

Anforderungen an den Vorstand der Baugenossenschaft Rotach

Geschäftsumfang der BG Rotach (Stand Ende 2023)

Die Baugenossenschaft Rotach bewirtschaftet rund 1120 Wohnungen (Vermietung und Unterhalt), in welchen über 2500 Menschen leben. Rund 1110 davon sind Mitglieder der Genossenschaft. Zusätzlich werden insgesamt knapp 150 Wohnungen der Baugenossenschaft Wiedikon im Auftragsmandat betreut und unterhalten. Die Baugenossenschaft Rotach verwaltet ein Immobilienvermögen von mehreren hundert Millionen Franken und entscheidet über die Finanzierbarkeit und Tragbarkeit von Investitionen in Liegenschaftszukäufe und Bauprojekte. Sie bewirtschaftet mehrheitlich grundpfandgesicherte Schulden von 220 Mio. Franken und fällt pro Jahr mehrmals Entscheide, mit wem sie welche Kreditverträge zu welchen Zinsen und mit welcher Laufzeit abschliesst. Sie wickelt komplexe Bauprojekte im Investitionsumfang von bis zu 100 Mio. Franken pro Baustelle ab und hat sich das anspruchsvolle Ziel gesetzt, ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit auszutarieren (Nachhaltigkeitsdreieck). Die Baugenossenschaft will weiterhin moderat aber kontinuierlich wachsen.

Die Geschäftsstelle der Baugenossenschaft Rotach beschäftigt 21 Mitarbeitende und wird von einem Geschäftsführer zusammen mit vier Bereichsleitern (Bauwesen, Immobilienbewirtschaftung, Finanzen und Kommunikation) geleitet. Die Baugenossenschaft führt eine Depositenkasse, in welcher ihr die Mitglieder über 50 Mio. Franken anvertraut haben. Das Mitgliederwesen umfasst neben den einzelnen Mitgliedern, die Generalversammlung, Siedlungskommissionen und -versammlungen, einen Solidaritätsfonds und dessen Leitungsteam sowie eine Geschäftsprüfungskommission. Die Genossenschaft entwickelt bewusst «mehr als wohnen» - Aktivitäten in den Siedlungen.

Aufgaben des Vorstands

«Dem Vorstand stehen alle Rechte und Pflichten zu, die nicht gemäss Gesetz und Statuten der Generalversammlung oder Revisionsstelle vorbehalten sind». *Statuten der Baugenossenschaft Rotach Art. 27 Abs.1*

Der Vorstand hat rechtlich annähernd die gleichen Pflichten wie der Verwaltungsrat einer Aktiengesellschaft. Vorstandsmitglieder haften im Falle von grobfahrlässigen Handlungen unter Umständen auch mit ihrem Privatvermögen, entsprechend müssen sie den oben beschriebenen Geschäftsumfang verstehen und verantworten können.

Der Vorstand ist im Rahmen der von der GV erteilten Kompetenzen für Geschäfte mit strategischem oder existenziellem Charakter wie Bauprojekte, Kreditverträge, Immobilien- oder Landkäufe und ebenso für die langfristige Ausrichtung und Positionierung der Genossenschaft zuständig. Weiter ist er für die ordnungsgemässe Durchführung der Generalversammlung und für einen ordentlichen Geschäftsbericht verantwortlich. Der Vorstand hat die Aufsicht über die Geschäftsstelle, deren Organisation, Prozesse, Risikomanagement und Führung.

Vorstandsteam

Das Vorstandsteam arbeitet und entscheidet lösungs- und konsensorientiert. Dank gegenseitigem Respekt findet man auch bei Fragen, in denen es unterschiedliche Meinungen gibt, Haltungen und Lösungen, die von allen getragen werden können. Weil es weder im Vorstand noch zwischen Vorstand und der Geschäftsführung Streit, Animositäten oder Machtkämpfe gibt, fliesst die ganze Energie in die Führung und Weiterentwicklung der Baugenossenschaft. Der Vorstand ist dem gemeinnützigen Wohnungsbau und dem Selbsthilfegedanken verpflichtet, was bedeutet, Wohnraum der Spekulation zu entziehen und die Wohnungen zur Kostenmiete allen Bevölkerungsschichten anzubieten. Im Zentrum steht dabei der Selbsthilfegedanke. In gesellschaftlichen Fragen wird eine offene, pluralistische Haltung vertreten und es wird stets versucht, pragmatische Lösungen zu finden.

Anforderungen an die Vorstandsmitglieder

Ein Vorstandsmitglied sollte folgende Eigenschaften mitbringen

- Fähigkeit zum strategischen Denken und Handeln
- Konzeptionelles Denken, Projektmanagement
- Soziale Fähigkeiten, Kommunikation, Versammlungsleitung
- Team- und Konsensfähigkeit, Pragmatismus
- Affinität zum Genossenschaftswesen

Im Weiteren benötigt es unterschiedliche fachliche Fähigkeiten, die wo immer möglich von mehreren Vorstandsmitgliedern abgedeckt werden sollen:

- Führungserfahrung
- Managementwissen
Unternehmensführung, Betriebswirtschaft, Organisationsentwicklung, Vertragswesen
- Finanzwissen
Finanzierungsarten, Zinsmarkt, Rentabilitätsrechnung, Amortisation, Steuern
- Immobilienerfahrung
Architektur, Bauen, Immobilienmarkt
- Ökologisches Wissen
Energieverbrauch, Graue Energie, CO₂-Emissionen von Gebäuden, Biodiversität, usw.

Es wird ein möglichst ausgewogenes Verhältnis von Frauen und Männern und eine möglichst breite Verteilung der Vorstandsmitglieder über die Siedlungen angestrebt. In Anbetracht der Aufgaben des Vorstandes haben aber die Fähigkeiten deren Mitglieder und nicht das Geschlecht oder der Wohnort erste Priorität.

Zeitliche Belastung

Die monatlichen Vorstandssitzungen dauern von 18.00 bis ungefähr 20.30 Uhr, dazu gehört eine Vorbereitungszeit von ca. zwei Stunden (Aktenstudium). Alle Vorstandsmitglieder nehmen jährlich an der ordentlichen Generalversammlung, an der Vertrauensleuteversammlung und in der Regel an zwei Siedlungsversammlungen teil. Ungefähr alle zwei Jahre trifft sich der Vorstand zu einer externen Wochenend-Retraite. Vorstandsmitglieder arbeiten zudem in den ständigen Gremien (Finanzkommission, Sozialkommission, Baufachgremium) und in Bau-Projektausschüssen mit. Neben den Vorstandsmitgliedern setzen sich diese Kommissionen und Ausschüsse aus Mitarbeitenden der Geschäftsstelle und bei Bauprojekten auch aus externen Personen wie Architekten oder Fachplanern zusammen. Die meisten dieser Sitzungen finden untertags und wo möglich an Randzeiten, z. Bsp. ab 16 Uhr, statt. Idealerweise hat ein Vorstandsmitglied die Möglichkeit, alle ein bis zwei Monate auch untertags an einer Sitzung teilzunehmen. Zur Vorstandsarbeit gehört auf jeden Fall die Bereitschaft zu einem grösseren Engagement, welches auch mit Beruf und Familie in Einklang gebracht werden kann.