



**LAWOGE**

## **Geschäftsbericht 2015**

der LAWOGE eG  
76829 Landau

erstellt im Mai 2016

# 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 2015 .....	4
2.1	Ziele, Aktivitäten und Ergebnisse der LAWOG E im Jahr 2015 .....	4
2.2	Gemeinschaftsleben und Gemeinschaftskultur im Generationenhof Landau.....	6
2.3	Externe Berührungsgruppen des Wohnprojekts Generationenhof .....	8
2.4	Tätigkeiten des Vorstands .....	8
2.5	(Zusammen-)Arbeit mit und unter den Organen der Genossenschaft.....	10
2.6	(Zusammen-)Arbeit mit und unter den informellen Gremien des Wohnprojekts ....	11
2.7	Wirtschaftliche Lage.....	12
2.8	Gesetzliche Pflichtprüfung gemäß § 53 GenG.....	14
2.9	Ausblick.....	14
3	Vorschlag zur Ergebnisverwendung .....	14
4	Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2015.....	14
5	Anlagen zum Geschäftsbericht.....	15

# 1 Die LAWOGGE eG

LAWOGGE eG – Landauer Wohnungsbau Gemeinschaft  
eingetragene Genossenschaft, GnR Landau 30002  
www.lawoge.de  
Sitz: 76829 Landau  
Anschrift: Haardtstraße 7a, 76829 Landau

## 1.1 Organe

Aufsichtsrat:

- Walter Appel (Vorsitzender)
- Jürgen Mehlem (stv. Vorsitzender)
- Rolf Wambsganß

Vorstand:

- Gisela Wissing
- Manfred Eberle
- Wolf-Dietrich Hutter

Wohngruppenbeirat Generationenhof Landau:

- Annette Brückner (Sprecherin)
- Elke Kodura (Sprecherin)

## 1.2 Mitgliedschaften

Die LAWOGGE 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](http://www.pruefungsverband.de)
- Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e.V. (ZdK)  
Baumeisterstraße 2, 20099 Hamburg, [www.zdk.coop](http://www.zdk.coop)
- Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V. (FGW) Bundesvereinigung  
Haus der Region, Hildesheimer Straße 20, 30169 Hannover, [www.fgwa.de](http://www.fgwa.de)

## 1.3 Unternehmensdaten auf einen Blick

	31.12.2015	31.12.2014
Zahl der Mitglieder	52	51
Geschäftsanteile	21.735	21.725
davon Pflichtanteile	260	255
Geschäftsguthaben	2.173.500 €	2.172.500 €
Bilanzsumme	8.261.826 €	8.388.866 €
Haftungskapital	2.173.500 €	2.172.500 €

Die Erhöhung der Mitgliederzahl ist eine Folge der Fluktuation. Eine bislang von einer Einzelperson bewohnte Wohnung wurde an ein Ehepaar vergeben.

# 2 Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2015

## 2.1 Ziele, Aktivitäten und Ergebnisse der LAWUGE im Jahr 2015

### Meilensteine 2015

- 22. Juni Generalversammlung / Jahreshauptversammlung der LAWUGE
- 24. Nov. Pflichtprüfung der LAWUGE durch den PkmG nach Genossenschaftsgesetz abgeschlossen

### Die LAWUGE hat im Jahr 2015 ...

#### • ... ein entspanntes Jahr hinsichtlich der Wohnungsbewirtschaftung erlebt

Im Jahr 2015 waren die Wohnungen der LAWUGE nahezu unterbrechungsfrei und vollständig vermietet. Es gab nur einen einzigen kurzen Leerstand von einem Monat Dauer. Die Gelegenheit eines Nutzerwechsels hat die LAWUGE ergriffen, um in der betreffenden Wohnung eine erforderliche größere Renovierung durchführen zu lassen.

Zum Stichtag 01.01.2016 lebten in den zwei Häusern des Generationenhofes insgesamt 60 Menschen, darunter sechs Kinder und drei Bewohnerinnen in der Pflege-Wohngruppe.

Auch in den Bereichen Gebäudemanagement und Finanzierung können wir auf ein entspanntes Jahr zurückblicken; es gab keine nennenswerten Schäden, Probleme oder unerwartete Kosten.

Mit Abschluss des Geschäftsjahres 2015 hat die LAWUGE erstmals Kennzahlen zu Leerstand und Fluktuation ermittelt:

#### **Wohnungsleerstand bei der LAWUGE 2010 bis 2015:**

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010 bis 2015
Leerstandstage	259	61	229	61	0	30	106,7
Quote	1,9%	0,5%	1,7%	0,5%	0,0%	0,2%	0,8%

Zum Vergleich: Die Leerstandsquoten im Geschosswohnungsbau liegen in Deutschland seit vielen Jahren relativ stabil bei durchschnittlich 4 bis 8 % – je nach Berechnungsgrundlage und Quelle.

#### **Fluktuation bei der LAWUGE 2010 bis 2015:**

Jahr	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2010 bis 2015
Wechsel	0	1	1	0	1	2	0,83
Quote	0,0%	2,7%	2,7%	0,0%	2,7%	5,4%	2,3 %

Zum Vergleich: Die Fluktuationsquote liegt bundesweit bei ca. 10 Prozent; die Werte streuen allerdings sehr breit – zwischen 5 und 20 %, je nach Region, Quartier und Wohnlage.

Die Zahlen sind nicht wirklich überraschend; es war zu erwarten, dass ein gemeinschaftliches Wohnprojekt hier besser abschneidet als herkömmliche Unternehmen aus der Wohnungswirtschaft. Gleichwohl zeigen die Daten, dass gemeinschaftliches Wohnen auch wirtschaftlich eine sehr zukunftsfähige Alternative darstellt.

Insgesamt gab es im Jahr 2015 zwei Wechsel von Bewohnerparteien. In beiden Fällen haben die MitbewohnerInnen den Generationenhof aus persönlichen Gründen verlassen. Die Findung von geeigneten Nachfolgeparteien ist in beiden Fällen ohne nennenswerte Leerstandszeiten gelungen. Allerdings mussten wir feststellen, ...

- dass der Prozess doch recht aufwändig ist
- dass sich weniger interessierte BewerberInnen finden als wir erwartet hätten
- und dass es eine besondere Herausforderung ist, den gewünschten BewohnerInnen-Mix zu erreichen bzw. zu erhalten

#### • ... das Gemeinschaftsleben bewusst gestaltet und weiterentwickelt

Wie in den Vorjahren hat die LAWUGE das Erleben von Gemeinschaftlichkeit gefördert ...

- durch die bewährten, im Jahreslauf wiederkehrenden Ereignisse: Klausurtag, Putzfest, Jahreshauptversammlung, Sommerfest, Kulturveranstaltungen und Jahresrückblick
- durch die regelmäßigen Angebote im Gemeinschaftsraum, die im ein- bzw. mehrwöchigen Abstand stattfinden: Gymnastik, Sonntagsfrühstück, Literaturkreis, Spieleabend, Meditation, Französisch-Konversationsgruppe, Yoga, gemeinsamer Mittagstisch

- sowie durch die gezielte Auseinandersetzung mit Fragen von Kommunikation, Entscheidungsfindung und internen Abläufen und Strukturen

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

- **... nach außen gewirkt**

Die wichtigsten Ereignisse mit Außenwirkung waren im Jahr 2015:

- |          |   |
|----------|---|
| 18. Jan. | Literarisch-musikalische Matinee mit Peter Weißgerber und Paul Reinig   |
| Mai      | Infostände während der Ausstellung "WOHNEN.ZUKUNFT.GESTALTEN." der Stadt Landau auf der Landesgartenschau Landau (drei Nachmittage)                                   |
| 22. Mai  | Podiumsgespräch im Rahmen der Abschlussveranstaltung der Ausstellung "WOHNEN.ZUKUNFT.GESTALTEN." der Stadt Landau auf der "Grünen Couch" der Landesgartenschau Landau |
| 30. Mai  | Tag des offenen Wohnprojekts  |
| 12. Juli | Aufführung des Chawwerusch-Theaters aus Herxheim im Innenhof: "Bucklig Verwandtschaft – ein literarisch-musikalisches Familienfest"                                   |
| 24. Juli | Auftritt der LAWOGÉ beim "Aktionstag Wohnen" auf der Landesgartenschau Landau   |
| 29. Aug. | "Lola Pianola" - Chansonabend im Gemeinschaftsraum  |
| 05. Sep. | "Brückenfest" – Nachbarschaftsfest im Wohnquartier, gemeinsam mit dem Verein "Aktiv Altern"   |
| 14. Sep. | "Augenhöhe – Film und Dialog für eine NEUE Arbeitswelt", eine Veranstaltung unseres Arbeitskreises Gemeinwohlökonomie   |
| 10. Okt. | Tag des offenen Wohnprojekts  |
| 28. Okt  | erster Nachmittagstreff für Flüchtlingsfamilien im GeHoLa-Gemeinschaftsraum (findet seither regelmäßig einmal monatlich statt)  |

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)
- Mitwirkung bei einem Forschungsprojekt der TU Kaiserslautern
- Die Wohnprojekte-Wanderausstellung der "Landesarbeitsgemeinschaft Gemeinschaftliches Wohnen RLP" wurde um einen weiteren Aufsteller über den Generationenhof Landau ergänzt.

## Mitgliederversammlungen

Im Jahr 2015 fanden zwei Mitgliederversammlungen der LAWOGÉ eG statt:

- **23. März 2015**

Die Mitgliederversammlung vom 23. März 2015 hat folgende Beschlüsse gefasst:

- Änderungen der "Systematik der Berechnung der Nutzungsgebühr"
- Beschluss über den Prüfungsbericht 2013 (siehe Abs. 2.8)

- **22. Juni 2015 ("Jahreshauptversammlung")**

Die Mitgliederversammlung vom 22. Juni 2015 hat folgende Beschlüsse gefasst:

- Der Jahresabschluss 2014 wird festgestellt.
- Der Jahresüberschuss wird mit dem Verlustvortrag verrechnet.
- Vorstand und Aufsichtsrat werden entlastet.

## Gebäudemanagement

Die größte Investition im Jahr 2015 war ein Umstieg auf LED-Beleuchtungstechnik. Für knapp 4.000 Euro hat die LAWOGÉ die komplette Beleuchtungsanlage in der Tiefgarage von Haus 1 umrüsten lassen. Außerdem haben wir für knapp 1.000 Euro ein professionelles Hochdruck- und Flächenreinigungsgesetz angeschafft.

An den Bestandsgebäuden und Grundstücken der LAWOGÉ sind im Jahr 2015 keine nennenswerten Schäden aufgetreten. Die Instandhaltungskosten lagen dennoch etwas höher als üblich; im Zuge eines Bewohnerwechsels hat die LAWOGÉ für 5.500 Euro Setzungsrisse in einer Wohnung in Haus 1 beseitigen lassen.

## Verwaltung und interne Strukturen

Die Abläufe der LAWOGE-internen Verwaltung (Büro-Team und Vorstand) und die Zusammenarbeit mit externen Partnern (Buchhaltung/Steuerberatung, Banken) funktionieren unverändert zur besten Zufriedenheit aller Beteiligten.

Die einzige Änderung, die wir im Jahr 2015 vorgenommen haben, betrifft die Buchhaltung: Wir haben die Kontierung der monatlichen Einzahlungen unserer wohnungsnutzenden Mitglieder und Mieterinnen deutlich vereinfacht, das spart eine Menge Arbeit und senkt die Kosten für die Gemeinschaft.

## Gemeinwohlökonomie (GWÖ)

Die BewohnerInnen des Generationenhof Landau betreiben die LAWOGE als Unternehmen der Wohnungswirtschaft. Unsere Satzung nennt als Ziele der wirtschaftlichen Aktivitäten der LAWOGE:

- "Gemeinschaft, soziale Aktivitäten und Stabilität, nachbarschaftliches Wohnen, nachhaltige Einbindung in das Wohnquartier bei größtmöglichen Freiräumen für eigenverantwortliches Handeln der Mitglieder" (§1)
- "eine dauerhafte, gute, sichere sowie eine sozial und ökologisch verantwortliche Wohnungsversorgung" (§2)

Für die LAWOGE steht also nicht die Gewinnmaximierung im Zentrum ihres Strebens, sondern die Befriedigung der Bedürfnisse ihrer Mitglieder. Wirtschaftlich erfolgreiches Handeln (langfristige Stabilität, keine Verluste) ist für uns Mittel zum Zweck, nicht aber das Ziel des Unternehmens – schon gar nicht in Form von der Erzielung möglichst hoher individueller Gewinne.

Die Ziele der LAWOGE stimmen in hohem Maße mit den Zielen der Gemeinwohlökonomie-Bewegung überein ([www.ecogood.org](http://www.ecogood.org)). Mitglieder der LAWOGE haben sich seit Sommer 2014 intensiv mit den Konzepten und Modellen der GWÖ befasst. In einer Arbeitsgruppe haben sie einen Entwurf für einen GWÖ-Einstiegsbericht verfasst. Diesen Entwurf haben sie im Mai 2015 den Mitgliedern vorgestellt; die Resonanz war positiv und der WGB hat in seiner Sitzung vom 1. Juni 2015 der AG GWÖ grünes Licht für das weitere Vorgehen gegeben:

- Die LAWOGE soll GWÖ-Mitglied werden
- und einen GWÖ-Einstiegsbericht für das Geschäftsjahr 2015 veröffentlichen

## 2.2 Gemeinschaftsleben und Gemeinschaftskultur im Generationenhof Landau

### Gemeinschaftsleben: Zusammen arbeiten und feiern

Arbeiten und Feiern sind wesentliche Bestandteile des Gemeinschaftslebens: zusammen Essen, Kultur und Freizeit genießen; gemeinsam arbeiten und Aufgaben bewältigen; in der Gruppe Ideen entwickeln und Aktivitäten entfalten; Freud und Leid teilen und sich in persönlichen Gesprächen austauschen und begegnen.

Im Generationenhof finden in dieser Hinsicht im Laufe des Jahres zahlreiche kleine und größere Ereignisse statt. Beispielhaft sollen hier einige der größeren/offizielleren Events genannt sein:

- 10. Jan. Erste-Hilfe-Kurs im Gemeinschaftsraum für die LAWOGE-Mitglieder (mit 15 TeilnehmerInnen)
- 08. März Frühjahrs-Klausurtag
- 11. April "Angrillen" im Innenhof – Eröffnung der Grillsaison ... bei etwas kühler Witterung und um so wärmerer Stimmung
- 18. April Putzfest #1
- 16. Mai Erdbeerkuchenfest im und um den Pavillon
- 18. Juli Sommerfest – mittlerweile schon zu einem schönen Ritual geworden
- 03. Okt. Erstes GeHoLa- Flammkuchenfest
- 17. Okt. Putzfest #2
- 18. Okt. Lesung mit Texten unserer verstorbenen Mitbewohnerin Marie-Louise
- 07. Nov. Herbst-Klausurtag
- 15. Nov. Lebensgeschichten V: 40 – 50 (Anhand ausgewählter Fotos, die wir an die Leinwand projizieren, erzählen wir uns gegenseitig aus der Geschichte unserer Leben, dieses Mal aus den Lebensjahren 40 bis 50.)

- 22. Nov Kreistänze im Gemeinschaftsraum
- 21. Dez. Adventssingen – mit Jung und Alt gemeinsam winterliche und weihnachtliche Lieder hören und singen (diese Mal mit professioneller Unterstützung durch befreundete externe SängerInnen)
- 29. Dez Jahresabschlussfeier – Innehalten zum Ausklang des alten Jahres, persönliche Rückblicke auf das Leben im Wohnprojekt, gemeinsam essen und feiern

Besondere Erwähnung verdient die Etablierung von regelmäßigen gemeinsamen Mittags- und Abendtisch-Veranstaltungen. Seit Beginn des Jahres 2015 gibt es zwei Veranstaltungsreihen, die sich großer Beliebtheit und regen Zuspruchs erfreuen:

- Etwa einmal monatlich lädt ein Team von Köchinnen zum Wohnprojekt-internen Mittagstisch für 10 bis 15 Personen ein.
- In größeren Abständen (ca. alle zwei bis drei Monate) gibt es thematische Abende mit Film und passendem Essen. Bisher hatten wir Filme aus Indien, Böhmen, Korea und Italien mit einem jeweils mehrgängigen Menü aus landestypischen Gerichten.

## **Entwicklung der Gemeinschaftskultur**

Gemeinschaftliches Wohnen ist eine ständige Herausforderung bzw. ein Feld für kontinuierliches soziales Lernen. Im Jahr 2015 hat sich die GeHoLa-Gemeinschaft insbesondere mit den nachfolgenden Themen intensiver befasst. (Weiteres zu einzelnen Aspekten der Gemeinschaftskultur und zu abgeleiteten Maßnahmen findet sich unter "Klausurtag" im Abschnitt 2.6.)

### **• Verantwortung – als ethisches Thema**

Verantwortung – oder Verantwortlichkeit – ist eine zentrale Kategorie für das Zusammenleben in einem Gemeinschaftsprojekt: Wer soll sich wem gegenüber wie verantwortlich fühlen? In verschiedenen Kontexten haben wir uns u.a. diesen Aspekten gewidmet:

- Wie/wo/wann fühle ich mich verantwortlich für andere bzw. für die Gemeinschaft?
- Kann und will ich die volle Verantwortung für mich selbst und mein Handeln übernehmen?
- Lässt sich Verantwortlichkeit entwickeln/fördern? Wenn ja, wie?
- Individuell und als Gemeinschaft suchen wir die gute Balance zwischen zwei Polen:
  - Wir wollen verantwortlich gegenüber anderen sein: Wir zeigen Empathie und kümmern/sorgen uns um unsere MitbewohnerInnen.
  - Wir wollen selbstverantwortlich sein: Wir üben Selbstreflexion und wollen lernen, dass jedeR selbst für ihre/seine Gefühle und Bedürfnisse verantwortlich ist.

Erwartungsgemäß lassen sich hier keine abschließenden Antworten finden. Gleichwohl erleben wir es als wichtig und hilfreich, durch die Auseinandersetzung mit diesen Themen unser Verständnis und unsere Sinne zu schärfen und uns persönlich und als Gruppe daran weiterzuentwickeln. Die Fragen werden uns bestimmt noch länger begleiten ...

### **• Verantwortung – als Anforderung an Aufgabe oder Rolle**

Verantwortung im Sinne von Kompetenz, Macht und Verbindlichkeit spielt eine wichtige Rolle für die Sichtweise einer Organisation auf ihre internen Strukturen, auf die Aufgaben- und Rollenverteilung und auf die Entscheidungswege.

- Wo liegt die Verantwortung für bestimmte Angelegenheiten? Ist das überhaupt ausreichend transparent? Wo soll die Verantwortung im Idealfall jeweils liegen?
- Bin ich bereit Verantwortung zu übernehmen? In welchem Bereich und in welchem Umfang?
- Kann ich darauf vertrauen, dass andere ihrer Verantwortung gerecht werden?
- Kann ich Verantwortung wirklich abgeben?
- Wie begegnen wir der Verantwortungsdiffusion in Gruppen und Gremien?
- Kann mensch die Fähigkeit zur Verantwortungsübernahme lernen/entwickeln? Wenn ja, wie?

In diesem Zuge haben wir uns insbesondere damit beschäftigt, wie die Verteilung von Verantwortung auf einzelne, auf Teams/Arbeitsgruppen und Gremien (besser) zu organisieren wäre. Erste Überlegungen gehen in die Richtung, den Arbeitsgruppen und den Einzelnen in ihren Rollen mehr Verantwortung zu geben und weniger Entscheidungen im Wohngruppenbeirat zu treffen.

### **• Kommunikation**

... ist ein Dauerbrenner-Thema in Gruppen und Gemeinschaften. Im Jahr 2015 ging es uns speziell um die Gesprächs- und Diskussionskultur in den Sitzungen des Wohngruppenbeirats. Wir haben begonnen, mit der Sitzordnung zu experimentieren. Und in einer schriftlichen Befragung haben wir zu ermitteln versucht, wie die Sitzungen "besser" zu gestalten wären. Auch hier ließen sich keine endgültigen Wahrheiten oder eindeutigen Lösungen finden; doch die gezielte Auseinandersetzung

damit fördert das Bewusstsein über eigene Haltungen und Verhaltensweisen sowie über die Bedeutung von wertschätzenden und achtsamen Kommunikationsweisen und -regeln.

## **2.3 Externe Berührungsgruppen des Wohnprojekts Generationenhof**

### **Zusammenarbeit mit GeWoLD**

Auf einem Nachbargrundstück plant die Initiative "GeWoLD – Gemeinschaftlich Wohnen in Landau" die Errichtung eines weiteren generationenübergreifenden Gemeinschaftswohnprojekts (Näheres siehe Geschäftsbericht 2013). Die Zusammenarbeit mit der Initiative verläuft weiterhin freundschaftlich und konstruktiv:

- Die LAWOGÉ stellt der GeWoLD-Initiative ihren Gemeinschaftsraum für Infoabende und sonstige Veranstaltungen zur Verfügung.
- BewohnerInnen des Generationenhofs unterstützen GeWoLD bei der Information/Beratung von InteressentInnen.
- In gemeinsamen Veranstaltungen tragen die beiden Gruppen den Wohnprojekt-Gedanken in die Öffentlichkeit.
- Zwei GeWoLD-Parteien wohnen übergangsweise – bis zur Fertigstellung der GeWoLD-Gebäude – in Wohnungen der LAWOGÉ.

### **Aktivitäten im Quartier**

#### **• Nachbarschaftliche Vernetzung im Quartier**

Der Generationenhof Landau arbeitet eng mit dem Verein "Aktiv Altern – gemeinsame Zukunft für Jung und Alt e.V." zusammen. Auch sind mittlerweile eine ganze Reihe von GeWoLD-Mitgliedern dem Verein beigetreten. Das "Brückenfest" ist zu einer regelmäßigen Einrichtung geworden; der Verein hat es dieses Jahr am 5. September gemeinsam mit LAWOGÉ und GeWoLD ausgerichtet.

Weiterhin lädt die LAWOGÉ per Handzettel die AnwohnerInnen der umliegenden Straßen zu allen öffentlichen GeHoLa-Veranstaltungen ein ... auch wenn sich Interesse und Zulauf immer noch sehr in Grenzen halten.

#### **• Begegnungsnachmittag mit/für Flüchtlingsfamilien**

Das Thema Flüchtlinge/Asyl war im Jahr 2015 stark in den Medien vertreten. Durch die Bevölkerung ging eine Welle von Betroffenheit und Hilfsbereitschaft. Auch wir BewohnerInnen im Generationenhof haben uns gefragt, was/wie wir beitragen könnten. Ende August hat sich unsere AG Asyl formiert und zu einem ersten Treffen eingeladen. In rascher Folge fanden weitere Termine statt; wir haben externe Fachleute zu Info und Austausch eingeladen; wir machten uns sachkundig und vernetzten uns mit einschlägigen Menschen und Organisationen aus Landau und Umgebung.

Ergebnis war die Entscheidung, eine spezielle Begegnungsmöglichkeit und Unterstützungsangebote für Familien mit Kindern zu schaffen. In dieser Hinsicht war Landau unterversorgt und die Aufgabe passt sehr gut zu den Gegebenheiten im Generationenhof und zu den Möglichkeiten und Fähigkeiten der LAWOGÉ und ihrer Mitglieder.

Schon am 28. Oktober konnte in unserem Gemeinschaftsraum ein erster Begegnungsnachmittag mit/für Flüchtlingsfamilien stattfinden. Seither gibt es dieses Angebot regelmäßig einmal monatlich. Von einigen Familien wird es fast durchgängig wahrgenommen. Zu einzelnen Familien haben sich bereits sehr gute bis freundschaftliche Beziehungen entwickelt. Eine ganze Reihe unserer MitbewohnerInnen engagiert sich in vielfältiger Weise: Unterstützung bei Gängen/Erledigungen mit Behörden, Gesundheitswesen, Schulen usw.; Kinderbetreuung; Beschaffung von Kleidung, Möbeln usw.

## **2.4 Tätigkeiten des Vorstands**

Der Vorstand der LAWOGÉ war im Jahr 2015 hauptsächlich mit den nachstehend aufgeführten Tätigkeiten befasst. Alle Vorstandstätigkeiten erfolgten ehrenamtlich und ohne Bezahlung.

### **Wirtschaftliche Strategie, Planung und Steuerung**

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft stellt sich insgesamt sehr zufriedenstellend dar (siehe Abs. 2.7). Die Liquidität der LAWOGÉ war jederzeit sehr gut. Wir konnten sogar Sondertilgungen unserer Darlehen in Höhe von ca. 70.000 € vornehmen.

#### **• Anschlussfinanzierung für unsere Bankdarlehen**

Die Zinsfestschreibungen unserer Hypothekendarlehen enden in den Jahren 2019/2020. Angesichts der aktuellen Niedrigzinsphase prüft die LAWOGÉ, wie/ob wir uns jetzt schon günstige Zinsen für

eine Anschlussfinanzierung (Forward-Darlehen, CAP-Geschäfte o.ä.) sichern können. Dazu sind wir in Verhandlungen mit verschiedenen Bankinstituten eingetreten. Die ersten Reaktionen sind sehr erfreulich. Im Gegensatz zur Situation vor Baubeginn im Jahr 2008 geben sich die Banken jetzt sehr viel Mühe, uns als Kunden zu gewinnen bzw. zu behalten.

- **"Umschuldung" innerhalb der Nutzerdarlehen**

Wenn LAWOGÉ-Mitglieder ein der Genossenschaft gegebenes Nutzerdarlehen kündigen, können andere oder neue Mitglieder die entsprechenden Mittel einbringen. Bereits im Jahr 2014 beschäftigte uns die Frage, wie wir mit internen "Umschuldungen" verfahren wollen. Die LAWOGÉ hat nun eine Regelung dazu eingeführt: Wenn die Darlehensangebote der Mitglieder größer sind als der Kreditbedarf der LAWOGÉ, teilen wir das benötigte Darlehen in Tranchen zu jew. 10.000 Euro auf und verlosen diese.

Ausschlaggebend für die Entscheidung zugunsten eines Losverfahrens war – wieder einmal – die Erkenntnis, dass sich "Gerechtigkeit" in solchen Fragen nicht mit einer Standardregelung herstellen lässt; zu vielfältig und unterschiedlich sind die möglichen Begründungen und Empfindungen, was angemessen, ausgewogen oder fair wäre. Eine Festlegung auf bestimmte Kriterien wäre immer nur bedingt gerecht; jeder Einzelfall, der nicht ins Schema passt, würde dazu führen, dass weitere oder feinere Regelungen gefunden werden müssten; Überregulierung und weitere aufreibende Gerechtigkeitsdebatten würden drohen.

- **Einheitlicher Familienrabatt**

Um die Attraktivität der Generationenhof-Wohnungen für junge Familien bzw. für Alleinerziehende mit Kind(ern) zu erhöhen, hat die LAWOGÉ diesen Zielgruppen bereits bei Planung und Bau der Wohnanlage günstigere Konditionen angeboten. Für die Aufnahme weiterer Familien in frei werdende Wohnungen gab es bislang keine klare Regelung. In seiner Sitzung vom 13. Juli hat der Wohngruppenbeirat deshalb beschlossen, dass Bewohnerparteien mit Kind(ern) einen einheitlichen Nachlass auf die Grundnutzungsgebühr erhalten sollen, und zwar in Höhe von 0,62 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

- **Staffelerhöhung der Nutzungsgebühr 2016 ausgesetzt**

Die Nutzungsverträge der LAWOGÉ sehen eine regelmäßige Erhöhung der Nutzungsgebühren um jährlich 1,0 Prozent vor. Damit will die LAWOGÉ das Risiko abfangen, dass durch Zinssprünge bei Anschlussfinanzierungen die Nutzungsgebühren ebenso sprunghaft steigen könnten.

Das Ergebnis des Jahresabschlusses 2014 ist für die LAWOGÉ unerwartet positiv ausgefallen. Der Wirtschaftsausschuss hat vorgeschlagen, diesen Vorteil sogleich an die Mitglieder weiterzugeben. In einem Sondertermin haben wir mit allen interessierten Mitgliedern verschiedene Möglichkeiten der Umsetzung besprochen. Es ergab sich eine eindeutige Präferenz für den Vorschlag "Staffelerhöhung aussetzen".

Der WGB hat in seiner Sitzung vom 03. August beschlossen, dass die Erhöhung für das Jahr 2016 ausgesetzt werden soll. Wenn die wirtschaftliche Entwicklung so erfreulich weiterläuft, kann die Staffelerhöhung auch für die Folgejahre ausgesetzt werden; dies wird allerdings jeweils neu zu entscheiden sein.

- **Wirtschaftlicher Quartalsbericht**

Der ab Januar 2015 eingeführte wirtschaftliche Quartalsbericht erfreut sich großer Wertschätzung durch die Mitglieder. Jeweils zum Beginn eines Quartals präsentiert der Vorstand den Mitgliedern in übersichtlicher Form einige wenige wichtige wirtschaftliche Kennzahlen: Ertragslage und Liquidität, Mietausfall und Instandhaltungskosten, vorläufiges Ergebnis und Ausblick, besondere wirtschaftliche Ereignisse und Risiken. Näheres dazu: siehe Geschäftsbericht 2014.

## **Weitere konzeptionelle Arbeiten**

Der Vorstand hat aktiv an allen inhaltlichen Schwerpunkten des Jahres 2015 mitgearbeitet. Mitglieder des Vorstands waren in den wichtigsten Gremien und Arbeitsgruppen vertreten. Wir verweisen auf die entsprechenden Passagen in diesem Bericht.

## **Vorstands-interne Strukturen**

Die Zusammenarbeit unter den VorstandskollegInnen ist von einem hohen Maß an Vertrauen geprägt. Anstehende Themen bearbeiten wir in flexibler Weise. Konkrete Aufgaben übernimmt die Person, die den besten Zugang zur Fragestellung und den beteiligten Menschen hat, die über die ggf. nötige fachliche Kompetenz verfügt bzw. die einfach gerade am ehesten Energie und Zeit dafür aufbringen kann.

Gleichwohl hat sich der Vorstand einen Geschäftsverteilungsplan gegeben. Damit ist sicher gestellt, dass bei der LAWOGÉ für alle denkbaren Themen und Herausforderungen eine Person – plus Stellvertretung – vorhanden ist, die zuständig ist und die Verantwortung übernimmt. Selbstverständlich sind diese Ressortzuständigkeiten nur dann gefordert, wenn ein unerwartetes/unvorhergesehenes

Thema auftaucht, das nicht bereits durch andere Gremien oder Gemeinschaftsaufgaben-InhaberInnen abgedeckt ist.

Der Geschäftsverteilungsplan wurde zuletzt im Jahr 2012 überarbeitet. Um die vorhandene Verteilung der Ressorts besser an die in letzter Zeit tatsächlich übernommenen Aufgaben anzupassen, hat der Vorstand im Herbst 2015 den Geschäftsverteilungsplan aktualisiert. Die bedeutendste Veränderung gibt es im Ressort "Recht + Verträge"; hier ging die Zuständigkeit von Hutter und Wissing (stv.) über auf Eberle und Hutter (stv.).

### **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 2015 an verschiedenen Fortbildungen, Fachtagungen und ähnlichen Veranstaltungen teil.

### **Mitgliedschaft und Mitwirkung in Gremien und Verbänden**

Gisela Wissing und Manfred Eberle sind in verschiedenen Gremien und Verbänden engagiert, die sich der Förderung des gemeinschaftlichen Wohnens bzw. der Genossenschaftsidee verschrieben haben:

- als Mitglied des "Forum Gemeinschaftliches Wohnen e.V."
- im Vorstand der „Landesarbeitsgemeinschaft Gemeinschaftliches Wohnen Rheinland-Pfalz e.V.“
- in der AG Junge Genossenschaften des "wohnbund e.V."
- in einer regionalen Fachgruppe für Vorstandsmitglieder von Wohnprojekte-Genossenschaften

## **2.5 (Zusammen-)Arbeit mit und unter den Organen der Genossenschaft**

### **Aufsichtsrat**

Mit dem Aufsichtsrat gab es eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Der Aufsichtsrat war stets über alle wichtigen Aktivitäten, Überlegungen, Planungen und Diskussionen des Vorstands informiert. Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten jederzeit und unbeschränkt Zugang zu allen LAWOGÉ-internen Zahlen, Daten, Fakten und Vorgängen. Die gemeinsame Arbeit fand hauptsächlich im Rahmen der informellen Lenkungs-kreis-Treffen statt (siehe 2.6).

### **Mitgliederversammlung**

Der Arbeitsstil der LAWOGÉ ist geprägt vom Charakter eines selbstorganisierten bzw. selbstverwalteten Projekts. Grundlegende Themen und Entscheidungen, die alle Mitglieder bzw. das gesamte Projekt betreffen, werden deshalb stets im Wohngruppenbeirat besprochen, diskutiert bzw. vorbereitet. Die Aktivitäten der Mitgliederversammlung beschränken sich auf Entscheidungen und Belange, die nach Gesetz und Satzung von diesem Organ zu beschließen sind.

### **Wohngruppenbeirat (WGB) bzw. Hausversammlung**

#### **• Neuer Name "Hausversammlung"**

Als Folge der Überlegungen während des Herbst-Klausurtages haben wir die Sitzungen des Wohngruppenbeirats umbenannt. Der Begriff Wohngruppenbeirat klang vielen unserer Mitglieder zu formal, zu sehr nach Verwaltung und Bürokratie. Der "Geist" des gemeinschaftlichen Wohnens käme darin nicht angemessen zum Ausdruck. Seit Dezember 2015 lädt unser Moderationsteam deshalb zur "Hausversammlung" ein.

#### **• Zahlen und Daten**

Die Hausversammlung ist die Vollversammlung aller BewohnerInnen des Generationenhof Landau. Auch im Jahr 2015 tagte sie regelmäßig montags ca. alle zwei Wochen. Die Termine waren ähnlich gut besucht wie im Vorjahr: Durchschnittlich nahmen an den Versammlungen 25 Personen teil; das entspricht gut 50 Prozent der wohnungsnutzenden Mitgliedschaft.

#### **• Inhalte, Themen und Entscheidungen**

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.

Themen, mit denen sich der WGB im Jahr 2015 befasst bzw. zu denen er Entscheidungen getroffen hat, waren insbesondere:

- Gemeinschaftsaufgaben: Pflege und Instandhaltung in Haus und Hof sowie der Grünanlagen
- Nutzungsgebühren (Familienrabatt, Staffelmiete)
- diverse Anschaffungen für Haus und Hof
- Planung, Vorbereitung und Durchführung von internen und öffentlichen Veranstaltungen
- Geselligkeit und Feiern, Rituale im Jahreslauf sowie zu besonderen Anlässen
- sowie zahlreiche weitere Dinge, die im Wohnprojekt-Alltag und im Zusammenleben der BewohnerInnen zu besprechen, zu regeln bzw. zu organisieren waren

#### • **Neuwahl der SprecherInnen**

Aus den Reihen der im Generationenhof wohnenden LAWOGÉ-Mitglieder werden zwei WGB-SprecherInnen gewählt. Diese gehören dem (informellen) Gremium Lenkungskreis an und sind zugleich gemäß Satzung offizielle VertreterInnen des WGB gegenüber dem Vorstand. Die Amtszeit der WGB-SprecherInnen war ausgelaufen. In seiner Sitzung vom 19. Oktober hat der WGB diese Mitglieder als SprecherInnen gewählt:

- Annette Brückner (neu gewählt)
- Elke Kodura (wiedergewählt)

## **2.6 (Zusammen-)Arbeit mit und unter den informellen Gremien des Wohnprojekts**

### **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. Weiterhin kontinuierlich gearbeitet haben im Jahr 2015 diese Arbeitsgruppen:

- AG Pflege: Verwaltung der Pflege-Wohngruppe und persönliche Betreuung der BewohnerInnen, Abstimmungen mit den verschiedenen Beteiligten
- Moderationsteam: Vorbereitung und Durchführung/Moderation der WGB-Sitzungen
- Gebäudemanagement: siehe oben
- Büro-Team: Einkauf/Bestellungen; Rechnungsbearbeitung/Zahlungsabwicklung; Kasse/Bankkonto; Posteingang/Ablage/Schriftverkehr usw.
- Protokollgruppe: Erstellung der WGB-Protokolle
- AG Kommunikation: Befassung mit den "weichen", sozial-kommunikativen Herausforderungen des Gemeinschaftslebens, Einübung einer wertschätzenden Gesprächskultur
- Die AG Gemeinwohlökonomie arbeitet an der Erstellung eines Gemeinwohlökonomie-Einstiegsberichts für unsere Genossenschaft (siehe Abs. 2.1)

### **Lenkungskreis (LK)**

Der Lenkungskreis besteht aus neun – zuletzt acht – Personen. Dazu gehören die Mitglieder von Aufsichtsrat und Vorstand sowie die beiden WGB-SprecherInnen. In den zehn Sitzungen des Jahres 2015 hat sich das Gremium u.a. mit diesen Themen befasst:

- regelmäßig BWA und Liquidität betrachten und ggf. relevante Fragen besprechen
- aktuell anstehende Finanz- und Wirtschaftsthemen behandeln, in diesem Jahr speziell die o.g. Punkte Nutzerdarlehen und Anschlussfinanzierung
- Mitgliederversammlungen, Jahresabschluss und Genossenschaftsprüfung inhaltlich vorbereiten und begleiten
- grundsätzliche und strategische Fragen beraten – in der ganzen Bandbreite der Themen, mit denen sich die Genossenschaft bzw. das Wohnprojekt konfrontiert sieht

Nach wie vor spielt der LK eine zentrale Rolle bei den Finanz- und Wirtschaftsthemen. Alle "großen" Themen wurden dort aufgegriffen, diskutiert, vorbereitet, reflektiert und so weit abgestimmt, dass tragfähige Vorschläge in die offiziellen LAWOGÉ-Gremien eingebracht werden konnten.

## Wirtschaftsausschuss (WiA)

Der Umfang der Finanz- und Wirtschaftsthemen hat uns dazu bewogen, den Lenkungskreis von der Befassung mit diesen Fragen etwas zu entlasten. Ein Teil der LK-Mitglieder findet sich nun gelegentlich in einem Untergremium "Wirtschaftsausschuss" zusammen. Dort behandeln wir im kleineren Kreise all jene Fragen, die eine tiefere fachlich-inhaltliche Durchdringung bzw. Bearbeitung erfordern. Auf der Tagesordnung des WiA standen insbesondere die im Abs. 2.4 genannten Themen: Anschlussfinanzierung, Nutzerdarlehen, Familienrabatt und Aussetzung der Staffelerhöhung.

## Klausurtag

Die beiden Klausurtag 2015 fanden erneut nach dem "klassischen" Schema statt: einmal intern und einmal extern moderiert.

### • Klausurtag im März

Den Klausurtag am 8. März haben wir aus eigener Kraft vorbereitet und durchgeführt/moderiert. Unter der Überschrift "Was mich und die Gemeinschaft stärkt" haben wir ...

- Raum für persönliche Begegnungen und Reflexionen geschaffen
- in einem abwechslungsreichen Setting im Plenum und in Kleingruppen gearbeitet – mal sachlich, mal persönlich, mal kreativ
- uns über individuell stärkende Dinge ausgetauscht: Vertrauen, Wertschätzung, Zugehörigkeit und Eingebundensein erleben; authentisch sein dürfen; gegenseitige Unterstützung geben und annehmen
- und über Gemeinschaft-stärkende Aspekte: Rituale – im Alltag und im Jahreslauf; zusammen tätig sein und Aktivität entfalten; Verbindlichkeit

An dieser Veranstaltung nahmen 25 BewohnerInnen teil.

### • Klausurtag im November

Der zweite Klausurtag am 7. November widmete sich dem Thema "Veränderungen: Wie erlebe ich sie? Wie wollen wir sie gestalten? Was will ich beitragen?". Unter bewährter Anleitung durch die externe Moderatorin Marianne Schraut haben wir diese Fragen aus den unterschiedlichsten Blickwinkeln betrachtet und uns in vielfältiger Weise damit auseinandergesetzt, wie wir Veränderungen individuell unterschiedlich wahrnehmen und wie ein guter Umgang damit für die ganze Gemeinschaft aussehen könnte.

Der Klausurtag hat eine ganze Reihe konkreter Ergebnisse erbracht, die entweder direkt umgesetzt oder in bestimmten Gremien weiterverfolgt werden:

- Rolle des WGB: Müssen stets alle bei allem mitentscheiden? Wir wollen mehr Verantwortung, Klärungsarbeit und Entscheidungsbefugnisse an die Arbeitsgruppen und Teams abgeben.
- Neuaufnahme: Wir wollen das Vorgehen bei Auswahl/Aufnahme neuer Mitglieder offener und wertschätzender gestalten.
- Ausscheiden: Wir wollen den Abschied von ausscheidenden Mitgliedern bewusst gestalten. Die Gemeinschaft kann natürlich nicht bestimmen, ob und wie ein ausscheidendes Mitglied seinen "Ausstand" feiern/begehen soll. Sehr wohl aber können wir das ausscheidende Mitglied darauf ansprechen, wie es damit umzugehen wünscht.
- "Outsourcing" von bestimmten Aufgaben (Hausverwaltung; Instandhaltung + Reparaturen; Pflege von Gebäude und Außenanlagen usw.) Können/wollen wir bestimmte Aufgaben extern vergeben? Welche Kosten würden entstehen?
- Welche alternativen Modelle und Konzepte gibt es für Entscheidungsprozesse und Strukturen in einer Organisation wie der LAWOG? Wir wollen uns näher mit einschlägigen Ansätzen befassen.

An diesem Klausurtag nahmen 30 Personen teil.

## 2.7 Wirtschaftliche Lage

In diesem siebten vollen Geschäftsjahr der LAWOG stellt sich die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft insgesamt als sehr zufriedenstellend dar.

- **Jahresüberschuss:** Das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung ist erneut erfreulich positiv ausgefallen. Mit gut 11 T€ liegt der Überschuss fast 6 T€ höher als laut Wirtschaftsplan zu erwarten war.
- **Geschäftsguthaben:** Im Laufe des Jahres 2015 haben die Mitglieder weitere Anteile eingezahlt; zum 31.12.2015 beträgt das aus diesen Anteilen bestehende Geschäftsguthaben

der LAWOG E eG insgesamt 2.173.500 €. Das laut Satzung und Beschlüssen erforderliche Geschäftsguthaben der Genossenschaft ist erreicht.

- **Mietausfall:** Im Geschäftsjahr 2015 waren die Wohnungen des Generationenhof ganzjährig nahezu unterbrechungsfrei vermietet (Leerstandsquote = 0,2 %).
- **Zahlungsausfälle:** Es gibt auch keine Zahlungsausfälle zu verzeichnen; alle Mitglieder der LAWOG E leisten zuverlässig und pünktlich ihre Zahlungen an die Genossenschaft.
- **Instandhaltung:** Die Aufwendungen für die Instandhaltung von Gebäude, Außenanlagen und technischer Ausstattung lagen mit 15 T€ deutlich über dem Planwert von 10 T€.

## Bilanz

Die Bilanzsumme beträgt 8.261.825,92 €. Die folgende Tabelle zeigt die bedeutendsten Positionen der Bilanz in vereinfachter Darstellung (Alle Angaben in Tausend Euro. Beträge sind gerundet auf ganze Tausend Euro; fehlerhaft erscheinende Summen beruhen auf Rundungsfehlern.)

<b>Aktiva</b>		<b>Passiva</b>	
Anlagevermögen: Grundstück	8.167 T€	Eigenkapital: eingezahlte Geschäftsanteile	2.174 T€
Anlagevermögen: andere Anlagen	55 T€	Eigenkapital: Rücklage (Eintrittsgelder)	58 T€
Umlaufvermögen: Bankguthaben usw.	40 T€	Eigenkapital: Verlustvortrag	-301 T€
Rechnungsabgrenzungs- posten	0 T€	Jahresüberschuss (aus GuV-Rechnung)	11 T€
<b>gesamt:</b>	<b>8.262 T€</b>	<i>Eigenkapital: Summe</i>	<i>1.941 T€</i>
		Rückstellungen	7 T€
		Verbindlichkeiten: Bank	3.388 T€
		Verbindlichkeiten: Mitglieder	2.904 T€
		Verbindlichkeiten: Lieferanten und sonstige	0 T€
		Rechnungsabgrenzungsposten	21 T€
		<b>gesamt:</b>	<b>8.262 T€</b>

## Eigenkapital

Laut Satzung beträgt das Mindestkapital der Genossenschaft 20 % des bilanzierten Anlagevermögens, somit ca. 1.644 T€. Mit dem tatsächlich bilanzierten Eigenkapital von ca. 1.941 T€ ist das erforderliche Mindestkapital erreicht.

## Ergebnis

- Grundstücksaufwendungen, betriebliche Aufwendungen, Abschreibungen und Steuern beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf ca. 177 T€. Dazu kamen Zinsen für die aufgenommenen Darlehen in Höhe von 140 T€.
- Dem gegenüber stehen Erträge – hauptsächlich Grundstückserträge – in Höhe von ca. 337 T€.
- Das Ergebnis vor Steuern beträgt 19 T€.
- Nach Steuern weist die Gewinn- und Verlustrechnung einen Jahresüberschuss von 11.256,04 € aus.

## Gesamteinschätzung und Risiken

- **Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geordnet:**
  - Ihren Zahlungsverpflichtungen ist die Genossenschaft im Jahr 2015 stets termingerecht nachgekommen.
  - Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.
  - Das Ergebnis aus der Gewinn- und Verlustrechnung hat sich weiter positiv entwickelt – und wiederum sogar etwas besser als erwartet.

- **Die Risiken sind überschaubar:**

- Die Gebäude und deren technische Ausrüstung sind in einem gutem Zustand. Es steht nicht zu erwarten, dass die LAWOGÉ in nächster Zeit mit schwerwiegenden Mängeln / hohen Kosten rechnen muss.
- Die positive Tendenz in der Entwicklung des Jahresergebnisses ist erfreulich.
- Fluktuation wird ein Thema bleiben. Für das Jahr 2016 haben 2-3 Parteien ihren Wegzug aus dem Generationenhof angekündigt. Ob Fluktuation für die LAWOGÉ zu einem Problem in Form von Mietausfall werden kann, wird sich erst im Laufe der nächsten Jahre zeigen.

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

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

Die Bilanzsumme der LAWOGÉ übersteigt zwei Millionen Euro; die Genossenschaft unterliegt deshalb einer jährlichen Pflichtprüfung. Im November 2015 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 Januar 2014 bis zum Oktober 2015 mit dem Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2014.

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 wieder einmal sehr erfreulich. Der Prüfungsverband hatte nichts zu bemängeln. Im zusammengefassten Prüfungsergebnis heißt es abschließend: "Unsere Prüfung nach § 53 Abs. 1 GenG der LAWOGÉ eG hat zu keinen Einschränkungen geführt."

## **2.9 Ausblick**

In wirtschaftlicher Hinsicht steht die LAWOGÉ erfreulich gut da. Es gibt aktuell auch keine Anzeichen einer konkreten Gefahr oder Bedrohung. Hinsichtlich der internen Abläufe in Organisation, Verwaltung und Gebäudemanagement stehen wir nach derzeitigem Kenntnisstand in nächster Zeit ebenfalls vor keinen größeren Herausforderungen.

Für das Geschäftsjahr 2016 sieht der Vorstand insbesondere diese Aufgaben und Ziele im Vordergrund:

- verstärkte Bemühungen in Sachen Vermarktung, Außenwirkung und Öffentlichkeitsarbeit
- Anschlussfinanzierung für unsere Bankdarlehen verbindlich klären
- Weiterentwicklung der Organisationskultur: Kommunikation, Entscheidungsfindung, Aufgaben- und Verantwortungsverteilung

## **3 Vorschlag zur Ergebnisverwendung**

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss von 11.256,04 € mit dem Verlustvortrag zu verrechnen und den verbleibenden Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

## **4 Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2015**

### **Besetzung des Aufsichtsrats 2015**

- Walter Appel (Vorsitzender)
- Heinz Korn (Mitglied des Aufsichtsrats und stv. Vorsitzender bis 22.6.2015)
- Jürgen Mehlem (stv. Vorsitzender ab 21.7.2015)
- Rolf Wambsgaß

Heinz Korn legte aus persönlichen Gründen (Auszug aus der Wohnanlage und damit verbundene Kündigung der Genossenschaftsmitgliedschaft) sein Aufsichtsratsmandat am 22.6. nieder. Die verbliebenen Aufsichtsratsmitglieder bemühten sich zuerst um einen Personalvorschlag. Da dies erfolglos blieb, entschloss man sich, die Frage bis zur Neuwahl des Aufsichtsrats 2016

zurückzustellen. Der Aufsichtsrat blieb auch als dreiköpfiges Gremium satzungsgemäß handlungsfähig.

### **Sitzungen**

Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum am 8. Juni, am 21. Juli und am 16. Dezember getagt, außerdem am 9. Januar in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand. Wichtige Arbeitsthemen waren dabei:

- Beratung des Prüfungsberichts für 2013 vom 10.12.2014
- Stellungnahme des Aufsichtsrats zum Geschäftsbericht 2014
- Prüfung des Jahresabschlusses 2014 und des Vorschlags für die Verwendung des Jahresüberschusses
- regelmäßige Bewertung der vom Steuerbüro vorgelegten betriebswirtschaftlichen Auswertungen
- Umschuldungsmöglichkeiten für die Bankdarlehen der LAWOGÉ
- Aussetzung der Staffelmietenerhöhung für 2016
- Vorbereitung der Vorstandsbestellung 2016

### **Mitgliederversammlungen**

In der Mitgliederversammlung am 22.06.2015 hat der Aufsichtsrat seine Stellungnahme zum Prüfungsbericht 2013 abgegeben und über die Ergebnisse der Prüfung des Jahresabschlusses und des Geschäftsberichts für 2014 berichtet. Die Mitgliederversammlung hat nach Feststellen des Jahresabschlusses den Aufsichtsrat für das Jahr 2014 entlastet.

### **Lenkungskreis**

Auch durch die regelmäßigen Sitzungen des Lenkungskreises (Aufsichtsrat, Vorstand und die beiden SprecherInnen des Wohngruppenbeirats) war eine enge und konstruktive Zusammenarbeit mit dem Vorstand gewährleistet. Hier wurden Ziele definiert, Strategien entwickelt, aktuelle Probleme erörtert und Entscheidungen vorbereitet.

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.

## **5 Anlagen zum Geschäftsbericht**

- Jahresabschluss 2015 der LAWOGÉ eG
- Zusammengefasstes Prüfungsergebnis des PkmG für 2014