

## **Handbuch Verwaltungsrat SE Portfolio 1 AG – Leitfaden und Richtlinien**

Stand 29.04.24

Die SE Portfolio 1 AG (SEP) ist seit 2013/2014 eine 100%ige Tochtergesellschaft der BGF und verfügt heute über 170 Wohnungen. Bisher haben mehrere Vorstandsmitglieder der BGF auch im Verwaltungsrat (VR) der SEP mitgewirkt. Im Sinne der Transparenz und Unabhängigkeit von der BGF wird angestrebt, diese Praxis zu ändern.

Bei der anstehenden Generalversammlung (GV) der BGF am 04.06.2024 soll eine Neubesetzung des Verwaltungsrats der SEP beschlossen werden. Rechtlich gesehen können an der GV einer Aktiengesellschaft allerdings nur die Aktionäre stimmberechtigt teilnehmen, was in diesem Fall die BGF selbst ist, vertreten durch ihren Vorstand. Um dennoch Unabhängigkeit und Transparenz zu gewährleisten, sollen die VR Kandidat\*innen der SEP an der GV der BGF dem Vorstand vorgeschlagen werden, die dann zur Wahl in den Verwaltungsrat der SEP aufgestellt werden.

### **Zusammensetzung und Amtszeit**

Der VR besteht aus drei bis vier gewählten Mitgliedern, von denen die BGF einen Sitz als Aktionärsvertreterin besetzt. Die Amtszeit soll – entsprechend der Amtszeit des Vorstands – zwei Jahre betragen. Die Aktionärsvertreterin ist Teil des bestehenden BGF-Vorstands und wird durch den Gesamtvorstand für eine maximale Amtszeit von drei Jahren gewählt. Die restlichen Mitglieder werden für eine maximale Amtszeit von acht Jahren gewählt. Diese Regelung soll eine ausgewogene Mischung aus Kontinuität und Erneuerung innerhalb der SEP gewährleisten.

Bei der Auswahl der Vorstandsmitglieder streben wir danach, eine ausgewogene Mischung aus Fachkompetenz, Erfahrung und Vielfalt zu erreichen. In einem ideal zusammengesetzten VR sollten neben den Anforderungen der einzelnen Stellenprofile folgende Kriterien berücksichtigt werden:

### **Allgemeine Verwaltungsratsaufgaben**

Die Mitglieder des VR treffen sich i.R. viermal pro Jahr und führen eine jährliche Generalversammlung durch. Ihre Hauptaufgaben umfassen die strategische Planung und Überwachung der Liegenschaften, sowie allfälliger Sanierungsprojekte in enger Absprache mit der BGF. Zudem sind sie verantwortlich für die finanzielle Führung der SEP, einschliesslich der Budgetierung und der jährlichen Berichterstattung an die BGF.

### **Ressourcenaufwand und Entschädigung**

Die Aufgaben werden im Nebenamt ausgeführt und der zeitliche Aufwand umfasst neben der jährlichen Generalversammlung i.R. vier Verwaltungsratssitzungen und weitere Sitzungen im Falle von Sanierungsprojekten. Die Mitglieder des VR werden nach effektivem Aufwand und mit einem Stundenlohn von 70 CHF zzgl. notwendiger Spesen für ihren Zeitaufwand entschädigt. Der Zeitaufwand jedes Mitglieds wird schriftlich erfasst und zusammen mit einer Übersicht der Gesamtentschädigungen zu Händen der GV der SEP vorgelegt. Die Spesenauszahlung erfolgt gemäss dem Spesenreglement der BGF und muss einmal pro Jahr bei der Generalversammlung sowie der BGF schriftlich ausgewiesen werden.

### **Ressort- und Personenzuteilung**

Die Arbeit im VR ist aktuell in die drei Ressorts *Präsidium*, *Finanzen* und *Aktionärsvertretung* unterteilt, wobei die Ressorts vom VR in der konstituierenden Sitzung festgelegt und verteilt werden (ausgenommen Präsidium, welches an der GV gewählt und Aktionärsvertretung, welches durch Delegation des Vorstands der BGF definiert wird.). Jedes VR-Mitglied übernimmt mind. ein Ressort, das seinen individuellen Stärken und Kompetenzen entspricht.

## **Anhang**

- 1) Ressort- und Personenzuteilung VR SE Portfolio
- 2) Stellenbeschrieb Mitglied VR, Präsidium
- 3) Stellenbeschrieb Mitglied VR, Finanzen
- 4) Stellenbeschrieb Mitglied VR, Aktionärsvertretung BGF

## Anhang 1) Ressort- und Personenzuteilung BGF Vorstand

Stand 29.04.24

nach GV 2024 zu definieren:

- |   |               |
|---|---------------|
| 1) Mitglied VR, Präsidium                           | Name, Vorname |
| 2) Mitglied VR, Finanzen                            | Name, Vorname |
| 3) Mitglied VR, Aktionärsvertretung BGF             | Name, Vorname |
| 4) ggf. weiteres Mitglied VR (Ressort zu bestimmen) | Name, Vorname |

## **Anhang 2) Stellenbeschreibung Präsidium und Vizepräsidium**

Stand 29.04.24

### a) Organisation

- Die Generalversammlung der SEP wählt den Gesamtverwaltungsrat, mit Ausnahme der Aktionärsvertretung der BGF. Die Wahl des Präsidiums erfolgt separat.
- Das Präsidium leitet den Gesamtverwaltungsrat, koordiniert die Verwaltungsratsarbeit, gewährleistet die Einhaltung aller gesetzlichen Vorgaben, ist verantwortlich für Kommunikation und Weiterentwicklung der SEP und vertritt diese nach aussen
- Präsidium und Vizepräsidium arbeiten in enger Abstimmung mit dem Gesamtverwaltungsrat, der Geschäftsstelle und der Revisionsgesellschaft zusammen
- Im Falle einer Verhinderung des Präsidiums übernimmt das Vizepräsidium dessen Aufgaben

### b) Stellenumfang Nebenamt

- Das Verwaltungsratsmandat wird als Nebenamt ausgeübt
- Der zeitliche Aufwand beinhaltet i.R. vier Vorstandssitzungen und eine jährliche Generalversammlung

### c) Stellenfunktion und Aufgaben

Als strategisches Organ schafft das Präsidium die idealen Rahmenbedingungen für einen effizienten Verwaltungsrat. Zu den Hauptaufgaben des Präsidiums gehören:

- Vorbereitung, Einberufung und Leitung der VR-Sitzungen, sowie der GV
- Verantwortlich für die strategische Planung und Steuerungsprozesse der Immobilien, sowie Festlegung langfristiger Ziele in Absprache mit der BGF
- Identifikation und Bewertung von Risiken, Implementierung von Risikominderungsstrategien
- Sicherstellung der Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften
- Sicherstellung hoher Standards in der Unternehmensführung, Transparenz und Ethik gemäss Vorgaben der BGF
- Kooperative Zusammenarbeit und transparenter Informationsaustausch mit der BGF
- Pflege von Beziehungen zu Behörden und Vertretung des Unternehmens in wichtigen Angelegenheiten

### d) Allgemeine Vorstandsarbeiten

- Teilnahme und Mitwirkung an der GV und den VR-Sitzungen
- Vernetzung und Zusammenarbeit mit den wichtigsten Akteuren

### e) Profil

Sie bringen mit:

- Mehrjährige Führungs- und Berufserfahrung und fundierte Kenntnisse im Immobilienbereich mit Hochschulabschluss (MA oder gleichwertig)
- Ausgezeichnete Kommunikationskompetenzen, strategisches Denkvermögen, Organisationstalent und die Fähigkeit, komplexe Sachverhalte konzeptionell und analytisch zu durchdringen
- Einfühlungsvermögen und die Fähigkeit, entscheidende Massnahmen durchzusetzen, sowie vorbildliche Umgangsformen
- Eine proaktive und sozial kompetente Persönlichkeit, die Belastbarkeit und Toleranz mit einem demokratischen Grundverständnis vereint und ein natürliches Charisma besitzt

## **Anhang 3) Stellenbeschreibung Finanzen**

Stand 29.04.24

### a) Organisation

- Die Generalversammlung der SEP wählt den Gesamtverwaltungsrat, mit Ausnahme der Aktionärsvertretung durch die BGF. Die Wahl des Präsidiums erfolgt separat
- Das VR-Mitglied im Ressort «Finanzen» arbeitet eng mit dem Gesamtverwaltungsrat, der Geschäftsstelle, sowie der Revisionsgesellschaft zusammen

### b) Stellenpensum Nebenamt

- Das Verwaltungsratsmandat wird als Nebenamt ausgeübt
- Der zeitliche Aufwand beinhaltet i.R. vier Vorstandssitzungen und eine jährliche Generalversammlung

### c) Stellenfunktion und Aufgaben

Das VR-Mitglied mit Ressort «Finanzen» setzt als strategisches Organ die Basis für eine finanziell stabile Geschäftsführung. Zu den Hauptaufgaben gehören:

- Finanzielle Führung gemäss den Vorgaben des Schweizerischen Obligationenrechts (OR)
- Verantwortung für das jährliche Budget und den Geschäftsbericht, inkl. jährlicher Berichterstattung gegenüber der BGF
- Überwachung des Geldflusses, der Erfolgsrechnung und der Bilanz
- Planung und Kontrolle der Fremdfinanzierungen
- Überprüfung und Kontrolle der Mietzinsgestaltung
- Regelmässige Identifizierung und Überwachung potenzieller Risiken in Kooperation mit der Geschäftsstelle und dem Gesamtverwaltungsrat
- Berichterstattung über die finanzielle Lage mit einem Ausblick von 3-6 Monaten an den Gesamtverwaltungsrat im Rahmen der Verwaltungsratssitzungen
- Vorstellung der Jahresrechnung auf der jährlichen Generalversammlung

### d) Allgemeine Vorstandsarbeiten

- Teilnahme und Mitwirkung an der GV und den VR-Sitzungen
- Vernetzung und Zusammenarbeit mit den wichtigsten Akteuren

### e) Profil

Sie bringen mit:

- Mehrjährige Berufserfahrung im Bereich Finanz- und Rechnungswesen mit eidg. Ausbildungsnachweis, sowie Erfahrung in der Immobilienfinanzierung
- Verhandlungsgeschick und Erfahrung im Kontakt mit Banken, Behörden und Mieterschaft
- Vorhandenes Netzwerk im Bereich Immobilien und im Finanzbereich
- Kenntnisse der relevanten gesetzlichen Bestimmungen in OR, Mietrecht, Steuergesetze, Gesetze und Verordnungen von Behörden insb. der Wohnbauförderung der Stadt Zürich
- Integrität, positive Ausstrahlung mit starken kommunikativen Fähigkeiten und Teamfähigkeit

### **Anhang 3) Stellenbeschreibung Aktionärsvertretung BGF**

Stand 29.04.24

#### a) Organisation

- Die Generalversammlung der SEP wählt den Gesamtverwaltungsrat, mit Ausnahme der Aktionärsvertretung durch die BGF. Die Wahl des Präsidiums erfolgt separat
- Das VR-Mitglied im Ressort « Aktionärsvertretung BGF » arbeitet eng mit dem Gesamtverwaltungsrat und dem Vorstand der BGF zusammen

#### b) Stellenpensum Nebenamt

- Das Verwaltungsratsmandat wird als Nebenamt ausgeübt
- Der zeitliche Aufwand beinhaltet i.R. vier Vorstandssitzungen und eine jährliche Generalversammlung

#### c) Stellenfunktion und Aufgaben

Das VR-Mitglied mit Ressort «Aktionärsvertretung BGF» vertritt die Interessen der BGF und setzt sich für eine transparente und kooperative Zusammenarbeit mit der SEP ein. Zu den Hauptaufgaben gehören:

- Vertretung der Interessen der BGF, sowie Sicherstellung einer transparenten Kommunikation zwischen der SEP und der BGF
- Überwachung der Umsetzung von BGF-Richtlinien und -vorgaben durch die SEP
- Berichterstattung an den Vorstand der BGF über relevante Entwicklungen und Beschlüsse der SEP
- Identifikation und Bewertung von Risiken, Implementierung von Risikominderungsstrategien
- Teilnahme an Verwaltungsratssitzungen und Entscheidungsprozessen im Interesse der BGF
- Sicherstellung der Einhaltung aller gesetzlichen Vorschriften
- Sicherstellung hoher Standards in der Unternehmensführung, Transparenz und Ethik gemäss Vorgaben der BGF
- Kooperative Zusammenarbeit und transparenter Informationsaustausch mit der BGF

#### d) Allgemeine Vorstandsarbeiten

- Teilnahme und Mitwirkung an der GV und den VR-Sitzungen
- Vernetzung und Zusammenarbeit mit den wichtigsten Akteuren

#### e) Profil

Sie bringen mit:

- Mehrjährige Führungs- und Berufserfahrung und fundierte Kenntnisse im Immobilien- oder Genossenschaftsbereich mit Hochschulabschluss (MA oder gleichwertig).
- Ausgezeichnete Kommunikationskompetenzen, strategisches Denkvermögen, Organisationstalent und die Fähigkeit, komplexe Sachverhalte konzeptionell und analytisch zu durchdringen.
- Einfühlungsvermögen und die Fähigkeit, entscheidende Massnahmen durchzusetzen, sowie vorbildliche Umgangsformen.
- Eine proaktive und sozial kompetente Persönlichkeit, die Belastbarkeit und Toleranz mit einem demokratischen Grundverständnis vereint und starkes Interesse am genossenschaftlichen Gedankengut
- Eine gute Vernetzung in Bereich Immobilien sowie ein echtes Interesse an genossenschaftlichen Werten