



Wohnen in Gemeinschaft

Oikos-Rückblick 2024

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkungen	3
2	Die Oikos eG	3
2.1	Organe	3
2.2	Lagebericht und Entwicklung der Oikos eG.....	3
2.3	Geschäftsbericht	5
2.4	Ziele 2025.....	5
2.5	Arbeitskreise / Patenschaften	6
2.5.1	AK Haustechnik	6
2.5.2	Gartengruppe	6
2.5.3	AK Öffentlichkeitsarbeit.....	7
2.5.4	AK Mobilität	9
2.5.5	AK Vertragswesen.....	10
3	Berichte aus den Gremien	12
3.1	Bericht des Vorstands	12
3.2	Bericht des Aufsichtsrates.....	14
4	Mitgliedschaften	14
5	Bilanz / Finanzen	14
6	Finanzplanung 2025 (AK Finanzen)	15
7	Anhang (Finanzplan 2024 / 2025)	16

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:

Vorsitzende: Julia Engel

stellv. Vorsitzende: Barbara Negrelli

Schriftführerin: Cornelia Bodenmüller

Vorstand:

Valentina Ingmanns, Alida C. Ganter, Karin Stein, Ina Schäfers

2.2 Lagebericht und Entwicklung der Oikos eG

In 2024 sind wir endgültig in unserem schönen Haus angekommen. Unsere Gemeinschaft ist stabil geblieben, niemand verspürte den Wunsch auszuziehen, wir fühlten uns zuhause. Unsere nächste Genossin gewöhnt sich schon ein, noch geschützt im Bauch der Mama...



Unsere Gemeinschaft konsolidierte sich weiter. Elf von uns fuhren gemeinsam in den Osterurlaub und hatten dort eine wunderbare Zeit. Es war ein Jahr voller gemeinsamer Erlebnisse und Aktivitäten, die uns bestätigten, dass wir eine ideale Wohnform realisiert haben. Gleichzeitig balancieren wir immer wieder, jede und jeder individuell für sich, das Gleichgewicht zwischen Gemeinschaft und Für sich sein aus.

Es entwickelten sich neue Aktionen und Ideen:

Der Mittwochsmittagstisch (MiMiTi) lebt vom kochtalentierten Engagement weniger Einzelner und wird dankend von den Hungrigen angenommen.

Sonntags abends gibt es jetzt im 2-Wochentakt Kino im Gemeinschaftsraum, nach Tombo-laprinzip. Jede und jeder kann seinen Filmwunsch in das große Glas werfen, mit etwas Glück wird dann der Lieblingsfilm gezeigt oder man hat die Chance, in noch unbekannte Filmgenres zu schnuppern.

Die Anlage eines Naturgartens im Innenhof war (und ist) ein großes Projekt, welches Kraft kostete und Freude schenkte. Es wurde als Nachbarschaftsprojekt finanziell gefördert.

Unser Gemeinschaftsraum bot den Platz für weitere Einzelveranstaltungen, sowohl Oikos-intern, als auch für die Nachbarschaft oder weitere Menschen: Hoffest, Nachbarschaftsbrunch, Improtheater, Diavortrag, Geburtstage und andere (Familien-)Feste.



In der Weihnachtszeit stand ein Schaf der ehemaligen Kirchenkrippe bei uns, unsere Kinder legten ihm eine Weihnachtsgeschichte in den Mund.



Unser Haus wird von außen schon grau, doch innen ist es noch sehr jung. Einige technische und bauliche Kinderkrankheiten konnten relativ problemlos behoben, letzte Dinge fertiggestellt werden. Der Gemeinschaftsraum bekam ein paar neue Möbel gespendet, jetzt präsentieren wir stilvoll mit schwarzen Leder-sofas zur schwarzen Küche!

Im Keller sind beliebte Abstellplätze für allerhand Zeugs, da sind wir keine Ausnahme. Mit Engagement und etwas Durchsetzungsvermögen wurde immer wieder ausgemistet und umgeräumt, so dass alles Notwendige Platz findet.

Anfang des Jahres wurde die Spinelli-Quartiersgarage eröffnet, deren Betrieb, Unterhaltung und Nutzung mit zahlreichen Schwierigkeiten verbunden war (und noch ist).

Unsere innere Organisation haben wir an die Bedingungen angepasst. Die Arbeitskreise und Patenschaften stellten ihre Aufgaben und Handlungsspielräume sowie ihre Budgetbedürfnisse in unseren wöchentlichen Meetings dar. Das soll im Rahmen des Genossenschaftsgesetzes ein demokratisches Zusammenleben und eine pragmatische und transparente Vorgehensweise gewährleisten. Das Thema Entscheidungsfindung begleitete uns durch das Jahr. Wir beschäftigten uns mit verschiedenen Entscheidungsmodellen und haben begonnen, uns intensiver mit dem einen oder anderen Modell auseinanderzusetzen.

In 2024 gab es in den genossenschaftlichen Gremien personelle Wechsel.

Leider ist es uns nicht gelungen, in 2024 ein Gemeinschaftswochenende durchzuführen, es wurde verschoben.

Unser Sharing-Prinzip funktioniert großartig, seien es Autos, Waschmaschinen, Leihomas, Suppe, Zeitungen, Fahrräder, Werkzeuge, Spielsachen, Pflanzen.... Die Erkenntnis ist, dass wir eigentlich nur sehr wenig Privateigentum brauchen.

Auch die „Peergroup“, ein Zusammenschluss regionaler kleiner Wohngenossenschaften, traf sich bei uns. Eine Gruppe von Architekten und Architektinnen durften wir ebenfalls empfangen. Oikosmitglieder engagieren sich in verschiedenen Quartiersgruppen.

(Ina Schäfers)

2.3 Geschäftsbericht

Die wichtigsten Abweichungen gegenüber der Planung für 2024 sind folgende:

- Bis auf zwei Schlussrechnungen in Höhe von ca. 6.000 € liegen alle vor.
- Die Gesteungskosten betragen damit 8.877.000 €. Die Differenz zur Schätzung im Jahr 2024 wird durch Zinseinnahmen ausgeglichen.
- Die Nebenkostenabrechnungen wurden wie geplant erstellt und von allen akzeptiert.
- Die Verteilung der Kosten für die ab 1. Januar 2024 zur Verfügung stehenden Stellplätze in der Quartiersgarage und die Stellplatzmieten für Oikos und Externe wurden festgelegt.
- Fördermittel wurden beantragt, um damit weitere Projekte zu realisieren, zum Beispiel das Aufstellen von Regentonnen an den Fallrohren für die Gartenbewässerung.
- Durch die Beantragung und den Erhalt von Fördermitteln konnte im Außenbereich ein Naturgarten angelegt werden.
- Weiterhin sind alle Wohnungen durch Genossinnen und Genossen belegt.
- Die jährlichen Kosten für den Prüfungsverband haben sich im Jahr 2024 nahezu verdoppelt.
- Die Kosten für Wärme und Kühlung konnten aufgrund des ganzjährigen Einsatzes der Wärmepumpen und der PV-Anlage um ca. 1/3 reduziert werden.

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

(Werner Mechler)

2.4 Ziele 2025

Wir setzen uns dafür ein, unseren qualitativ hochwertigen Wohnraum zu sichern und langfristig bezahlbar zu halten. Dabei achten wir auf nachhaltige Bewirtschaftung und Nutzung vorhandener Ressourcen.

Das zentrale Ziel ist die Förderung eines solidarischen und respektvollen Miteinanders. Durch gemeinschaftliche Aktivitäten, Nachbarschaftshilfe und offene Kommunikation haben wir ein harmonisches Umfeld geschaffen, das wir langfristig erhalten und erweitern wollen.

Ziel ist es, unsere ökologische und soziale Verantwortung auch nach außen zu tragen und unsere Lebensqualität zu erhalten.

Unsere Mitglieder haben das Recht, aktiv an Entscheidungen teilzunehmen. Die Genossenschaft fördert eine demokratische Struktur, bei der die Mitglieder in Fragen der Verwaltung, Planung und Entwicklung mitbestimmen können. Wir testen verschiedene Modelle der Entscheidungsfindung aus, denn dieses Thema ist zentral für das Gelingen der demokratischen Struktur unseres Zusammenlebens. Wir hoffen, in 2025 diese Thematik einen entscheidenden Schritt weiterzubringen.

(Karin Stein, Ina Schäfers)

2.5 Arbeitskreise / Patenschaften

2.5.1 AK Haustechnik

Der AK Haustechnik wurde im Jahre 2024 um mehrere Personen erweitert und die Themengebiete einzelnen Personen zugeordnet.

Arbeitsschwerpunkte waren Behebung von Mängeln aus der Bauphase (Ablagerungen an Rohren, fehlende Isolierungen, finale Abnahme des Pelletkessel, Reparaturen der Wärmepumpe).

Ferner wurde das Energiesystem weiter optimiert (Erweiterung PV-Anlage, Optimierung der Speicherregelung).

Das Softwaresystem zur Fernauslesung wurde implementiert.

(Johannes Soldan)

2.5.2 Gartengruppe

Planung und Bau des Naturgartens im Gemeinschaftshof

Inspiziert von den Schaugärten der „Naturfreunde e.V.“ und „Naturgarten e.V.“ auf der BUGA23 hat sich eine Gruppe gefunden, um eine kleine Fläche im Gemeinschaftshof (laut Planung von BHM zum nachbarschaftlichen Gärtnern vorgesehen) entsprechend zu gestalten. Über bereits geknüpfte Kontakte auf der BUGA haben wir die Naturgartenplanerin Caroline Probst für unser Projekt gewinnen können, die uns sehr kompetent und freundlich beraten und den gesamten Prozess begleitet hat. Finanzielle Mittel konnten wir über die Allianz für Beteiligungen im Projekt „Kickstart Klima“ bekommen.

Startschuss war ein Vortrag mit dem Thema „Naturgarten - Was ist das?“ am 07.02.24 in unserem Gemeinschaftsraum, zu dem wir mittels Flyer die gesamte Nachbarschaft um den Gemeinschaftshof eingeladen hatten. Es folgte ein Ideenworkshop mit dem „Dillinger Modell der Beteiligung“ am 21.03.24, bei dem in Kleingruppen Miniaturgärten mit reger Beteiligung der Kinder gebastelt und auf diesem Wege Wünsche für die Gartenplanung ermittelt wurden. Das hat viel Freude bereitet und erste Kontakte mit den beteiligten Nachbarinnen und Nachbarn wurden geknüpft.



Mit Genehmigung der MWSP sammelten wir zwischenzeitlich immer wieder Material vom angrenzenden Abbruchgrundstück in Form von unzähligen Natursteinen, Ziegelsteinen, Ästen, Baumstümpfen, Vogeltränken u.v.m. Außerdem gab es Spenden in Form von Baumstämmen und weiteren Steinen, die unter Mithilfe vieler fleißiger Menschen herbeigeschafft wurden.

Nachdem am 25.04. via Zoom die Planung von Caroline vorgestellt, besprochen und angepasst wurde, konnten wir endlich mit dem Bau des Gartens loslegen. An zwei Wochenenden im Juni halfen viele große und kleine Hände tatkräftig mit. Es wurde gegraben, Trockenmauern gebaut, Fundamente ausgehoben, Hochbeete gebaut, tonnenweise Sand, Erde und Feinschotter bewegt, ein Staketenzaun errichtet, Essen gekocht und die Helfer bewirtet, geschwitzt, geflucht und gelacht und zum Schluss Sträucher, Stauden und Kräuter gepflanzt und viele Blumen eingesät.

Das Ergebnis kann sich sehen, riechen und schmecken lassen:



Ein Schlüssellochbeet und Hochbeete mit Tomaten, Salat und Gemüse, ein mediterranes Kräuterbeet, ein Lebensraumbett für Wildbienen und Käfer, eine Staudenwiese, Beeren-ecke, Sitzecke, eine Benjeshecke und ein Insektenhotel sind entstanden.

Aus einem Stück Rasenfläche wurde ein vielfältiger Naturgarten mit vielen heimischen Wildpflanzen, ein wunderschöner Ort zum Verweilen, Beobachten und Staunen. Wir haben Menschen aus den benachbarten Häusern kennengelernt, eine Naturgartengruppe ist entstanden, die den Garten weiter pflegen wird, und wir haben vieles über naturnahes Gärtnern gelernt. Wir freuen uns darauf, wie sich der Garten entwickeln wird, eine kleine Oase für Wildbienen und Hummeln, Schmetterlinge, Menschen und viele andere einzigartige Kreaturen. Es wurden sogar bereits Libellen und Zitronenfalter gesichtet :)

(Bernd Öhlenschläger)

2.5.3 AK Öffentlichkeitsarbeit

Der AK traf sich dreimal 23.01.; 15.10.; 15.12.24

Geplant bzw. mitgeplant und mitgestaltet wurden folgende Veranstaltungen:

- Besuch von Projektinteressierten aus Freiburg und dem Odenwald am 8. Januar sowie einer Karlsruher Gruppe am 14. Januar.
- Am 27. Januar traf sich das Netzwerk der Wohnprojekte in unserem Haus.
- Am 30. Januar besuchte uns eine Gruppe Architekturstudierender mit ihrem Professor
- Einer unserer Mitbewohner berichtete am 1. Februar von seiner Fahrradtour in den USA, wozu ebenfalls Gäste eingeladen waren

- Einladung und Besuch von Gemeinderatsmitgliedern und dem Landesministerium zum Kennenlernen unseres Wohnprojekts mit Hausführung, Mittagsimbiss und Gesprächen am 14.03.24
- Teilnahme am Treffen des Stadtteil bezogenen Freiraum LAB am 14.03.24
- Besuch bei einer Projektgruppe in Mutterstadt mit Präsentation unseres Wohnprojekts und Austausch am 06.04.24
- Am 13.03. luden wir zu uns ein zu einem Vortrag zu Vorsorge und Betreuung mit einem Referenten, den eine Mitbewohnerin für uns gewinnen konnte, wieder in unseren Gemeinschaftsraum
- Beteiligung beim ökumenischen Gottesdienst anlässlich der Wiedereröffnung des ehemaligen BuGa-Geländes für die Bevölkerung am 14. April.
- Im März startete ein gefördertes Gartenbauprojekt zusammen mit Menschen aus der Nachbarschaft zur Anlage eines Naturgartens im gemeinsamen Innenhof. Zunächst ein Workshop, bei dem in kleinen Gruppen Gartenmodelle hergestellt wurden. Die Referentin griff die darin gefundenen gemeinsamen Wünsche auf, die dann in die Umsetzung einfließen. Dazu gab es zwei weitere Termine im Juni, an denen das Gelände vorbereitet und schließlich bepflanzt wurde.
- Am 11 Mai fand ein Stadtteilstrommarkt statt und am Nachmittag feierten wir mit unseren Freunden und Freundinnen ein Fest, das nochmal die Fertigstellung unseres schönen Hauses gewürdigt hat und Gelegenheit gab, denen, die bisher noch nicht bei uns waren, das Haus zu sehen.
- Am 8. Juni wurde das 2. Spinelli-Sommerfest gefeiert, diesmal auf dem fertig gestellten Chisinauerplatz. Oikos hatte einen Kuchenstand und das Improtheater, in dem eine Mitbewohnerin spielt, trat in unserem Innenhof mehrmals auf.
- 13. Juni, Treffen des Freiraum LAB
- Zur Eröffnung des weitgehend fertiggestellten Naturgartens luden wir am 16. Juni zu einem Nachbarschaftsbrunch ein. Nach dem Durchschneiden eines Bandes, durften alle Gäste den neu angelegten Garten bewundern.
- Am 6. Juli beteiligten sich einige aus unserer Gruppe an einem weiteren Flohmarkt auf dem Chisinauer Platz
- Von unserer Mülleinhausung wurde eine Parzelle abgetrennt und für eine Schmitthof-Sammelstelle eingerichtet.
- Im Zeitraum vom 5. bis 15. September gab es ein „Festival“, mit dem auch die U-Halle wieder belebt wurde. Dort und an weiteren Stellen im ehemaligen BuGa-Gelände fanden Kino-, Theater- und Musikdarbietungen statt.
- Am 30 November besuchte uns wieder eine Interessengruppe (GeWoKA) aus Karlsruhe.
- Die letzte Aktivität im Jahr 2024 war der Spinelli-Weihnachtsmarkt auf dem Chisinauer Platz, bei dem wir mit einer Zuckerwatte-Maschine einen Stand hatten.



(Claudia Paschmann)

2.5.4 AK Mobilität

Im Rahmen der Organisationsveränderung bzw. Konkretisierung bestimmten wir unsere Aufgaben und Zuständigkeiten. Die Zuständigkeiten für die Quartiersgarage sind teilweise ausgelagert unter unserer Mitwirkung.

Fahrradkeller:

Immer noch ist unser Fahrradkeller manchmal zu voll. Wir versuchten, die Situation zu entschärfen:

- 3 Aufhängungen für leichte Räder werden an der Wand angebracht.
- 2 Fahrradbügel werden versetzt, um die Passierbarkeit zu erleichtern. Aufgrund baulich-technischer Schwierigkeiten konnte das Vorhaben jedoch nicht umgesetzt werden
- Platz geschaffen wurde durch das Wegräumen eines Regals vom AK Keller.
- Wir erstellten eine Umfrage zu einem möglichen Fahrradpool, in den nicht benutzte Räder eingebracht werden könnten, die in den Geno-Besitz übergehen. Die Ergebnisse der Umfrage werden in 2025 bearbeitet.

Lastenradeinhausung:

Nach wie vor sind für das gewünschte Tor zur Sicherung der Räder keine finanziellen Mittel vorhanden. Glücklicherweise passen viele Lastenräder in den Aufzug und können im Keller sicher parken. Dadurch ist mehr Platz in der Einhausung. Es kam die Frage auf, ob dieser zum Parken der Oikos-Mopeds genutzt werden kann, die störend und unrechtmäßig an den öffentlichen Fahrradbügeln vorm Haus geparkt werden. Diese Angelegenheit ist weiterhin in Bearbeitung.

Lastenvelo Mannheim:

In Kooperation mit Lastenvelo Mannheim e.V. stellten wir nach Diskussion im Plenum einen Platz für „Helene“, das neue LaMa (Lastenrad Mannheim), zur Verfügung. Dafür trennten wir einen Abschnitt der Mülleinhausung mit einer Holzwand ab, die Installation der Technik erfolgte gemeinsam mit LaMa. Helene erfreut sich großer Beliebtheit!

Platz vor der Mülleinhausung:

Hier gab es Konflikte zwischen Mopedparkern und Kurzzeitparkern, eine Lösung wird für 2025 angestrebt.

Quartiersgarage:

Roland ist unermüdlich beim Versuch, unsere freien Stellplätze zu vermieten. Leider ist eine kostendeckende Vermietung an Externe nicht möglich. Unsere Vertretung bei der Eigentümersammlung haben Günter und Maria übernommen, denn in unserem AK tummeln sich nur Personen, die kein Auto besitzen. Wir halten es für sinnvoll, dass Menschen mit Autoerfahrung uns dort vertreten.

Carsharing:

Es gab den Versuch, unser schon immer bestehendes internes Carsharing vertraglich abzusichern. Diese Initiative wurde ebenfalls von Nicht-AK-Mitgliedern angestoßen, ist dann aber im Sande verlaufen. Offensichtlich haben wir ausreichend großes gegenseitiges Vertrauen, uns unsere Autos formlos auszuleihen. Bei Bedarf kann auf den Ergebnissen der Initiative aufgebaut werden.

Verkehrssituation Spinelli:

Auch in 2024 setzten sich die Bemühungen unsererseits zur Umsetzung des Spinelli-weiten Mobilitätskonzepts fort. Emails und Gespräche mit der MWSP, dem Bezirksbeirat und anderen Akteuren führten zu keiner wesentlichen Verbesserung der Situation. Hier werden wir weiter dranbleiben.

(Ina Schäfers)

Helene – unser LaMa am OIKOS-Haus

Seit 2024 ist unser schönes OIKOS-Haus um eine besondere Bewohnerin reicher: Helene, unser Lastenrad im Rahmen von LaMa - Dein Lastenvelo Mannheim. Helene ist längst ein fester Bestandteil des Alltags vieler Menschen im Haus. Ob für den Wochenendeinkauf, den Kindertransport oder kleinere Umzüge – sie ist beinahe täglich unterwegs und wird von der gesamten Nachbarschaft begeistert genutzt.

Natürlich blieb es nicht ganz ohne Herausforderungen: Einige Schäden, unsachgemäße Nutzung und ein paar unachtsame Nutzer haben leider Spuren hinterlassen. Das trübt die Freude gelegentlich - doch unser Fazit bleibt positiv. Ein gemeinschaftlich genutztes Lastenrad wie Helene bedeutet für uns mehr Nachhaltigkeit, weniger Autos in der Stadt und ein gestärktes Miteinander.

Was ist LaMa - Dein Lastenvelo Mannheim?



LaMa - Dein Lastenvelo Mannheim ist ein kostenloses und umweltfreundliches Verleihsystem für Lastenräder in Mannheim. Die Idee: klimafreundliche Mobilität für alle - unabhängig von Einkommen, Alter oder Vorerfahrung. Wir freuen uns sehr, mit Helene Teil dieser großartigen Initiative zu sein - für ein nachhaltiges und lebenswertes Mannheim.

(Christina Holzmann)

2.5.5 AK Vertragswesen

Mitglieder: Günter Ingmanns, Lutz Crackau, Karin Stein

Denkwürdige Nachrichten und Bilder in 2024

- Donald Trump wird im Wahlkampf angeschossen und später erneut zum US-Präsidenten gewählt.
- In Dresden stürzt die Carolabrücke ein.
- Die Ampel-Koalition zerbricht und Kanzler Olaf Scholz stellt die Vertrauensfrage.
- Spionageverdacht gegen russische Agenten
- Proteste gegen Rechtsextremismus
- Verschärfung des Migrationsrechts

Diese Ereignisse spiegeln die politischen Spannungen und Herausforderungen wider, mit denen Deutschland im Jahr 2024 konfrontiert war. Im Vergleich zu den deutschlandweiten Herausforderungen, hatten wir bei Oikos eher weniger bedrohliche Situationen

Doch auch unser Haus lebt mit Herausforderungen und Spannungen in 2024

Die Gruppe Vertragswesen hatte im Laufe des Jahres 2024 noch immer mit dem Vertrag für die Quartiersgarage mit seinen Betriebs- und Wartungskosten zu tun. Der Quartiersgarage-Vertrag hatte mit einigen Klauseln zur Unzufriedenheit auch unserer Nachbarn geführt.

Claudia und Maria waren als unsere Vertreterinnen zur Quartiersgaragen Eigentümerversammlung (ca. 100 Eigentümer) eingeladen. Günter, der sich bis dato maßgeblich um das Thema gekümmert hatte, und Maria nahmen am 26.06.24 an dieser 6-stündigen Versammlung teil.

Die Versammlung wurde von der Verwaltungsgesellschaft Firma Heberger Immobilien GmbH geleitet, der Bauträger firmiert als „Heberger Living GmbH“.

Viele Eigentümer und Eigentümerinnen äußerten Zweifel an der Neutralität der Verwalter-Firma, da diese zur selben Firmengruppe gehört wie der Bauträger. Vor diesem Hintergrund wurde ein Verwaltungsbeirat als Interessensvertretung der Eigentümer und Eigentümerinnen gewählt, bestehend aus:

- Barbara Hofbauer von NeighborWood
- Joachim Kurkowsky von der Vermietungsgenossenschaft Ludwig-Frank eG
- Dr. Ruth Kersting

Die Tagesordnung der Eigentümerversammlung war sehr umfangreich und hatte zahlreiche Anhänge.

Der Wirtschaftsplan ergab bei der ersten Sichtung eine Erhöhung des Hausgeldes um 2 €/Monat pro Stellplatz. Jedoch wurde die Höhe des Hausgeldes allgemein angezweifelt. Der AK Finanzen sieht sich die Wirtschaftspläne der verschiedenen Jahre an.

Maria machte auf einen Mangel aufmerksam. Auf der 8. Parkebene drang Regenwasser ein. Sie hat ein Video gemacht. Die Regelung der Nutzung der öffentlichen Parkplätze in Ebene 0 wurde sehr emotional debattiert. Dank des Verwaltungsbeirats konnte im Nachgang aber eine gute Lösung gefunden werden.

Ist das Problem in unseren Versicherungen mit abgedeckt?

Inzwischen ist auch das Abnahmeprotokoll gekommen, das sich Werner und Günter angesehen haben, da sie bei der Abnahme anwesend waren.

Allen Beschlussfassungen wurde dennoch mehrheitlich zugestimmt, einzig die Genehmigung der Jahresabrechnung 2023 (#1223) wurde mehrheitlich abgelehnt.

Der AK Vertragswesen hat zusammen mit dem AK Finanzen einen Mietvertrag für die externen Mieter und Mieterinnen unserer Stellplätze in der Quartiersgarage erarbeitet mit dem Zusatz, dass bei Erhöhung des Hausgeldes, dieses auch rückwirkend von den Mietern einzufordern.

Wartungsverträge in 2024

In 2024 abgeschlossene Service- Wartungsverträge für:

- Aufzug
- Paketbox
- Kellertüren
- Lüftung
- Entkalkungsanlage und Rückspülfilter

Es wurde beschlossen, dass die jeweiligen Arbeitskreise diese Verträge hinsichtlich Kündigungsfristen, Verlängerung, Leistungen etc. monitorieren.

Wenn wir in die Zukunft schauen, haben wir als AK vorerst keine To-dos mehr. Entspannung pur!

Das Highlight BuGa 23 in 2024:

Der Zaun ist gefallen, die Spielplätze sind frei.

Wieder ein Dank an alle, die uns geholfen haben.



(Karin Stein)

3 Berichte aus den Gremien

3.1 Bericht des Vorstands

1. Rückblick auf das Geschäftsjahr 2024

Das Jahr 2024 war für Oikos ein Jahr mit solider Entwicklung, geprägt von Stabilität.

Die personelle Zusammensetzung der Mitglieder des Vorstandes von Oikos e.G. hat sich im Berichtszeitraum geändert. Herr Werner Mechler ist aus persönlichen Gründen zum 22.01.2024 ausgetreten, Frau Edda Crackau-Spehlbrink trat am 03.07.2024 (Generalversammlung) zurück. Zum selben Datum wurde Frau Ina Schäfers vom Aufsichtsrat zur neuen Vorständin bestellt.

Somit bestand ab diesem Datum der Vorstand aus vier weiblichen Personen.

Valentina Ingmanns

Alida C. Ganter

Karin Stein

Ina Schäfers

Es wurden insgesamt acht Vorstandssitzungen abgehalten.

Wir waren angemeldet zur Fachtagung in Speyer vom Bundesverein zur Förderung des Genossenschaftsgedankens e. V. am 07.06.2024, doch die Veranstaltung wurde abgesagt.

2. Wohnungsbestand und Vermietung

Es gab keine Auszüge in 2024, und Ziel bleibt es, bezahlbaren und sicheren Wohnraum für unsere Mitglieder zu gewährleisten.

3. Instandhaltung

Die Architekten Vogel und der Bauleiter Herr Stutz beendeten offiziell das Bauvorhaben Oikos. Die Stadt Mannheim überstellte uns das Dokument der Bauabnahme. Restmängel wurden behoben, die Wohnungsabnahmen wurde durchgeführt.

4. Wirtschaftliche Lage

Die wirtschaftliche Situation der Genossenschaft ist weiterhin stabil. Aus dem Jahresüberschuss in Höhe von EUR 16.315,61 war ein Betrag von 3.263,12 (20% des Jahresüberschusses) gem. § 21 Abs. 6 der Satzung in die gesetzliche Rücklage einzustellen. Der Vorstand schlägt vor, den verbleibenden Gewinn des Geschäftsjahres mit dem bestehenden Verlustvortrag zu verrechnen und den danach verbleibenden Verlustvortrag in Höhe von EUR 140.651,53 auf neue Rechnung vorzutragen

Die finalen Gestehungskosten wurden auf 8.877.000 € festgelegt-
Alle weiteren neu anfallenden Kosten für das Haus (z. B. Tor an der Fahrradeinhausung) werden anderweitig, nicht über Genossenschaftsanteile und Nutzungsentgelt, finanziert (z. B. durch Umlage).

In 2024 haben wir unsere Photovoltaikanlage auf maximale Größe erweitert.

5. Mitgliederarbeit und Gemeinschaft

Oikos konnte wieder einige Nachbarschaftsfeste ausrichten. Architektur und Gemeinschaftsprojekt interessierte Gruppen besuchten uns, die Peergroup (regionaler Zusammenschluss kleiner Wohnungsgenossenschaften) traf sich Anfang 2024 bei Oikos.

Oikos ist aktiv an der Darstellung nach „außen“ und der Wirken in das Quartier beteiligt. Das genossenschaftliche Miteinander bleibt nach wie vor ein zentraler Wert unserer Arbeit.

6. Ausblick auf 2025

Für das kommende Geschäftsjahr planen wir wieder ein gemeinsames Wochenende mit Workshop und externer Beratung.

Auch sind neue Grünprojekte geplant, die Umsetzung weiterer Brandschutzmaßnahmen, eine Veränderung des TV – Signals von Kabel auf Satellit, da die Verkabelung im Haus schon vorhanden ist.

Gleichzeitig beobachten wir aufmerksam die Marktentwicklung, um frühzeitig auf wirtschaftliche Veränderungen reagieren zu können.

7. Dank

Der Vorstand dankt allen Mitgliedern für ihr Vertrauen, dem Aufsichtsrat für die konstruktive Zusammenarbeit und unseren unermüdlich Mitarbeitenden für ihren täglichen Einsatz für unsere Genossenschaft.

(Ina Schäfers, Karin Stein)

3.2 Bericht des Aufsichtsrates

Im Berichtszeitraum gehörten dem AR folgende Personen an:

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

Der Aufsichtsrat hat im Jahr 2024 9 Sitzungen abgehalten. Es war mindestens ein AR-Mitglied bei den wöchentlichen internen Treffen anwesend und damit der Aufsichtsrat stets über die Vorgänge innerhalb der Genossenschaft informiert. Zudem war der AR immer über die Termine und die Tagesordnung der Vorstandssitzungen informiert und hatte die Möglichkeit, an diesen teilzunehmen.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats wirkten und arbeiteten zudem in Arbeitskreisen und Paten-
gruppen mit.

Wichtige Arbeitsthemen des AR waren 2024:

- Bestellung eines neuen Vorstandsmitgliedes
- Umgang mit Konflikten
- Prüfung des Jahresabschlusses 2023
- Bericht des AR in der GV über die Ergebnisse des Jahresabschlusses 2023
- Austausch und Beratung über Prüfbericht 2021/2022 unter Beachtung der Hinweise des Prüfungsverbandes

Prüfung des Jahresabschlusses 2024:

Der vom Steuerberater Clarenbach erstellte Jahresabschluss 2024 wurde geprüft und keine Unregelmäßigkeiten festgestellt. Die betrachteten Zusammenstellungen sind vollständig und schlüssig.

(Barbara Negrelli)

4 Mitgliedschaften

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

5 Bilanz / Finanzen

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024, 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 2024 entnommen.

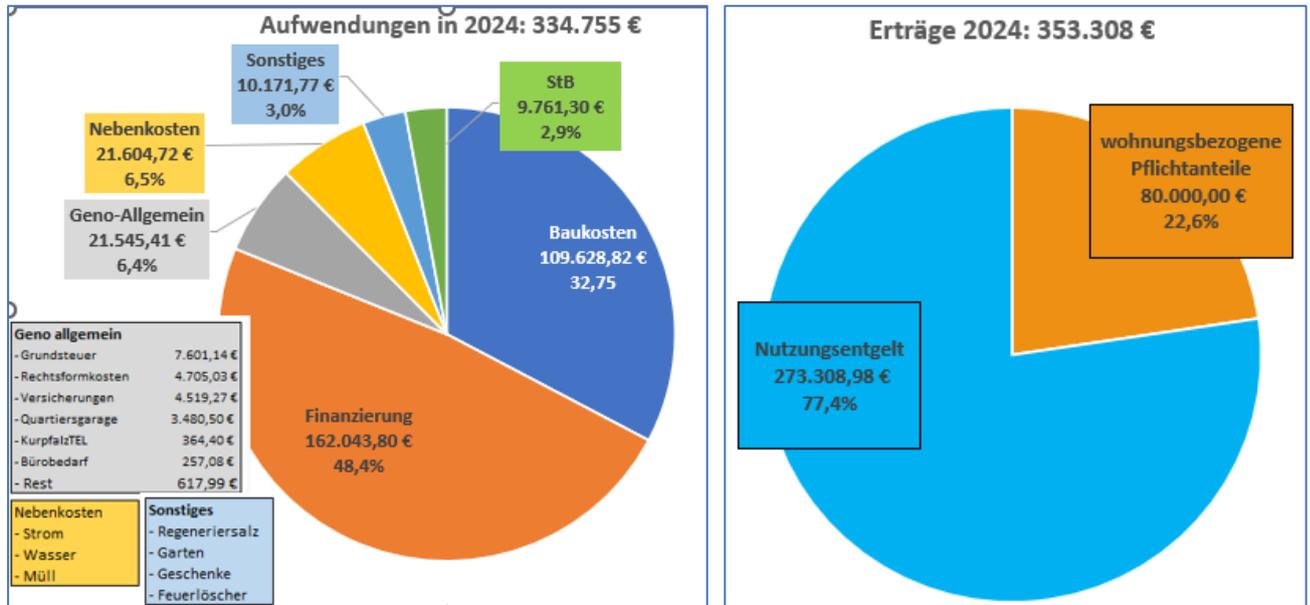
Entwicklung der Unternehmensdaten

	31.12.2024	31.12.2023	31.12.2022
Anzahl der Genossen	30	30	30
gezeichnete Geschäftsanteile	320	1.595	450
Qualifizierte Nachrangdarlehen	-	449.750 €	97.250 €
Geschäftsguthaben	3.140.500 €	3.147.750 €	3.147.750 €
Bilanzsumme	9.256.531,46 €	9.405.940,94 €	9.185.757,86 €

Im Jahr 2023 haben wir rund 334.755 € ausgegeben, wobei ein Hauptanteil auf die Kosten für den Bau unseres Hauses, also für Ingenieure, Bauunternehmen, Architekten und Baunebenkosten (32,75 %) und die Finanzierung (48,4 %) entfiel.

Eingenommen haben wir rund 353.308 € - bestehend aus wohnungsbezogenen Genossenschaftsanteilen (22,6 %), und Nutzungsgebühr (77,4 %).

Übersicht Kapitalfluss



(Alida C. Ganter)

6 Finanzplanung 2025 (AK Finanzen)

Folgende Eckpunkte bestimmen im Wesentlichen die Grundlage der Planung für 2025:

- Die Nebenkostenabrechnungen 2024 für alle Wohnungen werden nach dem gleichen Verfahren erstellt.
- Die monatlichen Abschlagszahlungen ab Januar 2026 für Finanzierungskosten, umlagefähige Kosten, etc. werden entsprechend den im Jahr 2024 angefallenen Ist-Kosten und den bereits bekannten Änderungen im Jahr 2025 ermittelt.
- Aktuell stehen keine Projekte an, für die Fördermittel zu beantragen wären.
- Zum 30. Juni 2025 ist das KfW-Darlehen vollständig abzulösen. Dazu werden das im Jahr 2023 abgeschlossene Forward-Darlehen, weitere qualifizierte Nachrangdarlehen sowie Ansparungen (z. B. Zinserträge) verwendet.

(Werner Mechler)

7 Anhang (Finanzplan 2024 / 2025)

Wirtschafts- und Finanzplan der Oikos eG								
			2024			2025		
			Plan	Ist	Kommentar	Plan	Ist	Kommentar
Grunddaten								
1	E	Mitgliederzugang	0	0		0		
	R	Mitglieder	30	30		30	30	
2	E	Einzahlung auf Geschäftsanteile bei Eintritt	1.000 €	1.000 €		1.000 €	1.000 €	
2	E	Einzahlung auf Geschäftsanteile für Wohnungen	75.500 €	80.000 €	Nochmalige Erhöhung der Gesteuerungskosten.	0 €		
	R	Einzahlung auf Geschäftsanteile gesamt	75.500 €	80.000 €		0 €	0 €	
3	E	Eintrittsgeld pro Mitglied	0 €	0 €		0 €	0 €	
	R	Eintrittsgelder insgesamt	0 €	0 €		0 €	0 €	
Erträge und Aufwendungen								
Erträge								
4	E	Monatsbeiträge: 25 € bis Gebäudefertigstellung	-	-	Durch monatliches Nutzungsentgelt ersetzt	-	-	Durch monatliches Nutzungsentgelt ersetzt
5	E	Zuschüsse	-	-		-		
6	E	Sonstige Erträge: Nutzungsentgelt	280.260 €	357.869 €	Ist: abzgl. Zinsen qualif. Nachrangdarl. für 2023	273.309 €		Plan: Ist-Wert von 2024
6	E	Sonstige Erträge: Zinsen, Spenden, Quartiersgarage, etc.	0 €	-472 €	Ist: abzüglich Korrektur für Ist 2023	5.150 €		Plan: Steuererstattungen und Festgeldzinsen
	R	Gesamt Erträge	280.260 €	357.397 €		278.458 €	0 €	

Seite 1 von 5

Wirtschafts- und Finanzplan der Oikos eG								
			2024			2025		
			Plan	Ist	Kommentar	Plan	Ist	Kommentar
Aufwendungen								
7	E	Baukosten KG100 bis KG500 und KG700	757.513 €	88.469 €	Plan: Wert für 2024 war falsch ermittelt worden	18.000 €		Plan: Erwartete restl. Gesteuerungskosten
7	E	Aufwand für Steuerberater (nicht KG800) und Finanzberatung aus KG800	9.115 €	9.761 €		9.761 €		Plan: Ist-Wert von 2024 für Steuerberatung
7	E	Aufwand für juristische/sonstige Beratung	500 €	0 €		500 €		
7	E	Sonstige Baukosten: Küche, Quartiersgaragen, etc. (KG600 und KG900)	26.640 €	31.895 €	Plan: u. a. 21 T€ Quartiersgarage	0 €		Plan: siehe "Baukosten KG100 bis KG500 ..."
8	E	Bankgebühren (nicht KG800)	300 €	147 €		405 €		
9	E	Abschreibungen	165.000 €	167.090 €	Vom Steuerberater.	166.866 €		Vom Steuerberater.
11	E	Büroaufwand (Büromaterial, Telefonate, etc.)	600 €	621 €		621 €		
12	E	Werbung, Homepage, Web-Meetings	500 €	454 €		454 €		
13	E	Versicherungen	3.889 €	4.519 €	D&O, Haus-/Grundbes.-Haftpflicht, Wohngeb.	4.519 €		D&O, Haus-/Grundbes.-Haftpflicht, Wohngeb.
14	E	Rechtsformkosten: Gebühren, Prüfungen, etc.	4.000 €	4.705 €	Plan: restliche Kosten PdK	4.705 €		Plan: Kosten PdK
15	E	Bauzeitinszen aus KG800 inklusive Bankgebühren aus KG800	-	258 €	Ist: restliche Kosten aus der abgeschl. Bauphase	-	-	Bauphase ist abgeschlossen
15	E	Kreditinszen: Bankdarlehen	50.401 €	50.401 €		69.063 €		
15	E	Kreditinszen: qualifizierte Nachrangdarlehen	19.503 €	20.584 €		21.599 €		
16	E	Steuern: Grundsteuer, etc.	14.609 €	14.609 €	Plan: gem. Bescheid mit Haus und Nachzahlung	3.000 €		
17	E	Sonstige Aufwendungen: Mietaufwand für int./ext. Treffen, Fortbildungen, Coaching, etc.	1.000 €	-800 €	Ist: Fördergeld für Fortbildungskosten in 2023	600 €		

Seite 2 von 5

Wirtschafts- und Finanzplan der Oikos eG

		2024			2025		
		Plan	Ist	Kommentar	Plan	Ist	Kommentar
17	E	Sonstiges: Fahrtkosten, Geschenke, Quartiersgarage, etc.	6.144 €	3.255 €	Plan: Hausgeld Quartiersgarage	7.034 €	
17	E	Sonstiges: Kosten für Strom, Wasser, Abwasser und Wärme (Warmwasser und Heizung)	27.189 €	26.748 €	Plan: Enthält auch Nachzahlungen für 2023.	21.605 €	
R		Gesamt Aufwendungen	1.086.903 €	422.716 €		328.732 €	0 €
R		Saldo Aufwendungen / Erträge	-806.643 €	-65.320 €		-50.273 €	0 €

Seite 3 von 5

Wirtschafts- und Finanzplan der Oikos eG

		2024			2025		
		Plan	Ist	Kommentar	Plan	Ist	Kommentar
Zahlungsfähigkeitsrechnung							
	R	Saldo Grunddaten / Erträge / Aufwendungen	-731.143 €	14.680 €		-50.273 €	0 €
		zusätzlicher Liquiditätsbedarf					
18	E	Investitionsausgaben	0 €	0 €	0 €		
19	E	Kredittilgung: Bankdarlehen	72.134 €	72.134 €	416.444 €		
19	E	Kredittilgung: qualifizierte Nachrangdarlehen	21.662 €	22.812 €	24.854 €		
R		Summe	93.795 €	94.946 €	441.299 €	0 €	
Liquiditätsquellen							
R		Abschreibung	165.000 €	167.090 €	166.866 €	0 €	
R		Einzahlung auf Geschäftsanteile	75.500 €	80.000 €	0 €	0 €	
R		Einzahlungen Eintrittsgelder	0 €	0 €	0 €	0 €	
20	E	Kredite: Bankdarlehen	0 €	0 €	0 €	0 €	
20	E	Kredite: qualifizierte Nachrangdarlehen	0 €	0 €	172.250 €	0 €	
R		Summe	240.500 €	247.090 €	339.116 €	0 €	
R		Liquiditätsüber-/ unterdeckung	-490.643 €	261.770 €	288.843 €	0 €	
		kumuliert	5.168.292 €	3.546.192 €	5.457.135 €	3.546.192 €	

Seite 4 von 5

Wirtschafts- und Finanzplan der Oikos eG

		2024			2025		
		Plan	Ist	Kommentar	Plan	Ist	Kommentar
Überschuldungsrechnung							
R	Saldo Grunddaten / Erträge / Aufwendungen / zusätzlicher Liquiditätsbedarf	-824.939 €	-80.265 €		-491.572 €	0 €	
R	Einzahlungen auf Geschäftsanteile	75.500 €	80.000 €		0 €	0 €	
R	Einzahlungen Eintrittsgelder	0 €	0 €		0 €	0 €	
R	Nettovermögen / Überschuldung Vorjahr	5.658.936 €	3.284.422 €		5.168.292 €	3.546.192 €	
R	Nettovermögen / Überschuldung	4.909.497 €	3.284.157 €		4.676.720 €	3.546.192 €	
	Genoanteil relativ	130%	131%		124%	141%	

(Werner Mechler)