



Wohnen in Gemeinschaft

Jahresbericht 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Vorbemerkungen.....	3
2.	Die Oikos eG	3
2.1.	Organe:	3
2.2.	Lagebericht	3
2.2.1.	Ziele.....	3
2.2.2.	Personelle Entwicklung der Oikos eG:.....	4
2.2.3.	Projektfortschritt	4
2.3.	Geschäftsbericht.....	5
3.	Innere Organisation:.....	6
3.1.	AK Bauen:.....	6
3.2.	AK Haustechnik:	7
3.3.	AK Außenanlagen:	8
3.4.	AK Öffentlichkeitsarbeit:.....	8
3.5.	AK Mobilität:.....	9
3.6.	AK Interne Kommunikation + GK Selbstverständnis:.....	9
3.7.	AK Vertragswesen.....	10
3.8.	Persönliche Berichte	11
4.	Berichte der Gremien	13
4.1.	Bericht des Vorstands.....	13
4.2.	Bericht des Aufsichtsrates	15
5.	Mitgliedschaften	16
6.	Bilanz / Finanzen.....	17
7.	Ausschau auf 2022.....	18

1. Vorbemerkungen

Der Jahresbericht ist ein gemeinschaftliches Werk von Oikos-Mitgliedern. Jeweils zu Beginn des Jahres laden wir alle Genossinnen und Genossen ein, Beiträge zu diesem Bericht beizusteuern – sei es in ihrer Rolle als Mitglied einer Gruppe (AK, Team, Gremium usw.) oder in Form eines persönlichen Statements.

Die Beiträge sind entsprechend gekennzeichnet: Am Ende eines Beitrags sind jeweils die Autoren bzw. Autorinnen genannt.

Layout und Redaktion: Alida C. Ganter.

2. Die Oikos eG

Sie wurde am 21.07.2019 gegründet und ist seit 05.03.202 eine eingetragene Genossenschaft mit der GnR Mannheim 700098

Website: www.oikos-geno.de

Sitz: 68167 Mannheim

Anschrift: Melanchthonweg 8, 68167 Mannheim

2.1. Organe:

Aufsichtsrat:

Lutz Crackau (Vorsitzender)

Barbara Negrelli (stellv. Vorsitzende)

Elke Thomann

Vorstand:

Valentina Ingmanns, Alida C. Ganter, Edda Crackau-Spehlbrink, Werner Mechler, Karin Stein

2.2. Lagebericht

2.2.1. Ziele

Ziel und Zweck des Oikos-Projekts ist die Implementierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts auf der Konversionsfläche Spinelli in Mannheim. Für 2021 sollten die Ziele des Vorjahres weiter konkretisiert werden. In erster Linie ist der Bau des Hauses zu nennen, der in 2021 begonnen hat. Damit ist eine weitere Ausdifferenzierung der projektinternen Organisation nötig geworden.

Ebenso zentral ist die Gewinnung weiterer Genossen und Genossinnen, die unsere Gemeinschaft vervollständigen wollen.

Als Wohnprojekt wird Oikos Teil eines neuen Wohnquartiers. Dafür wurden Kontakte und Netzwerkbildung mit Nachbarinvestoren und Trägern anderer quartiersbezogenen Planungsaktivitäten geknüpft.

Die andauernde Anpassung des Finanzkonzeptes bildet einen weiteren Schwerpunkt.

(Ina Schäfers)

2.2.2. Personelle Entwicklung der Oikos eG:

Nachdem die Oikos eG im Juli 2019 von wenigen Begeisterten gegründet wurde, ist ihre Mitgliederzahl bis Ende 2021 auf 28 angewachsen. Dazu kommen 14 Kinder / Jugendliche im Familienkontext. Damit sind von unseren 21 Wohnungen 20 fest vergeben.

Eine Familie wird leider unsere Gruppe verlassen, da sie ihren Lebensmittelpunkt in eine andere Stadt verlegen wird. Somit stehen zum Jahresende wieder zwei Wohnungen zur Disposition. Es sind ausreichend viele Interessierte vorhanden.

Die innere Entwicklung der Gemeinschaft macht gute Fortschritte. Trotz pandemiebedingter Einschränkungen konnten wir ein Gemeinschaftswochenende mit fast allen Mitgliedern im Naturfreundehaus in Elmstein durchführen, bei denen sich „Großfamilienfeeling“ entwickelte. Auch gab es immer wieder Möglichkeiten, in Kleingruppen verschiedener Zusammensetzung zu gemeinsamen Aktivitäten zusammen zu kommen.

Rückmeldungen verschiedener interessierter Außenstehender betonen immer wieder den Gemeinschaftsgeist, der ihnen im Kontakt mit Oikos entgegenweht.

(Ina Schäfers)

2.2.3. Projektfortschritt

In 2021 gab es einige Meilensteine im Oikosprojekt.

Am 13.04. unterschrieben wir endlich den Kaufvertrag für das Grundstück. Im Vorfeld hatte es zähe Verhandlungen mit der MWSP gegeben, bis endlich die Details für die Vertragsparteien akzeptabel waren.

Die Baustelle ist in Arbeit. Im Frühsommer tat sich was auf der Baustelle, nachdem wir so lange unseren Bauplatz nur als Stück Brache gesehen hatten. Das Ausheben der Baugrube signalisierte: Jetzt geht's los! Und dann nahm das Ganze Fahrt auf. Bis Jahresende stand der halbe Rohbau. So zog es viele von uns sonntags auf die Baustelle,



um den Fortschritt mit eigenen Augen zu sehen. Einige konnten schon ihre Wohnungen besichtigen. Unsere Architekten boten auch offizielle Baustellenbegehungen an, diese waren gut besucht und endeten auch mal mit einem fröhlichen, gemeinsamen Pizzaessen beim Italiener.

Schon früh im Jahr beauftragten wir eine Firma mit dem Bau unserer Modulbäder. Diese wurden (und werden) in Bayern gefertigt und komplett und gut verpackt auf die Baustelle geliefert. Dort wurden sie direkt korrekt positioniert und brauchen später nur noch ans Leitungssystem angedockt zu werden.

Unser Energiekonzept wurde entwickelt und festgezurr. Wir werden den Energiestandard KfW40+ erreichen mit der Kombination Photovoltaik – Pelletheizung – Wärmepumpe. Das erfüllt unsere ökologischen Ansprüche und erlaubt uns geringe Nebenkosten.

Kostensteigerungen im Baugewerbe betreffen auch uns. Durch kluge Finanzplanung sowie frühzeitige, umsichtige Auftragsvergabe konnten diese in einem zu bewältigenden Ausmaß gehalten werden.

Die Planungen für das Herz des Hauses, den Gemeinschaftsraum, werden immer detaillierter. Es wurde mit den Planungen der Gemeinschaftsküche begonnen, Lichtkonzepte entworfen, Einrichtungsmöglichkeiten durchdacht. Ganz praktisch, zum Anfassen, konnten wir ca. 50 gebrauchte Stühle bekommen und diese in einer gemeinschaftlichen Aktion aufarbeiten.



Der Baufortschritt löst auch für die privaten Wohnungen einen Gestaltungsdrang aus. Küchen wurden entworfen und auch schon gekauft, die Idee einer Möbeltauschbörse geboren und sharing-fähige Dinge benannt.

(Ina Schäfers)

2.3. Geschäftsbericht

Die wichtigsten Abweichungen gegenüber der Planung für 2021 sind folgende:

- Alle Bankendarlehen konnten zu guten Konditionen abgeschlossen werden.



- Die beauftragte Bank hat die Zwischenfinanzierung desjenigen Eigenkapitalanteils, der erst zum Einzug eingebracht werden kann (z. B. Verkauf von Eigentumswohnungen bzw. Häusern) zu akzeptablen Konditionen (Zinsen, Sondertilgung, etc.) mit einbezogen. Darüber hinaus verbleibt der Genossenschaft die Möglichkeit, zum Zeitpunkt der vollständigen Ablösung des KfW-Darlehens am 30.06.2025 weiteres Eigenkapital einzubringen.

- Die Gestehungskosten haben sich nach einer Aktualisierung der Kostenschätzung unserer Architekten am 22.12.2022 und unserer Einschätzung der verbleibenden notwendigen Reserve von 8,4 M€ um 0,2 M€ auf 8,6 M€ erhöht. Im Wesentlichen resultierte die Kostensteigerung aus der durch Covid-19 bedingten massiven Erhöhung der Rohstoffpreise insbesondere für Holz, Metalle und Beton.
- Das Ziel, bis Ende 2021 alle Wohnungen durch Genossen zu belegen konnte nicht ganz erreicht werden. An den beiden noch freien zwei Wohnungen besteht jedoch von mehreren Parteien Interesse, sodass die Gesamtfinanzierung nicht gefährdet ist.
- Der Grundstückskaufvertrag wurde am 13.04.2021 unterschrieben.
- Da der Grundbucheintrag jedoch immer noch nicht erfolgt ist, sind bis auf die Grunderwerbssteuer noch keine nennenswerten Kosten für den Grundstückskauf angefallen.
- Bis Ende 2021 sind keinerlei Zahlungen für die Bankkredite erfolgt: Alle entstandenen Kosten konnten mit dem eingebrachten Eigenkapital abgedeckt werden und Bereitstellungszinsen fallen erst ab Ende Juni 2022 an.



Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die Finanzierung nach wie vor auf einer soliden Basis steht.

(Werner Mechler)

3. Innere Organisation:

In Pandemiezeiten mit weniger persönlichen Kontakten fällt der Organisationsform große Bedeutung zu. Unsere internen online-Treffen

haben sich bewährt, ebenso die online-Cloud als interne Informations- und Ablageplattform. Die Arbeitskreise sind je nach aktueller Anforderung mehr oder weniger aktiv. Im Folgenden werden Kurzberichte der verschiedenen AKs festgehalten:

(Ina Schäfers)

3.1. AK Bauen:

Im Jahr 2021 konnte mit den Bauarbeiten begonnen werden.

Vor Baubeginn waren unsere Fertigbäder durch die Firma Tjiko schon gefertigt. Im Mai fuhren einige Genossinnen und Genossen nach Rosenheim, um die Bäder - noch in der Bearbeitung- zu besichtigen.

Im **Juni** wurde mit den Erdbauarbeiten und dem Aushub begonnen.

Es folgte **Ende Juni** ein Wechsel in der Bauleitung vor Ort. Herr Stutz vom Ingenieurbüro Stutz wurde von den Architekten der Planwerkstatt hierzu beauftragt.

Anfang Juli erfolgte die Kranstellung und anschließend die Erstellung des Fundamentes/Bodenplatte im Untergeschoss durch die Fa. Gebr. Stephan.

Im **Juli** fanden die Betonarbeiten im UG statt.

Am 25. **September** wurde die Betondecke über dem UG betoniert und die weiteren Rohbauarbeiten konnten Ende September und im Oktober im EG fortgesetzt werden.

Die Firma Elsässer begann am 18. **Oktober** mit der Montage der Holzwände im EG.

Ebenso im **Oktober** wurden die ersten Fertig-Bäder für das EG von der Firma Tjiko aus Rosenheim geliefert. Im **November** dann die Bäder für das 1.OG.

Am 13. **November** gab es eine Baustellenbegehung mit den Architekten und allen interessierten Mitgliedern.



3.2. AK Haustechnik:

Der AK Haustechnik befasste sich in 2021 mit der genaueren Ausarbeitung der Technik basierend auf die vorangegangene Konzeptarbeit.

Hierzu wurden gemeinsam mit der Baugruppe die Elektroausstattung moderiert, bis die finalen Pläne zur weiteren Umsetzung freigegeben wurden. In Zusammenarbeit mit den Fachplanern SHK und Elektro wurde die technische Ausstattung so weit abgestimmt, dass aussagekräftige Leistungsverzeichnisse zur Ausschreibung erstellt werden konnten.

Die Vergabe des SHK Gewerkes konnte kurz vor Weihnachten noch abgeschlossen werden.

(Johannes Soldan)

3.3. AK Außenanlagen:

Die Außenanlage umfasst zwei Bereiche. Die Gemeinschaftsfläche, die wir uns mit unseren späteren Nachbarn teilen sowie die Oikos-eigene Fläche rund um unser Haus.

Der AK Außenanlagen war im letzten Jahr maßgeblich an der Planung beider Bereiche beteiligt und immer wieder ihre Ideen dem Plenum vorgestellt.



Der AK Außenanlagen hat sich in den letzten Monaten in enger Abstimmung mit unserem Planungsbüro BHM und unseren Architekten mit verschiedenen Themenblöcken beschäftigt und Entscheidungen im Rahmen der genossenschaftlichen Entscheidungsfindung herbeigeführt.

Exemplarisch sei hier die Begrünung der Fassade und des Daches, die Baumauswahl, die Beleuchtung, die Planung des früher E-Parkplatzes und der Einhausungen zu nennen.

(Christina Holzmann und Bernd Öhlenschläger)

3.4. AK Öffentlichkeitsarbeit:

Im Laufe des Jahres waren noch zwei kleinere Wohnungen frei und der AK Öffentlichkeitsarbeit beschloss, weiter regelmäßige Informationsabende zu veranstalten. Möglichst bis Jahresende sollten diese Wohnungen vergeben sein, da der Bau nach Unterzeichnung des Kaufvertrags im April begonnen hatte.

So fanden 8 Infoabende und zum Kennenlernen der InteressentInnen 5 Treffen statt, teils auf Spaziergängen oder in den warmen Monaten mit einem Picknick in der Nähe des Bauplatzes. Zum Jahresende war eine der kleinen Wohnungen an eine Interessentin vergeben. Leider auch eine Familienwohnung wieder frei wegen beruflichen Wechsels ins Ausland.

Für den Auftritt bei Infoabenden, auf unserer Homepage und anderen Medien erhielten wir regelmäßig sehr positive Rückmeldungen, Interessierte kamen immer zu den Infoabenden.

Der AK traf sich mehrmals um über den Abstimmungsmodus der Aufnahme als Freund/in zu diskutieren, sich über die Interessierten auszutauschen, Veranstaltungen zu planen und die Kontaktaufnahme zu den Interessierten zu verteilen.

Besondere Veranstaltungen waren: Feier des Kaufvertrags im April, das Spinellifest und Teilnahme am Freiraum-Lab im September, ein erstes Investorentreffen, das Oikoswochenende in Elmstein und eine Baustellenbegehung mit den Architekten im November.

(Claudia Paschmann)

3.5. AK Mobilität:

Aufgaben für diesen AK sind:

- 1) Planung der Fahrradabstellanlagen im und am Haus
- 2) Entwurf eines internen car-sharing Modells
- 3) Umgang mit der Quartiersgarage
- 4) Beschäftigung mit dem vorgegebenen Mobilitätskonzept

Zu 1): Für unseren Fahrradkeller gilt es, geeignete Abstell- und Ordnungsmöglichkeiten zu finden. Wir begannen mit der Informationssammlung über verschiedene Abstellsysteme. Die im Projekt vorhandenen Lastenräder müssen ebenerdig untergebracht werden, dafür sehen wir die südliche Einhausung vor. Auch hier diskutierten wir verschiedene Sicherungssysteme und die konkrete Ausgestaltung der Einhausung. Dabei kooperierten wir eng mit dem AK Außenanlagen.

Zu 2): Das Thema wird in 2022 angegangen.

Zu 3): Bei einem gegebenen Stellplatzschlüssel von 0,8 muss die Oikos eG 17 Stellplätze kaufen. Es zeichnet sich ab, dass wir deutlich weniger brauchen. Der Umgang mit den überzähligen Stellplätzen ist noch offen, zumal es bis Ende 2021 noch keine Informationen zum Investor der Quartiersgarage gab.

Zu 4): MWSP und MVV stellten das geplante Mobilitätskonzept für Spinelli vor. Darin werden für das geplant autoarme Quartier diverse sharing-Fahrzeuge angeboten. Wir setzten uns kritisch mit dem Konzept auseinander und versuchten, Verbesserungsvorschläge einzubringen. Ebenso gaben wir Hinweise zur Optimierung der Straßenplanung und -gestaltung.

(Ina Schäfers)

3.6. AK Interne Kommunikation + GK Selbstverständnis:

Im Jahr 2021 hat sich der Gesprächskreis Selbstverständnis gegründet, um Themen des Zusammenlebens, die in den wöchentlichen internen Treffen keinen Platz finden oder zu kurz kommen, reflektieren und diskutieren zu können. Das kann sowohl als Möglichkeit dienen, neuere Genossen und Genossinnen in lockerer Atmosphäre kennen zu lernen, aber auch um konkrete Konflikte oder generell schwierige Themen (wie bspw. Bedingungen für einen Ausschluss von Genossinnen/Genossen) zu diskutieren.

Der AK Selbstverständnis tagte in der zweiten Jahreshälfte regelmäßig und wurde gerne von den Mitgliedern genutzt.

Ein wichtiges Thema war zu Beginn die Frage, wie mit Konflikten unter Mitgliedern umgegangen werden soll. Wir sind uns einig, dass es ein festgelegtes Verfahren für den Ausschluss von Mitgliedern geben muss, das für alle transparent und durch die Satzung geregelt ist. Gleichzeitig wollen wir in der Gruppe Strukturen etablieren, die es ermöglichen, aufkeimende Konflikte möglichst frühzeitig zu erkennen und nach Möglichkeit zu schlichten. Dabei setzen wir auf die Sensibilisierung für Konflikte und auf Fortbildungen (z. B. durch regelmäßige Workshops zu Macht und Dominanz, Supervision, informelle Hierarchien reflektieren, „Mitteilungskasten“ im zukünftigen Gemeinschaftsraum, Vertrauenspersonen, Gewaltfreie Kommunikation usw.).

Weitere Themen, die im AK Selbstverständnis diskutiert wurden, waren die Frage, welche Entscheidungsfindungsmethode für uns die richtige ist und in welchen Fällen (z. B. Mehrheitsprinzip, Vetorecht, 2/3-Mehrheit, systemisches Konsensieren, etc.) sowie die Vorbereitung des Gemeinschaftswochenendes Anfang November, bei dem das gemeinsame Kennenlernen und Erleben im Vordergrund stehen sollten.

(Mirka Brüggemann)

3.7. AK Vertragswesen

Mitglieder: Günter Ingmanns, Lutz Crackau, Karin Stein

Was im Jahr 2020 langsam begann, nahm in 2021 an Fahrt auf. Viele Verträge, bzw. Angebote, mussten zum Teil auch von unserer Rechtsanwaltskanzlei geprüft und ggf. der Firma zur Änderung wieder vorgelegt werden, wenn sie nicht schon im Vorfeld und im Gespräch mit unseren Architekten geklärt werden konnten.

Manchmal lief die Zeit davon, denn schnellstens sollte auch unterschrieben werden, damit die Firmen im Zeitplan der Baustelle beginnen konnten.

Hier eine Aufstellung wichtiger und/oder größerer Vertragsumfänge.

Datum	Betrag	Firma	Vertragsgrundlage
01.02.2021	150 T€	BHM	Außenanlage anteilig
15.03.2021	609 T€	Tjiko - BayWa	Badmodule
13.04.2021	845 T€	MWSP	Kaufvertrag Grundstück
29.04.2021	50 T€	Litterer	Gerüstbau
05.05.2021	66 T€	Brechtel BHG	Baugrubensicherung
07.05.2021	1.213 T€	Gebr. Stephan (P&W) GmbH & Co.KG	Rohbau
11.05.2021	1.150 T€	Elsässer	Holzbau
20.05.2021	103 T€	Bembé	Eiche Parkett
14.06.2021	mtl.	MVV	Baustrom, Bauwasser
14.07.2021	182 T€	Holl	Dachdichtung, Begrünung, Klempner
15.09.2021	140 T€	Betz	Lüftungsanlage
22.10.2021	474 T€	Elztal	Fenster Türen

Wir konnten alles wohlwollend für alle Beteiligten abklären. Selbst die allgemeinen Verteuerungen und Materiallieferengpässe, die Corona bedingt das Jahr 2021 prägten, haben uns zum Teil zwar auch betroffen, aber letztendlich nicht aus der Bahn geworfen. Das eine oder andere Mal konnte mit den Architekten und den Firmen eine Einsparungsänderung am Bau bewirkt werden.

Wir sind vollumfänglich im Bauzeitenplan geblieben, was sich bis ins folgende Jahr durchzieht und unser Richtfest am 10.03.2022 ermöglicht.

(Karin Stein, Günter Ingmanns)

3.8. Persönliche Berichte

Gemeinschaftswochenende 2021 im Naturfreundehaus Elmstein 05.-07.11.2021

Im November 2021 bot die Coronasituation ein Zeitfenster für ein Gemeinschaftswochenende der Oikos Genossenschaft. In unserer Genossenschaft ist die Gemeinschaftsbildung ein zentraler Aspekt. Wir sind uns weiterhin bewusst, dass eine funktionierende Gemeinschaft nicht von allein entsteht und eine vorhandene nicht bestehen bleibt, sondern kontinuierlich und bewusst daran zu arbeiten ist.

Wir waren recht stolz und freuten uns, dass wirklich alle aktuellen Mitglieder dabei Unterkunft das Naturfreundehaus im gefunden. Die Verpflegung war ebenfalls von steuerten einige von uns so manche Kuchen bei. Das Wetter war herbstlich und unsere sonnige Laune schmälerte dies



bis auf eine Familie waren. Wir hatten als pfälzischen Elmstein dort und zudem und andere Leckereien abwechslungsreich; keineswegs.



Tagsüber gelang eine erfolgreiche Mischung von Arbeitsphasen und Freizeiteinheiten, da sich im Vorfeld Genossinnen und Genossen für die Planung und Organisation des Wochenendes gefunden hatten. Zunächst lernten wir uns vor allem in Gruppenarbeiten besser kennen und stärkten auch durch kleine Spiele die Gemeinschaftsbildung. Zusätzlich ging es um unsere Vorstellungen, Bedürfnisse und konkreten Wünsche an Einrichtung und Aktivitäten in



unserem zukünftigen Haus. Außerdem sammelten wir unsere Fähig- und Fertigkeiten für die anstehenden Arbeiten in Eigenleistung und bekamen so auch einen guten Überblick über unsere Kompetenzen.

Das Zwischenmenschliche kam nicht zu kurz: die gemeinsamen Mahlzeiten, Waldspaziergänge, Sport und Spiel sowie das Beisammensein mit tollen Getränken festigten untereinander, wir die Kinder entwickelten auch ihre zeitlich parallel begleiteten Spielzeiten.



abendliche gemütliche Gesprächen, Gesängen und unsere Beziehungen lernten uns besser kennen und erste Freundschaften und hatten zu den Arbeitsphasen

Kaum hatte es begonnen, da war es auch schon wieder vorbei. Wir waren alle etwas überrascht, wie schnell das Wochenende vergangen war. Noch während des Gemeinschaftswochenendes wurde uns klar, dass wir uns bereits auf ein weiteres Gemeinschaftswochenende freuen und vereinbarten noch vor Ort einen Termin im Sommer 2022.

(Cornelia Bodenmüller)

Das Oikos-Gemeinschaftswochenende hat auch mich zu einem Beitrag inspiriert.



Es sollte weniger ein Arbeits-, als vielmehr ein Kennenlernwochenende werden, da viele Genossinnen und Genossen sich coronabedingt über Wochen und Monate kaum direkt begegnet waren und es nur wenige Anlässe für ein lockeres Zusammensein gegeben hatte, in dem auch die vielen Kinder ihren Platz hätten finden können.

Da wir mit Vollverpflegung gebucht hatten, stand schnell fest, dass die Zeit nach dem Abendessen für Spiele, Gespräche und Gesang zur Verfügung stehen sollte.

Spannend waren die gemeinsamen Arbeitsphasen am Samstag- und am Sonntagvormittag. Hier fanden sich alle im Gemeinschaftsraum des Naturfreundehauses ein und waren unter Anleitung aufgerufen, sich mit Fragen zu Oikos (Wie lange bin ich schon bei Oikos dabei? Wie motiviert bin ich, bei diesem Gemeinschaftswochenende mitzuwirken?) zu befassen. Neben einfachen Positionierungsspielen im Raum, gab es auch die Gelegenheit, sich in zufällig zusammengestellten Gruppen intensiver mit Fragen wie „Wie stelle ich mir unsere Gemeinschaft vor?“, „Wann merkst du, dass du Teil einer Gruppe bist?“ auseinanderzusetzen. Die Kinder bekamen als Gruppe ebenfalls eine passende gemeinsame Aufgabe.



Im World-Café wurde es danach noch mal konkreter. Hier diskutierten wir wieder in frei zusammengestellten Gruppen Fragen wie: „Wie organisieren wir die Nutzung der Gemeinschaftsräume?“ „Wie gehen wir damit um, wenn jemand gemeinschaftlich genutztes Privateigentum zerstört?“ intensiver und notierten die Antworten. Die anschließende Vorstellung und

Diskussion in der Gesamtgruppe gab allen Anwesenden noch mal einen guten Überblick über ein mögliches gemeinsames Verständnis für die Gruppe und wurde als sehr fruchtbar empfunden.

Besonders spannend waren zudem die Ergebnisse der Aufgabe, die die Kinder bearbeitet haben:

„Malt, was ihr euch bzgl. des Oikos-Hauses wünscht!“ Einige Ideen der Kinder wurden gerne von allen aufgenommen und sollen umgesetzt werden (z. B. Tischkicker). Moderiert wurden diese Ergebnisse von unserem ältesten Kind Jesper.



Der Samstagnachmittag wurde mit einem vielfältigen Angebot im Freien erlebt: Es gab eine kleine Olympiade mit sportlichen Aufgaben für Jung und Alt, eine Wandergruppe, Lagerfeuer, Glühwein und leckeren Kuchen. Trotz der spätherbstlichen Temperaturen blieben alle lange draußen und nutzten die Zeit zum Reden und Lachen.



Außerdem wurde am Sonntagmorgen die Frage besprochen, wie der Keller genutzt werden soll. Es gab auch eine Auflistung dessen, was die Genossinnen und Genossen bei Einzug für die Gemeinschaft bereitstellen wollen,

weil sie es bspw. in ihrer dann kleineren Wohnung nicht mehr brauchen bzw. unterbringen können.

Zusammenfassend war das Gemeinschaftswochenende eine von allen als sehr erholsam und anregend empfundene Veranstaltung, die mindestens einmal jährlich wiederholt werden sollte. Bis auf eine Familie konnten alle zu diesem Zeitpunkt feststehenden Oikos-Mitglieder an dem Wochenende teilnehmen, was für einen guten Zusammenhalt in der Gruppe spricht!



(Mirka Brüggemann)

4. Berichte der Gremien

4.1. Bericht des Vorstands

Bericht des Vorstandes 2021

Der Vorstand besteht aus fünf Genossen, Valentina Ingmanns, Alida C. Ganter, Werner Mechler, Karin Stein und Edda Crackau-Spehlbrink. Der Personalstand war ohne Änderungen. Im Berichtszeitraum 2021 wurden 31 Vorstandssitzungen im online-Webmeeting durchgeführt.



In 10 Sitzungen wurden Beschlüsse gefasst, die im Beschluss-Buch auf unserer Online-Plattform NextCloud hinterlegt sind; die Protokolle der Vorstandssitzungen sind ebenfalls auf NextCloud zu finden. Alle wichtigen Informationen sind für die Mitglieder transparent und einsehbar.

Der Vorstand wurde in wichtigen Entscheidungen durch verschiedene Fachleute unterstützt (Finanzberater Herr Schuberth, Steuerberater Herr Clarenbach, Rechtsanwälte Herr Sauer und Herr Höfle).

Im Berichtszeitraum wurde das Finanzkonzept in Zusammenarbeit mit dem Finanzberater, dem Steuerberater und dem Finanzamt Mannheim, grundlegend überarbeitet. Das neue Finanzkonzept beinhaltet im Gegensatz zum früheren Konzept der sog. Baukostenbeteiligung keinen Tilgungsausgleich und keine Abschreibung mehr. Das Prinzip der Baukostenbeteiligung wurde verworfen. Ein Pflichtanteil von 35 % der jeweiligen Wohnungskosten, der von allen Genossen zu zahlen ist, wurde festgelegt. Beträge über 35 % sind durch die Vergabe von qualifizierte Nachrangdarlehen möglich.

Das Konzept wurde von unserem Finanzberater am 24.02.2021 vorgestellt, von allen Mitgliedern bestätigt und ebenfalls auf NextCloud abgelegt. Der Vertragsentwurf für das qualifizierte Nachrangdarlehn wurde von Rechtsanwalt Herrn Sauer geprüft.

Für das Finanzkonzept war eine Satzungsänderung erforderlich (§12 Änderung des Finanzierungsmodells). Dazu gab es am 30.06.2021 eine außerordentliche Generalversammlung per Webmeeting. Die Satzungsänderung machte zudem eine notarielle Beglaubigung erforderlich (Notariat Seeler & Fellmeth).

Die Pflichtanteile und Nachrangdarlehn der Genossen wurden eingesammelt. Ein Betrag von 1,3 Mio. Eigenkapital wurde dem Konto von Oikos gutgeschrieben.

Das neue Finanzierungsmodell stellte die Grundlage für weitere Schritte und Entscheidungen dar. Nun war es möglich mit der Bankenanfrage für die Finanzierung des Hauskredites zu beginnen. Der Zeitdruck war groß, aber Herr Schubert war erfolgreich. Die Bankenanfrage ergab, dass die Finanzierung des Wohnprojektes über die ortsansässige VR Bank eG in Mannheim möglich ist. Von ca. 20 Bankenanfragen hatte die VR Bank eG das beste Angebot unterbreitet.

Für die Förderung des Hausbaus wurden vom Vorstand und von der Bank zwei Darlehn bei der Kreditanstalt für Wiederaufbau beantragt und genehmigt.

Am 13.04.2021 ist der Grundstückskauf notariell beurkundet worden. Der Vorstand wurde zur Vertragsunterzeichnung vom Rechtsanwalt Herrn Sauer begleitet.

Der Kaufpreis von 844.440, - € wurde Ende 2021 an die MWSP überwiesen.

Der Vorstand arbeitete sehr gut mit dem Architekturbüro Planwerkstatt (Ralf und Karin Vogel) zusammen. Es kam zu einem personellen Wechsel in der Bauleitung, was sich jedoch nicht nachteilig auswirkte. Die Rohbauarbeiten konnten Anfang Mai beginnen und im gesamten Berichtszeitraum gab es keine nennenswerten Bauverzögerungen. In regelmäßigen Abständen wurde der Bauzeitenplan von den Architekten mit den Bauherren besprochen.

Die Rechnungen wurden zeitnah von Vogels an unsere Kassenwartin übermittelt, sodass bei etlichen Gewerken ein Rabatt von 2 % Skonto möglich war. Sämtliche Baukostenrechnungen, die vom Architekturbüro geprüft wurden, konnte die Kassenwartin ohne vorherige Absprache mit dem Vorstand überweisen.

Der Vorstand hat mehrfach an sog. Bietergesprächen teilgenommen. Bei der Vergabe von den wichtigsten Gewerken war dies notwendig und hat uns auch immer wieder einen direkten Einblick in die Tätigkeiten der Architekten und der gesamten Bautätigkeit gegeben. Somit war der Vorstand eingebunden in die Entscheidungen z. B. über die Vergabe der Aufträge für den Rohbauer (Finanzierungsvolumen 133.789, - €) oder den Holzbauer (116.620, - €).

Die Architekten pflegen das Bautagebuch und den Bauzeitenplan. Eine Einsichtnahme war auch von Seiten der kreditgebenden Bank erforderlich.

Die Baukosten haben sich im Berichtszeitraum geringfügig von 5.000, - € auf 5.100, - € pro Quadratmeter erhöht.

Die Firma Tjiko aus Rosenheim wurde mit dem Bau unserer Modul Bäder und der, in den Bädern integrierten, Haustechnik beauftragt. Der Vertrag mit Tjiko und auch der Architektenvertrag wurde von Rechtsanwalt Herrn Höfle geprüft.

Vor Baubeginn wurde eine kampfmitteltechnische Untersuchung des Baufeldes in Auftrag gegeben, die glücklicherweise ohne Befund blieb.

Es wurden Versicherungen für die verschiedenen Etappen des Hausbaus abgeschlossen (Grundstücks- und Bauherrenhaftpflicht, etc.). Der Vorstand wurde dazu vom Versicherungsmakler Herrn Wonka aus Königstein beraten.

Oikos ist eine Mitgliedschaft bei Creditreform eingegangen. Es handelt sich dabei um ein Institut, die die Zahlungsfähigkeit von Firmen und Unternehmen prüft. So konnten wir zu jeder Zeit im Voraus erkennen, ob potenzielle Vertragspartner solvent sind oder nicht.

Der Vorstand unterzeichnete die Mobilitätsvereinbarung zwischen Oikos und Franklin Mobil.

Der Stellplatzschlüssel für unsere Autos in der Quartiersgarage liegt bei 0,8 pro Wohneinheit. Diese Vereinbarung war bereits im Kaufvertrag von der MWSP festgelegt worden.

Einige Vorstandsmitglieder haben an online-Webinaren teilgenommen, die vom ZdK angeboten wurden und sich somit in verschiedenen Bereichen fortgebildet (z. B. zum Thema „Generalversammlungen als Corona Ausgabe“).

Der Vorstand hat die Aufnahme von neuen Mitglieder bestätigt. Wir waren sehr froh, dass wir trotz der beschwerlichen Corona Zeit viele interessierte und nette Menschen aufnehmen konnten. Eine Familie hat ihren Austritt angekündigt, weil berufsbedingt ein Ortswechsel unumgänglich war.

(Edda Crackau-Spehlbrink)

4.2. Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2021 gehörten dem Aufsichtsrat an:

- Lutz Crackau (Vorsitzender)
- Barbara Negrelli
- Elke Thomann

Eine ordentliche Aufsichtsratssitzung fand am 30.11.2021 statt.

Da immer mindestens ein AR-Mitglied den wöchentlichen internen Treffen beiwohnt und die Mitglieder des Aufsichtsrats aktiv in den Arbeitsgruppen tätig sind, ist dieser stets über die Vorgänge innerhalb der Genossenschaft informiert. Als Aufsichtsratsmitglieder sind wir in den Arbeitsgruppen Finanzkreis, Öffentlichkeitsarbeit und neue Mitglieder, Bauen und Architektur sowie Vertragswesen vertreten. Damit kommen wir in Schlüsselbereichen der Planungstätigkeit neben der Mitwirkung auch unserer Kontrollfunktion unmittelbar nach. Intern tauschen wir uns als Aufsichtsratsmitglieder regelmäßig aus.

Die vom Steuerberater Clarenbach erstellte Bilanz wurde geprüft. Der Aufsichtsrat hat darin keine Unregelmäßigkeiten festgestellt. Die betrachteten Zusammenstellungen sind vollständig und schlüssig.

Über die aktuelle Kostenplanung der Architekten wurden wir vom Vorstand informiert. Die Kostensteigerung wurde transparent dargestellt und ist aufgrund der bekannten Preissteigerung bei Baustoffen nachvollziehbar. Die Höhe der Kostensteigerung beurteilt der Aufsichtsrat als vergleichsweise moderat.

Der aktuelle Bauzeitenplan ist gültig. Wir liegen in der Zeit.

Bei Einzahlungen der Geschäftsanteile, dem Abgleich mit der Mitgliederliste und der aktuellen Wohnungsliste fanden wir keine Beanstandungen.

Die Kasse und der aktuelle Kontostand wurden vom Aufsichtsrat kontrolliert, auch hier gab es keine Beanstandungen.

Wir danken dem Vorstand für die gewissenhaft durchgeführte Verwaltungstätigkeit. Dies erleichterte dem Aufsichtsrat, den Überblick zu behalten und seiner Kontrollpflicht nachzukommen.

Seit der Gründung der Oikos eG pflegt der Aufsichtsrat ein vertrauensvolles Verhältnis zum Vorstand, relevante Informationen wurden und werden umgehend ausgetauscht. Ein offener Meinungsaustausch und eine konstruktive gegenseitige Unterstützung zeichnen die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand der Oikos eG aus.

Insgesamt attestieren wir dem Vorstand eine engagierte Arbeit im Jahr 2021 und möchten hierfür unseren Dank aussprechen. Die professionelle Herangehensweise der Oikos eG an die anstehenden Aufgaben, die vom Vorstand vorgenommene umfangreiche Finanzplanung vermittelt den Mitgliedern die nötige Sicherheit in Finanzfragen und zeigt aktuelle Entwicklungen zeitnah an. Ebenso ist es uns wichtig zu betonen, dass die Darstellung der Oikos eG von Außenstehenden als sehr professionell und angenehm wahrgenommen wird.

Die Motivation und das Engagement der Mitglieder sind weiterhin sehr groß, auch dies ist zu einem großen Teil auf die vorbildliche Arbeit des Vorstands zurückzuführen.

Den Mitgliedern ist bekannt, dass der Aufsichtsrat von den Genossenschaftsmitgliedern gewählt wird und somit die Interessensvertretung der Mitglieder darstellt. Bei Problemen oder Auseinandersetzungen mit dem Vorstand kann sich jedes Mitglied an den Aufsichtsrat wenden. Dies kam im Jahr 2021 nicht vor. Wir führen dies zurück auf die konsensual ausgerichtete Entscheidungsfindung während der Sitzungen und auf den Zugang zu allen relevanten Informationen für alle Mitglieder.

Insgesamt können wir zum derzeitigen Stand sagen, dass das Projekt im Zeitplan liegt und gut läuft!

(Lutz Crackau)

5. Mitgliedschaften

- Prüfverband deutscher Konsum- und Dienstleistungsgenossenschaften e.V. (PdK)
- Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e.V. (ZdK)

6. Bilanz / Finanzen

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021, bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang wurde nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuchs (HGB), nach den ergänzenden Vorschriften des Gesetzes betreffend die Erwerbs- und Wirtschaftsgenossenschaften (GenG) sowie den Regelungen in der Satzung aufgestellt.

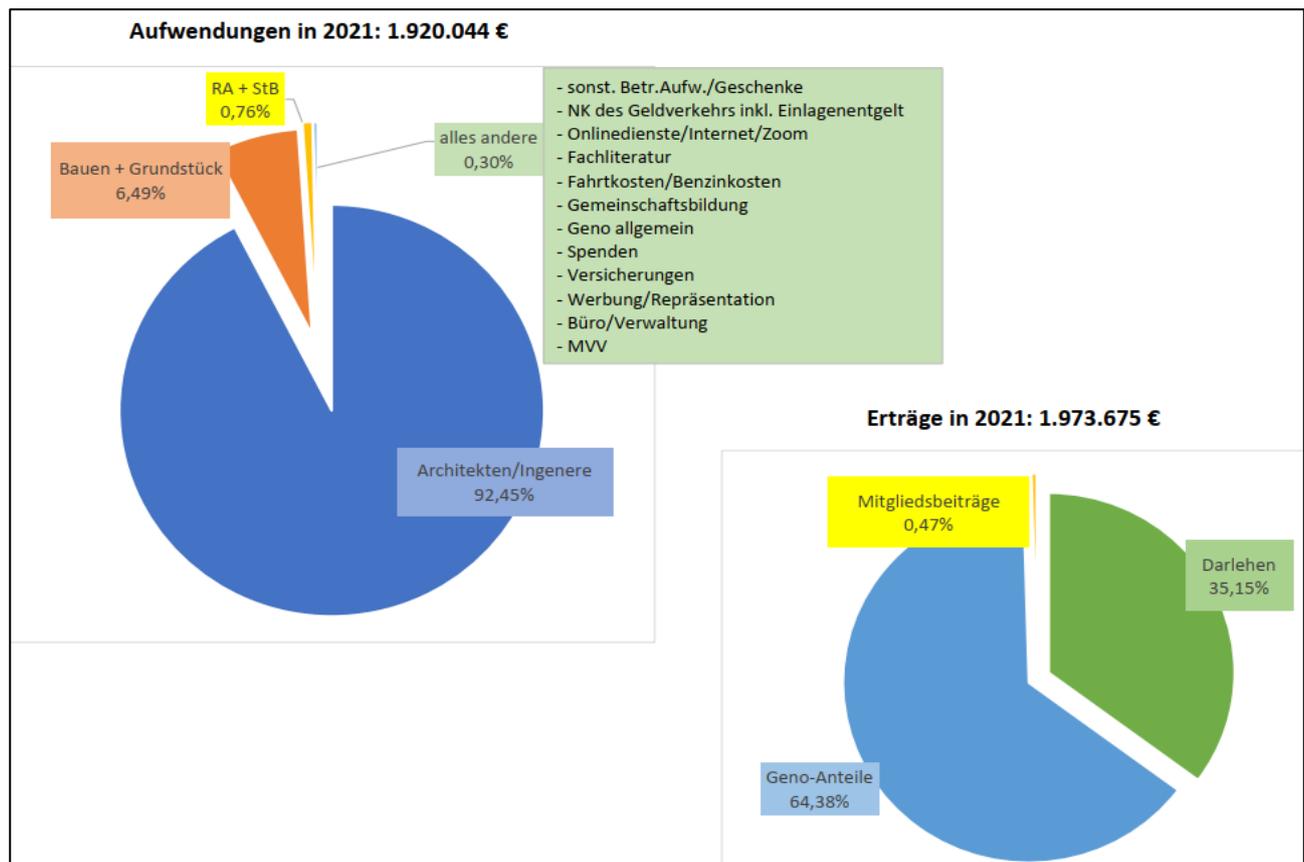
Entwicklung der Unternehmensdaten

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019
Anzahl der Genossen	29	24	10
gezeichnete Geschäftsanteile	6.335	1.260	175
Qualifizierte Nachrangdarlehen	511.250,00 €		
Geschäftsguthaben	1.942.500,00 €	358.750,00 €	16.000,00 €
Bilanzsumme	2.467.079,39 €	625.632,46 €	2.411,38

Im Jahr 2021 haben wir über 1,92 M€ bestehend aus wohnungsbezogenen Genossenschaftsanteilen und qualifizierten Nachrangdarlehen eingesammelt.

Davon haben wir gut 1,92 M€ ausgegeben, wobei der Hauptanteil auf die Kosten für den Bau unseres Hauses und für Ingenieure, Bauunternehmen und Architekten anfielen.

Übersicht Kapitalfluss



(Alida C. Ganter)

7. Ausschau auf 2022

Geschäftsbericht:

Folgende Eckpunkte bestimmen im Wesentlichen die Grundlage der Planung für 2022:

- Die ersten Rechnungen können noch über das verbliebene Eigenkapital beglichen werden, womit zum Jahresanfang weiterhin keine Zinsen anfallen.
- Der Kaufpreis für das Grundstück und die damit verbundenen Nebenkosten fallen im Lauf des Jahres 2022 an.
- Im April 2022 wird voraussichtlich ein Forward-Darlehen für die vollständige Ablösung des KfW-Darlehens am 30.06.2025 angefragt, um der Genossenschaft den derzeit günstigen Zinssatz zu sichern.
- Zum Ende des ersten Quartals ist die Genossenschaft vollständig, d. h. alle Wohnungen sind durch Genossen belegt und alle damit verbundenen Eigenkapitalanteile sind eingegangen.

Im Jahr 2022 entscheidet sich maßgeblich, ob das Bauprojekt im aktuell geplanten Zeit- und Kostenrahmen umgesetzt werden konnte. Die dabei erreichte Finanzierungsbasis (Gestehungskosten, verfügbares Eigenkapital, Bankendarlehen und Fördermittel) wird maßgeblich die laufenden Kosten für die nächsten neun Jahre bestimmen.

(Werner Mechler)

AK Bauen:

Wir sind mit dem Bau im Zeitplan. Bis März 2022 wird der Rohbau fertiggestellt sein und am 10.03.2022 wird das Richtfest stattfinden.

(Barbara Negrelli)

AK Außenanlagen:

BHM wird in Kürze in die Auswahlphase der Gewerke gehen und sich Angebote von z. B. Holzbauern einholen, die die Einhausungen planen und bauen werden.

Aktuell beschäftigt sich der AK mit dem Boden-Pflaster der Oikos-eigenen Fläche sowie dem Terrassen- und Stellplatzbelag.

Mit Unterstützung von BHM und unseren Architekten werden wir gemäß baulicher, ästhetischer und finanzieller Kriterien eine Vorauswahl treffen und diese im internen Treffen vorstellen und dort zur Abstimmung bringen.

Leider müssen wir auch hier mit Preissteigerungen rechnen. Ein Fokusthema des AKs wird daher sein, die Kosten genau im Auge zu behalten und im Falle einer Preissteigerung an anderer Stelle, wenn möglich, gegenzusteuern.

Außerdem steht die Auswahl der Fahrradparksysteme in der Einhausung auf der Agenda sowie ein Konzept für das Auffangen von Regenwasser.

(Christina Holzmann und Bernd Öhlenschläger)

Bericht des Aufsichtsrates:

Bei der nächsten Generalversammlung wird ein neuer Aufsichtsrat gewählt. Der Aufsichtsrat empfiehlt den Mitgliedern, sich über eine Neubesetzung Gedanken zu machen. Neue Ideen und Sichtweisen helfen, einer gewissen „Betriebsblindheit“ entgegenzuwirken. Ob sich für die Oikos eG ein Interessenskonflikt darstellt, da ein Vorstandsmitglied (Edda) und ein Aufsichtsratsmitglied (Lutz) miteinander verheiratet sind, sollte im Vorfeld der Wahl ebenso diskutiert werden.

Sollte die Gemeinschaft mit der Arbeit des Aufsichtsrats zufrieden sein, stellt sich dieser geschlossen einer Wiederwahl und würde eine weitere Wahlperiode zur Verfügung stehen.

GK Selbstverständnis:

Im Jahr 2022 möchten wir den Gesprächskreis Selbstverständnis aufrechterhalten, um auch zukünftig einen Ort für gemeinsame, offene Gespräche anbieten zu können und nicht zuletzt um die Gestaltung eines „Wir“, als grundlegende Basis für das Entstehen einer „Oikos-Gemeinschaft“, zu unterstützen.

(Mirka Brüggemann)

AK Öffentlichkeitsarbeit:

Wir freuen uns sehr, dass unsere Aufgabe, passende Interessenten für die freien Wohnungen zu bekommen, vollendet ist. Es wird vorerst keine Info-Abende für neue Interessenten geben. Aus diesem Anlass gönnen wir uns ein Eis im Café Adria 🍷

Wir werden weiterhin die Öffentlichkeitsarbeit für Oikos übernehmen. Als nächstes steht die Organisation des Spinelli Baustellenfests im April 2022 an.