



## **Jahresbericht 2018/2019**

der LAWOGE eG  
76829 Landau

erstellt im Mai/Juni 2019  
von Gudrun Reinboth und Manfred Eberle  
sowie von zahlreichen weiteren Mitgliedern

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen zum Jahresbericht</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Die LAWUGE eG</b>	<b>3</b>
2.1	Organe	3
2.2	Mitgliedschaften	3
2.3	Unternehmensdaten auf einen Blick	4
<b>3</b>	<b>Aktivitäten und Entwicklung der Gemeinschaft im Generationenhof Landau</b>	<b>4</b>
3.1	Gestaltung und Weiterentwicklung des Gemeinschaftslebens	4
3.2	Ereignisse mit Außenwirkung	5
<b>4</b>	<b>Individuelle/persönliche Jahresrückblicke einzelner BewohnerInnen</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Berichte der Gremien, Arbeitsgruppen und Teams</b>	<b>6</b>
5.1	Aufsichtsrat	6
5.2	BüroTeam	7
5.3	Hausversammlung (HV)	7
5.4	Literaturkreis und Funkkolleg	8
5.5	Neuaufnahmen-Arbeitsgruppe (AG Neu)	8
5.6	Öffentlichkeitsarbeit (AG Öff)	8
5.7	Arbeitsgruppe Kommunikation (AG Komm)	8
5.8	Vorstand	8
5.9	Wirtschaftsausschuss (WiA)	9
<b>6</b>	<b>Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2018</b>	<b>9</b>
6.1	Wohnungsbewirtschaftung	9
6.2	Formelle Termine 2018	10
6.3	Tätigkeiten des Vorstandes	10
6.4	Zusammenwirken des Vorstandes mit den Geno-Organen, mit der Verwaltung und den internen Strukturen	11
6.5	Wirtschaftliche Lage	12
6.6	Gesetzliche Pflichtprüfung gemäß § 53 GenG	13
<b>7</b>	<b>Vorschlag zur Ergebnisverwendung</b>	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>Anlagen zum Geschäftsbericht</b>	<b>13</b>

# 1 Vorbemerkungen zum Jahresbericht

## • Art und Weise der Erstellung

Der Jahresbericht ist ein gemeinschaftliches Werk vieler LAWOGÉ-Mitglieder. Jeweils im Frühjahr laden wir alle BewohnerInnen ein, Beiträge zu diesem Bericht beizusteuern – sei es in ihrer Rolle als Mitglied einer Gruppe (AG, Team, Gremium usw.) oder in Form eines persönlichen Statements.

Die Beiträge sind entsprechend gekennzeichnet: Am Ende eines Beitrags sind jeweils die AutorInnen genannt. Wenn nichts vermerkt ist, liegt die Autorenschaft bei Gudrun Reinboth und/oder Manfred Eberle.

## • Berichtszeitraum

Der Bericht erscheint immer in der Jahresmitte zur Ende Juni stattfindenden Jahreshauptversammlung der Genossenschaft. Hinsichtlich der Zahlen und Daten umfasst der Bericht das offizielle Geschäftsjahr 2018 der LAWOGÉ (Januar bis Dezember). Denn Jahresabschluss, Bilanz und die meisten Statistikdaten liegen überwiegend mit Bezug auf das Kalenderjahr/Geschäftsjahr vor.

In den übrigen Abschnitten zu den "weichen" Bereichen wollen wir einen aktuelleren Stand der Dinge präsentieren und beziehen deshalb auch Ereignisse und Entwicklungen aus den ersten Monaten des neuen Jahres 2019 mit ein.

## 2 Die LAWOGÉ eG

LAWOGÉ eG – Landauer Wohnungsbau Gemeinschaft

- eingetragene Genossenschaft, GnR Landau 30002
- [www.lawoge.de](http://www.lawoge.de)
- Sitz: 76829 Landau
- Anschrift: Haardtstraße 7a, 76829 Landau

Die LAWOGÉ betreibt das gemeinschaftliche Wohnprojekt Generationenhof Landau

- an der gleichen Adresse
- mit eigener Website: [www.gehola.de](http://www.gehola.de)

### 2.1 Organe

Aufsichtsratsmitglieder:

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

Vorstandsmitglieder:

- Gisela Wissing (bis 21.02.2019)
- Thilde Weber (ab 22.02.2019)
- Manfred Eberle
- Wolf-Dietrich Hutter

Sprecherinnen des Wohngruppenbeirats (Hausversammlung):

- Annette Brückner
- Elke Kodura

### 2.2 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](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. 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

### 2.3 Unternehmensdaten auf einen Blick

	31.12.2018	31.12.2017
Zahl der Mitglieder	56	56
Geschäftsanteile	22.532	22.532
davon Pflichtanteile	280	280
Geschäftsguthaben	2.253.200 €	2.253.200 €
Bilanzsumme	8.118.650,35 €	8.127.326 €

## 3 Aktivitäten und Entwicklung der Gemeinschaft im Generationenhof Landau

### 3.1 Gestaltung und Weiterentwicklung des Gemeinschaftslebens

Wie bisher wächst und lebt der Gemeinschaftssinn davon, dass es bewährte, im Jahresverlauf wiederkehrenden Ereignisse gibt, zu denen viele etwas beitragen können. Das sind vor allem die Klausurtagge, Putztage, die Jahreshauptversammlung, das Sommerfest, der Jahresrückblick und verschiedene Kulturveranstaltungen, jedoch auch die regelmäßigen Angebote wie Gymnastik, Sonntagsfrühstück, Literaturkreis, Spieleabend, Meditation, Yoga, gemeinsamer Mittagstisch sowie Treffen mit Fragen zur Kommunikation, Entscheidungsfindung und internen Abläufen und Strukturen.

#### Zusammen arbeiten und feiern

Arbeiten miteinander zu teilen, sich dabei auszutauschen und auftretende Probleme zu lösen, verbindet ebenso wie das gemeinsame Feiern: Zusammen essen, Kultur und Freizeit genießen, in der Gruppe Ideen entwickeln – aber auch als Gesamtheit an der Freude und dem Leid des Einzelnen teilzunehmen. Zahlreiche größere und kleinere Ereignisse bieten im Lauf des Jahres Gelegenheit zu persönlichem Austausch und näherem Kennenlernen. Hier eine Auswahl:

#### 2018

13. Januar	Fotogeschichten
13. April	Workshop mit Frau Klothmann
14. April	Frauenfrühstück
27. Mai	Familienfrühstück
20. Mai	Workshop "Nachbarschaft leben"
15. Juni:	Workshop mit Frau Klothmann: "Atmosphärische Störungen im Projekt"
18. Juni	Jahreshauptversammlung
16. Juli	Info-Veranstaltung des IT-Teams zur Nutzung der LAWOGGE-Cloud
11. August	Sommerfest
27. Oktober	Flammkuchenfest
10. November	Klausurtag
05. Dezember	Stammtisch außerhalb
16. Dezember	Adventssingen
28. Dezember	Jahresabschlussfeier
2 Putztage, im März und im November	
5 Termine "Essen und Film"	
3 Infoveranstaltungen zu Neufinanzierung und Nutzungsgebühren ab 2020	

## 2019

26. Januar	Fotogeschichten
08. Februar	GeHoLa-Weinprobe
10. März	Essen und Film
16. März	Gemeinschaftstag (ehemals Klausurtag) in Eigenorganisation
06. April	Putztag

### 3.2 Ereignisse mit Außenwirkung

Die wichtigsten Ereignisse mit Außenwirkung waren im Berichtszeitraum Januar 2018 bis Juni 2019:

#### durchgängig:

- Jeden 1. Samstag im Monat, 15-16 Uhr: Infos für Neuinteressierte; ab 2019 finden die Infonachmittage nur noch zweimonatlich statt
- LAWIGE stellt den überdachten Vorplatz vor Haus 2 als Verteilstelle für "Foodsharing" zur Verfügung. Marlies organisiert das für diesen Standort.
- Informationsabende und ähnliche Veranstaltungen als Unterstützung für das in unserer direkten Nachbarschaft entstehende Gemeinschaftsprojekt GeWoLD

#### Einzeltermine:

- 2018:
  - 25. Mai Nachbarschaftsfest
  - 23./24. Juni Offene Gartentür mit Kunstaussstellung
  - 25. August Wohnprojekttag in DÜW
  - 31. August Jubiläum: 10 Jahre LAWIGE
- 2019:
  - 14./15. April Vorstellungsrunde und Wohnungsvergabe

#### Weiterhin fanden statt:

- Verschiedene Infoveranstaltungen mit Besuchergruppen, die sich in der Gründungs- oder Bauphase ihres eigenen Gemeinschaftsprojekts befanden und Beratung und Austausch suchten.
- Projektvorstellungen außerhalb (im Rahmen von Fremdveranstaltungen, Treffen und Tagungen)

## 4 Individuelle/persönliche Jahresrückblicke einzelner BewohnerInnen

### Gemeinsame Museumsbesuche

Im Herbst besuchten acht Bewohner gemeinsam verschiedene Kunstaussstellungen in der weiteren Umgebung, zu denen uns Johannes P. mit seinem Bus fuhr.

Das Saarlandmuseum in Saarbrücken präsentierte anlässlich des 150. Geburtstags von Max Slevogt eine reich bestückte Ausstellung mit Blick auf "Slevogt in Frankreich".

Zwei Wochen später führen wir in die Postgalerie nach Pirmasens. Hier zeigten Stipendiaten von Schloss Balmoral ihre Werke. Es waren Arbeiten aus verschiedensten Materialien mit z.T. starker Ausdruckskraft. Eine spontane Führung erleichterte uns das Verständnis.

Der Weg nach Johanniskreuz zum Haus der Nachhaltigkeit, unser nächstes Ziel, führte durch den herbstlichen Wald zu einer wohltuenden Kaffeepause beim Unterhammer. Im Haus der Nachhaltigkeit konnten wir wunderschönes, hochwertiges Kunsthandwerk von Pfälzer Künstlern bewundern.

Im November lockte uns die Japan-Ausstellung im Arp Museum im Bahnhof Rolandseck in Remagen unter dem Motto "Im Japanfieber" und zeigte den Einfluss Japans auf die westlichen Impressionisten. Zusätzlich beeindruckte uns natürlich die Architektur in Harmonie des Bauwerks mit der Landschaft.

Ich sage herzlich Danke für diese schönen Ausflüge in der Gemeinschaft lieber Nachbarn.

(Liesel)

## Ein Modell wird Wirklichkeit

Insgesamt kann die Genossenschaft sehr gelassen in die Zukunft sehen. Die wirtschaftlichen Bedingungen für eine Vermietung stimmen und werden vom Markt akzeptiert. Auch der soziale Mehrwert dieser Art des Zusammenlebens wird in der Bevölkerung positiv bewertet. Die Presse berichtet immer häufiger über das Wohnen von Jung und Alt in Genossenschaften. Es zeigt sich, dass Mietsteigerungen nicht gottgegeben sind und dass sich eine gute Nachbarschaft organisieren lässt. Dies beugt der Vereinsamung nicht nur im Alter vor.

Auf dem Nachbargrundstück werden dieses Jahr noch weitere 40 Wohnungen nach dem gleichen Modell bezogen. Es entsteht hier an der Haardtstraße in Landau also langsam eine größere Basis für ein gemeinschaftliches Wohnen, das umweltfreundliche und soziale Gesichtspunkte vereint. Kurze Wege auch in die Innenstadt erleichtern zusätzlich das Leben.

Das letzte noch freie Grundstück in unserer Nachbarschaft gehört der Stadt Landau. Auch hier wird von der Stadt in absehbarer Zukunft zu sozialen Bedingungen für Jung und Alt gebaut werden. Wir freuen uns, wenn unsere Erfahrungen in dies städtische Projekt einfließen können.

Modellhaft wird dann auf einer alten Industriebrache an der Haardtstraße im Laufe von gut 10 Jahren von 3 unterschiedlichen Betreibern gezeigt, dass man nicht nur in seinem eigenen Häuschen glücklich werden kann. Insgesamt ca. 200 Menschen werden schließlich davon profitieren.

Durch die Größe werden dann auch andere/weitere Maßnahmen und Ideen denkbar bzw. realisierbar: z.B. gemeinsamer Einkauf oder das verstärkte Teilen von Fahrzeugen. Was machen wir dann irgendwann mit all den frei werdenden Plätzen in der Tiefgarage?

(Fritz)

## Gut aufgehoben

Manchmal denke ich darüber nach, wie es wohl wäre, wenn ich auf dem Dorf in meinem schönen großen Haus mit meinem schönen großen Garten geblieben wäre – jetzt, ohne Auto, mit immer seltener werdenden Besuchen der Freunde und Verwandten (Letztere werden auch immer rarer!) und mit meinem schwächer werdenden Unternehmungsgest. Ich wäre wie Dornröschen immer mehr eingerankt worden, nicht nur von Rosen, sondern auch von Kräutern aller Art; und für den Prinzen wäre es jetzt auch zu spät, viel zu spät ...

Hingegen hier im Generationenhof: Ich habe viele nette Menschen um mich, jeden Tag Austausch, Gespräche und viele Anregungen, z.B. die Fahrten von Johannes zu immer attraktiven Zielen (Zum Bahnhof Rolandseck wollte ich schon immer mal!). Und als ich sooo gerne die mehrtägige Fahrt ins Elsass mitmachen wollte, aber zögerte und zweifelte, ob meine Kräfte reichen würden, hat Johannes mich ermutigt: "Du schaffst das, und notfalls reduzieren wir das Programm für dich." – was dann auch geschah; alle Beteiligten hatten Geduld mit mir und haben mich mitgetragen – im übertragenen Sinne natürlich. Beispiele dieser Art gibt es genug, ganz zu schweigen von den vielen hilfsbereiten Menschen, die einspringen, wenn es mir mal nicht so gut geht oder wenn etwas Technisches nicht klappt.

Noch was: Ich kann zu Fuß in jedes Konzert oder Kino gehen, kann den schönen (nicht von mir gepflegten) Garten genießen und kann auch meine Ruhe haben, wenn ich sie will – oder brauche. Eins steht fest: Wäre ich nicht hier, ich wäre sehr viel schneller sehr viel älter und vor allem sehr viel einsamer geworden.

(Ursel)

# 5 Berichte der Gremien, Arbeitsgruppen und Teams

## 5.1 Aufsichtsrat

### • Besetzung des Aufsichtsrats 2018

Im Geschäftsjahr 2018 gehörten dem Aufsichtsrat an: Walter Appel (Vorsitzender), Jürgen Mehlem (stv. Vorsitzender), Marianne Becker und Rolf Wambsganß.

### • Sitzungen

Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum dreimal getagt, außerdem einmal in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand. Durch die wohnprojektbedingte Nähe waren oft informelle Absprachen möglich, was die Zahl der Sitzungen reduzierte.

Wichtige Arbeitsthemen waren:

- die Prüfung des Mediations- und Schiedsvertrags (gemäß LAWOGESatzung § 12.2), der in der Mitgliederversammlung am 18.6.18 verabschiedet wurde,
- die Begrenzung der Mitgliederdarlehen und des Reduktionsfaktors nach der Neufinanzierung,

- die zeitlichen Festlegungen für die Auswirkungen der Neufinanzierung ab 2019/2020
- die Prüfung des Geschäftsberichts 2017 und die Stellungnahme dazu,
- die Prüfung des Jahresabschlusses 2017 und des Vorschlags für die Verwendung des Jahresüberschusses,
- die Prüfung und Genehmigung des vom Vorstand vorgelegten LAWOGÉ-Wirtschaftsplans für 2019 incl. dauerhafter Aussetzung der Staffelmiete,
- die Beratung und Bewertung des PkmG-Prüfungsberichts für den Zeitraum 29.9.17 bis 17.9.18,
- die Vorbereitung der Bestellung des neuen LAWOGÉ-Vorstands ab 22.2.19, verschiedene Gespräche mit möglichen Kandidaten,
- die regelmäßige Bewertung der vom Steuerbüro vorgelegten betriebswirtschaftlichen Auswertungen.

#### • **Mitgliederversammlungen**

In der Mitgliederversammlung am 18.06.2018 hat der Aufsichtsrat über die Ergebnisse der Prüfung des Jahresabschlusses und des Geschäftsberichts für 2017 berichtet. Die Mitgliederversammlung hat nach Feststellen des Jahresabschlusses den Aufsichtsrat für das Jahr 2017 entlastet.

#### • **Zusammenarbeit mit dem Vorstand**

Außerhalb der gemeinsamen Sitzung war durch die wohnprojektbedingte Nähe wie beim Aufsichtsrat eine enge und konstruktive Zusammenarbeit mit dem Vorstand gewährleistet.

Wichtig für die Zusammenarbeit war auch die ständige Präsenz einzelner AR-Mitglieder im Wirtschaftsausschuss und im Koordinationskreis, in dem gemeinsam mit Vorstandsmitgliedern und kompetenten Genossenschaftsmitgliedern alle wichtigen Entscheidungen zu Finanzen und anderen für das Wohnprojekt bedeutsamen Vorgängen vorbereitet wurden.

#### • **Dank**

Der Aufsichtsrat bedankt sich für das ihm entgegengebrachte Vertrauen und dankt gleichzeitig allen Mitgliedern, den Arbeitsgruppen und vor allem dem Vorstand für das große Engagement und die geleistete Arbeit.

(Walter / Beschluss des Aufsichtsrats vom 2.5.19)

## **5.2 BüroTeam**

Die Aufgaben des Büro-Teams haben sich seit unserem Jahresbericht 2017/2018 nicht geändert. Nach wie vor erledigen wir u.a.:

- Einkauf/Bestellungen
- Rechnungsbearbeitung/Zahlungsabwicklung/Prüfung der Kontoauszüge
- Posteingang/Ablage
- Schriftverkehr

Geändert haben sich allerdings die Mitarbeiter dieses Teams. Nachdem Ameli und Christine E. nach langjähriger, engagierter Mitarbeit zum Jahresende um Ablösung gebeten haben, bilden jetzt Thilde, Eva und Marianne G. das Team im Büro.

Die erste gemeinsame Arbeit zusammen mit Mitgliedern aus dem Vorstand war die Anpassung der LAWOGÉ-Prozessbeschreibung. Für die Bankgeschäfte haben Thilde und Eva (jeweils einzeln) Online-Banking-Vollmachten.

Wir sind täglich von Mo – Fr zu unterschiedlichen Zeiten im Büro tätig. Die Arbeit läuft ganz gut und für den Anfang treffen wir uns wöchentlich zur Besprechung. Wir lernen uns immer besser kennen und dabei kommen auch unsere unterschiedlichen Auffassungen zur Sprache, die wir offen und im Einvernehmen klären. Als Team können wir von diesen Erfahrungen profitieren und dadurch auch Zufriedenheit erlangen. Die Büroarbeit ist vielseitig, gibt uns ein gutes Gefühl und stärkt unserer Meinung nach die Zusammengehörigkeit mit den Mitgliedern der LAWOGÉ.

(Das Büro-Team)

## **5.3 Hausversammlung (HV)**

Die Hausversammlung ist die Vollversammlung aller BewohnerInnen des Generationenhof Landau. Nach wie vor tagt sie regelmäßig montags alle zwei Wochen – nur in den Sommer- und Ferienmonaten begnügen wir uns mit einem dreiwöchigen Rhythmus. Im Jahr 2018 fanden 17 Termine statt.

Durchschnittlich nahmen an den Versammlungen 27 Personen teil; das entspricht 52 Prozent der wohnungsnutzenden Mitgliedschaft.

## **5.4 Literaturkreis und Funkkolleg**

Seit Mai 2013 gab es den Literaturkreis unter der Leitung von Gudrun. Das erste von uns besprochene Buch war "August" von Christa Wolf. Danach trafen wir uns jeweils am ersten Donnerstag im Monat, um über das nächste, von uns gemeinsam ausgewählte Buch zu sprechen. Nach mehr als 5 Jahren und 56 Büchern kam der Vorschlag von Johannes, sich ein Funkkolleg anzuhören und regelmäßig darüber zu sprechen.

Da die Interessenten dafür hauptsächlich aus dem Literaturkreis stammten, wurde beschlossen, diesen vorerst einmal ruhen zu lassen und stattdessen die wöchentlich gesendeten 24 Sendungen zum Thema "Religion, Macht und Politik" anzuhören und uns nach jeweils zwei Sendungen, also alle 14 Tage, zum Gedankenaustausch zu treffen. Diese Gespräche gestalteten sich so lebendig und anregend, dass die Gruppe auf Vorschlag von Johannes beschloss, sich gleich das nächste Funkkolleg vorzunehmen.

## **5.5 Neuaufnahmen-Arbeitsgruppe (AG Neu)**

Unser seit Anfang 2017 auf der Homepage angebotener Info-Nachmittag wird immer mehr zum Erfolg. Dadurch können wir inzwischen auf eine gut gefüllte Interessenten-Liste zurückgreifen, wenn wieder mal eine unsere Wohnungen neu zu belegen ist.

Immer häufiger gibt es inzwischen auch Anfragen von Gruppen, die sich für unser Wohnprojekt interessieren. Vielfach sind es Initiativen, die selbst etwas Ähnliches planen und dazu unsere Wohnanlage mit den Gemeinschaftsräumen besichtigen und über unseren besonderen Werdegang sprechen wollen. Gern geben wir dabei unsere Erfahrungen weiter, damit weitere ähnliche Wohnprojekte entstehen und unsere Art des gemeinschaftlichen Wohnens noch mehr bekannt wird und Schule macht.

(Thomas)

## **5.6 Öffentlichkeitsarbeit (AG Öff)**

Um unser Projekt in der Öffentlichkeit bekannt zu machen (und evtl. zum Nachdenken und Nachahmen zu animieren!), nutzen wir vielfältige Möglichkeiten. U. a. haben wir im vorigen Jahr den Text unserer Homepage überarbeitet und sie mit neuen, informativen Fotos bestückt. Auch unser Flyer wurde neu gestaltet und gedruckt. Der Tag der offenen Gartentür am 24. Juni wurde im Wesentlichen von der AG Öff geplant, plakatiert und mit einem Vorbericht in der Presse beworben. Danach wurden die Ideen zur Feier des 10-jährigen Bestehens der LAWOGÉ von der AG Öff koordiniert und dazu ein Theaterstück organisiert. Zudem sorgt die AG für das regelmäßige Erscheinen von Anzeigen in verschiedenen regionalen Publikationen.

## **5.7 Arbeitsgruppe Kommunikation (AG Komm)**

Die AG Komm ist ein offener Gesprächskreis, der sich einmal im Monat auf Einladung von Boris trifft. Die TeilnehmerInnen unterhalten sich darüber, wie die Kommunikation der Mitglieder des Generationenhofes untereinander gestaltet werden könnte und sollte. Er ist aus einem Klausurtag entstanden, der u.a. die Grundsätze der "achtsamen" oder "wertschätzenden" Kommunikation behandelt hat. Wie können wir als Genossinnen und Genossen des Generationenhofes so miteinander umgehen, dass keine Verletzungen entstehen?

In jeder Gemeinschaft entstehen Konflikte, mit denen umzugehen nicht immer ganz einfach ist. Diese Konflikte, die auch im Generationenhof bestehen, wollen wir in unserer Arbeitsgruppe ansprechen und darüber reden, wie wir als Gemeinschaft mit diesen Konflikten umgehen können und sie möglicherweise sogar lösen können. Es herrscht eine offene Gesprächsatmosphäre in der manche Probleme zur Sprache kommen können, für die es sonst keinen Raum gibt. Persönliche Fragen bleiben in der Arbeitsgruppe und werden nicht nach außen getragen. Wir hoffen, durch unsere Arbeitsgruppe einen (kleinen) Beitrag zur Verbesserung der Gesprächskultur zu geben.

(Boris)

## **5.8 Vorstand**

Gisela Wissing hat ihre Amtszeit im LAWOGÉ-Vorstand nach 11 Jahren zum 21.02.2019 beendet. Als Initiatorin des Wohnprojektes und langjährigem Vorstands-Mitglied gebührt ihr Dank und Anerkennung.



Sie befasste sich im Laufe der Jahre – von der Konzeption über Planung und Bau bis zur Organisation – mit einer Vielzahl von Tätigkeiten. Schwerpunkte ihrer Vorstandstätigkeit nach der Bauphase waren u.a. das Miteinander im Projekt und der Kontakt zu anderen Wohnprojekten.

Vor allem ihr beharrliches "am Ball bleiben" im langjährigen Entstehungsprozess des Wohnprojektes, ihre Herzlichkeit und Präsenz im persönlichen Kontakt sind hervorzuheben.

Als ich Anfang des Jahres vom Aufsichtsrat gefragt wurde, ob ich mir vorstellen könnte als Mitglied im Vorstand tätig zu werden, habe ich mich einerseits über das Vertrauen und Zutrauen gefreut, andererseits war mir auch etwas mulmig zumute als Neue im Projekt und Unerfahrene in der Vorstandsarbeit.

Seit dem 22. Februar bin ich nun neben Manfred und Wodi Mitglied des Vorstand-Teams. Der herzliche und respektvolle Umgang miteinander und die Begegnung auf Augenhöhe haben mir den Einstieg leicht gemacht. Bei den ersten Treffen sprachen wir über unsere Erwartungen, Bedenken und Wünsche, erstellten einen neuen Geschäftsverteilungsplan und beschäftigten uns mit Fragen zum Selbstverständnis des LAWOGÉ-Vorstandes.

Zusätzlich zu meiner Mitarbeit im Büroteam engagiere ich mich seit kurzem auch in der der AG Neu, der AG Öff und dem Ko-Kreis.

(Thilde)

## 5.9 Wirtschaftsausschuss (WiA)

### • Senkung der Nutzungsgebühren

Im letzten Jahr waren wichtige Entscheidungen zu treffen. Unsere Bankdarlehen konnten zu sehr günstigen Konditionen verlängert werden. Ab 2020 dürfen sich unsere BewohnerInnen über deutlich geringere monatliche Belastungen freuen. Die LAWOGÉ wird die Mieten/Nutzungsentgelte zum 1. Januar 2020 um durchschnittlich 31,2 % senken.

Im Jahr 2019 ging es dann mehr um den Feinschliff bei der Festsetzung der Regelung der neuen Mieten/Nutzungsbedingungen. Die Mitglieder des Ausschusses wurden sich einig. Die Regelungen wurden vereinfacht.

### • Heizkosten

Beide Häuser werden mit Pellets beheizt. Die Investitionen damals waren relativ hoch. Jetzt haben wir den Vorteil, ziemlich unabhängig zu sein von den willkürlichen Öl- und Erdgaspreisen.

Die Kosten für Pellets sind eher konstant geblieben zw. sinken sogar. Bedingt durch den Klimawandel fällt im Pfälzerwald relativ viel Holz an, das nur noch verbrannt werden kann. Weil auch die Häuser gut gedämmt sind und die Winter milder werden, machen uns die Heizkosten keine Sorgen. Dies zusätzlich auch deshalb, weil wir das warme Wasser von der Sonne auf dem Dach produzieren lassen. Dies klappt inzwischen recht gut.

Zurzeit wird ja über eine CO<sub>2</sub>-Steuer nachgedacht. Da Pellets als klimaneutrale regenerative Energie gelten, dürften wir mit der Steuer keine Probleme haben.

### • Niedrige Nebenkosten

Wie schon oben formuliert, sind die Kosten für das warme Wasser und das Heizen niedrig. Aber auch die restlichen Nebenkosten bewegen sich auf einem wirklich niedrigen Niveau. Die Bewohner kümmern sich nämlich um fast alles selbst. Gemeinsames Arbeiten stärkt nämlich nicht nur den Gemeinschaftsinn, sondern senkt auch die Kosten. Und die Kosten der Gebäudeversicherung konnten wir durch einen neuen Vertrag ebenfalls erheblich senken.

Diskutiert wird im Moment nur über die evtl. Vergabe der Reinigung des Gemeinschaftsraumes. Angedacht ist hier, sich evtl. eines kleinen Roboters zu bedienen.

(Fritz)

## 6 Geschäftsjahr 2018: Bericht des Vorstandes

### 6.1 Wohnungsbewirtschaftung

Hinsichtlich der Wohnungsbewirtschaftung war 2018 für die LAWOGÉ wieder ein entspanntes Jahr. Im Laufe des Jahres 2018 haben wir durch einen Todesfall ein wohnungsnutzendes Mitglied verloren. Die Wohnung konnte nach wenigen Monaten Leerstand an ein neues Mitglied vermietet werden.

## Wohnungsleerstand bei der LAWOG E 2012 bis 2018:

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Durchschnitt 2012 bis 2018
Leerstand (Tage x m <sup>2</sup> )	9.994	2.361	0	2.866	2.934	12.950	9740	5.835
Leerstandsquote (% der Gesamt-Wohnfläche)	0,88%	0,21%	0,00%	0,25%	0,26%	1,14%	0,86%	0,51%

## Fluktuation bei der LAWOG E 2012 bis 2018:

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Durchschnitt 2012 bis 2018
Anzahl der Wechsel	1	0	0,5	2,5	3,5	3,5	1	1,83
Fluktuationsquote (% der Wohneinheiten)	2,7%	0,0%	1,4%	6,8%	9,5%	9,5%	2,7%	4,63%

Zum Stichtag 01.01.2019 lebten in den Wohnungen des Generationenhofes insgesamt 62 Menschen, darunter zehn Kinder unter 18 Jahren. Mittlerweile haben "wir" ein weiteres Baby bekommen; zum Ende April 2019 sind wir 52 Erwachsene und 11 Kinder.

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

## 6.2 Formelle Termine 2018

### • Mitgliederversammlungen

Im Jahr 2018 fand eine Mitgliederversammlung der LAWOG E statt. Die Mitgliederversammlung (Jahreshauptversammlung) vom 18. Juni 2018 hat folgende Beschlüsse gefasst:

- Der Prüfungsbericht unseres Prüfungsverbands PkmG für das Jahr 2016 wird festgestellt.
- Ein Mediations- und Schiedsvertrag gemäß § 12 der Satzung wurde beschlossen.
- Der Jahresabschluss der LAWOG E für das Geschäftsjahr 2017 wird festgestellt.
- Der Jahresfehlbetrag wird auf neue Rechnung übertragen.
- Vorstand und Aufsichtsrat werden entlastet.

### • Genossenschaftsprüfung

Am 16. Oktober 2018 war die Pflichtprüfung der LAWOG E durch den PkmG nach Genossenschaftsgesetz abgeschlossen.

## 6.3 Tätigkeiten des Vorstands

Der Vorstand der LAWOG E war im Jahr 2018 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. 6.5). Eine ausreichende Liquidität der LAWOG E war jederzeit gegeben.

### • Staffelerhöhung der Nutzungsgebühr komplett ausgesetzt

Die Nutzungsverträge der LAWOG E sehen eine regelmäßige Erhöhung der Nutzungsgebühren um jährlich 1,0 Prozent vor. Damit will die LAWOG E das Risiko abfangen, dass durch Zinssprünge bei Anschlussfinanzierungen die Nutzungsgebühren ebenso sprunghaft steigen könnten. Angesichts der bereits abgeschlossenen günstigeren Kredite ab 2019/2020 folgte der Vorstand den Empfehlungen des Wirtschaftsausschusses: Die Staffelerhöhung wurde für die Zukunft ausgesetzt.

### • Gebäudeversicherungen noch einmal neu abgeschlossen

Auf Empfehlung des Wirtschaftsausschusses hat der Vorstand die Kooperation mit unserem bisherigen Gebäudeversicherer beendet. Wir haben dafür ein sehr attraktives Angebot einer anderen – seriösen inländischen – Versicherungsgesellschaft angenommen. Zum Beginn des Jahres 2019 hat die LAWOG E komplett auf einen neuen – und deutlich günstigeren – Vertrag umgestellt.

## **Weitere konzeptionelle Arbeiten**

Der Vorstand hat aktiv an allen inhaltlichen Schwerpunkten des Jahres 2018 mitgearbeitet. Mitglieder des Vorstands waren in den wichtigsten Gremien und Arbeitsgruppen vertreten. Wir verweisen auf die entsprechenden Passagen in diesem Bericht.

## **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 2018 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."
- in 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

## **Konstituierung des neuen Vorstandes im März 2019**

Der neu bestellte Vorstand hat im März 2019 seine Arbeit aufgenommen. In den ersten Sitzungen haben wir die wichtigsten formalen Dinge geregelt:

- Erstellung eines neuen Geschäftsverteilungsplans
- Bekanntmachung/Veröffentlichung der Änderungen im Vorstand

... sowie zwei spezielle Treffen für die "weichen" Aspekte unserer Rolle und Tätigkeit durchgeführt:

- Reflexion und Klärung der Erwartungen/Wünsche/Fragen zur internen Arbeitsweise
- Workshop zum Selbstverständnis des Vorstandes

## **6.4 Zusammenwirken des Vorstandes mit den Geno-Organen, mit der Verwaltung und den internen Strukturen**

### **Aufsichtsrat**

Mit dem Aufsichtsrat hat der Vorstand eng und vertrauensvoll zusammengearbeitet. Der Aufsichtsrat war stets über alle wichtigen Aktivitäten, Überlegungen, Planungen und Diskussionen informiert. Die Mitglieder des Aufsichtsrats hatten jederzeit und unbeschränkt Zugang zu allen LAWOGÉ-internen Zahlen, Daten, Fakten und Vorgängen. Die gemeinsame Arbeit fand überwiegend im informellen Rahmen statt.

### **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.

### **Verwaltung**

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

Der Vorstand ist von Verwaltungstätigkeiten weitgehend entlastet. Die interne Verwaltung – sowohl der Genossenschaft als auch der Wohnungsbewirtschaftung – wird nahezu komplett von den entsprechenden Teams eigenständig organisiert und bearbeitet:

- Unser BüroTeam kümmert sich in vorbildlicher Weise um Posteingang, Schriftverkehr, Kommunikation mit der Buchhaltung, Rechnungsbearbeitung, Zahlungsabwicklung, Ablage

usw. Das Team hat trotz größerer Fluktuation im Berichtszeitraum eine hohe Kontinuität in Sachen Leistungsfähigkeit und Zuverlässigkeit bewiesen.

- Unser Mitgliederverwaltungs-Team sorgt stets für korrekte und aktuelle Unterlagen und Dokumente und führt eine gut gepflegte Mitgliederliste, die jederzeit den Bestimmungen von Gesetz und Satzung genügt.

### Weitere Arbeitskreise und Teams des Wohnprojekts

Die Mitglieder des Vorstandes sind neben ihrer Vorstandsrolle auch in verschiedenen Arbeitskreisen und Teams des Wohnprojekts engagiert. Aktuell arbeiten wir aktiv in diesen Gruppen mit: AG Öff, Koordinierungskreis, BüroTeam, Technik+Gebäude (TuG), AG Neu, IT-Team, Wirtschaftsausschuss

## 6.5 Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Situation der LAWOGÉ war auch in ihrem zehnten vollen Geschäftsjahr wieder sehr zufriedenstellend – und die Aussichten lassen uns entspannt in die Zukunft blicken.

- **Jahresergebnis:** Die Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2018 weist einen Jahresüberschuss von knapp 25 T€ aus. Damit liegt das Ergebnis deutlich über dem laut Wirtschaftsplan erwarteten Wert von -3 T€. Wir sind damit sehr zufrieden – auch wenn sich die positiven Effekte nicht nur durch gutes Wirtschaften ergeben haben. Ca. die Hälfte des Überschusses rührt nämlich daher, dass wir verschiedene Kosten noch im vorausgehenden Jahr bezahlt hatten bzw. erst im Folgejahr 2019 zahlen mussten.
- **Geschäftsguthaben:** Im Laufe des Jahres 2018 gab es in Summe keine Änderung des gesamten Geschäftsguthabens der LAWOGÉ. Zum 31.12.2018 beträgt das aus den Anteilen der Mitglieder bestehende Geschäftsguthaben der LAWOGÉ eG insgesamt 2.253.200 €. Das laut Satzung und Beschlüssen erforderliche Geschäftsguthaben der Genossenschaft ist erreicht.
- **Mietausfall:** Im Geschäftsjahr 2018 betrug unsere Leerstandsquote 0,86 %. Durch glückliche Umstände betrug der Mietausfall nur ca. 1.000 €. Im Vergleich zur konventionellen Wohnungswirtschaft liegen diese Werte ausgesprochen niedrig.
- **Zahlungsausfälle:** Es gab keine Zahlungsausfälle zu verzeichnen; alle Mitglieder der LAWOGÉ leisteten stets zuverlässig und pünktlich ihre Zahlungen an die Genossenschaft.
- **Instandhaltung:** Die Aufwendungen für die Instandhaltung von Gebäude, Außenanlagen und technischer Ausstattung lagen mit 5 T€ deutlich unter dem Planwert von 20 T€.

### Bilanz 2018

Die Bilanzsumme beträgt 8.118.650,35 €. 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	7.936 T€	Eigenkapital: eingezahlte Geschäftsanteile	2.253 T€
Anlagevermögen: andere Anlagen	37 T€	Eigenkapital: Rücklage (Eintrittsgelder)	65 T€
Umlaufvermögen: Bankguthaben usw.	146 T€	Eigenkapital: Verlustvortrag	-291 T€
Rechnungsabgrenzungs- posten	0 T€	Jahresüberschuss (aus GuV-Rechnung)	25 T€
<b>gesamt:</b>	<b>8.119 T€</b>	Eigenkapital: Summe	2.052 T€
		Rückstellungen	6 T€
		Verbindlichkeiten: Bank	3.161 T€
		Verbindlichkeiten: Mitglieder	2.855 T€
		Verbindlichkeiten: Lieferanten und sonstige	24 T€
		Rechnungsabgrenzungsposten	21 T€
		<b>gesamt:</b>	<b>8.119 T€</b>

## Eigenkapital

Laut Satzung beträgt das Mindestkapital der Genossenschaft 20 % des bilanzierten Anlagevermögens, somit ca. 1.595 T€. Das tatsächlich bilanzierte Eigenkapital von ca. 2.052 T€ entspricht 25,74 % des Anlagevermögens. Das erforderliche Mindestkapital ist also erreicht.

## Ergebnis

- Grundstücksaufwendungen/Hausbewirtschaftung, betriebliche Aufwendungen, Abschreibungen und Steuern beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf ca. 160 T€. Dazu kamen Zinsen für die aufgenommenen Darlehen in Höhe von 130 T€.
- Dem gegenüber standen Erträge – hauptsächlich aus der Hausbewirtschaftung/Grundstückserträge – in Höhe von ca. 323 T€.
- Das Ergebnis vor Steuern beträgt 33 T€.
- Nach Steuern weist die Gewinn- und Verlustrechnung einen Jahresüberschuss von 24.662,51 € aus.

## Gesamteinschätzung und Risiken

### • Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geordnet:

- Ihren Zahlungsverpflichtungen ist die Genossenschaft im Jahr 2018 stets termingerecht nachgekommen.
- Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.
- Das Ergebnis aus der Gewinn- und Verlustrechnung hat die Erwartungen übertroffen.

### • 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 rechnen muss. Durch die bereits länger bekannte Notwendigkeit der Sanierung der Fassaden-Fußpunkte an Haus 1 werden die Kosten für Instandhaltung im Jahr 2019 jedoch wieder höher ausfallen.
- Die vergleichsweise günstigen Darlehen unserer Anschlussfinanzierung 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.

## 6.6 Gesetzliche Pflichtprüfung gemäß § 53 GenG

Dank einer Änderung einschlägiger Gesetze kann die LAWOGÉ neuerdings in jedem zweiten Geschäftsjahr eine vereinfachte Prüfung nach § 53a GenG durchführen lassen.

Im September/Oktober 2018 fand die gesetzliche Pflichtprüfung der LAWOGÉ gemäß Genossenschaftsgesetz in vereinfachter Form statt. Die Prüfung durch den PkmG (Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.) bezog sich auf den Zeitraum vom September 2017 bis September 2018 mit dem Jahresabschluss des Geschäftsjahres 2018.

Der Prüfungsauftrag gemäß GenG umfasst die Durchsicht der wichtigsten Unterlagen (Satzung, Jahresabschluss, Mitgliederliste, Protokolle) sowie die Feststellung, ob es Anhaltspunkte dafür gibt, an einer geordneten Vermögenslage oder der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung zu zweifeln.

Die Prüfung verlief für die LAWOGÉ sehr erfreulich. Der Prüfungsverband hat in der Prüfungsbescheinigung vom 16. Oktober 2018 keine Anhaltspunkte für Zweifel oder Nichterfüllung feststellen können. Eine kleine Rüge haben wir dennoch erhalten: Unserer Offenlegungspflicht gemäß § 339 HGB für den Jahresabschluss sind wir nicht ganz fristgerecht nachgekommen. Wir geloben Besserung.

## 7 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss von 24.662,51 € mit dem Verlustvortrag zu verrechnen und den verbleibenden Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

## 8 Anlagen zum Geschäftsbericht

- Jahresabschluss 2018 der LAWOGÉ eG
- Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Geschäftsjahr 2018