

Jahresbericht 2022

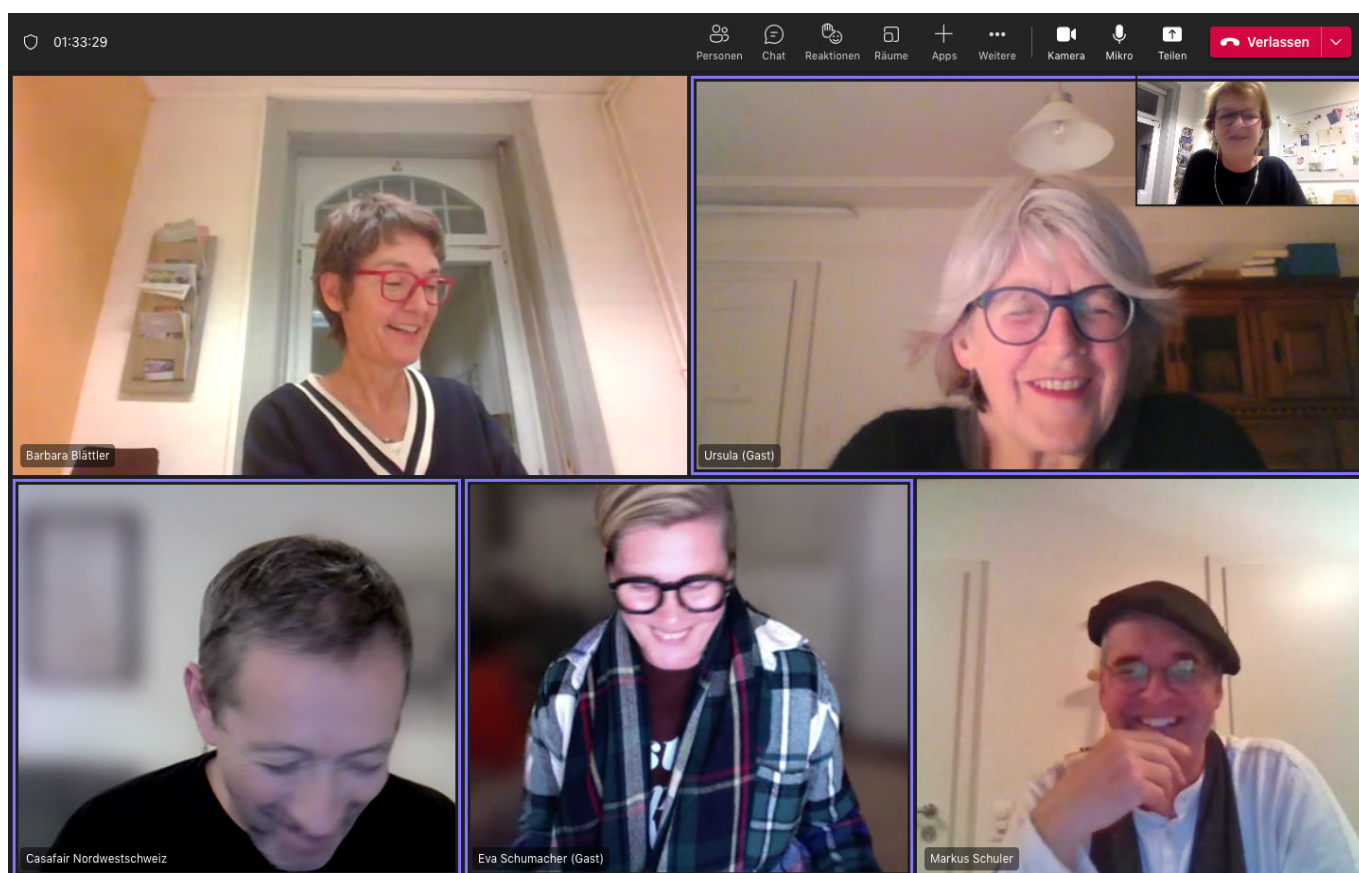
In diesem Berichtsjahr setzte Casafair schwerpunktmässig auf die Weiterentwicklung des Beratungswesens und auf die politische Profilierung beim Thema Mietrecht. Damit zielte der Verband auf die zwei Beine der Wachstumsstrategie: Mit einem Kernthema die Öffentlichkeitsarbeit verstärken und Ausbau der Dienstleistungen für die Mitglieder.

Entwicklungen und Massnahmen

Zahlreiche Massnahmen aus der Wachstumsstrategie sind mittlerweile in den operativen Arbeitsbereich und in die Verbandsorganisation implementiert. So bringen zum Beispiel die im Zuge dieser Strategie geschaffenen Stellen für Marketing und für die Beratungsleitung einen kontinuierlichen und wirksamen Mehrwert. Auch die Fachgruppen leisten einen unverzichtbaren Beitrag zu Weiterentwicklung und Qualitätssicherung, sei es für die Formulare und Merkblätter im Webshop, beim Verfassen von Vernehmlassungsantworten oder als Auskunftsstelle für fachliche Medienanfragen. Der im 2021 geschaffene Aktivitätenfonds dient als gemeinsame Kampagnen-Kasse für die Sektionen und den Zentralverband, was insbesondere den finanzschwächeren Sektionen die Durchführung von Projekten und Kampagnen erleichtern kann.

Zudem hat die Digitalisierung in vielen Bereichen Fahrt aufgenommen: die digitale Beratungserfassung ermöglicht eine Mitgliederhistorie, der neue Mietrechner auf der Website wird rege genutzt, jede fünfte Veranstaltung und rund die Hälfte aller Sitzungen haben im Berichtsjahr online stattgefunden, die Magazin-Abos für die ePaper-Ausgaben steigen und die Cloud-basierte IT ermöglicht ortsunabhängiges Arbeiten. Ein solcher digitaler Wandel birgt gleichzeitig auch Risiken betreffend Cybersicherheit und Datenschutz. Im Berichtsjahr wurde deshalb eine juristische Überprüfung der Datenschutzmassnahmen in Auftrag gegeben.

Gleichwohl steht bei einzelnen Handlungsfeldern die Umsetzung noch aus. Insbesondere bei der Profilbildung des Verbands besteht ein grosser Handlungsbedarf. Casafair bedarf verstärkter politischer Positionierung und konkreter Leitsätze zu Kernthemen. Dafür fehlt dem Verband aktuell ein Forum, in welchem Grundsatzpositionen diskutiert und erarbeitet werden können. Bedauerlicherweise ist es im Berichtsjahr nicht gelungen, die vakante Leitung für eine AG Politik zu besetzen.



Momentaufnahme aus digitaler Koordinationskonferenz

Beratungswesen

Das kostenlose Beratungsangebot wird von den Mitgliedern stark und wachsend genutzt. Bei der zentralen Beratungsstelle – die Sektionen ML, NWS, OS und ZH umfassend – gingen im Berichtsjahr rund 20% mehr Anfragen ein als noch 2020. Damit wuchs auch die Beanspruchung der Beratenden, besonders die Anfragen per Mail stiegen deutlich. Als Rekord wurden an einem Vormittag 15 Telefon-Beratungen getätigt.

Auf Mail-Beratungsanfragen wird jeweils 7 Tage später ein Follow-up-Mail verschickt, damit die Anfragenden ein Feedback über ihre Zufriedenheit mit der Beratungsleistung abgeben können. Im 2022 nutzten rund 30% diese Möglichkeit.

Durchschnittliche Feedbackergebnisse mit Bewertungsskala von 1 (höchst unzufrieden) bis 6 (äusserst zufrieden):
Gesamteindruck 5.4
Weiterempfehlung 5.6
Fristgerechtigkeit 5.5

Der Zentralvorstand erachtet die Qualitätssicherung und Professionalisierung des Beratungswesens als wesentlich. Dafür liess er ein Konzept für die Zentralisierung vorerst des Deutschschweizer Beratungswesens ausarbeiten und richtete ab 1. Juli eine zentrale Koordinationsstelle dafür ein. Die Sektion Zentralschweiz gliedert sich ab 2023 dieser zentralen Beratungsstelle an.

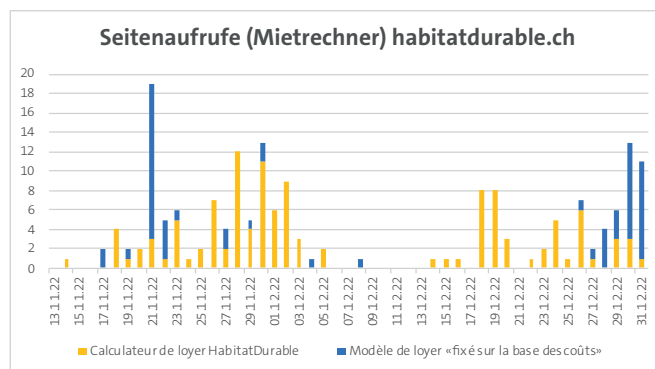
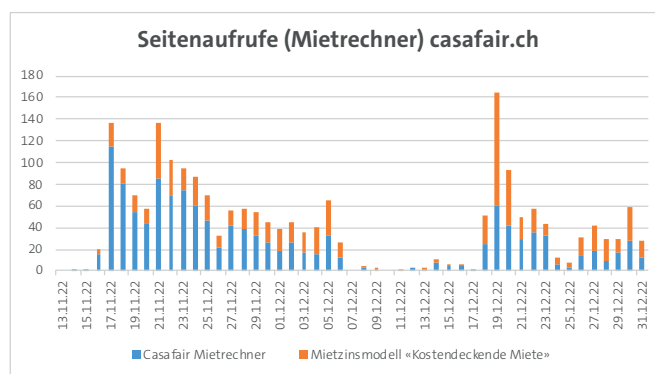
Die Beratungsleiterin führte mit den Erstberatenden regelmässige online-Meetings durch für Wissenstransfer und Erfahrungsaustausch. Ende Oktober fand zum zweiten Mal ein Treffen für alle Fachpersonen aus dem Beratungsnetzwerk statt, rund 45 Personen nahmen daran teil. Zudem gelang es, mit ausgesuchten Neuzugängen die regionale Abdeckung des Beratungsnetzwerks zu verbessern.

Politische Positionierung mit Schwerpunkt Mietrecht

2022 positionierte sich der Verband mit zwei Stellungnahmen zu Vernehmlassungen und mit zehn Mediencommuniqués zu politischen Fragestellungen. Zudem fand ein erstes Austauschtreffen mit der Verbandsspitze der Wohnbaugenossenschaften Schweiz statt.

Casafair legte im Berichtsjahr einen inhaltlichen Schwerpunkt auf das Thema Mietrecht. Die Verbandsspitze beteiligte sich auch im Berichtsjahr regelmässig am Runden

Tisch des Bundesamtes für Wohnungswesen zum Thema Mietrechtsrevision. Ganz besonders ist auch die Mietzinsentwicklung ein grosses Politikum und wird noch länger virulent sein. Hierzu lancierte Casafair Mitte November mit dem Mietzinsmodell «Kostendeckende Miete» eine eigenständige differenzierte Positionierung. Begleitend erschien ein digitaler Mietzinsrechner für «Kostendeckende Miete» auf der Website. Bis Ende Jahr wurde 484 mal ein PDF mit der Mietzinsberechnung heruntergeladen.



Ergänzend dazu wurde in der Deutschschweiz neu das Kurspaket «ABC des Vermietens 1–4» eingeführt: «1. Fair vermieten», «2. Nebenkosten», «3. Mietzinsberechnung» und «4. Wohnungsabnahme». Diese Veranstaltungen wurden so gut gebucht, dass mehrere davon zweifach durchgeführt werden konnten.

Kommunikation mit Ausbau Westschweiz

Wiederum sind fünf Ausgaben des casanostra und der Revue HabitatDurable erschienen. Der Newsletter wurde fast im Monatsrhythmus verschickt. Dank der zusätzlichen Unterstützung der französischsprachigen Praktikantin konnten die Kommunikationsmassnahmen in der Westschweiz wirksam verstärkt werden. So konnten alle Medienmitteilungen zweisprachig verschickt und die Themenschwerpunkte auf der Website ausgebaut werden.

Die Wirksamkeit zeigt sich in den Auswertungszahlen:

	Casafair	Vergleich Vorjahr	HabitatDurable	Vergleich Vorjahr
Anzahl Medienmitteilungen	10	+25%	10	+43%
Öffnungsrate Newsletter, Durchschnitt	63%	+0.3%	71%	+4%
Newsletter Anzahl Adressen, Ende Jahr	12'273	+5%	1'369	+21%
Anzahl Website-Aufrufe, total	256'539	-1.5%	38'266	+15%

Veranstaltungen und Kurse

Insgesamt wurden 93 Veranstaltungen und 16 Partnerveranstaltungen ausgeschrieben. Von diesen Veranstaltungen fand rund jede fünfte online statt, auch diese wurden in der Regel sehr gut gebucht. Aus den Rückmeldungen der Teilnehmenden zeigt sich, dass die einen Leute den Wegfall des Anfahrtsweges sehr schätzen, andere dagegen lieber vor Ort teilnehmen. Insgesamt nahmen 2'069 Personen an Casafair-Veranstaltungen teil, davon aber lediglich 7% Nicht-Mitglieder.

Das Ziel ist, das Veranstaltungsprogramm vermehrt ausserhalb von Verbands-Mitgliedern bekannt zu machen. Dafür wird erstmals das Frühjahrsprogramm 2023 den Zeitschriften von ABS und Solarspar beigelegt.

Immobilien-Dienstleistungen Region Bern

Für den Bereich Immobilien-Dienstleistungen IDL sollte nach der Aufbauphase ein Jahr der Konsolidierung werden. Insgesamt konnten 140 Aufträge abgerechnet werden, rund 30% mehr als im Vorjahr. Die Angebotspalette reichte von Mietrechtsberatungen über Wohnungsabnahmen und Bewirtschaftungsmandate bis zu Hausverkäufen. Das kleine Bewirtschaftungssportefeuille sicherte einen Grundumsatz, band jedoch auch wesentliche Personalressourcen.

Neben diesen kommerziellen Dienstleistungen leisteten die beiden Immobilienreuhänderinnen zahlreiche Facharbeiten für Casafair, u.a. in der Telefon- und Mailberatung sowie in der Fachgruppe Mietrecht. Die Mitarbeiterinnen übernahmen im Berichtsjahr auch die Projektleitung für die Lancierung des online-Mietrechners inklusive Schulung der Beratenden und die Planung und Durchführung eines internen Fachseminars «ZEV im Mietrecht» für das Beratungsnetzwerks. Für die Geschäftsstelle und für den Verband wurden sie zu einem substanziellen Kompetenzzentrum.

Die Facharbeit für den Verband wird intern zu einem reduzierten Tarif verrechnet. Dies trug im Berichtsjahr mit dazu bei, dass das IDL trotz grosser Arbeitsbelastung wirtschaftlich unter Budget abschloss.

Zentralsekretariat

Das Berichtsjahr gestaltete sich für das Zentralsekretariat äusserst anspruchsvoll. Krankheiten, Unfall und Sabbatical haben zu vermehrten und teilweise langen Abwesenheiten geführt. Alle Mitarbeitenden waren stark gefordert und mussten viel zusätzlichen Effort leisten. Die Stellvertretungen innerhalb des Teams funktionierten aber zuverlässig und die Verbandsmitglieder konnten auf den gewohnten Service zählen. Mit der 40%-Interimsanstellung von Daniel Gassmann für die Geschäftsleitung



10-jähriges Dienstjubiläum:
Silvia Berger (rechts) und Barbara Blättler

und mit der Praktikumsstelle für die französischsprachige Kommunikation konnte eine gewisse Entlastung geschaffen werden.

Ende Jahr haben bedauerlicherweise nacheinander alle drei Immobilien-Fachfrauen die Kündigung eingereicht. Die Gründe dafür sind unterschiedlich gelagert, zu einem gewissen Teil spielte aber auch die schwankende Akzeptanz innerhalb des Verbands für ihren Tätigkeitsbereich mit.

Zentralvorstand

Der Zentralvorstand traf sich zu acht Sitzungen, davon fand jede zweite virtuell statt. Der Vorstandsausschuss tauschte sich sechsmal aus, um strategische Problemstellungen und Entscheide vorzubereiten.

Neu wurden Christine Gaillard (Sektion Neuchâtel), Christoph Grupp (Sektion Mittelland) und Raphaël Mahaim (Nationalrat und langjähriger Berater für HabitatDurable) in den Zentralvorstand gewählt. Auf Ende Berichtsjahr gaben Esther Maag (Sektion Nordwestschweiz) und Michel Wyss (Mitglied Beratungsnetzwerk) ihren Rücktritt bekannt. Damit endete eine kurze Ära mit Vertretung aller Sektionen im Zentralvorstand.

Folgend auf die letztjährige Delegiertenversammlung behandelte der ZV vertieft die Stiftungsstatuten für die «Fondation Casafair» der Sektion Mittelland und befasste sich mit der Erarbeitung eines Feinkonzepts für eine Preisausschreibung «Casafair – Le Prix».

Beim ZV gingen zwei Anträge für den Aktivitätenfonds ein, welche beide genehmigt wurden:

- CHF 1'250: Beitrag an Sektion Nordwestschweiz für eine Konzeptausarbeitung für die Sektionskommunikation
- CHF 4'500: Kostendach für Mandat zur Erarbeitung eines Feinkonzepts für «Casafair – Le Prix»

Fazit

Im Berichtsjahr konnten wichtige Entwicklungsschritte insbesondere bei der Professionalisierung der Beratung und bei der Kommunikation in der Westschweiz umgesetzt werden. Dass trotz der vielen Ausfälle im Zentralsekretariat ein lückenloser Geschäftsbetrieb gelang, ist einzig dem grossen Einsatz der Mitarbeitenden zu verdanken.

Deshalb geht dieses Jahr mein herzliches Dankeschön zuerst unseren Mitarbeitenden. Genauso gilt mein grosser Dank dem Zentralvorstand und den Vertreter*innen der Sektionen, sowie allen Beratungsfachleuten und Delegierten. Sie alle engagieren sich ehrenamtlich für Casafair, mit viel Zeit und Motivation, was ausserordentlich wertvoll ist.

Kathy Steiner, Geschäftsleiterin Casafair Schweiz