



## **Geschäftsbericht 2016**

der LAWOGE eG  
76829 Landau

erstellt im April/Mai 2017  
von Gudrun Reinboth und Manfred Eberle

# 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 2016 .....	4
1.1	Ziele, Aktivitäten und Ergebnisse der LAWOG E im Jahr 2016 .....	4
1.2	Gemeinschaftsleben und Gemeinschaftskultur im Generationenhof Landau.....	7
1.3	Externe Berührungsgruppen des Wohnprojekts Generationenhof .....	10
1.4	Tätigkeiten des Vorstands .....	10
1.5	(Zusammen-)Arbeit mit und unter den Organen der Genossenschaft.....	11
1.6	(Zusammen-)Arbeit mit und unter den informellen Gremien des Wohnprojekts ....	12
1.7	Wirtschaftliche Lage.....	13
1.8	Gesetzliche Pflichtprüfung gemäß § 53 GenG.....	15
1.9	Ausblick.....	15
2	Vorschlag zur Ergebnisverwendung .....	15
3	Anlagen zum Geschäftsbericht.....	15

# 1 Die LAWOGÉ eG

LAWOGÉ 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
- Marianne Becker (seit 27.06.16)

Vorstand:

- Gisela Wissing
- Manfred Eberle
- Wolf-Dietrich Hutter

Wohngruppenbeirat (WGB):

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

## 1.2 Mitgliedschaften

Die LAWOGÉ 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. Bundesvereinigung (FGW)  
Haus der Region, Hildesheimer Straße 20, 30169 Hannover, www.fgwa.de
- Verein zur Förderung der Gemeinwohl-Ökonomie  
Laudongasse 56/18, A-1080 Wien, www.ecogood.org
- Verband Privater Bauherren e.V.  
Chausseestraße 8, 10115 Berlin, www.vpb.de

## 1.3 Unternehmensdaten auf einen Blick

	31.12.2016	31.12.2015
Zahl der Mitglieder	54	52
Geschäftsanteile	21.744	21.735
davon Pflichtanteile	270	260
Geschäftsguthaben	2.174.400 €	2.173.500 €
Bilanzsumme	8.238.036 €	8.261.826 €
Haftungskapital	2.174.400 €	2.173.500 €

Die Mitgliederzahl hat sich um zwei erhöht. Es handelt sich um Mitglieder, die sich aktiv in der Genossenschaft engagieren, derzeit aber keine Wohnung der LAWOGÉ nutzen.

# 2 Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2016

## 2.1 Ziele, Aktivitäten und Ergebnisse der LAWOGÉ im Jahr 2016

### Meilensteine 2016

- 27. Juni Generalversammlung/Jahreshauptversammlung der LAWOGÉ
- 18. Oktober Pflichtprüfung der LAWOGÉ durch den PkmG nach Genossenschaftsgesetz abgeschlossen
- Dezember Anschlussfinanzierung 2019/2020 vertragsreif verhandelt
- Dezember Pflege-Wohngemeinschaft aufgelöst

### Die LAWOGÉ hat im Jahr 2016 ...

- **... ein bewegtes Jahr hinsichtlich der Wohnungsbewirtschaftung erlebt**

Im Jahr 2016 waren die Wohnungen der LAWOGÉ nahezu unterbrechungsfrei und vollständig vermietet. Es gab nur einen einzigen kurzen Leerstand von einem Monat Dauer. Dieser war zudem unvermeidlich, da in der betreffenden Wohnung eine größere Renovierung anstand.

#### Wohnungsleerstand bei der LAWOGÉ 2012 bis 2016:

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	gesamt 2012 bis 2016
Leerstand (Tage x m <sup>2</sup> )	9994	2361	0	2866	2934	18156
Leerstand (Prozent)	0,88%	0,21%	0,00%	0,25%	0,26%	0,32%

Anmerkung: Die LAWOGÉ hat die Berechnungsgrundlage geändert. Seit 2016 betrachten wir die Quote der leerstehenden Flächen – statt wie bisher nur die Leerstandstage der Wohneinheiten. Die Zahlen weichen deshalb etwas von den im letzten Geschäftsbericht gemachten Angaben ab.

Im Laufe des Jahres 2016 haben vier Parteien das Wohnprojekt Generationenhof verlassen. Diese bisher höchste Zahl von Wechseln innerhalb eines Jahres hat einige Mitglieder beunruhigt. Zudem war die Findung geeigneter NachfolgerInnen mit beträchtlicher Mühe für unsere damit befassten Mitglieder verbunden. Insbesondere unsere AG Öffentlichkeitsarbeit und das Neuaufnahmen-Team hatten viel zu tun.

Es ist uns allerdings gelungen, in allen Fällen zeitnah neue BewohnerInnen zu finden. Zudem hat sich gezeigt, dass ein Wechsel nicht nur den – auch schmerzhaften – Abschied von lieb gewonnenen Menschen bedeutet, sondern immer auch einen Neubeginn mit neuen Menschen, mit neuem Engagement und mit frischen Ideen.

#### Fluktuation bei der LAWOGÉ 2012 bis 2016:

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	Durchschnitt 2012 bis 2016
Anzahl der Wechsel	1	0	0,5	2,5	3,5	7,5
Fluktuationsquote	2,7%	0,0%	1,4%	6,8%	9,5%	4,1%

Zum Stichtag 01.01.2017 lebten in den beiden Häusern des Generationenhofes insgesamt 59 Menschen, darunter sechs Kinder und drei BewohnerInnen der Pflege-Wohngemeinschaft.

In den Bereichen Gebäudemanagement und Finanzierung gab es keine nennenswerten Schäden, Probleme oder unerwarteten Kosten.

- **... das Gemeinschaftsleben bewusst gestaltet und weiterentwickelt**

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

- durch die bewährten, im Jahreslauf wiederkehrenden Ereignisse: Klausurtag, Putzfeste, 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 2016:

- durchgängig Nachmittagstreff mit Flüchtlingsfamilien, regelmäßig einmal im Monat
- durchgängig Informationsabende und ähnliche Veranstaltungen als Unterstützung für das in unserer unmittelbaren Nachbarschaft geplante Gemeinschafts-Wohnprojekt GeWoLD
- 16. Apr Tag des offenen Wohnprojekts als „Familientag“ mit einem Zauberer und verschiedenen Spielangeboten für Kinder nebst Informationen über uns und unser Nachbarprojekt GeWoLD
- 08. Mai Autorenlesung mit Michail Krausnick
- 01. Okt Tag des offenen Wohnprojekts zusammen mit GeWoLD mit Kunstobjekten im Innenhof, einem Flohmarkt sowie Informationen über beide Projekte und Führungen durch unsere Gemeinschaftsbereiche
- 01. Okt "Brückenfest" als Nachbarschaftstreff im Wohnquartier, ausgerichtet vom Verein "Lebendiges Quartier" (ehem. "Aktiv altern")

Weiterhin fanden statt:

- offene Infostunde für Interessenten jeweils am ersten Samstag eines Monats
- 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 des IWU Darmstadt (Institut Wohnen und Umwelt)

Unsere AG Öffentlichkeitsarbeit hat den etwas in die Jahre gekommenen LAWOG-Infolyer aktualisiert, überarbeitet und eine Neuauflage drucken lassen. Außerdem hat sie mit Unterstützung eines externen Kommunikationsberaters einen Prozess zur generellen Reflexion unserer Außenwirkung angestoßen:

- Wie wird die LAWOG bzw. der Generationenhof in der Öffentlichkeit wahrgenommen?
- Wofür sind wir bekannt? Sind wir überhaupt ausreichend bekannt?
- Wollen/sollen wir "Werbung" machen? Wenn ja, welche/wie wo?
- Was ist unser Image? Bzw. welches Bild wollen wir transportieren?
- Was bedeutet das für unsere Sichtbarkeit? (Website, Name, Logo, Fassade ...)

Erstes Ergebnis ist ein neuer Slogan, der kurz und knackig auf den Punkt bringt, was uns ausmacht: "Miteinander wohnen in lebendiger Nachbarschaft".

## **Mitgliederversammlungen**

Im Jahr 2016 fanden zwei Mitgliederversammlungen der LAWOG eG statt:

- **27. Juni 2016 ("Jahreshauptversammlung")**

Die Mitgliederversammlung vom 27. Juni 2016 hat folgende Beschlüsse gefasst:

- Der Prüfungsbericht 2014 wird festgestellt.
- Der Jahresabschluss 2015 wird festgestellt.
- Der Jahresüberschuss wird mit dem bestehenden Verlustvortrag verrechnet.
- Vorstand und Aufsichtsrat werden entlastet.
- Aufsichtsratswahl: Die drei bisherigen Mitglieder werden wieder gewählt; Marianne Becker wird als neues Mitglied in den Aufsichtsrat gewählt.
- Die Pflege-Wohngemeinschaft im Generationenhof soll aufgelöst werden (siehe dazu die Erläuterungen weiter unten in diesem Abschnitt)

- **05. Dezember 2016**

Die Mitgliederversammlung vom 05. Dezember 2016 hat folgende Beschlüsse gefasst:

- Der Prüfungsbericht 2015 wird festgestellt. (siehe auch Abs. 2.8)
- Die Höhe des Eintrittsgeldes wird neu festgelegt auf 400 € pro Person.
- Die Amtszeit der Mitglieder des Aufsichtsrats beträgt drei Jahre.

## Gebäudemanagement

Die größten Investitionen im Jahr 2016 waren:

- die Errichtung einer Mauer am Kellerabgang von Haus 2 für 3.600 €  
(Der Kellervorraum in Haus 2 ist "Drehscheibe" zwischen Treppenhaus, Aufzug, Kellern, Waschküche und Tiefgarage. Er war bisher nach außen hin offen und quasi öffentlich zugänglich. Die Investition rechtfertigte sich mit einem verbesserten Wetterschutz im Kellervorraum, mit einer deutlichen Reduzierung der elektronischen Schlösser und einer entsprechenden Zunahme des Komfort für die NutzerInnen sowie mit einem erhöhten Sicherheitsgefühl für unsere BewohnerInnen.)
- ein Marderschutz am Rolltor zur Tiefgarage für 1200 €  
(Der Marderschutz war notwendig geworden, weil die Isolierung in der Tiefgarage sowie verschiedene Kraftfahrzeuge deutliche Schäden durch Marderbiss aufgewiesen hatten.)
- Die Renovierung einer frei gewordenen Wohnung für ca. 3 T€  
(u.a. Schalldämmung des Versorgungsschachts, Umbau eines Werkraums für Wohnnutzung)

An den Bestandsgebäuden und Grundstücken der LAWOGÉ sind im Jahr 2016 keine nennenswerten Schäden aufgetreten. Die Instandhaltungskosten lagen bei insgesamt 15 T€. 4 T€ wurden von Versicherungen ersetzt. Die tatsächliche Belastung kommt somit den im Wirtschaftsplan eingeplanten Kosten in Höhe von 10 T€ sehr nahe.

## Verwaltung und interne Strukturen

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

- **Einkauf und Rechnungsfreigabe: unbeschränkte Berechtigung für alle BewohnerInnen**

Neu geregelt haben wir Teile unsere Abläufe zu Bestellung/Einkauf und Rechnungsprüfung/Zahlungsabwicklung:

- Die Berechtigung zum Einkauf im Namen und auf Rechnung der LAWOGÉ eG war bisher beschränkt auf einige wenige Mitglieder der Genossenschaft.
- Rechnungsfreigaben konnten bisher nur durch Unterschrift eines Vorstandsmitglieds erfolgen.

Seit September 2016 sind diese Beschränkungen vollständig aufgehoben. Jedes Mitglied der LAWOGÉ darf jetzt für die Genossenschaft einkaufen sowie Rechnungen freigeben – allerdings unter Einhaltung folgender Bedingungen:

- Ich übernehme bewusst die Verantwortung für meine Entscheidung bzw. Unterschrift.
- Ich habe sichergestellt, dass mein Handeln das bestmögliche Vorgehen zum Wohle und im Sinne der Gemeinschaft ist.
- Ich habe die beteiligten/betroffenen Mitglieder sowie ggf. die entsprechenden Fachleute (LAWOGÉ-interne und evtl. externe) einbezogen. ("Beratungsprozess")
- Ich halte die Regeln und Vorschriften gemäß Gesetz und Satzung ein.

## Gemeinwohlökonomie (GWÖ)

Die Ziele der LAWOGÉ und die Art und Weise, wie wir unsere Wohnanlage bewirtschaften, stimmen in hohem Maße mit den Ideen der Gemeinwohlökonomie-Bewegung ([www.ecogood.org](http://www.ecogood.org)) überein. Näheres dazu siehe Geschäftsbericht 2015.

- Die LAWOGÉ ist deshalb Mitglied im internationalen Gemeinwohlökonomie-Verein geworden
- und hat im Januar 2016 einen GWÖ-Einstiegsbericht für das Geschäftsjahr 2015 veröffentlicht. (Download unter [www.lawoge.de](http://www.lawoge.de))

## Pflege-Wohngemeinschaft

Seit Fertigstellung des ersten Hauses des Generationenhof Landau hat die LAWOGÉ eine ihrer Wohnungen an eine Pflege-Wohngemeinschaft vermietet. Die in das Wohnprojekt integrierte Wohngemeinschaft für betreuungs- und pflegebedürftige Menschen war ein ursprünglicher konzeptioneller Bestandteil unserer Gemeinschaftsideen. Im Laufe der sieben Jahre ihres Bestehens hat die Pflege-WG eine wechselhafte Geschichte durchlebt.

Vorgesehen war die Wohngemeinschaft als selbst organisierte Pflege-WG gemäß § 6 LWTG, die bei der LAWOGÉ Wohnraum mietet und sich Leistungen wie Pflege, Betreuung, Hauswirtschaft usw. je nach Bedarf von außen einkauft. Die Bewohnerinnen bzw. deren Angehörige oder Betreuer organisieren dabei selbstständig den WG-Alltag und wählen auch selbst die Anbieter für die Betreuungs- und Pflegeleistungen. Sie nehmen teil an den Möglichkeiten und Veranstaltungen des Generationen-

hofs und werden von LAWOGÉ-Mitgliedern besucht und soweit wie möglich in das Gemeinschaftsleben mit einbezogen.

Leider hat sich der Ansatz als nicht dauerhaft tragfähig erwiesen. Insbesondere interessierten sich die Mieterinnen eher wenig für die gemeinschaftlichen Ideen unseres Projekts. Zudem zeigten sich mit der Zeit weitere Schwächen des Modells:

- Die kleine Gruppengröße von nur drei Personen war weder in wirtschaftlicher noch in gruppendynamisch-sozialer Hinsicht günstig.
- Wir hatten die Fähigkeiten zur Selbstgestaltung des Alltags sowohl der WG-Mitglieder als auch ihrer Angehörigen überschätzt. Mitglieder der LAWOGÉ mussten deshalb übermäßig viel an Organisation übernehmen.
- Fluktuation und damit verbundene Leerstände sowie nicht ganz kostendeckende Mieten erbrachten betriebswirtschaftlich dauerhaft ein leicht negatives Ergebnis.
- Außerdem wurde deutlich, dass LAWOGÉ-Mitglieder im Fall der Pflegebedürftigkeit von dieser WG keinen Gebrauch machen könnten, da eine kurzfristige Verfügbarkeit eines freien Zimmers gar nicht zu gewährleisten wäre.

Die Mitgliederversammlung der LAWOGÉ hat deshalb die Auflösung der Pflege-WG beschlossen. Mitgefühl und Verantwortungsbewusstsein machten der Gemeinschaft diesen Entschluss nicht leicht. Wir haben uns jedoch stark und erfolgreich dafür eingesetzt, dass alle drei BewohnerInnen eine akzeptable Wohnalternative finden konnten. Zum Ende Januar 2017 war die Wohnung dann frei; nach einigen Renovierungs- und Umbauphase kann sie zum Frühsommer an eine Familie mit Kindern vermietet werden.

## 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 Events genannt sein:

- |           |   |
|-----------|---|
| 06. März  | Frühjahrs-Klausurtag mit externer Moderation (Marianne Schraut)   |
| 23. April | Putztag   |
| 04. Juni  | Spargel- und Grumbeere-Fescht im Innenhof<br>(Der Erlös von 340 € ging als Spende an das Kinderhospiz Dudenhofen.)  |
| 09. Juli  | Sommerfest  |
| 08. Okt.  | Putztag   |
| 22. Okt.  | Flammkuchenfest   |
| 13. Nov.  | Fotogesichten Nr. 5: "Wo überall und wie hast Du gewohnt?"<br>(Anhand ausgewählter Fotos, die wir an die Leinwand projizierten, erzählen wir uns gegenseitig aus unseren Leben, dieses Mal mit Bildern von Wohnungen/Häusern aus unseren diversen Lebensphasen. Diese Veranstaltungsreihe hat nicht nur einen hohen Unterhaltungswert, sondern dient auch dem immer differenzierteren Kennenlernen der MitbewohnerInnen.) |
| 19. Nov.  | Herbst-Klausurtag, von uns in eigener Regie gestaltet/moderiert   |
| 19. Dez.  | Adventssingen   |
| 28. Dez   | Jahresabschlussfeier mit Jahresrückblick<br>(Innehalten zum Ausklang des alten Jahres, gemeinsam essen und feiern)  |

Zwei Veranstaltungsreihen, die wir Anfang 2015 gestartet hatten, haben sich zu einem beliebten und bestens etablierten Wohnprojekt-Brauch entwickelt:

- Etwa einmal monatlich lädt ein Team von Köchinnen zum Wohnprojekt-internen Mittagstisch ein.
- Im ähnlichen Rhythmus gibt es thematische Kinoabende mit Film und dazu passendem Essen – meist mehrgängige Menüs aus landestypischen Gerichten.

## • **Gemeinschaftsaufgabenliste**

Die Erledigung von Gemeinschaftsaufgaben hat im Generationenhof bisher recht gut funktioniert. Alle MitbewohnerInnen haben immer mindestens eine Aufgabe übernommen. Viele MitbewohnerInnen fühlten und fühlen sich verantwortlich für die verschiedensten Tätigkeiten und Verantwortungsbereiche, die in einer genossenschaftlichen und gemeinschaftlichen Wohnanlage anfallen. Allerdings waren die Informationen darüber in verschiedenen Dokumenten in unterschiedlichen Formaten abgelegt, sie waren nicht unbedingt vollständig und das Ganze war – insbesondere für neue Mitglieder – eher unübersichtlich.

Wir haben deshalb in der zweiten Jahreshälfte begonnen, mit einer elektronischen Liste zu experimentieren. Das System hat sich grundsätzlich bewährt und wurde nach einer Erprobungsphase zum Jahreswechsel 2016/2017 fest installiert:

- Alle Aufgaben, Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten sind in einer einzigen Tabelle zusammengefasst.
- Diese Liste ist online verfügbar und kann von jedem Mitglied jederzeit in aktuellster Version eingesehen werden.
- JedeR kann Einträge bei Bedarf sofort verändern.
- Alle Zuständigkeiten sind mit einer farblichen Status-Markierung versehen; insbesondere neue MitbewohnerInnen können auf einen Blick ersehen, welche Aufgaben unterbesetzt oder abzugeben sind.

## • **Vergabe von Gemeinschaftsaufgaben an externe Dienstleister**

Intensive Auseinandersetzungen haben wir über die Frage geführt, ob einzelne Aufgaben evtl. an externe Dienstleister vergeben werden sollen. In Frage kommende Leistungen wären z.B. Hausmeisterservice, Gartenpflege, Reinigung der Gemeinschaftsräume, Räum- und Streupflicht.

- Eine Entlastung von den teilweise körperlich anstrengenden Tätigkeiten erschien vor allem einigen älteren MitbewohnerInnen attraktiv. Auch könne die frei werdende Zeit und Kraft dann für andere – evtl. wichtigere oder lustvollere – Gemeinschaftsaktivitäten verwendet werden.
- Gegen eine Vergabe sprechen die erhöhten Nebenkosten, die von der Gemeinschaft dann zu tragen wären. Auch habe das gemeinsame – insbesondere körperliche – Arbeiten eine hohe gemeinschafts- und identitätsstiftende Wirkung und solle nicht vorschnell ausgelagert werden.

Wir haben das Thema verschoben. Bislang konnten alle wichtigen Gemeinschaftsaufgaben immer besetzt werden, sodass aktuell kein konkreter Handlungsbedarf besteht. Bei Bedarf greifen wir das Thema wieder auf ...

## **Entwicklung der Gemeinschaftskultur**

Gemeinschaftliches Wohnen ist eine ständige Herausforderung bzw. ein Feld für kontinuierliches soziales Lernen. Im Jahr 2016 haben wir uns insbesondere mit der Frage beschäftigt, wie wir die Bearbeitung von größeren/grundlegenderen Themen vergeben, wie wir Entscheidungen vorbereiten und wie wir sie letztlich treffen.

### • **Delegation und Entscheidungsvorbereitung**

Unsere Gemeinschaft hat in den letzten Jahren viel gelernt über die Voraussetzungen und Bedingungen für einen gelingenden Umgang mit Themen, die einer Beschlussfassung/Entscheidung bedürfen. Als entscheidenden Aspekt haben wir die Art und Weise erlebt, wie wir ein Thema be-/erarbeiten und zur Entscheidungsreife bringen. Unsere Erfahrungen haben gezeigt, dass diese zwei herkömmlichen und vertrauten Vorgehensweisen nicht sehr zufriedenstellend funktionieren:

- Eine Arbeitsgruppe (AG) oder ein kleiner (ExpertInnen-)Zirkel erarbeitet ein Thema und präsentiert dann der Hausversammlung seinen Vorschlag in Form einer abstimmungsfähigen Beschlussvorlage.
- Ein Thema wird in unvorbereiteter und ergebnisoffener Form in das große Plenum der Hausversammlung eingebracht und dort gemeinsam besprochen/bearbeitet.

Ersteres erzeugt regelmäßig kritische bis skeptische Fragen und Diskussionen in der Hausversammlung; nicht-involvierte Mitglieder wollen genau wissen, ob die AG sorgfältig gearbeitet und alles bedacht hat; nicht immer gelingt es, komplexe Zusammenhänge in kurzer Zeit einer großen Gruppe verständlich zu erläutern; häufig ergeben sich dann Pro- und Contra-Positionen; Entscheidungen können gar nicht getroffen werden oder nur gegen den Widerstand einzelner Personen oder Gruppen.

Dagegen hat die unvorbelastete Befassung mit einem Thema in der Hausversammlung den Vorteil, dass sich alle (Anwesenden) einbezogen fühlen und mitreden können. Leider sind die Diskussionen in einem solchen Setting oft langwierig bzw. zeigen sich als wenig ergiebig. Und auch nicht jedeR will überall mitreden.

Wir wenden deshalb immer öfter ein Verfahren an, das die Nachteile der beiden genannten Vorgehensweisen vermeidet:

- Eine kleine Gruppe von Freiwilligen oder eines unserer festen Teams setzt sich zusammen und macht sich erste Gedanken zum Thema.
- Evtl. braucht es mehrere Treffen, bis das Thema durchdrungen ist, bis mögliche Alternativen betrachtet sind oder gar ein diskussionsfähiger Ansatz/Vorschlag entwickelt ist.
- Die Treffen sind in der Regel öffentlich; jedeR ist zum Mitdenken/Mitarbeiten eingeladen. Auf jeden Fall aber arbeitet die Gruppe sehr transparent; sie veröffentlicht Zwischenergebnisse bzw. berichtet in der Hausversammlung.
- Wenn die Gruppe eine Rückmeldung von der ganzen Gemeinschaft wünscht, lädt sie alle BewohnerInnen zu einem separaten Termin ein, wo sie ihre Erkenntnisse, Ideen, (Lösungs-)Vorschläge und offenen Punkte präsentiert und gemeinsam mit den Anwesenden auslotet, was auf Resonanz stößt und in welche Richtung es weitergehen soll. (An solchen Terminen nehmen üblicherweise 10 bis 25 interessierte Mitglieder teil.)
- Mit den daraus gewonnen Erkenntnissen überarbeitet die Gruppe nun ihr Konzept.
- Evtl. braucht es eine weitere Rückmeldungsrunde.
- Erst wenn die Gruppe den Eindruck hat, dass ein Konzept "reif" genug ist und vermutlich auf breite Akzeptanz in der Bewohnerschaft stößt, bringt sie es zur Entscheidung/Beschlussfassung in die Hausversammlung ein.
- In der Regel ist die Beschlussfassung dann ein formaler Akt. Denn alle waren ja gut informiert über das Thema und über die Erarbeitung der Beschlussvorlage; und jedeR hatte genügend Möglichkeiten Fragen zu stellen und mitzureden.

Natürlich ist ein solches Verfahren nicht sehr schnell. Es dauert meistens mehrere Wochen – manchmal sogar mehrere Monate, bis zu einem Thema eine Entscheidung fällt. Zum Glück bewegen wir uns in der Wohnungswirtschaft und in der Gemeinschaftsbildung in einem Umfeld, wo selten großer Zeitdruck herrscht. Außerdem überwiegen die Vorteile:

- Die entwickelten Lösungen/Konzepte sind recht ausgereift/durchdacht.
- Es entsteht keine – oder jedenfalls kaum – Fraktionen- oder Lagerbildung.
- Die gefundenen Lösungen/Entscheidungen werden breit getragen.
- Sowohl das Verfahren als auch die nachhaltigen Ergebnisse stärken die Gemeinschaft.

#### • **Entscheidungsfindung: Systemisches Konsensieren**

Ein weiterer Schritt zu einer für unsere Gemeinschaft stimmigen Entscheidungskultur ist die Nutzung von Methoden aus dem Systemischen Konsensieren ([www.sk-prinzip.eu](http://www.sk-prinzip.eu)).

- Einwandabfrage: Da wir Entscheidungen i.d.R. erst dann zur Abstimmung bringen, wenn sich eine breite Zustimmung abzeichnet, vermeiden wir Kampf Abstimmungen, die die Gemeinschaft spalten könnten. Es geht dann nur noch darum, ob ein Beschluss einstimmig oder mit einigen wenigen Gegenstimmen/Enthaltungen gefasst wird. Unsere ModeratorInnen verzichten in der Hausversammlung immer häufiger auf Ja-/Nein-Abstimmungen, sondern fragen einfach: "Hat jetzt noch jemand schwerwiegende Einwände gegen diesen Vorschlag?" Wenn keine Meldungen kommen, gilt der Vorschlag als angenommen bzw. der Beschluss als gefasst. Auch wenn nicht alle dafür sind – niemand bracht mit dem Gefühl aus der Versammlung zu gehen, als Abstimmungsverlierer unterlegen zu sein.
- Wählen mit Widerstandswerten: Bei Entscheidungen, wo wir aus mehreren Vorschlägen oder Optionen eine oder mehrere auswählen müssen, greifen wir zunehmend gerne auf dieses Instrument zurück: Statt Stimmen für unsere individuellen Wunschoptionen zu vergeben, bewerten alle WählerInnen alle Optionen mit Widerstandswerten. Es gewinnt die Option mit dem geringsten Gesamtwiderstand – und damit die mit der größten Akzeptanz in der gesamten Gemeinschaft.

#### • **Kommunikationskultur**

... ist ein Dauerbrenner-Thema in Gruppen und Gemeinschaften. Auch im Jahr 2016 ging es uns immer wieder um die Gesprächs- und Diskussionskultur in unserer Gemeinschaft und um die Einübung einer wertschätzenden Kommunikation. Das gelingt nicht immer, aber die offene Auseinandersetzung damit fördert das Bewusstsein über eigene Haltungen und Verhaltensweisen sowie über die Bedeutung von 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). Der Baubeginn verzögerte sich u.a. wegen des Einspruchs des Lebensmittelhändlers REWE, der Probleme mit der gegenüberliegend geplanten Wohnbebauung befürchtete, da seine sehr frühen täglichen Anlieferungen zu Konflikten mit den neuen Nachbarn führen könnten. Die LAWOGÉ unterstützte das Anliegen von GeWoLD auf baldigen Baubeginn durch ein Schreiben an die Behörden und war auch sonst in freundschaftlicher Weise hilfsbereit, indem

- sie der GeWoLD-Initiative weiterhin ihren Gemeinschaftsraum für Infoabende und sonstige Veranstaltungen zur Verfügung stellt,
- GeWoLD-InteressentInnen mit informiert und berät
- und gemeinsame öffentliche Informationsveranstaltungen mit GeWoLD durchführt.

Inzwischen sind übrigens alle Hürden für GeWoLD beseitigt. Baugenehmigung und Finanzierung stehen; einem Baubeginn steht nichts mehr im Wege. Die BewohnerInnen des Generationenhofs freuen sich auf ca. 60 neuen NachbarInnen, die irgendwann im Laufe des Jahres 2018 einziehen und das Quartier bereichern werden.

### Aktivitäten im Quartier

#### • Nachbarschaftliche Vernetzung im Quartier

Der Generationenhof Landau arbeitet schon bisher eng mit dem Verein "Aktiv Altern – gemeinsame Zukunft für Jung und Alt e.V." zusammen. Der Verein ist gerade dabei, sich neu auszurichten. Er hat sich umbenannt in "Lebendiges Quartier"; er hat seinen Vorstand vergrößert und u.a. ein Mitglied der GeWoLD in seine Reihen aufgenommen.

#### • Begegnungsnachmittag mit/für Flüchtlingsfamilien

Als 2015 eine große Anzahl Flüchtlinge nach Landau kam, war es uns ein wichtiges Anliegen, vor allem Familien mit Kindern unsere Hilfe anzubieten. Seither organisiert unsere AG Asyl regelmäßig einmal monatlich einen Begegnungsnachmittag mit Flüchtlingsfamilien. Das Angebot hat sich zu einer festen Einrichtung entwickelt und gereicht nach wie vor zur Freude aller Beteiligten. (Näheres siehe Abs. 2.3 im Geschäftsbericht 2015.)

## 2.4 Tätigkeiten des Vorstands

Der Vorstand der LAWOGÉ war im Jahr 2016 hauptsächlich mit den nachstehend aufgeführten Tätigkeiten befasst. Alle Vorstandstätigkeiten erfolgten ehrenamtlich.

### Wirtschaftliche Strategie, Planung und Steuerung

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft stellt sich unverändert als sehr zufriedenstellend dar (siehe Abs. 2.7). Die Liquidität der LAWOGÉ war jederzeit ausreichend bis sehr gut.

#### • Reduzierung der Nutzungsgebühren in Sicht

Die Zinsfestschreibungen unserer Hypothekendarlehen enden in den Jahren 2019/2020. Angesichts der aktuellen Niedrigzinsphase hat die LAWOGÉ mit mehreren Banken über Anschlussdarlehen verhandelt. Das attraktivste Angebot kam von unserem bisherigen Darlehensgeber Sparkasse Südliche Weinstraße. Mit dieser wurden deshalb Verträge über entsprechende Forward-Darlehen zur Abschlussreife gebracht. Erste Berechnungen zu den Auswirkungen haben ergeben, dass unsere Mitglieder spätestens ab dem Jahr 2021 mit einer um ca. 20 % verringerten Nutzungsgebühr rechnen können.

#### • Staffelerhöhung der Nutzungsgebühr 2017 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. Angesichts der absehbar günstigeren Kredite ab 2019/2020 folgte der Vorstand den Empfehlungen des Wirtschaftsausschusses und der Hausversammlung: Die Staffelerhöhung wurde für 2017 erneut ausgesetzt.

#### • Eintrittsgeld reduziert

Auf Anregung unserer Arbeitsgruppen für Öffentlichkeitsarbeit und Neuaufnahmen haben wir die Regelung über das Eintrittsgeld für neu in die LAWOGÉ eintretende Mitglieder geändert. Das bisherige – relativ hohe – Eintrittsgeld von 17 € pro Quadratmeter Wohnfläche war in der Gründungs- und

Aufbauphase der Genossenschaft gerechtfertigt. Die LAWOGÉ hat damit insbesondere ihre Ausgaben für die aufwändige Öffentlichkeitsarbeit finanziert. Diese Kosten sind in den letzten Jahren jedoch immer geringer geworden. Und bei vielen WohnungsinteressentInnen stößt die Höhe des Eintrittsgeldes auf Unverständnis und erschwert uns somit die Gewinnung von Nachfolgeparteien für frei gewordene Wohnungen. Außerdem war es uns ein Anliegen, die Regelungen der beiden benachbarten Genossenschaften LAWOGÉ und GeWoLD anzugleichen. Wir haben deshalb in der Mitgliederversammlung im Dezember beschlossen, das Eintrittsgeld auf 400 € pro Person festzulegen.

#### • **Gebäudeversicherungen**

Die LAWOGÉ hat für ihre zwei Gebäude insgesamt drei Versicherungsverträge bei verschiedenen Gesellschaften laufen: Wohngebäude- und Glas-Versicherungen sowie Haus- und Grundbesitzer-Haftpflicht. Die Versicherungsbedingungen für die beiden Häuser sind unterschiedlich, die Gesamtsituation ist eher unübersichtlich. Wir streben deshalb an, die Absicherung gegen diese Risiken in einer einzigen Police zusammenzufassen und dabei möglichst auch die Kosten zu senken.

### **Weitere konzeptionelle Arbeiten**

Der Vorstand hat aktiv an allen inhaltlichen Schwerpunkten des Jahres 2016 mitgearbeitet. Mitglieder des Vorstands waren in den wichtigsten Gremien und Arbeitsgruppen vertreten. Wir verweisen auf die entsprechenden Passagen in diesem Bericht.

### **Interne Strukturen**

Insbesondere auf Betreiben des Vorstandes hat sich die Gemeinschaft mit Fragen der internen Strukturen beschäftigt. Es war und ist ein wichtiges Anliegen des Vorstandes, Kompetenz, Einfluss und Verantwortung innerhalb der LAWOGÉ auf möglichst viele Schultern zu verteilen und die LAWOGÉ noch mehr in Richtung einer demokratischen und transparenten Organisation zu entwickeln, in der möglichst viele Mitglieder aktiv und gleichberechtigt mitwirken. Ein wichtiger Schritt auf diesem Weg ist die Neuausrichtung des Lenkungskreises, eines der wichtigsten informellen Gremien unserer internen Struktur (-> siehe Abs. 2.6).

### **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 2016 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 Vorstandes 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 Lenkungskreis-Treffen statt (siehe 2.6).

### **Mitgliederversammlung**

Der Arbeitsstil der LAWOGÉ ist geprägt vom Charakter eines selbstorganisierten bzw. selbst verwalteten Projekts. Grundlegende Themen und Entscheidungen, die alle Mitglieder bzw. das gesamte

Projekt betreffen, werden deshalb stets in der Hausversammlung 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.

## **Hausversammlung (HV), ehemals Wohngruppenbeirat (WGB)**

### **• Zahlen und Daten**

Die Hausversammlung (HV) ist die Vollversammlung aller BewohnerInnen des Generationenhof Landau. Auch im Jahr 2016 tagte sie regelmäßig montags ca. alle zwei Wochen. Die Termine waren besser besucht als in den Vorjahren: Durchschnittlich nahmen an den Versammlungen 27 Personen teil; das entspricht 53 Prozent der wohnungsnutzenden Mitgliedschaft.

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

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

Themen, mit denen sich die HV im Jahr 2016 befasst bzw. zu denen sie Entscheidungen getroffen hat, waren insbesondere:

- Gemeinschaftsaufgaben: Pflege und Instandhaltung in Haus und Hof sowie der Grünanlagen
- Nutzungsgebühren
- 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

### **• Die SprecherInnen**

Aus den Reihen der im Generationenhof wohnenden LAWOGÉ-Mitglieder werden zwei HV-SprecherInnen gewählt. Diese gehören dem (informellen) Gremium Lenkungskreis an und sind zugleich gemäß Satzung offizielle VertreterInnen der HV gegenüber dem Vorstand. Seit dem 19. Oktober 2015 sind das:

- Annette Brückner
- Elke Kodura

## **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 2016 diese Arbeitsgruppen:

- AG Pflege: Pflege-Wohngruppe verwalten und die BewohnerInnen persönlich betreuen; Abstimmungen mit den verschiedenen Beteiligten; Vorbereitung und Begleitung des Auflösungsprozesses der Pflege-Wohngruppe
- Moderationsteam: Hausversammlungen vorbereiten und durchführen/moderieren
- Protokollgruppe: Hausversammlungs-Protokolle erstellen
- Gebäudemanagement: Wartung/Instandhaltung und Reinigung/Pflege der Gebäude und Außenanlagen managen/durchführen sowie von Renovierungen/Umbauten betreuen
- Büro-Team: Einkauf/Bestellungen; Rechnungsbearbeitung/Zahlungsabwicklung; Kasse/Bankkonto; Posteingang/Ablage/Schriftverkehr usw.
- AG Kommunikation: Befassung mit den "weichen", sozial-kommunikativen Herausforderungen des Gemeinschaftslebens; Einübung einer wertschätzenden Gesprächskultur
- AG Gemeinwohlökonomie: Gemeinwohlökonomie-Einstiegsbericht für unsere Genossenschaft erstellen und veröffentlichen (siehe Abs. 2.1).
- AG Öffentlichkeitsarbeit: Außendarstellung der LAWOGÉ betreuen (Website, Informations-Flyer, Schaufenster ...), grundsätzliche Fragen von Außenwirkung, Image usw. bearbeiten

- AG Neuaufnahmen: Organisation der monatlichen Infostunden; Kontaktaufnahme, Beratung und Auswahlgespräche mit/für WohnungsinteressentInnen; Empfehlung zu Neuaufnahmen an die Hausversammlung
- Wirtschaftsausschuss: generell alle Wirtschafts-, Rechts- und Finanzierungsfragen bearbeiten; insbesondere Stellung nehmen und Vorschläge/Konzepte erarbeiten zu/für Finanzierung, Wirtschaftsplan, Nutzungsgebühren, Verträgen, Versicherungen usw.

## Lenkungskreis (LK)

Der Lenkungskreis setzt sich bislang aus den Mitgliedern von Aufsichtsrat und Vorstand sowie den zwei HV-Sprecherinnen zusammen. Er ist kein gesetzliches oder beschlussfähiges Organ der Genossenschaft. Er bearbeitet alle "größeren" anstehenden Themen und bereitet sie zur Entscheidung in der Hausversammlung vor.

Nach wie vor spielt der LK eine zentrale Rolle in den informellen Strukturen unserer Gemeinschaft. Allerdings hat sich gezeigt, dass die Zeit reif ist für eine Neuausrichtung:

- Die bisherigen LK-Mitglieder haben gut und effizient zusammengearbeitet; sie verfügen über vielfältige Kompetenzen in Wirtschaftsfragen; sie haben die Gemeinschaft engagiert und sicher durch die teilweise anspruchsvollen Jahre gelotst, in denen die LAWOGÉ gebaut, sich etabliert und ihre internen Strukturen aufgebaut hat. Alle LK-Mitglieder sind jeweils in mehreren weiteren Gremien und Arbeitsgruppen aktiv und sie gehören ausnahmslos zur Gründergeneration unseres Projekts.
- Die Verantwortung für das Gesamtprojekt soll auf mehr/andere/weitere Schultern verteilt werden; insbesondere jüngere und neuere BewohnerInnen sollen mehr einbezogen werden.
- Der inhaltliche Fokus der LK-Arbeit war bislang etwas einseitig auf eine Säule unseres Gemeinschaftsprojekts ausgerichtet, nämlich auf die Rechts- und Wirtschaftsfragen. Künftig sollen die beiden anderen Säulen Gebäudemanagement und Gemeinschaftsbildung eine gleichberechtigte Rolle spielen.
- Möglichst alle kontinuierlich tätigen Teams und Arbeitsgruppen sollen in dem Gremium vertreten sein und ihre Themen direkt/persönlich einbringen können.

Die LAWOGÉ hat deshalb im Dezember 2016 begonnen, in einer ausführlichen Auseinandersetzung mit diesem Thema ein Konzept für einen neuen LK zu entwickeln.

## Klausurtag

Die beiden Klausurtag 2016 fanden erneut nach dem "klassischen" Schema statt: einmal extern und einmal intern moderiert.

### • Klausurtag im März

Der Klausurtag am 6. März 2016 wurde wieder von der Diplompädagogin Marianne Schraut moderiert. Wir haben uns dort schwerpunktmäßig mit den WGB-Sitzungen bzw. Hausversammlungen befasst:

- Welche Bedeutung haben die Hausversammlungen für uns individuell? Was soll dort passieren, was wollen wir dort erleben?
- Wie spielt die Hausversammlung mit den anderen Gremien und Teams zusammen?
- Welche Art von Kommunikation und Umgang miteinander wollen wir dort pflegen?

An dieser Veranstaltung nahmen 23 BewohnerInnen teil.

### • Klausurtag im November

Der zweite Klausurtag am 19. November wurde intern gestaltet und befasste sich mit den Themen "Vereinbarungen und Spielregeln für eine gute Nachbarschaft" und "Grundsätze zu den Gemeinschaftsaufgaben".

Die Arbeitsgrundlage bildete ein im Jahr 2009 – also noch während der Bauphase – verfasstes Grundsatzpapier zum Thema Gemeinschaftsaufgaben. Zu vier Fragestellungen bildeten sich vier Gruppen, die die jeweiligen Abschnitte der Grundsätze kritisch überprüften. Auch ging es darum, ob sich diese Grundsätze (die ja damals noch unerprobte Absichtserklärungen sein mussten) in der Praxis bewährt haben.

Die Grundsatzerklärung erwies sich dabei als in der Substanz immer noch gültig, sollte jedoch reaktionell überarbeitet werden.

## 2.7 Wirtschaftliche Lage

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

- **Jahresüberschuss:** Das Ergebnis der Gewinn- und Verlustrechnung ist zufriedenstellend ausgefallen. Wir haben wieder ein positives Jahresergebnis erzielt. Mit gut 3 T€ liegt der Überschuss etwas unterhalb der im Wirtschaftsplan ausgewiesenen 6 T€.
- **Geschäftsguthaben:** Im Laufe des Jahres 2016 haben die Mitglieder weitere Anteile eingezahlt; zum 31.12.2016 beträgt das aus diesen Anteilen bestehende Geschäftsguthaben der LAWOG E eG insgesamt 2.174.400 €. Das laut Satzung und Beschlüssen erforderliche Geschäftsguthaben der Genossenschaft ist erreicht.
- **Mietausfall:** Im Geschäftsjahr 2016 war der Mietausfall erneut sehr gering; die Leerstandsquote betrug 0,26 %.
- **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 8.238.036,78 €. 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	8.101 T€	Eigenkapital: eingezahlte Geschäftsanteile	2.174 T€
Anlagevermögen: andere Anlagen	49 T€	Eigenkapital: Rücklage (Eintrittsgelder)	63 T€
Umlaufvermögen: Bankguthaben usw.	88 T€	Eigenkapital: Verlustvortrag	-290 T€
Rechnungsabgrenzungs- posten	0 T€	Jahresüberschuss (aus GuV-Rechnung)	3 T€
<b>gesamt:</b>	<b>8.238 T€</b>	<i>Eigenkapital: Summe</i>	<i>1.950 T€</i>
		Rückstellungen	7 T€
		Verbindlichkeiten: Bank	3.316 T€
		Verbindlichkeiten: Mitglieder	2.943 T€
		Verbindlichkeiten: Lieferanten und sonstige	1 T€
		Rechnungsabgrenzungsposten	21 T€
		<b>gesamt:</b>	<b>8.238 T€</b>

## Eigenkapital

Laut Satzung beträgt das Mindestkapital der Genossenschaft 20 % des bilanzierten Anlagevermögens, somit ca. 1.630 T€. Mit dem tatsächlich bilanzierten Eigenkapital von ca. 1.950 T€ ist das erforderliche Mindestkapital erreicht.

## Ergebnis

- Grundstücksaufwendungen, betriebliche Aufwendungen, Abschreibungen und Steuern beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf ca. 174 T€. Dazu kamen Zinsen für die aufgenommenen Darlehen in Höhe von 137 T€.
- Dem gegenüber stehen Erträge – hauptsächlich Grundstückserträge – in Höhe von ca. 322 T€.
- Das Ergebnis vor Steuern beträgt 11 T€.
- Nach Steuern weist die Gewinn- und Verlustrechnung einen Jahresüberschuss von 3.193,41 € aus.

## Gesamteinschätzung und Risiken

- **Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geordnet:**
  - Ihren Zahlungsverpflichtungen ist die Genossenschaft im Jahr 2016 stets termingerecht nachgekommen.

- Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.
- Das Ergebnis aus der Gewinn- und Verlustrechnung war erneut positiv.
- **Die Risiken sind überschaubar:**
  - Die Gebäude und deren technische Ausrüstung sind in einem guten Zustand. Es steht nicht zu erwarten, dass die LAWOGÉ in nächster Zeit mit schwerwiegenden Mängeln / hohen Kosten rechnen muss.
  - Die günstigen Forward-Darlehen erleichtern eine wirtschaftlich positive Entwicklung in den kommenden Jahren und geben der LAWOGÉ Planungssicherheit bis Ende der zwanziger Jahre.
  - 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 Oktober 2016 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 2015 bis zum September 2016 mit dem Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2015.

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.

Wiederholt waren die Ausgaben für Instandhaltung höher als erwartet; der Vorstand wird den Wirtschaftsplan der LAWOGÉ für die nächsten Jahre entsprechend anpassen.

Für das Geschäftsjahr 2017 sieht der Vorstand insbesondere diese Aufgaben und Ziele im Vordergrund:

- weitere Aktivitäten in Sachen Außenwirkung und Öffentlichkeitsarbeit
- Etablierung des neuen Lenkungskreises

## **3 Vorschlag zur Ergebnisverwendung**

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss von 3.193,41 € mit dem Verlustvortrag zu verrechnen und den verbleibenden Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

## **4 Anlagen zum Geschäftsbericht**

- Jahresabschluss 2016 der LAWOGÉ eG
- Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2016