



*Wohnen in Gemeinschaft*

## Jahresbericht 2022

Erstellt im Juni 2023

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Die Oikos eG</b> .....	<b>3</b>
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 .....	5
2.3	Geschäftsbericht .....	6
<b>3</b>	<b>Innere Organisation</b> .....	<b>6</b>
3.1	Arbeitskreise / Patenschaften .....	7
3.1.1	AK Bauen.....	7
3.1.2	AK Haustechnik .....	7
3.1.3	AK Außenanlagen.....	8
3.1.4	AK Öffentlichkeitsarbeit.....	8
3.1.5	AK Mobilität .....	9
3.1.6	GK-Selbstverständnis .....	10
3.1.7	AK Vertragswesen .....	10
<b>4</b>	<b>Berichte aus den Gremien</b> .....	<b>11</b>
4.1	Bericht des Vorstands .....	11
4.2	Bericht des Aufsichtsrates .....	12
<b>5</b>	<b>Mitgliedschaften</b> .....	<b>14</b>
<b>6</b>	<b>Bilanz / Finanzen</b> .....	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Vorausschau auf 2023</b> .....	<b>15</b>

## 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, Paten 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 05.03.2020 eine eingetragene Genossenschaft mit der GnR Mannheim 700098

Website: [www.oikos-geno.de](http://www.oikos-geno.de)

Sitz: 68309 Mannheim

Anschrift: Alice-Droller-Str. 5, 68309 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

Nach dem Ende der Bauzeit, und nachdem alle eingezogen und eingerichtet sein werden, möchten wir unseren Gemeinschaftsraum nicht nur intern zu Familien- und Geburtstagsfeiern der Genossen und Genossinnen mit deren Freunden nutzen. Vielmehr haben wir klare Vorstellungen, über unseren großen Raum mit anderen Menschen aus dem Quartier in Kontakt zu treten. Wir möchten gerne die Spinelli-Nachbarschaftsvernetzung aktiv mitgestalten und mit ausbauen helfen.



Es gibt verschiedene von der Stadt Mannheim angebotene Plattformen, über die sich einige aus unseren Reihen jeweils zuschalten und in unserem Plenum dann darüber berichten. Im Gespräch sind politische, wirtschaftliche und nachbarschaftliche Themen: Wo gibt es Bedürfnisse, wie können sie ins Gespräch gebracht und umgesetzt werden, vor allem alte Wohnviertel mit den neuen zu verbinden, mit zum Beispiel gemeinsam singen im Chor oder miteinander Brot backen am geplanten gemeinsamen Backhaus.

Immer mehr Bewohner des Spinelli Quartiers treten der Signal-Gruppe „Leben auf Spinelli“ bei und tauschen sich über bevorstehende Veranstaltungen, über Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten aus. Tausch und „zu verschenken“-Angebote werden als virtueller „Flohmarkt“ gerne genutzt, ebenso Angebote zur Hilfe bei Umzug, und Einrichten.

Unser besonderes Augenmerk gilt, in unseren Räumen Besucher von anderen gegründeten oder noch zu gründenden Genossenschaften zu empfangen und mit Rat und Tat deren Projekte zu unterstützen. Mehrere Anfragen zeigen uns deren Interesse, unser Angebot dankbar annehmen zu wollen.

Einige von uns beschäftigen sich damit, Förderungsangebote für gemeinschaftliches Wohnen auszukundschaften. Das Angebot zeigt, dass diese Art, Wohnraum zu schaffen immer mehr an Bedeutung erlangt. Wir sind mittendrin.

(Karin Stein)

### 2.2.2 Personelle Entwicklung der Oikos eG

In 2022 ist die Oikos-Gemeinschaft komplett geworden! Wir waren Ende des Jahres 30 Erwachsene und 15 Kinder (davon 2 (fast) erwachsene „Kinder“, sorry Ihr beiden!). Unser jüngstes Mitglied wurde im September geboren und wächst direkt in unsere Gemeinschaft herein.

Auch in 2022 konnten wir Anfang Juli ein Gemeinschaftswochenende realisieren, wir fuhren bewährter Weise wieder ins Naturfreundehaus in Elmstein. Neben gemeinsamen und Zusammenhalts fördernden Aktivitäten wie Grillen, Singen und Spielen beschäftigten wir uns inhaltlich mit Entscheidungstools (systemisches Konsensieren) und der zukünftigen Organisation in unserem Haus (Nutzung Gemeinschaftsraum, Umgang mit Sharing-Dingen, Gebäudepflege).



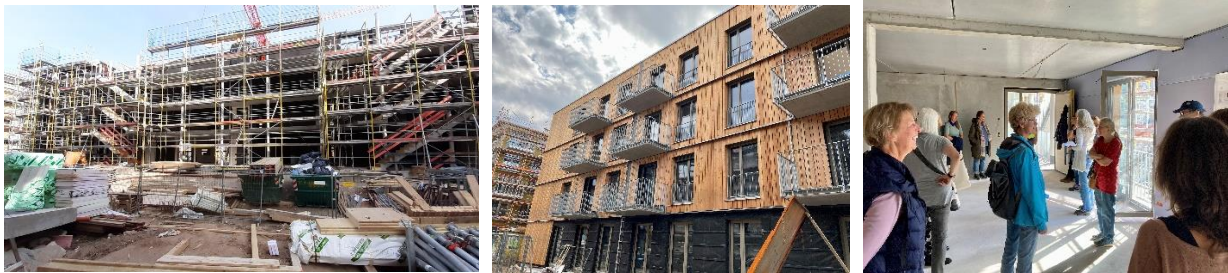


Wieder kamen wir hochmotiviert und mit frischer Energie versehen zurück.

(Ina Schäfers)

### 2.2.3 Projektfortschritt

2022 ist das Jahr, in dem unser Haus bezugsfertig wurde. Übers ganze Jahr pilgerten wir immer wieder auf die Baustelle und bewunderten jedes neue Detail. Es wuchs und wuchs und wuchs...



Aufgrund der Kostensteigerungen gründete sich der AK Eigenleistung, und wir nahmen einige Arbeiten in die eigenen Hände. Neben Kosteneinsparungen förderten diese Aktionen nicht nur unsere Fähigkeiten, sondern auch unser Gemeinschaftsgefühl. Dank unserer funktionierenden PV-Anlage konnte unser Estrich aus dieser Energiequelle getrocknet werden. Unsere Holzfassaden kamen nur zögerlich voran, die Symptome von Lieferkettenproblemen und Fachkräftemangel betrafen auch unser Haus. Doch wer braucht schon eine fertige Fassade zum Einzug? Im Dezember begann die Einzugsphase, die ersten Oikosianer konnten Weihnachten schon im neuen Haus feiern. Das Jahr endete dann mit der ersten gemeinsamen Party an Silvester im Gemeinschaftsraum! Das war ein riesiger Meilenstein, dass das Haus bewohnbar ist. Natürlich ist es noch nicht fertig, viele kleine und mittlere Kleinigkeiten sind noch zu tun. Die Außenanlagen waren Ende 2022 quasi noch nicht sichtbar begonnen, die Straßen noch nicht geteert. Der Innenhof war noch Baugrube und Baggerzone. Doch wir sind angekommen und um uns herum ist Großbaustelle. Für die Kids ein Riesenerlebnis, die Bagger vorm Fenster, für die Erwachsenen teilweise etwas nervenaufreibend. Doch bis zur BuGa im April soll ja alles fertig sein, wir sind geduldig....

(Ina Schäfers)

## 2.3 Geschäftsbericht

Die wichtigsten Abweichungen gegenüber der Planung für 2022 sind folgende:

Um einen gleichbleibenden Anteil der Kosten für den Kapitaldienst am monatlichen Nutzungsentgelt (ca. 80%) bis Ende November 2031 sicherzustellen, wurde zur Ablösung des



KfW-Darlehens am 30. Juni 2025 ein Forward-Darlehen abgeschlossen.

Damit konnte mittelfristig auch das derzeit noch günstige Zinsniveau gesichert werden. Einige Genossinnen und Genossen werden Mitte Juni 2025 noch weiteres Eigenkapital einbringen.

Der Darlehensbetrag für die Zwischenfinanzierung desjenigen Eigenkapitalanteils, der erst zum Einzug eingebracht werden kann (z. B. Verkauf von Eigentumswohnungen bzw. Häusern), konnte reduziert werden, womit sich eine Einsparung an Bereitstellungszinsen ergab.

Die Gestehungskosten hatten sich nach jeder quartalsweisen Aktualisierung der Kostenschätzung unserer Architekten und unserer Einschätzung der verbleibenden notwendigen Reserve von 8,6 M€ um 0,2 M€ auf 8,8 M€ erhöht. Im Wesentlichen resultierte die Kostensteigerung aus weiteren Erhöhungen der Rohstoffpreise sowie zeitlichen Verzügen bei einzelnen Gewerken.

Auf der Basis der zuvor genannten Punkte wurden Nutzungsverträge, Vereinbarungen über die Zahlung von wohnungsbezogenen Pflichtanteilen sowie Verträge für qualifizierte Nachrangdarlehen erstellt und auf Rechtssicherheit hin überprüft. Im Dezember 2022 wurden für alle Wohnungen die jeweils relevanten Verträge rechtsverbindlich unterschrieben.

Alle Wohnungen sind durch Genossinnen und Genossen belegt.

Der Grundbucheintrag erfolgte am 6. Mai 2022, womit auch der Kaufpreis fällig war.

Zahlungen für die Bankkredite erfolgten erst ab April 2022: Alle bis dahin entstandene Kosten konnten mit dem eingebrachten Eigenkapital abgedeckt werden. Bereitstellungszinsen fielen erst ab Ende Juni 2022 an.

Zusammenfassend bleibt erneut festzuhalten, dass die Finanzierung auf einer soliden Basis steht.

(Werner Mechler)

## 3 Innere Organisation

In 2022 nahmen die Einschränkungen durch die Pandemie nach und nach ab, so dass immer häufiger Präsenztreffen möglich gewesen wären. Allerdings haben sich die online-Treffen fortgesetzt, weil online die Teilnahme von mehr Genossen möglich waren. So konnten auch die jungen Eltern zumindest mit Unterbrechungen (Kinderbetreuung) regelmäßiger teilnehmen.

Weiterhin bewährte sich die online-Cloud als Informations- und Kommunikationstool.

Die Arbeitskreise trafen sich weiterhin je nach Aktualität, Berichte zu den AKs finden sich im Anschluss. Wir richteten außerdem Raum-Patenschaften ein, als mit fortschreitendem Bau Räumlichkeiten fertig wurden und der Ausgestaltung und Pflege bedurften.

(Ina Schäfers)

### 3.1 Arbeitskreise / Patenschaften

#### 3.1.1 AK Bauen

Am 10.03.2022 konnten wir unser Richtfest feiern. Der Rohbau war fertig. Nun kümmerte sich der AK Bauen schwerpunktmäßig um den Innenausbau.



Am 03.04.2022 gab es eine Baustellenbegehung mit den Architekten und der Bauleitung Herrn Stutz. Hier wurde u. a. die Betonkosmetik in den einzelnen Wohnungen besprochen und festgelegt.

Am 09.04.2022 feierten wir mit den anderen Investoren und Wohngruppen das Spinelli-Baustellen-Fest. Hier ergab sich die Möglichkeit für die Öffentlichkeit sich über den Stand der Quartiersentwicklung zu informieren.

Am 15.09. 2022 gab es für alle eine erneute Baustellenbegehung mit Planwerkstatt, wo u. a. auch der voraussichtliche offizielle Einzug (Ende Januar) bekannt gegeben wurde.

Ab Sommer 2022 wurde der AK Bauen abgelöst durch die wöchentlichen Baubesprechungen vor Ort mit Christina Bonrath (Planwerkstatt), Herrn Stutz, sowie von Oikos Valentina Ingmanns, Werner Mechler und den Vertretern der aktuell tätigen Gewerke.

(Barbara Negrelli)

#### 3.1.2 AK Haustechnik

Der AK Haustechnik befasste sich in 2022 nach der Vergabe der Aufträge mit der konkreten Umsetzung der definierten technischen Ausstattung.

Hierzu zählten insbesondere zahlreiche Abstimmungen vor Ort, um Schnittstellen zwischen den Gewerken oder kurzfristige Änderungen und Wünsche zu klären.

Weiterer Fokus lag auf der Abstimmung und Umsetzung von Provisorien für die Baubeheizung, da aufgrund von Bauverzögerung an Fassade und Außenanlage die regulären Heizungen nicht montiert werden konnten.

(Johannes Soldan)

### 3.1.3 AK Außenanlagen

Nach langer Planungsphase stehen wir nun kurz vor Fertigstellung der Außenanlage.

Für die Umsetzung haben wir uns in Abstimmung mit den anderen Bauherren und unserem Planungsbüro BHM für die Firma Grewe aus Ladenburg entschieden. Die Firma ist auf dem gesamten Gelände tätig, und wir konnten mit der Beauftragung Synergieeffekte erzielen.

Dennoch liegen die zunächst angesetzten Baukosten über den tatsächlichen Baukosten, wovon die Gruppe bereits informiert ist.

(Christina Holzmann)

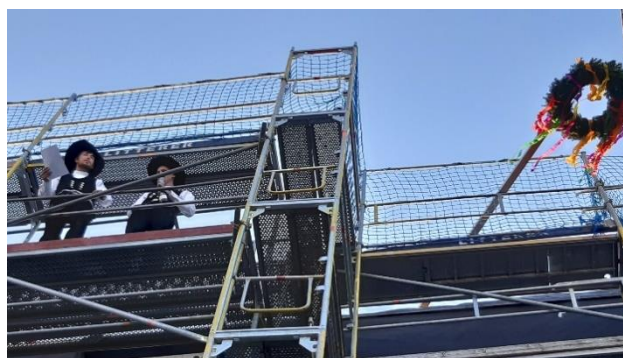
### 3.1.4 AK Öffentlichkeitsarbeit

Ein letzter Info-Abend im Januar beendete die auf die Suche nach weiteren Genossen und Mitbewohnern ausgerichtete Arbeit. Mit noch wenigen weiteren Auswahlgesprächen und Kennenlernspaziergängen war bald jede Wohnung belegt.

Es war traurig für uns alle, dass eine Familie wegen beruflicher Veränderungen, die mit einem Umzug ins Ausland verbunden waren, absprang. Auch dafür fanden sich einige interessierte Familien und wir konnten auswählen.

Von da an wendete sich die AK zu unterschiedlichen Veranstaltungen mit wechselnder Besetzung:

- Mitarbeit bei der Vesperkirche im Januar
- Vorbereitung und Durchführung unseres Richtfestes, das wir am 10. März als Höhepunkt der Planungs- und Bauphase mit einigen Gewerken, dem Architekturbüro und der Bauleitung, einigen Unterstützern und Gästen aus Familien- und Freundeskreisen feiern konnten.



- Das Spinelli-Baustellenfest im April, bei dem wir mit einem Kaffee Fahrrad präsent waren und Führungen in unserem Haus anboten.

Seit Juli besteht ein Nachbarschaftschor, der sich im Rahmen des FreiraumLab gegründet hat, geleitet von einer Kantorin aus einer Mannheimer Kirchengemeinde, die selbst an einem Wohnprojekt auf Spinelli interessiert war und so unserem Anliegen, schon ansässige Bewohner des Stadtteils mit Neuzuziehenden in Kontakt zu bringen, zuarbeitet.

Das FreiraumLab Spinelli, an dem Vereine, Kirchen und Interessierte teilgenommen haben, hat in Workshops Ideen erarbeitet, wie vorhandene und entstehende Räume und Aktionen die bisherigen und die neuen Stadtteilbewohner zusammenführen kann. Manche davon werden nach und nach umgesetzt.



Im Rückblick auf das Jahr ist festzustellen, dass Öffentlichkeitsarbeit weniger vom Arbeitskreis selbst, vielmehr in wechselnden Besetzungen bei Aktionen und Veranstaltungen im Umfeld gemacht wurde.

Für die Zukunft ist vorauszusehen, dass eine neue Definition der Aufgaben des AK zu finden ist. Es ist zu erwarten, dass nach erfolgtem Einzug mit Besuchergruppen zu rechnen ist, die sich über die Genese und den Bau unseres Hauses, sowie das sichtbare Ergebnis und unser Zusammenleben informieren wollen.

(Claudia Paschmann)

### 3.1.5 AK Mobilität

Aufgaben für diesen AK sind:

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

Zu 1): Für unseren Fahrradkeller haben wir Angebote zu verschiedenen Abstellsystemen eingeholt. Wir bevorzugten ein System, welches platz- und kraftsparend mit Hilfe von Gasdruckhebeln die Räder senkrecht geparkt hätte. Leider lagen die Angebote jenseits unseres Budgets, da aufgrund der allgemeinen Baukostensteigerungen kein Geld mehr zur Verfügung stand. Daher musste die Ausstattung des Kellers mit Fahrradbügel in die Zukunft verschoben werden. Die Fahrräder werden vorläufig ohne Abstellsystem im Keller geparkt.

Ein weiteres Hindernis war die Noch-Nutzung des Kellers als Lager für Baumaterialien und Pausenraum für die Arbeiter.

Die Einhausungen wurden in 2022 noch nicht gebaut, so dass auch hier die Planung nicht fortgeführt werden konnte.

Zu 2): Wir besorgten einen Mustervertrag für privates Carsharing und schätzten über eine NextCloud-Umfrage ab, wie viele Autos zur Verfügung stehen würden. Alles weitere wurde auf 2023 verschoben, wenn alle Wohnungen bezogen sind.

Zu 3): Der Bau der Quartiersgarage zog sich in die Länge. In 2022 ging es vor allem darum, wie viele unserer Stellplätze mit Wallboxen bzw. den Voraussetzungen für spätere Wallboxen ausgestattet werden sollen. Dazu gründete sich eine „outgesourcte“ Gruppe, die vertragliche und fachliche Kompetenz zu diesem Thema hat. Es fanden mehrere und langwierige Treffen mit der MVV als Träger der E-Mobilität statt.

Weiterhin wird die Idee verfolgt, von uns nicht benötigte Stellplätze an Stadtmobil oder privat zu vermieten. Konkretisierung erfolgt in 2023, wenn die Garage steht.

Zu 4): Die in 2022 eingebrachten Verbesserungsvorschläge zum Mobilitätskonzept und zur Straßenplanung wurden leider nicht umgesetzt, einzig unserer Forderung nach öffentlichen Fahrradbügeln wurde entsprochen. Es soll sieben öffentliche Radstellplätze geben, davon drei vor unserem Haus.

(Ina Schäfers)

### 3.1.6 GK-Selbstverständnis

Auch im Jahr 2022 war der GK-Selbstverständnis ein wichtiger Anlaufpunkt für Diskussionen jenseits des Plenumsalltags. So war das Thema „Wie treffen wir Entscheidungen?“ einigen ein Bedürfnis erläutert zu werden. Dabei wurde auch der Abstimmungsmodus des Konsensierens, durchaus kritisch, besprochen, sowie was eigentlich eine gute Moderation eines Treffens ausmacht.

Anderen war es ein Anliegen, die „Anfänge von Oikos“ der Gesamtgruppe darzustellen, um „Neue“ und „Alte“ näher zusammen zu bringen und das Entstehen von Oikos gemeinsam zu reflektieren.

Ferner stellte der sich abzeichnende, aber immer wieder verschobene Einzugsstermin, inklusive Umzugsstress, Planung usw. für viele eine persönliche Belastung dar, über die sich im GK ausgetauscht wird.

Schließlich ist auch die rasant zunehmende Teuerung durch Inflation u. ä. eine Belastungsprobe für die Genossen. Zweifel am richtigen Finanzmodell unserer Genossenschaft werden geäußert. Es besteht der Wunsch, dass der Gruppe mehr Finanzkompetenz vermittelt wird.

Der GK-Selbstverständnis wird sich im Jahr 2023 weiter mit den Themen „Transparenz und Kommunikation in der Gruppe“, „Kennenlernen der einzelnen Mitglieder“ und „Gestalten des Zusammenlebens“ beschäftigen.

(Mirka Brüggemann und Ansgar Lorenz)

### 3.1.7 AK Vertragswesen

#### **Was waren das für Nachrichten und Bilder in 2022!**

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine hat das Jahr 2022 geprägt. Queen Elisabeth II. stirbt. In Deutschland wird um Entlastungspakete gerungen. In China und Katar steigen zwei umstrittene Sportereignisse. Das war 2022.

#### **Unser Haus wurde bezugsfertig. Auch das war 2022.**

Der AK Vertragswesen hatte im Laufe des Jahres 2022 weniger große Verträge (all die kleineren lassen wir außen vor) zu prüfen gehabt, da alle abgeschlossenen Verträge schon abgearbeitet waren oder noch werden, wie z. B. der für das Parkhaus mit seinen Betriebs- und Wartungskosten. Da das Parkhaus zum Zeitpunkt der Einzüge nicht, wie vertraglich vereinbart, fertig wurde, hat uns die MWSP die Zukunftsbaufäche (Baufeld 2 für nach der Bundesgartenschau) als Interimsparkplätze zur Verfügung gestellt. Der Vertrag hierzu war schneller in unserem Briefkasten, als die Fläche benutzt werden konnte. Es gab keinen abgeschlossenen Zaun, keine ausgewiesenen Parkflächen je Mieter, geparkte Autos wurden eingeschlossen, da plötzlich wenige Mieter einen Schlüssel zum inzwischen angebrachten Schloss



hatten, viele hatten noch keinen. Zeitweise war der Platz eher ein See oder eine Schlammfläche.



Neue Ansiedler ließen nicht auf sich warten.

Aber, in die Zukunft geschaut, dachten wir, brauchte es nur noch den einen oder anderen Wartungsvertrag zu prüfen und abzuschließen, beispielsweise den für unseren Aufzug.

Als sich aber der PdK (Genossenschaftsverband) im September zur Prüfung bei uns gemeldet und u. a. "drei exemplarische Nutzungsverträge" gefordert hat, war die Gruppe Arbeitskreis Vertragswesen wieder voll im Einsatz. Noch war niemand eingezogen, wir hatten noch

nicht alle Kosten ermittelt, die als Nebenkosten in die Verträge mit einfließen sollten, und die Verteilerschlüssel waren bis dahin weder besprochen, geschweige denn beschlossen. Wir haben es zum festgelegten Termin geschafft.

- Hier ein Dank an alle, die mit uns an einem Strang gezogen haben -.

(Günter Ingmanns, Lutz Crackau, Karin Stein)

## 4 Berichte aus den Gremien

### 4.1 Bericht des Vorstands

Die personelle Zusammensetzung der Mitglieder des Vorstandes von Oikos eG hat sich im Berichtszeitraum nicht geändert. Die Mitglieder Valentina Ingmanns, Alida Ganter, Werner Mechler, Karin Stein und Edda Crackau-Spehlbrink haben die Tätigkeiten der Vorstandsarbeit auch in 2022 weiter ausgeübt. Die genannten Personen hatten sich für die Wiederwahl bereitgestellt und wurden im April 2022 erneut vom Aufsichtsrat im Amt des Vorstandes bestätigt.

Es wurden insgesamt 39 Vorstandssitzungen im online-Webmeeting abgehalten. Ferner wurden verschiedene Beschlüsse gefasst, die im Beschluss-Buch von Oikos eG auf unserem Datenspeicherungssystem NextCloud hinterlegt sind. Alle Protokolle der Vorstandssitzungen wurden von der Verwaltung ebenfalls bei NextCloud gespeichert, und waren so für alle Genossen und Genossinnen jederzeit nachzulesen.

Die Arbeit des Vorstandes wurde nach wie vor durch den Finanzberater, Herrn Schubert, den Steuerberater, Herrn Clarenbach, den Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e.V. (ZdK) und die Rechtsanwälte, Herren Sauer und Höfle, unterstützt.

Am 30.03.2022 wurde die 8. Generalversammlung der Oikos eG abgehalten. Die Rechenschaftsberichte für 2021 des Vorstandes und des Aufsichtsrates lagen rechtzeitig vor und konnten eingesehen werden. Die Genossen und Genossinnen haben die Berichte ohne Beanstandungen anerkannt. Die Bilanz für das Steuerjahr 2021 vom Steuerberater Clarenbach, die Kasse, die Kontostände und die Kostenplanung der Architekten waren vom Aufsichtsrat geprüft und ohne Beanstandungen akzeptiert worden. Der Aufsichtsrat konnte bestätigen, dass der Vorstand im Berichtszeitraum „eine gute Arbeit gemacht hatte“.

Der PdK hat Oikos eG aufgefordert alle Unterlagen einzureichen, damit die Geschäftsjahre 2019-2021 vom Dachverband für Genossenschaften geprüft werden können. Der Vorstand hat zusammen mit der Verwaltung diese umfangreiche Aufgabe erledigt.

Einige der wichtigsten Eckpunkte der Vorstandsarbeit soll zusammengefasst werden: Zum Beispiel...

- wurde der Kaufvertrag des Grundstücks im Frühjahr unterzeichnet.
- In enger Zusammenarbeit mit Herrn Schuberth konnte eine kreditgebende Bank (VR Bank Rhein-Neckar eG) gefunden werden.
- Das Finanzierungsmodell wurde umgestellt und neue Genossen aufgenommen, sodass alle Wohnungen vergeben werden konnten.
- Die zahlreichen Gespräche mit der VR Bank waren ergebnisorientiert und so konnte eine solide Finanzierungsbasis geschaffen werden. Neben den Verhandlungen über die Zins- und Tilgungssätze konnte auch ein günstiges Forward Darlehn abgeschlossen werden.
- Die Tätigkeiten auf der Baustelle waren bis zum Herbst innerhalb des vorgegebenen Bauzeitenplans. Die wöchentlichen Baubesprechungen mit unserem Bauleiter, Herrn Stutz, und den Handwerkern der verschiedenen Gewerke wurden regelmäßig von Herrn Mechler und/oder Frau Ingmanns begleitet.

Werner Mechler vom Vorstand übernimmt ab Juni 2022 die Funktion des Projektsteuerers für Oikos eG. Wir hatten uns aus Gründen der Kostenersparnis gegen die Beauftragung eines professionellen Projektsteuerers (Kostenfaktor ca. 100.000,- €) entschieden und sind mit der Entscheidung gut gefahren. Die ursprünglichen Baukosten von 8,37 Mio. haben sich im Laufe der Zeit auf ca. 8,7 Mio. erhöht.

Die Vorstandssitzungen konnten ab November 2022 von allen Genossen besucht werden, sodass sich jeder nach Bedarf über die Arbeit des Vorstandes direkt informieren kann.

Die monatlichen Mitgliedsbeiträge, die die GenossInnen bislang an Oikos eG gezahlt hatten, wurden zum 31.12.2022 eingestellt.

## 4.2 Bericht des Aufsichtsrates

Im Geschäftsjahr 2022 gehörten dem Aufsichtsrat an:

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

Eine ordentliche Aufsichtsratssitzung fand am 14.07.2022 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.

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

Der aktuelle Kontostand wurde 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 Meinungs- und Austausch 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 2022 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 2022 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.

Die Aufsichtsratsmitglieder Lutz Crackau und Elke Thomann haben ihren Rücktritt mit Wirkung zur nächsten Generalversammlung erklärt.

Daher werden bei der nächsten Generalversammlung Nachfolger für diese Aufsichtsratsmitglieder gewählt. Der Aufsichtsrat empfiehlt den Mitgliedern, sich über die anstehende Neubesetzung Gedanken zu machen. Für die Besetzung des Aufsichtsrats ist es von großer Wichtigkeit, dass nicht nur Gründungsmitglieder in diesem Kontrollgremium vertreten sind.

Insgesamt können wir zum derzeitigen Stand sagen, dass das Projekt im Wesentlichen 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 2022, 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 von unserem Steuerberater aufgestellt. Die folgenden Daten wurden der Bilanz 2022 entnommen.

### Entwicklung der Unternehmensdaten

	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2020
Anzahl der Genossen	30	29	24
gezeichnete Geschäftsanteile	450	6.335	1.260
Qualifizierte Nachrangdarlehen	97.250 €	511.250 €	
Geschäftsguthaben	3.147.750 €	1.942.500 €	358.750 €
Bilanzsumme	9.185.757,86 €	2.467.079,39 €	625.632,46 €

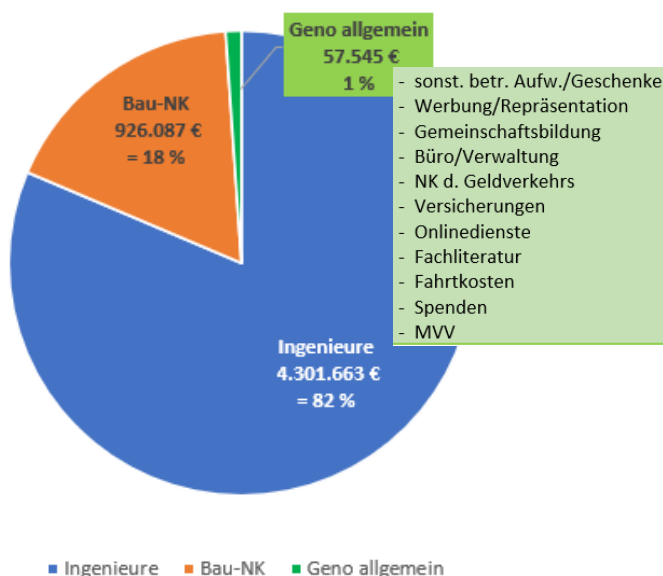
Im Jahr 2022 haben wir 209.750 € bestehend aus Mitgliedsbeiträgen, wohnungsbezogenen Genossenschaftsanteilen und qualifizierten Nachrangdarlehen eingesammelt.

Ausgegeben haben wir 5.285.295 €, wobei der Hauptanteil auf die Kosten für den Bau unseres Hauses und für Ingenieure, Bauunternehmen und Architekten anfielen. Gedeckt haben wir die Kosten durch Bank- und KfW-Darlehen.

Es ergab sich ein Verlust von 80.000 €.

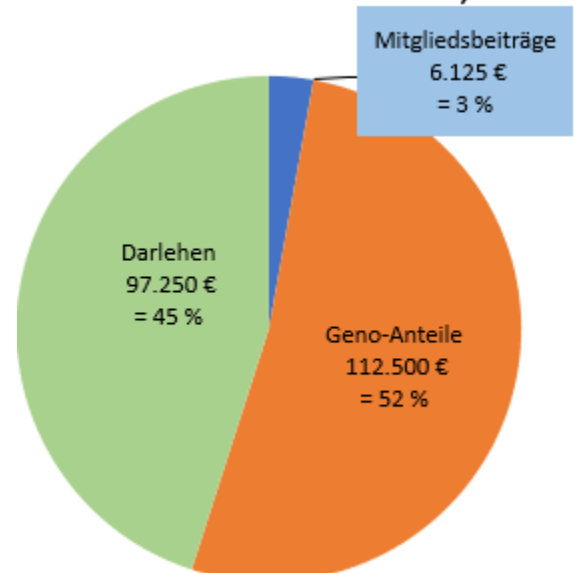
### Übersicht Kapitalfluss

**Ausgaben in 2022: 5.285.295 €**



(Alida C. Ganter)

**Einnahmen in 2022: 215.875,00 €**



## 7 Vorausschau auf 2023

### **Geschäftsbericht:**

Folgende Eckpunkte bestimmen im Wesentlichen die Grundlage der Planung für 2023:

- Die letzten Schlussrechnungen werden zum Ende des ersten Quartals erwartet.
- Die abgeschlossenen Verträge werden aufgrund folgender Punkte angepasst:
  - Mit der letzten Schlussrechnung bekannte tatsächlich angefallene Gestehungskosten.
  - Zusatzkosten auf Basis der im Jahr 2022 angefallenen Ist-Kosten anstelle der im Jahr 2021 zugrunde gelegten Schätzwerte.

Ende des Jahres 2023 wird für alle Genossinnen und Genossen feststehen, auf welcher Ausgangsbasis sich das monatliche Nutzungsentgelt für die nächsten achteinhalb Jahre ergeben wird. Durch die fixen Kosten für die Finanzierungsbasis (Gestehungskosten, verfügbares Eigenkapital, Bankendarlehen und Fördermittel) können sich dabei nur die ca. 20% der nicht umlagefähigen und umlagefähigen Kosten ändern.

(Werner Mechler)

### **AK Außenanlagen:**

Der Arbeitskreis wird seine Tätigkeit ab Fertigstellung und offizieller Abnahme im April 2023 an die Paten übergeben.

(Christina Holzmann)