



Wohnen in Gemeinschaft

Jahresbericht 2023

Erstellt im Juni 2024

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	Arbeitskreise / Patenschaften	6
3.1.1	AK Haustechnik	6
3.1.2	Gartengruppe	6
3.1.3	AK Öffentlichkeitsarbeit	7
3.1.4	AK Mobilität	9
3.1.5	GK-Selbstverständnis	10
3.1.6	AK Vertragswesen	11
4	Persönlicher Bericht	12
5	Berichte aus den Gremien	13
5.1	Bericht des Vorstands	13
5.2	Bericht des Aufsichtsrates	15
6	Mitgliedschaften	16
7	Bilanz / Finanzen	16
8	Finanzplanung 2023 / 2024 (AK Finanzen)	17
9	Anhang (Finanzplan 2023 / 2024	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, 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

Sitz: 68309 Mannheim

Anschrift: Alice-Droller-Str. 5, 68309 Mannheim

2.1 Organe

Aufsichtsrat:

Julia Engel (Vorsitzende)

Barbara Negrelli (stellv. Vorsitzende)

Cornelia Bodenmüller (Schriftführerin)

Vorstand:

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

Werner Mechler hat am 22.01.2024 sein Amt aus persönlichen Gründen niedergelegt.

2.2 Lagebericht

2.2.1 Ziele

Nach dem Ende der Bauzeit, und nachdem alle eingezogen und eingerichtet sind, nutzen wir unseren Gemeinschaftsraum sehr häufig zu Familien- und Geburtstagsfeiern der Genossen und Genossinnen mit deren Freunden. Wir haben unseren wunderbaren großen Raum mit anderen Menschen aus dem Quartier zu Nachbarschaftstreffen, Straßen- und Quartiersfesten genutzt. Die Veranstalter der BuGa 23 haben uns mit Gruppen der Bundesgartenschau-Besucher immer wieder besucht.

Wir sind gerne an der Spinelli Nachbarschaftsvernetzung aktiv, beteiligen uns an allen von der Stadt Mannheim, bzw. der MWSP angebotenen Veranstaltungen, beispielsweise einem Quartiersstraßenfest mit Bobby-Car-Rennen für Kinder auf unserer dafür für die Durchfahrt gesperrten Straße, oder dem ersten Weihnachtsmarkt auf Spinelli mit einem Verkaufsstand von Oikos.

Die Signal-Gruppe „Leben auf Spinelli“ wird weiterhin und von immer mehr Zuziehenden genutzt, um sich untereinander über bevorstehende Veranstaltungen, über Schulen, Kinderbetreuungseinrichtungen und Einkaufsmöglichkeiten auszutauschen. Tausch- und „zu verschenken“- Angebote werden als virtueller „Flohmarkt“ immer mehr genutzt, ebenso Angebote zur Hilfe bei Umzug und beim Einrichten. Sehr hilfreich war auch der Austausch mit anderen Investoren bei der Vertragsgestaltung bezüglich der Quartiersgarage.

Wir werden weiterhin die Möglichkeiten nutzen unser Haus und die gelebte Gemeinschaft bekannt zu machen und die Möglichkeiten der besonderen Bau- und Lebensform aufzuzeigen.

Die Förderungsangebote für gemeinschaftliches Wohnen wurden schon ausgekundschaftet und teilweise erfolgreich abgerufen, so dass wir sicher sind, dass diese Art, Wohnraum zu schaffen immer mehr an Bedeutung erlangt.

Wir sind weiterhin mittendrin.

(Karin Stein)

2.2.2 Personelle Entwicklung der Oikos eG

Unsere Gemeinschaft hat sich in diesem Jahr als stabil erwiesen, es gab keine Veränderungen.

Als wir im 1. Quartal nach und nach alle eingezogen waren, begann eine Phase der Gemeinschaftskonsolidierung. Endlich waren wir uns alle auch räumlich nah! Die gegenseitige Hilfe bei den Umzügen bewies, wie sehr wir uns durch die Planungsphase schon nahegekommen waren und wie bereichernd dieses Zugehörigkeitsgefühl ist. Nachdem wir nun alle hier wohnten, festigte sich unser Gemeinschaftsgefüge: Jeder Anlass war ein Grund, sich zu begegnen und zu feiern. Der Gemeinschaftsraum wurde rege genutzt für Partys, Filmabende, Kindergeburtstage oder gemeinsame Mahlzeiten. Nach und nach wurde unser Innenhof fertiggestellt, so dass wir alle uns im Sommer bis weit in den Herbst hinein dort auf Bänken, Stühlen, der neuen, sehr beliebten Nestschaukel versammelten und gemeinsam das neue Wohnen und Leben genießen konnten. Am Ende des Jahres fühlten wir uns längst als eine Art Großfamilie. Durch den gemeinsamen Hof und durch unser Hoffest lernten wir die ersten Menschen der Nachbarhäuser kennen und konnten sie gut integrieren. Vor allem die Kinder spielten dabei eine verbindende Rolle.

Auch in diesem Jahr organisierten wir ein Gemeinschaftswochenende, dieses Mal in unseren eigenen Räumlichkeiten. Ein externer Coach unterstützte uns bei den thematischen gruppenspezifischen Inhalten.

Fazit: Die Gemeinschaft hat sich stabilisiert und ausdifferenziert. Unsere individuellen Kompetenzen tragen zu vielfältigem Gemeinschaftsleben bei.

(Ina Schäfers)

2.2.3 Projektfortschritt

2023 war das Jahr, in dem das erste große Ziel unseres Projekts erreicht wurde: Wir sind alle in unser Haus eingezogen! Das hat uns immer mal wieder in fast euphorische Stimmung versetzt. Natürlich sind wir in ein Haus gezogen, das noch nicht wirklich fertig war. Die ersten Einziehenden konnten noch keinen Aufzug nutzen, die Laubengänge waren noch nicht

beplant und der Innenhof zunächst Großbaustelle. Doch im Jahresverlauf wurde alles fertig, am Jahresende verblieben nur noch Kleinigkeiten zu vervollständigen.

Damit veränderten sich die Schwerpunkte unseres Projekts. Bisher spielte der Bau des Hauses die Hauptrolle, mit dessen Fertigstellung und unserer Ankunft darin verlagerte sich der Fokus auf andere Fragen: Wie wollen wir zusammenleben? Sind unsere Vorstellungen in der Realität tragfähig? Wie treffen wir Entscheidungen? Wie gestalten wir unsere Wohnumgebung? Wie setzen wir unser Ziel um, in das neue Quartier stabilisierend hineinwirken zu wollen? Wie funktioniert der Sharing-Gedanke? Wie passen wir unsere Organisationsstrukturen an? Welche kleinen alltäglichen Probleme treten auf und wie gehen wir damit um?

Fazit: Wir genossen unser Ankommensjahr in vollen Zügen, festigten die Gemeinschaft und nahmen neue Herausforderungen mit viel Schwung, Begeisterung und Optimismus in die Hand.

(Ina Schäfers)

2.3 Geschäftsbericht

Die wichtigsten Abweichungen gegenüber der Planung für 2023 sind folgende:

- Am 23. November 2023 erhielten wir von der Stadt Mannheim den Schlussabnahmeschein § 67 Abs. 3 LBO. Darin wurde die Behebung der „bei der Schlussabnahme am 14. Dezember 2022 festgestellten Verstöße gegen die Vorschriften des öffentlichen Rechts oder gegen Nebenbestimmungen der Baugenehmigung“ behördlich bescheinigt.
- Die Gestehungskosten werden voraussichtlich ca. 8.860.000 € betragen, was einer Erhöhung von ca. 60.000 € gegenüber der Einschätzung Ende 2022 entspricht. Die Kostensteigerung resultiert aus einer Erhöhung der Architektenkosten aufgrund der zeitlichen Verzögerungen sowie den gestiegenen Gestehungskosten und dem damit verbundenen erheblichen Mehraufwand. Da noch fünf Schlussrechnungen ausstehen, können die Gestehungskosten nach wie vor nicht abschließend beziffert werden.
- Die erhöhten Gestehungskosten können
 - durch die dafür bereits eingebrachten zusätzlichen qualifizierten Nachrangdarlehen und
 - Spenden in Höhe von 4.000 €vollständig aufgefangen werden. Ein zusätzliches Bankdarlehen ist damit nicht erforderlich.
- Der Förderungsbetrag der Stadt Mannheim für gemeinschaftliches Wohnen und der KfW-Tilgungszuschuss wurden der Genossenschaft erstattet.
- Sowohl alle restlichen wohnungsbezogenen Pflichtanteile als auch alle Zahlungen zu qualifizierten Nachrangdarlehen sind wie angefordert auf dem Genossenschaftskonto eingegangen.
- Weiterhin sind alle Wohnungen durch Genossinnen und Genossen belegt.
- Die Zinsbindung des Hauptdarlehens läuft am 30. November 2031 aus. Um die Darlehenssumme für das ab 1. Dezember 2031 neu abzuschließende Darlehen zu verringern, wurde im Februar 2022 ein Bausparvertrag mit zu diesem Zeitpunkt günstigen Zins-Konditionen abgeschlossen, der ab März 2022 angespart und im August 2031 zuteilungsfähig wird. Bei Inanspruchnahme des Bauspardarlehens stehen drei mögliche Varianten für Zinsen und Tilgung zur Auswahl.

- Anstelle der für die Zusatzkosten 2023 in 2022 verwendeten Schätzwerte liegen für die im Jahr 2024 zu planenden Zusatzkosten inzwischen Ist-Werte aus 2023 vor.
- Durch die Beantragung und den Erhalt von Fördermitteln konnten sowohl die Ausstattung von Gemeinschaftsbereichen verbessert als auch Weiterbildungsmaßnahmen durchgeführt werden.

Zusammenfassend bleibt erneut festzuhalten, dass die Finanzierung auf einer soliden Basis steht und die Genossenschaft nach wie vor jederzeit liquide war.

(Werner Mechler)

3 Innere Organisation

Wir passten unsere Organisation den aktuellen Gegebenheiten an. Unsere Arbeitskreise und Patenschaften verlangten eine neue Struktur. Nachdem die diversen Planungen nun umgesetzt waren, rückte die Gestaltung und der praktische alltägliche Umgang mit unseren Räumlichkeiten und Freiflächen in den Vordergrund. Z. B. trat die Bedeutung des AK Bauen in den Hintergrund, dafür ergab sich die Notwendigkeit neuer Arbeitskreise, z. B. zur Gestaltung und Nutzung des Gemeinschaftsraums und des Kellers. Wir verteilten Raumpatenschaften, um Verantwortlichkeiten zu verteilen.

Weiterhin bewährt hat sich die NextCloud als unser digitales Informations- und Ablagesystem.

Neben den klassischen Mail-Kontakten ermöglichen uns die Oikos-Signalgruppe sowie mehrere themenspezifische Signalgruppen schnelle und auch akute Kommunikation.

(Ina Schäfers)

3.1 Arbeitskreise / Patenschaften

3.1.1 AK Haustechnik

Der AK Haustechnik befasste sich in 2023 nach dem Einzug mit der Vervollständigung und Inbetriebnahme aller technischen Geräte, insbesondere auch dem Zusammenspiel von Heizung, Kühlung und PV-Anlage. Auch das Nachfassen bei noch nicht vollständig erfassten Leistungen gehört hierbei dazu.

Diverse Geräte hatten mit technischen Problem aufgrund ungünstiger Starteinstellung oder auch schlechten Regelstrategien zu kämpfen.

(Johannes Soldan)

3.1.2 Gartengruppe

Nach der offiziellen Abnahme der Außenanlagen hat der AK Außenanlagen die Verantwortung für deren Pflege und Weiterentwicklung an die Garten Patengruppe übergeben. Die Gartenanlage erfreut sich einer regen Nutzung durch alle Bewohner und Bewohnerinnen, unabhängig von ihrem Alter. Sie dient als Ort des Austauschs und der Gemeinschaft, sowohl untereinander als auch mit unserer Nachbarschaft. Im Jahr 2023 haben wir eine Bewerbung bei der Allianz für Beteiligung eingereicht, um Fördermittel für unser lokales

Klimaschutzprojekt mit dem Titel „Entwicklung eines Naturnahen Gemeinschaftsgartens“ zu erhalten. Die Entscheidung über die Fördermittel wird im Januar 2024 bekannt gegeben.

Bereits im Dezember konnten wir eine Förderung in Höhe von 250 EUR aus dem Fördertopf „local green deal“ entgegennehmen. Mit dieser Summe haben wir farbenfrohe Außenbestuhlung erworben, dank unserer guten Beziehungen zum Kirchenstand auf der Buga, die uns freundlicherweise zur Verfügung gestellt wurde.



Dies unterstreicht, wie Projekte wie unseres dazu beitragen, dass die Buga weit über ihre Grenzen hinaus positive Auswirkungen auf die gesamte Stadt hat.

(Christina Holzmann)

3.1.3 AK Öffentlichkeitsarbeit

Das Jahr 2023 hatte – als erstes Jahr unseres gemeinschaftlichen Wohnens – diverse Höhepunkte, die immer auch von Stolz geprägt waren, es wirklich geschafft zu haben. Wir haben unsere Haus gebaut, wir bewohnen es, es ist gut geworden, wir haben uns gefunden und sind uns wohl gesonnen und unsere Gemeinschaft lebt ihren Anfang!

Nachdem auch die letzten Mitwohnenden bis März eingezogen waren, feierten wir am **23.04.2023 unser internes Einweihungsfest**. Es gab eine Besinnung dazu, welche „Aufgaben“ die Bewohnenden auf den jeweiligen Stockwerken wahrnehmen sollten.



(EG Basis, erdverbunden, bekommen alle hautnah mit, dort ist Bewegung und Begegnung von allen; die mittleren Stockwerke bilden die Mitte, sehen nach unten und oben, Vermittlungsfunktion; das OG ist schon etwas abgehoben, dem Himmel nah, überblickt alles von

oben, Gefahr, die Basis zu verlieren, brauchen dringend die anderen Stockwerke zum Austausch und zur „Erdung“), Es gab eine symbolische Schlüsselübergabe. Danach ging es in alle Wohnungen zur Besichtigung und mit Snacks und Getränken. Ein internes Freudenfest, das nun ausstrahlen kann.

Danach gab es ein erstes **Stadtteilstfest auf Spinelli**, das wir am **17.06.2023** mit den ersten Nachbarn und Interessierten feierten. Wie auch andere Bewohnenden-Gruppen waren auch wir eingeladen, uns mit einem oder mehr Beiträgen einzubringen. Selbstgemachte Limonade, ein Eisverkaufsstand, ein Bobbycar-Parcours für Kinder, sowie mehrere Hausbesichtigungen wurden unsererseits an diesem Tag angeboten und wir hatten dazu regen Besuch.

Am **24.06.23** fand in Mannheim der **Tag der Architektur** statt, an dem sowohl Menschen aus Architektur- und Bauberufen, als auch an Bauweisen und besonderen Gebäuden Interessierte teilnehmen konnten. Auch unsere Architekten Vogel und ihr Planungsbüro „Planwerkstatt“ waren dabei. Wir begrüßten die Gruppe in unserem Haus im Gemeinschaftsraum mit einer Präsentation und anschließenden Hausführungen. Von uns aus ging es dann weiter zu anderen Gebäuden in Mannheim.

Ein Architekt, der in der Evangelischen Gemeinde ein geplantes Bauvorhaben begleitet, gab sehr positive Rückmeldungen zum Besuch bei uns.

Unser jährliches **Gemeinschaftswochenende vom 07.07. bis 09.07.23** wurde z. T. Vom AK Öffentlichkeitsarbeit und weiteren Mitwohnenden vorbereitet und fand – teilweise mit einem Coach in unserem Haus statt. Der geplante Ausflug in den Weinheimer Exotenwald musste wegen großer Hitze ausfallen. Dafür arbeiteten wir an den am Vortag angerissenen Themen zur Struktur unseres Zusammenlebens weiter. Wir belohnten uns mit einem Abendessen in einem nahe gelegenen Restaurant.

Unsere Freude und Dankbarkeit über den (im weitesten Sinne) gelungenen Bau, in dem wir uns wohlfühlen, pflanzten wir mit einem **Dankesfest** für unsere Architekten, das Planungsbüro und die Bauleitung, dazu den Menschen, die uns mit Finanzplanung, Steuerrecht, Versicherungen, Bankkrediten unterstützt hatten und wollten damit auch einen offiziellen Endpunkt setzen, da auch das Ende der Zuständigkeit unserer Bauleitung angestanden hatte. Die Architekten und Bauleitung schenkten uns zum Abschied je eine Bank.



Dieses Fest, am **20. Juli 2023**, feierten wir mit einem zusammengestellten Buffet und bedankten uns für die kooperative Zeit von Planung und Bauphase und die Treue und Unterstützung - gerade in Situationen, in denen es brenzlich wurde.

Mit diesem Schlusspunkt der Bauphase öffneten wir uns gedanklich und dann auch aktiv hin zur Nachbarschaft, die auch schon nach und nach in den anliegenden Häusern eingezogen war, sowie den Stadtteilangeboten, insbesondere der direkten Nachbarschaft, mit der wir unseren Grünhof mit Spielplatz teilen, sowie den Aktivitäten des Aufsiedelungsmanagements im Stadtteil und dem Aktivitäten und Orte verknüpfenden Freiraumlab, dem Sportverein, Kirchen und weitere Anbieter angehören.

Neben einem Nachbarschaftschor, der mitunter in unserem Gemeinschaftsraum probte, einem Lesekreis „Spinelli liest“ und einem über Fördermittel beantragten Gartenbauprojekt, begannen unsere Kontakte nach außen.

Am **10. September** luden wir die Anwohnenden zu einem **Nachbarschaftsfest** ein, zum Kennenlernen, miteinander essen und erstem Austausch von Interessenslagen und gemeinsamen Ideen, was wir zukünftig miteinander gestalten wollen. Auch bei noch zögernder Teilnahme war dieses Fest ein erster Erfolg.

Am **22.09.23** tagten die **Vorstände verschiedenster Wohnprojekte (Peer-Group)** bei uns, ein wichtiger Austausch zur Vernetzung der Wohnprojekte und Erfahrungsaustausch.

Die Bewirtung fand durch unsere Wohngruppe statt.

Am 03.06., am 30.06. und am 04.11.23 besuchten uns jeweils **interessierte Wohngruppen**, denen wir unsere Präsentation zeigten, sie durchs Haus führten und ihre Fragen zu Planung, Finanzierung und Wohnungsgrößen, zum Zusammenfinden (Auswahl) etc. zu beantworten versuchten.

Dieses erste Jahr unserer Begeisterung im neuen Haus war gekrönt von der parallel stattfindenden, 2 Minuten entfernten Bundesgartenschau mit ihrer Blütenpracht, dem Treiben, den Veranstaltungen, auf der auch ein Teil unserer OIKOS-Genossenschaft aktiv mitwirkte (Kirche auf der BuGa) und wir nahmen von den Experimentiergärten Anregungen und Kontakte für das eigene, nachbarschaftliche Gartenprojekt mit.

Unser Zusammenwohnen und die benachbarte BuGa bescherten uns allen viel Besuch aus Verwandtschaft und Freundeskreisen.

(Claudia Paschmann)

3.1.4 AK Mobilität

In unseren Fahrradkellern wurden in 2023 Fahrradbügel installiert. Das hilft beim übersichtlichen und praktischen Abstellen unserer Fahrräder und war außerdem eine Auflage der Bauvorschriften. Für unsere Lastenradeinhausung hätten wir gerne zur Sicherung ein verschließbares Tor installiert, denn es gab schon die ersten Fälle von Diebstahl. Die eingeholten Angebote waren aber in 2023 im Budget nicht darstellbar, so dass dieses Projekt verschoben werden musste.

Carsharing:

Unser internes Carsharing wurde rege genutzt. Es verlief noch vollkommen informell über die Signalgruppe oder persönliche Absprachen. Bisher gab es keine Probleme, dennoch soll ein rechtssicheres Konzept bzgl. Kostenbeteiligung, Versicherung und eventueller Schadensfälle ausgearbeitet werden.

Quartiersgarage:

Bau und Fertigstellung zogen sich in die Länge, und bis zum Jahresende gab es zahlreiche Provisorien und Konfliktpunkte mit dem Betreiber. Die Wallboxes sind noch immer nicht vorhanden. Der Betrieb lief bis Jahresende bei weitem nicht reibungslos. Der AK Mobilität hat die Verantwortlichkeit für die Quartiersgarage weitgehend outgesourced, denn es ging in erster Linie um das Vertragswerk. Intern standen Überlegungen zu Anzahl, Standort und Ausstattung der benötigten Stellplätze an, sowie der Umgang mit den nicht benötigten Plätzen im Fokus.

Mobilitätskonzept Spinelli:

Oikos befürwortet das Konzept des autoarmen Quartiers voll und ganz. Einzüge und Bau- sowie Handwerksverkehr verursachten natürlich zusätzlichen, nicht vermeidbaren, Verkehr. Auch durch die BuGa entstand in 2023 unüblicher, vorübergehender Verkehr, so dass 2023 als Ausnahmejahr betrachtet werden muss. Allerdings mussten wir beobachten, dass spinelliweit das Konzept vielfach missachtet wurde, auch uns fiel es teilweise schwer, die Regeln einzuhalten. Über das Aufsiedlungsmanagement der MWSP, das Mobilitätstage veranstaltete, und über persönliche Ansprachen versuchten wir, das Konzept zu fördern. Die Entwicklung zeigte, dass es für die Umsetzung des Konzepts noch viele Defizite gibt, sowohl bei den Menschen, die hier wohnen, als auch seitens der Stadt. Das Problem wird uns noch lange beschäftigen.

(Ina Schäfers)

3.1.5 GK-Selbstverständnis

Der AK Selbstverständnis war auch im Jahr 2023 der Ort, um auf den Plena zu kurz gekommene Themen, vorrangig zwischenmenschliche oder persönliche Konflikte und Fragestellungen, aber auch Methodische Fragen in konzentrierter Runde darlegen und diskutieren zu können. Dabei profitierten wir erneut von der Möglichkeit, in einem Gemeinschaftsraum einander gegenüber sitzen zu können und nicht, wie vor dem Einzug geschehen, via zoom oder skype miteinander kommunizieren zu müssen.



Relevante Themen waren neben der eigenen Rolle und Befindlichkeit in der Gemeinschaft auch Methoden der Entscheidungsfindung, unser Selbstverständnis eines demokratischen Miteinanders und damit stark Verbunden eine Debatte darüber, was als gerecht und ungerecht, legitim und illegitim empfunden wird.

(Mirka Brüggemann und Ansgar Lorenz)

3.1.6 AK Vertragswesen

Mitglieder: Günter Ingmanns, Lutz Crackau, Karin Stein

Was waren das für Nachrichten und Bilder in 2023!

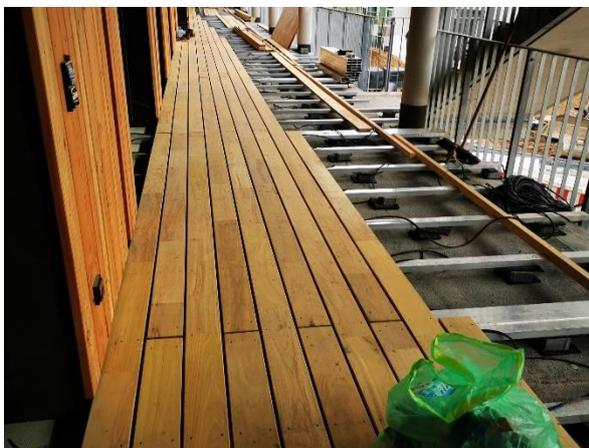
Alle Corona-Beschränkungen wurden beendet. Im Vereinigten Königreich wird King Charles III. gekrönt. Der Krieg Russlands gegen die Ukraine dauert in 2023 an. Hamas überfällt Israel. Ein Jahr der Naturkatastrophen. Die Warenhauskette Galeria Karstadt Kaufhof kündigt Schließung von 52 Filialen an. Landesamt für Verfassungsschutz in Sachsen stuft die AfD im Freistaat als gesichert rechtsextremistisch ein. Das war 2023 in der Welt.

Unser Haus lebt. Auch das war 2023.

Die Gruppe Vertragswesen hatte im Laufe des Jahres 2023 mit dem Vertrag der Interimparkplätze und dem für das Parkhaus mit seinen Betriebs- und Wartungskosten bis ins Jahr 2024 zu tun. Der Parkhausvertrag hatte mit einigen Klauseln zur Unzufriedenheit auch unserer Nachbarn geführt, und war somit noch nicht beim Notar zur Unterschrift. Die Interimparkplätze sollten geschlossen werden, oder auf Wunsch in Verlängerung gehen. Als wir auch den Verlängerungsvertrag wegen der immer noch nicht geklärten Bedingungen nicht unterschrieben haben, war der MWSP erst aufgefallen, dass wir auch den Hauptvertrag noch nicht unterzeichnet hatten. Die von unserem Rechtsanwalt Höfle vorgeschlagene Anfrage beim Bauamt, ob die Vermietung der zukünftigen Baufläche Bauabschnitt III in dieser Form als Parkplätze überhaupt zulässig war, wurde immer noch nicht beantwortet. Aus diesem Grund haben wir nicht unterschrieben und auch noch nichts bezahlt.

Das Highlight BuGa 23 in 2023:

Am 14.04.2023 war die Eröffnung der Bundesgartenschau Mannheim. Für die Investoren der Gebäude auf Spinelli war vertraglich das Ende der Bautätigkeit ab 13.04.2023 festgesetzt. Das letzte, und noch nicht vollendete Gewerk an unserem Haus, war die Holzbaufirma, die auch die Laubengänge und Balkone beplankten und offensichtlich damit nicht fertig werden sollte. Schon am 13.04.2023 wurde einem Mitarbeiter der Firma Strafgehd über 2.000,00 € angedroht, für den Fall, sie würden am nächsten Tag weiterarbeiten. Auch damit hatten wir schon im Vorfeld, als offensichtlich wurde, dass die Firma es nicht zum Termin schaffen würde, bei unserem Rechtsanwalt nach der Vorgehensweise angefragt. Die Firma hat eine Strafe in Kauf genommen, die Hauptsägearbeiten bei uns im Keller erledigt und die Arbeiten dann zügig ungestraft fertig gestellt, so dass wir in dieser Sache nicht weiter vorgehen mussten.



Die letzte Familie ist im April 2023 eingezogen und damit sind wir komplett.

Wenn wir jetzt in die Zukunft schauen, wird es nur noch laufende Verträge zu erstellen und zu prüfen geben. Beispielsweise die Vermietung unserer von uns nicht genutzten Parkhaus-Stellplätze.

Der PdK (Genossenschaftsverband) hat unsere Prüfung noch nicht abgeschlossen. Auch nach mehrmaligem Anfragen haben wir noch keinen Abschluss erhalten.

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

(Karin Stein, Günter Ingmanns, Lutz Crackau)

4 Persönlicher Bericht

Unser Einzug bei Oikos – ein Dankeschön an die Gemeinschaft!

So ein Umzug ist ja prinzipiell anstrengend und verläuft selten stressfrei. Ein entspannter Umzug als Familie ist geradezu ein nicht umsetzbares Vorhaben. Aber 21 Haushalte in ein Haus in nur wenigen Wochen einzuziehen? Wer hat sich denn diesen Plan überlegt? Oikos. Um es vorwegzunehmen: es hat geklappt! Natürlich gab es teils große Herausforderungen während der Einzüge. Diese reichten von Baustellen, die den Weg der Umzugswagen versperrten, über einen noch nicht betriebsbereiten Fahrstuhl für Wohnungseinzüge im dritten Stock, über gegenseitiges Blockieren der Umzugsunternehmen vor dem Haus bis hin zur gesperrten Alice-Droller-Straße.

Hier möchte ich, stellvertretend für die vielen Erlebnisse rund um das Beleben des Oikos-Hauses, von unserem Einzug berichten. Fast alle Wohnungen waren bereits bezogen. Teilweise schon seit ein paar Wochen, teilweise gerade am Tag zuvor. An vielen Stellen (innen und außen) sah man noch Umzugskartons und die anderen üblichen sichtbaren Hinweise für Neubezug.

Vom Einpacken des Inventars der alten Wohnung und vom Aussortieren und Renovieren in der letzten Zeit schon nervlich angespannt, war der große Tag für uns gekommen. Wir, wir sind eine dreiköpfige Familie, die uns gegenseitig Konkurrenz machen in der Kategorie „nichts wegschmeißen, könnten wir ja noch einmal benötigen“, statt wenigstens ein Familienmitglied unter uns haben, welches zur Abteilung „ist das Kunst oder kann das weg?“ gehört. Kurz gesagt: Unser mit sehr vielen Kartons, Kisten, Möbeln und sonstigem Krimskrams befüllter Umzugswagen bog in unsere neue Straße ein, um gleich ausgeladen zu werden. Doch was war das? 40 komplette Küchen wurden gerade aus LKWs geladen, die uns den Weg vor unser Haus versperrten. Aber auch diese Hürde wurde mit Herzlich- und Beharrlichkeit genommen, sodass tatsächlich für uns überraschend zügig unsere Habseligkeiten in der neuen Wohnung landeten.

(An dieser Stelle sehe ich von einer ausführlichen Beschreibung ab, wie ein Schrankbein eines recht alten Mobiliars abbrach, da dieser Umstand durch meinen Mann mit Freude am Schreinerhandwerk und seiner Begeisterung für Haut- und Knochenleim schnell behoben war. Auch die Tatsache, dass ein übereifriger Helfer eine Pflanze für eine andere Wohnung abgebrochen hatte, die sich jetzt in unserem Gemeinschaftsraum zum Glück erholt, sei hier nur am Rande erwähnt.)

Wir waren also sehr erstaunt darüber, dass es noch hell draußen war und erst Nachmittag. So belohnten wir uns beim nahegelegenen Bäcker erstmal mit Kuchen, bevor wir zum Auspacken übergehen wollten. Dabei überlegten wir, wie wohl die nächsten Tage verlaufen würden. Wie würde wohl der neue Schulweg klappen, wie die Wege zur Arbeit? Und vor allem:

Wie lange würden wir brauchen, um uns einzuleben und uns in der Wohnung, im Haus und in der Gemeinschaft heimisch zu fühlen?

Als wir vom Bäcker wieder nach Hause, zu unserem neuen Zuhause, kamen, standen gekühlte Begrüßungsgetränke an unserer Wohnungstür. Schon kam jemand den Laubengang entlang und drückte uns ebenfalls Erfrischungsgetränke in die Hand und begrüßte uns herzlich. Aber das war nicht alles: aufgeregt kam ein Junge auf unseren Sohn angerannt und rief ihm zu: „da bist du ja endlich! Ich habe schon bei dir geklingelt und dich gesucht. Endlich bist du auch da; wie schön! Wir können sogar ab sofort gemeinsam zur Schule laufen!“

Wir waren angekommen; nicht einmal eine Stunde nach Einzug waren wir ZUHAUSE.

(Cornelia Bodenmüller)

5 Berichte aus den Gremien

5.1 Bericht des Vorstands

Die personelle Zusammensetzung der Mitglieder des Vorstandes von Oikos eG hat sich im Berichtszeitraum nicht geändert. Die Genossinnen Valentina Ingmanns, Alida C. Ganter, Karin Stein und Edda Crackau-Spehlbrink bzw. der Genosse Werner Mechler haben die Tätigkeiten der Vorstandsarbeit auch in 2023 weiter ausgeübt. Werner Mechler verließ den Vorstand im Januar aus persönlichen Gründen.

Es wurden insgesamt 23 Vorstandssitzungen 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 durch den Finanzberater Herrn Schuberth, den Steuerberater Herrn Clarenbach, den Zentralverband deutscher Konsumgenossenschaften e.V. (ZdK), den Versicherungsmakler Herrn Wonka und den Rechtsanwälten Herrn Sauer / Herrn Höfle, unterstützt.

Einige der wichtigsten Eckpunkte der Vorstandsarbeit werden zusammengefasst:

Alle Wohnungen waren bis Ende Januar bezogen. Eine offizielle Ummeldung war erst ab dem 11.01.2023 möglich. Der Vorstand setzte sich mit den Bürgerdiensten in Verbindung und kümmerte sich (unter Vorlage des Grundbuchauszuges) darum, dass die Ämter die anstehenden Anmeldungen in unserem neuen Haus bearbeiten konnten.

Nach der offiziellen Bauabnahme wurden die entsprechenden Unterlagen an unseren Versicherungsmakler Herrn Wonka geschickt, damit die Verträge über eine Wohngebäudeversicherung mit Elementarschäden und eine Haus- und Grundbesitzerhaftpflicht abgeschlossen werden konnten. Ein Schaden an einem Fensterflügel im Erdgeschoss wurde über die Bauherrenhaftpflichtversicherung bei Herrn Wonka eingereicht. Das Fenster wurde ausgetauscht und der Rechnungsbetrag von der Versicherung erstattet.

Diverse Wartungsverträge (z. B. mit dem Aufzugsunternehmen Schindler oder der Firma Stober bzgl. der Kellertüren) wurden abgeschlossen und Fahrradbügel für den Keller wurden in Auftrag gegeben.

Die 9. Generalversammlung, wurde in Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat vorbereitet. Die Rechenschaftsberichte für 2022 des Vorstandes und des Aufsichtsrates lagen den Genossen und Genossinnen rechtzeitig vor und konnten eingesehen werden. Die Berichte wurden ohne Beanstandungen von allen anerkannt.

- Die Bilanz für das Steuerjahr 2022 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. Das Protokoll der Generalversammlung wurde vom Vorstand gegengezeichnet.

Der PdK hatte Oikos eG aufgefordert alle Unterlagen einzureichen, damit das Geschäftsjahr 2022 vom Dachverband für Genossenschaften geprüft werden kann. Der Vorstand hat zusammen mit der Verwaltung diese umfangreiche Aufgabe erledigt.

Während der Baufertigstellung kam es bei einigen Gewerken zu Verzögerungen (z. B. Holzbau Firma Elsässer). Es wurden 2 Verzugsanzeigen über unseren Bauleiter in Auftrag gegeben. Wir haben uns mit den Rechtsanwälten in Verbindung gesetzt und das Für und Wider bzgl. einer Klage erörtert. Der Vorstand hat sich gegen ein Klageverfahren entschieden.

Der Vorstand schloss einen Bausparvertrag bei der kreditgebenden Bank ab für die Instandhaltungsrücklage und auch für einen möglichen Mietausfall.

Einige Mitglieder aus dem Vorstand haben sog. Peer-Gruppen-Treffen besucht. Hier fand ein regelmäßiger Austausch zwischen den Vorstandsmitgliedern von Oikos eG und 6 anderen Wohn-Genossenschaften statt.

Der Vorstand hat der MWSP mitgeteilt, dass kein Interesse an einer Ladestation für E-Autos auf unserem Grundstück besteht.

Diverse Fragen vom Finanzamt Mannheim wurden bearbeitet.

Nach der Baufertigstellung und dem Einzug in die Wohnungen ergaben sich noch etliche kleine Baumängel. Es gab eine intensive Zusammenarbeit zwischen dem Vorstand, den Mitgliedern und dem Bauleiter Herrn Stutz.

Die Quartiersgarage wurde fertiggestellt, und es mussten Verhandlungen zur Übernahme der Stellplätze mit der Firma Heberger und der MWSP geführt werden; ein Notartermin zur Unterzeichnung des Kaufvertrages für 17 PKW-Stellplätze wurde wahrgenommen. Wir bekamen zunächst 17 Schlüssel für die Quartiersgarage, die jedoch noch keine Endlösung sind, sondern in Chipkarten ausgetauscht werden sollen. Dies war bis zum 31.12.2023 nicht erfolgt.

Gemäß dem Beschlussbuch des Vorstandes wurde am 27.01.2020 einvernehmlich entschieden, dass die Gestehungskosten für die Quartiersgarage und die Stellplätze, sowie auch die Einnahmen aus den Stellplatzmieten, nach Wohnungsquadratmeter abgerechnet werden. Dieser Beschluss wurde in Frage gestellt und bis zum Ende des Berichtszeitraumes lag noch keine Einigung der Genossen und Genossinnen vor, ob die Regelung beibehalten oder verändert werden soll.

Der Vorstand kümmerte sich darum, dass die Nutzungsverträge von den Genossen und Genossinnen der 21 Wohnungen unterzeichnet wurden.

Werner und Alida haben sich um die Auszahlung des KfW Zuschusses gekümmert. Zusammen mit dem Sachbearbeiter der VR Bank wurden die Unterlagen zusammengestellt und an die Kreditanstalt für Wiederaufbau geschickt.

Karin und Alida haben sich um die Gewährung eines Zuschusses über 30.000,- € gekümmert (Fördertopf bei der Beratungsstelle für Gemeinschaftliches Wohnen der Stadt Mannheim).

Die Vorstandssitzungen waren nicht geheim, fanden im Gemeinschaftsraum statt, so dass alle Genossen und Genossinnen die Möglichkeit hatten an den Sitzungen teilzunehmen und sich jeder und jede über die Arbeit des Vorstandes informieren konnte.

(Edda Crackau-Spehlbrink)

5.2 Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtszeitraum gehörten dem AR folgende Personen an:

Bis Ende Juni 2023:

Vorsitzender: Lutz Crackau
Stellv. Vorsitzende: Barbara Negrelli
Schriftführerin: Elke Thomann

Seit Juli 2023:

Vorsitzende: Julia Engel
Stellv. Vorsitzende: Barbara Negrelli
Schriftführerin: Cornelia Bodenmüller

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2023 9 Sitzungen abgehalten und ab Juli 2023 in regelmäßigen Abständen (1 Vertreterin des AR) an den Sitzungen des Vorstandes teilgenommen. Auch war mindestens ein AR-Mitglied bei den wöchentlichen internen Treffen anwesend und damit als Aufsichtsrat stets über die Vorgänge innerhalb der Genossenschaft informiert.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats wirkten und arbeiteten zudem in den Arbeitskreisen und Patengruppen mit.

Wichtige Arbeitsthemen des AR waren:

- Konstitution und Neuwahl des AR
- Kommunikation und Zusammenarbeit Vorstand/Aufsichtsrat
- Neustruktur des Plenums
- Weiterarbeit an der Struktur der Genossenschaft
- Umgang mit Konflikten
- Prüfung des Jahresabschlusses 2021 und 2022
- Bericht des AR in der GV über die Ergebnisse des Geschäftsberichts 2022
- Prüfung des Jahresabschlusses 2023
- Austausch und Beratung über Prüfbericht des PDK 2021/2022

Die vom Steuerberater Clarenbach erstellte Bilanz 2023 wurde geprüft und keine Unregelmäßigkeiten festgestellt. Die betrachteten Zusammenstellungen sind vollständig und schlüssig.

Der Wirtschaftsplan / Finanzplan 2024 liegt dem AR vor. Es gibt keine Einwände von Seiten des AR.

Wir danken dem Vorstand für die geleistete Arbeit und das Engagement - insbesondere auch für die gewissenhaft durchgeführte Verwaltungstätigkeit.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei allen Genossenschafts-Mitgliedern und dem Vorstand für das ihm entgegengebrachte Vertrauen und für deren großes Engagement und die geleistete Arbeit für unsere Genossenschaft.

Barbara Negrelli - stellv. Aufsichtsratsvorsitzende

6 Mitgliedschaften

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

7 Bilanz / Finanzen

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023, 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 2023 entnommen.

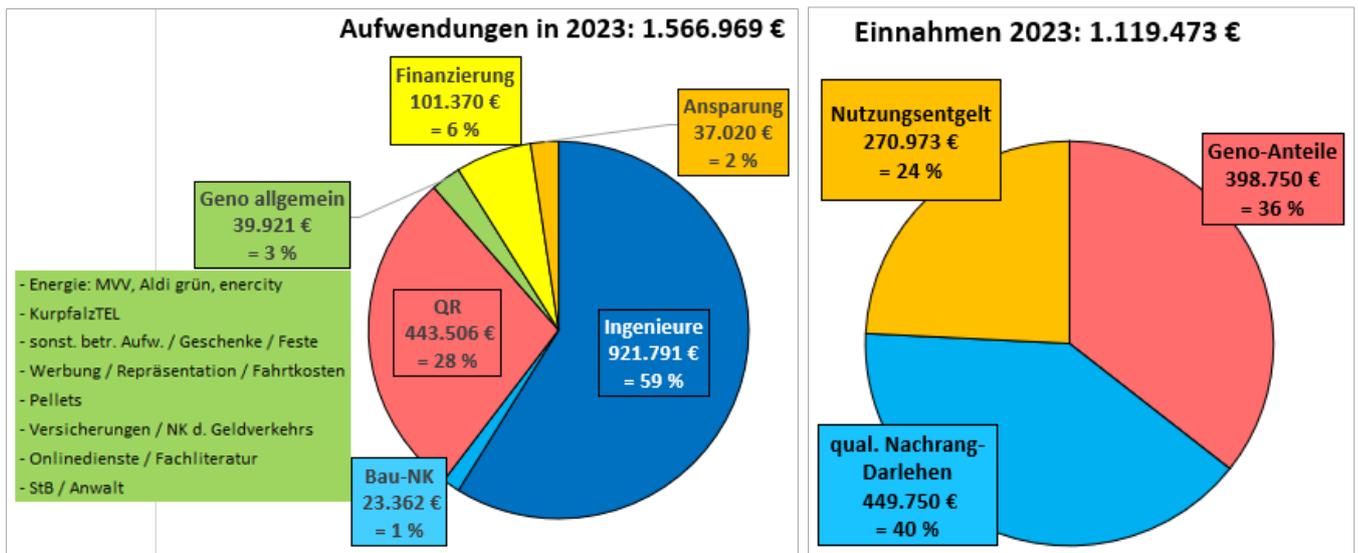
Entwicklung der Unternehmensdaten

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Anzahl der Genossen	30	30	29
gezeichnete Geschäftsanteile	1.595	450	6.335
Qualifizierte Nachrangdarlehen	449.750 €	97.250 €	511.250 €
Geschäftsguthaben	3.147.750,00 €	3.147.750 €	1.942.500 €
Bilanzsumme	9.405.940,94 €	9.185.757,86 €	2.467.079,39 €

Im Jahr 2023 haben wir 1.566.969 € ausgegeben, wobei der Hauptanteil auf die Kosten für den Bau unseres Hauses, also für Ingenieure, Bauunternehmen, Architekten und Baunebenkosten (59 %) und die Quartiersgarage (28 %) entfiel, sowie erstmals auf Finanzierungskosten (6 %).

Eingenommen haben wir 1.119.473 € - bestehend aus wohnungsbezogenen Genossenschaftsanteilen (36 %), qualifizierten Nachrangdarlehen (40 %) und erstmals Nutzungsgebühr (24 %).

Übersicht Kapitalfluss



(Alida C. Ganter)

8 Finanzplanung 2023 / 2024 (AK Finanzen)

Ergebnis zur Planung für 2023

Folgende Eckpunkte bestimmen im Wesentlichen die Grundlage der Planung für 2024:

- Die letzten Schlussrechnungen werden bis zum Ende des dritten Quartals erwartet.
- Die abgeschlossenen Verträge mit den Mitgliedern werden aufgrund der final angefallenen Gestehungskosten angepasst bzw. ergänzt. Um die 35 % bzw. mindestens 12 % Eigenkapital zu erreichen, ergeben sich je nach Wohnungsgröße Nachzahlungen in Höhe von ca. 750 € bis ca. 2.000 €.
- Nachdem
 - die Verbrauchsdaten für Wärme und Wasser im Jahr 2023 ausgelesen sind und
 - die für 2024 vorgeschlagenen umlagefähigen und nicht umlagefähigen Kosten von allen Genossinnen und Genossen akzeptiert sind,können die Nebenkostenabrechnungen für alle Wohnung erstellt werden. Der Vorschlag für die im Jahr 2024 anzusetzenden Kosten wird voraussichtlich Ende März zur Verfügung stehen.
- Die monatlichen Abschlagszahlungen für Finanzierungskosten, umlagefähige Kosten, etc. werden entsprechend den im Jahr 2023 angefallenen Ist-Kosten anstelle der im Jahr 2022 zugrunde gelegten Schätzwerte ermittelt.
- Die Verteilung der Kosten für die ab 1. Januar 2024 zur Verfügung stehenden Stellplätze in der Quartiersgarage und die Stellplatzmieten für Oikos und Externe sind noch abschließend festzulegen.
- Fördermittel werden beantragt, um damit weitere Projekte zu realisieren, zum Beispiel das Aufstellen von Regentonnen an den Fallrohren für die Gartenbewässerung.

(Werner Mechler)

Finanzplan 2024 (Anhang)

Im Laufe des Jahres 2024 wird für alle Genossinnen und Genossen feststehen, auf welcher Ausgangsbasis (Gestehungskosten, verfügbares Eigenkapital, Bankdarlehen und Fördermittel) sich die monatlichen Finanzierungskosten bis Ende November 2031 ergeben werden. Damit sind im genannten Zeitraum ca. 80 % des monatlichen Nutzungsentgelts fix, d. h. nur die nicht umlagefähigen und umlagefähigen Kosten mit ca. 20 % Anteil an dem monatlichen Nutzungsentgelt können eine Anpassung desselben nach sich ziehen.

(Werner Mechler)

9 Anhang (Finanzplan 2023 / 2024)