



LAWOGE

Jahresbericht 2021/2022

der LAWOGE eG
76829 Landau

erstellt im Mai 2022
von Gudrun Reinboth und Manfred Eberle
und von weiteren Mitgliedern der Genossenschaft

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	6
5.1	Photovoltaikanlage und Speicher	7
5.2	Untersuchung der Überflutungsgefahr für unser Grundstück	7
5.3	Maßnahmen zur Verbesserung des Schutzes vor Überflutungen	8
5.4	Ladestationen für Elektroautos	9
5.5	AG Gemeinschaftskultur: Das Feuer der Gemeinschaft am Brennen halten	9
5.6	Aufsichtsrat (AR)	10
5.7	Hausversammlung (HV)	10
5.8	Koordinierungskreis (Ko-Kreis)	11
6	Geschäftsjahr 2021: Bericht des Vorstandes	11
6.1	Wohnungsbewirtschaftung	11
6.2	Formelle Termine 2021	12
6.3	Tätigkeiten des Vorstandes	12
6.4	Zusammenwirken des Vorstandes mit den Geno-Organen, mit der Verwaltung und den internen Strukturen	13
6.5	Wirtschaftliche Lage der LAWOG E eG	13
6.6	Gesetzliche Pflichtprüfung gemäß § 53 GenG	15
7	Vorschlag zur Ergebnisverwendung	15
8	Anlagen zum Geschäftsbericht	15

1 Vorbemerkungen zum Jahresbericht

Art und Weise der Erstellung

Der Jahresbericht ist ein gemeinsames Werk verschiedener 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, stammen die Texte von 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 2021 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 2022 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

Aufsichtsrat:

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

Vorstand:

- 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

	31.12.2021	31.12.2020
Zahl der Mitglieder	61	60
Geschäftsanteile	22.620	22.599
davon Pflichtanteile	305	300
Geschäftsguthaben	2.262.000 €	2.259.900 €
Bilanzsumme	7.847.088,41 €	7.905.598,83 €

3 Aktivitäten und Entwicklung der Gemeinschaft im Generationenhof Landau

3.1 Gestaltung und Weiterentwicklung des Gemeinschaftslebens

Was trotz Corona stattfinden konnte:

Weil gemeinsames Arbeiten an einer Sache oder einem Thema so wichtig ist, um die Verbindung zueinander nicht zu verlieren oder das Gemeinschaftsgefühl zu stärken, fand vieles im Freien oder im digitalen Austausch statt. So war es weiterhin möglich, auftretende Probleme gemeinsam zu lösen, Freud und Leid miteinander zu teilen und sich im Sommer, als die Infektionszahlen niedrig waren, zum Feiern im Innenhof zu treffen. Dabei konnten wieder die sehr vermissten persönlichen Gespräche stattfinden und mit einem lebendigen Gegenüber Ideen entwickelt und Aktivitäten geplant werden.

Hausversammlungen im Gemeinschaftsraum, zu denen sich vorher bis zu 30 Mitglieder trafen, waren von Februar 2020 bis Juli 2021 nicht möglich. Stattdessen traf man sich in wechselnder Besetzung in kleiner Runde. Für diese sogenannten „Montagsrunden“ hing jeweils eine Liste aus, in die sich höchstens zehn Personen für das Treffen eintragen konnten.

Viele Mitglieder waren sehr kreativ darin, trotz der Hygiene-Maßnahmen und sonstigen Einschränkungen noch vieles möglich zu machen. Die inzwischen sehr große Sehnsucht nach gemeinsamem Tun und Erleben konnte durch verschiedene Veranstaltungen im Garten – wenigstens teilweise – erfüllt werden: u. a. eine Aufführung des Chawwerusch-Theaters, unser Martinsumzug und das Advents- und Lichterfest.

Hier eine Auswahl der Themen und Termine:

2021

05. Juli	erste Hausversammlung wieder nach langer „Corona-Pause“
10. Juli	Sommerfest
01. August	kleiner interner Flohmarkt im Garten
25. August	Begehung zum Thema Hochwasserschutz
07. September	Info und Diskussion zu Ladestationen für Elektro-Kfz in der Tiefgarage
12. September	Chawwerusch-Theater im Hof
25. September	Flammkuchenfest
30. Oktober	offizielle Einweihung der Photovoltaik-Anlage
06. November	Putztag
13. November	GeHoLa-Wander- und Begegnungstag in Wissembourg bzw. Schweigen an der Weinstraße
03. Dezember	„Lichterweg“, gemeinsam mit GeWoLD
05. Dezember	Adventssingen im Hof

2022

Januar bis April	mehrere Workshops zur Neugestaltung der LAWOGGE-Satzung
19. März	Gemeinschaftstag
09. April	Putztag

18. Mai	Besuch einer Gruppe vom Wohnprojekt „WohnArt“ aus Bad Kreuznach
03. Juni	Weinprobe im Weingut Seiler

3.2 Ereignisse mit Außenwirkung

Es konnten im ersten Halbjahr 2021 keine Veranstaltungen mit Außenwirkung stattfinden. Erst die Matinee des Chawwerusch-Theaters, die im Freien stattfand, bot Besuchern die Möglichkeit zu einer vorsichtigen, noch sehr von den Corona-Regeln geprägten Begegnung mit uns.

Die Infostunden für Interessenten an unserem Wohnprojekt wurden ganz eingestellt. Soweit es möglich und sinnvoll erschien, haben einzelne Vertreter des Neuaufnahme-Teams ersatzweise "Solo-Infostunden" mit nur einem Interessenten(paar) durchgeführt, damit unsere Interessentenliste weiterhin auf aktuellem Stand bleibt.

Zeitweise war es unsere einzige öffentliche Aktion, unseren überdachten Vorplatz von Haus 2 als Verteilstelle für „Foodsharing“ zur Verfügung zu stellen. Nach wie vor organisiert dies Marlies für diesen Standort.

3.3 Zusammenarbeit mit GeWoLD

Beide Gruppen sind im Verein "Lebendiges Quartier" vertreten, der als eine Art Überbau wirken soll, 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. Jedoch gab es ab der zweiten Hälfte von 2021 schon einige gemeinsame Filmvorführungen, Treffen im Außenbereich sowie kleinere Gesprächskreise.

4 Individuelle/persönliche Jahresrückblicke bzw. Berichte einzelner BewohnerInnen

Frauenfrühstück am 23.04.2022

Inge, Christine E., Luise S. und Anne hatten eingeladen, sich bei einem gemütlichen Frühstück an die Entstehungsgeschichte unseres Projekts zu erinnern. Fotos aus der Anfangs- und Gründungszeit und von Aktivitäten und Feiern bereicherten das Treffen, und die „Mütter“ des Projekts konnten mit ihren Wortbeiträgen diese Eindrücke noch vertiefen.

Es wurde deutlich, dass ohne den Mut, die Willenskraft, das Durchhaltevermögen und den Glauben daran, dass Gemeinschaft im Generationenhof gelingen könnte, unser Wohnprojekt nicht entstanden wäre.

Nicht nur das reichliche Büffet, sondern vor allem die lebhaften Gespräche und das gemütliche Beisammensein haben allen 11 Teilnehmerinnen gut gefallen. Gemeinschaft wird durch solche Aktivitäten am Leben erhalten.

(Christine E.)

Mittagstisch/Kochen für unsere Ältesten

Für unseren Jahresbericht kann ich nur von meinem „Innenleben“ berichten, denn „Außenleben“ gab es ja so gut wie keines in diesem Leben auf Sparflamme aus den allgemeinen wie auch aus meinen persönlichen Gründen, denn auch vom Leben der Gemeinschaft ist mir vieles entgangen, weil mich die größeren Zusammenkünfte inzwischen sehr anstrengen und, je nach Thema, auch belasten. Was ich aber erlebt habe: viel Hilfsbereitschaft und Verständnis in den beiden Jahren nach meinen Unfällen und der Long-Covid-Zeit nach meiner Erkrankung. Hilfreich war die Idee von Gisela, zweimal in der Woche für die ältesten Mitglieder ein Mittagessen anzubieten. Der ursprüngliche Gedanke war, jeweils Essen aus einem Restaurant zu bestellen. Doch dann fanden sich Christine und Marlies bereit, das Kochen zu übernehmen. So werden wir immer mit köstlichen, kreativen Menus überrascht.

Das Gute an dieser Idee ist auch: Sie ist ausbaufähig, denn die Alten wachsen ja unweigerlich nach!

Für mich sind die beiden festen Essenstermine sowie auch so manche spontane Einladung in der Woche ideal. Sieben Mal kochen würde ich nicht mehr schaffen, aber so ist es grade gut, dass ich es nicht ganz verlerne; und Essen in Gesellschaft ist auch sehr viel schöner. Kurz gesagt: Ich könnte mich auf meine alten Tage nicht besser aufgehoben fühlen als hier.

Ursula (89)

Blick über den Teich

Nähe und Distanz sind ja Dauerthemen. Auch für unsere Gemeinschaft. Und noch dazu welche, die viele Formen haben und Interpretationen zulassen. "Luftlinie.org" sagt mir, dass zwischen Landau und Winston-Salem (USA) eine Distanz von 6953 km liegt. Natürlich nur, wenn man die Erdkrümmung berücksichtigt. Sonst sind es etwa 350 km weniger. Aber direkt durch das Erdinnere kann man eben nicht reisen. Zum Glück braucht das Videosignal über das Internet für die Entfernung ja nur 0,229 Sekunden. Also nicht mal so lang, wie eine Silbe gesprochen wird. Da wird durch die Technik eine andere Form von Nähe trotz Distanz möglich.

Klar, man kann physisch nicht einfach mal rübergehen und nach Milch, Eiern oder sowas fragen. Und man muss auch aufpassen, wann man kommuniziert. Es sind ja sechs Stunden Zeitdifferenz. Wenn mir hier kurz vor dem Abendbrot eine Idee kommt, die ich besprechen möchte, dann ist es in Landau schon fast Mitternacht. Und einige Termine habe ich deswegen schlicht verpasst bzw. selbst verbaselt, wofür ich die Beteiligten nochmals um Nachsicht bitte. Emails sind da einfacher. Die kommen irgendwann an und niemand erwartet eine sofortige Reaktion. Emails sind vergleichsweise entspannt und im Zeitalter der globalen Messenger und der Videotelefonie ein richtig gemütliches Medium für die Kommunikation. Wie sagen die Kids: "Nur alte Leute nutzen noch Emails". Wahrscheinlich haben sie recht.

Schön ist es, wenn über das virtuelle Medium der direkte zwischenmenschliche Kontakt klappt und man sich einfach mal zum Kaffeeschnack verabredet. Das hilft, die Verbindung aufrecht zu halten und mitzubekommen, was so vor sich geht. Oder themenbezogen als Teilnehmer der AG Gemeinschaftskultur; oder bei einer kleinen Runde mit Manfred und Thilde; oder einfach nur so zum Austausch per Videotelefonat mit einzelnen Nachbarn. Sogar einen kleinen Workshop zum Thema "Entscheidungsfindung@Gehola" konnte ich von hier aus gestalten. Danke nochmal an diejenigen, die dieses Experiment mal mitgemacht haben. Das hat Spaß gemacht und war interessant. Irgendwie ist die Bereitschaft dazu bei mir und wohl auch bei allen anderen größer geworden. 2016, als wir in Utah waren, hielt sich das noch sehr in Grenzen. Jetzt fühlt sich die Distanz viel geringer an als damals. Globales Dorf!?

Diese geringere Distanz ist aber nach meiner Wahrnehmung noch nicht Nähe. Per Videochat gemeinsam ein Bier trinken ist eben nicht dasselbe, wie zusammen in der Küche oder im Hof zu sitzen. Man kann auch nicht spontan aufstehen und einfach mal runter/rüber gehen und etwas "mit anpacken". Da ist das Digitale ein schwacher Ersatz, der aber die Freude auf das Wiedersehen lebendig hält. Mehr nicht, aber auch nicht weniger.

Doch die körperliche Interaktion ist ja auch vor Ort nur ein kleiner Teil der Gemeinschaft. Das Anteilnehmen, Aneinander-denken und das Verfolgen gemeinsamer Ziele, das ist aus der Ferne betrachtet natürlich noch mehr im Vordergrund. Und daher bin ich schon gespannt auf die dieses Jahr produzierte PV-Strommenge, auf die dann wohl installierten Ladestationen und auf die neuen Mitbewohner. Den Putztag verpasst zu haben, das kann ich schon verschmerzen ;-)- aber es wird ja nicht der letzte gewesen sein ...

(Wodi)

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 LAWOG eG 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 Gemeinschaftskultur (sozial-kommunikative Aspekte)
- 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 e-Mobi-Team, das in unserer Tiefgarage Ladestationen für Elektro-Autos installieren lässt.
- **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. Beispiele: Gymnastik Ü70, der philosophische Lese- und Diskussionskreis, Yoga
- **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 bzw. jedes Team 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.

Einige 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 Photovoltaikanlage und Speicher

Mit der Errichtung unserer PV-Anlage und der Speicher wurde der lange gehegte Plan umgesetzt, auf den eigenen Dächern regenerativen Strom zu erzeugen und damit die Energiewende weiter voranzubringen, als Gemeinschaft etwas unabhängiger vom Strommarkt zu werden und alle Mitglieder an den Vorteilen zu beteiligen. Dabei stand der wirtschaftliche Nutzen für die Genossenschaft nicht im Zentrum des Vorhabens. Der Strom sollte möglichst vollständig vor Ort produziert und verbraucht werden. In dieser Hinsicht wurde auch in eine neue Speichertechnologie (Redox-Flow-Speicher) investiert und es wurden für alle Bestandteile lokale Partner und Komponenten deutscher Hersteller ausgewählt.

Ein weiteres Anliegen war es, mittels Öffentlichkeitsarbeit auf den Bau der PV-Anlage aufmerksam zu machen, um auf das Thema Energiewende hinzuweisen und bestenfalls Impulse für weitere Solarstrom-Projekte dieser Art zu geben. Damit einhergehend fand das Projekt Unterstützung beim Grünen Strom Label e.V. mit dem Förderprogramm SolidarSolar 2.0, durch das gemeinwohlorientierte Einrichtungen und Non-Profit-Organisationen bei der Realisierung eigener Photovoltaik-Projekte gefördert werden. Die lokale Presse (Rheinpfalz) und einige mit uns vernetzte Wohnprojektorganisationen berichteten über unser Projekt. Und trotz Corona-Einschränkungen konnten wir unsere PV-Anlage im Oktober in einer offiziellen Einweihungsveranstaltung im großem Stil feiern.

(Luise H.)

5.2 Untersuchung der Überflutungsgefahr für unser Grundstück

Hinter unserem Grundstück fließt der Umleitungsgraben der Queich entlang. Nach den staatlichen Überschwemmungskarten ist ein Hochwasser daraus zwar nicht unmöglich, aber äußerst unwahrscheinlich. Im August 2021 fand eine Begehung mit einer Vertreterin des Stadtentwässerungsamts statt, um die Gefahr einer Überflutung durch Sturzfluten abzuklären, die durch lokale Starkregen auftreten.

Die Entwässerung über das städtische Abwassersystem in der Haardtstraße erfolgt mit getrennten Kanälen für Abwasser und Regenwasser.

Der **Abwasser**kanal liegt mehr als 3 m unter Straßenniveau. Nach unserer Einleiterlaubnis für häusliches Abwasser sind alle über der Rückstauenebene liegenden Entwässerungseinrichtungen mit

natürlichem Gefälle zu entwässern. Sämtliche Entwässerungen unterhalb der Rückstauenebene sind gegen Rückstau zu sichern. Das Rückstauniveau des Kanals ist die Straßenoberkante. Unsere Kellerentwässerung erfolgt über eine Hebeanlage und erfüllt damit die Auflage. Unsere Abwasseranlage entspricht den Auflagen und schützt so weit wie technisch möglich vor Uferflutung aus dem städtischen Abwasserkanal.

Für das oberirdisch ablaufende **Regenwasser** haben wir eine Erlaubnis zur Einleitung in den Umleitungsgraben der Queich. Es gibt also keinen Anschluss an den städtischen Regenwasserkanal in der Straße. Zur Reduzierung der Regenmengen haben unsere Flachdächer eine extensive Begrünung. Im Hof gibt es nur wenige befestigte Flächen, damit viel Regenwasser direkt versickern kann. Das so reduzierte Oberflächenwasser wird komplett über einen Filterschacht der Zisterne zugeleitet. Von dort aus läuft dessen Überschusswasser in den Graben. Der Ablauf ist mit einer Rückschlagklappe gegen zu hohen Wasserstand im Graben gesichert. Da wir nicht an den städtischen Regenwasserkanal angeschlossen sind, haben wir von dort aus keine Überflutung aus Rückstau zu befürchten.

Einen Sonderfall stellt allerdings unsere Tiefgarage dar: In der Einfahrt befindet sich eine Rinne, die das Regenwasser auffangen und in einen Sammelschacht leiten soll. Von dort wird es per Pumpe nach oben in das kommunale Abwassersystem gefördert. Wegen möglicher Verschmutzungen darf es nämlich nicht einfach in den Graben geleitet werden. Auch unsere Regenwasserentsorgung entspricht den Auflagen.

Bei sehr starken Regenfällen kann es passieren, dass die Regenwassereinflüsse (Gullys) an den Straßen die anfallenden Wassermengen gar nicht aufnehmen können. Auf der Straße bildet sich dann eine aufgestaute Wasserfläche. Im Falle der Haardtstraße strömt schon bei Stauhöhen von wenigen Zentimetern Regenwasser über die Einfahrt in unsere Tiefgarage hinunter. Die Wassermengen können beträchtlich sein; unsere Konstruktion aus Rinne und Pumpe hat keine Chance, damit fertig zu werden.

Das ist bei einem starken Gewitterregen im Jahr 2018 passiert, als auch die Landauer Innenstadt überflutet war. Bei uns hat es zum Glück nicht zu nennenswerten Schäden geführt, weil das Wasser nur im vorderen Bereich der Tiefgarage wenige Zentimeter hoch stand. Die zunehmende Wahrscheinlichkeit von Extremwetterlagen lässt jedoch vermuten, dass weitere und schlimmere Ereignisse dieser Art zu befürchten sind. Im Extremfall und bei lang anhaltender Belastung kann sogar der Kanal selbst überlastet werden. Wasser staut sich bis zur Straße hinauf und tritt aus den Kanaldeckeln aus.

Eine solche Situationen würde definitiv auch zu schwereren Folgen für die LAWOGÉ führen: Große Mengen Wasser strömen in unsere Tiefgarage hinunter, dringen dann in die dahinter liegenden Keller- und Technikräume und führen dort zu Schäden. Außerdem könnte Wasser über den Nordhof in Richtung Graben fließen und dabei über die Lichtschächte ebenfalls in alle Räume unseres Untergeschosses eindringen.

Wir wollen uns auf jeden Fall durch geeignete Maßnahmen besser gegen die Überflutung durch oberirdisch auf unser Grundstück fließendes Niederschlagswasser schützen (→ siehe folgender Beitrag). Es ist uns jedoch bewusst, dass man sich durch technische Maßnahmen niemals gegen extreme Naturgewalten schützen kann, wie sie die Ahr und die Erft im Sommer 2021 getroffen haben.

(Elke)

5.3 Maßnahmen zur Verbesserung des Schutzes vor Überflutungen

Der Starkregen im Jahr 2018, bei dem auch in unsere Tiefgarage Wasser von der Haardtstraße gelangte und die Flutkatastrophe im Ahrtal brachte eine Arbeitsgruppe unserer TuG-Teams (Technik und Gebäude) dazu, auch bei uns einmal genauer auf das Thema Überflutungsgefahr für unser gemeinschaftliches Gebäude zu schauen.

Nach der oben beschriebenen Begehung und Untersuchung ergaben sich nach Beratung und Abwägung folgende Einschätzungen und Maßnahmen:

- Installation eines Wasserschutzes an der Tiefgarageneinfahrt als Risikostelle für eintretendes Wasser bei Starkregenereignissen
- Anschaffung und Lagerung von Sandsäcken als schnelle handhabbare Möglichkeit, oberflächlich abfließendes Wasser von / aus dem Gebäude fernzuhalten
- Installation einer Art von mobiler Abdichtung der Lichtschächte als Risikostelle bei Stark- und Schlagregenereignissen
- Eine Überschwemmungsgefahr durch Hochwasser aus dem Derivationsgraben wurde als nicht wahrscheinlich bewertet.

Die Möglichkeit, an den Lichtschächten eine Art Abdichtung durch eine schließbare Platte anzubringen, werden wir auf ihre technische Machbarkeit prüfen.

Auch am Thema Sandsäcke ist die Gruppe dran.

Der Hochwasserschutz an der Tiefgarageneinfahrt hat sich bereits konkretisiert. Nach Planung durch die Arbeitsgruppe und Vorarbeit wie Firmensuche, Einholung von Angeboten und Vergabe des Auftrags hat sich Folgendes getan: An der Einfahrt zur Tiefgarage wurde Frühjahr 2022 die Vorrichtung für eine mobile Hochwasserschutzwand installiert. Bestehend aus zwei Schienen rechts und links an der oberen Einfahrt, in die eine aus mehreren langen Elementen bestehende Schutzwand eingelassen werden kann, können wir nun eine bis zu ca. 1 m hohe Wand gegen einströmendes Oberflächenwasser relativ zügig und in Eigenregie aufbauen.

Am 12. Mai fand dazu ein erstes Training statt, in dem interessierte MitbewohnerInnen lernen konnten, wie im Ernstfall schnell gehandelt werden kann.

(Sonja)

5.4 Ladestationen für Elektroautos

Nachdem bereits die ersten beiden Elektroautos in unserer Tiefgarage standen und auch regelmäßig Gäste mit Elektroautos zu Besuch kamen, wurde nach einigen Diskussions- und Gesprächsrunden klar: Wir brauchen eine Infrastruktur zum Laden dieser und zukünftiger Fahrzeuge. Nach den ersten Vor-Ort-Terminen mit verschiedenen Elektro-Betrieben wurde rasch deutlich, dass unser Vorhaben – wie in den meisten Mehrfamilienhäusern – einen erheblichen technischen Aufwand erfordert: Um den Hausanschluss nicht mit mehreren gleichzeitig ladenden Elektroautos zu überlasten, muss ein sogenanntes Lastmanagement installiert werden, welches die Leistung der Ladestationen im Zweifelsfall drosselt, damit die Bewohner des Hauses noch ausreichend Strom in ihren Wohnungen zur Verfügung haben.

Um sowohl Kosten als auch Ressourcen zu sparen, haben wir uns entschieden zunächst eine der beiden Tiefgaragen mit insgesamt sechs Ladepunkten auszustatten. Diese Ladepunkte werden jeweils zwischen zwei Parkplätzen installiert und ermöglichen dadurch auf insgesamt zwölf Stellplätzen das Laden von Elektrofahrzeugen. Weil wir uns als Bewohner gegenseitig gut kennen, sollte es kein Problem sein, sich wegen der Nutzung der Ladepunkte abzusprechen – auch wenn bald mehr als sechs Elektroautos regelmäßig bei uns geladen werden sollen.

Hierbei ist es auch hilfreich, dass bei uns mehrere Generationen gemeinsam leben: Während berufstätige Pendlerinnen und Pendler vorwiegend während der Abend- und Nachtstunden ihre Fahrzeuge laden müssen, können Rentnerinnen und Rentner dagegen meist tagsüber aufladen. Das hilft zum einen beim Teilen der Wallboxen, und ermöglicht zum anderen die direkte Nutzung des durch unsere Photovoltaik-Anlage produzierten Stroms vom eigenen Dach.

In Kombination mit unserer Photovoltaik-Anlage wird zudem noch mehr selbst produzierter Strom von uns selbst verwendet. Dadurch wird zum einen das öffentliche Stromnetz entlastet und auch aus wirtschaftlichen Gründen ist es vorteilhaft den Strom nicht einzuspeisen, sondern direkt zum Laden der E-Autos zu nutzen.

Um auch nur die Nutzer der Wallboxen an den Investitionskosten zu beteiligen, haben wir uns dazu entschieden einen moderaten monatlichen Beitrag für die Bereitstellung einer Ladekarte zu erheben. Zudem ist es möglich das Projekt mit einem freiwilligen Beitrag zusätzlich zu unterstützen. Finanziert wurde diese Investition, wie schon die Photovoltaik-Anlage, u.a. durch zinsfreie Darlehen einiger LAWOG- Mitglieder.

(Sören)

5.5 AG Gemeinschaftskultur: Das Feuer der Gemeinschaft am Brennen halten

Seit der Gründung – vor bald einem Jahr – arbeite ich in der AG Gemeinschaftskultur mit. Gemeinsam mit einem halben Dutzend weiterer MitbewohnerInnen nehmen wir das große Thema "Gemeinschaft" in den Blick.

Das Thema liegt mir sehr am Herzen. Lebendige Verbindungen/Beziehungen zwischen den hier wohnenden Menschen sind für mich das wesentliche Merkmal von Gemeinschaft. Ich wünsche mir ein Umfeld, wo wir alle miteinander in einer respektvollen Verbindung sind – bei allen Unterschieden der Persönlichkeiten, Lebenssituationen und Nähe-Bedürfnisse.

Ausgangspunkt meiner Gedanken ist die Vision, die sich an verschiedenen Stellen unserer öffentlichen Materialien, insbesondere in unserem Flyer, nachlesen lässt. Dort ist sehr viel von "gemeinsam", "Gemeinschaft", "mehr als gute Nachbarschaft" usw. die Rede. Wie gut gelingt es uns, diese Ansprüche aus den Aushängeschildern tatsächlich zu leben? Wie können wir unseren Gemeinschaftsgeist lebendig und das gemeinschaftliche Feuer am Brennen halten?

In den letzten Jahren nehme ich Veränderungen wahr: Einzelne MitbewohnerInnen ziehen sich zurück; nicht immer gibt es Bereitschaft zur Auseinandersetzung; zwischen einzelnen BewohnerInnen bestehen sogar persönliche Verstimmungen – was ich sehr bedauerlich finde.

Deshalb engagiere ich mich in der AG Gemeinschaftskultur. Ich glaube, dass es hilfreich und nützlich ist, wenn wir uns bewusst mit der Gemeinschaftlichkeit befassen, wenn wir sensibel für das Thema sind und wenn wir gemeinsam überlegen, was wir tun können.

Ich würde mich freuen, wenn eines Tages die Gemeinschaftskultur ein genauso selbstverständlicher Bestandteil unseres Alltagslebens wird wie die gemeinsame Arbeit an Gebäude-Technik und -Pflege, in Verwaltung, Wirtschaft usw.

Unsere junge AG Gemeinschaftskultur bewegt sich (noch) in einem frühen Stadium. Wir machen einen Entwicklungsprozess durch, wir suchen und finden die Eckpfeiler unseres Selbstverständnisses, wir diskutieren und ringen um geeignete Ansätze, wir experimentieren und probieren Dinge aus. So langsam "rumpeln wir uns ein"; ich bin zuversichtlich, freue mich auf die weitere Arbeit und hoffe, dass das Thema Gemeinschaft Kreise zieht.

Ich wünsche mir und uns eine lebendige, gesunde, frohe und offene Gemeinschaft, die sich durch Vertrauen und durch die Verbindlichkeit untereinander trägt und stärkt. Lasst uns unbeschwert und kreativ die richtige Balance finden zwischen individueller Privatheit und gemeinschaftlicher Verbundenheit.

(Luise S.)

5.6 Aufsichtsrat (AR)

Besetzung des Aufsichtsrats

Im Berichtszeitraum von Januar 2021 bis April 2022 gehörten dem Aufsichtsrat an:

- Marianne Becker (Vorsitzende)
- Jürgen Mehlem (stellvertr. Vorsitzender)
- Marianne Gorin (bis Ende 2021)
- Luise Hentschel
- Jan Paul Krüger

Sitzungen

Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum dreimal getagt, außerdem siebenmal in gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand, z.T. auch per Online-Zuschaltung.

Wichtige Arbeitsthemen waren:

- Photovoltaik-Anlage und deren Finanzierung bis zur Installation
- Beschlussfassung zum Einbau von Wallboxen in der Tiefgarage und deren Finanzierung
- Stellungnahme des AR zum Bericht des VS über das Geschäftsjahr 2020
- Prüfung des Jahresabschlusses 2020 und 2021 und Genehmigung des Haushaltsplans für 2021 und 2022
- Beratung und Bewertung des PkmG-Prüfungsberichts für 2020
- Vorbereitung der Generalversammlung (GV) der Genossenschaft
- Bericht des AR in der GV am 14.06.2021 über die Ergebnisse des Geschäftsberichts und der Prüfung durch den PkmG
- Bestellung des Vorstands bis Ende 2022
- Durchsicht der BWA
- Infoveranstaltungen und Umfrage zur Kandidatenfindung für AR und VS

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 Genossenschafts-Mitgliedern, den Arbeitsgruppen und dem Vorstand für das ihm entgegengebrachte Vertrauen und für deren großes Engagement und geleistete Arbeit für unsere Genossenschaft.

5.7 Hausversammlung (HV)

Die Hausversammlung ist die Vollversammlung aller BewohnerInnen des Generationenhofs Landau. Seit dem Beginn des Projekts tagte sie regelmäßig montags alle zwei Wochen. Pandemiebedingt

konnten ab März 2020 solch große Veranstaltungen in unserem Gemeinschaftsraum nicht mehr stattfinden und wurden erst im Juli 2021 wieder aufgenommen.

Dazwischen behalf 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.

Inzwischen läuft mit Beschluss der Hausversammlung vom 9. Mai 2022 der Versuch, die Hausversammlungen nur noch monatlich stattfinden zu lassen und den Beginn von 19:00 auf 19:30 zu verlegen. Dies soll vor allem Eltern, die noch kleine Kinder ins Bett zu bringen haben, eine Teilnahme ermöglichen. Wie weit damit alle relevanten Themen zeitnah besprochen werden können und wie sich dieser Versuch insgesamt auswirkt, soll in einer Erprobungsphase vom Juni 2022 bis Juni 2023 geklärt werden.

Jeweils zwischen den „offiziellen“ Hausversammlungen sollen – ebenfalls monatlich – zwanglosere „Montagsrunden“ stattfinden. Diese sollen jeweils situationsbedingt unter ein Thema gestellt und von der AG Gemeinschaftskultur koordiniert werden.

5.8 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 größeren Vorhaben befasst:

- Der Ko-Kreis hat die Renovierung des großen Gemeinschaftsraums angestoßen. Unser TuG-Team hat das Vorhaben in die Hände genommen, bei der Planung gleich noch den – auch schon etwas ramponierten – Kinderraum einbezogen und das Ganze vorbereitet und organisiert. Umgesetzt wurde die Renovierung an zwei Wochenenden im Mai 2021 – dank vieler zupackender Hände komplett in Eigenleistung.
- Der Ko-Kreis hat die Entstehung der AG Gemeinschaftskultur unterstützt und begleitet bis zum offiziellen Beschluss der Hausversammlung und zur Gründung der AG im September 2021.
- Die Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze waren immer wieder Gegenstand der Diskussion. Die Bedeutung der Elektromobilität (Pkw und Fahrräder) nimmt zu; die Zahl der vermieteten Pkw-Stellplätze wird von Jahr zu Jahr geringer; dafür tummeln sich immer mehr Fahrräder in unserer Wohnanlage. Hier braucht es – aktuell und wohl auch künftig – weitere Überlegungen und neue Konzepte.
- Die Frage, wie in unserer Gemeinschaft Entscheidungen getroffen werden, war ebenfalls mehrfach Gegenstand der Ko-Kreis-Tagesordnung. Entscheidungsfindungsprozesse in größeren selbstverwalteten Gruppen sind keine einfache Sache; die GeHoLa-Gemeinschaft bildet da keine Ausnahme. Der Ko-Kreis hat erste Sondierungsgesprächen mit kleineren Gruppen und in verschiedenen Formaten veranstaltet. Mittlerweile hat die AG Gemeinschaftskultur das Thema übernommen.

6 Geschäftsjahr 2021: Bericht des Vorstandes

6.1 Wohnungsbewirtschaftung

Hinsichtlich der Wohnungsbewirtschaftung war 2021 für die LAWOG E G wieder ein unauffälliges Jahr. In Sachen Fluktuation gab es nur den Einzug eines neuen Mitglieds zum Monat Februar zu vermerken. Die Wohnung war zum Jahresende 2020 frei geworden und stand einen Monat lang leer. Weitere Leerstände waren nicht zu verzeichnen.

Wohnungsleerstand bei der LAWOG E:

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Durchschnitt 2012 bis 2021
Leerstand (Tage x m ²)	2.866	2.934	12.950	9.740	0	0	1.708	4.255
Leerstandsquote (% der Gesamt-Wohnfläche)	0,25%	0,26%	1,14%	0,86%	0,00%	0,00%	0,15%	0,37%

Fluktuation bei der LAWOG E:

Jahr	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Durchschnitt 2012 bis 2021
Anzahl der Wechsel	2,5	3,5	3,5	1	1,5	2	0,5	1,60
Fluktuationsquote (% der Wohneinheiten)	6,8%	9,5%	9,5%	2,7%	4,1%	5,4%	1,35%	4,32%

Zum Stichtag 01.01.2022 lebten in den Wohnungen des Generationenhofes insgesamt 68 Menschen, darunter 14 Kinder unter 18 Jahren. Unser Durchschnittsalter beträgt 53 Jahre. (Zum Vergleich: Zum Ende des Jahres 2020 betrug das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Deutschland 44,6 Jahre.)

Nach wie vor sind fast zwei Drittel unserer BewohnerInnen weiblich; wir arbeiten jedoch intensiv an einer Erhöhung der Männerquote; unser jüngstes Baby – im September 2021 geboren – war immerhin ein Junge.

In den Bereichen Gebäudemanagement und Finanzierung war im Geschäftsjahr 2021 mehr Bewegung als üblich. Hauptgrund war ein großes und zentrales Projekt: die Errichtung und Finanzierung von zwei großen Solarstrom-Anlagen auf den Dächern unserer Wohngebäude. → siehe Abs. 5.1

6.2 Formelle Termine 2021

• Mitgliederversammlungen

Die Jahreshauptversammlung der LAWOG E fand am 14.06.2021 statt. Sie hat die folgenden Beschlüsse gefasst:

- Der Jahresabschluss der LAWOG E für das Geschäftsjahr 2020 wird festgestellt.
- Der Jahresüberschuss wird mit dem Verlustvortrag verrechnet.
- Vorstand und Aufsichtsrat werden entlastet.

• Genossenschaftsprüfung

Am 1. September 2021 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 2021 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 sind feste und regelmäßige Mitwirkende im WiA.

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

→ siehe Abschnitt 6.5

Weitere konzeptionelle Arbeiten

Der Vorstand hat aktiv an allen inhaltlichen Schwerpunkten des Jahres 2021 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 Wohnbund 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 LAWOG-internalen 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 LAWOG ist geprägt vom Charakter eines selbstorganisierten bzw. selbstverwalteten 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 in die Zuständigkeit dieses Organs fallen. Im Jahr 2021 gab es für die Mitgliederversammlung nur die routinemäßigen Tagesordnungspunkte der der Jahreshauptversammlung abzuarbeiten.

Verwaltung

Die Abläufe der LAWOG-internalen 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 (Projekt-)Teams des Wohnprojekts engagiert. Aktuell arbeiten wir aktiv in diesen kontinuierlich tätigen Gruppen mit: Koordinierungskreis, AG Gemeinschaftskultur, Büro-Team, IT-Team, TuG (Technik+Gebäude), Wirtschaftsausschuss (WiA).

6.5 Wirtschaftliche Lage der LAWOG eG

Die wirtschaftliche Situation der LAWOG war auch in ihrem 13. vollen Geschäftsjahr in jeder Hinsicht zufriedenstellend:

- **Jahresergebnis:** Die Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2021 weist einen Jahresüberschuss von knapp 26 T€ aus. Damit liegt das Ergebnis nur wenig unter dem laut Wirtschaftsplan erwarteten Wert von knapp 30 T€.
- **Geschäftsguthaben:** Im Laufe des Jahres 2021 ergaben sich nur geringe Änderungen bei den Geschäftsanteilen der Mitglieder. Das gesamte Geschäftsguthaben der LAWOG zum Ende 2021 beträgt insgesamt 2.262.000 €. Das laut Satzung und Beschlüssen erforderliche Geschäftsguthaben der Genossenschaft ist erreicht.
- **Mietausfall:** Im Geschäftsjahr 2021 betrug unsere Leerstandsquote 0,15 %. Der Mietausfall beläuft sich auf wenige Hundert Euro.
- **Zahlungsausfälle:** Es gab in 2021 einen geringen Zahlungsausfall. Eines unserer Mitglieder ist mit der Zahlung der Nutzungsgebühren im Rückstand. Ein Betrag von knapp 1800 Euro wurde als Forderung ins neue Geschäftsjahr übertragen.

- **Instandhaltung:** Für die Instandhaltung von Gebäude, Außenanlagen und technischer Ausstattung waren im Wirtschaftsplan 23 T€ eingeplant. Die tatsächlichen Aufwendungen hielten sich im Jahr 2021 mit knapp 22 T€ ziemlich genau im Rahmen.

Bilanz 2021

Die Bilanzsumme beträgt 7.847.088,41 €. Die folgende Tabelle zeigt die bedeutendsten Positionen der Bilanz in vereinfachter Darstellung (Alle Angaben sind auf ganze Tausend-Euro-Beträge gerundet.)

Aktiva		Passiva	
Anlagevermögen: Grundstück	7.688 T€	Eigenkapital: eingezahlte Geschäftsanteile	2.262 T€
Anlagevermögen: technische Anlagen	77 T€	Eigenkapital: Rücklage (Eintrittsgelder)	69 T€
Anlagevermögen: andere Anlagen	25 T€	Eigenkapital: Verlustvortrag	-170 T€
Umlaufvermögen: Bankguthaben usw.	51 T€	Jahresüberschuss (aus GuV-Rechnung)	26 T€
Rechnungsabgrenzungsposten	6 T€	Eigenkapital: Summe	2.187 T€
		Rückstellungen	7 T€
		Verbindlichkeiten: Bank	2.621 T€
		Verbindlichkeiten: Mitglieder	3.000 T€
		Verbindlichkeiten: Lieferanten und sonstige	12 T€
		Rechnungsabgrenzungsposten	20 T€
gesamt:	7.847 T€	gesamt:	7.847 T€

Eigenkapital

Laut Satzung beträgt das Mindestkapital der Genossenschaft 20 % des bilanzierten Anlagevermögens, somit ca. 1.558 T€. Das tatsächlich bilanzierte Eigenkapital von ca. 2.187 T€ entspricht 28,1 % des Anlagevermögens. Das erforderliche Mindestkapital ist also erreicht.

Ergebnis

- Grundstücksaufwendungen/Hausbewirtschaftung, betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf ca. 197 T€. Dazu kamen Zinsen für die aufgenommenen Darlehen in Höhe von 45 T€.
- Dem gegenüber standen Erträge – hauptsächlich aus der Hausbewirtschaftung bzw. Grundstückserträge – in Höhe von ca. 276 T€.
- Das Ergebnis vor Steuern beträgt 35 T€.
- Nach Steuern weist die Gewinn- und Verlustrechnung einen Jahresüberschuss von 25.903,94 € aus.

Gesamteinschätzung und Risiken

• Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geordnet:

- Ihren Zahlungsverpflichtungen ist die Genossenschaft im Jahr 2021 stets termingerecht nachgekommen.
- Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.
- Das Ergebnis aus der Gewinn- und Verlustrechnung entspricht annähernd den Erwartungen.

Das Jahresergebnis der LAWOG E G lag in den Vorjahren stets höher als die Planzahlen unseres Wirtschaftsplans. Dass wir im Jahr 2021 unter diesen Erwartungen blieben, erklärt sich hauptsächlich durch ...

- Lieferantenwechsel: Bei zwei großen Positionen (Aufzugswartung und Gebäudeversicherung) änderte sich der Termin der Rechnungsstellung, so haben wir am Ende des Jahres 2021 auch gleich die Beiträge für das Jahr 2022 bezahlt.

- ausstehende Fördermittel: Für den Bau der Photovoltaik-Anlage kommt ein Teil der Fördergelder erst im Jahr 2022 zur Auszahlung.
- **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.
 - Die Finanzierung der großen Solarstrom-Investition erwies sich dank zinsloser Darlehen unserer Mitglieder und dank verschiedener Fördermittel als völlig unproblematisch. Die Kosten des laufenden Betriebs (insbes. die Abschreibung) werden wir voraussichtlich durch Einsparungen beim Stromeinkauf und durch Erträge des Stromverkaufs decken können – eventuell nicht in den ersten Jahren, doch ziemlich sicher in mittel- bis langfristiger Perspektive.
 - Die derzeit laufende Errichtung einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge wird nach dem gleichen Muster finanziert: Zweckgebundene Darlehen unserer Mitglieder sowie Fördermittel finanzieren die Investition; Beiträge und Kostenbeteiligungen der Ladestation-nutzenden Bewohnerparteien werden die Aufwendungen für den laufenden Betrieb abdecken.
 - Im Übrigen sind derzeit keine speziellen Risiken erkennbar, die die finanziellen oder wirtschaftlichen Verhältnisse der LAWOGÉ in nennenswertem Ausmaß beeinträchtigen könnten.

6.6 Gesetzliche Pflichtprüfung gemäß § 53 GenG

Im September 2021 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 wieder in vollständiger Form.

Die Prüfung verlief für die LAWOGÉ erneut sehr erfreulich. Der Prüfungsverband hat in der Prüfungsbescheinigung vom 1. September 2021 bestätigt, dass die "Prüfung nach §53 Abs. 1 GenG der LAWOGÉ eG zu keinerlei Einschränkungen geführt" hat.

7 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss von 25.903,94 € mit dem Verlustvortrag zu verrechnen und den verbleibenden Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

8 Anlagen zum Geschäftsbericht

- Jahresabschluss 2021 der LAWOGÉ eG
- Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2021