

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT DES BUNDESPERONALS DÜBENDORF

Mit dieser Arbeit sollen die Führungs- und Kontrollinstrumente der Wohnbaugenossenschaft des Bundespersonals Dübendorf (nachfolgend WGB genannt), welche vorhanden sind aufgelistet werden. Im weiteren Verlauf wird auf die fehlenden eingegangen. Sowie die Umsetzung mit den Prioritäten vorgestellt.

IST:

Die Genossenschaft:

Die WBG wurde im Jahre 1959 gegründet auf Grund der fehlenden Wohnungen für Bundespersonal im Raum Dübendorf. Unsere Genossenschaft umfasst vier Siedlungen mit Total 218 Wohnungen. Die älteste Siedlung mit 44 Wohnungen liegt im Birchlen Quartier und wurde im Jahr 1962 fertiggestellt, im Jahre 1966 wurde die Siedlung Sonnenberg mit Total 36 Wohnungen erstellt. Die Siedlung Eglischölzi wurde im Jahre 1970 mit 40 Wohnungen erstellt, danach erfolgte im Jahr 1978 die Erstellung unserer grössten Siedlung Gumpisbüel mit 98 Wohnungen.

Die Mieter der WBG sind ausschliesslich aktive oder pensionierte Bundesbeamte des Militärflugplatzes Dübendorf, EMPA, Post und Swisscom. Seit 2003 kann jeder Interessent auf Gesuch hin Mitglied unserer Genossenschaft werden. Die WBG bestand Ende letzten Jahr aus 437 Genossenschafter.

Die 218 Wohnungen sind nur an Genossenschafter gemäss unseren Statuten vermietet.

Die Verwaltung:

Die Verwaltung besteht aus 9 Personen, 5 wohnen in den verschiedenen Liegenschaften. Alle Verwaltungsmitglieder sind Genossenschafter. Die Verwaltung ist im Rahmen der gesetzlichen und statuarischen Bestimmungen für die Verwaltung und für alle Geschäfte der Genossenschaft zuständig, die nicht ausdrücklich der Generalversammlung oder der Revisionsstelle vorbehalten ist. Alle Vorstandsmitglieder üben ihre Genossenschaftstätigkeit im Nebenamt aus. Die WBG verfügt über keine vollamtliche Geschäftsstelle. Weitere Organe sind die externe Kontrollstelle und 4 Delegierte (je ein Vertreter) aus den Siedlungen. Die Delegierten überprüfen die Verwaltungsarbeiten gestützt auf die Statuten der WBG, nehmen an Verwaltungssitzungen teil, sie können auch als Schlichtungsstelle auftreten und erstatten der Generalversammlung Bericht über die Verwaltungsarbeiten.

Durch die enorme berufliche Belastung der einzelnen Verwaltungsmitglieder wird es immer schwieriger die nötige Zeit für die täglichen Geschäfte zu finden. Der Vorstand tagt an insgesamt 12 Sitzungen über das Jahr verteilt. Zurzeit befassen wir uns intensiv mit der Sanierung der Siedlung Sonnenberg was den Siedlungsleiter und den Projektleiter zeitlich stark in Anspruch nimmt. Für strategische Überlegungen oder das Erstellen von Führungsinstrumenten bleibt leider fast keine Zeit.

Der Vorstand ist seit der Generalversammlung 2010 vollständig, für die vakanten Stellen konnten die entsprechenden Personen nach einem Auswahlverfahren gefunden werden. Gleichzeitig konnte mit den Vakanzen der Vorstand verjüngt werden, und eine gute

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT DES BUNDESPERONALS DÜBENDORF

Durchmischung von Kenntnissen und Erfahrung erreicht werden. Die anstehenden Aufgaben konnte der Vorstand zu jederzeit vollständig und zur Zufriedenheit der Genossenschaftler ausführen können.

Eine Weiterentwicklung der vorhandenen Führungsinstrumente ist zwingend notwendig, damit die Verwaltung der WBG in Zukunft Ihre Verantwortung im führen der Genossenschaft vollumfänglich wahrnehmen kann.

Vorhandene Führungsinstrumente:

Was und Wie für die Verwaltungsmitglieder mit diesem Papier werden die Teilnahme an den Sitzungen geregelt, Mietergeschäfte sind vertraulich zu behandeln, sämtliche die WBG betreffende Post ist an die Adresse der Verwaltung zu senden, das persönliche Postfach im Büro ist wöchentlich zu leeren, Aufgabenzuteilung erfolgt nach den Pflichtenhefter.

Spesenregelung der Verwaltung hier sind alle anfallenden Spesen geregelt welche die einzelnen Verwaltungsmitglieder der WBG in Rechnung stellen können.

Verwaltungsentschädigung das Entschädigungsreglement beschreibt wer Anrecht auf eine Entschädigung hat und wer viel Entschädigungsanteile in Prozenten erhält. Die Ansätze werden an der Generalversammlung festgelegt für eine Wahlperiode nach schriftlichem Antrag der Verwaltung.

Statuten entsprechen weitgehenden den Musterstatuten vom Bundesamt für Wohnungswesen. Die Jahresrechnung wird gemäss Statuten nach den Artikeln 663a-663b und 663h-670 OR erstellt. Die Revision der Jahresrechnung erfolgt durch die Ostschweizerische Treuhand Zürich AG welche an der Generalversammlung jeweils für eine Wahlperiode von 2 Jahren gewählt wird.

Pflichtenheft Die Verwaltung hat die Geschäfte der Genossenschaft mit aller Sorgfalt zu leiten und die genossenschaftlichen Aufgaben zu erfüllen. In den Pflichtenhefter sind für die verschiedenen Chargen innerhalb des Vorstandes die Aufgaben aufgelistet. Die Stellvertretung des Präsidenten ist ebenfalls geregelt mit dem Pflichtenheft des Vize Präsidenten. Alle anderen Stellvertretungen sind hier nicht geregelt.

Langfristige Investitionsplanung diese Planung wird jährlich mit dem Jahresbericht und den Unterlagen zur GV den Genossenschaftler zugestellt. Diese Planung enthält nur voraussehbare Sanierungen wie Küchenrenovationen und Badezimmerrenovationen. Eine Gebäudeanalyse fehlt zum heutigen Zeitpunkt. So wird es für die Verwaltung schwierig unvorhersehbare Investitionen zu planen wie undichte Flachdächer etc.

Vermietungsreglement, Mietvertrag- und Dokumentvorlagen Dieses Reglement regelt die Publikation von frei werdenden Wohnungen, die Bewerbung mit den Fristen sowie die Wohnungsvergabe an Genossenschaftler. Die Mietverträge, Musterbriefe sind als Vorlage auf dem Verwaltungs PC abgelegt.

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT DES BUNDESPERONALS DÜBENDORF

Soll:

Ziel:

Auf Grund des Wissens nach der Teilnahme an diesem Lehrgang möchten wir für unsere Genossenschaft die Führungsinstrumente ausbauen nach den Grundsätzen der Corporate Governance.

Ziel der neuen resp. erweiterten Führungsinstrumente ist es die WBG professionell und ohne Risiken zu führen. Mit den nachfolgenden neu zu erstellenden Unterlagen wie Geschäftsordnung (Organisationsreglement), Controlling, Risikoanalyse, Leitbild, Strategie.

Genossenschaft:

Die Verwaltung der WBG muss zuerst das Leitbild für die Genossenschaft erarbeiten. Im Leitbild sollen die Wertgrundhaltung für die Geschäftsbereiche festgehalten werden. Für den Strategie Prozess müssen zuerst die Visionen festgehalten werden die auf Umwelt und einer Unternehmensanalyse bestehen. Aus diesen Analysen kennen wir unsere Stärken und Schwächen worauf wir die Grundlagen für eine gemeinsame Vision erarbeiten können. Mit den Jahreszielen werden dann Teilschritte auf die Realisierung ausgeführt. Diese Unterlagen müssen gemeinsam erarbeitet werden und regelmässig abgestimmt werden. Sie müssen auch kommuniziert werden und umsetzbar sein.

Verwaltung:

Um die Tätigkeiten der Verwaltung zu regeln und eine einheitliche Struktur zu erreichen muss ein Organisationsreglement erstellt werden. Die bestehenden Pflichtenhefter sollen in das neue Reglement einfließen. Zudem ist für jede Aufgabe innerhalb der Verwaltung ein Anforderungsprofil zu erstellen. Die Statuten sehen unter Art. 30 die Schaffung des Organisationsreglements vor.

Zum heutigen Zeitpunkt fehlt ein gezieltes Controlling das wir bei jeder Sitzung anwenden können. Damit wir die Genossenschaft immer im Auge behalten können brauchen wir dringend ein Kontrollsystem mit dem wir die wichtigen Eckdaten wie Umsetzung der Jahresziele, Budget, Vermietungsstand, Stand über die Investitionen, ausserordentliche Ereignisse, Mietzinsausstände, Zufriedenheit der Mieter und vieles mehr immer verfolgen können. In diesem Kontrollsystem ist die Periodizität festzulegen, wer an wen die Meldungen vornehmen muss.

Zur Jahresrechnung muss neu auch eine Risikoanalyse beigelegt werden. Diese Analyse wird bei der WBG nicht erstellt. Die Jahresrechnung wird nur mit folgendem Satz ergänzt: Die Verwaltung hat sich mit den Risiken der WBG auseinandergesetzt, bespricht diese bei deren Auftreten und hat die notwendigen Massnahmen eingeleitet. Eine schriftliche Dokumentation der Risikoanalyse existiert nicht. Um diesem Missstand entgegen zu wirken wird die Verwaltung der WBG auch eine Risikoanalyse erstellen. Die Risiken müssen in einem Verzeichnis aufgeführt werden mit der Beschreibung der Risiken und der Beurteilung der Risiken.

WOHNBAUGENOSSENSCHAFT DES BUNDESPERONALS DÜBENDORF

Umsetzung:

Der Vorstand muss anlässlich einer ausserordentlichen Sitzung eine Auslegeordnung über das Vorhandene machen. Des weiteren muss sich der Vorstand mit dem Gedanken um die Realisierung der vorgeschlagenen Punkte befassen. Für das Erreichen der Umsetzung werden die nachfolgenden Prioritäten vorgeschlagen:

1. Priorität	Genossenschaft	Leitbild, Visionen, Strategie, Jahresziele
2. Priorität	Verwaltung	Organisationsreglement, Risikoanalyse
3. Priorität	Verwaltung	Kontrollsystem

Dies sind die wichtigsten Erkenntnisse aus dem Management Lehrgang für den gemeinnützigen Wohnungsbau.

Im Bereich Liegenschaften ist auch Handlungsbedarf vorhanden mit einer Gebäudeanalyse die durchgeführt werden muss damit die gewonnenen Grundlagen in die Strategie einfließen kann. Die Analyse kann durch ein externes Architektur Büro durchgeführt werden, dadurch wird unser Zeitplan nicht beeinflusst.

Aus meiner Sicht ist es wichtig, dass sich die Verwaltung für diese Umsetzung der Geschäftsordnung, Controlling, Risikoanalyse, Leitbild und Strategie genügend Zeit nimmt. Die Umsetzung dauert ca. 2 – 4 Jahre und notfalls soll auch Hilfe von extern in Anspruch genommen werden.

Die Genossenschafter, werden an der Generalversammlung 2013 über das Vorhaben der Verwaltung die Führungssysteme anzupassen orientiert.

Ich bestätige hiermit, dass ich dieses Dokument selbst verfasst habe und nicht aus anderen Quellen kopiert habe.

Glattfelden, 04.03.2012

Ueli Liechti Präsident WBG