



Geschäftsbericht 2012

**der LAWOGE eG
Landau**

erstellt im Mai 2013

Inhaltsverzeichnis

1. Die LAWOG E eG	3
1.1. Organe	3
1.2. Mitgliedschaften	3
1.3. Unternehmensdaten auf einen Blick	3
2. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2012	4
1.4. Ziele, Aktivitäten und Ergebnisse der LAWOG E im Jahr 2012	4
1.5. Tätigkeiten des Vorstands	6
1.6. (Zusammen-)Arbeit mit und unter den Organen der Genossenschaft	8
1.7. Wirtschaftliche Lage	9
1.8. Gesetzliche Pflichtprüfung gemäß § 53 GenG	11
1.9. Ausblick	11
3. Vorschlag zur Ergebnisverwendung	11
4. Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2012	12
5. Anlagen zum Geschäftsbericht	13

1. Die LAWOG E eG

LAWOG E eG – Landauer Wohnungsbau Gemeinschaft

eingetragene Genossenschaft, GnR Landau 30002

www.lawoge.de

Sitz: 76829 Landau

Anschrift: Haardtstraße 7a, 76829 Landau

1.1. Organe

Vorstand:

- Gisela Wissing
- Manfred Eberle
- Wolf-Dietrich Hutter (seit 01.11.2013)

Aufsichtsrat:

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

Wohngruppenbeirat Generationenhof Landau:

- Marianne Becker (Sprecherin)

1.2. Mitgliedschaften

Die LAWOG E 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

1.3. Unternehmensdaten auf einen Blick

	31.12.2012	31.12.2011
Zahl der Mitglieder	51	51
Geschäftsanteile	20.751	20.047
davon Pflichtanteile	255	255
Geschäftsguthaben	2.075.100 €	2.004.700 €
Bilanzsumme	8.638.131 €	8.453.152 €
Haftungskapital	2.075.100 €	2.004.700 €

2. Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2012

1.4. Ziele, Aktivitäten und Ergebnisse der LAWOGÉ im Jahr 2012

Meilensteine 2012

- März/April Die Wohnungen im Neubau Haus 2 sind bezugsfertig.
- 25. Juni Generalversammlung / Jahreshauptversammlung der LAWOGÉ
- 19. Aug. Große Einweihungsfeier Haus 2
- 01. Nov. Wolf-Dietrich Hutter als weiteres Mitglied des Vorstand bestellt
- 27. Dez. Pflichtprüfung der LAWOGÉ nach Genossenschaftsgesetz abgeschlossen

Die LAWOGÉ hat im Jahr 2012 ...

- ... den Bau von Haus 2 erfolgreich abgeschlossen
 - Der Bau von Haus 2 verlief weitgehend planmäßig. Im Frühjahr 2012 war die Fertigstellung so weit fortgeschritten, dass alle Wohnungen im März/April 2012 bezogen werden konnten.
 - Die Kostenfeststellung ergab geringe Mehrkosten von ca. 2,5 %. Die Höhe der Mehrkosten entspricht ungefähr den beim Bau von Haus 1 erzielten Einsparungen. Insgesamt konnte das Bauvorhaben Generationenhof Landau also nahezu exakt im vorgesehenen Kostenrahmen abgeschlossen werden.
 - Der Innenhof zwischen den beiden Häusern wurde unter intensiver Beteiligung der BewohnerInnen und mit viel Eigenleistung fertig gestaltet. Mit den vielfältigen Aufenthalts- und Begegnungsmöglichkeiten, mit Nutz- und Ziergarten sowie Spiel- und Aktivitätsbereichen erfüllt die Ausstattung die Wünsche und Bedürfnisse der BewohnerInnen aller Generationen.
 - Die Bewohnergemeinschaft verfügt nun über weitere gemeinschaftlich nutzbare Räumlichkeiten. Neben dem großen Gemeinschaftsraum und dem Büroraum in Haus 1 können jetzt auch die neuen Räume in Haus 2 (Werkstatt, Kinderzimmer und Gästewohnung) von allen Mitgliedern genutzt werden.
- ... alle Wohnungen vermietet
 - Zum Stichtag 31. Dez. 2012 waren alle Wohnungen der LAWOGÉ vermietet.
 - Nun leben 58 Menschen in den beiden Häusern, darunter fünf Kinder und drei Bewohnerinnen in der Pflege-Wohngemeinschaft.
- ... die neuen BewohnerInnen von Haus 2 integriert

Das Zusammenwachsen der BewohnerInnen der beiden Häuser verlief weitgehend reibungslos. Vereinzelt befürchtete Schwierigkeiten bzw. Konflikte sind nicht eingetreten.

Zum guten Verlauf beigetragen haben insbesondere verschiedene Entscheidungen, die stets in dem Sinn gefällt wurden, dass die organisatorischen, inhaltlichen und wirtschaftlichen Belange einheitlich/gemeinsam geregelt wurden. Trennendes/Unterschiede zwischen den beiden Häusern sind auf das allernotwendigste beschränkt.

Vorteilhaft ausgewirkt hat sich auch die Tatsache, dass unter den BewohnerInnen von Haus 2 auch drei Parteien sind, die zuvor schon im Haus 1 des Generationenhof gewohnt haben.

- ... das Gemeinschaftsleben durch Rituale im Jahreslauf bewusst gestaltet

Wie im Vorjahr hat die LAWOGÉ das Erleben von Gemeinschaftlichkeit gefördert durch die bewährten, im Jahreslauf wiederkehrenden Ereignisse: Klausurtage, Putzfest, Jahreshauptversammlung, Sommerfest und Kulturveranstaltungen.

Zur grundlegenden Bedeutung sei auf den Jahresbericht 2011 verwiesen. Näheres zu einzelnen Ereignissen findet sich in den nachstehenden Abschnitten.

- ... vielfältige gemeinschaftliche Aktivitäten entwickelt

Regelmäßig – einmal wöchentlich bzw. alle 14 Tage – finden im Gemeinschaftsraum die folgenden Angebote statt:

- Gymnastik
- Sonntagsfrühstück bzw. -brunch
- Spieleabend

- Meditation
- Französisch-Konversationskurs

Darüber hinaus gab und gibt es verschiedene Einzelaktionen und -veranstaltungen. Beispielhaft seien hier einige erwähnt:

- Am 7. Juli fand das interne GeHoLa-Sommerfest statt. Damit wurde intern der Einzug der Haus-2-BewohnerInnen gefeiert und der Innenhof eingeweiht.
- "Putzfeste" am 5. Mai und am 27. Oktober: Jeweils im Frühjahr und im Herbst werden alle Gemeinschaftsflächen und -räume einer Generalreinigung unterzogen. In Eigenleistung schrubben die Mitglieder die Tiefgarage, fegen bzw. wischen alle Schuppen, Lager- und Technikräume, stauben alle Regale ab usw. Nach getaner Arbeit wird das schön saubere Haus gefeiert bei Wein und einem – ebenfalls in Eigenleistung bereiteten - kräftigenden Essen.
- Gemeinsame Jahresabschlussfeier am 30. Dezember
- Eine Gruppe trifft sich in unregelmäßigen Abständen unter externer Anleitung zu Improvisationstheater-Abenden.
- Dank der Sachspende eines Mitglieds steht der Gemeinschaft mittlerweile ein Datenprojektor zur Verfügung. Dieser wird nicht nur für PC-Präsentationen benutzt, sondern auch für Filmvorführungen. Auf Initiative einzelner Bewohner gab es schon eine ganze Reihe Kinoabende im Gemeinschaftsraum.
- Und natürlich werden im Gemeinschaftsraum jede Menge Geburtstagsfeiern, Jubiläen usw. begangen.

Besondere Erwähnung verdient die Inbesitznahme der Außenflächen für gemeinsame Freizeitaktivitäten:

- Die Kinder haben unsere große Rasenfläche im Innenhof zum Fußballfeld umdefiniert.
- Sobald es draußen wärmer wird, finden in den schattigen Ecken des Haus-2-Laubengangs die allseits beliebten – häufig spontanen – Laubengangpartys statt.
- Dank der Sachspende eines Großvaters unserer Kinder verfügt die Gemeinschaft über eine große Feuerschale, die häufig in Betrieb ist: Grillen, Stockbrot backen oder einfach als Lagerfeuerersatz.

• ... nach außen gewirkt

Die wichtigsten Ereignisse mit Außenwirkung waren im Jahr 2012:

- 9. Mai Beitrag über den Generationenhof in der Landesschau Rheinland-Pfalz des SWR-Fernsehens
- 23. Mai Lesung und Musik mit Gudrun Reinboth und Rudolf Atsma (Die Schriftstellerin Gudrun Reinboth liest aus ihrem Buch „Nenn mich noch einmal Jochanaan“. Rudolf Atsma singt dazu ausgewählte jiddische und hebräische Lieder zur Gitarre.)
- 19. Aug. Große Haus-2-Eröffnungsfeier mit Live-Musik, Reden und vielfältigen kreativen Beiträgen der BewohnerInnen und mit zahlreichen Gästen aus den Reihen unserer Freunde und der Projekt-begleitenden Unternehmen und Organisationen
- Ende Sep. Veranstaltungen im Rahmen der "Aktionswoche Wohnen 2012 Rheinland-Pfalz": Besuchertag und Podiumsdiskussion
- 26. Nov. VertreterInnen des Generationenhof sind zu Gast in der SWR-Fernsehsendung "Kaffee oder Tee"

Weiterhin fanden statt:

- 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)
- Der GeHoLa-Stammtisch findet nach wie vor regelmäßig einmal monatlich statt.
- Infoabende für neue Gemeinschaftswohn-InteressentInnen wurden erst wieder in der zweiten Jahreshälfte in Zusammenarbeit mit GeWoLD veranstaltet. Die Initiative GeWoLD (Gemeinschaftlich Wohnen in Landau) plant in direkter Nachbarschaft zum Generationenhof den Bau eines zweiten Wohnprojekts in ähnlicher Größe und mit ähnlicher inhaltlicher Ausrichtung.

Mitgliederversammlungen

Im Jahr 2012 fanden zwei Mitgliederversammlungen der LAWOGÉ statt:

- **27. März 2012**

Die Mitgliederversammlung vom 27. März 2012 hat folgende Beschlüsse gefasst:

- Beschluss über den Prüfungsbericht 2010
- Aufsichtsratswahl: Sigrid Geschke wurde erneut in den Aufsichtsrat gewählt.

- **25. Juni 2012 ("Jahreshauptversammlung")**

Die Mitgliederversammlung vom 25. Juni 2012 hat folgende Beschlüsse gefasst:

- Der Jahresabschluss 2011 wird festgestellt.
- Der Jahresfehlbetrag wird auf neue Rechnung vorgetragen.
- Vorstand und Aufsichtsrat werden für das Geschäftsjahr 2011 entlastet.

Wohnungsbewirtschaftung, Verwaltung und interne Strukturen

Wohnungsbewirtschaftung und Verwaltung umfassen nun zwei Gebäude mit ungefähr doppelt so viel Wohnfläche, technischer Ausstattung und Mitgliedern. Weiterhin werden alle Arbeiten von den Mitgliedern der LAWOGÉ in Selbstverwaltung und mit viel Eigenleistung durchgeführt. Der Aufwand für die einzelnen Mitglieder hat sich jedoch eher verringert, weil der Umfang der Aufgaben nicht im gleichen Maß gestiegen ist und auf mehr Köpfe verteilt werden konnte.

Die Abläufe der (internen) Verwaltung und der Zusammenarbeit mit externen Partnern (Buchhaltung/Steuerberatung, Banken) funktionieren weiterhin zur besten Zufriedenheit aller Beteiligten. Das Büro der LAWOGÉ wird mittlerweile aus einem Team von vier Mitgliedern der Genossenschaft in hochprofessioneller Weise geführt.

Gebäudemanagement

Um der Komplexität der wohnungswirtschaftlichen Aufgaben gerecht zu werden, hat die LAWOGÉ ein systematisches Gebäudemanagement eingeführt. Beginnend mit einer Gründungssitzung am 24. August befasst sich seither eine Gruppe von ca. 10 Mitgliedern mit den entsprechenden Fragestellungen. Mittlerweile arbeiten unter dem gemeinsamen Dach "Gebäudemanagement" drei Teams an der Planung, Strukturierung und Koordination von Verantwortlichkeiten, Abläufen und Durchführung der Arbeiten:

- Das Team "GuR – Grünpflege & Reinigung" verantwortet den Bereich der allgemeinen Pflege- und Instandhaltungsaufgaben in Haus und Hof: Hausmeisterei, Reinigungswesen, Grünpflege, Winterdienst, Abfallbeseitigung usw.
- Das Team "TuG – Technik & Gebäude" verantwortet den Bereich der grundlegenden/strategischen Aspekte von Instandhaltung und Gebäudetechnik: Instandhaltung von Gebäuden, Außenanlagen und Haustechnik, Sicherheit
- Das Team "SuV – Service & Verwaltung" verantwortet die Bereiche Finanzen/Controlling und Verwaltungs-/Unterstützungsaufgaben: Gebäudeverwaltung, Betriebskostenabrechnung, IT-Management, Budget, Beschaffung, Vertragswesen usw.

An den Bestandsgebäuden und Grundstücken der LAWOGÉ sind im Jahr 2012 nur kleinere Schäden aufgetreten:

- Spechte haben das Wärmedämm-Verbundsystem unserer Gebäude für Nisthöhlen zweckentfremdet. In Eigenleistung hat das TuG-Team kreative Specht-Vergrämungsmaßnahmen in Form von flatternden Bändern mit reflektierenden CD-Applikationen angebracht.
- Der Fußpunkt der Fassade war an einigen witterungsausgesetzten Stellen schadhafte. Die Schäden sind Folge einer nicht fachgerechten Ausführung. Die LAWOGÉ muss die Reparatur auf eigene Kosten beauftragen, weil die ausführende Baufirma insolvent gegangen ist.

1.5. Tätigkeiten des Vorstands

In seiner Sitzung am 15. Oktober hat der Aufsichtsrat den Vorstand erweitert. Mit Wirkung zum 1. November 2012 wurde Wolf-Dietrich Hutter als drittes Mitglied des LAWOGÉ-Vorstands bestellt. Der Aufsichtsrat verfolgt mit der Vorstandserweiterung diese Ziele:

- Die zwei bereits bestellten Vorstandsmitglieder sollen entlastet werden.
- Die jüngere Bewohner-Generation und die Mitglieder von Haus 2 sollen im Vorstand vertreten sein.

Der Vorstand der LAWOGÉ war im Jahr 2012 hauptsächlich mit den nachstehend aufgeführten Tätigkeiten befasst. Alle Vorstandstätigkeiten erfolgten ehrenamtlich und ohne Bezahlung.

Bauvorhaben Generationenhof Landau – Haus 2

- Fertigstellung des Bauvorhabens "Generationenhof Landau – Haus 2" mit allen Aufgaben, die in die Verantwortung des Bauherrn fallen.
- Auch die letzten Monate der Errichtung des zweiten Gebäudes des Generationenhof verliefen weitgehend problemlos. Die im Herbst 2011 abgestimmten Termine der Bezugfertigstellung für März/April 2012 konnten eingehalten werden.
- 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.

Wirtschaftliche Strategie und Planung

Wirtschaftliche Zusammenlegung der Häuser 1 und 2

Die LAWOGÉ hat sich dafür entschieden, die beiden Häuser des Generationenhof Landau komplett als nur eine wirtschaftliche Einheit zu führen. Alle Kosten der gesamten Wohnanlage (Erstellung, Finanzierung, Betrieb, Instandhaltung, Rücklagen usw.) werden in einem "Topf" zusammengefasst. Die monatlichen Belastungen der Genossenschaft werden auf die BewohnerInnen beider Häuser nach dem gleichen/einheitlichen System umgelegt.

In einem großen Finanztermin am 27. April hat sich der Lenkungskreis mit den Experten der wohnprojekt+ beratung GmbH getroffen und die grundlegenden Fragen dazu beraten. In Folge galt es die folgenden Aufgaben zu erledigen:

- Eckdaten/Rahmen für einen neuen Wirtschaftsplan festlegen
- Klären, wie die LAWOGÉ mit dem vorhandenen Darlehensüberhang umgehen will.

Kontokorrentkredit eingerichtet

Um gegen weitere Eventualitäten gerüstet zu sein, hat die LAWOGÉ einen Kontokorrentkredit einrichten lassen. Im September 2012 wurde mit der Sparkasse SÜW ein Vertrag über einen "Kredit in laufender Rechnung bis zum Höchstbetrag von 200.000 Euro" geschlossen. Damit hat die LAWOGÉ auch für den eventuell auftretenden Fall größerer Liquiditätseingänge vorgesorgt.

D&O-Versicherung abgeschlossen

Die ehrenamtlichen Mitglieder der Genossenschaftsorgane Aufsichtsrat und Vorstand haften bei Verletzung ihrer Sorgfaltspflichten unter Umständen mit ihrem Privatvermögen. Um dieser Gefahr zu begegnen, hat die LAWOGÉ zum 1. Juli 2012 eine D&O-Versicherung (Directors-and-Officers-Versicherung) für Schäden bis höchstens 250.000 Euro abgeschlossen. Es handelt sich dabei um eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung, die eintritt, wenn ein Mitglied eines LAWOGÉ-Organs ohne Vorsatz bzw. unwissentlich die "Pflichten der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters" verletzt.

Konzeptionelle Arbeiten

Geschäftsverteilungsplan der Vorstands

Die Erweiterung des Vorstands hat eine Neuordnung des Geschäftsverteilungsplans erforderlich gemacht. Im Dezember hat der Vorstand folgende Ressortverteilung erarbeitet:

Ressort	zuständiges Vorstandsmitglied	StellvertreterIn
Finanzen / Wirtschaft	Eberle	Hutter
Gebäudemanagement	Hutter	Eberle
Juristisches / Verträge	Hutter	Wissing
Gemeinschaftskultur	Wissing	Eberle
Mitglieder- und Geno-Verwaltung	Hutter	Eberle
Öffentlichkeitsarbeit	Wissing	Eberle
(Haus-)Verwaltung	Eberle	Hutter

Der Vorstand hat aktiv an den inhaltlichen Schwerpunkten des Jahres 2012 mitgearbeitet. Die Mitglieder des Vorstands waren in allen wichtigen Gremien und Arbeitsgruppen vertreten. Besondere konzeptionelle Herausforderungen lagen in diesen Bereichen:

- Wirtschafts- und Finanzierungsplanung
- Aufbau des Gebäudemanagements
- Konzeptionelle Neuausrichtung der Pflege-Wohngemeinschaft

Außenvertretung der LAWOGÉ

Der Vorstand hat 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 der LAWOGÉ nahmen auch im Jahr 2012 an zahlreichen Fortbildungen, Fachtagungen und ähnlichen Veranstaltungen teil. Außerdem sind sie in verschiedenen einschlägigen Gremien und Verbänden aktiv – u.a. als Mitglied des "Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V." und im Vorstand der „Landesarbeitsgemeinschaft Gemeinschaftliches Wohnen Rheinland-Pfalz“.)

1.6. (Zusammen-)Arbeit 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 der Mitglieder. Alle wichtigen Themen und Entscheidungen werden im Wohngruppenbeirat besprochen, diskutiert bzw. vorbereitet. 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)

Die WGB-Sitzungen sind Vollversammlungen aller BewohnerInnen des Generationenhof Landau. Auch im Jahr 2012 tagte der WGB regelmäßig montags alle zwei Wochen. Durchschnittlich nahmen an den Sitzungen 29 Personen teil; das entspricht ca. 60 Prozent der erwachsenen BewohnerInnen.

Der Einsatz der Moderatorenteams hat sich sehr bewährt. Über die Vorbereitung und Leitung der Sitzungen hinaus arbeiten die ModeratorInnen kontinuierlich an der Verbesserung der Abläufe und der Kommunikationskultur.

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. Wichtige Themen, mit denen sich der WGB im Jahr 2012 befasst bzw. zu denen er Entscheidungen getroffen hat, waren insbesondere:

- Planung und Umsetzung der Innenhofgestaltung: Ausstattung, Bepflanzung, Spielplatz, Nutzgarten usw.
- Einrichtung und Erstausrüstung der Gemeinschaftsräume in Haus 2: Kinderzimmer, Werkstatt und Gästeappartement
- Neuordnung der Gemeinschaftsaufgaben
- Zuordnung der Stellplätze in den Tiefgaragen
- Regeln und Verantwortlichkeiten in Sachen Gästeappartement: Belegung/Reservierung, Pflege

Informelle Gremien

- **Bau-Koordination (BauKo):** Die regelmäßige Abstimmung zu Baufragen fand im Rahmen der sogenannten BauKo-Sitzungen statt (-> siehe auch vorhergehende Geschäftsberichte). Im Jahr 2012 hatte sich die BauKo in nur noch wenigen Sitzungen mit den letzten Arbeiten (incl. Mängelbeseitigungen und Nacharbeiten) an Haus 2 zu befassen.
Als wichtige abschließende Aktivität hat die BauKo noch eine Begehung der ganzen Wohnanlage Generationenhof durch einen unabhängigen Bausachverständigen durchführen lassen. Ziel war es, die Einschätzung eines neutralen Experten zu erhalten, ob die Planung und Bauausführung insgesamt fachgerecht erfolgt ist und ob das Bauwerk eventuell schwerere Mängel aufweist. Am 11. Dezember 2012 fand diese Begehung statt mit dem Ergebnis, dass die Ausführung beider Häuser grundsätzlich in Ordnung ist. Den Hinweisen auf verschiedene – meist kleinere – Schwachstellen wird das Gebäudemanagement nachgehen.

- **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 2012 in diesen Bereichen:
 - Pflege (Betreuung der Pflege-Wohngemeinschaft, Abstimmung mit der Sozialstation und den Angehörigen der WG-Bewohnerinnen)
 - Gebäudemanagement (siehe oben)
 - Büro (Einkauf/Bestellungen; Rechnungsbearbeitung/Zahlungsabwicklung; Kasse/Bankkonto; Posteingang/Ablage/Schriftverkehr usw.)
 - Moderation und Protokollierung der WGB-Sitzungen
- **Lenkungskreis (LK):** Der Lenkungskreis besteht aus acht Personen. Dazu gehören die sieben Mitglieder der Organe Vorstand und Aufsichtsrat sowie Walter Appel als berufenes Mitglied. In elf Sitzungen hat der LK die Arbeit an seinen Aufgaben in konstruktiver Weise weitergeführt:
 - Finanz- und Wirtschaftsfragen diskutieren: Wirtschaftsplan, Nutzungsgebühren
 - Mitgliederversammlungen, Jahresabschluss und Genossenschaftsprüfung inhaltlich vorbereiten und begleiten
 - grundsätzliche Fragen der internen Abläufe und Regularien klären: Buchhaltung/Controlling, Verwaltung usw.
- **Klausurtag:** Die Klausurtagung 2012 fanden erstmals unter voller Beteiligung der Haus-2-BewohnerInnen statt. Beide Klausurtagungen wurden von internen Teams vorbereitet und moderiert.
 - Im Klausurtag am 4. Februar haben wir uns hauptsächlich mit folgenden Themen befasst: das soziale und organisatorische Zusammenwachsen der durch den bevorstehenden Haus-2-Bezug vergrößerten Gemeinschaft, die Außendarstellung/Außenwirkung unseres Wohnprojekts und die emotionalen/kommunikativen Aspekte unseres Umgangs miteinander.
 - Der Klausurtag am 20. Oktober stand ganz im Zeichen des Austauschs und der Begegnung zum besseren persönlichen und privaten Kennenlernen der nun mittlerweile 50 erwachsenen MitbewohnerInnen.

1.7. Wirtschaftliche Lage

Mitglieder der LAWOGGE, die eine Wohnung im Generationenhof Landau nutzen, verpflichten sich zum Beitritt mit weiteren Geschäftsanteilen. Die Höhe dieser Beteiligung beträgt 25 % der Gestehungskosten der entsprechenden Wohnung. Im Laufe des Jahres 2012 haben die Mitglieder weitere Anteile eingezahlt; zum 31.12.2012 ...

- beträgt das aus diesen Anteilen bestehende Geschäftsguthaben der LAWOGGE eG insgesamt 2.075.100 Euro.
- Das laut Satzung und Beschlüssen erforderliche Geschäftsguthaben der Genossenschaft ist erreicht.

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

- Abschluss der Baumaßnahme "Generationenhof Landau – Haus 2"
- Integration des wohnungswirtschaftlichen Betriebs von Haus 2

Hinsichtlich der Rücklagen stellt sich die Situation sehr erfreulich dar:

- Die Genossenschaft hatte im Jahr 2012 nur geringe Mietausfälle in Höhe von ca. 1.100 € zu verzeichnen.
- Auch die Aufwendungen für die Instandhaltung von Gebäude, Außenanlagen und technischer Ausstattung hielten sich mit unter 2.000 € sehr in Grenzen.

Bilanz

Die Bilanzsumme beträgt 8.638.130,97 €. Die folgende Tabelle zeigt die bedeutendsten Positionen der Bilanz in vereinfachter Darstellung (alle Angaben in Tausend Euro):

Aktiva		Passiva	
Anlagevermögen: Grundstück	8.360 T€	Eigenkapital: eingezahlte Geschäftsanteile	2.071 T€
Anlagevermögen: andere Anlagen	75 T€	Eigenkapital: Rücklage (Eintrittsgelder)	53 T€
Umlaufvermögen: Bankguthaben usw.	203 T€	Eigenkapital: Verlustvortrag	-235 T€
gesamt:	8.638 T€	Jahresfehlbetrag (Verlust aus GuV-Rechnung)	-60 T€
		<i>Eigenkapital: Summe</i>	<i>1829 T€</i>
		Rückstellungen	12 T€
		Verbindlichkeiten: Bank	3.594 T€
		Verbindlichkeiten: Lieferanten	2 T€
		Verbindlichkeiten: sonstige (u.a. MitgliederDarlehen)	3189 T€
		Rechnungsabgrenzungsposten	12 T€
		gesamt:	8.638 T€

Eigenkapital

Laut Satzung beträgt das Mindestkapital der Genossenschaft 20 % des bilanzierten Anlagevermögens, somit ca. 1.687 T€. Mit dem tatsächlich bilanzierten Eigenkapital von ca. 1.829 T€ ist das erforderliche Mindestkapital erreicht.

Ergebnis

Grundstücksaufwendungen, Abschreibungen und betriebliche Aufwendungen beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf ca. 154 T€. Dazu kamen Zinsen für die aufgenommenen Darlehen in Höhe von über 150 T€.

Dem gegenüber stehen Erträge – hauptsächlich die Grundstückserträge – in Höhe von ca. 244 T€. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresfehlbetrag von knapp 60 T€ aus.

Gesamteinschätzung und Risiken

- Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geordnet:
 - Ihren Zahlungsverpflichtungen ist die Genossenschaft im Jahr 2012 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.

In enger Abstimmung mit dem Lenkungskreis hat der Vorstand stets darauf hingearbeitet, dass die wirtschaftliche Planung der LAWOGÉ so ausgelegt ist, dass die Genossenschaft auf absehbare Zeit finanziell solide und sicher aufgestellt ist. Wirtschaftlich relevante Entscheidungen folgten stets der Prämisse "Lieber die Mitglieder jetzt etwas höher belasten und damit wirtschaftlich auf der sicheren Seite sein als knapp kalkulieren und womöglich eines Tages Nachzahlungen fordern müssen oder in finanzielle Bedrängnis geraten."

- Die Risiken sind überschaubar:
 - Der Bau von Haus 2 des Generationenhof Landau konnte nahezu im Rahmen der Kostenplanung abgeschlossen werden.
 - Ein neutrales Gutachten hat erwiesen, dass die Ausführung der Bauwerke ohne größere Fehler und Mängel ist. Nennenswerte Belastungen aus der Gebäudeinstandhaltung sind in den nächsten Jahren nicht zu erwarten – zumal für viele Gewerke noch Gewährleistungsfristen laufen.
 - Die Finanzierung der Bauprojekte steht ebenfalls auf einem soliden Fundament.

- Im Betrieb der beiden Gebäude haben sich in 2012 keine größeren Schäden, Störungen und Ausfälle ergeben.

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

1.8. 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 Oktober 2012 fand die gesetzliche Pflichtprüfung der LAWOGÉ gemäß Genossenschaftsgesetz statt. Die Prüfung durch den PkmG (Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.) umfasste den Zeitraum vom Dezember 2011 bis zum September 2012 mit dem Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2011.

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 sehr erfreulich. 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."

1.9. Ausblick

In organisatorischer Hinsicht hat die LAWOGÉ die durch den Bezug der Haus-2-Wohnungen entstandene Verdoppelung der Anzahl der Wohnungen und der BewohnerInnen bereits gut bewältigt. Das praktische Gebäudemanagement in Haus 2 ist installiert. Die Eckpfeiler des wirtschaftlichen Konzepts für die gemeinsame Bewirtschaftung der beiden Häuser sind geklärt. Hinsichtlich der Überführung des Generationenhof Landau in den Normalbetrieb der Wohnungsbewirtschaftung steht die LAWOGÉ im Jahr 2013 noch vor diesen Herausforderungen:

- Die Eckpfeiler des wirtschaftlichen Konzepts sind in konkrete Planungen und Beschlüsse umzusetzen: Wirtschaftsplan, Nutzungsgebühren, Darlehen usw.
- Nach der Kostenfeststellung von Haus 2 sind abschließende Be- und Abrechnungen durchzuführen: Anzahl der weiteren Geschäftsanteile, Sonderwunschkosten, Prüfung und Korrektur aller Mitgliedereinzahlungen usw.
- Alle Nutzungsverträge sind entsprechend anzupassen.

Im übrigen sieht der Vorstand für das Geschäftsjahr 2013 besonders die folgenden Aufgaben und Ziele im Zentrum der LAWOGÉ-Aktivitäten.

- Das Gebäudemanagement weiter aufbauen mit dem Ziel, ein für die LAWOGÉ und die Mitglieder geeignetes Maß an Standards, Regeln und Dokumentation zu ermitteln und diese dann umzusetzen. Bewusst soll darauf geachtet werden, dass das Gebäudemanagement zwar angemessen zuverlässig und sicher funktioniert, zugleich aber pragmatisch bleibt und auf unnötige Aufwände und bürokratische Abläufe verzichtet.
- Die Konzeption der Pflege-Wohngemeinschaft in wirtschaftlicher und rechtlicher Hinsicht neu ordnen.
- Die interne Kultur weiterentwickeln. Das Projekt Generationenhof strahlte von Anfang an eine große Lebendigkeit aus. Auch jetzt nach drei Jahren blüht und gedeiht die Gemeinschaft sehr zur Zufriedenheit aller Beteiligten. Zu verdanken ist das hauptsächlich der Begeisterung, dem Engagement und der Offenheit seiner BewohnerInnen. Zu einem kleineren Teil ist es aber auch ein Verdienst der gezielten und bewussten Beachtung der "weichen Faktoren" (Kommunikationsstile, partizipative Entscheidungsformen, Konfliktbewältigungskultur usw.). Diese Kultur der Gemeinschaft (weiter) zu entwickeln, solange alles noch "gut läuft", wird eine wichtige Aufgabe für die nächste Zeit sein.

3. Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresfehlbetrag von 59.738,52 € auf neue Rechnung vorzutragen.

4. Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2012

Besetzung des Aufsichtsrates 2012

- Jürgen Hölz (Vorsitzender)
- Sigrid Geschke (stv. Vorsitzende) ab 27.03.2012
- Jürgen Mehlem
- Rolf Wambsganß

Sitzungen

Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum am 22.02., 27.03. und 15.10.2012 getagt.

Er hat die bisherigen Vorstandsmitglieder Gisela Wissing und Manfred Eberle für weitere 4 Jahre für den Vorstand bestellt und gleichzeitig seiner Absicht der Erweiterung des Vorstandes um ein weiteres Mitglied Ausdruck verliehen.

Im Nachgang zur Wahl von Sigrid Geschke hat der Aufsichtsrat in einer konstituierenden Sitzung Sigrid Geschke zur Stellvertretenden Aufsichtsratsvorsitzenden gewählt.

In seiner Sitzung am 15.10.2012 hat der Aufsichtsrat Wolf-Dietrich Hutter zum dritten Vorstandsmitglied bestellt. In diesem Zusammenhang wurde der Vorstand gebeten, einen Aufgabenteilungsplan für den neu gebildeten Vorstand zu erstellen und diesen auch den Mitgliedern vorzustellen.

Mitgliederversammlungen

In den Mitgliederversammlungen am 27.03.2012 und am 25.06.2012 hat der Aufsichtsrat eine Stellungnahme zum Prüfungsbericht 2011 abgegeben und über die Ergebnisse der Prüfung des Jahresabschlusses 2011 berichtet. Die Mitgliederversammlung am 25.06.2012 hat nach Feststellen des Jahresabschlusses den Aufsichtsrat für das Jahr 2011 entlastet. In der Sitzung am 27.03.2012 wurde Sigrid Geschke zur Aufsichtsrätin gewählt.

Lenkungskreis

Durch die regelmäßigen Sitzungen des Lenkungskreises (Aufsichtsrat, Vorstand und Walter Appel) war eine enge und konstruktive Zusammenarbeit mit dem Vorstand gewährleistet. In diesem beratenden Gremium wurden Ziele definiert, Strategien entwickelt, aktuelle Probleme erörtert und Lösungen erarbeitet, Entscheidungen vorbereitet.

Besonderes Augenmerk erhielten im Berichtszeitraum die Themen:

- Begleitung der Prüfung 2011 und Jahresabschluss 2011
- Fertigstellung von Haus 2 mit allen Nebenanlagen und Einzug der Bewohner
- Organisation des Gemeinschaftslebens
- Schlussabwicklung Baufinanzierung, Grundlagenerarbeitung für Wirtschaftsplan und Ermittlung der Nutzungsgebühren
- Versicherung der Funktionsträger
- Unterstützung der Bauherrschaft bei Bauabnahme, Gewährleistungskontrolle und ggf. Instandhaltungsmaßnahmen
- Öffentlichkeitsarbeit

Jahresabschluss, Ergebnisverwendung, Geschäftsbericht

Das Büro „Bilanz und Steuer AG“, Karlsruhe präsentierte in der Sitzung des Lenkungskreises am 30.05.2013 den Entwurf zum Jahresabschluss 2012. Die Bilanzsumme zum 31.12.2012 beträgt 8.638.130,97€. Die Gewinn- und Verlustrechnung weist einen Jahresfehlbetrag von 59.738,52€ aus.

Nach Prüfung empfiehlt der Aufsichtsrat der Mitgliederversammlung dem Jahresabschluss 2012 zuzustimmen und für ihn sowie für 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 beim Vorstand für sein großes Engagement und die geleistete Arbeit.

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

5. Anlagen zum Geschäftsbericht

- Jahresabschluss 2012 der LAWOG E eG
- Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des PkmG für 2011