



# Jahresbericht 2019

## Die Oikos eG

- eingetragene Genossenschaft, GnR Mannheim 700098 (seit 05.03.2020)
- [www.oikos-geno.de](http://www.oikos-geno.de)
- Sitz: 68167 Mannheim
- Anschrift: Melanchthonweg 8, 68167 Mannheim

## Ziele und Aktivitäten von Oikos eG 2019

Die Oikos eG ist im Juli 2019 aus einer zuvor bestehenden informellen Gruppierung von Menschen hervorgegangen und hielt ihre Gründungsversammlung am 21.07.19 ab. Das Ziel der Genossenschaft ist die Vorbereitung zur Etablierung eines gemeinschaftlichen Wohnprojekts. Dabei wurde als Organisationsform die Genossenschaft gewählt, weil wir der Meinung sind, dass diese Form am besten unsere Wertvorstellungen bzgl. Gemeinsamkeit, Demokratie und Solidarität widerspiegelt.

### Unsere Schwerpunkte von Juli bis Dezember 2019 lagen in der

- **Gründung der Genossenschaft**
- **Einarbeitung und Informationsbeschaffung zur Organisation einer Genossenschaft**
- **Erarbeitung einer Satzung und einer Geschäftsordnung**
- **Aufbau der Genossenschaftsorgane:**

**Vorstand:** Valentina Ingmanns, Alida C. Ganter, Edda Crackau-Spehlbrink, Waltraud Ankenbauer, Werner Mechler

**Aufsichtsrat:** Lutz Crackau, Elke Thomann, Barbara Negrelli

- **Durchführung von Gründungsversammlung, Generalversammlungen:**

Am 21.07.19 fand die Gründungs- und erste Generalversammlung statt.

Es wurde die Genossenschaft eG.iG mit dem Namen „Wohnwerk“ gegründet.

Am 15.08.19 fand eine zweite Generalversammlung statt, um den Namen der Genossenschaft in „Oikos“ zu ändern.

Am 09.10.19 gab es eine weitere Generalversammlung, da die Satzung noch einer Änderung bedurfte.

- **Schaffung und Organisation finanzieller Grundlagen**

## Projektentwicklung

- **Erstellung einer Bewerbung für ein Grundstück auf einem Mannheimer Konversionsgelände:**

Die Stadt Mannheim plant auf einer Konversionsfläche im Nordosten der Stadt ein neues Wohnquartier, welches im Rahmen der Bundesgartenschau 2023 im ersten Bauabschnitt bezogen werden soll. Die Stadt (Entwicklungsgesellschaft MWSP) plante, einen Teil der Bauflächen im Konzeptverfahren zu vergeben und so Wohnprojekte zu fördern. Die Genossenschaft Oikos bewirbt sich zunächst auf zwei Grundstücke direkt an der „Kante“ zur Buga. Diese haben wir nicht bekommen, dafür aber zwei andere Grundstücke die eine komplette Umplanung unserer Architekten erforderlich machten. In dieser Bewerbung stellten wir unsere Schwerpunkte Gemeinschaftlichkeit, Sozialengagement, Ökologie, Wirkung ins neue Quartier heraus (siehe Anhang).

- **Mitgliederwerbung:**

Ein weiterer Schwerpunkt war die Mitgliederwerbung. Zu diesem Zweck führten wir regelmäßige Interessiertentreffen durch, verteilten Flyer und boten informelle Kennenlernetreffen an.

Der Arbeitskreis Öffentlichkeitsarbeit wurde gegründet. Unsere homepage ( [www.oikogeno.de](http://www.oikogeno.de) ) wurde erarbeitet. Wir ließen uns in die kommunale Website zu gemeinschaftlichen Wohnprojekten aufnehmen.

Kontaktaufnahme /-intensivierung zu Politik, Verwaltung, anderen Wohnprojekten und anderen relevanten Akteur\*innen

Aufbau von Website, Dokumentationsplattform und digitalen Medien

- **Kontaktaufnahme und Verpflichtung von Architekturbüro, Finanzberatung, coaches:**

Wir kontaktierten ein Architekturbüro, welches sich auf Holzbauweise spezialisiert hat und schon ein anderes Mannheimer Projekt erfolgreich begleitet hat. Dieses erstellte uns erste Entwürfe für unser Haus mit ca 30 Wohnungen.

Zur finanziellen Beratung und Unterstützung engagierten wir ein Finanzplanungsbüro, welches sich auf Wohnprojektfinanzierung spezialisiert hat.

Ein Wohnprojekt kann nur funktionieren, wenn neben den sachlichen und fachlichen Aspekten auch der menschliche Zusammenhalt, die Entwicklung einer wertschätzenden, wohlwollenden Gemeinschaft gewährleistet ist. Zur Unterstützung und Mediation engagierten wir zwei Coaches, von denen einer Vorstandsmitglied in einem langjährigen genossenschaftlichen Wohnprojekt ist.

- **Gemeinschaftsbildung:**

Einige von uns haben schon früher in 2019 an einem gemeinschaftsbildenden Seminar teilgenommen (Schloss Tempelhof: Wir-Prozess). Eins unserer Vorstandsmitglieder meldete sich zur weiteren Vertiefung dieses gemeinschaftsbildenden tools an.

Ein Gemeinschaftswochenende der neuen Genoss\*innen für Anfang 2020 wurde geplant.

- **Innere Organisation: Aufbau von Arbeitskreisen:**

Nach aktuellem Erfordernis bildeten sich zunächst die Arbeitskreise Finanzen und Genossenschaftsgründung, Bewerbungserarbeitung, sowie Öffentlichkeitsarbeit.

## Berichte der Gremien und Arbeitsgruppen

### Aufsichtsrat

- Im Geschäftsjahr 2019 gehörten dem Aufsichtsrat an:
  - Lutz Crackau (Vorsitzender)
  - Barbara Negrelli
  - Elke Thomann

### TÄTIGKEITEN DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat konstituierte sich in der Gründungsversammlung 2019, die Hauptaufgabe bestand dabei neben der Leitung der konstituierenden Sitzung in der Berufung des Vorstands. Die Gründungsphase der Genossenschaft war geprägt von regelmäßigen Treffen aller Genossenschaftsmitglieder, zusätzliche ordentliche Aufsichtsratssitzungen wurden für nicht nötig befunden und daher in 2019 nicht abgehalten.

Die ersten Monate nach der Gründung der Oikos eG nutzte der Aufsichtsrat, um sich mit den Aufgaben und Regularien des AR in einer Genossenschaft vertraut zu machen. Zudem arbeiteten die Aufsichtsratsmitglieder in den Arbeitskreisen mit, maßgeblich bei der Erarbeitung des Finanzierungskonzeptes sowie in der Öffentlichkeitsarbeit. 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

### Vorstand

- Im Geschäftsjahr 2019 gehörten dem Vorstand an:
  - Valentina Ingmanns (Vorsitzende)
  - Alida C. Ganter
  - Werner Mechler
  - Waltraud Ankenbauer
  - Edda Crackau-Spehlbrink

### TÄTIGKEITEN DES VORSTANDS

- Genossenschaftsgründung und -eintragung vorbereiten und durchführen:
  - Satzung (incl. Satzungsänderung), Geschäftsordnung, Wirtschaftsplan und weitere Gründungsunterlagen mit allen Beteiligten abstimmen
- 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.)

Alle Vorstandstätigkeiten erfolgten ehrenamtlich und ohne Bezahlung.

## Mitgliedschaften

- Prüfverband deutscher Konsum- und Dienstleistungsgenossenschaften e.V. (PdK)
- Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e.V. (ZdK)  
Baumeisterstraße 2, 20099 Hamburg, [www.zdk.coop](http://www.zdk.coop)

## Bilanz der Oikos eG

Die Bilanzsumme beträgt 2.411,38 €. Die folgende Tabelle zeigt die bedeutendsten Positionen der Bilanz in vereinfachter Darstellung.

Aktiva		Passiva	
Anlagevermögen:	0 €	Eigenkapital: eingezahlte Geschäftsanteile	16.000 €
Umlaufvermögen: Kasse und Bankguthaben	2.411,38 €	Jahresfehlbetrag (Verlust aus GuV- Rechnung)	-14.488,62 €
		Rückstellungen:	900,00 €
	2.411,38 €		2.411,38 €

### Ergebnis

Die Oikos eG befindet sich im Projektstadium. Es gibt noch kein Grundstück. Deshalb fallen keine Abschreibung, betriebliche Aufwendungen sowie Zinserträge an.

Die Gewinn- und Verlustrechnung zeigt einen Jahresfehlbetrag von 14.488,62 € aus. Dieser Betrag liegt deutlich über der Planzahl des Wirtschaftsplans, aufgrund der veränderten Quartiersplanung der MWSP.

### Gesamteinschätzung und Risiken

Die wirtschaftliche Lage der Genossenschaft ist geordnet. Ihren Zahlungsverpflichtungen ist die Genossenschaft im Jahr 2019 stets termingerecht nachgekommen. Derzeit sind keine Risiken erkennbar, die die finanziellen oder wirtschaftlichen Verhältnisse der Oikos eG in nennenswertem Ausmaß beeinträchtigen könnten.

### Ausblick

Für das Geschäftsjahr 2020 sieht der Vorstand besonders die folgenden Aufgaben und Ziele im Zentrum der Oikos eG-Aktivitäten:

- Weitere Mitglieder gewinnen, die konkret an der Realisierung unseres gemeinsamen Projektes mitwirken wollen.
- Ein Gemeinschafts-Wohnprojekt in Mannheim realisieren, - für ca. 40 Personen, vielfältig nach außen und innen wirkend, - ökologische und gesellschaftlich-soziale Kriterien beachtend – und mit angemessener wirtschaftlicher Potenz und Stabilität.

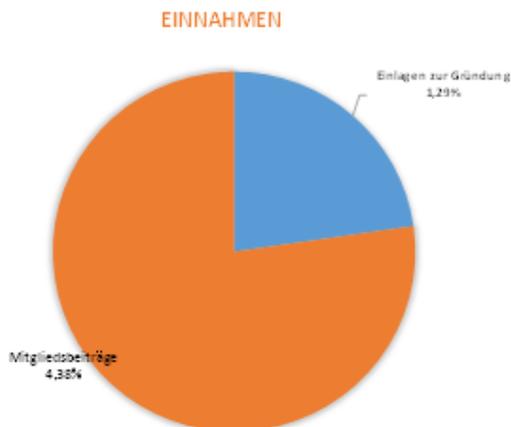
## Kassenbericht 2019

### Einnahmen in Prozent

Einlagen zur Gründung	500,00 €	1,29%
Mitgliedsbeiträge	1.700,00 €	4,38%

**Einnahmen bis 31.12.2019**      **38.811,38 €**

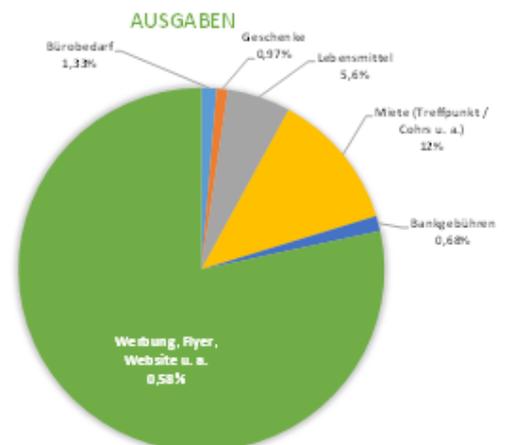
Bar-Kasse	73,74 €
GLS Bank	2.337,64 €
Guthaben	2.411,38 €



### Ausgaben in Prozent

Bürobedarf	21,54 €	1,33%
Geschenke	15,80 €	0,97%
Lebensmittel	91,16 €	5,62%
Miete (Treffpunkt / Cohrs u.)	200,00 €	12,33%
Bankgebühren	21,88 €	1,35%
Werbung, Flyer, Website u.	1.272,18 €	78,41%

**Ausgaben bis 31.12.2018**      **1.622,56 €**



### Einnahmen in EURO

Einlagen zur Gründung	500,00 €
Mitgliedsbeiträge	1.700,00 €
Geno-Anteile	10.000,00 €
zusätzliche Geno-Anteile	6.000,00 €
Summen	18.200,00 €

Stand 31.12.2019      2.411,38 €

**Summen**      **38.811,38 €**

### Ausgaben in EURO

Architekten	13.387,50 €
Bürobedarf	21,54 €
Geschenke	15,80 €
Lebensmittel	91,16 €
Miete (Treffpunkt / Coh	200,00 €
Bankgebühren	21,88 €
Werbung, Flyer, Websit	1.272,18 €

**1.622,56 €**

## Finanzplan 2019 / 2020 der Oikos eG

### Ergebnis zur Planung für 2019

Die wichtigsten Abweichungen gegenüber der Planung für 2019 sind folgende:

- Um die angefallenen Kosten für den Architektenentwurf zur Bewerbung auf ein Grundstück direkt an der Grenze zur Bundesgartenschau 2023 zu begleichen, haben alle Genossen zusätzliche Geschäftsanteile in Höhe von insgesamt 6.000 € gezeichnet.
- Die geplanten 1.500 € für Beratung sowie 1.000 € für „Rechtsformkosten (u. a. Prüfung)“ waren nicht angefallen.
- Die Raumkosten für interne und externe Treffen lagen mit 200 € deutlich unter den dafür geplanten 960 €.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass mit der Planung die tatsächlich eingetretenen finanziellen Aspekte gut abgebildet waren.

### Planung für 2020

Folgende Eckpunkte bestimmen im Wesentlichen die Grundlage der Planung für 2020:

- Der Kauf des Grundstücks und die damit verbundenen Nebenkosten fallen im Jahr 2020 an.
- Der Grundstückskauf wird über die wohnungsbezogenen Pflichtanteile finanziert.
- Für die Finanzberatung fallen die ersten Rechnungen an.
- Ende 2020 ist die Genossenschaft vollständig, d. h. alle Wohnungen sind durch Genossen belegt.
- Soweit möglich und sinnvoll, werden die im Jahr 2019 angefallenen Ist-Kosten auf das Jahr 2020 hochgerechnet.

Ob der Grundstückskaufvertrag tatsächlich bis Ende März von Oikos unterzeichnet wird ist aufgrund des aktuellen Verhandlungsstands unsicher. Zu welchem Zeitpunkt der Kaufpreis zu entrichten ist, muss noch geklärt werden.

Nr.	Bereich	Plan		Ist	2019	Erläuterung	2020	
		Plan	Ist				Plan	Erläuterung
<b>Grunddaten</b>								
1	E Mitgliederzugang	9		10		19	Alle Wohnungen sind vergeben.	
	R Mitglieder	9		10		29		
2	E Einzahlung auf Geschäftsanteile bei Eintritt	1.000 €		1.000 €		1.000 €		
2	E Einzahlung auf Geschäftsanteile für Wohnungen	0 €		6.000 €	2,4 Anteile/Genosse für Architektenentwurf	1.500.000 €	Erster Teil des Eigenkapitals	
	R Einzahlung auf Geschäftsanteile gesamt	9.000 €		16.000 €		1.519.000 €		
3	E Eintrittsgeld pro Mitglied	0 €		0 €		0 €		
	R Eintrittsgelder insgesamt	0 €		0 €		0 €		
<b>Erträge und Aufwendungen</b>								
<b>Erträge</b>								
4	E Monatsbeiträge: 25 € bis Gebäudfertigstellung	1.575 €		1.700 €	Ist: zzgl. Monatsbeiträge von "Freunden"	8.700 €		
5	E Zuschüsse	0 €		0 €		0 €		
6	E Sonstige Erträge	0 €		500 €	Einlage der Gründungsmitglieder	0 €		
	<b>R Gesamt Erträge</b>	<b>1.575 €</b>		<b>2.200 €</b>		<b>8.700 €</b>		
<b>Aufwendungen</b>								
7	E Aufwand für Architekten und Ingenieurbüros	3.000 €		13.388 €	Bewerbung für 2 Häuser direkt am BuGa-Gelände	448.601 €	Kostenanfall-Planung von Planwerkstatt für 2020	
7	E Aufwand für Finanzberatung	0 €		-		19.400 €	Kostenanfall-Planung von FiPA	
7	E Aufwand für juristische Beratung	1.000 €		-		2.380 €	Schätzung	
7	E Aufwand für sonstige Beratung	500 €		-		500 €	Schätzung	
8	E Bankgebühren	0 €		82 €		173 €	Grundgebühr für zwei Konten und Kontobewegungen	
9	E Abschreibungen	0 €		-		0 €		
10	E Mietaufwand (Raummiete interne Treffen)	600 €		200 €		960 €	Mietvertrag mit Treffpunkt Neckarstadt-Ost e.V.	
10	E Mietaufwand (Interessentreffen)	360 €		-	In "Mietaufwand (Raummiete interne Treffen)" enthalt.	240 €	Mietvertrag mit Treffpunkt Neckarstadt-Ost e.V.	
11	E Büraufwand (Büromaterial, Telefonate, etc.)	250 €		22 €		52 €	Hochrechnung auf Basis 2019	
12	E Werbung, Homepage	1.800 €		1.379 €		3.310 €	Hochrechnung auf Basis 2019	

Nr.	Bereich	Plan		Ist	2019		2020	
					Erläuterung		Erläuterung	
13	Versicherungen Vermögens-Haftpflicht Vorstand (D&O)	0 €	0 €	0 €			460 €	
		0 €	-	-			460 €	Vertrag mit R+V Allgemeine Versicherung AG
		0 €	-	-				
		0 €	-	-				
14	Rechtsformkosten (u. a. Prüfung)	1.000 €	-	-			1.000 €	Schätzung
15	Zinsaufwand	0 €	-	-			0 €	
16	Steuern	0 €	-	-			0 €	
17	Sonstige Aufwendungen: Fahrtkosten	300 €	-	-			300 €	Schätzung
17	Sonstige Aufwendungen: Fortbildungen	300 €	779 €	779 €			1.869 €	Hochrechnung auf Basis 2019
17	Sonstige Aufwendungen: Coaching	400 €	-	-	In "Sonstige Aufwendungen: Fortbildungen" enthalt.		-	In "Sonstige Aufwendungen: Fortbildungen" enthalt.
R	<b>Gesamt Aufwendungen</b>	<b>9.510 €</b>	<b>15.849 €</b>				<b>479.244 €</b>	
R	<b>Saldo Aufwendungen / Erträge</b>	<b>-7.935 €</b>	<b>-13.649 €</b>				<b>-470.544 €</b>	

Nr.	Bereich	Plan		Ist	2019		Erläuterung	2020	
						Erläuterung			
<b>Zahlungsfähigkeitsrechnung</b>									
R	Saldo Grunddaten / Erträge / Aufwendungen	1.065 €	2.351 €					1.048.456 €	
	<b>zusätzlicher Liquiditätsbedarf</b>								
18	E Investitionsausgaben	0 €	0 €					911.000 €	Grundstückskauf
19	E Kreditfälligung	0 €	-					0 €	
R	<b>Summe</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>					<b>911.000 €</b>	
	<b>Liquiditätsquellen</b>								
R	Abschreibung	0 €	-					0 €	
R	Einzahlungen auf Geschäftsanteile	9.000 €	16.000 €					1.519.000 €	
R	Einzahlungen Eintrittsgelder	0 €	0 €					0 €	
20	E Kredite	0 €	-					0 €	
R	<b>Summe</b>	<b>9.000 €</b>	<b>16.000 €</b>					<b>1.519.000 €</b>	
R	<b>Liquiditätsüber-/ unterdeckung</b>	<b>10.065 €</b>	<b>18.351 €</b>					<b>1.656.456 €</b>	
	<b>kumuliert</b>							<b>1.674.808 €</b>	
<b>Überschuldungsrechnung</b>									
R	Saldo Aufwend. / Erträge / zus. Liquiditätsbedarf	1.065 €	2.351 €					137.456 €	
R	Einzahlungen auf Geschäftsanteile	9.000 €	16.000 €					1.519.000 €	
R	Einzahlungen Eintrittsgelder	0 €	0 €					0 €	
R	Nettovermögen / Überschuldung Vorjahr	-	-					18.351 €	
R	<b>Nettovermögen / Überschuldung</b>	<b>10.065 €</b>	<b>18.351 €</b>					<b>1.674.808 €</b>	
	<b>Genanteil relativ</b>	<b>112%</b>	<b>115%</b>					<b>109%</b>	