

Geschäftsbericht 2010

Die LAWOGE eG

LAWOGE eG – Landauer Wohnungsbau Gemeinschaft

eingetragene Genossenschaft, GnR Landau 30002

www.lawoge.de

Sitz: 76829 Landau

Anschrift: Haardtstraße 7a, 76829 Landau

Organe

Vorstand:

- Gisela Wissing und Manfred Eberle

Aufsichtsrat:

- Dr. Werner Thorwart (Vorsitzender) (bis 14.10.2010)
- Jürgen Hölz (ab 17.05.2010) (Vorsitzender ab 13.12.2010)
- Sigrid Geschke (stellvertretende Vorsitzende)
- Rolf Wambsganß (ab 13.12.2010)
- Jürgen Mehlem (ab 13.12.2010)

Wohngruppenbeirat Generationenhof Landau:

- Marianne Becker (Sprecherin)

Mitgliedschaften

Die LAWOGE eG ist Mitglied folgender Verbände und Vereine:

- Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V. (PkmG)
Boxhagener Straße 76-78, 10245 Berlin, www.pruefungsverband.de
- Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e.V. (ZdK)
Baumeisterstraße 2, 20099 Hamburg, www.zdk.coop
- Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. (FGW)
Bundesvereinigung
Haus der Region, Hildesheimer Straße 20, 30169 Hannover, www.fgwa.de

Unternehmensdaten auf einen Blick

	31.12.2010	31.12.2009
Zahl der Mitglieder	44	20
Geschäftsanteile	16.802	7.898
davon Pflichtanteile	220	100
Geschäftsguthaben	1.680.200 €	789.800 €
Bilanzsumme	4.852.116 €	3.967.421 €
Haftungskapital	1.680.200 €	789.800 €

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2010

Ziele, Aktivitäten und Ergebnisse der LAWOGÉ im Jahr 2010

Meilensteine 2010:

- Jan.-Feb. 10 Haus 1 des Generationenhof Landau ist bezugsfertig; die Mitglieder der LAWOGÉ beziehen ihre neuen Wohnungen.
- 26. Juli 10 Generalversammlung / Jahreshauptversammlung
- 27. Aug. 10 feierliche Eröffnung des Wohnprojekts
- 22. Okt. 10 Darlehensvertrag für den Bau von Haus 2 abgeschlossen
- 26. Nov. 10 Kauf des zweiten Grundstücks in der Haardtstraße
- 29. Nov. 10 erste Pflichtprüfung der LAWOGÉ nach Genossenschaftsgesetz abgeschlossen
- 13. Dez. 10 Neukonstituierung des Aufsichtsrats
- 13. Dez. 10 Baubeginn von Haus 2 des Generationenhof Landau

Die LAWOGÉ hat im Jahr 2010 ...

• ... das Haus 1 des Generationenhof Landau in Betrieb genommen

In den Monaten Januar und Februar 2010 haben alle Bewohnerparteien, die bis dahin einen Nutzungsvertrag mit der LAWOGÉ abgeschlossen hatten, ihre neuen Wohnungen bezogen. Zum 1. März waren 15 Wohnungen mit 21 Personen bewohnt.

Zum 1. April trat ein Mietvertrag mit der Ökumenischen Sozialstation Landau in Kraft. Diese nutzt seither eine kleinere Einheit als Büroraum, als Repräsentanz im Stadtteil und als Treffpunkt für verschiedene Aktivitäten.

Am 1. August wurde das erste Zimmer der Pflege-Wohngemeinschaft bezogen; Mitte September waren alle drei 3 Zimmer vermietet. Die Mitglieder der Wohngemeinschaft haben untereinander und mit der Genossenschaft einen Vertrag geschlossen, der ...

- die wichtigsten Dinge des Zusammenwirkens untereinander und mit der Hausgemeinschaft des Generationenhofs regelt,
- verschiedene organisatorische, rechtliche und finanzielle Grundlagen definiert
- und insbesondere den Umgang mit Pflegebedürftigkeit und die gemeinsame Beauftragung von Pflegedienstleistungen definiert.

Die Vermarktung der beiden zu Beginn des Geschäftsjahres noch nicht vergebenen Wohnungen erwies sich als unerwartet schwierig. Erst zum 1. November 2010 konnte die größere der beiden noch freien Wohnungen vergeben werden. Zum Ende des Geschäftsjahres 2010 waren somit für 18 der 19 vermietbaren Einheiten vollständige Nutzungsverträge abgeschlossen.

Die ersten Monate des Wohnens in der Haardtstraße waren für die Bewohner von widrigen Umständen geprägt:

- Der harte und lange Winter verzögerte den Abschluss der Bauarbeiten.
- Der Weg zum Haus und durch die Laubgänge und Treppenhäuser war von Schmutz und Baustellenatmosphäre geprägt.
- Erst viele Wochen nach dem Bezug der ersten Wohnungen stand ein zuverlässig funktionierender Aufzug zur Verfügung.
- Im April wurde endlich das Baugerüst abgebaut und die Tiefgarage konnte in Betrieb genommen werden.
- Erst im Juli beendeten die letzten Handwerker ihre Arbeiten.

• ... das Gemeinschaftsleben im Wohnprojekt etabliert

Die Umstände taten der Stimmung der Bewohner jedoch offensichtlich keinen Abbruch. Das Wohnen in der Gemeinschaft erwies sich von Anfang an als überraschend erfreulich und problemlos. Die Mitglieder zeigten sich ausgesprochen tolerant, engagiert und verantwortungsbewusst. Nach Ablauf des ersten Jahres zeugen vielfältige Aktivitäten und Ergebnisse vom lebendigen Gemeinschaftsgeist der Bewohnergruppe:

- Die Außenanlagen und Gemeinschaftsflächen sind in einem bestens gepflegten und liebevoll ausgestatteten Zustand.
- Aus kleinen Initiativen einzelner Mitglieder sind regelmäßige Termine entstanden: Sonntags-

brunch, Französisch-Konversation, Gymnastik, Spieleabend, Meditationsgruppe

- Die ganz praktischen Seiten des Lebens in Gemeinschaft werden intensiv genutzt: Kaffeetafeln, Waschmaschinen, Zeitungen/Zeitschriften usw. werden gemeinsam benutzt bzw. geteilt.
- Seit 20. Juli ist ein semi-professionelles AutoTeilen-System in Betrieb.
- Die Mitglieder haben eine Vielzahl von Gemeinschaftsaufgaben übernommen; damit kultiviert die Gruppe das Verantwortlichkeitsgefühl und spart zudem die Kosten ein, die durch eine Vergabe an Dienstleister entstehen würden. Zu diesen Aufgaben gehören u.a. die folgenden: Pflege der Außenanlagen, regelmäßige (Grund-)Reinigung der Gemeinschaftsräume und -flächen, Betreuung der Heizungs- und Aufzugsanlage, Hausmeisterei, Hausverwaltung und Nebenkostenabrechnung.

Der Gemeinschaftsgeist zeigt sich nicht nur im Teilen der materiellen Dinge. Mindestens ebenso wichtig sind die zahlreichen Aktivitäten im sozialen Miteinander der Gruppe:

- Der Gang zum Briefkasten kann schon mal eine halbe Stunde dauern, weil man unterwegs so viele liebe Menschen trifft, mit denen man sich wenigstens kurz austauschen möchte.
- Immer wieder ergreifen einzelne Mitglieder die Initiative und machen Programm für ihre MitbewohnerInnen: Sie laden zur Weinprobe oder zum Tanzabend im Gemeinschaftsraum ein, sie halten Referate oder veranstalten einen Filmabend.
- "Normale" gemeinsame Freizeitaktivitäten im Haus sind da schon fast nicht mehr erwähnenswert: Die BewohnerInnen laden sich gegenseitig zum Essen ein, feiern ihre Geburtstage im Gemeinschaftsraum, spielen zusammen Schach oder Boule oder sitzen an lauen Sommerabenden bei einer Flasche Wein im Hof oder auf der Terrasse zusammen ...
- Auch Unternehmungen außerhalb der Mauern des Generationenhof finden oft gemeinsam statt. Das reicht von Ausgehen/Kultur über Sport/Erholung bis zu Ausflügen und sogar Urlaubsreisen.
- Zu verschiedenen Fragestellungen des sozialen Miteinander haben sich in der Wohngruppe temporäre bzw. dauernde Arbeitsteams gebildet, die sich u.a. mit diesen Themen befassen: Kommunikation + Konflikt, Jahresplan der "großen" Gemeinschaftsaktivitäten, Pflege-Wohngemeinschaft, Spiritualität.
- Besonders erwähnenswert ist, dass nicht nur die heiteren und vergnüglichen Seiten des Lebens geteilt werden. Auch schwere und schwierige Themen können im Wohnprojekt Raum und Platz finden. Krisen, Leid und Trauer als Bestandteile der menschlichen Existenz brauchen nicht verdrängt oder verleugnet zu werden. Mit der Begleitung des Todesfalles des LAWOGÉ-Aufsichtsratsvorsitzenden Dr. Werner Thorwart hat die Gruppe in dieser Hinsicht bereits unfreiwillig ihre erste große Bewährungsprobe bestanden.

Die Entstehung des wirksamen Gemeinschaftsgeists ist dabei weniger absichtsvollen Planungen oder ausdrücklichen Vereinbarungen zu verdanken, sondern eher den grundlegenden persönlichen Haltungen und Überzeugungen der Mitglieder:

- Menschen, die in einem Gemeinschaftsprojekt mitwirken wollen, bringen naturgemäß schon eine gehörige Portion Vertrauen, Offenheit, Toleranz, Einsatzfreude und visionäres Denken mit. Das trifft zweifellos auch auf die Gruppe des Generationenhof Landau zu.
- In den jahrelangen Vorbereitungen und Planungen für das Projekt hat die Gruppe zahlreiche Krisen durchstehen und schwierige Entscheidungen treffen müssen. Das hat das gegenseitige Vertrauen und die Fähigkeiten zur Lösung von Konflikten und zur Findung gemeinsam getragener Lösungen maßgeblich befördert.
- Viele Mitglieder der LAWOGÉ betrachten das gemeinschaftliche Wohnen ausdrücklich als soziales und kommunikatives Lernfeld. Sie freuen sich über die schöne und bereichernde Seite des Zusammenlebens, wissen aber auch um die schwierige und konfliktträchtige Seite. Sie unterliegen nicht der Illusion, dass ein Gemeinschaftswohnprojekt kontinuierliche Idylle und Harmonie bedeuten müsse. Sie sind bereit, sich offen den entstehenden Problemen und Konflikten zu stellen und auch diese Seite der Medaille als Herausforderung und Chance zur persönlichen/menschlichen/sozialen Weiterentwicklung zu begreifen.

Der Generationenhof Landau verfügt über ganz wenige ausformulierte Regeln des Zusammenwohnens. Allerdings gibt es ungeschriebene Gesetze, die auf breiter Basis von der Gruppe getragen werden und die entsprechend große Wirkung auf das Alltagshandeln und auf die inhaltlichen Arbeiten und Diskussionen/Beschlüsse haben:

- Jedes Mitglied entscheidet selbst, wie stark es sich engagieren/einbringen will. Die Übernahme von Gemeinschaftsaufgaben ist freiwillig; niemand ist zu etwas verpflichtet.
- Eine offene Gesprächskultur ist erwünscht; mensch darf Fehler und Schwächen zugeben; Kritik und Rückmeldungen sind willkommen; Konflikte sollen angesprochen und besprochen werden.
- Alle wissen, dass die Pole "Gemeinschaft/Engagement" und "Privatheit/Rückzug" ein grundlegendes Spannungsfeld des Projekts sind. Es gilt immer wieder, neu für sich die richtige Balance

zu finden und die jeweilige Position der anderen in diesem Spannungsfeld zu respektieren. Das Gleiche trifft auf den Umgang mit dem Spannungsfeld "Wohnprojekt- bzw. gruppeninterne Aktivitäten" vs. "Wirkung nach außen / Öffentlichkeitsarbeit" zu.

- ... nach außen gewirkt

Triebfedern für Aktivitäten mit Wirkung nach außen waren im Jahr 2010 besonders diese Motive:

- weitere Mitwirkende für Haus 2 gewinnen
- die Freude teilen (und auch ein wenig mit Stolz verkünden), dass die Gruppe es geschafft hat: Das erste genossenschaftliche Gemeinschaftswohnprojekt in Rheinland-Pfalz ist in Betrieb!
- über die Grenzen der Bewohnergruppe hinaus gemeinschaftliche Aktivitäten in Quartier und Stadt initiieren

Die wichtigsten Ereignisse mit Außenwirkung waren:

- 18. - 28. Feb. Im Rahmen der landesweiten "Aktionswoche Wohnen" fanden vier Veranstaltungen im Generationenhof Landau statt.
- 27. März Flohmarkt
- 27. Aug. feierliche Eröffnung des Wohnprojekts mit Sozialministerin Malu Dreyer und Oberbürgermeister Hans-Dieter Schlimmer
- 24. Okt. Konzert mit 4-jazz
- 20. Nov. Die LAWOGÉ stellt ihr Wohnprojekt in Strasbourg auf dem nationalen Treffen der französischen Gemeinschaftswohn-Initiativen vor.

Und natürlich fanden weiterhin statt:

- regelmäßige Infoabende und Stammtische (mindestens zwei Termine pro Monat)
- eine ganze Reihe spezieller Veranstaltungen für Besuchergruppen, die sich gezielt für das Projekt interessierten und durch die Wohnanlage geführt wurden
- Projektvorstellungen außerhalb (im Rahmen von Fremdveranstaltungen, Treffen und Tagungen)

- ... den Bau von Haus 2 begonnen

Die Vermarktung der Wohnungen für Haus 2 verlief phasenweise schleppend, erlebte jedoch ab dem Frühsommer 2010 einen kräftigen Schub. Anfang Juli waren bereits 13 der 19 Wohnungen verbindlich vergeben – davon zwei an junge Familien, so dass sich die Genossenschaft in der Lage sah, die endgültige Investitionsentscheidung für den Bau von Haus 2 zu treffen.

- 26. Juli Beschluss der Mitgliederversammlung über den Bau von Haus 2
- 22. Okt. Darlehensvertrag mit der Sparkasse SÜW zur Finanzierung des Bauvorhabens abgeschlossen
- 26. Nov. Kauf des Grundstücks Haardtstraße 7B beurkundet
- 13. Dez. Baubeginn Haus 2
- 31. Dez. Alle bis auf zwei Wohnungen sind vergeben.

- ... den Aufsichtsrat neu konstituiert

Durch das Ausscheiden des Aufsichtsratsmitglieds Udo Brunner war der Aufsichtsrat ab 1. Januar unterbesetzt. Die Mitgliederversammlung vom 17. Mai wählte Jürgen Hölz als Nachfolger. Jürgen Hölz bringt als Vorstand der Hochtaunus Baugenossenschaft eG sowie ehemaliger Leiter des Fachbereichs Stadtplanung der Stadt Bad Homburg wertvolle Kompetenzen und Erfahrungen in das Gremium ein.

Ein schmerzhaftes Ereignis überschattete den Herbst des Jahres. Dr. Werner Thorwart, Gründungsmitglied der Baugruppe und Vorsitzender des LAWOGÉ-Aufsichtsrats verstarb unerwartet im Oktober. Bereits zum zweiten Mal in der Geschichte der LAWOGÉ war somit eine Unterbesetzung des Aufsichtsrats entstanden.

Um zukünftig Konflikte mit Gesetz und Satzung zu vermeiden, hat die Genossenschaft die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder von den vorgeschriebenen drei auf vier erhöht. Die Mitgliederversammlung vom 13. Dezember hat diese Änderung beschlossen und zwei neue Mitglieder in den Aufsichtsrat gewählt.

Rolf Wambsganß und Jürgen Mehlem komplettieren seither das Gremium. Neben ihren persönlichen Fähigkeiten bringen sie durch ihren beruflichen Hintergrund aus dem Bankwesen fundierte fachliche Kenntnisse ein und verstärken so die Kompetenzen des Aufsichtsrats im Bereich Wirtschaft und Finanzen.

Der Aufsichtsrat hat sich am 13. Dezember neu konstituiert und Jürgen Hölz zu seinem Vorsitzenden gewählt. Stellvertretende Vorsitzende bleibt Sigrid Geschke.

- ... die Geschäfte der PlaGe Generationenhof Landau übernommen

Die Planungsgemeinschaft Generationenhof Landau GbR (PlaGe) hat die geschäftliche Seite der Planung und Vermarktung von Haus 2 abgewickelt. Mit der Entscheidung der LAWOGÉ, die Investition für den Bau von Haus 2 zu tätigen, waren die Voraussetzungen gegeben, dass die Geschäfte der PlaGe wie vorgesehen auf die Genossenschaft übertragen werden konnten.

Mit Wirkung zum neuen Geschäftsjahr 2011 übernimmt die LAWOGÉ alle Verträge, Aufwände und Verbindlichkeiten der PlaGe für Haus 2. Die Verträge mit den Planern und Beratern sind bereits übergeben. Der Vertrag über die wirtschaftliche Überleitung wird nach Feststellung der Jahresabschlüsse 2010 erfolgen. Im Anschluss soll die PlaGe aufgelöst werden.

Mitgliederversammlungen

Im Jahr 2010 fanden insgesamt drei Mitgliederversammlungen der LAWOGÉ statt:

- **17. Mai 2010**

Die Mitgliederversammlung vom 17. Mai 2010 hat folgende Beschlüsse gefasst:

- Die Amtszeit nachrückender Aufsichtsratsmitglieder beträgt drei Jahre.
- Jürgen Hölz wird als Mitglied des Aufsichtsrats gewählt.

- **26. Juli 2010 ("Jahreshauptversammlung")**

Die Mitgliederversammlung vom 26. Juli 2010 hat folgende Beschlüsse gefasst:

- Der Jahresabschluss 2009 wird festgestellt.
- Der Jahresfehlbetrag wird auf neue Rechnung vorgetragen.
- Vorstand und Aufsichtsrat werden für den Berichtszeitraum 2009 entlastet.
- Die "Systematik der Berechnung der Nutzungsgebühr" wird geändert, einschließlich der Zusammenlegung der Bau- und Finanzierungskosten von Haus 1 und Haus 2
- Die Investitionsentscheidung für den Bau von Haus 2 des Generationenhof Landau wird getroffen.

- **13. Dezember 2010**

Die Mitgliederversammlung vom 13. Dezember 2010 hat folgende Beschlüsse gefasst:

- Die Mitgliederzahl des Aufsichtsrats wird auf vier erhöht.
- Rolf Wambsgaß und Jürgen Mehlem werden als Mitglieder des Aufsichtsrats gewählt.
- Für die Häuser 1 und 2 des Generationenhof Landau soll ein gemeinsamer Wohngruppenbeirat gebildet werden.
- Die Grundsätze der Wohnungsvergabe werden verabschiedet.
- Die "Systematik der Berechnung der Nutzungsgebühr" wird erneut geändert, um sie den veränderten Rahmenbedingungen auf der Finanzierungsseite anzupassen.

Tätigkeiten des Vorstands

Der Vorstand der LAWOGÉ war im Jahr 2010 hauptsächlich mit folgenden Tätigkeiten befasst:

- **Bauvorhaben Generationenhof Landau:**
 - Restliche Abwicklung des Bauvorhabens "Generationenhof Landau – Haus 1" mit allen Aufgaben, die in die Verantwortung des Bauherrn fallen
 - Vorbereitungen des Bauvorhabens "Generationenhof Landau – Haus 2": Verhandlungen mit Behörden und Kreditinstituten sowie Abschluss von Verträgen (Grundstückskauf, Baugenehmigung, Darlehensvertrag usw.)
- **Wohnungsbewirtschaftung, Verwaltung und interne Strukturen:**
 - Abläufe innerhalb der Genossenschaft etablieren und überwachen: Posteingangsbearbeitung, Rechnungsbearbeitung, Zahlungsabwicklung, Vollmachten ...
 - Abläufe mit externen Partnern (Buchhaltung/Steuerberatung) etablieren und überwachen
 - Mitgliederverwaltung und Vertragserstellungen standardisieren (Beitritte, Geschäftsanteile, Nutzungsverträge, Darlehensverträge usw.)

- **Konzeptionelle Arbeiten:**
 - Der Vorstand hat aktiv an den inhaltlichen Schwerpunkten des Jahres 2010 mitgearbeitet.
 - Die Mitglieder des Vorstands waren in allen wichtigen Gremien und Arbeitsgruppen vertreten.
- **Zusammenarbeit mit der Planungsgemeinschaft Generationenhof Landau GbR:**
 - Gemeinsam mit der Planungsgemeinschaft Generationenhof Landau GbR (PlaGe) hat der Vorstand das Bauvorhaben "Generationenhof Landau – Haus 2" weiter entwickelt und abgestimmt.
 - Nach der im Juli gefallenen Entscheidung über den Bau von Haus 2 begann der Vorstand mit den Vorbereitungen für die rechtliche und wirtschaftliche Überleitung der PlaGe-Geschäfte auf die LAWOGÉ.
- **Die LAWOGÉ nach außen vertreten:**
 - Kontakte zu Verwaltung, Politik, Organisationen und Verbänden pflegen
 - Den Genossenschaftsgedanken und die Idee des Gemeinschaftlichen Wohnens in der Öffentlichkeit vertreten
(Die Vorstandsmitglieder sind in verschiedenen einschlägigen Gremien und Verbänden aktiv – u.a. als Mitglieder des Delegiertenrates der „Landesarbeitsgemeinschaft Gemeinschaftliches Wohnen Rheinland-Pfalz“ – und nahmen regelmäßig an Fachtagungen und ähnlichen Veranstaltungen teil.)

Alle Vorstandstätigkeiten erfolgten ehrenamtlich und ohne Bezahlung.

Zusammenarbeit mit den Organen der Genossenschaft

Aufsichtsrat

Mit dem Aufsichtsrat gab es eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Der Aufsichtsrat war über alle wichtigen Aktivitäten des Vorstands informiert; Vertreter des Aufsichtsrats waren an den maßgeblichen Überlegungen, Planungen und Diskussionen des Vorstands beteiligt. Die gemeinsame Arbeit hatte überwiegend vorbereitenden Charakter und fand hauptsächlich im Rahmen der informellen LK-Treffen statt (-> siehe unten).

Mitgliederversammlung

Der Arbeitsstil der LAWOGÉ ist nach wie vor geprägt von einer starken Einbeziehung aller Mitglieder. Alle wichtigen Diskussionen werden im Wohngruppenbeirat geführt. Die Aktivitäten der Mitgliederversammlung beschränken sich auf grundlegende bzw. weitreichende Entscheidungen sowie auf Belange, die nach Gesetz und Satzung von diesem Organ zu beschließen sind.

Im Jahr 2010 gab es eine ganze Reihe entsprechender Beschlüsse zu fassen. Deshalb haben in diesem Jahr auch drei Mitgliederversammlungen stattgefunden.

- 17. Mai Aufsichtsratswahl u.a.
- 26. Juli Jahreshauptversammlung u.a.
- 13. Dez. Aufsichtsratswahl u.a.

Wegen der Details sei auf den oben stehenden Abschnitt "Mitgliederversammlungen" verwiesen.

Wohngruppenbeirat (WGB)

Der WGB tagt regelmäßig alle zwei Wochen. Die Sitzungen sind Vollversammlungen aller jetzigen und künftigen BewohnerInnen des Generationenhof Landau; im Durchschnitt nehmen etwa 20 Personen daran teil.

Die Schwerpunkte der Themen und Inhalte, die im Wohngruppenbeirat behandelt wurden, haben sich im Laufe des Jahres 2010 mehrfach verlagert:

- In den ersten Monaten standen Fragen der Baufertigstellung von Haus 1, Nacharbeiten, Mängelbeseitigung usw. gleichberechtigt neben Themen des gemeinschaftlichen Wohnens und der Organisation der alltäglichen Abläufe in der Wohnanlage.
- Mitte des Jahres traten Aspekte der Gestaltung der Außen- und Gemeinschaftsflächen verstärkt in den Blickwinkel.
- Parallel lief die Vermarktung der freien Wohnungen von Haus 2 weiter; der beträchtliche Zulauf an InteressentInnen erforderte eine intensivere Befassung mit den Vorgehensweisen zur Betreuung und Auswahl von BewerberInnen und zur Aufnahme und Integration neuer Mitglieder in die Gruppe.

- Im letzten Drittel des Jahres standen zunehmend Themen zu Planung und Bau von Haus 2 auf der Tagesordnung.

In der Regel hat der WGB die Entscheidungen einstimmig bzw. mit wenigen Gegenstimmen getroffen. Laut Satzung haben die Beschlüsse des WGB gegenüber dem Vorstand den Charakter einer Empfehlung; gleichwohl ist der Vorstand stets und ausnahmslos den Beschlüssen des Beirats gefolgt und hat diese ausgeführt bzw. umgesetzt.

Informelle Gremien: Bau-Koordination, Arbeitsgruppen und Lenkungsreis

- **Bau-Koordination (BauKo):** Die regelmäßige Abstimmung in Baufragen fand im Rahmen der sogenannten BauKo-Sitzungen statt. Sechs VertreterInnen der Baugruppe (incl. einem Vorstandsmitglied) trafen sich ca. einmal monatlich mit den Architekten und der Bauleitung – sowie ggfs. mit weiteren Planern/Beratern, um die anstehenden Fragen zu besprechen. Im Jahr 2010 erlebte die BauKo einen allmählichen Übergang der Befassungsgegenstände von Haus 1 auf Haus 2. Eine Umbesetzung des Gremiums zugunsten der künftigen Haus-2-BewohnerInnen trug diesem Umstand Rechnung.
- **Arbeitsgruppen (AG):** Strukturen und Arbeitsweise der Arbeitsgruppen haben sich pragmatisch an die Fähigkeiten und Interessen der Mitglieder bzw. an die tatsächlichen Erfordernisse der Alltagsorganisation angepasst. Temporäre Teams nahmen sich gezielt einzelnen Aufgaben oder Themen an. Kontinuierlich aktive Gruppen gab es in diesen Bereichen:
 - Neuaufnahmen (Information, Betreuung und Aufnahme von InteressentInnen)
 - Pflege (Betreuung der Pflege-Wohngemeinschaft, Abstimmung mit der Sozialstation und den Angehörigen der WG-BewohnerInnen)
 - Gebäude und Technik (Nacharbeiten und Mängelbeseitigung, Wartung und Instandhaltung)
 - Außenanlagen (Gestaltung und Bepflanzung der Außenanlagen; Pflege von Garten, Rasen, Bäumen usw.)
- **Lenkungsreis (LK):** Der Lenkungsreis bestand im Vorjahr aus vier Personen aus den Reihen des Vorstands und des Aufsichtsrats – ausnahmslos bereits in Haus 1 wohnende Mitglieder. Um dort weiterhin alle Mitgliedergruppen repräsentativ vertreten zu haben, hat das Gremium seine Erweiterung beschlossen: Alle Mitglieder von Aufsichtsrat und Vorstand sind ständige Vertreter im LK; weitere Mitglieder werden nach Bedarf hinzugezogen. Als weitere Mitglieder waren zuletzt berufen: Eric Jetter als Vertreter der jungen Familien und Walter Appel als Vertreter der BauKo (beide Haus-2-Mitglieder).
Der LK tagt ca. einmal monatlich. Die Arbeitsweise war ausgesprochen konstruktiv und die Ergebnisse sehr zufriedenstellend. Die Vorbesprechung von besonders komplexen Fragen im kleinen Kreis hat sich sehr bewährt. Die Vorschläge und Entscheidungsvorlagen, die aus dem LK an den Vorstand herangetragen bzw. dem WGB vorgelegt worden waren, stießen fast ausnahmslos auf Akzeptanz bzw. breite Zustimmung.

Durch die intensive Mitarbeit vieler Mitglieder in den verschiedenen Gremien, Teams und Organen hat die LAWOGÉ erreicht, ...

- dass alle Mitglieder an den Entscheidungsfindungen mitwirken können,
- dass nahezu alle Entscheidungen einstimmig bzw. mit großen Mehrheiten getroffen werden
- und dass die Maßnahmen des Vorstands stets im Einklang mit den Zielen und Wünschen der Bewohner stehen.

Wirtschaftliche Lage

Alle Mitglieder der LAWOGÉ, die eine Wohnung im Generationenhof Landau nutzen bzw. nutzen wollen, haben sich verpflichtet, der Genossenschaft mit weiteren Geschäftsanteilen beizutreten. Die Höhe dieser Beteiligung beträgt 25 % der voraussichtlichen Gestehungskosten der entsprechenden Wohnung. Im Laufe des Jahres 2010 haben die Mitglieder die Anzahl dieser Anteile mehr als verdoppelt; zum 31.12.2010 ...

- beträgt das aus diesen Anteilen bestehende Geschäftsguthaben der LAWOGÉ eG insgesamt fast 1,7 Mio. Euro.
- und es waren ca. drei Viertel dieser Geschäftsanteile eingezahlt.

Das zweite volle Geschäftsjahr (= Kalenderjahr) der LAWOGÉ war geprägt von den folgenden wirtschaftlichen Hauptaktivitäten:

- Abschluss der Baumaßnahme "Generationenhof Landau – Haus 1"
- Wohnungswirtschaftlicher Betrieb von Haus 1
- Vorbereitung der Baumaßnahme "Generationenhof Landau – Haus 2"

Bilanz

Die Bilanzsumme beträgt 4.852.115,80 €. Die folgende Tabelle zeigt die bedeutendsten Positionen der Bilanz in vereinfachter Darstellung (alle Angaben in Tausend-Euro, jeweils gerundet auf 5.000 €):

Aktiva		Passiva	
Anlagevermögen: Grundstück	4.215 T€	Eigenkapital: eingezahlte Geschäftsanteile	1255 T€
Anlagevermögen: andere Anlagen	55 T€	Eigenkapital: Rücklage (Eintrittsgelder)	40 T€
Anlagevermögen: Anlagen im Bau	445 T€	Eigenkapital: Verlustvortrag	- 110 T€
Umlaufvermögen: Bankguthaben	135 T€	Jahresfehlbetrag (Verlust aus GuV-Rechnung)	- 50 T€
		<i>Eigenkapital: Summe</i>	<i>1.135 T€</i>
		Rückstellungen	10 T€
		Verbindlichkeiten: Bank	1.995 T€
		Verbindlichkeiten: Lieferanten	65 T€
		Verbindlichkeiten: sonstige (u.a. Mitglieder Darlehen)	1.645 T€
	4.850 T€		4.850 T€

Eigenkapital

Laut Satzung beträgt das Mindestkapital der Genossenschaft 20 % des bilanzierten Anlagevermögens, somit ca. 945 T€. Mit dem tatsächlich bilanzierten Eigenkapital von 1.135 T€ ist das erforderliche Mindestkapital erreicht.

Ergebnis

Grundstücksaufwendungen, Abschreibungen, betriebliche Aufwendungen und beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf gut 80 T€. Dazu kamen Zinsen für die aufgenommenen Darlehen in Höhe von über 120 T€.

Dem gegenüber stehen hauptsächlich die Grundstückserträge in Höhe von 135 T€. Dazu kommen noch 15 T€ außerordentlicher Ertrag durch die Übernahme der Geschäfte der Planungsgemeinschaft.

Die Gewinn- und Verlustrechnung weist also einen Jahresfehlbetrag von knapp 50 T€ aus.

Gesamteinschätzung und Risiken

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geordnet:

- Ihren Zahlungsverpflichtungen ist die Genossenschaft im Jahr 2010 stets termingerecht nachgekommen.
- Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.
- Der Fehlbetrag aus der Gewinn- und Verlustrechnung war in dieser Höhe zu erwarten und gibt keinen Anlass zur Besorgnis.

Die Risiken sind überschaubar:

- Der Bau von Haus 1 des Generationenhof Landau ist abgeschlossen. Die vorliegenden Daten zu den entstandenen Kosten weisen aus, dass der geplante Kostenrahmen eingehalten wurde bzw. nur leicht überschritten wurde.
- Einige große Gewerke für den Bau von Haus 2 des Generationenhof Landau sind bereits vergeben bzw. es liegen verbindliche/gültige Angebote vor: Rohbau, Heizung/Lüftung/Sanitär, Elektro. Dank der Vereinbarung von Pauschalpreisen sind hier keine nennenswerten Preissteigerungen zu erwarten. Zusammen mit Honoraren und ähnlichen Positionen ist somit bereits ca. die Hälfte der zu erwartenden Kosten sehr verlässlich einschätzbar.
- Im übrigen sind derzeit keine weiteren Risiken erkennbar, die die finanziellen oder wirtschaftlichen Verhältnisse der LAWOG in nennenswertem Ausmaß beeinträchtigen könnten.

Gesetzliche Pflichtprüfung gemäß § 53 GenG

Im November 2010 fand die erste gesetzliche Pflichtprüfung der LAWOGÉ gemäß § 53 Abs. 1 Genossenschaftsgesetz statt. Der Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V. (PkmG) hat das Rumpfgeschäftsjahr 2008 und das Geschäftsjahr 2009 geprüft

Der Prüfungsauftrag gemäß GenG erstreckt sich auf die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dabei werden die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft einschließlich der Führung der Mitgliederliste sowie die Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Vorschriften und ggf. der sie ergänzenden Bestimmungen der Satzung geprüft.

Die Prüfung verlief für die LAWOGÉ insgesamt sehr erfreulich. Einige Zitate aus dem Prüfungsbericht mögen das verdeutlichen:

- "Nach dem Ergebnis unserer Prüfung ist der Vorstand seinen gesetzlich und satzungsmäßig sowie gemäß Geschäftsordnung bestehenden Verpflichtungen weitestgehend nachgekommen."
- Der Aufsichtsrat hat die ihm gemäß GenG, Allgemeiner Geschäftsordnung und Satzung obliegenden Verpflichtungen erfüllt und die ihm zustehenden Rechte wahrgenommen.
- "Die Versammlungen wurden form- und fristgerecht einberufen, die Tagesordnungen wurden ordnungsgemäß behandelt und die Protokolle satzungsgerecht unterschrieben."
- "Die Mitgliederliste gemäß § 30 GenG enthält die erforderlichen Angaben und ist zeitnah geführt."
- "Die Vermögenslage der Genossenschaft ist ausgeglichen."
- "Die Zahlungsfähigkeit der Genossenschaft war im Berichtszeitraum gegeben."
- "Die wirtschaftlichen Verhältnisse stellen sich ... geordnet dar."
- "... die Genossenschaft (verfügt) über ein zweckorientiertes, der Größe und des Geschäftsumfanges nach angemessenes Kontrollsystem (IKS) ..."

Das Fazit des Prüfungsberichts lautet denn auch: "Vorstand und Aufsichtsrat sind den ihnen nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnungen obliegenden Verpflichtungen mit ... Einschränkungen nachgekommen". Die Einschränkungen beziehen sich auf zwei Punkte:

- Die Jahresabschlüsse wurden verspätet aufgestellt und verspätet der Mitgliederversammlung zur Feststellung vorgelegt.
- Die erfolgte Offenlegung gemäß § 339 HGB für das Geschäftsjahr 2009 enthielt einen Formfehler.

Der Vorstand ist mit dem Ergebnis sehr zufrieden. Die gerügten Mängel beziehen sich auf Formfehler bzw. Nicht-Einhaltung von Fristen, berühren jedoch keine kritischen Bereiche der Genossenschaft. Dennoch wird der Vorstand geeignete Maßnahmen ergreifen, um die Missstände zu beheben.

Die Bilanzsumme der LAWOGÉ übersteigt zwei Millionen €; die Genossenschaft unterliegt deshalb gemäß (§ 53 Abs. 1 Satz 2 GenG) künftig einer jährlichen Pflichtprüfung.

Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2011 sieht der Vorstand besonders die folgenden Aufgaben und Ziele im Zentrum der LAWOGÉ-Aktivitäten:

- Den Bau von Haus 2 bis – fast – zur Bezugsfertigkeit vorantreiben.
- Die künftigen BewohnerInnen von Haus 2 bereits im Vorfeld des Einzugs möglichst gut in die bestehende Wohngruppe integrieren. Dies sehen wir als besondere Herausforderung, da eine ganze Reihe der künftigen MitbewohnerInnen derzeit noch weit entfernt lebt.
- Die aktuell noch freien – bzw. absehbar frei werdenden – zwei Wohnungen vermarkten.
- Die mittel- und langfristigen Risiken der Genossenschaft genauer identifizieren, analysieren und bewerten – insbesondere in Bezug auf die Gebäude und die wirtschaftlichen Strukturen der LAWOGÉ.

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresfehlbetrag von 49.013,54 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2010

Im Berichtszeitraum hat sich die Zusammensetzung des Aufsichtsrates mehrfach geändert:

- bisher: Dr. Werner Thorwart (Vorsitzender)
Sigrid Geschke (stv. Vorsitzende)
- am 17.05.2010: Jürgen Hölz neu gewählt
- am 14.10.2010: Dr. Werner Thorwart verstorben
- am 13.12.2010: Rolf Wambsgaß und Jürgen Mehlem neu gewählt

Am 13.12.2010 hat sich der Aufsichtsrat neu konstituiert:

- Vorsitzender: Jürgen Hölz
- stv. Vorsitzende: Sigrid Geschke

In der Wahrnehmung seiner satzungsgemäßen Aufgaben hat der Aufsichtsrat im vergangenen Jahr zusammen mit dem Vorstand im Lenkungskreis die Geschäfte des Vorstandes inhaltlich und formal begleitet. Insofern wurden die nach Satzung erforderlichen Sitzungen des Aufsichtsrates auf ein Minimum beschränkt. Diese fanden statt am 30.06.2010 und am 13.12.2010.

Die Arbeitsschwerpunkte lagen im Berichtszeitraum ...

- in der Schlussabwicklung des Baus von Haus 1 des Generationenhof Landau,
- dem Erwerb des Grundstücks für Haus 2,
- den Vorbereitungen für den Bau von Haus 2 und dessen Beginn,
- der Wohnungsvergabe,
- der Planung und Finanzierung des Gesamtvorhabens
- und nicht zuletzt in der ersten Prüfung der Genossenschaft.
- Darüber hinausgehend war die Besetzung des Aufsichtsrates selbst von Bedeutung.

Das Büro „Bilanz und Steuer AG“, Karlsruhe präsentierte in einer Sitzung der Lenkungsgruppe am 09.05.2011 den Entwurf zum Jahresabschluss 2010. Die Bilanzsumme zum 31.12.2010 beträgt € 4.852.115,80. Die Gewinn und Verlustrechnung weist einen Jahresfehlbetrag von € 49.013,54 aus.

Nach Prüfung empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung dem Jahresabschluss zuzustimmen und für ihn, den Geschäftsbericht des Vorstandes und für den Vorschlag des Vorstandes zur Ergebnisverwendung die Feststellung zu beschließen.

Der Aufsichtsrat bedankt sich für das ihm entgegengebrachte Vertrauen und bedankt sich gleichzeitig bei allen Mitgliedern, den Gremien und vor allem bei den Vorständen Gisela Wissing und Manfred Eberle für ihr großes Engagement und die geleistete Arbeit. Ohne dies würden wir heute nicht dort stehen, wo wir sind. Es ist nicht nur ein Aufatmen, es hat auch sehr viel Freude bereitet und so ist auch der Blick in die Zukunft zuversichtlich.

Ein Dank gilt auch den anderen Projektbeteiligten, den Büros, den ausführenden Firmen und beteiligten Behörden.

Nachrichtlich sei noch erwähnt, dass die Planungsgemeinschaft zum Jahresende die Arbeit eingestellt und die Überleitung in die Genossenschaft praktisch vollzogen hat.

„Bilanz und Steuer AG“, Karlsruhe hat den Entwurf zum Abschluss 2010 vorgelegt. Die Gesellschafterversammlung muss noch einen entsprechenden Beschluss fassen.

Anlagen zum Geschäftsbericht

- Jahresabschluss 2010 der LAWOG E G
- Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des PkmG für 2008/2009