428.53</b>	<b>-75'991.95</b>
<b>AUSSERORDENTLICHER ERFOLG</b>		
<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Ausserordentlicher Ertrag</b>	<b>20'000.00</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL AUSSERORDENTLICHER ERFOLG</b>	<b>20'000.00</b>	<b>0.00</b>
<b>VERLUST</b>	<b>-7'428.53</b>	<b>-75'991.95</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 2024 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, 17. März 2025  
**BDO AG**

**Alain Wirth**  
Zugelassener  
Revisionsexperte

**ppa. Anja Schläppi**  
Leitende Revisorin  
Zugelassene  
Revisionsexpertin

# Budget

## 2025/2026

in CHF	2025*	2026
<b>BETRIEBLICHER ERTRAG</b>		
<b>Ertrag aus Vermietung Liegenschaften</b>	<b>1'795'000.00</b>	<b>1'860'000.00</b>
Nettomieten eigene Liegenschaften	955'000.00	980'000.00
Einnahmen Nebenkosten	250'000.00	270'000.00
Mieteinnahmen gemietete Wohnungen	690'000.00	700'000.00
Leerstand Mieten Wohnungen	-90'000.00	-80'000.00
Debitorenverluste	-10'000.00	-10'000.00
<b>Ertrag aus Dienstleistungen Sozialarbeit</b>	<b>820'000.00</b>	<b>830'000.00</b>
<b>Spenden</b>	<b>1'000.00</b>	<b>1'000.00</b>
<b>Stadt Biel Leistungsvertrag BeWo</b>	<b>225'000.00</b>	<b>227'000.00</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>500.00</b>	<b>500.00</b>
<b>TOTAL BETRIEBLICHER ERTRAG</b>	<b>2'902'000.00</b>	<b>2'979'000.00</b>

in CHF	2025*	2026
<b>DIREKTER AUFWAND FÜR VERMIETETE LIEGENSCHAFTEN</b>		
<b>Direkter Aufwand für vermietete Liegenschaften</b>	<b>-1'028'000.00</b>	<b>-1'028'000.00</b>
Fremdmieten	-580'000.00	-580'000.00
Betriebskosten aus Fremdmieten	-15'000.00	-15'000.00
Nebenkosten	-310'000.00	-310'000.00
Liegenschaftsunterhalt / Erneuerungsfonds	-120'000.00	-120'000.00
Möblierung	-3'000.00	-3'000.00
<b>TOTAL DIREKTER AUFWAND FÜR VERMIETETE LIEGENSCHAFTEN</b>	<b>-1'028'000.00</b>	<b>-1'028'000.00</b>

in CHF	2025*	2026
<b>PERSONALAUFWAND</b>		
<b>Lohnaufwand</b>	<b>-1'140'000.00</b>	<b>-1'160'000.00</b>
<b>Sozialversicherungsaufwand</b>	<b>-215'000.00</b>	<b>-230'000.00</b>
<b>Übriger Personalaufwand</b>	<b>-25'000.00</b>	<b>-25'000.00</b>
<b>TOTAL PERSONALAUFWAND</b>	<b>-1'380'000.00</b>	<b>-1'415'000.00</b>

\* Revidiert an der MV



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

in CHF	2025*	2026
<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>-72'000.00</b>	<b>-97'000.00</b>
Büromaterial/Drucksachen	-30'000.00	-30'000.00
IT-Support/Telekommunikation	-25'000.00	-50'000.00
Buchführung und Beratung	-10'000.00	-10'000.00
Spesen	-7'000.00	-7'000.00
<b>Sonstiger betrieblicher Aufwand</b>	<b>-21'000.00</b>	<b>-21'000.00</b>
<b>Projektkosten</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Abschreibungen und Wertberichtigungen</b>	<b>-240'000.00</b>	<b>-260'000.00</b>
Abschreibungen mobile Sachanlagen	-20'000.00	-20'000.00
Abschreibungen immobile Sachanlagen	-220'000.00	-240'000.00
<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>-499'000.00</b>	<b>-544'000.00</b>
<b>AUSSERORDENTLICHER ERFOLG</b>		
<b>Ausserordentlicher Aufwand</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL AUSSERORDENTLICHER ERFOLG</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>TOTAL BETRIEBLICHER AUFWAND</b>	<b>-2'907'000.00</b>	<b>-2'987'000.00</b>
<b>MEHRERTRAG / VERLUST</b>	<b>-5'000.00</b>	<b>-8'000.00</b>