



Jahresbericht 2020/2021

der LAWOGE eG
76829 Landau

erstellt im Mai 2021
von Gudrun Reinboth und Manfred Eberle
sowie von zahlreichen weiteren Mitgliedern

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen zum Jahresbericht	3
2	Die LAWOG E eG	3
2.1	Organe	3
2.2	Mitgliedschaften	3
2.3	Unternehmensdaten auf einen Blick	4
3	Aktivitäten und Entwicklung der Gemeinschaft im Generationenhof Landau	4
3.1	Gestaltung und Weiterentwicklung des Gemeinschaftslebens	4
3.2	Ereignisse mit Außenwirkung	5
3.3	Zusammenarbeit mit GeWoLD	5
4	Individuelle/persönliche Jahresrückblicke bzw. Berichte einzelner BewohnerInnen	5
5	Berichte der Gremien, Arbeitsgruppen und Teams	7
5.1	Hausversammlung (HV)	8
5.2	Koordinierungskreis (Ko-Kreis)	8
5.3	IT-Team	9
5.4	Öffentlichkeitsarbeit (AG Öff)	9
5.5	Photovoltaik-Team	10
5.6	Bericht des Büro-Teams	10
5.7	Wirtschaftsausschuss (WiA)	11
5.8	Satzungsüberarbeitung	11
5.9	Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates für den Berichtszeitraum Juni 2020 bis Mai 2021	11
6	Geschäftsjahr 2020: Bericht des Vorstandes	12
6.1	Wohnungsbewirtschaftung	12
6.2	Formelle Termine 2020	13
6.3	Tätigkeiten des Vorstandes	13
6.4	Zusammenwirken des Vorstandes mit den Geno-Organen, mit der Verwaltung und den internen Strukturen	14
6.5	Wirtschaftliche Lage der LAWOG E eG	14
6.6	Gesetzliche Pflichtprüfung gemäß § 53 GenG	16
7	Vorschlag zur Ergebnisverwendung	16
8	Anlagen zum Geschäftsbericht	16

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 2020 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 2021 mit ein.

2 Die LAWOGÉ eG

LAWOGÉ eG – Landauer Wohnungsbau Gemeinschaft

- eingetragene Genossenschaft, GnR Landau 30002
- www.lawoge.de
- Sitz: 76829 Landau
- Anschrift: Haardtstraße 7a, 76829 Landau

Die LAWOGÉ betreibt das gemeinschaftliche Wohnprojekt Generationenhof Landau

- an der gleichen Adresse
- mit separater Website: www.gehola.de

2.1 Organe

Aufsichtsratsmitglieder:

- Marianne Becker (Vorsitzende)
- Jürgen Mehlem (stv. Vorsitzender)
- Marianne Gorin, Luise Hentschel und Jan Paul Krüger

Vorstandsmitglieder:

- Thilde Weber, Manfred Eberle und Wolf-Dietrich Hutter

Sprecherinnen des Wohngruppenbeirats:

- Annette Brückner und 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
- 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

2.3 Unternehmensdaten auf einen Blick

	31.12.2020	31.12.2019
Zahl der Mitglieder	60	60
Geschäftsanteile	22.599	22.589
davon Pflichtanteile	300	300
Geschäftsguthaben	2.259.900 €	2.258.900 €
Bilanzsumme	7.905.598,83 €	7.993.206,24 €

3 Aktivitäten und Entwicklung der Gemeinschaft im Generationenhof Landau

3.1 Gestaltung und Weiterentwicklung des Gemeinschaftslebens

Verschiedene Aktivitäten – trotz Corona

Zusammen zu arbeiten, sich dabei auszutauschen und auftretende Probleme gemeinsam zu lösen ist ebenso verbindend wie das gemeinsame Feiern spontaner oder sorgfältig vorbereiteter Feste: Zusammen essen, Kultur und Freizeit genießen, gemeinsam Ideen entwickeln und Aktivitäten entfalten; Freud und Leid teilen und sich in persönlichen Gesprächen begegnen.

Dies alles war im Jahr 2020 wegen der Corona-Pandemie nur noch sehr bedingt möglich. In den ersten Monaten versuchten viele noch tapfer dagegen zu halten, jedoch musste die Gemeinschaft dann einsehen, dass immer weniger Treffen möglich waren. Vor allem sollten unsere ältesten Mitglieder geschützt werden, die dann auch viele Hilfsangebote bekamen, damit sie die Wohnung so wenig wie möglich verlassen mussten. Jedoch waren viele Mitglieder sehr kreativ darin, trotz der Hygiene-Maßnahmen und sonstigen Einschränkungen noch einiges auf die Beine zu stellen.

Hier eine Auswahl der Themen und Termine:

2020

10. Januar	Ideenwerkstatt
18. Januar	Fotogeschichten
10. Februar	Ideenwerkstatt 2
15. Februar	Grünkohlessen
22. Februar	Erste-Hilfe-Kompaktkurs
14. März	Gemeinschaftstag
4. April	Putztag
28. Juni	Tag der offenen Gartentür
18. Juli	Verabschiedung Inge und Fritz
21. – 27. September	GeHoLa-Fahrt mit Johannes nach Dresden / Sächsische Schweiz
26. September	Flammkuchenfest
30. September	Besuch des Wohnprojekts WohnArt in Bad Kreuznach
27. November	Lichterweg im Hof und bis zu GeWoLD (eine Veranstaltung des Vereins "Lebendiges Quartier")
ab 1. Advent (29. Nov.)	wöchentliches Kalendertreffen zum Advent in Kleingruppen
19. Dezember	Kerzenziehen mit Michaela im Freien (Hof und offene Werkstatt)
29. Dezember	Jahresrückblick (Abstand-haltend in der Tiefgarage!)

2021

Januar – April 2021	mehrere Workshops zur Neugestaltung der LAWOGÉ-Satzung
10. April	Putztag

3.2 Ereignisse mit Außenwirkung

Die wichtigsten Ereignisse mit Außenwirkung von Januar 2020 bis Mai 2021 waren diese:

durchgängig: alle zwei Monate (beginnend mit Februar), jeweils am 1. Samstag: Infos für Neuinteressierte; wegen der Corona-Einschränkungen mussten diese Infostunden ab Spätherbst 2020 ausgesetzt werden.

durchgängig: LAWOGÉ stellt den überdachten Vorplatz vor Haus 2 als Verteilerstelle für "Foodsharing" zur Verfügung. Marlies organisiert das für diesen Standort.

Jan.-März 2020: einige kleine Führungen für Besuchergruppen, die eigene Wohnprojekte planen

3.3 Zusammenarbeit mit GeWoLD

Anfang 2020 waren fast alle GeWoLD-Wohnungen bezogen, obgleich die Bauarbeiten noch bei Weitem nicht abgeschlossen waren. Noch standen die Gerüste und viele Fenster waren mit Plastikfolie verhängt, weil der Außenputz noch aufgetragen werden musste. Auch hier halfen wir, u.a. als Anlaufstelle für Postsendungen wegen der noch fehlenden Briefkästen oder auch, indem wir wegen der unfertigen Balkons und Terrassen großen Kübelpflanzen vorübergehend "Asyl" gewährten.

Beide Gruppen sind im Verein "Lebendiges Quartier" vertreten, der als eine Art Überbau wirken wird, um eine enge und gut funktionierende Nachbarschaft zwischen den beiden Wohnprojekten zu entwickeln. Leider waren ab Frühjahr 2020 wegen der Kontaktbeschränkungen wenig gemeinsame Aktivitäten möglich, die sind nun erst mal in die Zukunft verschoben.

4 Individuelle/persönliche Jahresrückblicke bzw. Berichte einzelner BewohnerInnen

Unser Gemeinschaftsleben – trotz Pandemie-Beschränkungen

Die Pandemie hat mit ihren Einschränkungen und Vorsichtsmaßnahmen das Gemeinschaftsleben im Projekt schon sehr beeinträchtigt, denn es fehlten z.B. Aussprachen in großer Runde, wie die regelmäßige Hausversammlung, aber unser Miteinander gestaltete sich trotzdem mit vielen kleinen Aktivitäten und neuen Ideen lebendig und wärmend.

So gab es in der Osterzeit acht Wochen lang ein "Gute-Nacht-Gedicht" unterschiedlichster Art, von heiter über satirisch bis ernst, mit dessen Auswahl uns Gudrun täglich erfreute.

Das Osterfest haben wir mit einem Osterfeuer im Hof begrüßt und der Frühling wurde in großer offener Runde im Hof bei sonnig-warmem Wetter von Groß und Klein singend empfangen, wobei Phillip und Sören mit ihren Instrumenten den richtigen Ton beisteuerten.

Es wurde zu einem freien Tanzen in kleiner Runde eingeladen. Das half den Tänzerinnen, sich zu entspannen und wohl zu fühlen.

Zu St. Martin konnten unsere Kinder einen Laternenumzug auf dem Gelände machen und miteinander die Laternenlieder singen. Sie haben anschließend auch noch einigen Bewohnern an der Wohnung ein Ständchen gebracht.

Die Großen trafen sich derweil zum Kerzen-Ziehen.

In der Adventszeit trafen wir uns in kleinen Gruppen zum Kalendergespräch; aber auch eine freie Gesprächsgruppe traf sich wöchentlich.

Sogar ein digitaler Adventskalender wurde von Ronja angeboten und es haben sich mit vielfältigen Vorschlägen etliche Bewohner daran beteiligt.

Da der traditionelle Jahresrückblick nicht fehlen sollte, jedoch in gemütlichem Zusammensein mit Umtrunk nicht stattfinden durfte, wurde ein Präsenz- und Online-Treffen in der Tiefgarage daraus. Der anschließende Umtrunk fand natürlich am wärmenden Feuer in unserem schönen Innenhof statt.

Auch unsere "Kümmerinnen" wurden aktiv. Weil im Herbst Bedarf bestand, boten Marlies und Christine für vier bis fünf Personen an jeweils zwei Tagen in der Woche ein Mittagessen an. Es wurde sehr dankbar angenommen.

Und um die bewegungsarme Zeit zu beenden, machte Inge das Angebot zur Sitzgymnastik, einmal wöchentlich. Auch dafür sind die Teilnehmerinnen sehr dankbar; denn es macht Spaß und tut gut.

Im Rückblick kann ich feststellen: Es war ein buntes Jahr, voll guter Ideen und dem Bemühen, diese besondere Zeit gesund und zufrieden zu überstehen.

(Liesel)

Ankommen

Mein Einzug in die Haardtstraße wurde für mich überraschend schnell vom Wunsch zur Wirklichkeit: mein erster Besuch eines Infotages im Februar 2020 → mein Einzug im Februar 2021. Vielen Dank an die Mitglieder der AG Neu für die gute Vorbereitung und Begleitung!

Bei (fast) Dauerregen war nun am 22. Januar 2021 der Tag des Umzugs. Es war ein schönes Gefühl willkommen und wahrgenommen zu sein. Immer mal wieder stand eine MitbewohnerIn vor der Tür und sagte Hallo und herzlich willkommen. Da gab es eine liebe Karte, erste kleine blumige Frühlingsgrüße, Kaffee kochen für das Umzugsteam, eine heiße Suppe für mich und tatkräftige Unterstützung beim Einbau der Spüle. Vielen Dank an alle!

(Kathrin)

Sächsische Schweiz

Im Herbst waren wir – sechs Ü-Siebzigjährige - eine Woche in der Sächsischen Schweiz. Altersgemäß untergebracht in der Jugendherberge Bad Schandau. Nach langer Fahrt mussten wir noch die alten Holzvillen in Ostrau und den Blick auf die Schrammsteine ansehen.

Und dann war jeder weitere sonnige Tag mit Wanderungen gefüllt, da ging es 700 Stufen durch eine enge Schlucht abwärts und an der Elbe angekommen wieder hinauf zur Bastei, schöne Ausblicke auf Königsstein, Pfaffenstein, Lilienstein und Hohenstein und viele andere Steine, mit dem Schiff mal nach Tschechien, mit der Straßenbahn ins Kirschnitztal, am Bach entlang dann weiterwandern, steil hinauf zu unterhöhlten Felsen, dem Kuhstall, und wieder hinunter ins Tal. Und manchmal hat es auch gereicht. Den gleichen Weg gehe ich nicht mehr zurück – musste sich dann der Wanderführer sagen lassen. Zum Glück konnte dann ein schnell gefundenes Lokal wieder für gute Stimmung sorgen – trotz Corona-Einschränkungen.

Bei schlechteren Tagen natürlich mal in die Museen von Dresden. Barlach war zum hundertfünfzigsten Geburtstag zufällig auch da, am Pillnitzer Schloß vorbei ging es zur Siedlung und in die Fabrik des Deutschen Werkbundes mit Mittagessen in der Werkskantine, aber auch virusbedingt Schlange stehen im auch nur halb geöffneten Hygienemuseum, kleine Stadtführung, dann noch ein Abschiedsessen unter dem Bild von Caspar David Friedrich "Der Wanderer im Nebelmeer", in einer Gaststätte.

Jeder hat so seine eigenen Erinnerungen mit nach Landau genommen. Und es gibt noch so viel anderes zu sehen – beim nächsten Mal.

(Johannes)

Jahresabschluss einmal ganz anders – Premiere in der Tiefgarage!

Die Jahresabschlussfeier ist ein fester und bewährter Bestandteil unseres Gemeinschaftslebens. Auch in Corona-Zeiten mit den vielen Einschränkungen?

Ja! Die Feier konnte am 29.12.2020 dank einiger kreativer und mutiger "Motoren" und vieler robuster und unerschütterlicher MitbewohnerInnen in der Tiefgarage und zugleich in den warmen Stuben der MitbewohnerInnen stattfinden.

Die Tiefgarage wurde mit schönen Lichtquellen und Laternen aufgehübscht. Auch gab es keinen Mangel an virusvertreibender frischer Luft! Datenprojektor und Leinwand standen bereit für die Großraumveranstaltung.

Es gab eine Präsenz- und eine digitale Gruppe, mit einer Online-Konferenzzentrale "Studio 112" mit der Moderatorin Sonja. In der Tiefgarage konnte man am Stehpult in Kamera und Mikrofon sprechen, was dann auf der großen Leinwand in der Tiefgarage und zugleich auf den individuellen Bildschirmen in den Wohnungen erschien.

Als Anregung gab es die üblichen Fragen, wie z.B. "Was hat mich im Jahr 2020 in Sachen GeHoLa am meisten bewegt? (Erfreuliches, Unerfreuliches). Was wünsche ich unserer Gemeinschaft für das Jahr 2021?"

Im Hof wurde ein Feuer entzündet, an dem man sich nach der Veranstaltung treffen konnte. Und wer wollte, konnte seine persönliche Loslass-Botschaft 2020 dem Feuer übergeben.

Fazit: Insgesamt nahmen 24 MitbewohnerInnen an der Aktion teil. Der Jüngste war der liebe Jesse – grade mal 6 Monate alt! Ich glaube, es war in diesem durch Distanz geprägten Jahr ein wichtiges Ritual, um wenigstens ein wenig die Gemeinschaft und Verbundenheit zu spüren und zu stärken.

Mir persönlich hat die Aktion trotz vieler Umstände viel Freude bereitet, und ich wünsche uns weiterhin Mut und Offenheit für kreative Ideen im Miteinander.

(Luise S.)

Kunstfahrten in schwierigen Zeiten

Wir konnten nicht so viel unternehmen wie in den Vorjahren. Aber immerhin waren wir ...

- in Pirmasens zur Fotoausstellung "**Gemeinsam – 30 Jahre Deutsche Einheit**". Gezeigt wurden bedeutende Fotoserien aus der Zeit vor und nach 1990, dem Jahr der deutschen Wiedervereinigung. Neun OSTKREUZ-Fotografinnen und Fotografen dokumentieren in ihren Arbeiten eine 30 Jahre umfassende Zeitspanne, in der sich das Leben vieler Menschen im Großen und im Kleinen, wie auch das Land, in dem sie leben, stark veränderte. Das Konzept für die Ausstellung wurde von OSTKREUZ für das Forum ALTE POST konzipiert, die ausgewählten Fotoserien wurden erstmalig in dieser Zusammenstellung der Öffentlichkeit präsentiert.
- und dann natürlich in Frankfurt bei "**Making van Gogh**". Wir waren unter den 505.750 Besuchern, die lange Wartezeiten auf sich genommen hatten, um die umfassende Sonderausstellung zu besuchen. Im Zentrum der erfolgreichen Schau standen die Entstehung des "Mythos van Gogh" um 1900 sowie die Bedeutung seiner Kunst für die Moderne in Deutschland.

Viele Ideen hatten wir noch, aber ...

Und viele Ideen haben wir schon wieder ...

(Johannes)

5 Berichte der Gremien, Arbeitsgruppen und Teams

Unsere internen Aktivitäten lassen sich ganz grob in vier Bereiche unterteilen:

- **Kontinuierlich tätige Arbeitsgruppen und Gremien**

Derzeit sind bei der LAWOGÉ bzw. im Generationenhof die folgenden Organe und Arbeitsgruppen fest etabliert und kontinuierlich aktiv um den Betrieb des Wohnprojekts und das Gemeinschaftsleben am Laufen zu halten:

- AG Neu (Neuaufnahmen/Wohnungsvergabe)
- AG Öff (Öffentlichkeitsarbeit)
- Aufsichtsrat
- Büro-Team
- Hausversammlung
- IT-Team
- Koordinierungskreis
- Mitgliederverwaltung
- Moderations-Team für die Hausversammlungen
- Protokoll-Team für die Hausversammlungen
- TuG-Team (Technik+Gebäude)
- Vorstand
- WiA (Wirtschaftsausschuss)

- **Temporäre Projekt-Teams**

Neben diesen festen Gruppen gibt es gelegentlich auch Teams, die sich für ein spezielles Projekt oder für ein zeitlich begrenztes Vorhaben zusammenfinden. Diese Teams holen sich immer bei Bedarf Rückmeldung und/oder Unterstützung von anderen Gruppen bzw. von der ganzen Gemeinschaft; sie arbeiten ansonsten jedoch sehr eigenständig und unabhängig. Ein Beispiel aus dem Berichtszeitraum ist das PV-Team, das auf den Dächern unserer beiden Häuser eine große Photovoltaikanlage errichten wird. (siehe Abs. 5.5)

- **Freizeit-, Neigungs- und Interessengruppen**

Neben den Gruppen, die sich "offiziell" um Sach- und Fachthemen der Wohnungsbewirtschaftung oder um Aspekte des Gemeinschaftslebens kümmern, gibt es auch noch den Bereich der "Kür": individuell motivierte Neigungs- und Interessengruppen, die sich freiwillig, spontan und nur abhängig von persönlicher Initiative entfalten. Ohne deren vielfältigen Aktivitäten wäre das gemeinschaftliche Wohnprojektleben nur halb so schön. Naturgemäß finden wir hier einen fließenden Übergang von großen/offenen Aktivitäten für die ganze Gemeinschaft bis hin zu eher privaten Unternehmungen im kleineren Kreise.

- **Gemeinschaftsaufgabenliste**

Nicht unerwähnt bleiben sollen die vielen weiteren (Pflicht-)Tätigkeiten, die außerhalb der festen Gruppen laufen. Unsere Gemeinschaftsaufgabenliste umfasst weit über 100 Positionen. Viele der Aufgaben kommen ganz wunderbar ohne den theoretisch-organisatorischen Überbau von Sitzungen, Protokollen usw. aus. Hier macht jedes Mitglied in eigener Verantwortung einfach seinen Teil der erforderlichen Arbeiten. Das reicht vom Rasenmähen und Keller-Fegen über Verwaltungstätigkeiten und Webseiten-Betreuung bis zur Pflege unseres Wirtschaftsplans.

Eine ganze Reihe unserer Gruppen und Teams sind dem Aufruf gefolgt und haben einen kleinen oder größeren Beitrag für diesen Jahresbericht erstellt. Nachstehend stellen sie ihre Arbeiten und Aufgaben vor, berichten vom Stand der Dinge bzw. geben einen Ausblick auf anstehende Aufgaben und Vorhaben.

5.1 Hausversammlung (HV)

Die Hausversammlung ist die Vollversammlung aller BewohnerInnen des Generationenhof Landau. Eigentlich tagt sie regelmäßig montags alle zwei Wochen. Pandemiebedingt konnten ab März 2020 solch große Veranstaltungen in unserem Gemeinschaftsraum nicht mehr stattfinden.

Seither behilft sich die Gemeinschaft mit Kommunikation/Information per E-Mail, mit Entscheidungen per Einwandabfrage oder per Stimmzettel, mit Treffen von Klein- oder Kleinstgruppen, mit gelegentlichen Videokonferenzen – und notfalls eben auch mit Verschiebung/Zurückhaltung verschiedener Pläne, Maßnahmen und Aktivitäten.

5.2 Koordinierungskreis (Ko-Kreis)

Der Koordinierungskreis befasst sich mit grundsätzlichen und strategischen Fragen des Gemeinschaftslebens sowie mit allen aktuellen bzw. neuen Themen, für die sich in den übrigen Strukturen unserer Gemeinschaft niemand zuständig fühlt. Im Ko-Kreis laufen die internen Fäden des Wohnprojekts zusammen – jedenfalls die Fäden aller Aktivitäten und Arbeitsgruppen, die sich im Kernbereich des Gemeinschaftslebens abspielen.

Die möglichen und tatsächlichen Themen umspannen also einen weiten Bogen, der von diesen zwei Seiten begrenzt wird:

- die offiziellen/formalen Tätigkeiten der Firma LAWOG E G liegen in Händen der Genossenschaftsorgane (Generalversammlung, Aufsichtsrat und Vorstand)
- individuelle (Freizeit-)Aktivitäten der BewohnerInnen sind private/persönliche Angelegenheit einzelner Bewohner(-gruppen)

Im Berichtszeitraum hat sich der Ko-Kreis – neben zahlreichen kleineren Themen – insbesondere mit diesen beiden größeren Vorhaben befasst:

- "Projekt-Prozess": In der Vergangenheit kam es immer wieder vor, dass gut gemeinte Initiativen einzelner Mitglieder oder Teams im Frust geendet sind: Menschen haben sich für eine Idee engagiert, haben viel Zeit und Herzblut in die Planung eines Vorhabens gesteckt und sind dann bei Vorstellung/Diskussion ihres Projekts in der Hausversammlung auf unerwarteten Widerstand gestoßen. Um solche Enttäuschungen künftig zu vermeiden, hat der Ko-Kreis einen Ablaufvorschlag entwickelt "Wie startet man idealerweise ein Projekt im GeHoLa?". Das Papier empfiehlt bestimmte Schritte und Methoden, damit ein Vorhaben gut auf den Weg gebracht werden kann: frühzeitige und regelmäßige Info an alle, Transparenz im Vorgehen, schrittweises Vorgehen mit Feedback, Beteiligungsmöglichkeiten für alle Interessierten usw.
- "AG Gemeinschaftskultur": Das Gemeinschaftswohnprojekt GeHoLa wird von drei wesentlichen Säulen getragen: Wirtschaft, Gebäudemanagement und Soziales. "Soziales" meint hier die weichen Faktoren des Gemeinschaftslebens: Kommunikation und Kooperation, Zusammenhalt und Sinn der Gemeinschaft sowie die zugehörigen Strukturen, Abläufe und Gewohnheiten. Unsere Gemeinschaft hat sich bisher schon viel mit solchen Fragen befasst; nun soll die Befassung konkreter und zielgerichteter werden. Wir bereiten die Gründung einer Arbeitsgruppe vor, die sich für die entsprechenden Themen verantwortlich fühlt und regelmäßig/systematisch daran arbeitet.

Die interne Arbeitsweise des Ko-Kreis haben wir weiterentwickelt:

- Feintuning an unserer "Geschäftsordnung" und besser strukturierte Abläufe haben die Sitzungen vergnüglicher, kürzer und ergebnisreicher gemacht.
- Unser "Berichtswesen" haben wir umgestellt. Mit dem Pandemie-bedingten Wegfallen der Hausversammlungen konnten wir leider nicht mehr mündlich von der Arbeit des Ko-Kreis berichten. Weil die Protokolle der Ko-Kreis-Sitzungen eher schlicht und damit wenig aussagekräftig gehalten sind, experimentieren wir mit einer neuen Form: Jeweils ein Mitglied

schreibt eine Rundmail mit einem – durchaus persönlich gefärbten – Einblick in Inhalte, Verlauf, Ergebnis und Atmosphäre der gerade gelaufenen Sitzung.

- Ebenfalls Pandemie-bedingt hat sich die Form der Sitzungen verändert: Meistens treffen sich einige der acht Mitglieder im Gemeinschaftsraum und die anderen schalten sich per Videokonferenz dazu. Diese Mischform funktioniert grundsätzlich, sie hat sogar manchmal Vorteile; oft genug bereitet sie uns aber auch Mißvergnügen, sowohl was das technische Funktionieren anbelangt als auch hinsichtlich der fehlenden Direktheit und Lockerheit der persönlichen Begegnung.

5.3 IT-Team

Im Zuge der Corona-Situation wurde der Gemeinschaftsraum technisch aufgerüstet, um komfortabler Videokonferenzen abhalten zu können: Der bereits vorhandene Beamer wurde fest an der Decke installiert, ein Mikrofon für Videokonferenzen angeschafft und ein Computer inklusive zusätzlicher Webcam dafür eingerichtet. Dadurch wird es möglich, dass sich Personen im Gemeinschaftsraum treffen und zusätzlich weitere TeilnehmerInnen zugeschaltet werden können. Nach ersten Startschwierigkeiten wird das System regelmäßig von verschiedenen Arbeitsgruppen genutzt. Neben Videokonferenzen sind auch Kinoabende mit dem neuen System möglich. Um die Qualität der Bild- und Tonübertragung zu verbessern, wurde die Bandbreite des LAWOG-Internetanschlusses erhöht.

Weitere Schwerpunkte unserer Arbeit waren:

- Die Notrufkommunikation der beiden Aufzüge wurde wegen dem Wegfall der alten analogen Telefonleitungen auf GSM-Module umgestellt.
- Für das Büro-Team gab es einen schnelleren PC und ein neues Multifunktionsgerät zum Scannen, Drucken und Kopieren. Letzteres kann zusätzlich auch am Gäste-PC von allen BewohnerInnen genutzt werden.
- Das Arbeiten mit der NextCloud, die auf die neuste Version gebracht wurde, funktioniert weiterhin größtenteils problemlos – Kalender, Dateiaustausch und neuerdings auch das Bearbeiten von Office-Dateien direkt im Browser werden von vielen BewohnerInnen genutzt.

(Martin)

5.4 Öffentlichkeitsarbeit (AG Öff)

Wegen der Einschränkung des öffentlichen Lebens gab es auch für die AG Öff weniger zu tun als sonst. So kümmerte sie sich u. a. um die Neugestaltung und Beleuchtung unseres "Schaufensters" an der Haardtstraße und um die Vergabe von kleinen Anzeigen z. B. in den Programmheften von Volkshochschule oder "Haus der Familie", die es in der ersten Jahreshälfte 2020 noch in gedruckter Form gab.

Nach ausführlichem Abwägen aller Möglichkeiten und Probleme wurde beschlossen, den Tag der offenen Gartentür am 28. Juni 2020 auch diesmal durchzuführen. Die Vorbereitung, wie z. B. der Vorbericht in der Presse und das Plakatieren lagen im Wesentlichen bei der AG Öff. Für den Tag selbst gab es dann jedoch zahlreiche Hilfwillige, die sich um die Corona-Auflagen kümmerten. So wurde ein Eingang über den Nordhof, ein Rundgang und der Ausgang über das Hoftor mit zahlreichen Hinweisschildern und am Boden aufgeklebten Pfeilen bezeichnet. Im Eingangsbereich zum Innenhof wartete ein Tisch mit Desinfektionsmitteln und vorbereiteten Anmeldezetteln auf die Besucher. Wer dort Dienst hatte, musste zum Maskentragen ermahnen, um das Ausfüllen der Zettel bitten und die jeweils benützten Kugelschreiber austauschen.

Schon hier fanden erste schöne Gespräche zu unserer besonderen Wohnform statt, und beim Begleiten der Besucher konnten wir viele Fragen beantworten. Dabei erklärten wir auch, dass dies eben nicht nur ein Garten zum Anschauen sein soll (bei dem die Rasenkanten mit der Nagelschere begradigt werden!), sondern ein Gemeinschaftsgarten, der den Wünschen nach Spiel- und Ruheplätzen, nach gemeinschaftlichen Aktivitäten sowie nach privaten Gemüsebeeten gerecht werden soll.

Viel Beachtung fanden auch die im Rasen ausgestellten Keramikwaren von Ursel und die Skulpturen und Bilder von Marlene.

Über den ganzen Tag verteilt kamen etwa 80 Besucher, deren großes Interesse uns für die aufwändigen Vorarbeiten entschädigte. So konnten wir am Abend müde, aber zufrieden auf diesen trotz Corona durchgeführten Tag zurückblicken.

5.5 Photovoltaik-Team

Irgendwann haben wir uns an den Satz erinnert "Es gibt nichts Gutes, es sei denn man tut es". Wir waren der Ansicht, dass es nicht reicht, nur die Kinder freitags demonstrieren zu lassen. Deshalb haben wir eine Arbeitsgruppe für die Installation einer Photovoltaik-Anlage auf unseren Dächern gegründet.

Die Anfänge waren schwer. Wir wollten mehrere Angebote von Firmen aus der Umgebung einholen, um den Mitgliedern der Genossenschaft nicht nur eine umweltgerechte sondern auch eine wirtschaftliche Lösung vorzuschlagen. Die von uns angefragten Firmen taten sich schwer. Es war zu Beginn der Corona-Pandemie; niemand wollte gern aus dem Haus gehen. Und die Branche hatte auch gut zu tun. Unterstützung durch eine kommunale oder sonstige behördliche Stelle gab es nicht; insbesondere der Versuch eine Energieberatung zu erhalten, gestaltete sich mehr als schwierig.

Aber irgendwann (nach Anfrage bei diversen Firmen aus der Region) fand sich doch ein Handwerksbetrieb aus der Pfalz, der uns nicht nur Angebote erstellt hat, sondern auch mit uns vor Ort die Möglichkeiten durchgesprochen und unsere Fragen geklärt hat. Insbesondere die Frage, ob wir zusätzlich zu der Photovoltaik-Anlage auch für jedes Haus einen Stromspeicher installieren sollen, war für uns schwierig zu beantworten.

Wir hatten uns früh darauf festgelegt, dass wir wenn, dann umweltfreundliche Akkus in Redox-Flow-Technologie statt der üblichen Lithium-Batterien installieren wollen. Redox-Flow-Akkus wurden allerdings auch nur von der oben genannten Firma angeboten. Ob sich die Investition in diese etwas kostspieligeren Akkus allerdings auch wirtschaftlich lohnen würde, war für uns sehr schwer einzuschätzen. Der wirkliche Durchbruch gelang schließlich mit der Zusage von Fördermitteln aus dem Programm "SolidarSolar" des "Grüner Strom Label e.V."; damit können wir u.a. 30% der Investitionskosten für die Stromspeicher bezahlen. Vor allem die Förderung für die Speicher und die sehr fachkundige Beratung durch die gewählte Firma ließ uns den Entschluss fassen die Speicher nun doch zu installieren.

Im Juli 2021 sollen die Photovoltaik-Anlage sowie die Stromspeicher installiert werden. Dann wird an sonnigen Tagen unser selbst produzierter Strom für den Allgemeinstrom verwendet; dazu gehören Laubengang-Beleuchtungen, Aufzüge, die Stromversorgung der Gemeinschaftsräume incl. Gästeappartement und vieles mehr. Von der PV-Anlage produzierter Strom, welcher weder als Allgemeinstrom noch für die Stromspeicher genutzt werden kann, wird gegen Vergütung ins Stromnetz eingespeist. Da der Allgemeinstrom auf alle Bewohner umgelegt wird, profitieren wir alle direkt von dem eigenen Kraftwerk auf unseren Dächern, weil die Genossenschaft weniger Energie von außen für diesen Teil der Nebenkosten einkaufen muss.

Nun sind wir sehr gespannt, dass unsere neue Anlage bald auf die Dächer kommt. Und wir freuen uns darauf, dass wir unsere Gemeinschaft dann mit hausgemachtem Öko-Strom versorgen dürfen.
(Sören, Fritz, Enrique)

5.6 Bericht des Büro-Teams

Im Jahr 2020 ist das Büro-Team in neuer Besetzung an den Start getreten: Thilde und Sina befassen sich jetzt im Büro mit den täglichen Angelegenheiten rund um die Geschäfte der LAWOGÉ. Falls sich jemand fragt, was das ist, hier ein kurzer Überblick:

Zu den Büroaufgaben gehören die Bestellung und Beschaffung von Büromaterial, die Aktenführung und verschiedene administrative Tätigkeiten. Außerdem werden (werk-)täglich die verschiedenen Post- und Nachrichten-Eingänge gecheckt. Die LAWOGÉ ist per Telefon, Briefpost und Mail erreichbar. Nach Fax-Eingängen müssen wir zum Glück nun nicht mehr schauen; seit Beginn des Jahres 2021 ist der Fax-Anschluss abgeschaltet, da er eh' so gut wie gar nicht genutzt wurde.

Die wahrscheinlich wichtigste Aufgabe des Büro-Teams ist allerdings das Handling der Zahlungen von und an die LAWOGÉ: Rechnungen müssen bezahlt und die Zahlungseingänge kontrolliert werden. Neu ist hier, dass wir unsere Buchhaltung digitalisieren. Mithilfe einer elektronischen Online-Anwendung zahlen, prüfen und kontieren wir alle Vorgänge. Die Daten stehen dann intern in Echtzeit zur Verfügung; und auch unsere Steuerberaterin kann sofort alles einsehen. Wie so vieles im Leben geht auch diese Veränderung nicht so schnell wie gedacht und verursacht noch die ein oder andere Mehrarbeit – wobei uns Dana als Koordinatorin bei der Umstellung zur Seite steht.

Und das soll nicht die letzte Änderung im Büro gewesen sein. Langfristig überlegt sich das Büro-Team einige Vorgänge und Zuständigkeiten neu zu ordnen und insbesondere die Buchhaltung von den täglichen Aufgaben im Posteingang zu lösen.

(Thilde und Sina)

5.7 Wirtschaftsausschuss (WiA)

Nach dem arbeitsreichen Jahr 2019 durfte es der Wirtschaftsausschuss nun etwas ruhiger angehen lassen. Im Jahr 2020 hat er gerade mal sechs Sitzungen abgehalten. Schwerpunkte der Arbeit waren:

- Umstellung auf Online-Buchhaltung: Davon versprechen wir uns verringerte Arbeitsaufwände für alle Beteiligten, reduzierte Kosten, weniger Schnittstellen-Reibung und erhöhte Transparenz. (siehe auch der Bericht des Büro-Teams)
- Vereinfachungen bei der Verwaltung des Umlaufvermögens: Auflösung eines Bankkontos sowie Abschaffung der Bargeld-Kasse der Genossenschaft.
- Klärung der rechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte unserer geplanten Photovoltaik-Anlage:
 - Finanzierung der Anschaffung sicherstellen (Erfreulicherweise können wir die Finanzierung komplett aus eigener Kraft stemmen: mit einem Mix aus vorhandener Liquidität und zinslosen Darlehen unserer Mitglieder.)
 - Die kaufmännische Seite des laufenden Betriebs unseres "Kraftwerks" sauber in unseren Wirtschaftsplan einarbeiten.
 - Und dabei diverse angefallene rechtliche und steuerliche Fragen klären.

5.8 Satzungsüberarbeitung

Aus einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand ging eine Initiative zur Überarbeitung der LAWOGÉ-Satzung hervor. Hintergrund waren Impulse aus zwei Richtungen:

- Der Wirtschaftsausschuss führt schon seit längerer Zeit eine Liste mit "renovierungsbedürftigen" Satzungspassagen.
- Die AG Neuaufnahmen stößt bei Gesprächen mit potenziellen Neu-Mitgliedern immer wieder auf Schwierigkeiten, wenn es um die Erläuterung einzelner Bestimmungen der Geno-Satzung geht.

Die bestehende Satzung ist vor der Gründung der LAWOGÉ in den Jahren 2007/2008 entstanden. Aus damaliger Sicht gab es gute Gründe, die Satzung genauso zu verfassen, wie wir es getan hatten. Mittlerweile hat die gelebte Wirklichkeit der LAWOGÉ allerdings gezeigt, dass ...

- wir eine ganze Reihe von Optionen der Satzung gar nicht nutzen – und auch keine Absicht haben, sie in absehbarer Zeit nutzen zu wollen,
- uns einige Satzungsbestimmungen sogar eher umständlich statt hilfreich erscheinen,
- die Satzung etwas mehr an den Werten und Idealen der Gemeinschaft ausgerichtet sein könnte
- und wir generell die Satzung noch kürzer und prägnanter gestalten könnten.

Eine kleine Arbeitsgruppe hat sich dann ab Dezember 2020 des Themas angenommen. Es wurde sehr schnell klar, dass die entsprechenden Änderungen einen beträchtlichen Umfang annehmen würden. Statt den Plan zu verfolgen, einzelne Satzungsänderungen eintragen zu lassen, arbeiten wir nun darauf hin, lieber gleich eine komplett neue Satzung zu erstellen.

In einer Reihe von LAWOGÉ-öffentlichen Treffen hat die Arbeitsgruppe grundsätzliche Überlegungen angestellt und einen ersten Entwurf einer neuen Satzung erstellt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Jahresberichts war die Diskussion über diesen Entwurf noch nicht abgeschlossen.

5.9 Tätigkeitsbericht des Aufsichtsrates für den Berichtszeitraum Juni 2020 bis Mai 2021

Besetzung des Aufsichtsrats

Im Berichtszeitraum von Januar 2020 bis Mai 2021 gehörten dem Aufsichtsrat an: Marianne Becker (Vorsitzende), Jürgen Mehlem (stellvertretender Vorsitzender), Marianne Gorin, Luise Hentschel und Jan Paul Krüger.

Sitzungen

Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum fünfmal getagt, außerdem siebenmal in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand, was unter Corona-Bedingungen nicht immer ganz einfach war. Wichtige Arbeitsthemen waren:

- AR-Aufgabenverteilung
- Photovoltaik-Anlage und deren Finanzierung

- Beschlussfassung zur geplanten PV-Anlage
- Stellungnahme des AR zum Bericht des Vorstands über das Geschäftsjahr 2019
- Prüfung des Jahresabschlusses 2019 sowie Genehmigung des Haushaltsplans für 2020
- Beratung und Bewertung des PkmG-Prüfungsberichts für 2018
- Vorbereitung der Jahreshauptversammlung unter Corona-Bedingungen
- Bericht des AR in der GV am 5.10.2020 über die Ergebnisse des Geschäftsberichts und der Prüfung durch den PkmG.

Allgemein ist zu sagen: Die Corona-Auflagen haben unsere Sitzungen doch immer wieder erschwert, aber per Videokonferenz bzw. Online-Zuschaltung dennoch glücklicherweise möglich gemacht.

Zusammenarbeit mit dem Vorstand

Aufgrund der vierteljährlich stattfindenden Treffen war eine enge konstruktive Zusammenarbeit mit dem Vorstand gewährleistet. Wichtig für die Zusammenarbeit war auch die Präsenz einzelner AR-Mitglieder im Wirtschaftsausschuss, in dem alle wichtigen Finanzentscheidungen vorbereitet werden.

Dank

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Mitgliedern, den Arbeitsgruppen und dem Vorstand für das ihm entgegengebrachte Vertrauen und für deren großes Engagement und geleistete Arbeit für unsere Genossenschaft.

(Marianne B.)

6 Geschäftsjahr 2020: Bericht des Vorstandes

6.1 Wohnungsbewirtschaftung

Hinsichtlich der Wohnungsbewirtschaftung war 2020 für die LAWOGÉ wieder ein entspanntes Jahr. Im Laufe des Jahres hatten wir zwei Wechsel. Zwei Parteien sind jeweils aus persönlichen Gründen an andere Wohnorte umgezogen. Beide Wohnungen konnten wir nahtlos an neue – und jüngere – Mitglieder zur Nutzung übergeben. Erneut erlebten wir eine Verjüngung unserer Gemeinschaft. Es gab keinen Leerstand im Jahr 2020.

Wohnungsleerstand bei der LAWOGÉ 2012 bis 2020:

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Durchschnitt 2012 bis 2020
Leerstand (Tage x m ²)	9.994	2.361	0	2.866	2.934	12.950	9740	0	0	4.538
Leerstandsquote (% der Gesamt- Wohnfläche)	0,88%	0,21%	0,00%	0,25%	0,26%	1,14%	0,86%	0,00%	0,00%	0,40%

Fluktuation bei der LAWOGÉ 2012 bis 2020:

Jahr	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Durchschnitt 2012 bis 2020
Anzahl der Wechsel	1	0	0,5	2,5	3,5	3,5	1	1,5	2	1,72
Fluktuationsquote (% der Wohn- einheiten)	2,7%	0,0%	1,4%	6,8%	9,5%	9,5%	2,7%	4,1%	5,4%	4,65%

Zum Stichtag 01.01.2021 lebten in den Wohnungen des Generationenhofes insgesamt 67 Menschen, darunter dreizehn Kinder unter 18 Jahren. Unser Durchschnittsalter beträgt 53 Jahre. Fast zwei Drittel aller BewohnerInnen sind weiblich; das liegt nicht nur daran, dass hier mehr alleinstehende Frauen als Männer leben; auch bei unseren Kindern liegt die Jungs-Quote bei gerade mal 38 Prozent.

In den Bereichen Gebäudemanagement und Finanzierung verlief das Geschäftsjahr 2020 ebenfalls entspannt. Unsere Mitglieder erfreuen sich an den zum Jahresbeginn gesenkten Nutzungsgebühren; die Entwicklung von Aufwendungen und Erträgen entsprach weitestgehend den Planzahlen aus dem Wirtschaftsplan.

Ein Überspannungsschaden hat uns zwar hohe Reparaturkosten an den elektronischen Steuerungsanlagen von Heizung und Solarthermie beschert; ansonsten gab es zum Glück keine weiteren nennenswerten Schäden, Probleme oder unerwarteten Kosten.

6.2 Formelle Termine 2020

• Mitgliederversammlungen

Die für Juni 2020 geplante Mitgliederversammlung hatten wir wegen der Pandemie-Einschränkungen auf unbestimmte Zeit verschoben. Die Hoffnung auf ein baldiges Ende der Einschränkungen erwies sich als trügerisch; also beschlossen wir im Spätsommer, unsere Mitglieder zu einer Versammlung in die weiträumige Tiefgarage einzuladen.

So richtig gemütlich war es nicht, als wir uns Anfang Oktober im Untergeschoß zwischen den Betonwänden im großen Kreis zusammenfanden. Immerhin war die Akustik gut und wir waren geschützt vor Regen und Wind. Und es ging flott: In rekordverdächtigen 40 Minuten haben wir die komplette Jahreshauptversammlung durchgezogen.

Die Jahreshauptversammlung der LAWOG E vom 05. Oktober 2020 hat folgende Beschlüsse gefasst:

- Der Prüfungsbericht unseres Prüfungsverbands PkmG vom August 2019 wird festgestellt.
- Die Prüfbescheinigung unseres Prüfungsverbands PkmG vom August 2020 wird festgestellt.
- Der Jahresabschluss der LAWOG E für das Geschäftsjahr 2019 wird festgestellt.
- Der Jahresüberschuss wird mit dem Verlustvortrag verrechnet.
- Vorstand und Aufsichtsrat werden entlastet.

• Genossenschaftsprüfung

Am 26. August 2020 war die Pflichtprüfung der LAWOG E durch den PkmG nach Genossenschaftsgesetz abgeschlossen. Es handelte sich um eine vereinfachte Prüfung.

6.3 Tätigkeiten des Vorstands

Der Vorstand der LAWOG E war im Jahr 2020 hauptsächlich mit den nachstehend aufgeführten Tätigkeiten befasst. Alle Vorstandstätigkeiten erfolgten ehrenamtlich.

Wirtschaftliche Strategie, Planung und Steuerung

Im Wirtschaftsausschuss (WiA) der LAWOG E laufen die Fäden zusammen hinsichtlich aller Rechts-, Wirtschafts- und Finanzthemen. Mitglieder des Vorstandes – und auch des Aufsichtsrates – nehmen regelmäßig an den WiA-Sitzungen teil. Näheres zu den Inhalten und Ergebnissen der WiA-Arbeit: siehe Abschnitt 5.7.

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft stellt sich unverändert als sehr zufriedenstellend dar (siehe Abschnitt 6.5). Zahlungsbereitschaft und ausreichende Liquidität der LAWOG E waren jederzeit gegeben.

Weitere konzeptionelle Arbeiten

Der Vorstand hat aktiv an allen inhaltlichen Schwerpunkten des Jahres 2020 mitgearbeitet. Mitglieder des Vorstandes waren in den wichtigsten Gremien und Arbeitsgruppen vertreten. Wir verweisen auf die entsprechenden Passagen in diesem Bericht.

Mitgliedschaft und Mitwirkung in Gremien und Verbänden

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

- in der "Landesarbeitsgemeinschaft Gemeinschaftliches Wohnen Rheinland-Pfalz e.V."
- in der "AG Junge Genossenschaften des Wohnbundes e.V."
- in einer regionalen Fachgruppe für Vorstandsmitglieder von Wohnprojekte-Genossenschaften

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. Beschlüsse der beiden Organe wurden überwiegend im Rahmen gemeinsamer Sitzungen gefasst.

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 Rahmen der informellen internen Strukturen 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 (Steuerberatung, Banken, Prüfungsverband) sind eingespielt und funktionieren unverändert zur 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.

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 der LAWOGÉ eG

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

- **Jahresergebnis:** Die Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2020 weist einen Jahresüberschuss von über 35 T€ aus. Damit liegt das Ergebnis deutlich über dem laut Wirtschaftsplan erwarteten Wert von 19 T€.
- **Geschäftsguthaben:** Im Laufe des Jahres 2020 ergaben sich nur geringe Änderungen bei den Geschäftsanteilen der Mitglieder. Das gesamte Geschäftsguthaben der LAWOGÉ zum 31.12.2020 beträgt insgesamt 2.259.900 €. Das laut Satzung und Beschlüssen erforderliche Geschäftsguthaben der Genossenschaft ist erreicht.
- **Mietausfall:** Im Geschäftsjahr 2020 betrug unsere Leerstandsquote 0 %. Damit war auch kein Mietausfall zu verzeichnen.
- **Zahlungsausfälle:** Es gab in 2020 keinerlei Zahlungsausfälle; alle Mitglieder der LAWOGÉ leisteten stets zuverlässig und pünktlich ihre Zahlungen an die Genossenschaft.
- **Instandhaltung:** Für die Instandhaltung von Gebäude, Außenanlagen und technischer Ausstattung waren im Wirtschaftsplan 22 T€ eingeplant. Die tatsächlichen Aufwendungen hielten sich im Jahr 2020 mit knapp 20 T€ im Rahmen.

Bilanz 2020

Die Bilanzsumme beträgt 7.905.598,83 €. Die folgende Tabelle zeigt die bedeutendsten Positionen der Bilanz in vereinfachter Darstellung (Alle Angaben sind auf ganze Fünftausend-Euro-Beträge gerundet.)

Aktiva	
Anlagevermögen: Grundstück	7.770 T€
Anlagevermögen: andere Anlagen	25 T€
Umlaufvermögen: Bankguthaben usw.	105 T€
Rechnungsabgrenzungs- posten	5 T€
gesamt:	7.905 T€

Passiva	
Eigenkapital: eingezahlte Geschäftsanteile	2.260 T€
Eigenkapital: Rücklage (Eintrittsgelder)	70 T€
Eigenkapital: Verlustvortrag	-205 T€
Jahresüberschuss (aus GuV-Rechnung)	35 T€
Eigenkapital: Summe	2.160 T€
Rückstellungen	5 T€
Verbindlichkeiten: Bank	2.710 T€
Verbindlichkeiten: Mitglieder	3.000 T€
Verbindlichkeiten: Lieferanten und sonstige	10 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	20 T€
gesamt:	7.905 T€

Eigenkapital

Laut Satzung beträgt das Mindestkapital der Genossenschaft 20 % des bilanzierten Anlagevermögens, somit ca. 1.559 T€. Das tatsächlich bilanzierte Eigenkapital von ca. 2.160 T€ entspricht 27,7 % des Anlagevermögens. Das erforderliche Mindestkapital ist also erreicht.

Ergebnis

- Grundstücksaufwendungen/Hausbewirtschaftung, betriebliche Aufwendungen, Abschreibungen und Steuern beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf ca. 166 T€. Dazu kamen Zinsen für die aufgenommenen Darlehen in Höhe von 68 T€.
- Dem gegenüber standen Erträge – hauptsächlich aus Hausbewirtschaftung/Grundstückserträge – in Höhe von ca. 279 T€.
- Das Ergebnis vor Steuern beträgt 44 T€.
- Nach Steuern weist die Gewinn- und Verlustrechnung einen Jahresüberschuss von 35.565,68 € aus.

Gesamteinschätzung und Risiken

• Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geordnet:

- Ihren Zahlungsverpflichtungen ist die Genossenschaft im Jahr 2020 stets termingerecht nachgekommen.
- Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.
- Das Ergebnis aus der Gewinn- und Verlustrechnung hat die Erwartungen übertroffen.

• Die Aussichten sind erfreulich und die Risiken überschaubar:

- Gebäude, technische Ausrüstung und Außenanlagen sind nach wie vor in einem guten Zustand. Es steht nicht zu erwarten, dass die LAWOGÉ in nächster Zeit mit schwerwiegenden Mängeln und entsprechenden Kosten rechnen muss.
- Beim Erstbezug der LAWOGÉ-Wohnungen vor gut 10 Jahren lagen unsere Nutzungsgebühren ca. ein Drittel über den Marktpreisen vergleichbarer Mietwohnungen in der Stadt Landau. Zwischenzeitlich sind die Mietpreise in Landau jährlich um einige Prozentpunkte angestiegen. Die LAWOGÉ dagegen hat zum Beginn des Jahres 2020 ihre Grundnutzungsgebühren um gut 30 Prozent gesenkt. Die Situation stellt sich nun also eher umgekehrt dar: Die LAWOGÉ-Mieten sind für Landauer Verhältnisse sehr günstig. Wir werden uns in den kommenden Jahren wohl kaum Sorgen wegen möglicher Leerstände oder Mietausfälle machen müssen.
- Auch sonst 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

Im August 2020 fand die gesetzliche Pflichtprüfung der LAWOGÉ gemäß Genossenschaftsgesetz statt. Die Prüfung durch den PkmG (Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.) erfolgte dieses Jahr in vereinfachter Form.

Die Prüfung verlief für die LAWOGÉ erneut sehr erfreulich. Der Prüfungsverband hat in der Prüfungsbescheinigung vom 26. August 2020 bestätigt, dass die Prüfung keinerlei Anhaltspunkte für Beanstandungen ergeben hat.

7 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss von 35.565,68 € mit dem Verlustvortrag zu verrechnen und den verbleibenden Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

8 Anlagen zum Geschäftsbericht

- Jahresabschluss 2020 der LAWOGÉ eG
- Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2020