

# Geschäftsbericht 2011

## 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
- Manfred Eberle

Aufsichtsrat:

- Jürgen Hölz (Vorsitzender)
- Sigrid Geschke (stv. Vorsitzende)
- Jürgen Mehlem
- Rolf Wambsganß

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

	31.12.2011	31.12.2010
Zahl der Mitglieder	51	44
Geschäftsanteile	20.047	16.802
davon Pflichtanteile	255	220
Geschäftsguthaben	2.004.700 €	1.680.200 €
Bilanzsumme	8.452.338 €	4.852.116 €
Haftungskapital	2.004.700 €	1.680.200 €

# Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2011

## Ziele, Aktivitäten und Ergebnisse der LAWOGÉ im Jahr 2011

### Meilensteine 2011

- 06. Juni 11 Generalversammlung / Jahreshauptversammlung der LAWOGÉ
- 29. Juli 11 Richtfest Haus 2
- Aug. 11 Alle Wohnungen im Neubau Haus 2 sind vergeben.
- 27. Dez. 11 Pflichtprüfung der LAWOGÉ nach Genossenschaftsgesetz abgeschlossen

### Die LAWOGÉ hat im Jahr 2011 ...

#### • ... die Vollbelegung des Generationenhof Landau erreicht

- Zum März 2011 waren alle Wohnungen in Haus 1 vermietet.
- Im August 2011 waren alle Wohnungen des im Bau befindlichen Haus 2 vergeben.

Die Ökumenische Sozialstation Landau hat leider ihren Mietvertrag zum 31. Oktober 2011 gekündigt. Aus organisatorischen Gründen hat sie ihren Büroraum/Treffpunkt in unserer Wohnanlage aufgeben müssen. Die LAWOGÉ konnte diese Nutzungseinheit jedoch recht rasch an eines ihrer Mitglieder vermieten.

#### • ... die Vision einer generationenübergreifenden Gemeinschaft realisiert

Die neuen Mitglieder von Haus 2 des Generationenhof Landau haben die Bewohnergruppe deutlich verjüngt. Mittlerweile gehören drei junge Familien mit Kindern zum Kreis der Mitglieder.

Die Gewinnung junger Familien ist der LAWOGÉ gelungen, weil sie bei Vermarktung und Vergabe konsequent auf diese Zielgruppe gesetzt hat. Außerdem hat sie das Preisgefüge der Wohnungen angepasst, so dass die Familienwohnungen auch finanziell attraktiver wurden.

Die Altersspanne der BewohnerInnen reicht derzeit von 0 bis 78 Jahren. Das Durchschnittsalter beträgt 55 Jahre. Die LAWOGÉ hat damit ihr erklärtes Ziel eines generationenübergreifenden Wohnprojekts erreicht.

#### • ... die laufenden Baumaßnahmen weiter geführt

- Der Bau von Haus 2 verlief weitgehend planmäßig. Zum Ende 2011 war die Fertigstellung so weit fortgeschritten, dass die Bezugsfertigkeit zum März/April 2012 sicher gestellt war.
- In Haus 1 waren immer noch eine Reihe von Nacharbeiten bzw. Mängelbeseitigungen zu erledigen.
- Die Planung des gemeinsamen Innenhofs der beiden Häuser wurde umgestaltet. Aus Kostengründen wurde zunächst eine in der Ausstattung deutlich reduzierte Minimalversion beauftragt.

#### • ... das Gemeinschaftsleben durch Rituale im Jahreslauf bewusst gestaltet

Das gemeinschaftliche Erleben von zyklisch wiederkehrenden Ereignissen hat einen einheitsstiftenden und einbindenden Charakter. Gemeinsame Planung und Durchführung von Aktivitäten fördern den Gruppenzusammenhalt. In diesem Sinne hat die Bewohnergruppe im Generationenhof eine Reihe von Gemeinschaftsaktivitäten im Jahreslauf etabliert:

- **Klausurtag:** In jeder Jahreshälfte veranstaltet die LAWOGÉ einen Klausurtag, zu dem alle Mitglieder eingeladen sind. Dort stehen Themen auf der Tagesordnung, die die ganze Gemeinschaft betreffen und die eine intensivere Befassung erfordern: grundsätzliche Gestaltung von Abläufen, Rollen, Aufgaben, Verantwortung und Zusammenarbeit; Gemeinschaftsgeist, Kommunikation, Verhalten und Emotionen innerhalb der Gruppe; Fragen der Strukturierung bzw. strategischen Ausrichtung/Weiterentwicklung bestimmter inhaltlicher Bereiche usw.
- **Putzfeste:** Jeweils im Frühjahr und im Herbst legt die Bewohnergruppe einen Samstag fest, an dem sich alle/viele zusammen an die Reinigung der Gemeinschaftsflächen in Haus und Hof machen und nach getaner Arbeit den frisch gewonnen Glanz beim gemeinsamen Essen und Trinken feiern.
- **Jahreshauptversammlung:** Im Juni findet die – in der Regel – wichtigste Mitgliederversammlung der Genossenschaft statt. Die Jahreshauptversammlung befindet über den Jahresabschluss, über Verwendung von Gewinn/Verlust und über die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat.
- **Sommerfest:** Neben den zahllosen kleineren, spontanen bzw. individuellen Feiern veranstaltet der Generationenhof im Sommer ein gemeinsames großes Fest für alle BewohnerInnen und deren Freunde, Bekannte und Verwandte.

- **Kulturveranstaltungen:** Übers Jahr verteilen sich mindestens zwei öffentliche Kulturveranstaltungen, drinnen oder draußen im Generationenhof: Konzert, Lesung, Ausstellung ...

- **... nach außen gewirkt**

Triebfedern für Aktivitäten mit Wirkung nach außen waren im Jahr 2011 besonders diese Motive:

- weitere MitwirkendeInnen für Haus 2 gewinnen
- die Freude teilen (und auch ein wenig mit Stolz verkünden), dass die Gruppe es geschafft hat, den Bau von Haus 2 in Angriff zu nehmen.

Die wichtigsten Ereignisse mit Außenwirkung waren:

- 14. Mai Flohmarkt mit Live-Musik, Kinderbetreuung usw.
- 29. - 31. Juli "Kunstvolles" Richtfest-Wochenende mit einer Ausstellung der (hauseigenen) Künstlergemeinschaft 4X7A
- 27. Nov. Adventskonzert mit der Jazz-Combo "night and day"

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)

- **... die Geschäfte der PlaGe Generationenhof Landau übernommen**

Die Planungsgemeinschaft Generationenhof Landau GbR (PlaGe) war eine der Vorgängerorganisationen der LAWOG. In der Rechtsform der PlaGe hat die Baugruppe die Bauvorhaben des Generationenhof Landau bis zum Kauf der Grundstücke vorangetrieben.

Wie vorgesehen hat die Genossenschaft danach die Geschäfte der PlaGe übernommen. Zum 1. Januar 2011 gingen alle verbliebenen Verträge, Aufwände und Verbindlichkeiten der PlaGe auf die LAWOG über. Die PlaGe hat sich am 06.06.2011 aufgelöst.

## Mitgliederversammlungen

Im Jahr 2011 fanden zwei Mitgliederversammlungen der LAWOG statt:

- **14. März 2011**

Die Mitgliederversammlung vom 14. März 2011 hat folgende Beschlüsse gefasst:

- Beschluss über den Prüfungsbericht 2008/2009
- Feststellung des geänderten Jahresabschlusses 2009

- **6. Juni 2011 ("Jahreshauptversammlung")**

Die Mitgliederversammlung vom 6. Juni 2011 hat folgende Beschlüsse gefasst:

- Der Jahresabschluss 2010 wird festgestellt.
- Der Jahresfehlbetrag wird auf neue Rechnung vorgetragen.
- Vorstand und Aufsichtsrat werden für den Berichtszeitraum 2010 entlastet.

## Wohnungsbewirtschaftung, Verwaltung und interne Strukturen

Erstmalig hat die LAWOG den kompletten Jahreszyklus der Wohnungsbewirtschaftung und -verwaltung durchlaufen:

- Die erste Nebenkostenabrechnung haben Mitglieder der Genossenschaft selbst durchgeführt.
- Die regelmäßige Wartung/Instandhaltung der Wohnanlage hat begonnen: Aufzug, Heizung, Tiefgaragentor, Dachbegrünung usw.

An den Bestandsgebäuden und Grundstücken der LAWOG sind keine nennenswerten Schäden aufgetreten.

Die übrigen Abläufe der (internen) Verwaltung und der Zusammenarbeit mit externen Partnern (Buchhaltung/Steuerberatung, Banken) sind etabliert und laufen mittlerweile sehr "rund".

## Tätigkeiten des Vorstands

Der Vorstand der LAWOG war im Jahr 2011 hauptsächlich mit den nachstehend aufgeführten Tätigkeiten befasst. Alle Vorstandstätigkeiten erfolgten ehrenamtlich und ohne Bezahlung.

## **Bauvorhaben Generationenhof Landau – Haus 2**

- Abwicklung des Bauvorhabens "Generationenhof Landau – Haus 2" mit allen Aufgaben, die in die Verantwortung des Bauherrn fallen: Werkverträge mit Bauunternehmen abschließen; Rechnungen und Zahlungen bearbeiten; Feinabstimmung mit Architekten, Fachingenieuren und Bauleitung; usw.
- Auch die Errichtung des zweiten Gebäudes des Generationenhof verlief weitgehend reibungslos. Unsere Bauleitung hat mit ihren Vergabevorschlägen für die einzelnen Gewerke eine glückliche Hand bewiesen. Es gab keine nennenswerten Pannen oder Probleme. Der Bauzeitenplan wurde zwar mehrfach angepasst und der kalte Winter hat zu Verzögerungen geführt. Doch es kam nicht zu einer Gefährdung des im Herbst vereinbarten Termins der Bezugsfertigstellung.
- Der Vorstand hatte in diesem Zusammenhang kaum Entscheidungen von größerer Tragweite zu treffen. Klärungsbedürftige Punkte wurden in den verschiedenen Gremien (insbesondere BauKo – siehe unten) besprochen, bei Bedarf von allen Mitgliedern gemeinsam in den Sitzungen des Wohngruppenbeirats entschieden und dann vom Vorstand umgesetzt. Erwähnenswert ist hier die Entscheidung, auf die etwas gestiegenen Baukosten mit einer geänderten Gestaltung und Ausführung der Außenanlagen zu reagieren.

## **Konzeptionelle Arbeiten**

Der Vorstand hat aktiv an den inhaltlichen Schwerpunkten des Jahres 2011 mitgearbeitet. Die Mitglieder des Vorstands waren in allen wichtigen Gremien und Arbeitsgruppen vertreten. Besondere konzeptionelle Arbeiten lagen in den Bereichen Risikomanagement und Verwaltungsabläufe an.

### **Risikoanalyse/Risikomanagement:**

Im Lenkungskreis hat sich die LAWOG mit Fragen des Risikomanagements befasst. Handlungsbedarf wurde in folgenden Punkten definiert:

- Gewährleistungen aus dem Bau von Haus 1: Es braucht ein System zur Überwachung der Fristabläufe.
- Haftung der Funktionäre mit ihrem Privatvermögen: Eine geeignete D&O-Versicherung ist abzuschließen.
- Mögliche Liquiditätsengpässe: Ein Kontokorrentkredit im sechsstelligen Bereich ist einzurichten.

Entsprechende Maßnahmen sind eingeführt bzw. eingeleitet.

### **(Mitglieder-)Verwaltung:**

- Die Abläufe der Rechnungsbearbeitung/Zahlungsabwicklung und der Mitgliederverwaltung wurden verfeinert.
- Anlässlich des Ausscheidens erster Mitglieder wurde eine Ablaufbeschreibung "Beendigung der Mitgliedschaft / Auseinandersetzung" erstellt.
- Das Verfahren zur Abrechnung der Betriebskosten hat der Vorstand gemäß der Empfehlung des Wohngruppenbeirats festgelegt.

## **Außenvertretung der LAWOG**

Der Vorstand hat die LAWOG 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.)

## **Zusammenarbeit mit und unter 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 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.

## Wohngruppenbeirat (WGB)

Auch im Jahr 2011 tagte der WGB regelmäßig montags alle zwei Wochen. Die Sitzungen sind Vollversammlungen aller jetzigen und künftigen BewohnerInnen des Generationenhof Landau. Bisher nehmen daran im Durchschnitt etwa 20 Personen teil. Im Lauf der zweiten Jahreshälfte und mit zunehmendem Baufortschritt von Haus 2 stieg die Zahl der TeilnehmerInnen an. Oft versammelten sich im Gemeinschaftsraum 25 Personen, manchmal sogar fast 30.

Auf Initiative einiger Mitglieder hat die LAWOGÉ die Abläufe und Aufgaben bei der Vorbereitung und Durchführung dieser Sitzungen festgelegt und verbessert. Zwei verantwortliche Teams kümmern sich nun um die wichtigsten Aufgaben:

- Das Protokoll-Team versorgt jede Sitzung zuverlässig mit einem Protokollanten.
- Das Moderatorenteam stellt für jede Sitzung zwei ModeratorInnen, die die Tagesordnung vorbereiten (Tagesordnungspunkte sammeln, Sitzung vorbereiten und strukturieren; Einladung versenden) und die Versammlung leiten.

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 (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 2011 hatte sich die BauKo nur noch am Rande mit Haus 1 (Mängelbeseitigungen, Nacharbeiten) zu befassen. Im Fokus stand der Bau von Haus 2: Vergabe der verschiedenen Gewerke, Entscheidungen bzw. Entscheidungsvorbereitungen zu Ausstattungs-/Ausführungs- und Kostenfragen usw.
- **Arbeitsgruppen/Aufgaben-Teams:** Strukturen und Arbeitsweise der Arbeitsgruppen und Teams passen sich pragmatisch an die tatsächlichen Erfordernisse des Wohnprojektbetriebs und an die jeweils vorhandenen Fähigkeiten und Interessen der Mitglieder an. Zusätzlich packen temporäre Teams gezielt einzelne Aufgaben oder Themen an. Kontinuierlich arbeitende Gruppen gab es 2011 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)
  - Büro (Einkauf/Bestellungen; Rechnungsbearbeitung/Zahlungsabwicklung; Kasse/Bankkonto; Posteingang/Ablage/Schriftverkehr usw.)
- **Lenkungskreis (LK):** Der Lenkungskreis besteht – unverändert – aus acht Personen. Dazu gehören die sechs Funktionäre (Vorstand und Aufsichtsrat) als ständige Mitglieder sowie Eric Jetter und Walter Appel als berufene Mitglieder. Kontinuität zeigt der LK auch in seiner konstruktiven Arbeitsweise und in den sehr zufriedenstellenden Ergebnissen seiner Sitzungen.
- **Klausurtag:** Mittlerweile veranstaltet die Bewohnergruppe regelmäßig zwei Klausurtag pro Jahr. Dort widmen wir uns in Ruhe solchen Themen/Fragen, die zwar für alle wichtig sind, aber den Rahmen des Wohngruppenbeirats sprengen würden. Die Klausurtag werden im Wechsel von Mitgliedern vorbereitet und moderiert bzw. durch externe ReferentInnen/ModeratorInnen begleitet. Die Einführung regelmäßiger Klausurtag hat sich bewährt; sie verliefen bisher in zugleich sehr (arbeits-)intensiver und vergnüglicher Weise. Auch der Wechsel zwischen interner und externer Moderation wird sehr geschätzt.
  - Im Klausurtag am 15. Januar hat sich die Bewohnergruppe u.a. mit diesen Themen befasst: Gebäudemanagement, interne Kommunikation – innerhalb und außerhalb der Gremien, Aufgabenverteilung, (Alters-)Struktur der Bewohnergruppe
  - Für den Klausurtag am 10. September konnte die LAWOGÉ Frau Doris Knaier (München) als Moderatorin gewinnen. Im Fokus standen unter anderem diese Fragen: "Was bedeutet für uns Gemeinschaft?", "Wie schaffen wir eine gelingende Integration der Bewohner von Haus 2?"

## Wirtschaftliche Lage

Mitglieder der LAWOGÉ, die eine Wohnung im Generationenhof Landau nutzen, verpflichten sich zum Beitritt mit weiteren Geschäftsanteilen. Die Höhe dieser Beteiligung beträgt 25 % der voraussichtlichen Gesteuerungskosten der entsprechenden Wohnung. Im Laufe des Jahres 2011 haben die Mitglieder weitere Anteile eingezahlt; zum 31.12.2011 ...

- beträgt das aus diesen Anteilen bestehende Geschäftsguthaben der LAWOGÉ eG insgesamt fast 2 Mio. Euro.
- Das laut Satzung und Beschlüssen erforderliche Geschäftsguthaben ist damit weitestgehend erreicht.

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

- Wohnungswirtschaftlicher Betrieb von Haus 1
- Durchführung des größten Teils der Baumaßnahme "Generationenhof Landau – Haus 2"

## Bilanz

Die Bilanzsumme beträgt 8.452.337,97 €. Die folgende Tabelle zeigt die bedeutendsten Positionen der Bilanz in vereinfachter Darstellung (alle Angaben in Tausend Euro):

<b>Aktiva</b>		<b>Passiva</b>	
Anlagevermögen: Grundstück	4.413 T€	Eigenkapital: eingezahlte Geschäftsanteile	1.945 T€
Anlagevermögen: andere Anlagen	81 T€	Eigenkapital: Rücklage (Eintrittsgelder)	51 T€
Anlagevermögen: Anlagen im Bau	2.720 T€	Eigenkapital: Verlustvortrag	- 157 T€
Umlaufvermögen: Bankguthaben usw.	1.238 T€	Jahresfehlbetrag (Verlust aus GuV-Rechnung)	- 79 T€
		<b>Eigenkapital: Summe</b>	<b>1.760 T€</b>
		Rückstellungen	13 T€
		Verbindlichkeiten: Bank	3.653 T€
		Verbindlichkeiten: Lieferanten	2 T€
		Verbindlichkeiten: sonstige (u.a. Mitglieder Darlehen)	3.020 T€

## Eigenkapital

Laut Satzung beträgt das Mindestkapital der Genossenschaft 20 % des bilanzierten Anlagevermögens, somit ca. 1,14 Mio. €. Mit dem tatsächlich bilanzierten Eigenkapital von 1,76 Mio. € ist das erforderliche Mindestkapital erreicht.

## Ergebnis

Grundstücksaufwendungen, Abschreibungen und betriebliche Aufwendungen beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf fast 100 T€. Dazu kamen Zinsen für die aufgenommenen Darlehen in Höhe von über 120 T€.

Dem gegenüber stehen Erträge – hauptsächlich die Grundstückserträge – in Höhe von ca. 140 T€. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresfehlbetrag von knapp 80 T€ aus.

## Gesamteinschätzung und Risiken

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geordnet:

- Ihren Zahlungsverpflichtungen ist die Genossenschaft im Jahr 2011 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 2 des Generationenhof Landau ist weitgehend abgeschlossen. Die vorliegenden Daten zu den entstandenen Kosten weisen aus, dass der geplante Kostenrahmen vermut-

lich nur leicht überschritten wird.

- Größere Belastungen aus der Gebäudeinstandhaltung sind in den nächsten Jahren nicht zu erwarten – zumal für viele Gewerke noch Gewährleistungsfristen laufen.
- Der mittlerweile über zwei ganze Jahre gelaufene Betrieb von Haus 1 zeigt, dass Bauausführung und technische Gebäudeausstattung von insgesamt solider Qualität sind. Schäden, Störungen und Ausfälle hielten sich bisher im üblichen Rahmen.
- Die Finanzierung der Bauprojekte steht ebenfalls auf einem soliden Fundament.

Im übrigen sind derzeit keine weiteren Risiken erkennbar, die die finanziellen oder wirtschaftlichen Verhältnisse der LAWOGÉ in nennenswertem Ausmaß beeinträchtigen könnten.

## **Gesetzliche Pflichtprüfung gemäß § 53 GenG**

Die Bilanzsumme der LAWOGÉ übersteigt zwei Millionen €; die Genossenschaft unterliegt deshalb gemäß (§ 53 Abs. 1 Satz 2 GenG) einer jährlichen Pflichtprüfung. Im Dezember 2011 fand die zweite gesetzliche Pflichtprüfung der LAWOGÉ gemäß § 53 Abs. 1 Genossenschaftsgesetz statt. Die Prüfung durch den PkmG (Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.) umfasste den Zeitraum vom November 2010 bis zum November 2011 mit dem Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2010.

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 – ja, sogar noch erfreulicher als im Vorjahr. Der Prüfungsverband hatte nichts zu bemängeln. Im zusammengefassten Prüfungsergebnis heißt es abschließend: "... Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG der LAWOGÉ eG, Landau, hat zu keinen Einschränkungen geführt."

## **Ausblick**

Durch den Bezug der Haus-2-Wohnungen verdoppelt sich im Jahr 2012 die Anzahl der Gebäude/Wohnungen und die Zahl der BewohnerInnen. Der Umfang der zu bewältigenden Aufgaben in der Bewirtschaftung wird entsprechend zunehmen. Dies gilt weniger für die Bereiche Verwaltung, Finanzierung usw., dafür um so mehr für das technische Gebäudemanagement.

Für das Geschäftsjahr 2012 sieht der Vorstand besonders die folgenden Aufgaben und Ziele im Zentrum der LAWOGÉ-Aktivitäten.

- Den Bau von Haus 2 und die gemeinschaftlichen Außenanlagen fertig stellen.
- Die Wartung, Instandhaltung und Pflege der Grundstücke, Gebäude und ihrer technischen Ausstattung weiterentwickeln. Einheitliche Vorgehensweisen und nachvollziehbare Vorgänge sollen das Gebäudemanagement für alle Beteiligten transparent machen und die Risiken für die LAWOGÉ verringern.
- Die Genossenschaft möglichst rasch in den wirtschaftlichen Regelbetrieb überführen (reine Wohnungsbewirtschaftung ohne Baumaßnahmen). Die LAWOGÉ strebt deshalb an, das Bauvorhaben Generationenhof Landau auch in wirtschaftlicher Hinsicht möglichst rasch abzuschließen (Kostenfeststellung und Ab- bzw. Berechnung der verschiedenen Finanzierungsbestandteile)
- Die Gremien und Organe der Genossenschaft bzw. der Bewohnergruppe an die veränderte Situation anpassen.
- Das Zusammenwirken von Haus 1 und Haus 2 und die gemeinsame Bewältigung der Aufgaben und Herausforderungen auf einen guten Weg für die Gemeinschaft bringen.

## **Vorschlag zur Ergebnisverwendung**

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresfehlbetrag von 79.224,17 € auf neue Rechnung vorzutragen.

# Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2011

## Besetzung des Aufsichtsrates 2011

- Jürgen Hölz (Vorsitzender)
- Sigrid Geschke (stv. Vorsitzende) bis 14.03.2011
- Jürgen Mehlem
- Rolf Wambsgaß

## Sitzungen

Satzungsgemäß hat der Aufsichtsrat im Berichtszeitraum am 02.02.2011 und am 01.12.2011 getagt.

## Mitgliederversammlungen

In den Mitgliederversammlungen am 14.03.2011 und am 06.06.2011 hat der Aufsichtsrat eine Stellungnahme zum Prüfungsbericht 2008/2009 abgegeben und über die Ergebnisse der Prüfung des Jahresabschlusses 2010 berichtet. Die Mitgliederversammlung am 06.06.2011 hat nach Feststellen des Jahresabschlusses den Aufsichtsrat für das Jahr 2010 entlastet.

## Lenkungskreis

Durch die regelmäßigen, monatlichen Sitzungen des Lenkungskreises (Aufsichtsrat, Vorstand und die Mitglieder Eric Jetter und Walter Appel) war eine enge und konstruktive Zusammenarbeit mit dem Vorstand gewährleistet. Hier wurden Ziele definiert, Strategien entwickelt, aktuelle Probleme erörtert und Lösungen erarbeitet, Entscheidungen vorbereitet.

Besonderes Augenmerk erhielten im Berichtszeitraum die Themen:

- Reaktion auf Vermerke aus der Prüfung 2008/2009
- Übergang der Geschäfte der PlaGe auf die Genossenschaft
- Haus 2 mit Baudurchführung, Kostenplanung und Belegungsmodalitäten
- Risikoanalyse:
  - Sicherstellung der Überwachung der Gewährleistung und deren Fristen
  - Gebäudemanagement
  - Versicherungsnotwendigkeiten
- Darlehensverträge (Überarbeitung bzw. Ergänzung durch Zusatzvereinbarungen)
- Vorbereitung der Prüfung 2010
- Planung und Bebauung in der Nachbarschaft
- Öffentlichkeitsarbeit

## Jahresabschluss, Ergebnisverwendung, Geschäftsbericht

Frau Hanauer von der Bilanz und Steuer AG, Karlsruhe präsentierte in der Sitzung des Lenkungskreises am 29.05.2012 den Entwurf zum Jahresabschluss 2011 der LAWOGÉ. Die Bilanzsumme zum 31.12.2011 beträgt 8.452.337,97 €. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresfehlbetrag von 79.224,17 € aus.

Nach Prüfung empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung dem Jahresabschluss zuzustimmen und für ihn sowie den Geschäftsbericht des Vorstandes und 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.

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

## Anlagen zum Geschäftsbericht

- Jahresabschluss 2011 der LAWOGÉ eG
- Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des PkmG für 2008/2009