Jahresbericht 2024/2025

der LAWOGE eG
76829 Landau

erstellt im April/Mai 2025
von Gudrun Reinboth und Manfred Eberle
... und vielen weiteren Mitgliedern der Genossenschaft

Inhaltsverzeichnis

1 Vorbemerkungen zum Jahresbericht 3

2 Die LAWOGE 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 AG GEK: Klimawandel im Innenhof? 8

5.2 Aufsichtsrat (AR) 8

5.3 Hausversammlung (HV) 9

5.4 Koordinierungskreis (Ko-Kreis) 10

5.5 Montagsrunden (MoRu) 11

5.6 PV-Team – Projekt Balkonkraftwerke im Generationenhof 11

5.7 TuG – Technik und Gebäude 12

5.8 Wirtschaftsausschuss (WiA) 13

6 Geschäftsjahr 2024: Bericht des Vorstandes 13

6.1 Wohnungsbewirtschaftung 13

6.2 Formelle Termine 2024 14

6.3 Tätigkeiten des Vorstands 15

6.4 Zusammenwirken des Vorstandes mit den Geno-Organen, mit der Verwaltung und den internen Strukturen 15

6.5 Wirtschaftliche Lage der LAWOGE eG 16

6.6 Gesetzliche Pflichtprüfung gemäß § 53 GenG 18

7 Vorschlag zur Ergebnisverwendung 18

8 Anlagen zum Geschäftsbericht 18

1 Vorbemerkungen zum Jahresbericht

Art und Weise der Erstellung

Der Jahresbericht ist ein gemeinsames Werk verschiedener LAWOGE-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 bzw. Manfred Eberle.

Berichtszeitraum

Der Jahresbericht erscheint immer in der Jahresmitte zur im Juni stattfindenden Jahres-hauptversammlung der Genossenschaft. Hinsichtlich der Zahlen und Daten umfasst der Bericht das offizielle Geschäftsjahr 2024 der LAWOGE (Januar bis Dezember). Denn Jahres-abschluss, 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 2025 mit ein.

2 Die LAWOGE eG

LAWOGE eG – Landauer Wohnungsbau Gemeinschaft

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

Die LAWOGE betreibt das gemeinschaftliche Wohnprojekt Generationenhof Landau (GeHoLa)

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

2.1 Organe

- Aufsichtsrat:
  Sonja Jetter (Vorsitzende), Jan Paul Krüger (stv. Vorsitzender),
  Luise Hentschel und Kathrin Velten
- Vorstand:
  Manfred Eberle (bis Ende 2024), Sina Drothler,
  Sibylla Mehlem und Wolf-Dietrich Hutter
- Sprecherinnen des Wohngruppenbeirats:
  Annette Brückner und Elke Kodura

2.2 Mitgliedschaften

Die LAWOGE 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

	31.12.2024	31.12.2023
Zahl der Mitglieder	59	60
Geschäftsanteile	22.620	22.620
davon Pflichtanteile	305	305
Geschäftsguthaben	2.262.000 €	2.262.000 €
Bilanzsumme	7.626.701,97 €	7.725.127,79 €

3 Aktivitäten und Entwicklung der Gemeinschaft im Generationenhof Landau

3.1 Gestaltung und Weiterentwicklung des Gemeinschaftslebens

- **Zahlreiche und ganz verschiedene Aktivitäten**

Der "Gemeinschaftsgeist" wächst und lebt auch durch unsere bewährten, im Jahresverlauf wiederkehrenden Ereignisse (Gemeinschaftstage, Putztage, Jahreshauptversammlung, Sommerfest und Jahresrückblick) sowie durch die regelmäßigen (Freizeit-)Angebote unserer Neigungsgruppen → siehe Abs. 5.

- **Zusammen arbeiten und feiern**

Zusammen arbeiten, sich dabei austauschen und auftretende Probleme gemeinsam lösen ist ebenso verbindend wie das Feiern gemeinsam vorbereiteter Feste: zusammen essen, Kultur und Freizeit genießen, in der Gruppe Ideen entwickeln und Aktivitäten entfalten; Freud und Leid teilen und sich in persönlichen Gesprächen austauschen und begegnen. Gelegenheit dazu bieten im Lauf des Jahres zahlreiche kleine und größere Ereignisse. Hier eine Auswahl:

13. Jan 24	GeHoLa-Jahresrückblick und -Ausblick
16. März 24	Gemeinschaftstag: Ausflug nach Annweiler – mit Wandern, Spazierengehen, Radeln … und sogar einer Lamawanderung, die kleine und große Tierfreunde begeistert hat
13. April 24	Frühlings-Putztag
05. Juni 24	Älter werden im Wohnprojekt: Besuch der Gemeindeschwester Plus
31. Aug 24	Großes GeHoLa-Sommerfest
21. Sep 24	Ausflug nach Bad Dürkheim mit Besuch beim Wohnprojekt Froh2Woh
19. Okt 24	„Wildes Europa" – Lichtbildervortrag mit Joshi Nichell
24. Okt 24	„Von Wald und wilden Tieren" – Veranstaltung für Kinder mit Joshi Nichell
26. Okt 24	Flammkuchenfest – der Herbst-Klassiker
30. Okt 24	Älter werden im Wohnprojekt: Vortrag „Ernährung im Alter"
02. Nov 24	Herbst-Putztag
11. Nov 24	Beratungsstunde unseres IT-Teams zu allen Fragen rund um Computer, Cloud und Smartphone
16. Nov 24	Gemeinschaftstag mit dem Schwerpunkt-Thema „Verbindlichkeit <> Freiwilligkeit"
30. Nov 24	Gemeinsames Tannenbaumschmücken im Hof
08. Dez 24	Adventssingen für/mit Jung + Alt
29. Dez 24	GeHoLa-Jahresrückblick und -Ausblick
12. Feb 25	Vortragsabend „Wer loslässt, hat die Hände frei"
18. Feb 25	GeHoLa-interne Trauerfeier für unsere verstorbene Mitbewohnerin Ursel

12. März 25	GeHoLa-interne Trauerfeier für unsere verstorbene Mitbewohnerin Liesel
29. März 25	Gemeinschaftstag: Ausflug nach Wissembourg mit Besuch des Gemeinschafts-Wohnprojekts Ecolieu Langenberg
05. April 25	Frühlimngs-Putztag
03. Mai 25	Ausdrucksspiel (Jeux Dramatique) mit Gisela und Juliane
09. Mai 25	Ausflug nach Bad Kreuznach mit Besuch des Wohnprojekts WohnArt

3.2 Ereignisse mit Außenwirkung

Die wichtigsten Ereignisse mit Außenwirkung waren im Berichtszeitraum Januar 2024 bis Mai 2025:

durchgängig:

- alle zwei Monate: Infonachmittage für Neuinteressierte
- Die LAWOGE stellt den überdachten Vorplatz vor Haus 2 als Verteilstelle für "Foodsharing" zur Verfügung. Marlies organisiert das für diesen Standort.

Einzeltermine:

28.April 24	Musikalische Matinee mit dem Duo Sonsuave
15. Mai 24	Wohnprojekt-Veranstaltung zum 750-jährigen Stadtjubiläum Landau (gemeinsam mit/bei GeWoLD)
30. Juni 24	Wir machen mit beim "Tag der offenen Gartentür" und öffnen unseren Innenhof und Garten für das Publikum.

3.3 Zusammenarbeit mit GeWoLD

Mit dem – ebenfalls genossenschaftlichen – Nachbarprojekt GeWoLD verbinden uns verschiedene gemeinsame Aktivitäten. Neben privaten/persönlichen Kontakten und der gegenseitigen Teilnahme an verschiedenen Freizeit- und Neigungsgruppen gibt es auch immer wieder Zusammenarbeit in „offizielleren" Fragen. Hier folgt eine Auswahl erwähnenswerter gemeinsamer Aktivitäten:

- **Zusammen für Verkehrsberuhigung engagiert**

BewohnerInnen beider Projekte setzen sich schon seit längerer Zeit gemeinsam für eine Verbesserung der Verkehrssituation in der Haardtstraße ein. Nun wurden wir im April 2025 tatsächlich mit einer Baustelle beglückt: Die Stadt Landau hat die komplette Haardtstraße sanieren lassen: neuer Belag („Flüsterasphalt"), breitere Radwege und eine Querungshilfe – fast direkt vor unserer Haustür. Ob die Sanierung auch unserem Engagement zu verdanken ist, sei einmal dahingestellt; jedenfalls ist es eindeutig eine Verbesserung der Situation. Gleichwohl werden wir nicht ruhen und uns weiter für die Verkehrsberuhigung einsetzen. Unser Ziel bleibt „Tempo 30" in der kompletten Haardtstraße.

- **Jung und Alt tanzen im Kreis**

Louise hat im großen GeWoLD-Gemeinschaftsraum mehrere Kreistanz-Abende für Menschen aus beiden Projekten veranstaltet.

4 Individuelle/persönliche Jahresrückblicke bzw. Berichte einzelner BewohnerInnen

Ausflug zum Ecolieu Langenberg

Unseren Gemeinschaftstag im Frühjahr 2025 gestalteten wir als Ausflug nach Wissembourg mit Besuch des Gemeinschafts-Wohnprojekts Ecolieu Langenberg.

An der französisch-deutschen Grenze entstand in den letzten Jahren langsam ein multikulturelles Gemeinschaftswohnprojekt. In einem ehemaligen kleinen Schloss als Zentrum siedelten sich Menschen an, umgeben von Wohnungen in Strohhäusern, einer Jurte, einem Dom und mehreren Bauwagen. Permakultur, Vielfalt und Resilienz bilden die Philosophie dieses Ökodorfes.

Wir konnten einen Einblick in dieses etwas anderes Wohnprojekt gewinnen. Das lädt nun dazu ein, ab und zu einen Ausflug dorthin zu machen - schließlich gibt es in Langenberg Musik- und Tanzveranstaltungen, Zirkus, Theater und Seminare.
(Johannes)

Zum Tod von Ursula Havekost

Am 5. Februar verstarb unsere liebe Ursel im 92. Lebensjahr.

Obgleich die Beschwerden des Alters ihr mehr und mehr zu schaffen machten, war sie doch noch sehr präsent im Leben und in unserer Gemeinschaft. Durch ihre tägliche Zeitungslektüre war sie immer gut informiert über Politik und Kultur und fand so manches kluge Wort zum Weltgeschehen, aber auch liebevolle Trostworte, wenn man mit persönlichen Kümmernissen zu ihr kam. Gerne teilte sie auch ihre Freude an Musik und Literatur, gab Lese-Empfehlungen und lud zum gemeinsamen Musikhören in kleiner Runde ein.

Am Abend ihres Todestages versammelten wir uns spontan im Gemeinschaftsraum zu einer stillen Abschiedsfeier. Zwar war es uns ein Trost zu denken, dass ihr ein langes Dahinsiechen erspart geblieben ist, aber wir wussten, sie wird uns sehr fehlen. Und wer erzählt jetzt den Kindern von den Abenteuern des kleinen Tausendfüßlers?
(Gudrun)

Kreistanz mit/bei GeWoLD

Gute Nachbarschaft mit GeWoLD ist uns von Anfang an wichtig gewesen. Eine Art der Nachbarschaftspflege sind die Kreistanzabende im schönen Gemeinschaftsraum von GeWoLD. Im Berichtszeitraum gab es drei Tanzabende mit jeweils ca. einem Dutzend teilnehmenden Frauen und Männern; jeweils halbe-halbe von Gehola und von GeWoLD.

Wir stellen jeden Abend unter ein Motto/Thema und tanzen dazu einfache Kreistänze aus verschiedenen Ländern der Welt. Die Musik kommt aus Folklore oder Klassik; die Tänze sind mal ruhig und langsam, mal etwas schneller und kraftvoller.

Nicht Leistung, Können und Vorerfahrungen sind gefragt, sondern Freude an Musik, Tanz, Bewegung und am Miteinander-Unterwegssein. Auch ZuschauerInnen sind stets willkommen; immer wieder haben wir Menschen dabei, die nicht (mehr) so gut zu Fuß sind; auch mit Rollator oder im Sitzen lassen sich viele Bewegungen mitmachen.

Das Tanzen im Kreis schafft eine besondere Art der Verbundenheit und der Nähe. Auch das Lachen kommt nicht zu kurz, z.B. wenn die Schritte nicht sofort klappen. Es geht immer wie es geht … und letztlich ist die Freude an der Bewegung am wichtigsten.
(Louise)

Trauer um Elise Meyer

Innerhalb kürzester Zeit mussten wir einen weiteren Tod in unserer Gemeinschaft betrauern. Elise (Liesel) starb am 19. Februar. Wie gerne hätten wir mit ihr noch ihren 90. Geburtstag am 27. Juli gefeiert!

Wir erlebten sie als hilfsbereit, lebhaft und offen für alle Herausforderungen eines gemeinschaftlichen Lebens. U. a. konnte sie uns von ihrer hauswirtschaftlichen Ausbildung einiges vermitteln: wie man für ein bisschen mehr Sauberkeit in den Laubengängen sorgt, und wie man einen köstlich duftenden „Kirschenplotzer" backt und Mitbewohner, denen es gerade nicht so gut geht, damit überrascht und die Seele wärmt.

Lange Zeit half sie, an den Putztagen ein Mittagessen für die müden Putzkolonnen zu kochen, und als das nicht mehr ging, war sie – trotz ihres Rollators – bei unserer kleinen Mittagstischgruppe immer so früh da, dass sie den Tisch decken konnte.

Sie war voller Lebensfreude, gern auch mit anderen unterwegs zu Veranstaltungen oder sie lud spontan zu einem Treffen in der Laube zu Kaffee und Kuchen und einem Gläschen Wein ein. Wir werden mit einem Lächeln an sie denken.
(Gudrun)

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 LAWOGE 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 GEK (Gebäude- und Energie-Konzepte für eine klimaschonende Zukunft unseres Projekts)
  - AG Gemeinschaftskultur (sozial-kommunikative Aspekte)
  - AG Neu (Neuaufnahmen/Wohnungsvergabe)
  - 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 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. Im Berichtszeitraum waren die folgenden Teams aktiv:
  - Das **Projektteam Schlüsselverlust** hat seinen Auftrag erfüllt und sich nach getaner Arbeit im Frühjahr 2024 aufgelöst.
  - **WuV-Team**: Aus der Auseinandersetzung mit den Ergebnissen unserer großen Bewohnerbefragung vom Ende 2023 hatte sich herauskristallisiert, dass in der Gemeinschaft ein großer Wunsch nach mehr Wertschätzung und Vertrauen (WuV) besteht. Dazu hat sich dieses Projektteam gebildet. Das Team will Aktivitäten entfalten, um die Weiterentwicklung der Gemeinschaft in dieser Hinsicht zu fördern.
  - **PV-Team**: Kümmert sich um diverse solar-elektrische Themen, derzeit insbesondere um die Nutzung von Balkonkraftwerken
- **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. Hier einige Beispiele für offene Aktivitäten aus dem Berichtszeitraum:

Kinoabende	Meditationsgruppe	Gemeinsamer Mittagstisch
Spielegruppe	Mittagstisch der Generationen	

- **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 zum betriebswirtschaftlichen Controlling.

Einige unserer Gruppen und Teams sind dem Aufruf gefolgt und haben einen 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 AG GEK: Klimawandel im Innenhof?

Unser Innenhof zwischen dem roten Haus 1 und dem blaugrauen Haus 2, wichtiger Treffpunkt für alle Bewohner, wurde vor über 10 Jahren geplant und angelegt. Die zunehmend heißen Sommer haben die Frage aufgeworfen, ob wir etwas verändern können und sollten, um die Aufenthaltsqualität zu verbessern.

Die Arbeitsgruppe GEK (Gesamtenergiekonzept) hat sich des Themas angenommen. Wir suchten nach Möglichkeiten, durch zusätzliche Bepflanzung das Mikroklima im Innenhof positiv zu beeinflussen. Die Fassaden zu begrünen stellte sich als nicht sinnvoll heraus: Unsere wärmegedämmten Hauswände mit ihren zahlreichen Fenstern und den nach Süden ausgerichteten Loggien und Balkonen sind nicht wirklich dafür geeignet.

Zentrum des Hofes ist das gepflasterte Rondell mit den Sitzsteinen am Rande, bei Festen und Veranstaltungen hoch geschätzt, bei den Kindern beliebt etwa für Kreidemalereien, für die Fahrradrunden. Von den frühen Morgenstunden bis zum Abend ist ein großer Teil sonnenbeschienen – und heizt sich entsprechend auf, wenn die Temperaturen auf 30ºC und höher klettern. Dann drückt man sich in die Schattenecken, sehnt sich doch nach mehr Frische oder bleibt gleich drinnen. Könnte man da nicht ansetzen?

Eine lohnende Idee erschien uns, ein großes Rondell-Rankgerüst im Zentrum für Kletterpflanzen zu errichten. So könnte relativ schnell durch viele zusätzliche Pflanzen, durch deren Schatten und Verdunstung genau an der Stelle für Abkühlung gesorgt werden, wo sich der Innenhof am stärksten aufheizt.

Jetzt galt es zu prüfen, ob und wie ein solches Projekt praktisch und finanziell umsetzbar wäre. Erst wenn ein konkreter Plan vorliegt, können zunächst die Mitglieder der AG und dann auch die gesamte Gemeinschaft sehen, ob sie diese Idee realisieren wollen.

Also wurde mit einer Gartenbaufirma geklärt, welches Material für ein großes Rondell-Rankgerüst geeignet, welche Konstruktion, welche Verankerung im Boden nötig und möglich wäre. Entwürfe entstanden, voraussichtliche Kosten wurden abgeschätzt. Es gab immer wieder Zwischenberichte in den Hausversammlungen, Kommentare und Rückmeldungen wurden, wenn möglich, in die weitere Arbeit mit einbezogen. Schließlich konnte die Arbeitsgruppe einen von ihr befürworteten Plan in einer Montagsrunde ausführlich darstellen und erläutern. Die entscheidende Frage war: Soll dieser Plan eines Rondell-Rankgerüsts weiter verfolgt und realisiert werden? In der großen Beratungsrunde wurde klar, dass die Veränderung des Innenhofs durch ein so großes, hohes Metallgestell bei vielen als zu massiv angesehen würde und dass es Beeinträchtigungen für einige Erdgeschosswohnungen gäbe: „Dann lieber vier Monate aufgeheiztes Rondell!" fasste es einer der Teilnehmer zusammen. Aber das eigentliche Anliegen, die Kühlung des Innenhofs, war auch deutlich präsent: „Zusätzliche Bäume pflanzen!" hieß es von mehreren Seiten. Am Ende des Abends war aber deutlich, dass die vorgeschlagene Baumaßnahme nicht die erforderliche breite Zustimmung in der Gemeinschaft finden würde.

Die Arbeitsgruppe macht sich jetzt auf die Suche nach anderen Lösungen: Laubengangbegrünung! Wo können zusätzliche Bäume im Innenhof ihren Platz finden?
(Christa)

5.2 Aufsichtsrat (AR)

Besetzung des Aufsichtsrats

Im Berichtszeitraum von April 2024 bis Mai 2025 gehörten dem Aufsichtsrat in chronologischer Reihenfolge ihrer Tätigkeit nach an:

- Sonja Jetter
- Luise Hentschel
- Jan Paul Krüger
- Kathrin Velten

Sitzungen

Der Aufsichtsrat hat im Berichtszeitraum vier Mal getagt, dies alleine und auch in regelmäßiger gemeinsamer Sitzung mit dem Vorstand.

Wichtige Arbeitsthemen waren:

- Stellungnahme des AR zum Bericht des VS über das Geschäftsjahr 2023
- Prüfung des Jahresabschlusses 2023 und Genehmigung des Haushaltsplans 2024 und 2025
- Beratung und Bewertung des PkmG-Prüfungsberichts für 2024 und 2025
- Vorbereitung der Generalversammlung (GV) der Genossenschaft
- Bericht des AR in der GV über die Ergebnisse des Geschäftsberichts und der Prüfung durch den PkmG
- Durchsicht der BWA
- Prüfung der Einhaltung der DSGVO bei LAWOGE/GeHoLa
- Bestellung des Vorstandes für 2 Jahre ab 01.01.2025

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. Mitglieder aus Aufsichtsrat und Vorstand wirken und arbeiten überdies in vielen weiteren AGs und Projektgruppen mit, wie z.B. in der TUG, der AG Neu, dem Ko-Kreis, der MV und weiteren.

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 die geleistete Arbeit für unsere Genossenschaft.

Besonderer Dank gilt Manfred Eberle, der dem Vorstand seit Gründung der LAWOGE am 30.07.2008 bis Dezember 2024 angehörte und mit seiner engagierten Arbeit, Umsicht und Sachkenntnis maßgeblich zum guten Gedeihen der Genossenschaft und des Wohnprojektes beigetragen hat.
(Kathrin)

5.3 Hausversammlung (HV)

Die Hausversammlung ist die Vollversammlung aller wohnungsnutzenden LAWOGE-Mitglieder. Sie findet im monatlichen Rhythmus statt; an den Montagen dazwischen finden unsere „Montagsrunden" statt → siehe Abschnitt 5.5.

Im Jahr 2024 fanden 12 HV-Termine statt. Durchschnittlich nahmen an den Versammlungen knapp 28 Personen teil; das entspricht gut der Hälfte der wohnungsnutzenden Mitgliedschaft. "Größte" Themen und wichtige Beschlüsse waren diese:

- Unsere Außenbereiche haben wir im größeren Umfang neu möbliert; es ging um Sitzmöbel für Innenhof und Terrasse. Dazu haben wir verschiedene Varianten diskutiert und zahlreiche Gegenstände begutachtet, ausprobiert und ausgewählt. Letztlich wurde unter großer Beteiligung vieler BewohnerInnen beschafft: Stühle, Tische, Sonnenschirme und spezielle Kindermöbel für unsere Kleinsten
- Das von einem Projektteam erarbeitete Konzept zum Umgang mit Schlüsselverlusten wurde im März 2024 offiziell von der Hausversammlung verabschiedet.
- Unsere ersten Versuche mit Balkonkraftwerken (BKW) sind vielversprechend verlaufen. Die BKW-Projektgruppe wurde mit der Beschaffung weiterer Module beauftragt.
- Das Thema „Vollmachten für die Hausversammlung" hat uns sehr beschäftigt. Nach einem längeren Prozess hat die HV im Dezember 2024 beschlossen, (wieder) die Möglichkeit einzuräumen, sich bei Abwesenheit per Stimmvollmacht in der Hausversammlung vertreten zu lassen. Es bleibt erklärtes Ziel, dass Mitglieder ihr Stimmrecht persönlich ausüben sollen; gleichwohl gibt es jetzt wieder eine – eher beschränkte – Vollmachtregelung.

5.4 Koordinierungskreis (Ko-Kreis)

Die sechs Mitglieder des Koordinierungskreises haben sich in der Zeit von Januar 2024 bis Mai 2025 zwölfmal getroffen und sich mit vielfältigen Themenbereichen beschäftigt. Hier sind einige Beispiele.

- **Vollmachten bei Abstimmungen in der Hausversammlung**

Die Möglichkeit Vollmachten für eine Abstimmung bei anstehenden Beschlüssen in der Hausversammlung zu erteilen, wurde genau beleuchtet. Nach der Beratung im Ko-Kreis wurde eine Montagsrunde für die BewohnerInnen angeboten und das Thema – insbesondere von unserem Moderatoren-Team – weiter bearbeitet. Eine mehrheitlich akzeptierte Regelung konnte gefunden und ein entsprechender Beschluss gefasst werden.

- **Winterdienstregelung**

In der Vergangenheit waren im wöchentlichen Wechsel jeweils die BewohnerInnen einer bestimmten Etage für den Winterdienst zuständig – eine Art Kehrwochen-System. Diese Regelung erwies sich als immer weniger praktikabel: Schnee und Eis gibt es in Landau nur noch selten; nicht in allen Etagen wohnen genug Menschen, die über Kraft und Zeit für diese Aufgabe verfügen; und die Abstimmung, wer/wann/was macht, funktionierte nur bedingt. Deshalb haben wir das Schneeräumen jetzt in die Liste der Gemeinschaftsaufgaben aufgenommen; ein Team von freiwilligen verantwortet nun das Organisieren und Durchführen des Winterdienstes.

- **Katzen bei GeHoLa**

Zu viele Katzen auf zu wenig Raum, das Thema beschäftigte uns bereits im letzten Jahr und fand 2024 einen guten Abschluss. Nach einer Montagsrunde gab es eine Info-Veranstaltung für interessierte MitbewohnerInnen und KatzenhalterInnen. Hier klärte eine Tierärztin über Bedürfnisse und Verhalten der Haustiere auf.

Für KatzenhalterInnen wurde eine eigene interne eMail-Adresse/Verteiler (miau@...) geschaffen. Hier können KatzenbesitzerInnen beider Häuser kontaktiert werden, falls es „etwas" zu beseitigen oder zu klären gibt. Letztendlich hat sich die Situation aber auch auf natürliche Weise (ältere Tiere sind verstorben) entspannt.

- **Schlüsselverlust**

Was tun, wenn ein Schlüssel verloren geht? Da es in unseren Häusern eine kombinierte mechanisch-elektronische Schließanlage gibt, kann das zu einer teuren/komplizierten Angelegenheit werden. Der Ko-Kreis gab diese „Denkaufgabe" an die zuständigen Teams (TuG, WiA, Vorstand) weiter. Hier konnte eine genaue Verfahrens- und Verhaltensanleitung für den Fall eines Schlüsselverlustes erstellt werden.

- **Strategien zu Klima/Energieanpassung**

Der Innenhof soll mehr begrünt werden? Balkonkraftwerke sollen installiert und womöglich mittelfristig sogar die Heizungsanlage erneuert werden? Viele Möglichkeiten um unseren Generationenhof Klimafreundlich zu gestalten und bezüglich Energieeffizienz weiter zu bringen. Der Ko-Kreis regte an, eine Expertengruppe zu bilden, die ihre Arbeit nun bereits aufgenommen hat und regelmäßig über Ergebnisse und Fortschritte in der Hausversammlung berichtet.

- **Kinder und (volljährige) Jugendliche bei GeHoLa**

Das ist derzeit ein aktuelles Thema bei uns. Wir überlegen, wie es gelingen kann die ganz junge Generation mehr zu integrieren bzw. die Generationen zu verbinden und den Blick auf bzw. das Bewusstsein für Gemeinschaft zu schärfen.

- **Jahresrückblick 2024 und Ausblick zur Arbeit des Koordinierungskreises**

Im internen Austausch und Rückblick auf die Arbeit des Jahres 2024 haben sich die Ko-Kreis-Mitglieder überwiegend positiv geäußert.

Sehr geschätzt wurden insbesondere diese Aspekte unserer Arbeit:

- Überblick über das gesamte GeHoLa-Projekt
- Eintauchen in alle/verschiedene Bereiche
- vielfältige Themen und vielfältige Sichtweisen
- die konstruktive Arbeitsatmosphäre

- der offene und vertrauensvolle Austausch und der wertschätzende Umgang untereinander

Alle sechs derzeitigen Mitglieder sind bereit, weiter im Ko-Kreis mitzuarbeiten. Unsere Besetzung repräsentiert fast alle Arbeitsgruppen, Teams und Gremien der Gemeinschaft bzw. der Genossenschaft. Aktuell sind nur das Moderatoren-Team und der Vorstand nicht (mehr) im Ko-Kreis vertreten.
(Kathrin)

5.5 Montagsrunden (MoRu)

An den HV-freien Montagen besteht die Möglichkeit, eine Montagsrunde zu einem Gemeinschafts-relevanten Thema zu organisieren. Diese Möglichkeit wurde rege genutzt: Einzelpersonen, Initiativgruppen oder offizielle GeHoLa-Teams haben eine Vielzahl an Montagsrunden veranstaltet. Inhaltlich gab es eine große Bandbreite; eingeladen wurde zu diesen Themen bzw. Fragestellungen:

22.01.24	Gesamtenergiekonzept (GEK): Strategien und Prioritäten
12.02.24	Schlüsselverlust: Präsentation und Diskussion des neu erstellten Konzepts
26.02.24	GeHoLa-Notfallsystem: Info und Austausch
11.03.24	Katzen bei GeHoLa
18.03.24	Befragung zum Gemeinschaftsgeist: Präsentation der Ergebnisse
15.04.24	Vollmachten für die Hausversammlung?
29.04.24	Innenhof: Aufenthaltsqualität
13.05.24	Bilanz/Jahresabschluss 2023: Besprechung des vorliegenden Entwurfs
27.05.24	Vollmachten für die Hausversammlung - konkret
10.06.24	Befragung zum Gemeinschaftsgeist: Was machen wir aus den Ergebnissen bzw. den gewonnenen Erkenntnissen?
24.06.24	Balkonkraftwerke: rechtliche und wirtschaftliche Aspekte
08.07.24	(Partei)-Politik im Wohnprojekt?
29.07.24	Balkonkraftwerke - Vorstellung und Diskussion des Konzepts
09.09.24	Lebendiger Innenhof: Wie nutzen wir ihn und was wünschen wir uns?
28.10.24	„Farbige Gestaltung" ¬– Säulen der Laubengänge schmücken
18.11.24	GEK: Beschattung/Pavillon über dem Rondell im Innenhof
09.12.24	„Was ich schon immer mal sagen wollte" – über heikle/knifflige Themen sprechen
10.02.25	Kinder bei GeHoLa: (Wie) können/sollen sie ins Gemeinschaftsleben einbezogen werden?
17.02.25	Büro/Büro-Team: Wie sollen die Tätigkeiten künftig organisiert und verteilt werden?
24.02.25	GEK: Beschattung/Pavillon über dem Rondell im Innenhof (die zweite)
10.03.25	„Umwidmung" – (Wie) wollen wir frei werdende Wohnungen als zusätzliche Gemeinschaftsräume umnutzen?
24.03.25	Lebendiger Innenhof: Fahrräder und Kinderfahrzeuge
31.03.25	Zukunft der Gemeinschaftsaufgaben(-liste)
28.04.25	Was ich schon immer sagen wollte (die zweite)
12.05.25	GeHoLa-Notfallsystem: Info und Austausch

5.6 PV-Team – Projekt Balkonkraftwerke im Generationenhof

Nachdem wir unseren Allgemeinstrom bereits seit einigen Jahren zu großen Teilen über unsere Photovoltaik-Anlage und einen Speicher beziehen, haben wir überlegt, wie auch wir Bewohnerinnen und Bewohner für unsere individuellen Wohnungen in den Genuss von eigenem Strom kommen. In den letzten Jahren sind Photovoltaik-Module und kleine

Wechselrichter als sogenannte Balkonkraftwerke günstig und damit auch populär geworden, sodass wir solche Anlagen auch für unsere Wohnanlage prüfen wollten. Zudem wurden regulatorische Hürden abgebaut und in Landau gibt es sogar noch einen finanziellen Zuschuss für Mieterinnen und Mieter.

Nach einer ersten Initiative kamen viele Interessierte im Gemeinschaftsraum zusammen und es bildete sich eine Arbeitsgruppe für Balkonkraftwerke. Ein Wunsch aus der Gemeinschaft war, dass die von außen sichtbaren Anlagen ein einheitliches Bild abgeben, weshalb wir uns recht schnell auf eine gemeinschaftliche Lösung für Anschaffung und Installation der Anlagen fokussiert haben. Andernfalls könnte jede Partei eine eigene Anlage selbst anschaffen und anbringen, womit das einheitliche Bild nicht mehr gegeben wäre.

Zur praktischen Umsetzung bestellten wir Mitte 2024 eine erste Test-Anlage, die wir an einem regnerischen Tag – zunächst ganz provisorisch – im Innenhof in Betrieb nahmen. Die elektrische Installation war mit dem Zusammenstecken einiger Stecker und einer normalen Haushaltssteckdose schnell erledigt. Schwieriger war die Montage an Balkon bzw. Fassade. Um dieses Problem zunächst zu umgehen, installierten wir die Test-Anlage an einer Wohnung im Obergeschoss und platzierten die Module auf noch freien Dachflächen. Denn dafür gab es fertige und einfach anzubringende Sets mit Halterungen. Nachdem die Anmeldung dieser Test-Anlage dank der neuen gesetzlichen Regelungen unproblematisch verlief und der Strom-Ertrag den Erwartungen entsprach, bestellten wir zwei weitere Test-Anlagen.

Diese zwei weiteren Test-Anlagen wollten wir nun an die Balkone anbringen. Das ist in unserer Wohnanlage leider besonders schwierig, weil wir eine Beton-Brüstung an den Balkonen haben und das Metall-Geländer zudem auf der Innenseite angebracht ist. Das hat den Nachteil, dass man keine Modulhalterungen „von der Stange" verwenden kann. Wir mussten uns also selber eine Halterung aus Aluminiumprofilen basteln. Weil wir uns nicht sicher waren, wie stabil solch eine selbst entwickelte Halterung sein könnte, haben wir eine der beiden Test-Anlagen als glasfreie Leichtbau-Variante bestellt. Die Variante wiegt nur gut ein Viertel, kostet allerdings mehr als doppelt so viel wie herkömmliche Module. Mit einem dieser Leichtbau-Module haben wir nun bereits erfolgreich die erste Halterung getestet. Wie zu erwarten, war durch das geringe Gewicht die Montage einfach; allerdings mussten wir die Steifigkeit dieses flexiblen Moduls durch einen zusätzlichen Rahmen erst herstellen, was bei den herkömmlichen Glas-Modulen bereits ab Werk gegeben ist. Trotzdem war dieser Test wichtig, weil wir so Erfahrungen mit der Halterung an der Brüstung sammeln konnten, welche sich stabiler zeigte als zunächst gedacht.

Als nächsten Schritt wollen wir die Balkon-Montage eines herkömmlichen PV-Moduls testen. Außerdem haben wir bereits geplant, die Wohnungen des oberen Stockwerks mit Anlagen auf dem Dach auszustatten. Eine der größten Schwierigkeiten dabei ist allerdings, dass die freie Zeit unserer Projektteam-Mitwirkenden sehr beschränkt ist. Außerdem braucht es für diese praktischen Arbeiten einigermaßen gutes Wetter. Wir habe nun die große Hoffnung, dass es im Sommer einige Schritte weitergehen wird ...
(Sören)

5.7 TuG – Technik und Gebäude

Das TuG-Team hat zuverlässig sein umfangreiches **Alltagsgeschäft** bearbeitet. Dazu gehören insbesondere diese Tätigkeiten:

- Heizungsanlage betreuen: Pelletversorgung sicherstellen, Asche entsorgen usw.
- Hausmeistertätigkeiten: Kleinreparaturen in den Bereichen Sanitär, Holz, Metall und Elektro; technische Einrichtungen kontrollieren; Leuchtmittel und Batterien ersetzen …
- Wartungsarbeiten veranlassen und überwachen: Fahrstühle, Heizungsanlagen und Schornsteine, Tiefgaragentor, Feuerlöscher u.ä.
- Handwerker bzw. Fachbetriebe für größere bzw. spezielle Reparaturen finden, beauftragen und betreuen

Immer wieder kommen **Wassereinbrüche** an verschiedenen Stellen unserer Gebäude vor. Im Bereich der Instandhaltung und Reparatur sind die dadurch verursachten Schäden ein Dauerbrenner für das TuG-Team. Ob feuchte Stellen in Wohnungen, Wassereinbruch in der Tiefgaragen-Durchfahrt oder Wasseraustritt vom Dach kommend in Laubengang oder Keller

– die Ursachenforschung samt Gutachterbeauftragung, die Zusammenarbeit und Terminierung fachkundiger Handwerker und deren Begleitung ist für die Wert- und Wohnqualitätserhaltung unserer schönen Gebäude notwendig, kostet uns aber auch viel Zeit und Nerven. Wir sind froh und dankbar, dass einige unserer TuG-Aktiven hier engagiert und konsequent am Ball bleiben.

Eines der größeren TuG-Projekte im Jahr 2024 war die **Erneuerung der elektronischen Schließanlage.** Wir haben hier in unseren Häusern eine kombinierte mechanisch-elektronische Schließanlage verbaut. Der elektronische Teil dieser Anlage ist – leider schon jetzt nach 15 Jahren – veraltet: Der Hersteller-Support ist ausgelaufen; außer Batterien gibt es keine Ersatzteile mehr; zum Programmieren müssen wir spezielle Uralt-Hardware vorhalten. Also haben wir entschieden, die komplette Anlage durch neue Technik zu ersetzen: elektronische Schließzylinder, Wandleser und Schließmedien der neuesten Generation, plus neue Hard- und Software zum Programmieren der Anlage. Planung, Einbau und Inbetriebnahme waren aufwändig und mit beträchtlichen Kosten verbunden; die LAWOGE hat fast 20 T€ ausgegeben. Doch nun sind wir mit dem Ergebnis sehr zufrieden und freuen uns an der praktischen, gut funktionierenden, energiesparenden und zukunftssicheren neuen Anlage.

Erstmalig hat das TuG-Team eine spezielle **Sicherheits-Infoveranstaltung** durchgeführt. Die BewohnerInnen waren im Oktober zu einem Rundgang eingeladen, in dessen Verlauf verschiedene Mitglieder des TuG-Teams Gefährdungen aufzeigten, Sicherheitseinrichtungen vorstellten und das Verhalten in Notfällen erläuterten:

- Hochwasserschutz: Sandsäcke, Dammbalken, Klappen
- Brandschutz: Fluchtwege, Feuerlöscher
- Technik-Störfälle: Stromversorgung, Fahrstühle, Tiefgaragentor

Diese Inforundgänge sollen zu einer regelmäßigen Einrichtung ausgebaut werden.
(Sonja + Manfred)

5.8 Wirtschaftsausschuss (WiA)

Die wichtigsten Themen und Aktivitäten des WiA im Berichtszeitraum waren diese:

- Bereits im Jahr 2022 hatte der WiA ein Konzept für einen **bargeldlosen Betrieb der Genossenschaft** erstellt. Die Hausversammlung hatte Ende 2022 einem befristeten Probebetrieb ohne Bargeldkasse zugestimmt. Das Konzept hat sich bewährt: Verwaltung und Buchhaltung der Firma haben auch ohne Bargeldkasse reibungslos funktioniert. Der WiA hat deshalb im April 2024 eine Entfristung des Konzepts vorgeschlagen. Die Bewohnerschaft ist dem Vorschlag gefolgt und hat einen entsprechenden Beschluss gefasst.
- Der WiA erstellt jetzt wieder – nach einer längeren Pause – regelmäßig **wirtschaftliche Quartals-Berichte**. Diese werden den Mitgliedern sowohl schriftlich vorgelegt als auch in der Hausversammlung vorgestellt und erläutert.
- Nutzung unserer **E-Auto-Ladestationen** durch Besucher: Der Wirtschaftsausschuss hatte ein Konzept enzwickelt, wie auch Gäste bzw. Besucher unserer Gemeinschaft ihr Elektroauto bei uns laden können. Der Vorschlag wurde im Oktober in der Hausversammlung vorgestellt und diskutiert. Zu unserer Überraschung gab es verschiedene Einwände; das Konzept war in der vorgelegten Fassung offensichtlich nicht bzw. noch nicht beschlussfähig. Es blieb offen, ob und wie es in der Sache weitergeht.
- Ende 2024 hat der WiA angesichts der guten wirtschaftlichen Lage der LAWOGE vorgeschlagen, die Ausgaben für Grundsteuer und Versicherungen – zum zweiten Mal in Folge – nicht auf die **Betriebskosten** umzulegen. Das wirkt sich spürbar auf die Nebenkostenabrechnung aus und bedeutet eine nicht unerhebliche finanzielle Entlastung für unsere WohnungsnutzerInnen.

6 Geschäftsjahr 2024: Bericht des Vorstandes

6.1 Wohnungsbewirtschaftung

Hinsichtlich der Wohnungsbewirtschaftung war 2024 für die LAWOGE wiederum ein Jahr mit sehr erfreuliches Kennzahlen: Es gab keinen einzigen Wechsel in der Belegung unserer Wohnungen. Und die Leerstandsquote war ebenfalls Null.

Wohnungsleerstand bei der LAWOGE:

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Durchschnitt 2012 bis 2024
Leerstand (Tage x m²)	9.740	0	0	1.708	5.722	2066	0	3.872
Leerstandsquote (% der Gesamt-Wohnfläche)	0,9%	0%	0%	0,2%	0,5%	0,2%	0%	0,34%

Fluktuation bei der LAWOGE:

Jahr	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Durchschnitt 2012 bis 2024
Anzahl der Wechsel	1	1,5	2	0,5	2,5	0,5	0	1,46
Fluktuationsquote (% der Wohn-einheiten)	2,7%	4,1%	5,4%	1,4%	6,8%	1,4%	0%	3,95%

Bewohnerschaft

Zum Stichtag 01.01.2025 lebten in den Wohnungen des Generationenhofes insgesamt 69 Menschen, darunter 13 Kinder unter 18 Jahren. Unser Durchschnittsalter beträgt knapp 53 Jahre.

Nach wie vor überwiegt in unserer Bewohnerschaft das weibliche Geschlecht: 64% der hier lebenden Menschen sind weilblich, 36% sind männlich. Andere Geschlechtsidentitäten sind bis jetzt nicht vertreten.

Dass sich – trotz null Fluktuation – die Anzahl der Geno-Mitglieder dennoch um eins verringert hat, liegt daran, dass ein nicht-wohnendes Mitglied gekündigt hat.

Gebäudemanagement und Finanzierung

Im Bereich Gebäudemanagement ist das Geschäftsjahr 2024 ohne größere Aufregungen verlaufen. Auch von der Finanzierungsseite gibt es nur den gewohnt ruhigen und stabilen Verlauf zu berichten.

Am 2. Dezember hatten wir hier eine Gebäudebegutachtung durch unsere kreditgebende Bank, die Sparkasse Südliche Weinstraße. Die Gutachterin hat unsere komplette Wohnanlage in Augenschein genommen und sich vom Heizungskeller über die Gemeinschaftsräume und Außenanlagen bis zu den Dachgeschosswohnungen alles zeigen lassen ... und sich abschließend sehr positiv über den Zustand der Gebäude geäußert.

6.2 Formelle Termine 2024

- **Mitgliederversammlungen**

Die Jahreshauptversammlung der LAWOGE fand am 17.06.2024 statt. Sie hat die folgenden Beschlüsse gefasst:

- Der Prüfungsbericht 2023 unseres Prüfungsverbandes PkmG wird festgestellt.
- Der Jahresabschluss der LAWOGE eG für das Geschäftsjahr 2024 wird festgestellt.
- Der Jahresüberschuss wird mit dem Verlustvortrag verrechnet.
- Vorstand und Aufsichtsrat werden entlastet.

- **Genossenschaftsprüfung**

Unser Prüfungsverband PkmG hat im August 2024 die Pflichtprüfung der LAWOGE nach Genossenschaftsgesetz durchgeführt. Turnusgemäß handelte es sich in diesem Fall um eine vereinfachte Prüfung. Die Prüfung war am 28. August 2024 abgeschlossen.

6.3 Tätigkeiten des Vorstands

Der Vorstand der LAWOGE war im Jahr 2024 hauptsächlich mit den nachstehend aufgeführten Tätigkeiten befasst. Alle Vorstandstätigkeiten erfolgten ehrenamtlich.

Wirtschaftliche Strategie, Planung und Steuerung

Im Wirtschaftsausschuss (WiA) der LAWOGE laufen weiterhin 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 LAWOGE waren jederzeit gegeben.
→ siehe Abschnitt 6.5

Außer den bereits genannten Wasserschänden an verschiedenen Gebäudeteilen, war die Erneuerung der Schließanlage eine Angelegenheit, die im Vorstand beraten wurde. Im Grundsatz gab es im Geschäftsjahr 2024 in wirtschaftlicher Hinsicht keine besonderen Vorkommnisse; es waren auch keine weitreichenderen Entscheidungen zu treffen.

Weitere konzeptionelle Arbeiten

Die Mitglieder des Vorstandes haben aktiv an fast allen inhaltlichen Schwerpunkten des Jahres 2024 mitgearbeitet. Mitglieder des Vorstands sind zudem in vielen wichtigen Gremien und Arbeitsgruppen des Wohnprojekts vertreten. Wir verweisen auf die entsprechenden Passagen in diesem Bericht.

Ein Thema im Vorstand war die Umverteilung der Arbeit angesichts der Ende 2024 ablaufenden Amtszeit unseres langjährigen Vorstandsmitgliedes Manfred Eberle. Eine Neuverteilung der Aufgabenbereiche wurde vorbereitet und einzelne Tätigkeiten bereits durch andere Vorstandsmitglieder übernommen.

Mitgliedschaft und Mitwirkung in Gremien und Verbänden

Manfred Eberle war als Vorstand der LAWOGE eG 2024 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

Diese Tätigkeiten führt er auch nach Ende seiner Amtszeit weiter, wofür ihm unser besonderer Dank gilt.

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 LAWOGE-internen Zahlen, Daten, Fakten und Vorgängen. Die gemeinsame Arbeit fand überwiegend im informellen Rahmen statt. Beschlüsse der beiden Organe wurden fast ausnahmslos im Rahmen gemeinsamer Sitzungen gefasst.

Mitgliederversammlung

Der Arbeitsstil der LAWOGE 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 Mitglieder-versammlung beschränken sich auf Entscheidungen und Belange, die nach Gesetz und

Satzung in die Zuständigkeit dieses Organs fallen. Im Jahr 2024 gab es für die Mitgliederversammlung nur die routinemäßigen Tagesordnungspunkte der Jahreshauptversammlung abzuarbeiten.

Verwaltung

Die Abläufe der LAWOGE-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: Büro-Team, Mitgliederverwaltung, Wirtschaftsausschuss, Nebenkosten-Team, IT-Team.

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 Vorstandsmitglieder aktiv in diesen kontinuierlich tätigen Gruppen mit: AG Gemeinschaftskultur, AG Neu, Büro-Team, TuG (Technik+Gebäude), Wirtschaftsausschuss (WiA).

6.5 Wirtschaftliche Lage der LAWOGE eG

Auch das 16. volle Geschäftsjahr der LAWOGE verlief in wirtschaftlicher Hinsicht wieder zu unserer Zufriedenheit:

- **Jahresergebnis:** Die Gewinn- und Verlustrechnung des Geschäftsjahres 2024 weist einen Jahresüberschuss von gut 12 T€ aus. Das Ergebnis liegt somit etwas höher als laut Wirtschaftsplan erwartet.

- **Geschäftsguthaben:** Im Laufe des Jahres 2024 ergaben sich keine Änderungen bei den Geschäftsanteilen der Mitglieder. Das gesamte Geschäftsguthaben der LAWOGE zum Ende 2024 beträgt insgesamt 2.262.000 €. Das laut Satzung und Beschlüssen erforderliche Geschäftsguthaben der Genossenschaft ist erreicht.

- **Mietausfall:** Im Geschäftsjahr 2024 hatte die LAWOGE weder Leerstände noch Mietausfälle zu verzeichnen.

- **Zahlungsausfälle:** Es gab im Jahr 2024 keinerlei Zahlungsausfälle; alle Mitglieder der LAWOGE leisteten stets zuverlässig und pünktlich ihre Zahlungen an die Genossenschaft.

- **Instandhaltung:** Für die Instandhaltung von Gebäude, Außenanlagen und technischer Ausstattung waren im Wirtschaftsplan 27 T€ eingeplant. Die tatsächlichen Aufwendungen betrugen im Jahr 2024 knapp 41 T€. Dies ist in der Hauptsache unserer Entscheidung geschuldet, den elektronischen Teil unserer Schließanlage für den stolzen Betrag von fast 20 T€ komplett erneuern – und erweitern – zu lassen.

-

Bilanz 2024

Die Bilanzsumme beträgt 7.626.701,97 €. Die folgende Tabelle zeigt die bedeutendsten Positionen der Bilanz in vereinfachter Darstellung (Alle Angaben sind auf ganze Tausend-Euro-Beträge gerundet; fehlerhaft erscheinende Summen beruhen auf Rundungsfehlern.)

Aktiva		Passiva	
Anlagevermögen: Grundstück	7.540 T€	Eigenkapital: eingezahlte Geschäftsanteile	2.262 T€
Anlagevermögen: technische Anlagen	85 T€	Eigenkapital: Rücklage (Eintrittsgelder)	70 T€
Anlagevermögen: andere Anlagen	12 T€	Eigenkapital: Verlustvortrag	- 77 T€
Umlaufvermögen: Bankguthaben usw.	80 T€	Jahresüberschuss (aus GuV-Rechnung)	12 T€
Rechnungsabgrenzungs-posten	0 T€	Eigenkapital: Summe	2.267 T€
		Rückstellungen	7 T€
		Verbindlichkeiten: Bank	2.343 T€
		Verbindlichkeiten: Mitglieder	2.980 T€
		Verbindlichkeiten: Lieferanten und sonstige	12 T€
		Rechnungsabgrenzungsposten	17 T€
gesamt:	**7.627 T€**	**gesamt:**	**7.627 T€**

Eigenkapital

Laut Satzung beträgt das Mindestkapital der Genossenschaft 20 % des bilanzierten Anlage-vermögens, somit ca. 1.509 T€. Das tatsächlich bilanzierte Eigenkapital von ca. 2.267 T€ entspricht 30,0 % des Anlagevermögens. Das erforderliche Mindestkapital ist also erreicht.

Ergebnis

- Grundstücksaufwendungen/Hausbewirtschaftung, betriebliche Aufwendungen und Abschreibungen beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 204 T€. Dazu kamen Zinsen für die aufgenommenen Darlehen in Höhe von 40 T€.
- Dem gegenüber standen Erträge – hauptsächlich aus der Hausbewirtschaftung bzw. Grundstückserträge – in Höhe von 266 T€.
- Das Ergebnis vor Steuern beträgt 22 T€.
- Nach Steuern weist die Gewinn- und Verlustrechnung einen Jahresüberschuss von 12.321,79 € aus.

Gesamteinschätzung und Risiken

- **Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geordnet:**
  - Ihren Zahlungsverpflichtungen ist die Genossenschaft im Jahr 2024 stets termingerecht nachgekommen.
  - Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben.
  - Das Ergebnis aus der Gewinn- und Verlustrechnung liegt im Rahmen der Erwartungen.
- **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 LAWOGE in nächster Zeit mit schwerwiegenderen Mängeln und entsprechenden Kosten rechnen muss.
  - Im Übrigen sind derzeit keine speziellen Risiken erkennbar, die die finanziellen oder wirtschaftlichen Verhältnisse der LAWOGE in nennenswertem Ausmaß beeinträchtigen könnten.

6.6 Gesetzliche Pflichtprüfung gemäß § 53 GenG

Im August 2024 fand die gesetzliche Pflichtprüfung der LAWOGE gemäß Genossenschaftsgesetz statt. Die Prüfung durch den PkmG (Prüfungsverband der kleinen und mittelständischen Genossenschaften e.V.) erfolgte dieses Jahr wieder in vereinfachter Form.

Die Prüfung verlief für die LAWOGE erneut sehr erfreulich. Der Prüfungsverband hat in der Prüfungsbescheinigung vom 28. August 2024 bestätigt, dass die Prüfung der LAWOGE eG zu keinen Einschränkungen geführt hat.

7 Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresüberschuss des Geschäftsjahres 2024 in Höhe von 12.321,79 € mit dem Verlustvortrag zu verrechnen und den verbleibenden Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

8 Anlagen zum Geschäftsbericht

- Jahresabschluss 2024 der LAWOGE eG
- Stellungnahme des Aufsichtsrates zum Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2024