mgf
gartenstadt
farmsen eG

Genossenschaftliches
Wohnen seit 1992

2024

GESCHÄFTSBERICHT

INHALTSVERZEICHNIS

mgf GENOSSENSCHAFT

Ab Seite 3

- Vorwort 4
- Die mgf auf einen Blick 5
- Die Organe der mgf 6
- Entwicklung des Eigenkapitals 7
- Übersichtsplan 8
- Meilensteine der mgf 10
- Unser Satzungsauftrag 12

BERICHTERSTATTUNGEN

Ab Seite 22

- Bericht des Aufsichtsrates 23
- Gesetzliche Prüfung 32
- Lagebericht 2024 34

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2024

Ab Seite 44

- Bilanz 46
- Gewinn-und-Verlust-Rechnung 48
- Anhang 49

Vorwort
Die mgf auf einen Blick
Die Organe der mgf
Entwicklung des Eigenkapitals
Übersichtsplan
Meilensteine der mgf
Unser Satzungsauftrag

mgf GENOSSENSCHAFT

Liebe Mitglieder, liebe Geschäftspartner und Freunde der mgf …

das Jahr 2025 ist geprägt von politischen Entscheidungen mit weitreichenden Folgen – insbesondere der Hamburger Klimaentscheid vom 12. Oktober beschäftigt die Wohnungswirtschaft. Auch wenn die Zielsetzung grundsätzlich nachvollziehbar ist, sehen wir das Ergebnis aus wohnungswirtschaftlicher Sicht kritisch. Die beschlossenen Maßnahmen bedeuten für viele Haushalte erhebliche finanzielle Mehrbelastungen, da die hohen Kosten für die Umrüstung auf neue Energiesysteme von den Wohnungsunternehmen zwangsläufig an die Mieter weitergegeben werden müssen.

Für uns gilt es nun, Lösungsansätze zu finden, die für unsere Mieter bezahlbar bleiben und den ambitionierten Klimaschutzvorgaben gerecht werden. Wir haben frühzeitig gehandelt und werden große Teile des Bestandes an das Fernwärmenetz anschließen. Im Herbst dieses Jahres wurde bereits damit begonnen, die nötigen Leitungen im öffentlichen Raum zu verlegen, so dass wir bereits 2026 erste Haushalte an das Fernwärmenetz anschließen können. Dieses Energienetz, das unter anderem durch die Müllverbrennungsanlage Stapelfeld gespeist wird, bietet eine vergleichsweise nachhaltige Wärmeversorgung und ein voraussichtlich stabiles Preisniveau.

Neben der energetischen Entwicklung setzen wir auch auf digitale Modernisierung. Im Dezember führen wir eine neue ERP-Software ein, die unsere Mitarbeitenden entlastet und die Kommunikation mit unseren Mitgliedern deutlich vereinfachen wird. Für die kommenden Jahre planen wir weitere digitale Werkzeuge mit dem Ziel, Anfragen schnell, effektiv und transparent zu bearbeiten – und dabei mehr Zeit für persönliche Gespräche und für die Quartiersarbeit zu gewinnen.

Wir danken Ihnen herzlich für Ihre Unterstützung, Ihre Treue und Ihre wertschätzende Zusammenarbeit im vergangenen Jahr.

Gemeinsam gestalten wir die Zukunft unserer Genossenschaft – mit klarem Blick, kritischem Geist und dem festen Willen, unsere Mitglieder bestmöglich zu begleiten.

Viel Freude beim Lesen unseres Tätigkeitsberichtes über das Jahr 2024.

Hamburg, im Oktober 2025

mgf
Gartenstadt Farmsen eG
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft
Der Vorstand

Matthias Diekhöner Eckhard Sayk

Die mgf auf einen Blick

	2024	2023	2022	2021
GENOSSENSCHAFT				
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	**35**	33	28	29
Mitglieder	**4.230**	4.188	3.904	3.724
Geschäftsguthaben	**6.874.000 €**	6.642.000 €	5.769.000 €	4.773.000 €
Rücklagen	**4.150.000 €**	3.050.000 €	2.350.000 €	2.000.000 €
Dividende	**123.800 €**	106.250 €	85.325 €	67.650 €
Wohnungen, 100 % preisgebunden	**333**	333	82	58
Wohnfläche in m²	**21.595**	21.595	5.940	4.353
Nettokaltmiete pro m² / Monat	**6,75 €**	6,73 €	6,85 €	6,70 €
Investitionen in Neubauten	**228.400 €**	23.335.000 €	21.380.000 €	3.061.000 €
TREUHANDVERMÖGEN				
Wohnungen	**2.498**	2.498	2.498	2.498
davon preisgebunden	**825**	836	924	1.124
Wohnfläche in m²	**133.877**	133.877	133.877	133.877
Nettokaltmiete pro m²/ Monat	**7,68 €**	7,47 €	7,22 €	6,94 €
Fluktuation	**5,7 %**	6,7 %	5,7 %	5,6 %
Fluktuation Anzahl Wohnungen	**142**	167	142	140
davon Vermietung an neue Mitglieder	**128**	149	124	106
Investitionssumme	**5.118.700 €**	4.568.300 €	3.824.100 €	3.650.000 €
davon laufende Instandhaltung	**4.023.300 €**	3.704.000 €	3.048.100 €	2.869.000 €
davon geplante Instandhaltung	**1.095.400 €**	864.300 €	776.000 €	781.000 €

Die Organe der mgf

VORSTAND

Matthias Diekhöner, Dipl.-Volkswirt, Vorstandsvorsitzender	2012 bis 2030
Eckhard Sayk, Dipl.-Ing. (FH), BBA	2014 bis 2029

AUFSICHTSRAT

Helge Agger, Aufsichtsratsvorsitzender	1999 bis 2028
Rainer Colschen, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender	1988 bis 2026
Carola Thimm, Schriftführerin	2002 bis 2026
Uwe Hansen	1988 bis 2025
Marcus Petersen	2018 bis 2027
Thomas Porstmann	2025 bis 2028
Lutz Schröder	1999 bis 2027

Die Zusammensetzung der Ausschüsse ist auf der Seite 31 abgedruckt.

VERTRETERVERSAMMLUNG

(AMTSPERIODE JUNI 2025 BIS 2030)

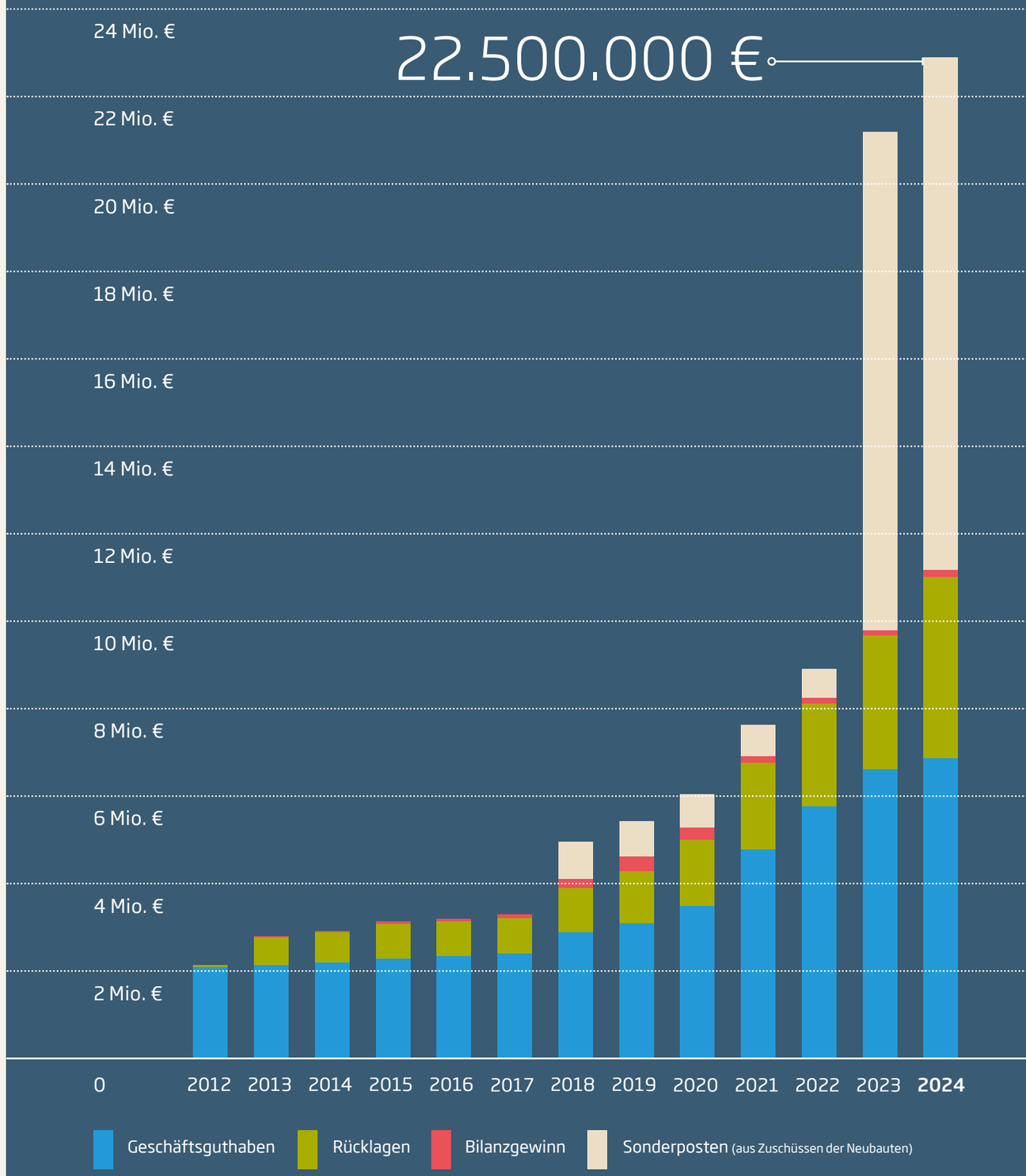
Die Vertreterversammlung wird direkt von den Mitgliedern gewählt. Sie besteht aus 86 Vertreterinnen und Vertretern.

HANDLUNGSBEVOLLMÄCHTIGTE

Cathrin Becker, Janet Gripp, Thomas Himm, Christian Kleine, Ragna Thiel, Monika Weber-Reinhold

Die Entwicklung des Eigenkapitals

Die Entwicklung des Eigenkapitals, bestehend aus Geschäftsguthaben, Rücklagen, Bilanzgewinn und Sonderposten.



meine gartenstadt farmsen

REIHENHÄUSER

896 Wohneinheiten

DUPLEX-REIHENHÄUSER

381 Wohneinheiten

PUNKTHÄUSER

335 Wohneinheiten

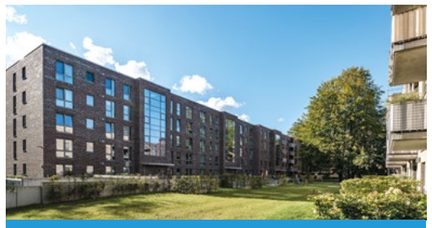
MEHRFAMILIENHÄUSER

886 Wohneinheiten

NEUBAUTEN

ANNELIESE UND MARIE
GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN

58 Wohneinheiten
(Fertigstellung 2018)



NEUBAUTEN

LUISENHOF
GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN

275 Wohneinheiten
(Fertigstellung 2024)

Meilensteine – eine Übersicht

1953 1992 2015 2018 2024

1953 bis 1958
Bau der Siedlung
durch die NEUE HEIMAT

1985
Kampf der NEUEN HEIMAT gegen den finanziellen Exitus

15.12.1988
Gründungsversammlung der **M**ietergenossenschaft **G**artenstadt **F**armsen eG (mgf)

26.09.1985
Gründung der Mieter-initiative „Neue Heimat Farmsen“

22.01.1992
Eintragung der mgf in das Genossenschafts-register

09.04.1991
Beschluss der Hamburgischen Bürgerschaft, die Gartenstadt Farmsen zu erwerben und an die mgf zu verpachten

VERTRÄGE 1992 – 2018

01.01.1992
Pachtvertrag (FHH – mgf)
- Erwerb der Gartenstadt Farmsen durch die FHH
- Anpachtung der Gartenstadt Farmsen durch die mgf

01.01.1997
Treuhand- und Pachtvertrag (FHH – altoba – mgf)
- Treuhandvertrag zwischen der FHH und der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba)
- Pachtvertrag zwischen der altoba und der mgf

01.01.2018
Treuhandvertrag (FHH – mgf)
- Die altoba scheidet als Treuhänderin aus dem Vertrag mit der FHH aus
- Die altoba und die mgf beenden den Pachtvertrag einvernehmlich
- Die mgf tritt für die altoba in den Treuhandvertrag mit der FHH ein

SANIERUNG 1992 – 2015

1992
Beginn der Sanierung der Gartenstadt Farmsen

Ende 2015
Abschluss der Sanierung der Gartenstadt Farmsen

NEUBAU AB 2018

Frühjahr 2018
Fertigstellung des ersten eigenen Neubaus „Anneliese und Marie“ (Anneliese-Tuchel- und Marie-Bautz-Weg) mit 58 Wohnungen

28.05.2021
Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages für den LUISENHOF: Dadurch werden bisherige Flächen aus dem Treuhandvertrag zu Eigentum der mgf

27.09.2021
Beschluss der Vertreterversammlung der mgf, das Eigenkapital zu stärken:
- Erhöhung der Geschäftsanteile von 52 € auf 60 €
- Erhöhung der Begrenzung zu zeichnender Anteile von 100 auf 1.000

23.09.2022
Richtfest für das Bauvorhaben LUISENHOF mit 275 Wohnungen

2024
Mit Fertigstellung des Bauvorhabens LUISENHOF bietet die mgf ihren Mitgliedern:
- 2.498 Wohnungen als Treuhänderin der FHH
- 333 Wohnungen im eigenen Vermögen

Der Treuhandvertrag – gelebter Satzungsauftrag

§

DIE SATZUNG DER MGF: UNSER AUFTRAG

GUTE WOHNUNGSVERSORGUNG

SICHERE WOHNUNGSVERSORGUNG

SOZIALE WOHNUNGSVERSORGUNG

1988

„Zweck der Genossenschaft ist die Förderung der Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.“

§

Die Satzung der mgf: unser Auftrag

Bekanntermaßen ist die mgf im Jahre 1988 als Genossenschaft gegründet worden, um den Bestand der Gartenstadt Farmsen in Selbstverwaltung zu bewirtschaften. Als wir die Vertragsverhandlungen zu dem heutigen **Treuhandvertrag** aufgenommen hatten, war uns wichtig, dass in diesem Vertrag der Satzungsauftrag einer guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraumversorgung eindeutig und unumkehrbar für die gesamte Vertragslaufzeit fest verankert wird.

Die Geschichte der NEUE HEIMAT, aber auch anderer sich zum Allgemeinwohl verpflichtet habenden Unternehmungen hat gezeigt, dass im Laufe einer Unternehmensgeschichte Werte erodieren können und sich die Maximierung von Gewinnen in den Vordergrund schieben kann. Bei der Gestaltung des aktuellen Treuhandvertrags war daher unser zentrales Anliegen, den Kernauftrag unserer Satzung klar und unwiderruflich zu verankern. Im Ergebnis haben weder die mgf noch die FHH die Möglichkeit, die Instandhaltung zu Lasten des Wohnungsbestandes übermäßig zu reduzieren oder die Mieten zu Lasten der Mitglieder zu maximieren.

Lesen Sie dazu auf den folgenden Seiten, wie wir konkret in den letzten Jahren unseren selbst auferlegten Verpflichtungen nachgekommen sind.

GUT

„Gute Wohnungsversorgung bedeutet, dass die Wohnungen, die Gebäude und die Außenanlagen in einem guten Zustand gehalten werden.“

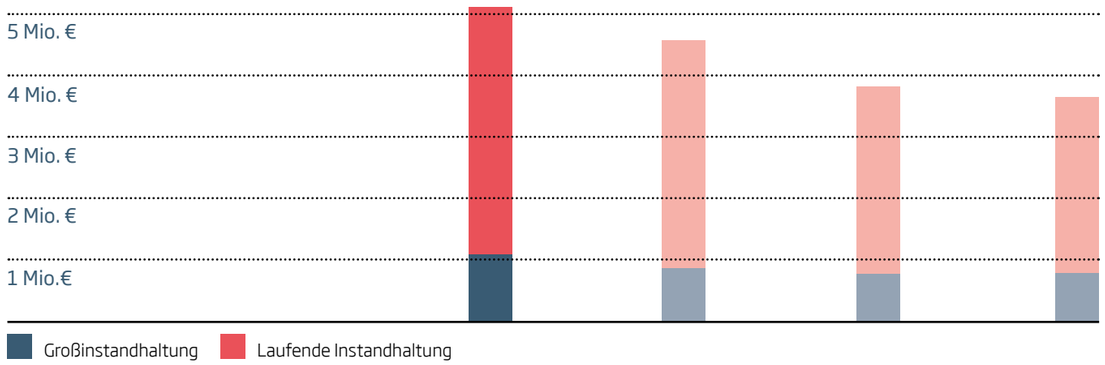
2024

5.118 Mio. €

Der Treuhandvertrag gibt uns vor, dass wir bei den Wohnungen, den Gebäuden und den Außenanlagen einen definierten Standard einzuhalten haben und dass pro Jahr mindestens 3 Mio. € zu investieren sind. Auch verbleiben die jährlichen Überschüsse auf dem Treuhandkonto und werden ausschließlich für zukünftige Modernisierungen angesammelt.

SO HABEN WIR ES UMGESETZT:

	2024 Mio. €	2023 Mio. €	2022 Mio. €	2021 Mio. €
Lfd. Instandhaltung	4.023	3.704	3.048	2.869
Großinstandhaltung	1.095	864	776	781
Gesamte Instandhaltung	5.118	4.568	3.824	3.650



SICHER

„Sichere Wohnungsversorgung bedeutet, dass die Mitglieder ein lebenslanges Wohnrecht haben.“

Bei dem neuen Treuhandvertrag konnten wir die Laufzeit um 50 Jahre bis zum Jahr 2077 verlängern. Diese juristisch maximal mögliche Vertragslaufzeit verschafft den meisten unserer Mitglieder ein lebenslanges Wohnrecht. Der Pachtvertrag mit der altoba hatte eine Vertragslaufzeit bis zum Jahr 2027. Unsere Mitglieder schließen bei Anmietung einer Wohnung keinen herkömmlichen Mietvertrag ab, sondern einen Dauernutzungsvertrag. Da sich die von der mgf für die FHH verwalteten Wohnungen juristisch nur für die jeweilige Vertragslaufzeit zwischen der mgf und der FHH im Zugriff der mgf befinden, war es uns wichtig, die längstmögliche Vertragslaufzeit in dem Treuhandvertrag zu vereinbaren.

2077

SO HABEN WIR ES UMGESETZT:

Wir und unsere Nachfolger werden regelmäßig prüfen, ob es Möglichkeiten gibt, die Laufzeit des Treuhandvertrages zu verlängern, um auch **zukünftigen Generationen ein Leben lang** das Wohnen in der Gartenstadt Farmsen bei der mgf zu ermöglichen.

SOZIAL

„Sozial verantwortbare Wohnungsversorgung bedeutet, dass wir allen Mitgliedern die Wohnungen zu preisgünstigen Mieten anbieten. Zusätzlich sehen wir in dem Satzungsauftrag die Selbstverpflichtung, den sozial schwächeren Mitgliedern besonders günstige Mietpreise zu ermöglichen.“

IN DEM TREUHANDVERTRAG HABEN WIR HIERZU DREI VEREINBARUNGEN GETROFFEN:

1. Vereinbarung:

Zum Ende eines jeden Jahres muss der Nachweis erbracht werden, dass im Treuhandbestand **mindestens 30 %** der Wohnungen zu einem Mietpreis kleiner / gleich der jeweiligen Fördermiete des 1. Förderwegs der IFB vermietet sind.

SO HABEN WIR ES UMGESETZT:

	2024	2023	2022	2021
Fördermiete der IFB in €/m²	7,10	7,00	6,90	6,80
Anzahl Wohnungen im Treuhandbestand	835 (33 %)	836 (34 %)	924 (37 %)	1.124 (45 %)

2. Vereinbarung:

Die Vermietung hat im laufenden Jahr zu **mindestens 35 %** an Inhaber von Wohnberechtigungsscheinen zu erfolgen.

SO HABEN WIR ES UMGESETZT:

	2024	2023	2022	2021
Vermietung von Wohnungen im Treuhandbestand an §-5-Schein-Inhaber	36 %	38 %	42 %	39 %

3. Vereinbarung:

Von diesen Vermietungen sind wiederum **mindestens 10 %** für Inhaber mit Dringlichkeitsscheinen vorgesehen.

SO HABEN WIR ES UMGESETZT:

	2024	2023	2022	2021
Vermietung von Wohnungen im Treuhandbestand an Inhaber mit Dringlichkeitsschein	12 %	14 %	10 %	15 %

Bericht des Aufsichtsrates
Gesetzliche Prüfung
Lagebericht 2024

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Mit diesem Foto des bis zum 24. Juni 2025 amtierenden Aufsichtsrates verabschieden wir uns von unserem Aufsichtsratsmitglied Uwe Hansen (ganz links im Bild).

Uwe Hansen ist Gründungsmitglied der mgf. Er war von 1988 bis 2025 – 37 Jahre lang – ununterbrochen Mitglied des Aufsichtsrates und hat durch sein leidenschaftliches Engagement erheblich zur Entstehung, Entwicklung und dem zukunftssicheren Fortbestand unserer mgf beigetragen. Uwe Hansen stellte sich in diesem Jahr nicht mehr für eine Wiederwahl auf, da er seine „Neue Heimat" an der Ostsee gefunden hat und dort seinen wohlverdienten Ruhestand genießen möchte. Im Namen aller Mitglieder sowie Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter danken Vorstand und Aufsichtsrat ihm für seinen unermüdlichen ehrenamtlichen Einsatz.

Wir wünschen Uwe Hansen und seiner lieben Frau für die Zukunft alles Gute.

> 2024

Bericht des Aufsichtsrates

ALLGEMEIN

Der Aufsichtsrat hat den Vorstand in seiner Geschäftsführung zu fördern und zu überwachen. Um dieses Ziel der Förderung und Überwachung zu erreichen, hat sich der Aufsichtsrat im zurückliegenden Geschäftsjahr 2024 in zweckmäßigen Abständen über

- **die Planungen,**
- **den Geschäftsverlauf,**
- **die Entwicklungen sowie**
- **wesentliche Geschäftsvorfälle**

unterrichten lassen. Besondere Sachverhalte wurden eingehend mit dem Vorstand erörtert. Die notwendigen Entscheidungen und Beschlüsse wurden einvernehmlich gefasst. Für die Aufsichtsratsarbeit wurden drei Ausschüsse vom Aufsichtsrat gebildet. Diese sind im Einzelnen:

- **der Mietenausschuss**
- **der Bauausschuss**
- **der Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss**

Die regelmäßige Unterrichtung des Aufsichtsrates durch den Vorstand erfolgt in den gemeinsamen Sitzungen. Die gemeinsamen Sitzungen mit dem Vorstand werden thematisch und protokollarisch zwischen der mgf als Genossenschaft und den Themen zum Treuhandvertrag getrennt. Der Vorstandsbericht erfolgt standardisiert in Form einer schriftlichen Präsentation. Die Berichtsthemen des Vorstandes sind in der Jahresplanung der gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand der Gartenstadt Farmsen eG Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft (mgf) dargestellt. Im periodischen Vorstandsbericht werden folgende Themenbereiche behandelt:

- **Genossenschaft**
- **Eigener Bestand**
- **Treuhandvertrag**

Dieser Bericht erfolgt in einer standardisierten Form. Wesentliche Veränderungen sind in einer Übersicht zusammengefasst. Es wird mit einer Ampellogik gearbeitet.

WEITERE THEMEN SIND:

- **Berichte über wesentliche gesetzliche Änderungen**
- **Investitions-, Wirtschafts-, Finanz- und Personalplanung**
- **Jahresberichte der Unternehmerbeauftragten zu Datenschutz, Compliance, Recht, Revision und Sicherheit**
- **Berichte über wesentliche Einflüsse auf das Unternehmen**
- **Berichte aus den Projektwerkstätten**
- **der Jahresabschluss**

Der Aufsichtsrat hat zur Ausübung seiner Tätigkeit in Summe 18 Sitzungen durchgeführt:

- **eine ordentliche Vertreterversammlung**
- **eine konstituierende Sitzung**
- **sechs gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand**
- **drei alleinige Sitzungen des Aufsichtsrates**
- **zwei Sitzungen des Mietenausschusses**
- **zwei Sitzungen des Bauausschusses**
- **zwei Sitzungen des Prüfungs- und Wirtschaftsausschusses**
- **eine Klausurtagung mit dem Vorstand**

Der Aufsichtsrat hat sein Budget entsprechend § 24 und § 34 der Satzung sowie § 11 der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates ordnungsgemäß verwendet. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat gemäß Gesetz, Satzung der mgf und Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat die Geschäftsführung überwacht. Es wurden zu allen zustimmungsbedürftigen Vorgängen die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

KOMMUNIKATION MIT DEN VERTRETERN

Auch im Jahr 2024 wurde ein Vertretertreffen durchgeführt. Innerhalb des Vertretertreffens wurden folgende Punkte behandelt:

- **Fragen und Anregungen der Vertreterinnen und Vertreter**
- **Kurzberichte des Vorstandes zu folgenden Themen**
  - **Glasfaserausbau**
  - **Fernwärmeanschluss in der Gartenstadt Farmsen**
  - **Instandhaltungsprojekte 2024**
  - **Bauablauf Bauprojekt LUISENHOF**
  - **Sachstand Spielhaus Molly**
  - **Sachstand Flüchtlingsunterkunft Tegelweg**
  - **Informationen zum Quartiersbeirat Farmsen**

Die Vertreterausfahrt im Jahr 2024 war wieder sehr gut besucht. 10 Jahre nach Abschluss der Internationalen Bauausstellung in Hamburg Wilhelmsburg und unserem ersten Besuch haben wir wieder den

- **Energiebunker und**
- **verschiedene Bauprojekte**

aufgesucht.

Auch das Sommerfest hatte einen sehr guten Zuspruch und das Wetter zeigte sich von der besten Seite. Im Jahr 2024 fand unser Sommerfest erstmals als Gemeinschaftsfest mit vielen Akteuren aus dem Quartier statt. Beispielhaft seien die Freiwillige Feuerwehr Farmsen, der SC Condor, der Bürgerverein, die Volkshochschule, die Kirche in FarBe und das Spielhaus Molly e.V. genannt.

SCHWERPUNKTE

Auch das Jahr 2024 hatte als Schwerpunkt das Neubauprojekt LUISENHOF mit 275 Wohneinheiten und seinem Abschluss mit der Abnahme durch die Investitions- und Förderbank (IFB) sowie der Vermietung. Des Weiteren waren

- **der Mietenspiegel 2023,**
- **die Mieterhöhung nach § 558 BGB**
- **der Treuhandvertrag,**
- **die Gesetze rund um die Energie- und Wärmeversorgung,**
- **die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen,**
- **der Fernwärmeanschluss,**
- **der Glasfaseranschluss,**
- **die Jubiläumsfeier für 70 Jahre bestehende Mietverhältnisse,**
- **die Sicherheit in und um das Gelände der mgf,**
- **die Wohnunterkunft für geflüchtete Menschen Ecke Luisenhof/Tegelweg,**
- **der Quartiersbeirat,**
- **die Schließung des Spielhauses Open Hus Molly,**
- **die Jahresberichte der Beauftragten für Datenschutz, Compliance, Recht, Revision und Arbeitsschutz,**
- **sowie Personal- und Organisationsänderungen,**
- **der Jahresabschluss zum 31.12.2024,**
- **der Prüfungsbericht zum Jahresabschluss 31.12.2024**

Themen innerhalb der gemeinsamen Beratungen zwischen Vorstand und Aufsichtsrat.

Ein weiteres Thema des Aufsichtsrates war die Wiederbestellung zum Vorstand von Herrn Sayk für die nächsten fünf Jahre vom 01.10.2024 bis zum 30.09.2029. Hiermit konnte die hohe Expertise, Erfahrung und das Engagement von Herrn Sayk für unsere Genossenschaft gesichert werden.

KLAUSURTAGUNG

Innerhalb der Klausurtagung hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand auch im Jahr 2024 wesentliche Themen behandelt. Themen waren u. a.:

- **Neubauprojekt LUISENHOF**
  - **Abschluss durch die Abnahme der Investitions- und Förderbank**
  - **Finanzierung und Förderung**
  - **Vermietung**
- **Planungswesen Eigenes Vermögen (mgf)**
  - **Investitions-, Wirtschafts- und Finanzplanung: Follow-Up 2024, Planungen für die Jahre 2025 sowie 2026 bis 2030**
- **Treuhandvertrag**
  - **Investitionsplanung: Follow-Up 2024, Planungen für die Jahre 2025 sowie 2026 bis 2030**
  - **Einnahmen- und Überschussrechnung: Follow-Up 2024, Planungen für die Jahre 2025 sowie 2026 bis 2030**
- **Mietenstrategie**
- **Konzepte für die zukünftige Wärmeversorgung in der mgf durch:**
  - **Fernwärme**
  - **Wärmepumpen**
  - **Verlängerung und Ersatz bestehender Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)**

MIETENAUSSCHUSS

Der Mietenausschuss beschäftigte sich insbesondere mit den Themen:

- **Mieterhöhung nach § 558 BGB**
- **Anpassung der Mietverträge des Neubaus Luisenhof nach Erteilung des Wohnflächenbescheides durch die Investitions- und Förderbank**
- **Vermietungsvorgänge bei**
  - Mehrfamilienhäusern
  - Reihenhäusern

BAUAUSSCHUSS

Der Bauausschuss behandelte in seinen Sitzungen unter anderem die Themen:

- **Besichtigungen**
  - Parkplatzerneuerung Swebenbrunnen
  - Neubau Außenanlagen Vom-Berge-Weg 1a-d und 3a+b
  - Neubau Außenanlagen Am Luisenhof 17a+b inkl. der Fahrradabstellräume
  - Glasfaserausbau Mahlhaus 7, 9 und 11
- **Heizungshavarie Nahwärmenetz Feldschmiede 25**
- **Asbesthaltige Bodenbeläge**
- **Aufzugssanierung**

PRÜFUNGS- UND WIRTSCHAFTS-AUSSCHUSS

Der Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss behandelte unter anderem die Themen:

- **Quartals- bzw. Monatsberichte des Vorstandes**
- **Jahresabschluss zum 31.12.2024**
- **Bericht nach § 13.9 des Treuhandvertrages für das Jahr 2024**
- **Planung (Investions-, Wirtschafts- und Personalplanung)**

PRÜFUNGEN

Die drei Ausschüsse nahmen folgende stichprobenartige Prüfungen vor:

- **Mietenausschuss**
  - Neuvermietungen für das Neubauprojekt LUISENHOF
  - Vermietungsvorgänge aus dem Treuhandbestand
  - Mieterhöhungen nach § 558 BGB
- **Bauausschuss**
  - Ausschreibung Dachsanierung Mahlhaus 8
  - Bauausführungen Parkplatzerneuerung, Außenanlagen und Glasfaserausbau
- **Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss**
  - Vorbereitung der Jahresabschlussprüfung 2024 für den Aufsichtsrat
  - Mitgliederliste
  - Kassenbuch mit Bargeldbestand

AUFSICHTSRAT

Neben den genannten unterjährig laufenden Prüfungen haben der Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss in seiner Sitzung am 14.04.2025 und der Aufsichtsrat in seiner gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratssitzung am 06.05.2025 den Jahresabschluss 2024 geprüft. Insbesondere erfolgten Prüfungen (einschließlich entsprechender Belegprüfung) zu den nachfolgenden Gebieten:

- **Prüfung des Lageberichtes**
- **Prüfung der Guthaben bei Kreditinstituten einschließlich der Treuhandkonten**
- **Prüfung der Darlehen / Verbindlichkeiten**
- **Prüfung der Umsatzerlöse**
- **Prüfung der Rückstellungen**
- **Prüfung der Sachanlagen (Bauten, Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung)**
- **Prüfung der Instandhaltung**
- **Prüfung der Mitgliederliste**
- **Prüfung der Vermietungstätigkeit**
- **Prüfung des für die FHH erstellten Jahresberichtes**
- **Betriebsabrechnungsbogen**

Die Fragen zu den Prüfungen und dem Jahresabschluss wurden ausführlich beantwortet. Die Unterlagen wurden geordnet zur Verfügung gestellt. Die Prüfungen gaben keinen Anlass zur Beanstandung. Der Jahresabschluss für das Jahr 2024 wurde in der gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratssitzung am 06.05.2025 vom Aufsichtsrat einstimmig beschlossen. Des Weiteren wurde auch der Lagebericht für das Jahr 2024 geprüft und beschlossen.

ERKLÄRUNG UND EMPFEHLUNGEN AN DIE VERTRETERVERSAMMLUNG

Der Aufsichtsrat gibt aufgrund der durchgeführten Prüfungen die Erklärung ab, dass der Vorstand die Geschäfte der mgf ordnungsgemäß geführt und die ihm obliegenden Pflichten erfüllt hat. Die notwendige Übersicht über die wirtschaftliche Lage der mgf war stets gegeben. Die Vermögensverhältnisse der mgf sind geordnet. Es gab keinen Anlass für Beanstandungen. Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- **die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2024 (Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung, Anhang).**

Der Beschluss zur Feststellung des Jahresabschlusses beinhaltet die Verwendung des Jahresüberschusses wie folgt:

	€
Gewinnvortrag	9.765,45
Korrektur aus der Dividendenausschüttung für das Jahr 2023	0,09
Jahresüberschuss	1.237.544,55
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	1.100.000,00
Bilanzgewinn	**147.310,09**

Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 2 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (6.191.744,60 €)	123.834,94
Vortrag auf neue Rechnung	**23.475,15**

Es wird für das Geschäftsjahr 2024 die Entlastung für den

- **Vorstand und**
- **Aufsichtsrat**

empfohlen.

DANK

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der mgf für ihren Einsatz und für die im Jahr 2024 wieder engagiert und erfolgreich geleistete Arbeit. Insbesondere bedankt sich der Aufsichtsrat bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die Unterstützung bei dem Vertretertreffen, der Vertreterversammlung, der Vertreterausfahrt und dem Sommerfest.

Hamburg, 06. Mai 2025

Von links: Thomas Porstmann, Lutz Schröder, Marcus Petersen, Rainer Colschen, Helge Agger, Carola Thimm

DER AUFSICHTSRAT

Helge Agger, Aufsichtsratsvorsitzender
Rainer Colschen, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Carola Thimm, Schriftführerin
Marcus Petersen
Thomas Porstmann
Lutz Schröder

MIETENAUSSCHUSS

Lutz Schröder, Sprecher
Rainer Colschen
Thomas Porstmann

PRÜFUNGS- UND WIRTSCHAFTSAUSSCHUSS

Helge Agger, Sprecher
Rainer Colschen
Carola Thimm

BAUAUSSCHUSS

Rainer Colschen, Sprecher
Marcus Petersen
Thomas Porstmann

Gesetzliche Prüfung

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen: Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung der § 316 Abs. 3, § 317 Abs. 1 Satz 2 und 3 und Abs. 2 HGB.

GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder (Förderzweck) vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.

Die Genossenschaft darf gemäß Satzung Beteiligungen nach § 1 Abs. 2 GenG übernehmen.

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätigkeit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

FESTSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISSE UNTER EINBEZIEHUNG VON BUCHFÜHRUNG, JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften und den Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2023 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2023 bis 31.12.2023 geprüft.

Der Lagebericht für 2023 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind geordnet; die Zahlungsfähigkeit ist gesichert. Auch aus der Fortschreibung der Geschäftsentwicklung ergibt sich eine ausreichende Liquidität.

Die Ertragslage ist geprägt durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung und aus der Bewirtschaftung des Treuhandvermögens.

ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

Hamburg, den 03.06.2024

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst
Viemann
Wirtschaftsprüfer

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.
Hamburg · Mecklenburg-Vorpommern · Schleswig-Holstein
Gesetzlicher Prüfungsverband
Hamburg

1. Die Grundlagen des Unternehmens und der Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20 (**D**eutscher **R**echnungslegungs **S**tandard).

1.1 DIE GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die mgf Gartenstadt Farmsen eG Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft (mgf) ist gemäß § 267 Absatz 1 HGB ein kleines Wohnungsunternehmen mit Sitz in Hamburg. Sie wurde im Jahr 1988 gegründet. Am 22. Januar 1992 erfolgte die Eintragung in das Genossenschaftsregister. In demselben Monat des Jahres 1992 hat die mgf von der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) die Grundstücke der Gartenstadt Farmsen mit rund 2.500 Mietwohnungen in Hamburg-Farmsen gepachtet, um sie zukünftig nach genossenschaftlichen Prinzipien selbst zu verwalten.

Dieses Pachtverhältnis bestand bis zum Jahr 1997. Es bedurfte einer vertraglichen Veränderung, da die Pachtzahlungen an die FHH nicht ausreichten, um die im Gegenzug von der FHH gezahlten Zuschüsse für Sanierungsmaßnahmen zu decken. Es musste ein Weg gefunden werden, die Sanierungen zu finanzieren, ohne den Haushalt der FHH weiter zu belasten. Die Voraussetzungen wurden dadurch geschaffen, dass ein Treuhandverhältnis begründet wurde. Hierdurch wurden nunmehr auch eine Beleihbarkeit der Grundstücke mit Darlehensgrundschulden und die Entgegennahme von öffentlichen Zuschüssen ermöglicht. Die mgf hatte somit ab dem Jahr 1997 im Rahmen dieses Treuhandvertrages zwischen der FHH und der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) einerseits und eines Pachtvertrages zwischen der altoba und der mgf andererseits in Hamburg-Farmsen diesen Pachtbestand bewirtschaftet.

Da sich die mgf seit Bestehen der Verträge erfolgreich als wichtiger Partner der FHH bewährt hat, wurde im Jahr 2017 eine Neuordnung der bestehenden Vertragsverhältnisse vorgenommen. Der mit Datum vom 10. Oktober 2017 zwischen der FHH, der mgf und der altoba beurkundete Treuhandvertrag hat als Modifikation den bisher zwischen der FHH und der altoba bestehenden Treuhandvertrag sowie den zwischen der altoba und der mgf bestehenden Pachtvertrag abgelöst.

Der modifizierte Vertrag hat zum 01. Januar 2018 seine Wirkung entfaltet. Mit diesem Datum ist die altoba einvernehmlich aus beiden Verträgen ausgeschieden und der modifizierte Treuhandvertrag wird seitdem zwischen der FHH als Treugeberin und der mgf als Treuhänderin fortgesetzt. Ab diesem Tag wurden folgende Rechnungslegungen wirksam:

1. **die FHH, vertreten durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), bilanziert das Treuhandvermögen gemäß § 246 Absatz 1 Satz 2 HGB seitdem in seinem Vermögen,**
2. **die mgf, als Treuhänderin im eigenen Namen und auf Rechnung der FHH handelnd, übermittelt seitdem dementsprechend dem LIG eine Einnahmen-Überschuss-Rechnung (EÜR). Diese EÜR lässt der LIG entsprechend in seinen jeweiligen Jahresabschluss einfließen.**

Der modifizierte Treuhandvertrag hat eine Festlaufzeit bis zum 31. Dezember 2077.

Der Treuhandbestand setzte sich zum 31.12.2024 aus 2.498 Wohnungen, 19 Gewerbeeinheiten und 918 Stellplätzen – davon 96 Garagen / Carports – mit einer Wohn- und Nutzfläche von rund 136.600 m² zusammen. Wesentliche Teile der Gartenstadt Farmsen mit ihren rund 50 ha Grundfläche stehen als Ensemble seit dem Jahr 2003 unter Denkmalschutz. Durch diesen Schutz soll die vom Architekten Hans Bernhard Reichow entworfene parkähnliche Anlage aus den 1950er Jahren wegen der Einmaligkeit ihrer „organischen Bauweise" in ihrem Wesen erhalten bleiben.

Seit dem Jahr 2018 bewirtschaftet die mgf als Wohnungsbaugenossenschaft auch ein eigenes Vermögen. Begonnen hat die Bewirtschaftung auf eigenen Grundstücken mit dem Neubau in den Straßen Marie-Bautz-Weg und Anneliese-Tuchel-Weg, er trägt den Projekttitel „ANNELIESE UND MARIE". Dort sind 58 geförderte Wohnungen und 41 Tiefgaragenstellplätze im Sommer 2018 fertiggestellt und bezogen worden.

Das zweite Neubauvorhaben ist durch die Straßen Am Luisenhof, Tegelweg und Vom-Berge-Weg eingegrenzt. Dieses mit dem Projekttitel „LUISENHOF" benannte Bauvorhaben mit insgesamt 275 geförderten Wohnungen, einem Mietertreff und 121 Tiefgaragenstellplätzen soll auf den folgenden Seiten noch weiter beschrieben werden.

1.2 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER MGF ALS EIGENSTÄNDIGE GENOSSENSCHAFT

1.2.1 Hausbewirtschaftung

Die mgf bewirtschaftete zum Ende des Geschäftsjahres insgesamt 333 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von insgesamt rund 21.600 m² sowie 162 Tiefgaragenstellplätze und 29 Kfz-Stellplätze auf einer angemieteten Fläche. Der Bestand teilt sich auf zwei Bauvorhaben auf. Beide Projekte wurden vollständig im 1. Förderweg mit Hilfe der IFB Hamburg errichtet, so dass der geförderte Wohnraum ausschließlich an Interessenten mit Wohnberechtigungsschein oder an Interessenten mit Mobilitätseinschränkungen bzw. mit Altersvoraussetzungen (60+) vermietet wird. Sämtliche Wohnungen wurden im KfW-40-Standard erbaut.

Das erste Bauvorhaben ANNELIESE UND MARIE mit 58 Wohnungen hatte im Geschäftsjahr durch den planmäßigen Förderabbau eine Durchschnittsmiete von 7,15 €/m² (Vorjahr 7,00 €/m²).

Bei dem zweiten Neubauprojekt LUISENHOF

konnten im Geschäftsjahr die restlichen 62 Wohnungen der insgesamt 275 Wohnungen bezogen werden. Die Anfangsmiete hat im Geschäftsjahr wie bereits im Vorjahr 6,70 €/m² betragen. Die IFB hat den förderungsrelevanten mittleren Bezug für das dritte Quartal 2023 festgestellt. Zukünftige Mieterhöhungen um 0,20 €/m² werden demnach im Rahmen des Förderabbaus alle zwei Jahre zum 01.10. eines Jahres, erstmalig im Jahr 2025, bis zum Ende der 37-jährigen Bindung, erfolgen.

1.2.2 Bautätigkeit

Der zwischen der FHH und der mgf bestehende Treuhandvertrag beinhaltet die Bauoption für die Innenentwicklung der Gartenstadt Farmsen auf einer Teilfläche, die durch die Straßen Am Luisenhof, Tegelweg und Vom-Berge-Weg eingegrenzt wird und wie bereits erwähnt den Projektnamen „LUISENHOF" trägt. Diese Teilfläche war bisher als Treuhandgrundstück mit 60 Wohnungen in der Verwaltung der mgf. Mit Inkrafttreten des Erbbaurechtsvertrages wurde die mgf für 75 Jahre Erbbaurechtsnehmerin dieser Fläche. Das Projekt LUISENHOF hatte bis zum Bilanzstichtag folgende Entwicklung genommen:

Das Konzept für die Bebauung wurde durch die mgf fristwahrend im Frühjahr 2019 beim LIG und dem zuständigen Bezirksamt Wandsbek eingereicht. Die Baugenehmigung für 275 Wohnungen und einen Mietertreff liegt seit dem 20. Januar 2021 vor. Der Erbbaurechtsvertrag wurde am 28.05.2021 beurkundet. Das Konzept sah auch den Abriss von 60 seinerzeit im Treuhandbestand verwalteten Wohnungen vor. Die Wohnungen wurden bis zum Beginn des Jahres 2021 sozialverantwortbar leer gezogen. Nach dem anschließenden erfolgreichen Abbruch der Häuser konnte im Frühjahr 2021 die Bautätigkeit für 275 Wohnungen aufgenommen werden. Bis zum Bilanzstichtag waren alle 275 Wohnungen fertiggestellt und bezogen worden. Nachdem die Abrechnung und die Zertifizierungsnachweise für das Bauvorhaben zeitnah bei der IFB eingereicht worden waren, hat die IFB mit Datum 28.03.2024 sämtliche beantragten und zugesagten Zuschüsse sowie die letzten Darlehensraten vollständig ausbezahlt. Das Bauvorhaben war damit zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses kaufmännisch vollständig abgeschlossen.

1.3 BEWIRTSCHAFTUNG DES TREUHANDVERMÖGENS

Neben der Geschäftstätigkeit im eigenen Vermögen bewirtschaftet die mgf für die FHH das Treuhandvermögen Gartenstadt Farmsen. Dieses Vermögen umfasst einen Bestand von 2.498 Wohnungen und 19 Gewerbeeinheiten.

Der Wohnungsmarkt in Hamburg-Farmsen ist von einer stetigen Nachfrage geprägt. Wir haben die Mieten im Treuhandvermögen im Geschäftsjahr – im gesetzlich vorgegebenen Rahmen – geringfügig erhöht. Die Durchschnittsmiete betrug im Jahr 2024 7,68 €/m² (Vorjahr: 7,47 €/m²). Es waren keine nennenswerten vermietungsbedingten Leerstände zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 6,7 % auf 5,7 % im Geschäftsjahr verringert. Der Treuhandvertrag sieht eine Vergabequote zur Vermietung an Interessenten mit Wohnberechtigungsschein in Höhe von 35 % vor, im Geschäftsjahr waren es 36 %. Davon sind mindestens 10 % an vordringlich Wohnungssuchende (Haushalte mit Dringlichkeitsschein oder Dringlichkeitsbestätigung) zu vermieten, im Geschäftsjahr waren es 12 %.

Des Weiteren ergibt sich aus dem Treuhandvertrag eine Mietpreisbindung. Diese besagt, dass mindestens 30 % des Wohnungsbestandes zu einer Miete zum Gebrauch überlassen werden, die sich bei Anwendung der Förderrichtlinie für den Neubau von Mietwohnungen im 1. Förderweg in Hamburg ergibt. Zum 31.12.2024 waren 33 % des treuhänderisch verwalteten Wohnungsbestandes zu einer Nettokaltmiete von kleiner gleich 7,10 €/m² vermietet. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2024 5.251.000 € für die Erhaltung und Instandhaltung der treuhänderisch verwalteten Grundstücke ausgegeben.

1.4 DER GESCHÄFTSVERLAUF

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, haben wir in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Die Veränderungen zur Planung resultieren im Wesentlichen aus den geringeren Mieteinnahmen insbesondere aus dem Neubauprojekt LUISENHOF infolge des Bauablaufs in Höhe von 47 T€. Positiv haben sich die geringeren Kosten bei der Instandhaltung (126 T€), bei den Zinsaufwendungen für das Neubauprojekt LUISENHOF infolge des Bauablaufs (11 T€) sowie bei den Verwaltungskosten in Höhe von 147 T€ ausgewirkt.

Wir hatten auf der Grundlage der Vorjahreszahlen und anhand von Hochrechnungen die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant.

Die Zinsaufwendungen betreffen nur die der Hausbewirtschaftung zugeordneten Darlehen.

Die Genossenschaft stellt durch ein Verwaltungskostencontrolling sicher, dass sich planmäßig auch durch die Bewirtschaftung des Treuhandvermögens keine negativen Auswirkungen auf das Ergebnis ergeben werden.

KENNZAHLEN UNTERNEHMENSENTWICKLUNG (IN T€)

	Plan 2025	**Ist 2024**	Plan 2024	Ist 2023
Umsatzerlöse aus Mieten	1.973	**1.904**	1.951	1.086
Instandhaltungsaufwendungen	94	**71**	197	28
Zinsaufwendungen	914	**455**	466	312
Jahresüberschuss	**588**	**1.238**	**1.001**	**782**

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 VERMÖGENSLAGE

Die Reduzierung der Bilanzsumme um 5.179.400 € im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich auf der Vermögensseite im Wesentlichen aus der Reduzierung des Umlaufvermögens um 4.519.500 € (insbesondere durch die Realisierung des Tilgungszuschusses) und der Verminderung des Anlagevermögens in Höhe von 658.900 € (insbesondere durch die beginnende planmäßige Abschreibung für das Bauvorhaben LUISENHOF).

Die Passivseite hat sich im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss (1.237.500 €), die Zugänge bei den Geschäftsguthaben (282.900 €) und den Anstieg der Steuerrückstellungen (270.000 €) erhöht.

Die Verminderungen auf der Passivseite resultieren im Wesentlichen aus der planmäßigen Auflösung des Sonderpostens (332.200 €) und der Realisierung des Tilgungszuschusses von 6,6 Mio. € bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (6.413.200 €).

Die Eigenkapitalquote hat sich durch die bilanzverkürzende Realisierung des Tilgungszuschusses einerseits und dem Anstieg des Eigenkapitals andererseits, insbesondere durch den einmalig hohen Jahresüberschuss, um 3,6 Prozentpunkte von 28,2 % auf 31,8 % erhöht.

Per 31.12.2024 betragen die langfristigen Mittel insgesamt 97,1 % der Bilanzsumme, der Anteil der langfristigen Vermögenswerte an der Bilanzsumme beträgt 88,2 %.

Die Vermögenslage ist geordnet, die Vermögens- und Kapitalstruktur solide.

AKTIVA

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen
Langfristig					
Anlagevermögen	**61.926.900 €**	**88,2 %**	62.585.800 €	83,0 %	-658.900 €
Kurz- und mittelfristig					
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	**8.261.800 €**	**11,8 %**	12.782.300 €	17,0 %	-4.519.500 €
Gesamtvermögen	**70.188.700 €**	**100,0 %**	75.368.100 €	100,0 %	-5.178.400 €

PASSIVA

	31.12.2024		31.12.2023		Veränderungen
Langfristig					
Eigenkapital	**10.960.500 €**	**15,6 %**	9.546.200 €	12,7 %	1.414.300 €
Sonderposten	**11.357.100 €**	**16,2 %**	11.689.300 €	15,5 %	-332.200 €
Eigenkapital gesamt	**22.317.600 €**	**31,8 %**	21.235.500 €	28,2 %	1.082.100 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**45.821.000 €**	**65,3 %**	52.234.200 €	69,2 %	-6.413.200 €
Kurz- und mittelfristig					
Rückstellungen	**568.500 €**	**0,8 %**	267.800 €	0,4 %	300.700 €
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	**1.481.600 €**	**2,1 %**	1.630.600 €	2,2 %	-149.000 €
Gesamtkapital	**70.188.700 €**	**100,0 %**	75.368.100 €	100,0 %	-5.179.400 €

2.2 FINANZLAGE

Für die der Finanzlage zugrunde gelegte Kapitalflussrechnung wird der Deutsche Rechnungslegungs Standard Nr. 21 (DRS 21) angewendet.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr und gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem im Anhang dargestellten Verbindlichkeitsspiegel. Die außerordentliche Reduzierung der durchschnittlichen Zinsbelastung von 1,50 % im Vorjahr auf 0,82 % im abgelaufenen Geschäftsjahr resultiert aus der Fertigstellung des Neubauvorhabens LUISENHOF. Diese geringe Zinsbelastung im Geschäftsjahr wird im Wege des Auslaufens der Anschubförderung und einer planmäßigen Umfinanzierung im Jahr 2025 steigen.

Liquiditätsengpässe können durch permanente Kontrollen der Finanzmittel ausgeschlossen werden. Risiken der Zinsänderung werden durch die vorausschauende Planung für die Laufzeiten der langfristigen Darlehen nicht entstehen. Die ausreichende Liquidität für die Tilgungen wird durch langfristige Wirtschafts- und Finanzpläne nachgewiesen. Die Zinsänderungsrisiken bewegen sich daher für die Genossenschaft derzeit in einem überschaubaren Rahmen.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow im laufenden Geschäftsjahr in Summe zu einem Finanzmittelzufluss von 5.226.000 € geführt hat.

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit schließt im Geschäftsjahr mit dem Betrag von 5.473.200 € ab. Neben dem Jahresergebnis in Höhe von 1.237.500 € haben im Wesentlichen die realisierten Investitionszuschüsse für das Bauvorhaben LUISENHOF in Höhe von 3.471.800 € dazu beigetragen.

Der Cashflow Investitionstätigkeit beinhaltet zum einen die Zunahme des Sachanlagevermögens in Höhe von 303.400 € sowie zum anderen Zinserträge in Höhe von 147.900 €.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zeigt einen Mittelabfluss in Höhe von 91.700 €. Dieser resultiert auf der Einnahmenseite aus der Valutierung von Finanzierungsmitteln (812.700 €) sowie dem Zugang bei den Geschäftsguthaben (282.900 €). Auf der Ausgabenseite sind die planmäßigen Tilgungen (625.900 €), die Zinszahlungen (455.200 €) sowie die ausgezahlte Dividende (106.200 €) die Gründe für den Mittelabfluss.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtszeitraum gegeben. Die auf einen 5-Jahres-Zeitraum ausgerichtete Finanzplanung weist unverändert liquide Mittel in ausreichender Höhe aus.

Die mgf wird im eigenen Vermögen, durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten und durch sorgfältige Vergabe von Instandhaltungsaufträgen, ihre Zahlungsfähigkeit sichern. Auch bei der treuhänderischen Verwaltung wird durch liquiditätsneutrale Steuerung der Verwaltungskostenausgaben und der Einnahmen aus der wertgesicherten Verwaltungskostenpauschale die Zahlungsfähigkeit weiterhin gesichert sein.

KAPITALFLUSSRECHNUNG

	2024	2023
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**5.473.200 €**	2.329.600 €
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**-155.500 €**	-22.060.800 €
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-91.700 €**	19.570.000 €
Zahlungswirksame Veränderung	**5.226.000 €**	-161.200 €
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	**2.014.500 €**	2.175.700 €
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	**7.240.500 €**	2.014.500 €

2.3 ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage gibt die Ergebnisse der einzelnen Geschäftsfelder der Genossenschaft wieder. In dieser sogenannten Spartenrechnung wird der Beitrag der Geschäftsfelder an dem Jahresergebnis offengelegt. Durch den Anstieg der Liquidität im Geschäftsjahr und der damit verbundenen zu erwartenden Verstetigung der Zinserträge, wurde in diesem Bericht das Finanzergebnis als neue Sparte aufgenommen. Zur besseren Vergleichbarkeit wurde die Darstellung der Vorjahresergebnisse entsprechend angepasst.

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist um 763.000 € gestiegen. Wesentliche Gründe sind der Anstieg der Mieterträge und Mietzuschüsse durch die weiteren Erstbezüge des Neubauprojekts LUISENHOF – sowohl im Jahr 2023 (Vollauswirkung) als auch im Geschäftsjahr 2024. Die eigenen Neubauten tragen damit erheblich zum Gesamtergebnis der Genossenschaft bei. Das Ergebnis ist insofern einmalig, als der Kapitaldienst für den LUISENHOF förderbedingt erst im Mai 2025 vollständig einsetzen wird.

Das Ergebnis der Bewirtschaftung des Treuhandvermögens ist im Geschäftsjahr um 224.700 € gesunken. Die Gründe hierfür liegen insbesondere in dem Anstieg der auf diese Sparte verrechneten Verwaltungskosten. Denn durch den abgeschlossenen Neubezug des Bauvorhabens LUISENHOF im eigenen Vermögen, stehen wieder mehr Kapazitäten für die Bewirtschaftung im Treuhandvermögen zur Verfügung. Diese Bereitstellung von wieder mehr Kapazitäten spiegelt sich auch kostenmäßig wieder.

Das Ergebnis für das Genossenschaftswesen hat sich mit 600 € im Vergleich zum Vorjahr nur graduell verändert.

Bei der Bautätigkeit sind mit der Fertigstellung des Projektes LUISENHOF zum Anfang des Geschäftsjahres nur noch geringfügig nicht aktivierbare Kosten angefallen. Dieser Umstand schlägt sich mit der positiven Veränderung in Höhe von 74.700 € nieder.

Das erstmalig gesondert ausgewiesene Finanzergebnis zeigt eine Steigerung in Höhe von 85.000 €. Der Ausweis betrifft ausschließlich Zinseinnahmen aus der Anlage liquider Mittel. Die Liquidität hatte sich im Geschäftsjahr durch die Auszahlung von Zuschüssen und Darlehen für das Projekt LUISENHOF nach der finalen Freigabe durch die IFB im April 2024 erhöht. Da die Kapitalertragsteuer bei der Körperschaftsteuer angerechnet werden kann, wird sie unter der Sparte „Steuern vom Einkommen und Ertrag" ausgewiesen.

Das Neutrale Ergebnis unterliegt temporären Schwankungen, da es außerordentliche Geschäftsvorfälle beinhaltet. Die Veränderung in Höhe von 6.700 € ist nicht signifikant.

Die in der Sparte „Steuern vom Einkommen und Ertrag" dargestellte Steuerbelastung hat sich im Vergleich zum Vorjahr durch Anstieg des zu versteuernden Einkommens um 248.400 € erhöht.

ERTRAGSLAGE FÜR DAS JAHR 2024

	2024	2023	Veränderungen
Hausbewirtschaftung	**1.329.600 €**	566.600 €	763.000 €
Bewirtschaftung Treuhandvermögen	**531.300 €**	756.000 €	-224.700 €
Genossenschaftswesen	**-150.300 €**	-149.700 €	-600 €
Bautätigkeit	**-3.900 €**	-78.600 €	74.700 €
Betriebsergebnis	**1.706.700 €**	1.094.300 €	612.400 €
Finanzergebnis	**147.900 €**	62.900 €	85.000 €
Neutrales Ergebnis	**3.000 €**	-3.700 €	6.700 €
Ergebnis vor Steuern	**1.857.600 €**	1.153.500 €	704.100 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	**-620.100 €**	-371.700 €	-248.400 €
Jahresüberschuss	**1.237.500 €**	781.800 €	455.700 €

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und eine regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs sowie des Krieges zwischen Israel und der Hamas und wiederum deren Unterstützer auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichts noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer der Kriege und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Auch die aktuelle Zollpolitik des amtierenden US-amerikanischen Präsidenten Donald Trump kann infolge von Verwerfungen an den internationalen Finanzmärkten Auswirkungen auf unser Geschäftsmodell haben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend eingeschätzt werden.

Die Klimaschutzgesetzgebung und die damit einhergehenden Anforderungen und Verpflichtungen für den Gebäudesektor bzw. die Wohnungswirtschaft stellen grundsätzlich erhebliche Herausforderungen auf dem Weg zur Klimaneutralität in Deutschland dar. Da unser gesamter Gebäudebestand im KfW-40-Standard erstellt wurde, sehen wir jedoch derzeit keinen unmittelbaren Handlungsbedarf.

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 26.11.2024) folgende Entwicklung: Für das Geschäftsjahr rechnen wir mit Umsatzerlösen aus Mieten von 1.973 T€, mit Instandhaltungsaufwendungen von 94 T€ und Zinsaufwendungen in Höhe von 914 T€ und einem Jahresüberschuss von 588 T€.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Unternehmens – trotz der vorgenannten Einschränkungen – weiterhin positiv und erwarten auch für die Zukunft eine günstige Vermietungssituation.

Im Rahmen der Bewirtschaftung des Treuhandbestandes erhalten wir jährlich eine wertgesicherte Verwaltungskostenpauschale. Durch ein Verwaltungskostencontrolling und eine fünfjährigen Wirtschafts- und Finanzplanung wird auch zukünftig sichergestellt, dass sich planmäßig hieraus keine negativen Auswirkungen auf das Ergebnis der mgf ergeben werden.

Hamburg, den 06. Mai 2025

mgf
Gartenstadt Farmsen eG
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft

Matthias Diekhöner **Eckhard Sayk**

JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2024

Bilanz
Gewinn-und-Verlust-Rechnung
Anhang

BILANZ ZUM 31.12.2024

Bilanz zum 31.12.2024

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	**8.544,00**	13.782,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	**61.388.789,93**	51.423.108,40
2. Bauten auf fremden Grundstücken	**3.109,00**	7.773,00
3. Technische Anlagen und Maschinen	**13.425,00**	16.905,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	**434.691,00**	439.207,48
5. Anlagen im Bau	**0,00**	10.603.027,81
6. Geleistete Anzahlungen	**28.734,93**	28.734,93
Anlagevermögen insgesamt	**61.877.293,86**	**62.532.538,62**
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	**730.720,29**	369.803,01
2. Andere Vorräte	**1.382,06**	808,88
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	**3.179,95**	2.281,10
2. Sonstige Vermögensgegenstände	**212.239,44**	10.321.834,36
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	**7.240.535,22**	2.014.460,17
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	**49.622,09**	53.255,19
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	**73.705,70**	73.076,05
Bilanzsumme	**70.188.678,61**	**75.368.057,38**

PASSIVSEITE

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	**189.268,63**		126.265,80
2. der verbleibenden Mitglieder	**6.443.490,95**		6.204.998,78
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	**30.399,48**	**6.663.159,06**	48.946,52
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 210.980,94 €			
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen Davon aus Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2024 eingestellt: 200.000,00 €	**700.000,00**		500.000,00
2. Andere Ergebnisrücklagen Davon aus Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2024 eingestellt: 900.000,00 €	**3.450.000,00**	**4.150.000,00**	2.550.000,00
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	**9.765,54**		34.139,03
2. Jahresüberschuss	**1.237.544,55**		781.876,12
3. Einstellung in die Ergebnisrücklagen	**1.100.000,00**	**147.310,09**	700.000,00
Eigenkapital insgesamt		**10.960.469,15**	9.546.226,25
B. SONDERPOSTEN			
Sonderposten		**11.357.107,08**	11.689.280,07
C. RÜCKSTELLUNGEN			
1. Steuerrückstellungen	**371.580,90**		101.569,00
2. Sonstige Rückstellungen	**196.928,39**	**568.509,29**	166.202,41
D. VERBINDLICHKEITEN			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	**45.821.018,01**		52.234.164,55
2. Erhaltene Anzahlungen	**841.418,50**		470.207,95
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	**9.499,56**		2.806,94
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**217.133,77**		902.434,28
5. Sonstige Verbindlichkeiten	**87.607,65**	**46.976.677,49**	66.643,47
Davon aus Steuern: 43.876,29 € Davon im Rahmen der soz. Sicherheit 4.117,95 €			[38.699,49] [3.657,89]
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			
1. Vorausgezahlte Mieten	**1.984,04**		0,00
2. Passive latente Steuern	**323.931,56**	**325.915,60**	188.522,46
Bilanzsumme	**70.188.678,61**		**75.368.057,38**

Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2024

		Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	**3.285.715,69**		1.708.046,58
b) aus Betreuungstätigkeit	**3.768.421,56**		3.554.056,21
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		**360.917,28**	263.374,42
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		**192.539,71**	777.611,63
4. Sonstige betriebliche Erträge		**361.518,79**	157.790,42
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	**1.018.520,93**		521.209,79
Rohergebnis		**6.950.592,10**	**5.939.669,47**
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	**2.344.772,02**		2.146.408,39
b) Soziale Abgaben	**488.916,32**	**2.833.688,34**	457.754,10
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		**958.666,79**	582.108,93
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		**989.870,89**	1.083.998,11
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		**147.911,97**	62.941,84
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		**455.165,65**	578.566,76
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag Davon latente Steuern 135.409,10 €		**620.130,98**	371.734,90
12. Ergebnis nach Steuern		**1.240.981,42**	**782.040,12**
13. Sonstige Steuern		**3.436,87**	164,00
14. Jahresüberschuss		**1.237.544,55**	**781.876,12**
15. Gewinnvortrag		**9.765,54**	34.139,03
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen		**1.100.000,00**	700.000,00
17. Bilanzgewinn		**147.310,09**	**116.015,15**

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2024

A. ALLGEMEINE ANGABEN

Die mgf Gartenstadt Farmsen eG Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft hat ihren Sitz in Hamburg und ist eingetragen in das Genossenschaftsregister beim Amtsgericht Hamburg (Reg.Nr. 973).

Der Jahresabschluss zum 31.12.2024 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften, die Satzungsbestimmungen, die Vereinbarungen des Treuhandvertrages vom 10.10.2017 zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) und der mgf sowie die Verordnung über die Gliederung des Jahresabschlusses von Wohnungsunternehmen in der letzten gültigen Fassung (JAbschlWUV) beachtet.

Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Bei der Aufstellung der Bilanz und der Gewinn-und-Verlust-Rechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen angesetzt. Für Wohngebäude auf eigenem Grund und Boden wird eine Nutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt. Die Außenanlagen werden über fünfzehn Jahre abgeschrieben. Für die Bauten auf fremden Grundstücken (Ausweichparkplatz am Luisenhof) wird eine Nutzungsdauer von 5 Jahren unterstellt. Die Aufwendungen für das Erbbaurechtsgrundstück werden unter der Position Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten ausgewiesen und auf 75 Jahre (Laufzeitbeginn mit dem Monatsersten der auf die Eintragung in das Stammgrundbuch am 16.03.2022 folgte) seit Fertigstellung der auf dem Grundstück stehenden Gebäude auf die Restlaufzeit bis zum 31.03.2097 linear abgeschrieben.

Die linearen Abschreibungen wurden entsprechend der Nutzungsdauer der Anlagegüter getätigt.

Für Geringwertige Wirtschaftsgüter gilt ab 01.01.2018 erstmals die geänderte steuerliche Regelung gemäß § 6 Abs. 2 EStG. Demnach wurden Geringwertige Wirtschaftsgüter, vermindert um den Vorsteuerbetrag, mit einem Wert zwischen 250,01 € und 800,00 € im Jahr der Anschaffung in voller Höhe als Betriebsausgaben erfasst. Ein entsprechendes Verzeichnis wird für diese Wirtschaftsgüter geführt.

Fremdkapitalkosten und Verwaltungskosten werden in die Herstellungskosten der Bauten mit einbezogen.

Das Umlaufvermögen ist unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips bewertet worden.

Die Unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

Forderungen und Sonstige Vermögensgegenstände wurden zum Nennbetrag angesetzt. Ausfallrisiken wurden durch Wertberichtigungen bzw. durch direkte Abschreibung berücksichtigt.

Zum Bilanzstichtag und zu den vorangegangenen Bilanzstichtagen errechneten sich Passive latente Steuern aus abweichenden Wertansätzen aus der Abschreibung auf Gebäude zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz. Bei der Bewertung der daraus resultierenden latenten Steuern wurde der unternehmensspezifische Steuersatz von 32,275 % (15 % für Körperschaftsteuer, 0,825 % für Solidaritätszuschlag und 16,45 % für Gewerbesteuer) zugrunde gelegt.

Die Steuerrückstellungen und die Sonstigen Rückstellungen beinhalten alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verbindlichkeiten. Ihre Bewertung erfolgte nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung in Höhe des notwendigen Erfüllungsbetrages. Die Laufzeit der Rückstellungen liegt unter einem Jahr.

Die Bilanzierung der Verbindlichkeiten erfolgte mit ihrem Erfüllungsbetrag.

C. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ UND ZUR GEWINN-UND-VERLUST-RECHNUNG

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist auf den Seiten 52/53 dargestellt.

In den Unfertigen Leistungen sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält keine Beträge, die erst nach dem 31.12.2024 rechtlich entstehen. Forderungen mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagien in Höhe von 49.622,09 € enthalten.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen enthält Investitionszuschüsse in Höhe von 4.597.607,08 € sowie Tilgungszuschüsse in Höhe von 6.759.500,00 € für zwei Neubauvorhaben mit 58 Wohneinheiten und 275 Wohneinheiten.

Die Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen aus Gewerbesteuer und Körperschaftsteuer in Höhe von 371.580,90 € und sonstige Rückstellungen in Höhe von 196.928,39 €.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitenspiegel, aus dem sich auch die Art und die Form der Sicherheiten ergeben.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten Darlehen zur Objektfinanzierung. Die Darlehen werden planmäßig getilgt.

Verbindlichkeiten, die erst nach dem Bilanzstichtag rechtlich entstehen, bestehen – wie im Vorjahr – nicht.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält Passive latente Steuern in Höhe von 323.931,56 €.

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 332.110,79 € aus der Auflösung des Sonderpostens enthalten.

Die Steuern vom Einkommen und Ertrag ergeben sich aus den Steuern für das aktuelle Geschäftsjahr in Höhe von 482.409,97 € und für Vorjahre in Höhe von 2.311,91 € sowie den ebenfalls das aktuelle Geschäftsjahr betreffenden latenten Steuern in Höhe von 135.409,10 €.

ANLAGENSPIEGEL 2024

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2024	Zugänge des Geschäftsjahres 2024	Abgänge 2024	Umbuchungen 2024	Zuschreibungen 2024	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2024	Abschreibungen kumuliert 01.01.2024	Abschreibungen Geschäftsjahr 2024	Abschreibungen auf Abgang 2024	Abschreibungen kumuliert 31.12.2024	Restbuchwert 31.12.2024	Buchwert 31.12.2023
	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	**65.209,37**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**65.209,37**	**51.427,37**	**5.238,00**	**0,00**	**56.665,37**	**8.544,00**	**13.782,00**
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	52.499.447,20	0,00	0,00	10.831.462,62	0,00	63.330.909,81	1.076.338,81	865.781,08	0,00	1.942.119,89	61.388.789,93	51.423.108,39
Bauten auf fremden Grundstücken	22.959,87	0,00	0,00	0,00	0,00	22.959,87	15.186,87	4.664,00	0,00	19.850,87	3.109,00	7.773,00
Technische Anlagen und Maschinen	56.552,41	0,00	0,00	0,00	0,00	56.552,41	39.647,41	3.480,00	0,00	43.127,41	13.425,00	16.905,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	920.473,99	74.987,23	7.303,66	0,00	0,00	988.157,56	481.266,51	79.503,71	7.303,66	553.466,56	434.691,00	439.207,48
Anlagen im Bau	10.603.027,82	228.434,80	0,00	-10.831.462,62	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.603.027,82
Geleistete Anzahlungen	28.734,93 *1)	0,00	0,00	0,00	0,00	28.734,93 *1)	0,00	0,00	0,00	0,00	28.734,93	28.734,93
Sachanlagen	**64.131.196,22**	**303.422,03**	**7.303,66**	**0,00**	**0,00**	**64.427.314,58**	**1.612.439,60**	**953.428,79**	**7.303,66**	**2.558.564,73**	**61.868.749,86**	**62.518.756,62**
Summe Anlagevermögen GESAMT:	**64.196.405,59**	**303.422,03**	**7.303,66**	**0,00**	**0,00**	**64.492.523,95**	**1.669.104,97**	**958.666,79**	**7.303,66**	**2.615.230,10**	**61.877.293,86**	**62.527.300,62**

*1) Die geleistete Anzahlung zum 31.12.2024 wurde vollständig für eine Lieferung von Lastenrädern geleistet, die nicht mehr erfolgen wird, da sich der Lieferant in einem laufenden Insolvenzverfahren befindet.

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2024 (VORJAHRESZAHLEN IN KLAMMERN)

		Restlaufzeit		
	gesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	**45.821.018,01** (52.234.164,55)	**1.084.583,90** (7.225.876,49)	**7.326.864,77** (6.858.811,39)	**37.409.569,34** (38.149.476,77)
Erhaltene Anzahlungen	**841.418,50** (470.207,95)	**841.418,50** (470.207,95)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	**9.499,56** (2.806,94)	**9.499,56** (2.806,94)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	**217.133,77** (902.434,28)	**217.133,77** (902.434,28)		
Sonstige Verbindlichkeiten	**87.607,65** (66.643,47)	**87.607,65** (66.643,47)		
Gesamtbetrag	**46.976.677,49**	**2.240.243,38**	**7.326.864,77**	**37.409.569,34**
Gesamtbetrag Vorjahr	(53.676.257,19)	(8.667.969,13)	(6.858.811,39)	(38.149.476,77)

*) Die Besicherung der Darlehen erfolgt über Grundpfandrechte.

D. SONSTIGE ANGABEN

Im Rahmen der für die FHH erfolgenden treuhänderischen Bewirtschaftung besteht ein Haftungsverhältnis gemäß § 251 HGB für die Treuhandkonten. Diese weisen zum 31.12.2024 einen Betrag in Höhe von 7.710.407,78 € aus.

Zur Finanzierung der Investitionstätigkeit werden Fremdmittel von bis zu 100 % in Anspruch genommen.

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ohne Vorstand) im Jahr 2024 ergibt sich wie folgt (Vorjahreszahlen in Klammern):

ENTWICKLUNG DER MITARBEITER (VORJAHRESZAHLEN IN KLAMMERN)

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	10 (11)	9 (8)
Technische Mitarbeiter	3 (3)	2 (2)
Handwerker	7 (6)	0 (0)
Hausmeister	4 (3)	0 (0)
Gesamt	**24 (23)**	**11 (10)**

Außerdem wurden durchschnittlich vier Auszubildende beschäftigt.

NACHTRAGSBERICHT

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine sowie der Krieg zwischen Israel und der Hamas und wiederum deren Unterstützern führen neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Auch die aktuelle Zollpolitik des amtierenden US-amerikanischen Präsidenten Donald Trump kann infolge von Verwerfungen an den internationalen Finanzmärkten Auswirkungen auf unser Geschäftsmodell haben. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der mgf Gartenstadt Farmsen eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Kriegs und des Krieges im Nahen Osten auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“.

ENTWICKLUNG DER MITGLIEDER UND DER GESCHÄFTSANTEILE

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2024	4.188	107.608
Zugang 2024	+185	+7.602
Abgang 2024	-143	-4.448
Stand 31.12.2024	**4.230**	**110.762**

Aufgrund der Satzungsänderung im Jahr 2021 hat sich der Anteilswert von 52 Euro auf 60 Euro erhöht.

Die sich zum 31.12.2024 noch ergebenden Forderungen aus den rückständig fälligen Einzahlungen belaufen sich auf 210.980,94 Euro.

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 189.240,00 Euro erhöht.

Die Haftungssumme hat sich im Geschäftsjahr um 15.120,00 € erhöht und beläuft sich per 31.12.2024 auf 1.522.800,00 €.

NAME UND ANSCHRIFT DES ZUSTÄNDIGEN GESETZLICHEN PRÜFUNGSVERBANDES

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Matthias Diekhöner Vorsitzender
Eckhard Sayk

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Helge Agger Vorsitzender
Rainer Colschen Stellv. Vorsitzender
Carola Thimm Schriftführerin
Uwe Hansen
Marcus Petersen
Lutz Schröder

ERGEBNISVERWENDUNG

Das Geschäftsjahr 2024 schließt mit einem Jahresüberschuss ab.
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen folgende Ergebnisverwendung vor:

	€
Gewinnvortrag	9.765,45
Korrektur aus der Dividendenausschüttung für das Jahr 2023	0,09
Jahresüberschuss	1.237.544,55
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	1.100.000,00
Bilanzgewinn	**147.310,09**

Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

	€
Ausschüttung einer Dividende von 2 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (6.191.744,60 €)	123.834,94
Vortrag auf neue Rechnung	**23.475,15**

Hamburg, den 06. Mai 2025

mgf
Gartenstadt Farmsen eG
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft

Matthias Diekhöner **Eckhard Sayk**

Impressum

HERAUSGEBER

mgf Gartenstadt Farmsen eG
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft

Gründung	15.12.1988
Eintragung	22.01.1992
Register	Genossenschaftsregister-Nummer 973
Amtsgericht	Hamburg
Geschäftssitz	Hamburg
Geschäftsstelle	Bramfelder Weg 35, 22159 Hamburg Telefon 0 40 / 64 55 72-0 www.mgf-farmsen.de info@mgf-farmsen.de
Prüfungsverband	Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg
Verantwortlich	Matthias Diekhöner, Katharina Stier
Design	Alexandra Speidel, Hamburg
Reinzeichnung	Ingo Znaniewitz, Hamburg
Fotos	Kasper Fuglsang, Michael Kelmer-Schneider
Stand	Oktober 2025

Ihre Notizen

„Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung."

§ 2 der Satzung

mgf Gartenstadt Farmsen eG
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft
Bramfelder Weg 35, 22159 Hamburg
Postfach 72 01 37, 22151 Hamburg
Telefon: 0 40 / 64 55 72-0
info@mgf-farmsen.de, **www.mgf-farmsen.de**