

Geschäftsbericht 2008

Die LAWOGE eG

LAWOGE eG – Landauer Wohnungsbau Gemeinschaft

eingetragene Genossenschaft, GnR Landau 30002

www.lawoge.de

Sitz: 76829 Landau

Postanschrift: c/o Gisela Wissing, Trifelsstraße 25, 76831 Ilbesheim

Organe

Vorstand

- Gisela Wissing
- Manfred Eberle

Aufsichtsrat

- Dr. Werner Thorwart (Vorsitzender)
- Sigrid Geschke (stv. Vorsitzende)
- Udo Brunner (Schriftführer)

Mitgliedschaften

Die LAWOGE eG ist Mitglied folgender Verbände:

- 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

Unternehmensdaten auf einen Blick

	14.03.2008	31.12.2008
Zahl der Mitglieder	18	19
Gezeichnete Anteile	90	6887
davon Pflichtanteile	90	95
Geschäftsguthaben	9.000 €	688.700 €
Bilanzsumme	9.000 €	587.316 €
Haftungskapital	9.000 €	688.700 €

Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2008

Ziele, Aktivitäten und Ergebnisse der LAWOGÉ im Jahr 2008

Die LAWOGÉ wurde mit dem Ziel gegründet, eine rechtliche und wirtschaftliche Basis für gemeinschaftliche Bau- und Wohnprojekte zu schaffen. Um die Wertvorstellungen und Ideale von gemeinschaftlich denkenden und agierenden Gruppen von Menschen in konkretes wirtschaftliches Handeln umzusetzen, ist die Genossenschaft eine besonders geeignete Rechtsform. Der Genossenschaftsgedanke steht für demokratische und solidarische Grundideen sowie für Sicherheit und langfristige Stabilität der wirtschaftlichen Verhältnisse.

Innerhalb des Landes Rheinland-Pfalz hat die LAWOGÉ Modellcharakter; sie ist eine der ganz wenigen Neugründungen von Wohnungsbaugenossenschaften der letzten Jahrzehnte – und wohl die erste und einzige Genossenschaft im Land, die sich ausdrücklich im Bereich der gemeinschaftlichen Wohnformen engagiert. Die LAWOGÉ steht im Kontakt mit der Planungsgemeinschaft Generationenhof Landau GbR, die den Neubau eines ersten gemeinschaftlichen Wohnprojekts in Landau plant.

Meilensteine 2008:

- 14.03.08 Gründungsversammlung der Genossenschaft LAWOGÉ i.G.
- 18.07.08 notarielle Beurkundung der Genossenschafts-Eintragung
- 30.07.08 Eintragung der Genossenschaft LAWOGÉ eG im Handelsregister beim Amtsgericht Landau unter GnR 30002
- 01.08.08 notarielle Beurkundung des Grundstückskaufs

Inhaltliche Schwerpunkte

Das Jahr 2008 war geprägt von zwei Schwerpunkten der LAWOGÉ-Aktivitäten:

- Genossenschaftsgründung und Eintragung der LAWOGÉ ins Handelsregister
- Kauf eines ersten Grundstücks in der Landauer Innenstadt

Die Gründung und Register-Eintragung der Genossenschaft war für die ehrenamtlichen Aktivisten aus den Reihen der Gründungsmitglieder ein durchaus beachtlicher Kraftakt. Dank deren Engagement und der Unterstützung durch die Genossenschaftsverbände PkmG und ZdK sowie durch die Planungsgemeinschaft Generationenhof Landau GbR und deren Berater konnten wir diesen Kraftakt jedoch in einem überschaubaren Zeitraum und mit einem sehr zufriedenstellenden Ergebnis bewältigen. Das Prüfungsgutachten des PkmG vom 21. Juli 2008 attestierte uns dann auch korrektes Gründungshandeln und geordnete wirtschaftliche Verhältnisse.

Parallel dazu bereiteten wir den Kauf eines Grundstücks vor. Die Verhandlungen mit der Stadt Landau mündeten in den Kauf eines ca. 1700 m² großen Grundstücks an der Haardtstraße, am nördlichen Rand der Landauer Innenstadt. Die Vereinbarungen mit der Stadt Landau enthalten eine Option über den Erwerb eines benachbarten Grundstücks mit weiteren ca. 1500 m².

Tätigkeiten des Vorstands

Der Vorstand der LAWOGÉ war im Jahr 2008 hauptsächlich mit folgenden Tätigkeiten befasst:

- Genossenschaftsgründung und -eintragung vorbereiten und durchführen:
 - Satzung (incl. Satzungsänderung), Geschäftsordnung, Wirtschaftsplan und weitere Gründungsunterlagen mit allen Beteiligten abstimmen
 - die erforderlichen formalen und rechtlichen Schritte einleiten und durchführen
- Grundstück an der Haardtstraße kaufen:
 - Verhandlungen mit der Stadt Landau und mit weiteren Beteiligten führen
 - die erforderlichen formalen und rechtlichen Schritte einleiten und durchführen
- Vorgehensweisen beim Bauvorhaben Generationenhof Landau mit der Planungsgemeinschaft Generationenhof Landau GbR abstimmen:
 - Künftige Bedeutung und Rolle der LAWOGÉ im/für das Projekt klären.
 - Aufgabenverteilung zwischen Planungsgemeinschaft und Genossenschaft absprechen
 - die Genossenschaft vorbereiten für die künftige Trägerschaft eines Wohnprojekts (Finanzierungsmodelle entwickeln, Kreditzusagen von Banken beschaffen)

- erste Werkverträge mit Bauunternehmen abschließen
(Im Dezember 2008 hat der Vorstand die Gewerke Rohbau, Weiße Wanne und Aufzug für den Generationenhof Landau beauftragt.)
- Die LAWOGÉ nach außen vertreten:
 - Kontakte zu Verwaltung, Politik, Organisationen und Verbänden aufbauen und pflegen
 - Den Genossenschaftsgedanken und die Idee des Gemeinschaftlichen Wohnens in der Öffentlichkeit vertreten
(Die Vorstandsmitglieder waren in verschiedenen einschlägigen Gremien und Verbänden aktiv – u.a. als Mitglieder des Delegiertenrats der „Landesarbeitsgemeinschaft Gemeinschaftliches Wohnen Rheinland-Pfalz“ – und nahmen regelmäßig an Fachtagungen und ähnlichen Veranstaltungen teil.)
 - Internet-Auftritt erstellen
(Der Vorstand hat die Domain „lawoge.de“ gekauft und mit ersten provisorischen Inhalten versehen.)
- Die Genossenschaft im Innern steuern, koordinieren und verwalten:
 - korrekte Unterlagen nach Gesetz und Satzung (Verträge, Protokolle usw.) erstellen, pflegen und bereit halten
 - Geschäftskonten einrichten und verwalten; Zahlungen abwickeln und Zahlungseingänge prüfen
 - Mitglieder verwalten (Beitritte, Beteiligungen, Vollmachten usw.)
 - das LAWOGÉ-e-Mail-System und die Online-Dokumentenablage der Genossenschaft einrichten und pflegen

Alle Vorstandstätigkeiten erfolgten ehrenamtlich und ohne Bezahlung.

Zusammenarbeit mit den Organen der Genossenschaft

Mitgliederversammlung (MV)

Der Arbeitsstil der LAWOGÉ war von Anfang an geprägt von einer starken Einbeziehung aller Mitglieder. Auf die Gründungsversammlung folgten fünf weitere Mitgliederversammlungen, auf denen die wichtigsten ersten Schritte der jungen Genossenschaft im großen Kreis besprochen und beschlossen wurden. Dadurch haben wir erreicht, dass alle Mitglieder an den Entscheidungsfindungen mitwirken konnten und dass die Maßnahmen des Vorstands von breiter Zustimmung getragen wurden. Beispielhaft seien hier einige der wichtigsten MV-Themen und Beschlüsse genannt:

- 31. März Gründungsunterlagen verabschiedet
- 21. April Eintrittsgeld beschlossen
- 26. Mai Grundstückskauf beschlossen und Beteiligungs-Richtlinie erlassen
- 30. Juni Wirtschaftsplan für das Bauvorhaben Generationenhof Landau abgestimmt
- 14. Juli Empfehlungen des Gründungsgutachtens des PkmG in Satzungsänderungen umgesetzt

Aufsichtsrat

Mit dem Aufsichtsrat gab es eine enge und vertrauensvolle Zusammenarbeit. Der Aufsichtsrat war über alle wichtigen Aktivitäten des Vorstands informiert; Vertreter des Aufsichtsrats waren an den maßgeblichen Überlegungen, Planungen und Diskussionen des Vorstands beteiligt.

Die gemeinsame Arbeit hatte überwiegend vorbereitenden Charakter und fand hauptsächlich im Rahmen informeller Treffen statt; ordentliche Sitzungen mit Protokoll usw. waren nicht erforderlich, da alle folgenreichen Entscheidungen der LAWOGÉ konsequent im Rahmen von Mitgliederversammlungen getroffen wurden.

Wirtschaftliche Lage

Zahlreiche Mitglieder der LAWOGÉ haben sich in einer relativ frühen Phase mit weiteren Geschäftsanteilen an der Genossenschaft beteiligt. Bereits im August 2008 verfügte die Genossenschaft über ein Bankguthaben in sechsstelliger Höhe und bis zum Jahresende waren Geschäftsanteile im Wert von ca. 370.000 Euro eingezahlt.

Als einzige nennenswerte Geschäftstätigkeit hatte die LAWOGÉ für das Jahr 2008 einen Grundstückskauf geplant. Dieser wurde dann auch getätigt; die fällige erste Rate konnte problemlos aus Eigenmitteln bezahlt werden.

Das erste Geschäftsjahr der LAWOGÉ war ein Rumpfgeschäftsjahr vom 14. März 2008 (Gründungsversammlung) bis zum 31. Dezember 2008. Der Jahresabschluss 2008 (siehe Anlage) stellt sich dann auch sehr überschaubar dar.

Bilanz

Die Bilanzsumme beträgt 587.316,33 €. Die folgende Tabelle zeigt die bedeutendsten Positionen der Bilanz in vereinfachter Darstellung (alle Angaben in Tausend-Euro, jeweils gerundet auf 5.000 €):

Aktiva		Passiva	
Anlagevermögen: Grundstück	325 T€	Eigenkapital: eingezahlte Geschäftsanteile	370 T€
Anlagevermögen: Anlagen im Bau	25 T€	Eigenkapital: Rücklage (Eintrittsgelder)	15 T€
Umlaufvermögen: Bankguthaben	235 T€	Jahresfehlbetrag (Verlust aus GuV-Rechnung)	- 5 T€
		Verbindlichkeiten (zwei offene Grundstücksraten):	205 T€
	585 T€		585 T€

Ergebnis

Abschreibungen und betriebliche Aufwendungen beliefen sich im abgelaufenen Geschäftsjahr auf 5632.- €. Da die LAWOGÉ außer Zinserträgen keine Einnahmen zu verzeichnen hatte, weist die Gewinn- und Verlustrechnung einen Jahresfehlbetrag von 4861,37 € aus. Dieser Betrag liegt deutlich unter der Planzahl des Wirtschaftsplans.

Gesamteinschätzung und Risiken

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geordnet. Ihren Zahlungsverpflichtungen ist die Genossenschaft im Jahr 2008 stets termingerecht nachgekommen – abgesehen von einer einzigen, versehentlich verspätet erfolgten Zahlung. Die Zahlungsbereitschaft war jederzeit gegeben. Derzeit sind keine Risiken erkennbar, die die finanziellen oder wirtschaftlichen Verhältnisse der LAWOGÉ in nennenswertem Ausmaß beeinträchtigen könnten.

Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2009 sieht der Vorstand besonders die folgenden Aufgaben und Ziele im Zentrum der LAWOGÉ-Aktivitäten:

- Weitere Mitglieder gewinnen, die konkret an der Realisierung gemeinschaftlicher Wohnprojekte mitwirken wollen.
- Die Zusammenarbeit mit der Planungsgemeinschaft Generationenhof Landau GbR intensivieren und die GbR dabei unterstützen, das Wohnprojekt Generationenhof zu realisieren.
- Das angrenzende Grundstück kaufen, um dem Projekt Generationenhof die Chance zu eröffnen, seine gesamte Vision Wirklichkeit werden zu lassen:
 - Ein großes Gemeinschafts-Wohnprojekt in Landau realisieren,
 - für ca. 60 Personen, vielfältig nach außen und innen wirkend,
 - ökologische und gesellschaftlich-soziale Kriterien beachtend
 - und mit angemessener wirtschaftlicher Potenz und Stabilität.

Vorschlag zur Ergebnisverwendung

Der Vorstand schlägt vor, den Jahresfehlbetrag von 4861,37 € auf neue Rechnung vorzutragen.

Bericht des Aufsichtsrats für das Geschäftsjahr 2008

Der Aufsichtsrat hat sich anhand mündlicher und schriftlicher Berichte des Vorstandes über den Geschäftsverlauf, die Lage und Entwicklung in der Genossenschaft informiert. Schwerpunkte im Berichtsjahr waren die Gründung der Genossenschaft, der Ankauf des Grundstückes und die gemeinsamen Abstimmungen mit der Planungsgemeinschaft Generationenhof Landau GbR zum Bauvorhaben Generationenhof Landau.

Ausführliche Beratungen über den Jahresabschluss zum 31.12.2008 haben im Aufsichtsrat, sowie gemeinsam mit Vorstand und dem Steuerberatungsbüro stattgefunden.

Der Aufsichtsrat billigt nach Prüfung der Unterlagen

- die Bilanz zum 31.12.2008 mit einer Bilanzsumme in Höhe von 587.316,33 €,
- die Gewinn- und Verlustrechnung mit einem Jahresfehlbetrag in Höhe von 4.681,37 €,
- sowie den Geschäftsbericht des Vorstandes.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Mitgliederversammlung den vorliegenden Jahresabschluss, einschließlich des Geschäftsberichtes des Vorstandes festzustellen und den Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

Der Aufsichtsrat beantragt bei der Mitgliederversammlung den Vorstand für das Geschäftsjahr 2008 zu entlasten.

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand für seine geleistete Arbeit und sein großes Engagement und den Mitgliedern für das entgegengebrachte Vertrauen.

Anlage

Jahresabschluss 2008 der LAWOGE eG