

m<sup>^</sup>g<sup>^</sup>f  
gartenstadt  
farm<sup>^</sup>sen

Mieter- und Wohnungs-  
Baugenossenschaft eG




Geschäftsbericht 2015

# Unsere Zahlen 2015

 **3.306**  
Mitglieder

 **2.558**  
komplett sanierte Wohnungen

 **3.062 m<sup>2</sup>**  
Solarkollektorflächen

 **6,674 Mio. €**  
Investitionsaufwand

 **6,43 €**  
Kaltmiete pro m<sup>2</sup> pro Monat

# Inhalt

Vorwort	02
Die mgf als Genossenschaft.	04
Die mgf als Pächter.	06
Die mgf auf einen Blick.	07

<b>Wir haben es geschafft.</b>	08
Große Pläne & erste Schritte.	10
Aktiv & mittendrin.	20
Erfolge, Ideen & neue Wege.	28

Bericht des Vorstandes	40
Bericht des Aufsichtsrates	54
Gesetzliche Prüfung	62

Lagebericht 2015	64
------------------	----

Jahresabschluss 2015	84
Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung	
Anhang	

Vertreter	98
Ansprechpartner	102
Organigramm	104
Impressum	106

# Liebe Mitglieder, liebe Geschäftspartner,

2015 war für uns ein ganz besonderes Jahr. Endlich konnten wir die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten der letzten Jahrzehnte erfolgreich abschließen. Alle Mitglieder und Bewohner unserer Gartenstadt haben viel an Arbeit, Planung und persönlichem Einsatz in die Sanierung investiert. Viele mussten in der „heißen Phase“ Einschränkungen hinnehmen oder auch selbst mit anpacken, damit die Umbaumaßnahmen zügig und plangerecht durchgeführt werden konnten.

Es war und ist zutiefst beeindruckend, wie selbstverständlich sich alle für unsere gemeinsamen Ziele eingesetzt haben, jeder auf seine Weise! Ihre Bereitschaft, zusammen ganz neue Wege auch in der Energieversorgung zu gehen, hat unser großes Projekt zum Erfolg geführt - und gezeigt, dass eine lebendige Gemeinschaft der wichtigste Baustein für die Zukunft unserer Gartenstadt ist.

In diesem Bericht blicken wir zurück auf die turbulente Sanierungszeit, schauen hinter die Kulissen der Bauarbeiten und freuen uns schon jetzt auf unser erstes großes Neubauprojekt!

Hamburg, im Juni 2016

mgf  
Gartenstadt Farmsen  
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG



**Matthias Diekhöner**  
Vorstandsvorsitzender



**Uwe Jentz**  
Vorstand



**Eckhard Sayk**  
Vorstand



## Zeit, die Sonne zu genießen!

Seit die Sanierungsmaßnahmen abgeschlossen sind, können sich unsere Mitglieder wieder voll auf die angenehmen Seiten des Wohnens konzentrieren. Die gesamte Geschichte der Sanierung lesen Sie ab Seite 8.

# Die mgf als Genossenschaft.

## WIE WIR ARBEITEN.

Die **Mitglieder** unserer Genossenschaft wählen alle 4 Jahre die **Vertreterversammlung**. Diese wählt den **Aufsichtsrat** für 3 Jahre, der wiederum bestellt für 5 Jahre den **Vorstand**. Vorrangiger Zweck der Genossenschaft ist es, die Mitglieder mit gutem, sicherem und sozial verantwortbarem Wohnraum zu versorgen. Gegenstand der Satzung sind

Bewirtschaftung, Errichtung, Vermittlung, Betreuung und Erwerb von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Unsere Mittel werden eingesetzt, um den Zweck und den Gegenstand der Satzung zu erfüllen. Das betrifft alle Geschäftsanteile.



### MITGLIEDER DER GENOSSENSCHAFT



✓ wählen für 4 Jahre

### VERTRETERVERSAMMLUNG

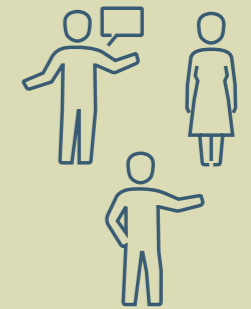
67 von den Mitgliedern unmittelbar gewählte Vertreter



✓ wählen für 3 Jahre

### AUFSICHTSRAT

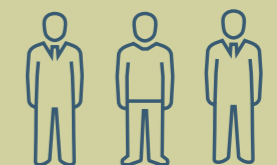
Helge Agger	Vorsitzender
Rainer Colschen	Stellv. Vorsitzender
Carola Thimm	Schriftführerin
Fritz Geick	
Uwe Hansen	
Lutz Schröder	



✓ bestellt für 5 Jahre

### VORSTAND

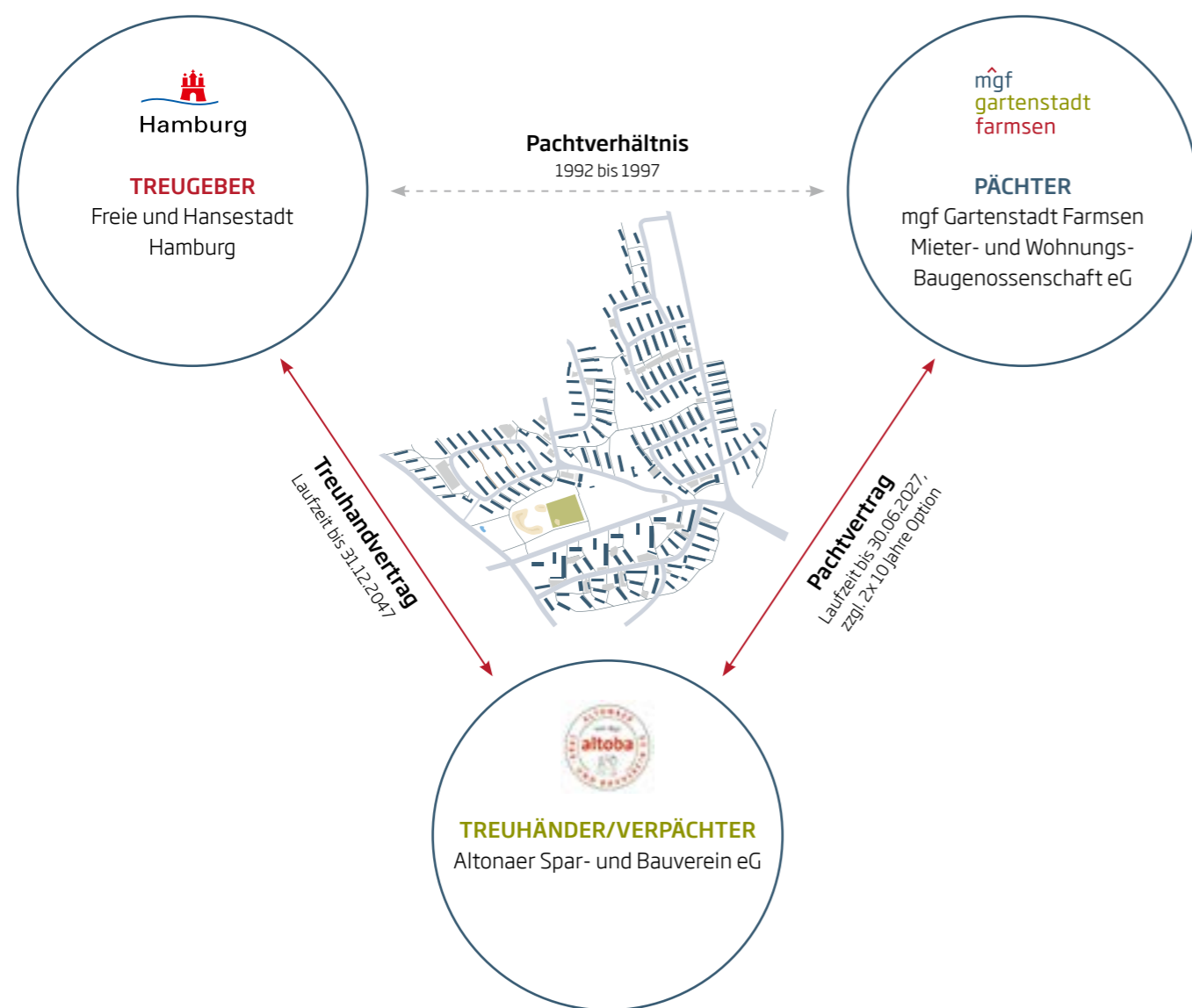
Matthias Diekhöner	Dipl.-Volkswirt
Uwe Jentz	Dipl.-Ing., Architekt
Eckhard Sayk	Dipl.-Ing. (FH), BBA



# Die mgf als Pächter.

Seit 1992 bewirtschaftet die mgf ihren Pachtbestand aus Grundstücken der Gartenstadt Farmsen mit rund 2.500 Mietwohnungen. Grundlage ist ein Treuhandvertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) und der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba), die wiederum die Garten-

stadt an unsere Genossenschaft verpachtet. Zuvor war die mgf direkter Pächter bei der FHH. Das aktuelle Treuhandverhältnis wurde eingegangen, um die nötigen Sanierungen zu finanzieren, ohne den Haushalt der FHH zu stark zu belasten.



# Die mgf auf einen Blick.

	2015	2014	2013
<b>Mitglieder</b>	<b>3.306</b>	3.437	3.412
<b>Fluktuationsquote</b>	<b>6,2%</b>	6,5 %	5,3 %
<b>Wohnungen</b>	<b>2.558</b>	2.558	2.558
Davon komplett saniert	<b>2.558</b>	2.328	2.220
Davon hüllensaniert	<b>0</b>	184	216
Davon nicht saniert	<b>0</b>	46	122
<b>Investitionsaufwand</b>	<b>6.674.000 €</b>	6.236.000 €	5.700.000 €
Davon Instandhaltung	<b>2.668.000 €</b>	2.515.000 €	2.047.000 €
Davon Modernisierung	<b>4.006.000 €</b>	3.721.000 €	3.653.000 €
<b>Nettokaltmiete</b>			
Absolut	<b>10.954.000 €</b>	10.385.000 €	9.729.000 €
Pro m <sup>2</sup> /Monat	<b>6,43 €</b>	6,13 €	5,89 €
<b>Solkollektorfläche</b>	<b>3.062 m<sup>2</sup></b>	2.618 m <sup>2</sup>	2.248 m <sup>2</sup>
An Solaranlagen angeschlossene Wohnungen	<b>1.823</b>	1.542	1.344



Große Pläne & erste Schritte. Seite 10

Aktiv & mittendrin. Seite 20

Erfolge, Ideen & neue Wege. Seite 28

# Wir haben es geschafft.

Endlich: Die umfassendste Sanierung in der Geschichte der Gartenstadt Farmsen ist abgeschlossen. Eine Chronik.

## DIE BESTANDSSANIERUNG IN ZAHLEN.

1992	Beginn der dringendsten Sanierungsmaßnahmen
1994	Anreizprogramme für mieter eigene Umbauten
1997	Abschluss der Notsanierungsphase und Planungsbeginn für die Großinstandsetzungsmaßnahmen
1998	Dach- und Fenstersanierung im Klimaschutzprogramm der FHH
2001	Architekturpreis für die Sanierung der Mehrfamilienhäuser Meilerstraße
2003	Alle Dächer des Bestandes sind saniert
2003	Bau der ersten Solaranlage
2005	80 Prozent des Pachtbestandes sind hochwertig saniert
2006	Einbau der ersten Pelletheizung
2007	Alle 5-geschossigen Gebäude sind mit Aufzügen versehen
2010	Einbau des ersten Nahwärmenetzes mit Kraft-Wärme-Kopplung (KWK)
2012	Umrüstung der gesamten Außenbeleuchtung auf LED-Technik
2013	91 Prozent des Pachtbestandes sind hochwertig saniert
2015	Abschluss der Bestandssanierung
2016	Baubeginn für das erste mgf-Neubauprojekt in der August-Krogmann-Straße



# Sanierung – weil wir lieben, worin wir leben.

„Im Grünen leben und doch in der Stadt, das war uns immer das Wichtigste“, erzählt Gesa Kröger, 62. „Mit Nachbarn, wo es selbstverständlich ist, dass man sich auch mal gegenseitig hilft.“ Als die Krögers 1988 in ihr kleines Reihenhaus in der Gartenstadt Farmsen zogen, schien dieser Traum Wirklichkeit zu werden: Hier gehörten naturverbundenes Wohnen und eine lebendige Nachbarschaft zur Philosophie. „Licht, Luft und Sonne für jede Wohnung“ – das Ziel der Bauherren von 1953 war aufgegangen.

Als die Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Farmsen eG (mgf) 1992 den Pachtbestand übernahm, war die ursprünglich gepflegte Anlage jedoch beträchtlich in die Jahre gekommen. Gute Nachbarschaft wurde weiterhin großgeschrieben – doch die Bausubstanz ließ mittlerweile stark zu wünschen übrig: Jahrzehntelange Misswirtschaft durch den Voreigentümer NEUE HEIMAT hatten deutliche Spuren hinterlassen. Die mgf musste 2.558 Wohnungen komplett sanieren – eine gigantische finanzielle und technische Herausforderung.



*Einen Spielplatz gab es bei uns schon damals. Noch lieber allerdings spielten die Kinder auf den (eigentlich verbotenen) Freiflächen oder in der angrenzenden stillgelegten Ziegelei. Heute verlaufen Erlebnispfade quer durch die Siedlung, und das Betreten der Grünflächen ist ausdrücklich erwünscht!*



**Große Pläne & erste Schritte.**

„Licht, Luft und Sonne für jede Wohnung“ waren die Ziele, als 1954 unsere Gartenstadt mitten in Hamburg erbaut wurde. Und noch immer ist das naturverbundene, auf den Menschen ausgerichtete Wohnen wichtigster Teil unserer Philosophie. Dass wir für den Erhalt dieser Lebensqualität auch einiges tun müssen, ist selbstverständlich.

# 1992-1997: Schnelles Handeln ist gefragt!

Als einen „eklatanten Instandhaltungs- und Modernisierungstau“ bezeichneten 1992 die Gutachter den Status quo der Gebäude und Außenanlagen. Auch die Sozialstruktur war erheblich in Schieflage geraten: Viele Mieter mit mittleren Einkommen, die die Mieterstruktur gestützt hatten, waren schon fortgezogen. Vandalismus, hohe Mietausfälle und Störungen des Nachbarschaftsfriedens sprachen eine deutliche Sprache. In seinem Gutachten dokumentierte der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW):

## HEIZUNGS- UND WARMWASSERVERSORGUNG

- 2.150 Wohnungen besitzen asbesthaltige Nachtspeicherheizungen.
- 135 Wohnungen verfügen über Gaszentralheizungen von 1984.
- In 265 Wohnungen wird mit Öl, Kohle oder Elektroradiatoren geheizt.
- Die Warmwasserversorgung erfolgt fast überall dezentral mit Durchlauferhitzern, Elektrospeichern und Kochend-Wasser-Geräten.

## GEBÄUDEHÜLLEN

- 95 Prozent der Fenster sind einfach verglaste Holzfenster.
- Die Außenwände bestehen aus Ziegelmauerwerk ohne Dämmung.
- Die Duplex-Gebäude wurden aus minderwertigem Porenbeton gebaut.
- Die Holz- und Betondächer haben keine nennenswerte Dämmung.

Um Gelder für das Sanierungsvorhaben zu sammeln, entstand der Plan, eine Mietergenossenschaft zu gründen – ein Plan, dem erst nach jahrelangem Ringen mit den Verantwortlichen auf Senats- und Bezirksebene stattgegeben wurde: Die mgf wurde Pächterin der FHH. Von der Hamburger Bürgerschaft wurden pro Wohnung 10.000 DM für Sanierungsarbeiten bereitgestellt. Im Gegenzug zahlte die mgf 25 Prozent ihrer Mieteinnahmen als Pacht an die FHH. Der Rest wurde – nach Abzug der Verwaltungskosten – in die Sanierung investiert. Die Sanierungsmaßnahmen bis 1996:

- Austausch von Nachtspeichergeräten (NSP-Geräten) gegen zentrale Gas-Niedertemperatur-Heizungsanlagen ohne Warmwasserversorgung in 1.444 Wohnungen
- Fassadendämmung mit Wärmedämmverbundsystem (WDVS) für Mehrfamilienhäuser mit 477 Wohnungen
- Fassadendämmung mit WDVS für Reihenhäuser mit 156 Wohnungen
- Erneuerung von ca. 8.500 Fenster- und Türelementen aus Holz

Asbest, Kohleöfen, Einfachverglasung – die mgf fand bei der Übernahme 1992 zum Teil unzumutbare bauliche Missstände vor. Für eine umfassende Sanierung reichten die finanziellen Mittel bei weitem nicht. Dennoch wurden schnell und ohne Umstände die dringendsten Notmaßnahmen in die Wege geleitet: damit sich die Menschen in ihrem Wohnumfeld wieder wirklich zu Hause fühlen konnten.

# Alle packen mit an.

Aus eigener Kraft hätte die mgf die erforderlichen Baumaßnahmen der 90er Jahre nicht bewältigen können. Zahlreiche Mieter haben deshalb die Initiative ergriffen – und mithilfe unserer Förderungsmaßnahmen viele Einbauten selbst finanziert. Ein tolles Engagement!

Die Instandhaltung brachte große und vielfältige Herausforderungen mit sich, die die mgf aus eigenen Mitteln kaum stemmen konnte. „Hilfe zur Selbsthilfe“ war deshalb das Gebot der Stunde! Um mietereigene Einbauten zu fördern, wurden den Genossenschaftsmitgliedern deshalb zahlreiche Anreize geboten. So beteiligte sich die mgf zum Beispiel an den Kosten für Gasanschlüsse bei Reihenhäusern und unterstützte damit den Einbau von mietereigenen Gaseinzelheizungen. Zuschüsse gab es auch für den Austausch von Blei- und Abwasserleitungen und für den Einbau neuer Fenster. Auch kleine Hilfen kamen an und wurden gern genutzt: zum Beispiel ein Gebrauchtgerätepool für asbestfreie NSP-Geräte und Renovierungssets für Malerarbeiten.





# Wir holen Verbündete ins Boot.



Mit den „Notmaßnahmen“ der 90er war der erste Schritt getan. Aber wir hatten größere und vor allem langfristige Sanierungspläne - Pläne, deren Umsetzung starke Partner erforderte. Die Unterstützung der altoba kam gerade rechtzeitig!

Nicht alles konnte in den Jahren 1992 bis 1997 so umfassend saniert werden, wie es sich die mgf gewünscht hätte: Die Pachtzahlungen der Genossenschaft an die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) reichten nicht aus, um die im Gegenzug von der FHH gezahlten Zuschüsse für die Sanierungsmaßnahmen zu decken. Man entschloss sich daher zu Notmaßnahmen, um zunächst Schlimmeres - wie z. B. eine weitere Durchfeuchtung der Gebäude - zu verhindern. Auch der Austausch von asbestverseuchten Nachtspeicheröfen gehörte dazu.

Spätestens 1996 wurde jedoch klar, dass die Zuschüsse und Mieteinnahmen nicht ausreichten, um den eklatanten Sanierungsstau zu beheben. Das Problem: Darlehen wurden dringend gebraucht, doch aus haushaltsrechtlichen Gründen dürfen Kommunen die eigenen Grundstücke nicht beleihen. Die Lösung war die Begründung eines Treuhandverhältnisses. Dazu wurde ein starker Partner gesucht, der bereit war, anstelle der mgf als Treuhänder aufzutreten. Mit der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) war er gefunden! Die altoba erklärte sich 1997 bereit, einerseits die Treuhänderschaft gegenüber der FHH und andererseits das Pachtverhältnis mit der mgf einzugehen.

Diese wohl in Deutschland einmalige Vertragskonstruktion machte es möglich, die Pachtgrundstücke mit Darlehen zu beleihen und damit den drohenden Verfall der Gartenstadt Farmsen aufzuhalten. Endlich konnten langfristige Sanierungspläne auf einer soliden finanziellen Basis erarbeitet werden. Zwei starke Partner halfen und helfen uns: die FHH, die sich für ihre Bürger einsetzte, und die altoba, die wie wir nach genossenschaftlichen Prinzipien handelt.

# 1997 - der Startschuss für langfristige Konzepte.

Es konnte losgehen: Mit den neuen Verträgen wurden der mgf die dringend benötigten Darlehen und Fördermittel in Form von Zuschüssen gewährt. Vor diesem Hintergrund konnte man erstmals beginnen, langfristig zu planen und umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungskonzepte zu entwickeln.

Vor allem waren alle Beteiligten gehalten, Entscheidungen zu treffen - 1997 und immer wieder in der insgesamt 20-jährigen Sanierungsphase. Häufig ging es um Alltägliches wie die Fassadenfarbe oder die Wahl des Handwerksbetriebs. Oft stellten sich aber auch weitreichende und grundlegende Fragen: Wie können wir schon heute die Zukunft der Gartenstadt gestalten? Und welche Anforderungen werden wir morgen an modernes Wohnen stellen? Schnell wurde klar: Moderne Standards zu gewährleisten heißt auch, ökologische Gesichtspunkte einzubeziehen und gesetzliche Vorschriften teilweise zu übertreffen. Keine leichte Aufgabe, zumal die Anforderungen an die Modernisierungen kontinuierlich stiegen!

**UWE JENTZ, VORSTAND DER MGF:**

*„Es war die Herausforderung, eine sorgfältig geplante Strategie mit Augenmaß zu verfolgen und bei Bedarf anzupassen. Dabei war es wichtig, Raum für Änderungen und Flexibilität zuzulassen. So setzten wir im Rahmen der Sanierungen neue technische Innovationen um, die neuen ökologischen Anforderungen gerecht wurden.“*



Mit den Verträgen 1997 wurden Darlehen und Fördermittel möglich, die uns mehr Planungssicherheit gaben - und Zeit, über Grundsätzliches nachzudenken: Wie wollen wir zeitgemäßes Wohnen gestalten? Und wie können wir die Wünsche und Bedürfnisse unserer Mitglieder optimal mit energetischen und ökologischen Anforderungen verbinden?



# Behutsame Planung: Die Bewohner reden mit.

Dass in der Sanierungsphase nicht jeder sein Bad wochenlang mit einer Gruppe von Handwerkern teilen wollte, war mehr als nachvollziehbar. Schließlich bedeutet jede Sanierung im bewohnten Bestand auch einen Eingriff in die Privatsphäre. Hier war also Fingerspitzengefühl gefragt – und natürlich eine genaue Zeitplanung, um einen reibungslosen Ablauf der Sanierungen gewährleisten zu können. Die Planungen für eine Großinstandsetzungsmaßnahme liefen deshalb schon lange vor Beginn der Bauarbeiten; Jahresplanungen wurden für mehrere Jahre im Voraus erstellt.

Den Mietern der Gartenstadt Farmsen war bald klar, dass die Sanierungsmaßnahmen zwar kurzfristige Einschränkungen mit sich brachten, auf lange Sicht jedoch die Lebensqualität enorm verbesserten. Viele nahmen die Umbauten mit bewundernswerter Geduld hin.

Der mgf war es vor allem wichtig, alle Bewohner rechtzeitig und möglichst detailliert zu informieren: Vor, während und nach der Modernisierung wurden sie auf dem Laufenden gehalten, jede einzelne Wohnung wurde gemeinsam begangen. Dabei klärten die Mitarbeiter Einzelheiten mit den Betroffenen vor Ort und konnten auf jede Frage persönlich eingehen. Ein Austausch, der während der gesamten Sanierungsphase aufrechterhalten wurde und viel zum Gelingen der Projekte beitrug.

Eine Sanierung in den eigenen vier Wänden ist für viele auch Anlass zur Sorge. Besonders wichtig war es uns daher, unsere Mitglieder umfassend und regelmäßig über alle Modernisierungsarbeiten zu informieren. So konnten wir für jede Wohnung individuelle Absprachen treffen und vielen Bewohnern ihre Bedenken nehmen.

# Viele Bewohner, tausend Termine: Koordination ist alles.

Tausende von Mietern, und jeder hat andere Termine, Pläne und Verpflichtungen. Eine Sanierung in diesem Umfang mit den Betroffenen zu koordinieren ist eine echte Herausforderung. Das Team der mgf nahm sie an. Alles wurde darauf abgestimmt, die Mieter so früh wie möglich darüber zu informieren, wann welche Arbeiten in ihrer eigenen Wohnung stattfinden würden. Besonders wichtig war das für Berufstätige und im Hinblick auf die Urlaubsplanung!

Um daneben auch die verschiedenen Gewerke zu koordinieren, wurden wöchentliche Baubesprechungen in der mgf-Geschäftsstelle eingeführt. Dort traf man sich, um nötige Schritte auf direktem Wege zu besprechen, Besonderheiten zu erörtern und Lösungen für anfallende Probleme zu erarbeiten. Die tägliche Präsenz der mgf-Techniker auf der Baustelle erleichterte die Zusammenarbeit zusätzlich: Sie koordinierten die Arbeiten mit den Handwerkern vor Ort und trafen Absprachen mit den Mietern.

Wenn so viele Menschen betroffen sind, muss die Terminplanung erst recht stimmen. Damit sich die Bewohner bestmöglich auf eventuelle Einschränkungen einstellen konnten, planten wir alle Maßnahmen mindestens ein Jahr im Voraus, wöchentliche Besprechungen mit allen Gewerken waren ein Muss. Das hat sich ausgezahlt: Bis zum Ende konnten wir alle angekündigten Termine einhalten!



# Kurze Wege und regionale Betriebe – ein Gewinn für alle.

Wir arbeiten aus Überzeugung ressourcenschonend und energiesparend. Gleichzeitig ist es unser Anliegen, im Sinne unserer Mitglieder, Aufträge unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu vergeben. Unsere Handwerksfirmen suchen wir daher sorgfältig aus – der Umwelt und unseren Mitgliedern zuliebe.

**ECKHARD SAYK, VORSTAND DER MGF:**

*„Als Genossenschaft ist die mgf nicht nur der Sorge für preiswerten Wohnraum verpflichtet, sondern auch dem bewussten Einsatz aller Ressourcen und der Verringerung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes durch Energieeinsparung. Deshalb kamen für die Sanierungsarbeiten ausschließlich ortsnahe Firmen zum Einsatz.“*



Oftmals wurden auch Aufträge gebündelt, um mehrfache Anfahrtswege zu vermeiden. Mit den Projekten festigte sich eine vertrauensvolle Zusammenarbeit mit einigen kleinen bis mittleren Hamburger Handwerksfirmen. Denn die kannten nach einigen Jahren den Gebäudebestand genau und konnten durch ihre Erfahrung zunehmend effizienter arbeiten. Dass bei allen Vorteilen eines eingespielten Teams kaufmännische Gesichtspunkte nicht außer Acht gelassen wurden, versteht sich von selbst! Die Angebotspreise wurden daher regelmäßig auf ihre Marktüblichkeit hin überprüft.



# Diskussionen, Fördergelder, viele Fragen.

Etwa ein Jahr vor Realisierung der einzelnen Baumaßnahmen wurde es noch einmal konkret. Die vorhandene Planung musste erneut überprüft und gegebenenfalls angepasst werden, die aktuellen Fördermöglichkeiten wurden ausgelotet. Mit spürbarem Erfolg: Fast immer gewährte uns die Stadt Hamburg oder der Bund Fördergelder, durch die wir nicht nur die Baukosten, sondern auch die Mieterhöhungen nach der Sanierung deutlich reduzieren konnten. Eine Unterstützung also, die wir in vollem Umfang an die Mieter weitergeben konnten!

Die Mieter informieren und auf dem Laufenden halten – je näher der Baubeginn rückte, desto wichtiger wurde das. Zwar lagen die Wohnungsbegehungen hinter uns und alle Details lagen den Bewohnern bereits schriftlich vor. Dennoch organisierten wir bei Großprojekten wie der Sanierung von bis zu 130 Reihenhäusern eine zusätzliche Informationsveranstaltung: eine willkommene Gelegenheit für die Mieter, Fragen zu stellen, wichtige Einzelheiten zu diskutieren und sich auszutauschen. Wann wird das Wasser abgestellt? Welche Bereiche meiner Wohnung muss ich freiräumen? Muss ich in eine Ausweichunterkunft ziehen und, wenn ja, wie lange? Viele Fragen, große und kleine Sorgen. Die Mitarbeiter der mgf hatten für jeden ein offenes Ohr und blieben in engem Kontakt mit den Bewohnern. Eine Hilfe, die ankam!

Kurz vor Baubeginn ergaben sich noch einmal besonders viele Fragen: Wann wird das Wasser abgestellt? Wer muss in eine Ausweichunterkunft? Informationsveranstaltungen boten Antworten und Austauschmöglichkeiten für die Mieter. Auch Fördermöglichkeiten, die Baukosten und Mieterhöhungen niedrig halten, wurden jetzt ausgelotet. Mit Erfolg!



**Aktiv & mittendrin.**

# Wohin mit der Modellbahn? Wir finden eine Lösung.

Wie und wo sollen die Leitungen verlegt werden, wenn ein Mieter seinen Keller vollflächig in ein Modelleisenbahngelände verwandelt hat? Das war bei weitem nicht die einzige Frage, die sich den Mitarbeitern bei der Besichtigung der Wohnungen stellte: Überraschungen warteten überall. Wie gut, dass alle Beteiligten Humor und Kooperationsbereitschaft zeigten!

Noch bevor der erste Bohrer angesetzt werden konnte, hielten die sanierungsbedürftigen Wohnungen schon einige Überraschungen bereit. Denn die Mieter hatten im Laufe der Jahre viel unternommen, um die Wohnungen nach ihren Vorstellungen zu gestalten. Vor allem in den Kellern hatten

Heimwerker Zeit und Geld investiert! So stießen die Mitarbeiter der mgf nicht selten auf zusätzliche, privat eingebaute Bäder, Saunen und aufwändig ausgebaute Partyräume. Ein Keller, der vollflächig zu einem Modelleisenbahngelände umgebaut worden war, stellte die Bauleitung vor besondere Herausforderungen: Wie und wo sollten dort Versorgungsleitungen für Heizung, Wasser und Abwasser durchgeführt werden? Gut, dass wir gemeinsam immer wieder tragbare Lösungen finden konnten!

Besonders beim Umbau der Bäder bewiesen die Mieter starke Nerven: In den Mehrfamilienhäusern wurden diese jeweils strangweise, d. h. gleichzeitig saniert, da sie direkt untereinanderlagen. Für die Mieter hieß das, dass Dusche und Toilette unbenutzbar waren und sie eine ganze Weile auf den Sanitärcontainer angewiesen waren, den die mgf vor der Baustelle aufgestellt hatte!



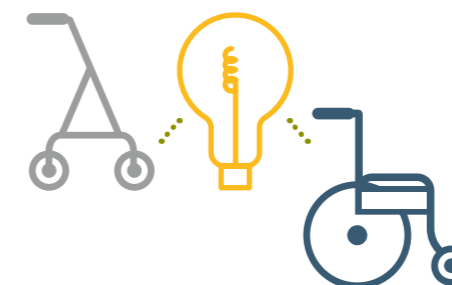
# Barrieren abbauen – unsere Senioren atmen auf.

In den eigenen vier Wänden alt werden – davon träumen die meisten Senioren. In der mgf haben schon viele Menschen Wurzeln geschlagen. Viele Erinnerungen, eine gewachsene Nachbarschaft und das vertraute Wohnumfeld machen die eigene Wohnung zu einem Ort, der gerade im Alter für Sicherheit und Wohlbefinden sorgt. Umso wichtiger wurde es auch im Verlaufe der Sanierungsarbeiten, die Wohnungen an die veränderten Ansprüche im Alter anzupassen und sicherer zu machen.

Deshalb modernisierte die mgf vorausschauend: Unsere Wohnungen wurden grundsätzlich barrierearm gestaltet, damit zukünftig auch Mitglieder mit Beeinträchtigungen in ihrer vertrauten Umgebung bleiben können. Zusätzlich unterstützte die mgf ihre Mieter bei kleinen und großen Umrüstungsmaßnahmen für ein seniorengerechtes oder barrierefreies Wohnen – von der bodengleichen Dusche über eine erhöhte Toilette bis hin zum Anbau von Haltegriffen.

Immer dann, wenn eine technische Realisierung möglich und sinnvoll war, wurde die Finanzierung geklärt. Lag eine Pflegestufe bzw. ein ärztliches Attest vor, prüfte die Pflege- bzw. Krankenkasse eine Kostenübernahme. Für alle Fragen, die sich daraus ergaben, standen den Mietern die Mitarbeiterinnen der unabhängigen sozialen Beratung am Mahlhaus 1 BHH Sozialkontor gGmbH (Verein für Behindertenhilfe e. V.) mit Rat und Tat zur Seite.

Auch Anpassungen am oder im Gebäude wurden geprüft und realisiert. Dazu gehörten ebenerdige Zugänge, die Installation von Geländern oder der Anbau von Rampen, aber auch sehr aufwändige Umbauten wie der nachträgliche Bau von Aufzügen, die Überdachung von Hauseingängen und die Installation neuer Beleuchtungsanlagen.



Vorausschauend modernisieren bedeutet auch barrierearme Gestaltung und Ausstattung der Wohnungen. Mit besonderem Blick auf die älteren Semester wurden daher größere und kleinere Umrüstungsmaßnahmen realisiert, die allen Senioren in der mgf auch morgen noch ein sicheres Wohnen in ihrer vertrauten Umgebung ermöglichen.

# Neue Freunde und Kuchen für die Handwerker.

„Durch die Sanierung haben wir viele Nachbarn kennengelernt, die wir vorher überhaupt noch nicht kannten“, erzählten uns viele der betroffenen Mieter hinterher. Die Bauarbeiten hatten also auch ihre guten Seiten! Gemeinsam sind eben auch Probleme und Unannehmlichkeiten ein ganzes Stück leichter zu ertragen.

Das hieß allerdings nicht, dass die Mieter es dabei belieben, sich über die vielen Themen rund um die Sanierungsarbeiten auszutauschen. Im Gegenteil: Viele trugen aktiv dazu bei, dass zügig gearbeitet werden konnte und keine unnötigen Kosten entstanden. Im Bürgerlichen Gesetzbuch heißt es, eine Sanierung und die damit verbundenen Unannehmlichkeiten, die ein Umbau von Wohnungen im bewohnten Zustand mit sich bringt, müsse lediglich „geduldet“ werden. Die Bewohner der mgf-Wohnungen taten weitaus mehr. Sie sorgten in den Wohnungen und Vorgärten für Baufreiheit und organisierten viele Dinge ganz unkompliziert im Rahmen der Nachbarschaftshilfe. In einigen Treppenhäusern wurden Buffets mit selbstgebackenem Kuchen aufgebaut, die den Handwerkern die Arbeit versüßen sollten!

Sanierung verbindet – das haben alle Beteiligten in der langen, intensiven Bauzeit erleben dürfen. Dabei haben sie selbst viel dazu beigetragen, die Sanierungsphase voranzutreiben. Danke an alle für ihre Toleranz, die tatkräftige Unterstützung und unzählige selbstgebackene Kuchen!

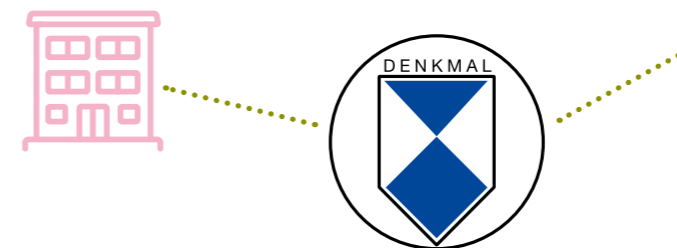


# Hilfe, der Denkmalschutz!

Eigentlich war es eine große Auszeichnung: Unsere Gartenstadt Farmsen wurde im Jahr 2003 unter Denkmalschutz gestellt! Doch Denkmalschutz bedeutet natürlich auch strenge Vorgaben und Beschränkungen in allem, was das äußere Erscheinungsbild der Gartenstadt betrifft. Mieter-eigene Anbauten wie Vordächer, Markisen und Rollläden standen plötzlich einem einheitlichen Gesamtbild im Wege und sollten entfernt werden – ein Thema, das lange für Gesprächsstoff und hitzige Diskussionen sorgte. Denn für viele Mieter bedeutete dies einen Verzicht auf teilweise sehr teure Privateinbauten ohne finanziellen Ausgleich.

Nach vielen Verhandlungen erklärte sich das Denkmalschutzamt schließlich damit einverstanden, Markisen in der Fassadenfarbe zu akzeptieren. Andere Anbauten waren nicht mehr zulässig und mussten entfernt werden: Rollläden wurden demontiert, vorhandene Markisen in Fassadenfarbe umgespannt. Nach der Fassadendämmung waren dann nur noch denkmalchutzkonforme Anbauten möglich. Um für den Ausgleich und Ersatz der demontierten Rollläden zu sorgen, bot die mgf die Montage von Sicherheitsriegeln und zum Teil auch Wärmeschutzverglasungen an – ein Entgegenkommen, das dankbar angenommen wurde und die Gemüter beruhigte.

Nicht bei allen kommt Denkmalschutz gut an. Als 2003 unsere Gartenstadt diese Auszeichnung erhielt, bedeutete das für viele Mieter, sich von ihren zum Teil selbst finanzierten Markisen- und Rolllädenanbauten zu trennen. Ein Thema, das die Gemüter lange erhitzen sollte!



# Kleine Pannen und große Gesten.

Pannen, Pech und kleinere Katastrophen blieben nicht aus - was bei dem immensen Umfang der Renovierungsarbeiten niemanden wunderte. Mal stand ein Keller knietief unter Wasser, weil man vergessen hatte, ein Ventil zu schließen; ein anderes Mal stürzte beim Abschlagen einer Badkachel gleich die ganze Wand mit ein. Und hatten die Elektriker nach einem E-Check die Sicherungen nicht wieder eingedreht, wurden über Nacht zahlreiche Tiefkühltruhen samt Inhalt unfreiwillig aufgetaut.

Missgeschicke, die auch bei der gewissenhaftesten Planung passieren können - und bei den Mietern fast immer auf Verständnis stießen. Ein Blumenstrauß und eine nette Entschuldigung brachten die Dinge oft schnell wieder ins Lot!

Eine ganz besondere Geste unserer Mieter sollte an dieser Stelle nicht unerwähnt bleiben: Trotz aller Einschränkungen, die sie im Zuge der Sanierung hinnehmen mussten, verzichteten alle unsere Mitglieder auf das Anrecht auf Mietminderung, das ihnen gesetzlich zusteht. Eine Haltung, die die Interessen vieler vor persönliche Belange stellt und die Gemeinschaft der mgf zu etwas ganz Besonderem macht.



## DANKE AN ALLE!

Jahre der Renovierung liegen hinter uns - mit Pannen und Glückstreffern, manchen Durststrecken und vielen gemeinsamen Erfolgen. Wir haben es geschafft, die Gartenstadt Farmsen von Grund auf zu sanieren und zu modernisieren. Zusammen mit den Menschen, die hier leben, haben wir unser Zuhause noch zukunftsfähiger und lebenswerter gemacht.



# Unser Ziel: maximale Energieeffizienz und minimaler Fußabdruck.

Wir von der mgf haben es uns zum Ziel gemacht, durch nachhaltige Sanierungskonzepte einen Beitrag zur Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes zu leisten und damit den CO<sub>2</sub>-Fußabdruck aller Mieter unserer Genossenschaft zu verringern. Dazu wurden zunächst Maßnahmen zur Wärmedämmung von Fassaden und Kellerdecken durchgeführt und isolierverglaste Fenster eingebaut. In der gesamten Wohnanlage forcierten wir den Einsatz von Solarenergie, um schließlich ab 2009 mit der Zentralisierung der Heizungsanlagen solargestützte Gaszentralheizungen und Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen (KWK-Anlagen) zu installieren. Straßenzug für Straßenzug konnte so über die Jahre saniert werden.

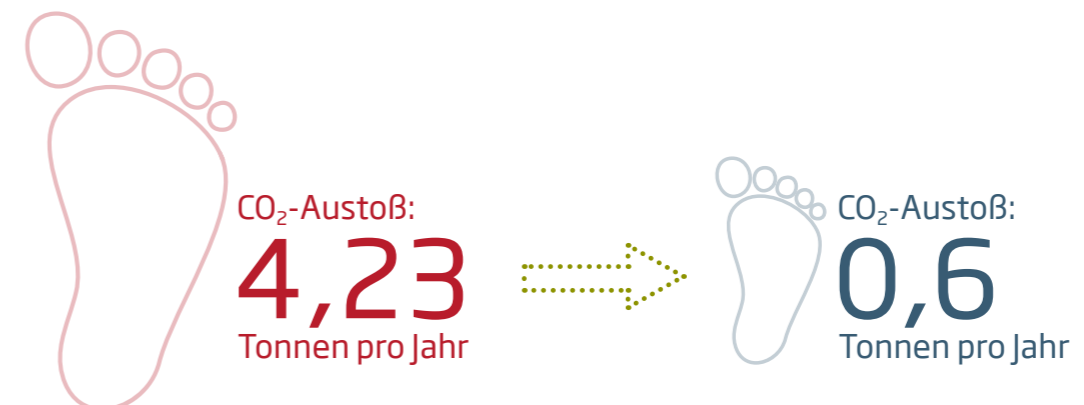
Die energetischen Sanierungsarbeiten führen insgesamt zu einer rechnerischen Reduzierung des Jahresheizwärmebedarfs um 65 Prozent. Dadurch gelang es, den jährlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß für Beheizung pro Kopf um 4,23 t auf 0,6 t zu senken. Zum Vergleich: Im Bundesdurchschnitt liegt der Pro-Kopf-CO<sub>2</sub>-Ausstoß für den Bereich Heizung bei 1,8 t und damit dreimal so hoch!

## WAS IST EIGENTLICH EIN CO<sub>2</sub>-FUSSABDRUCK?

Bei dem CO<sub>2</sub>-Fußabdruck (carbon footprint) handelt es sich um den Durchschnittswert einer Menge an CO<sub>2</sub>-Emissionen, die ein Mensch in einer bestimmten Zeit verursacht. Ist der Fußabdruck groß, werden überdurchschnittlich viele Emissionen verursacht, ein kleiner Fußabdruck impliziert ein klimafreundliches Leben. Um zu wissen, wie die eigene Klimabilanz aussieht, kann man den eigenen CO<sub>2</sub>-Fußabdruck anhand von Angaben zu Stromverbrauch, Heizbedarf, Konsumverhalten, Essgewohnheiten und Transport berechnen.



Erfolge, Ideen & neue Wege.





# Unser Energieausweis: mustergültig!

Ein Auszug aus dem Energieausweis für die Feldschmiede 8 zeigt den Primärenergieverbrauch vor und nach der Sanierung. Die vorbildlichen Bilanzen stehen exemplarisch für alle sanierten Gebäude der Gartenstadt Farmsen. Dazu kommen ein stark reduzierter Bedarf an Heizwärme, eine deutlich effizientere Anlagentechnik und extrem gesenkte CO<sub>2</sub>-Emissionen.

## GESAMTBEWERTUNG

### Primärenergiebedarf

Vor der Sanierung: 761 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr  
Nach der Sanierung: 68 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr



## GEBÄUDEHÜLLE

### Heizwärmebedarf

Vor der Sanierung: 240 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr  
Nach der Sanierung: 72 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr



## ANLAGENTECHNIK

### Anlagenverluste

Vor der Sanierung: 509 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr  
Nach der Sanierung: -17 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr



## UMWELTWIRKUNG

### CO<sub>2</sub>-Emission

Vor der Sanierung: 193 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr  
Nach der Sanierung: 29 kWh/m<sup>2</sup> pro Jahr

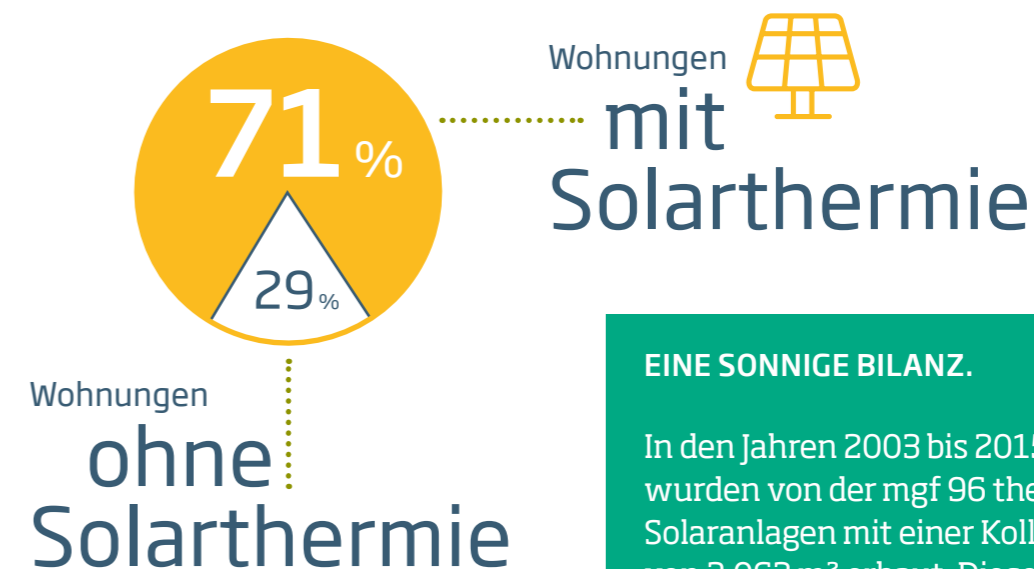


# Zum Heizen nutzen wir jeden Sonnenstrahl.



Bei der Sanierung der Gartenstadt Farmsen war Solarthermie ein zentrales Thema. Unsere Sanierung hat gezeigt, dass es sich auch bei denkmalgeschützten Altbauten lohnen kann, nachträglich Solaranlagen zu errichten. Unterstützt von den günstigen Förderbedingungen konnten wir auf den vielen Flachdächern unserer Mehrfamilienhäuser große Anlagen integrieren.

Das Prinzip ist einfach: Bei Sonnenschein liefern die thermischen Solaranlagen Wärme, die wir zur Warmwasserbereitung und für die Heizung nutzen. Rund 15 Prozent der jährlich benötigten Wärme wird von diesen Solaranlagen geliefert, den Rest produzieren die Heizzentralen.



## EINE SONNIGE BILANZ.

In den Jahren 2003 bis 2015 wurden von der mfg 96 thermische Solaranlagen mit einer Kollektorfläche von 3.062 m<sup>2</sup> erbaut. Diese Anlagen unterstützen die Heizsysteme für 1.823 Wohnungen - rund 71 Prozent unseres Bestandes.

**71 %** der Wohnungen sind an Solaranlagen angeschlossen.



*„Solaranlagen im regnerischen Hamburg? Als die ggf damals mit dem Umbau begann, schien das vielen Mietern doch sehr fragwürdig. Heute beziehen mehr als die Hälfte aller Bewohner hier Warmwasser, das bei Sonnenschein vorrangig durch Solarenergie erzeugt wird! Und auch die Heizung wird schließlich durch Solaranlagen unterstützt. Viele Mieter sind sehr stolz darauf, dass wir mit unseren Wohnungen technisch und energetisch so weit vorn sind. Und ich bin es natürlich auch!“*

**Oliver Both, seit dem Jahr 2000 Mitarbeiter im Technikzentrum der ggf.**

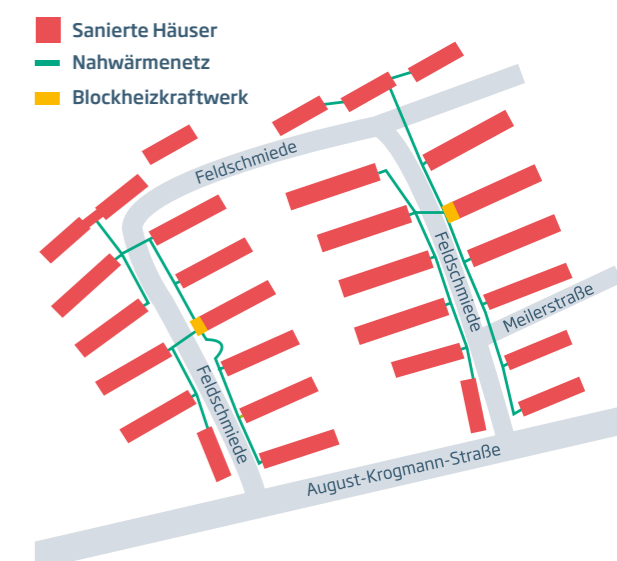
## Gute Idee: Strom zum Selbermachen.



Zur Stromgewinnung wurden in 13 Heizzentralen Blockheizkraftwerke installiert, die über erdgasbetriebene Generatoren Strom erzeugen. Bei diesem Prozess entsteht, quasi als Abfallprodukt, sehr viel Wärme. Wir verwerten sie sinnvoll, indem wir sie in unsere Heizsysteme leiten.

Von den Blockheizkraftwerken können wir also doppelt profitieren: Sie liefern Wärme und erzeugen gleichzeitig Strom. Der Strom wird zum Teil für die Beleuchtung der Treppenhäuser oder die Außenbeleuchtung genutzt, der Rest wird in das Stromnetz eingespeist. Was wir damit sparen,

verrechnen wir direkt mit den Gasbezugskosten. Damit heizen wir rund 25 Prozent günstiger als durch Wärmeerzeugung mit dem klassischen Gaskessel!



### ENERGIE AUF KLEINSTEM RAUM.

Unsere Blockheizkraftwerke erzeugen im Jahr rund 2.033 Megawattstunden Strom. Dies ist der Jahresverbrauch von rund 480 vierköpfigen Familien!

# Energie zu sparen ist gar nicht schwer.

„Bevor wir noch mal zehn Zentimeter Dämmung aufbringen, sprechen wir lieber mit den Bewohnern darüber, wie sie ihre Wohnungen nachhaltig und ressourcenschonend nutzen können.“ Die Aussage unserer Spezialisten trifft es auf den Punkt: Das Nutzungsverhalten jedes Einzelnen ist ein nicht zu unterschätzender Faktor zur dauerhaften Senkung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in unserer Siedlung.

Die mgf betreibt daher Ursachenanalyse: Anhand der Heizkostenabrechnung analysieren wir, in welchen Wohnungen der Energieverbrauch noch weiter optimiert werden kann, und bieten unseren Mietern auf Wunsch eine kostenlose Energieberatung vor Ort.

Bis Ende 2012 wurden alle 1.500 Außenlampen der Gartenstadt Farmsen auf LED-Technik umgerüstet - ein Projekt, das uns eine Verringerung des Stromverbrauchs um 70 Prozent und eine jährliche Energieeinsparung von 145 MWh einbrachte. Nach Abzug der Förderung lagen die Kosten bei 0,65 €/kWh.



70 %

weniger Strom als vor der Sanierung verbrauchen unsere Außenlampen heute.

## SO VIEL STROM VERBRAUCHEN DEUTSCHE HAUSHALTE IM SCHNITT PRO JAHR:

eine Person	3.000 kWh
zwei Personen	3.100 kWh
drei Personen	3.800 kWh
vier Personen	4.200 kWh
fünf Personen	5.200 kWh

Quelle: Stromspiegel 2016

Die Mieter profitierten von der damit erzielten Minderung der Betriebskosten um jährlich rund 40.600 € - und das ganz ohne Modernisierungsumlage!



40.600 €\*

an Betriebskosten sparen wir jetzt jährlich.

\* Bei einem Strompreis von 0,28 €/kWh).

# Unsere Rechnung geht auf: Mieten und Nebenkosten bleiben auf niedrigem Niveau!

Im Jahr 2015 lag die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete unserer Bestandswohnungen bei nur 6,43 €/m<sup>2</sup>, für Heizung und Warmwasser zahlen die Mieter monatlich 0,70 €/m<sup>2</sup>. Um diese Kosten auf so moderatem Niveau zu halten, müssen mehrere Faktoren optimal zusammenkommen:

In der Gartenstadt Farmsen ist uns dieses Zusammenspiel gelungen. Und es zeichnet sich ab, dass diese Entwicklung auch in Zukunft ebenso positiv verläuft, wie es in den letzten Jahren der Fall war.

- > **effizientes Kostenmanagement**
- > **durchdachte Nutzung mietreduzierender Förderprogramme**
- > **Einsatz energetisch optimierter Heizungstechnik**
- > **verantwortungsvolle Mieterhöhungspolitik**

## Entwicklung der Nettokaltmiete




\* Quelle: Hamburger Mietenspiegel.

# Umfassend sanieren, umweltfreundlich wohnen - das muss gefördert werden!

Im Jahr 1991 bewilligte die Hamburger Bürgerschaft Haushaltsmittel für den Bestand in der Gartenstadt Farmsen und beschloss damit eine Anschubfinanzierung für unsere Instandsetzung. In den Jahren 1992 bis 1996 investierte die FHH insgesamt rund 15,8 Millionen Euro zur Behebung der gravierendsten Mängel. So konnten wir in diesem Zeitraum Gesamtinvestitionen in Höhe von rund 30 Millionen Euro umsetzen.

Mit dem Abschluss der Treuhand- und Pachtverträge im Juni 1997 war es der Gartenstadt Farmsen eG möglich, Fördermittel in Form von Zuschüssen zu erhalten, die erstmals ein umfassendes Sanierungskonzept ermöglichten. Über umfangreiche Förderprogramme der Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg (WK) erhielten wir u. a. Zuschüsse für Wärmedämmungen an Fassaden, Heizungserneuerungen und Badsanierungen.

Seit 2004 konnten wir für den Bau von Solar- und KWK-Anlagen auf umfangreiche öffentliche Fördergelder über die Investitions- und Förderbank Hamburg (IFB) und das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) zurückgreifen. Eine große Hilfe, die uns den nächsten Schritt ermöglichte: Neben Standardmaßnahmen konnten wir damit auch zukunftsweisende Energieformen wie Solaranlagen installieren. Bis zu 50 Prozent der Kosten für Solaranlagen stammten aus BAFA- und IFB-Fördergeldern.



Bei der Sanierung konnten wir auf umfangreiche Mittel zählen: Allein die Stadt Hamburg investierte zwischen 1992 und 1996 über 15 Millionen Euro für die Behebung der gravierendsten Mängel. Nach 1997 erhielt die mgf unterschiedliche Fördergelder, mit denen vor allem energetische Sanierungsmaßnahmen ermöglicht wurden.

# Preisverdächtig! Energetische Sanierung ist für alle ein Gewinn.

Ökologische, ökonomische und soziale Kriterien waren für unsere Entscheidungen im Rahmen der Modernisierung ausschlaggebend. Es ging nicht nur um die marktgerechte Aufwertung und Weiterentwicklung unserer Immobilien, sondern vor allem auch darum, guten, sicheren und sozial verantwortbaren Wohnraum für unsere Mitglieder zu gewährleisten. Ein Ziel, das in unserer Satzung fest verankert ist!

Für unser in vielerlei Hinsicht zukunftsweisendes Erfolgsmodell werben wir im gesamten Bundesgebiet und messen uns gern mit den Projekten anderer Investoren. Deshalb beteiligt sich die mgf laufend an wichtigen Wettbewerben für Stadtplanung und Architektur. Mit Erfolg: Unsere innovativen energetischen Lösungen und durchdachten Wohnmodelle wurden ebenso gewürdigt wie Architektur und Gebäudetechnik.



## UNSERE PREISE

### ARCHITEKTURPREIS 2001

Verliehen von: Initiative Arbeit und Klimaschutz  
Thema: „Energetische Modernisierung im Wohnungsbestand“  
Projekt: Meilerstraße, Typ 21

### HAMBURGER SOLARPREIS 2004

Verliehen von: SOLARINITIATIVE NORD  
Für: Herausragendes Engagement zur Förderung der Solarenergie in Hamburg  
Projekt: Bramfelder Weg 34-45

### DEUTSCHER SOLARPREIS 2005

Verliehen von: EUROSOLAR Europäische Vereinigung für Erneuerbare Energien e. V.  
Kategorie: Eigentümer/Betreiber von Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien

### REGIONALSIEGER EFFIZIENZHAUS 2009

Verliehen von: dena Deutsche Energie-Agentur GmbH  
Wettbewerb: Energieeffizienz und gute Architektur  
Projekt: Swebenbrunnen 11/13

### GENOSSENSCHAFTSPREIS WOHNEN 2010

Verliehen von: GdW Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.  
Projekt: Feldschmiede 1-13  
Kategorie: „Genossenschaften sorgen für ein gutes Klima: Energieeffizient wohnen“

### DEUTSCHER SOLARPREIS 2012

#### Bundespreis für Engagement in der Solarenergie

Verliehen von: EUROSOLAR e. V.  
Projekt: Gesamtanlage mgf, beispielhaft repräsentiert durch Feldschmiede 1-13

### DEUTSCHER BAUHERRENPREIS 2012

#### Besondere Anerkennung

Verliehen von: Bund Deutscher Architekten, Deutscher Städtetag, GdW Bundesverband der deutschen Wohnungs- und Immobilienunternehmen  
Projekt: Feldschmiede - nachhaltige Sanierungskonzepte einer Mietergenossenschaft  
Kategorie: Modernisierung

### 1. PLATZ ZUKUNFT WOHNEN 2013

Verliehen von: VNW Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.  
Projekt: Feldschmiede 1-13 und 14-33  
Kategorie: Umwelt und Klimaschutz

### DEUTSCHER TGA-AWARD 2014

Verliehen von: Moderne Gebäudetechnik Das Praxisjournal für TGA-Fachplaner  
Projekt: Gesamtanlage mgf  
Kategorie: Modernisierung/Heizungstechnik

# Ausgezeichnet: Neue Projekte bringen uns nach vorn.

Bei allen Erfolgen ist es jedoch nicht nur die durchdachte Konzeption, die aus unserem Quartier einen besonders wertvollen und überaus lebenswerten Wohnraum macht. Entscheidend für unsere Wohnqualität sind auch die gewachsenen Nachbarschaften, eine vielfältige Infrastruktur und das Eingebundensein im Bezirk.

Um diese Charakteristiken weiter zu stärken, hat die mgf Projekte auf den Weg gebracht, die mit zeitgemäßen Ideen neue Impulse in unserem Lebensumfeld setzen. Dazu gehört unser Sicherheitskonzept, aber auch das Mobilitätskonzept mit Carsharing- und Fahrradförderungs-Angeboten. Unsere Erlebnispfade dagegen schärfen den Sinn für die Natur, bringen uns zudem auch mit unserer Geschichte in Verbindung und bieten Anreize zu sportlichen Aktivitäten.

Viele unserer Bemühungen wurden prämiert – ein Zeichen dafür, dass wir auf dem richtigen Weg sind.



## UNSERE AUSZEICHNUNGEN



### 1. PLATZ WETTBEWERB „FAMILIE GEWINNT“! 2006

Projekt: Familienfreundliche Wohnanlage – Naturlehrpfad durch die Gartenstadt  
Verliehen von: Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt

### 1. PLATZ WETTBEWERB ZUKUNFT WOHNEN 2013

Kategorie: Kommunikation und Soziales – Erlebnispfad  
Verliehen von: Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW)

### 1. PLATZ WETTBEWERB ZUKUNFT WOHNEN 2014

Kategorie: Innovative Unternehmenskonzepte – Mobilität  
Verliehen von: Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW)

### 2. PLATZ WETTBEWERB „FAHRRADFREUNDLICHE WOHNUNGSWIRTSCHAFT“ 2015

Verliehen von: B.A.U.M. Bundesdeutscher Arbeitskreis für Umweltbewusstes Management e. V.  
Für: herausragendes Engagement im Bereich der Fahrradförderung

### SONDERPREIS WETTBEWERB ZUKUNFT WOHNEN 2015

Kategorie: Sicheres Wohnen  
Verliehen von: Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW)

# Die Sanierung ist abgeschlossen!

## GUTACHTERLICHE BEWERTUNG

Die Verpächterin, die Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba), hat zum Abschluss der Bestandssanierungen ein Gutachten in Auftrag gegeben, das den Gebäudebestand und den Zustand der Siedlung bewertet. Nachfolgend möchten wir aus dem Abschlussbericht des Büros Giffey & Saxler zitieren, der unsere Erfolge der letzten Jahre zusammenfassend verdeutlicht:

„Die Untersuchungen der Wohnungen und Gebäude haben ergeben, dass die gemäß § 6 Abs. 1 des Treuhandvertrags bzw. gemäß § 3 Abs. 1 des Pachtvertrags vertraglich vereinbarten Sanierungsmaßnahmen durch die mgf Gartenstadt Farmsen vertragsgemäß durchgeführt worden sind. Aus baufachlicher Sicht ist die mgf Gartenstadt Farmsen ihrer Verpflichtung, die Baulichkeiten und Außenanlagen in einen ordnungsgemäßen Zustand zu versetzen, vollumfänglich nachgekommen. Alle gemäß vorstehender Ziffer zu a) bis c) aufgelisteten Sanierungsmaßnahmen sind insoweit erfüllt worden. Im Zuge der örtlichen Begehungen wurde ebenfalls festgestellt, dass die mgf Gartenstadt Farmsen zudem ihrer Verpflichtung, die grundsanierten Baulichkeiten fachgerecht zu unterhalten und zu pflegen, umfassend nachgekommen ist und nachkommt. Bei den Begehungen wurden keine nennenswerten Mängel festgestellt. Der Erhaltungszustand der gesamten Wohnanlage ist erfreulich.“



Die Sanierung von 1992 bis 2015  
in Zahlen:

41 Mio. €  
Instandhaltung

97 Mio. €  
Modernisierung

138 Mio. €  
Gesamtinvestition

Darin enthalten: 30 Mio. € Zuschüsse

# 1. Die Gartenstadt Farmsen

In der traditionellen und zugleich zukunftsweisenden Rechtsform der Genossenschaft sind wir insbesondere unseren über 3.300 Mitgliedern verpflichtet, ihnen ein Leben lang ein gutes, sicheres und sozial verantwortbares Wohnen zu ermöglichen. Wir bewirtschaften derzeit 2.558 Wohnungen in der rund 50 ha großen Gartenstadt Farmsen. Der Begriff „Gartenstadt“ steht für ein architektonisches und auch gesellschaftliches Konzept mit langer Geschichte. Grund genug, diese Geschichte zu erzählen und zu zeigen, welche Chancen die Gartenstadt Farmsen für ein modernes Quartier im Jahr 2016 bietet.

## 1.1 DIE IDEE DER GARTENSTADT FARMSEN

Um das Jahr 1900 herum entstand in Europa der Traum vom Wohnen im Grünen. Die Bewegung war eine Antwort auf die unwürdigen Wohn- und Lebensbedingungen in den wachsenden Großstädten. Mit einer aufgelockerten Bauweise wollte man gesunde Wohnungen mit einem Zugang zur Natur bauen. Gleichzeitig entwickelte sich die Idee, Grund und Boden als unveräußerliches Eigentum der Gemeinschaft aufzufassen. Der Architekt und Stadtplaner Hans Bernhard Reichow realisierte in den Jahren 1954 bis 1959 in Hamburg die Gartenstadt-Siedlungen Farmsen und Hohnerkamp. In der Gartenstadt Farmsen verwirklichte er sein Konzept einer gegliederten und aufgelockerten Stadt in organischer Bauweise.



*Zu Beginn der 50er Jahre war die zukünftige Gartenstadt Farmsen noch eine einzige Baustelle. Doch sehr schnell entstand daraus eines der größten Wohnungsbauprojekte der jungen Bundesrepublik - mit großzügigen Grünflächen und viel Platz für Freizeitaktivitäten und Erholung.*

## 1.2 DENKMALSCHUTZ FÜR DIE GARTENSTADT FARMSSEN

Das Ensemble der Gartenstadt Farmsen wurde im Jahr 2003 unter Denkmalschutz gestellt. Die Freie und Hansestadt Hamburg würdigte damit die Siedlung als wichtiges Beispiel für die Verbindung von Grün und Wohnen in Hamburg. Für viele unserer Mitglieder gehört das „Wohnen im Denkmal“ so sehr zur lieb gewordenen Alltäglichkeit, dass vielen gar nicht bewusst ist, dass sie in einem Baudenkmal von städtebaulicher Bedeutung leben. Um unsere schöne Gartenstadt sowohl unseren Mitgliedern als auch einem breiten Publikum vorzustellen, war die mgf im letzten Jahr einer der Veranstalter im Hamburger Architektursommer 2015. Die mgf bot fachkundige Architekturführungen an und stellte im Rahmen dieser Veranstaltungsreihe die Siedlung der Gartenstadt Farmsen als Meisterwerk organischer Baukunst vor. Im Verlauf der vom Veranstalter a-tour geleiteten Architekturführungen wurde zurückgeblickt auf das wegweisende Entwurfskonzept des Architekten Hans Bernhard Reichow, die Zeit des Wirtschaftswunders und die Geschichte der Rebellion der Gartenstadt-Mieter gegen den Verkauf der Siedlung in den 1980er Jahren. Nicht zuletzt wurde der Blick in die Zukunft unserer Gartenstadt gerichtet: Meilensteine wie der Abschluss der Sanierung Ende 2015, neue Mobilitätskonzepte und ein zeitgemäßes Sozialmanagement stellen die Weichen für eine zukunftsweisende, ganzheitliche Quartiersentwicklung.

## 1.3 DIE BEWIRTSCHAFTUNG DES PACHTBESTANDES

### Unsere Wohnungen

Insgesamt ist die Vermietungssituation für die mgf sehr erfreulich. Dies wird auch im Lagebericht deutlich, der die Ertragslage für den Geschäftsbereich der Hausbewirtschaftung darstellt. Der Wohnungsmarkt in Hamburg-Farmsen ist von einer stetigen Nachfrage geprägt. So hatte die mgf auch im Geschäftsjahr 2015 weiterhin keine nennenswerten vermietungsbedingten Leerstände zu verzeichnen. Man wohnt gern bei der mgf – das zeigt auch die Fluktuationsquote: Als Indikator für die Wechselbereitschaft der Mieter verharrt sie im Jahr 2015 mit 6,2 Prozent (Vorjahr: 5,0 Prozent) weiterhin auf niedrigem Niveau. Bezogen auf die Miethöhen und das Volumen der Investitionen in die Gebäude kann man zu Recht von einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis sprechen. Ende des Geschäftsjahres 2015 war der gesamte Pachtbestand vollumfänglich saniert, die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete belief sich im Geschäftsjahr trotzdem auf nur 6,43 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,32 €/m<sup>2</sup>). Die Kosten für Heizung schlugen sich im Geschäftsjahr im Durchschnitt mit monatlich 0,70 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 0,67 €/m<sup>2</sup>) nieder.

### Unsere Parkanlage

Wir sind Gartenstadt. Auf einer Fläche von circa 50 ha gibt es rund 2.500 groß gewachsene Bäume, die das Kleinklima verbessern und das unverwechselbare Bild unseres Quartiers prägen. Diesen umfangreichen, wertvollen Baumbestand zu bewahren und zu pflegen ist eine wichtige Aufgabe der mgf, die zu diesem Zweck mit mehreren Fachfirmen zusammenarbeitet. Auch die Erhaltung und Weiterentwicklung der parkähnlichen Freiflächen sind ein wesentlicher Beitrag der mgf, die Einzigartigkeit der Gartenstadt Farmsen auch für die nachfolgenden Generationen zu bewahren. Mehrere Erlebnispfade führen quer durch die Siedlung und laden zum Entdecken ein.

### Quartiersmanagement

Bei all unseren Entscheidungen sehen wir unseren Wohnungsbestand nicht isoliert, sondern stets im Zusammenhang mit dem gesamten Wohnumfeld. Hierbei rückt der Begriff des Quartiers immer mehr in den Fokus unserer Betrachtungen. Doch was macht unser Quartier, die Siedlung der Gartenstadt Farmsen, aus? Es sind nicht nur 190 nebeneinanderstehende Gebäude im Herzen Wandsbeks. Vielmehr sind es gewachsene Nachbarschaften, eine vielfältige Infrastruktur und das Eingebundensein im Bezirk. Es sind das Miteinander, die Vielfalt und der Zusammenhalt, was unsere Genossenschaft ausmacht. Die Gartenstadt Farmsen ist ein lebendiges Wohnquartier.



# Angebote & Aktionen im Quartier



## KURZ MAL RÜBER IN DIE GESCHÄFTSSTELLE

Wir sind Teil der Nachbarschaft und mit unserer direkt im Quartier gelegenen Geschäftsstelle direkter Ansprechpartner. Die Mitarbeiter der mgf haben immer ein offenes Ohr für die Belange ihrer Mitglieder. In unserer Geschäftsstelle im Bramfelder Weg fanden sich im Jahr 2015 rund 2.000 Mitglieder und Mietinteressierte ein. Das persönliche Gespräch gehört zu unserer Genossenschaft und ist ein Teil unserer Identität.

## HIER WILL ICH WOHNEN

980 Menschen bewarben sich im Jahr 2015 um eine Wohnung in der Gartenstadt Farmsen. Die größte Nachfrage gab es bei Reihenhäusern.

## ANZAHL KÜNDIGUNGEN/ FLUKTUATION

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 158 Wohnungen gekündigt. Daraus ergibt sich eine Fluktuation von nur 6,2 Prozent. Ein sicheres Zeichen dafür, wie gern unsere Mitglieder bei der mgf wohnen.

## PLATZ FÜR GÄSTE

Weil wir wissen, dass es schon einmal eng werden kann, wenn sich Besuch einstellt, bieten wir unseren Mitgliedern in der Feldschmiede 15 eine komplett ausgestattete Gästewohnung an. Neu ist, dass Sie ab sofort auf unserer neugestalteten Internetseite den Belegungsplan der Wohnung einsehen können. Sofern die Gästewohnung zu dem gewünschten Termin noch nicht belegt ist, können unsere Mitglieder die Reservierung einfach direkt online durchführen.



## FAHRRADAKTION

Am 10. Oktober fand eine große Fahrradaktion in der Gartenstadt Farmsen statt. An diesem Tag überprüfte ein Fahrradgeschäft mit Unterstützung der mgf die Fahrräder der Mitglieder auf ihre Sicherheit und machte die Räder fit für den Herbst. Außerdem fand auf dem Parkplatz vor der Geschäftsstelle ein großes Sicherheitstraining der Verkehrswacht Hamburg statt. Die ebenfalls angebotene kostenlose Codierung der Räder wurde von vielen gern in Anspruch genommen.

## HILFSANGEBOT VOR ORT

Im Jahr 2015 nahmen rund 680 unserer Mitglieder das unabhängige Beratungsangebot der BHH Sozialkontor gGmbH am Mahlhaus 1 in Anspruch. Dort wurde unseren Mitgliedern schnell und unkompliziert geholfen – egal, ob bei Behördengängen, Zahlungsschwierigkeiten oder der Beantragung von Pflegestufen.

## FRÖHLICHES MITEINANDER AUF DEM NACHBARSCHAFTSFEST 2015

Zum ersten Mal organisierten wir unser jährliches Nachbarschaftsfest, das am 5. Juni 2015 in der August-Krogmann-Straße stattfand, in Kooperation mit der Pflegeeinrichtung „pflegen & wohnen“, dem sozialen Dienstleistungsunternehmen „fördern und wohnen“ sowie zahlreichen Institutionen aus dem Quartier. Alle waren sich einig, dass dieser Nachmittag eine rundum gelungene Veranstaltung mit viel lebhaftem und interkulturellem Austausch und in entspannter Atmosphäre war.

## NEUER LAUFTREFF IN DER GARTENSTADT

Unsere Gartenstadt Farmsen bietet durch die großzügigen Freiflächen einen hohen Freizeit- und Naherholungswert. Seit 2012 gibt es als Sportangebot unter freiem Himmel den mgf-Fitnessparcours. Durch das Engagement des Mitgliedervertreters Bastian Kelm gibt es seit dem 1. September 2015 die Möglichkeit, die Grünflächen und Fitnessgeräte für gemeinschaftliche sportliche Aktivitäten zu nutzen. Immer dienstags um 18 Uhr treffen sich die Bewohner der Gartenstadt Farmsen vor der mgf-Geschäftsstelle zum gemeinsamen Laufen.

## NEUES REDAKTIONSTEAM FÜR DIE „BEI UNS“

Die „bei uns“ ist eine vierteljährlich erscheinende Zeitschrift des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V. und ein Medium, über das wir möglichst viele Mitglieder ansprechen, um sie umfassend und gleichzeitig unterhaltsam zu informieren. Im vergangenen Jahr haben wir auf den mgf-Seiten wieder über aktuelle Ereignisse und neue Projekte rund um die Gartenstadt Farmsen berichtet. Die Rückmeldungen zeigen uns, dass wir mit der inhaltlichen und grafischen Gestaltung unserer Zeitung richtigliegen! Da die Erstellung einer gesamten Zeitung geradezu eine Mammutaufgabe und im Team leichter zu bewältigen ist, wurde dafür 2015 ein neues Redaktionsteam gebildet, in dem alle Abteilungen vertreten sind. Es schreiben Stephan Riediger (Mitgliederzentrum), Christin Timm (Technikzentrum), Annett Hoffmann (Rechnungswesen), Cathrin Becker (Personalreferentin) und Janet Gripp (Technikzentrum/ Öffentlichkeitsarbeit).





## 2. Die mgf lebt Genossenschaft

Wir sind unseren über 3.300 Mitgliedern verpflichtet, ihnen ein Leben lang ein gutes, sicheres und sozial verantwortbares Wohnen zu ermöglichen. Dies ist gemäß § 2 unserer Satzung der Zweck unserer Genossenschaft und bildet das Fundament aller unserer Entscheidungen.

### § 2 ZWECK UND GEGENSTAND DER GENOSSENSCHAFT

1. Zweck der Genossenschaft ist die Förderung ihrer Mitglieder vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung.
2. Die Genossenschaft kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen. Sie kann alle im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, des Städtebaus und der Infrastruktur anfallenden Aufgaben übernehmen.

### 2.1 GUTE WOHNUNGEN FÜR UNSERE MITGLIEDER

Es ist geschafft: Die Sanierung des gesamten Bestandes der Gartenstadt Farmsen ist abgeschlossen. Die Gebäude in der Gartenstadt Farmsen sind nun in einem baulich und energetisch sehr guten Zustand, der das Wohnen angenehm macht. Unser Anspruch ist es, dass aus jeder Wohnung ein Zuhause wird, in dem unsere Mitglieder gerne leben.

### 2.2 SICHERES WOHNEN GARANTIERT

Wir Menschen benötigen Wohnraum, denn Wohnen ist ein Grundbedürfnis! Gut, wenn man weiß, dass die lieb gewordenen vier Wände nicht durch die Ansprüche anderer gefährdet sind. Der Vorteil des genossenschaftlichen Modells ist das lebenslange Wohn- beziehungsweise Nutzungsrecht, das unsere Mitglieder genießen. Als Mieter in einer Genossenschaft ist eine Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter ausgeschlossen. Das ermöglicht es uns auch, den Mietern einen Mietvertrag als „Dauernutzungsvertrag“ anzubieten und ihnen ein lebenslanges Wohnrecht einzuräumen.



### 2.3 SOZIAL VERANTWORTBARES WOHNEN

Für die Lebensqualität einer Stadt sind neben dem sozialen Klima und einer guten sozialen Durchmischung auch gute Wohnstandards und bezahlbare Mieten von großer Bedeutung. Obwohl der gesamte Gebäudebestand der Gartenstadt Farmsen hochwertig energetisch saniert wurde, liegt die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete bei nur 6,43 €/m<sup>2</sup> und damit unter dem Hamburger Durchschnitt.

Die Kosten für Heizung und Warmwasser liegen bei monatlich 0,70 €/m<sup>2</sup>. Hier wird das Zusammenspiel von optimalem Kostenmanagement, dem Nutzen umfänglicher mietreduzierender Förderprogramme, dem Einsatz energieeffizienter Heizungstechnik und einer verantwortungsvollen – weil auf dem Genossenschaftsgedanken basierenden – Mieterhöhungspolitik sichtbar.

# Genossenschaftlich arbeiten, gemeinschaftlich leben.



## VERTRETERTREFFEN

Diese im Frühjahr eines Jahres stattfindenden **Gesprächsrunden** sind ein **fester Baustein in der Kommunikation** mit unseren Vertretern. Der Vorstand nutzt diese nach Wahlbezirken aufgeteilten Abende, um den Vertretern aktuelle Informationen zu geben. Außerdem können die Vertreter außerhalb von Geschäftsordnungszwängen die Anliegen der von ihnen vertretenen Mitglieder vortragen und mit dem Vorstand diskutieren.

## VERTRETERAUSFAHRT

**Die mgf handelt nachhaltig.** Weil der **Begriff der Nachhaltigkeit ursprünglich aus der Forstwirtschaft** stammt, führte uns die Ausfahrt mit den Vertretern und Vertreterinnen am 19. September 2015 in den **Sachsenwald**. An diesem Vormittag erfuhren die Teilnehmer viele Hintergründe, die sich bei einem normalen Waldspaziergang nicht eröffnen. Zum Beispiel, wie das komplexe Wald-ökosystem funktioniert, bei dem jede Kleinigkeit perfekt durchdacht und aufeinander abgestimmt ist.

## AUF DIE MENSCHEN KOMMT ES AN

Die positive Entwicklung der mgf zeigt auf, welche Erfolge möglich sind, wenn Menschen über Jahre konsequent ein gemeinsames Ziel verfolgen. Wir sind davon überzeugt, dass dies an den Persönlichkeiten liegt, die bei der mgf zusammenwirken – ob als Sachbearbeiter in der Geschäftsstelle, als Hausverwalter oder als Handwerker im eigenen Regiebetrieb. Und weil wir wissen, dass wir unseren Weg nur mit qualifizierten und engagierten Mitarbeitern gehen können, bieten wir für jeden Mitarbeiter **individuelle Weiterbildungen** an und **fördern die persönlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelnen**. In den unterschiedlichen Abteilungen werden seit dem Jahr 2014 Jahresziele erarbeitet, die anschließend durch den Vorstand beschlossen werden. Dieser Beschluss bildet die Grundlage für die mit jedem Mitarbeiter individuell vereinbarten Jahresziele. Durch diese umfassende Einbindung unserer Mitarbeiter gelang uns bereits die Optimierung zahlreicher Arbeitsprozesse.



Kommunikations-Seminar/Teambuilding Floßbau

**52 %** unserer Mitarbeiter arbeiten mehr als 10 Jahre bei der mgf.



*„Um im Tagesgeschäft unseres Unternehmens auf das Arbeitsaufkommen flexibel reagieren zu können, haben wir im Jahr 2014 mit dem Betriebsrat eine Betriebsvereinbarung zur Gleitzeit getroffen. Diese für beide Seiten ausgewogene Regelung sichert dem Unternehmen den notwendigen und wertvollen Handlungsspielraum und ermöglicht gleichzeitig unseren Mitarbeitern ein hohes Maß an Flexibilität im Privatleben. Die zunächst auf zwei Jahre getroffene Vereinbarung wurde einvernehmlich ab dem Jahr 2016 unbefristet verlängert.“*

Matthias Diekhöner, Vorstandsvorsitzender

## 3. Die Gartenstadt – eine Idee für die Zukunft

Ein Rundgang durch die Gartenstadt Farmsen führt vorbei an den charakteristischen Gebäudetypen mit großzügig gestalteten Grünflächen, markanten Sichtachsen und prägenden organischen Straßenverläufen. Für jedermann zugängliche Parkanlagen mit Fußwegen bieten Platz für Freizeit und Erholung im Grünen. Viele Wohnungen verfügen über einen direkt zugänglichen Garten mit einer Terrasse – unsere Gartenstadt Farmsen ist somit eine grüne Insel inmitten des Hamburger Großstadtmeeres.

### 3.1 MEHRGENERATIONEN-WOHNEN

Die Siedlung erhielt die Form eines stilisierten Ahornblatts, mit organisch geschwungenen Straßen und Wegen, die an Blattadern erinnern. Zur Vermeidung von Durchgangsverkehr wurden Stichstraßen und Schleifen angelegt. Dies führte zu einer bewohnerfreundlichen Trennung von Fußwegenetz und Fahrverkehr. Die Idee Reichows von den „krummen“ Straßen machte schon damals Sinn, als Autos nur vereinzelt das Stadtbild prägten. Heute, in Zeiten der ständig wachsenden motorisierten Mobilität, ist dieser Straßen- und Wegeverlauf ein Segen für unsere Bewohner. Das Prinzip der Gartenstadt funktioniert heute mehr denn je und zeigt, wie zeitgemäß und wandlungsfähig dieser Gedanke ist. Hamburg ist eine Stadt in stetigem Umbruch. Hier trifft modernes städtisches Leben auf sich verändernde gesellschaftliche Anforderungen. Die Gartenstadt Farmsen mit ihrer historischen Grundidee ist bereit, sich diesen neuen Herausforderungen zu stellen.

Die Mischung aus barrierefrei erschlossenen Wohnungen, Reihenhäusern und Mehrfamilienhäusern ermöglicht in der Gartenstadt Farmsen das gemeinsame Wohnen von mehreren Generationen in unmittelbarer Nähe, ohne einen gemeinsamen Haushalt zu führen. Die mgf fördert durch zahlreiche Maßnahmen den Erhalt der Mobilität im Alter und ermöglicht so auch für unsere älteren Mitglieder die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben – eine wichtige Voraussetzung für die Zufriedenheit im Alter. Darüber hinaus bieten wir in Kooperation mit der BHH Sozialkontor gGmbH ein im Quartier gelegenes Hilfsangebot an. Neben einer von der Genossenschaft unabhängigen Beratung bei Zahlungsschwierigkeiten oder Behördengängen bieten die Mitarbeiter der BHH für Mitglieder und deren Angehörige tatkräftige Unterstützung bei der Beantragung von Pflegestufen oder anderen Hilfsleistungen.



### 3.2 NACHHALTIGKEIT

Seit Ende des Jahres 2015 sind sämtliche Gebäude und Wohnungen unseres in der Gartenstadt Farmsen gelegenen Pachtbestandes umfassend modernisiert und energetisch saniert. Hierbei war der Einsatz von Solarenergie (Solarthermie) und Kraft-Wärme-Kopplung ein wesentlicher Bestandteil. Aber auch umfangreiche Wärmedämmmaßnahmen und der Einbau von energieeffizienten Heizungssystemen gehörten für uns selbstverständlich dazu. Durch unsere ökologisch ausgerichteten Sanierungen können wir auch in Zeiten steigender Energiekosten vertretbare Nebenkosten garantieren. Die mgf erfüllt so ihren satzungsmäßigen Auftrag, ihren Mitgliedern preiswerten und guten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, und leistet gleichzeitig einen Beitrag zu einem nachhaltigen Umgang mit Umwelt und Ressourcen. Die mgf wird auch weiterhin auf erneuerbare Energien setzen und offen sein für zukünftige technische Neuerungen. Auch nach Abschluss der Bestandssanierung im Jahr 2015 sehen wir weitere Aufgabenfelder für eine zukunftsweisende, ganzheitliche Quartiersentwicklung. So haben wir ein Mobilitätskonzept entwickelt, das die Bedürfnisse aller unserer Mitglieder berücksichtigt und zur langfristigen Steuerung der Mobilität beitragen soll. Carsharing und E-Mobilität in Verbindung mit einem Parkraumkonzept bilden hierbei die Grundlagen.

### 3.3 NACHVERDICHTUNG IM PACTBESTAND

Im Jahr 2012 wurden sowohl die Treuhand- und Pachtverträge als auch die bestehenden wohnungspolitischen Rahmenbedingungen in Hamburg und insbesondere im Bezirk Wandsbek beleuchtet und bewertet. Dabei wurde klar erkennbar, dass eine Neubautätigkeit im Pachtbestand möglich ist. Dies führte im November 2013 zu dem Grundsatzbeschluss von Vorstand und Aufsichtsrat, die im Pachtvertrag vereinbarte Nachverdichtung von bis zu 250 Wohneinheiten proaktiv mitzugestalten. Seit diesem Grundsatzbeschluss gab es bereits zahlreiche Gespräche mit dem Verpächter altoba. Auch wurden im Wege der Potentialuntersuchungen des Bezirks Wandsbek verschiedene Planungsszenarien für eine Nachverdichtung auf Bezirksebene diskutiert. Im Wohnungsbauprogramm 2014 des Bezirks Wandsbek wurde erstmals als Potentialfläche die nicht unter Ensembleschutz stehende Fläche „Am Luisenhof/Vom-Berge-Weg“ mit der Möglichkeit von Geschosswohnungsbau für 180 Wohneinheiten dargestellt. In den nächsten Monaten gilt es, alle Beteiligten, insbesondere die Vertragspartner aus dem Treuhand- und Pachtvertrag, die Verantwortlichen auf Bezirksebene (Städtebau, Grünflächenamt, Denkmalschutzamt) und natürlich unsere Mitglieder, auf dem Weg zur Nachverdichtung mitzunehmen.

### 3.4 DIE EIGENE ZUKUNFT BAUEN

Neben dem Pachtbestand bildet die Genossenschaft mit ihren Mitgliedern und den von ihnen gezeichneten Geschäftsanteilen eine weitere Basis für die Geschäftstätigkeit des Unternehmens. Wir sind uns bewusst, dass der Pachtbestand die Wurzel und die Basis unseres Unternehmens ist. Aber die mgf kann mehr sein als eine Genossenschaft, die einen Pachtbestand bewirtschaftet. Mit der Ergänzung der Firmenbezeichnung um den Begriff „Wohnungsbaugenossenschaft“ wurde im Jahr 2014 ein offizielles Zeichen dafür gesetzt, die in der Satzung festgeschriebene Mitgliederförderung auch durch eine eigenständige Neubautätigkeit auf eigenem Grund und Boden zu forcieren.

Im September 2014 wurde der Kaufvertrag für das erste eigene Grundstück der mgf beurkundet. So ist es der mgf möglich, mit unserem ersten Neubau in der

August-Krogmann-Straße 52 einen Beitrag zur Schaffung von dringend benötigten Sozialwohnungen in Hamburg zu leisten. Im Jahr 2016 starten wir den Neubau von 58 öffentlich geförderten Wohnungen. Das Grundstück der mgf liegt in direkter Nachbarschaft zur Gartenstadt Farmsen – also quasi vor der Haustür. Die 3.730 m<sup>2</sup> große Fläche liegt auf dem ehemaligen Gelände des Berufsförderungswerks (BfW), es grenzt direkt an unser Pachtgrundstück der August-Krogmann-Straße 50. Wir sind zuversichtlich, im nächsten Geschäftsbericht weiteres Positives zu der Entwicklung dieses Bauvorhabens und zu der gesamten Entwicklung in die Eigenständigkeit unserer mgf berichten zu können.

Hamburg, den 26. Mai 2016

**mgf**  
**Gartenstadt Farmsen**  
**Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG**



**Matthias Diekhöner**



**Uwe Jentz**



**Eckhard Sayk**

# 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 2015 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 und**
- > **der Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss**

Die regelmäßige Unterrichtung des Aufsichtsrates durch den Vorstand erfolgt in den gemeinsamen Sitzungen. 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 Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG (mgf) dargestellt. Im periodischen Vorstandsbericht werden folgende Themen behandelt:

- > **Liquidität, Erlösschmälerungen, Instandhaltung Plan/Ist, Belegungsquote (Pacht), Leerstand, Fluktuation und Stand der Sanierung**

Dieser Bericht erfolgt seit dem Jahr 2015 in einer neuen und einheitlichen 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 und der Jahresabschluss**

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.

Der Aufsichtsrat hat zur Ausübung seiner Tätigkeit in Summe 24 Sitzungen durchgeführt:

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

## KOMMUNIKATION MIT DEN VERTRETERN

Die seit vielen Jahren zum Beginn eines Jahres vom Vorstand durchgeführten drei Vertretertreffen wurden auch im Jahr 2015 vom Aufsichtsrat unterstützt. Zudem wurde ein weiteres Vertretertreffen im Anschluss an die ordentliche Vertreterversammlung 2015 durchgeführt. Die Vertretertreffen dienen dazu, seitens des Vorstandes aktuelle Themen vorzustellen und allgemeine Fragen und Anliegen der Vertreterinnen und Vertreter zu beantworten und aufzunehmen. Die wesentlichen Themen der Vertretertreffen werden protokolliert.

Auch die Vertreterausfahrt in den Sachsenwald mit einer Führung zum Thema „Nachhaltigkeit“ wurde durch den Aufsichtsrat unterstützt und begleitet.

Die Vertretertreffen und die Vertreterausfahrt werden aufgrund der guten Resonanz weiterhin durchgeführt.

## BESTELLUNG VORSTANDSMITGLIEDER

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Jahr 2015 mit den Anstellungsverträgen der Vorstandsmitglieder beschäftigt. Im Fokus standen hier die im Jahr 2016 zu führenden Gespräche bezüglich der Anstellungsverträge der Vorstandsmitglieder Herrn Uwe Jentz und Herrn Matthias Diekhöner.

## KLAUSURTAGUNG

Innerhalb der Klausurtagung hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand auch im Jahr 2015 wesentliche Themen behandelt. Themen waren u. a.:

- **Möglichkeiten und Grenzen der Entwicklung der mgf**
- **Neubau August-Krogmann-Straße**
- **Vertreterwahlen**
- **Inhalte der Projektwerkstatt der mgf**
- **Investitions-, Wirtschafts- und Finanzplanung**

Bei den Möglichkeiten der Grenzen und Entwicklung der mgf wurden die durchgeführte rechtliche Würdigung des Treuhand- und Pachtvertrags und die hieraus resultierende geänderte Bilanzierung behandelt.

Zum ersten Neubau von 58 Wohnungen auf eigenem Grund und Boden in der August-Krogmann-Straße 52 wurden die aktuellen Investitionsrechnungen und Finanzierungsvarianten behandelt. Des Weiteren wurden vergleichbare Bauprojekte unseres Partners der Planungsgesellschaft Holzbau GmbH (PGH) betrachtet. Diese wurden zuvor vom Bauausschuss vor Ort besichtigt. Der Aufsichtsrat und der Vorstand sehen in der Neubautätigkeit auf eigenem Grund die Chance der Entwicklung unserer mgf.

Innerhalb der Investitions-, Wirtschafts- und Finanzplanung wurde die langfristige Entwicklung bis zum Jahr 2020 betrachtet. Insbesondere die Planung für das Folgejahr wurde detailliert behandelt.

## MIETENAUSSCHUSS

Der Mietenausschuss beschäftigte sich insbesondere mit den Themen:

- **Parkplatzkonzept inkl. Berechnung der Kosten**
- **Betriebskostenabrechnung**
- **Schönheitsreparaturen nach Änderung des Mietrechts**
- **Mietrechtsnovellierungsgesetz - MietNovG (Mietpreisbremse) und**
- **Wohnungsgeberbestätigung, § 19 Abs. 3 Bundesmeldegesetz**

## BAUAUSSCHUSS

Der Bauausschuss behandelte in seinen Sitzungen u.a. die Themen:

- **Neuvermietung**
  - Technischer Standard
  - Besichtigung von Leerwohnungen
- **Besichtigung Sanierungsprojekt**
  - Swebenbrunnen 14 a - k
- **Bauabnahme**
  - Sanitär- und Elektroarbeiten  
Swebenbrunnen 14 a, b, c, d und k
  - Fassadenanstricharbeiten  
Bramfelder Weg 49 und 51

## PRÜFUNGS- UND WIRTSCHAFTSAUSSCHUSS

Der Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss behandelte u.a. die Themen:

- **Internes Kontroll-System (IKS)**
  - Mitgliederverwaltung
  - Mitgliederzentrum
  - Technikzentrum
  - Instandhaltungsvorfälle  
(Auftrag, Abrechnung, Buchung, Zahlung)
- **Investitions- und Tilgungsrechnung Bauvorhaben August-Krogmann-Straße, Quartalsberichte anhand des**
  - Wirtschaftsplans und
  - Risikomanagementsystems
- **Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2015**

## PRÜFUNGEN

Die drei Ausschüsse nahmen folgende stichprobenartige Prüfungen vor:

- **Mietenausschuss**
  - Vertragliche Gestaltung und Umsetzung von Schönheitsreparaturen
- **Bauausschuss**
  - Baubegehungen, u. a.
    - aktuelle Sanierungsmaßnahmen
    - Bauabnahme
- **Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss**
  - Vorbereitung der Jahresabschlussprüfung 2015 für den Aufsichtsrat
  - Checklisten für die Mitgliederverwaltung
  - Checklisten für das Mitgliederzentrum
  - Checklisten für das Technikzentrum
  - Instandhaltungsvorfälle (Auftrag, Abrechnung, Buchung, Zahlung)

## AUFSICHTSRAT

Neben den genannten unterjährig laufenden Prüfungen haben der Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss in seiner Sitzung am 11.04.2016 und der Aufsichtsrat in seiner gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratssitzung am 12.05.2016 den Jahresabschluss 2015 geprüft. Insbesondere erfolgten Prüfungen zu den nachfolgenden Gebieten:

- **Prüfung des Lageberichts**
- **Prüfung der Guthaben bei Kreditinstituten**
- **Prüfung der Ertragslage**
- **Prüfung der Darlehen/Verbindlichkeiten**
- **Prüfung der Umsatzerlöse**
- **Prüfung der Rückstellungen und**
- **Prüfung der Sachanlagen (Bauten, Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung)**
- **Prüfung der Instandhaltung**
- **Belegprüfung (allgemeine Stichproben)**
- **Prüfung der Mitgliederliste**
- **Prüfung der Vermietungstätigkeit**

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 2015 wurde in der gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratssitzung am 12.05.2016 vom Aufsichtsrat einstimmig beschlossen. Des Weiteren wurde auch der Lagebericht für das Jahr 2015 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 31.12.2015 (Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung, Anhang)

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

Jahresüberschuss	85.640,49 €
Gewinnvortrag	929,37 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	
Gesetzliche Rücklagen	- 10.000,00 €
Andere Rücklagen	- 75.000,00 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>1.569,86 €</b>

### > den Bilanzgewinn wie folgt zu beschließen:

<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>1.569,86 €</b>
----------------------------------	-------------------

Es wird für das Geschäftsjahr 2015 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 2015 wieder engagiert und erfolgreich geleistete Arbeit.

Insbesondere bedankt sich der Aufsichtsrat bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die Unterstützung beim Sommerfest, bei Vertretertreffen und anderen Veranstaltungen.

Hamburg, 26.05.2016

## DER AUFSICHTSRAT

**Helge Agger**, Aufsichtsratsvorsitzender  
**Rainer Colschen**, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender  
**Carola Thimm**, Schriftführerin  
**Fritz Geick**  
**Uwe Hansen**  
**Lutz Schröder**

# 100 %

der gewählten Vertreter stimmten zu, in Neubauten zu investieren.



„Egal, ob wir auf die Jahre der Sanierung zurückblicken oder nach vorn schauen: Unser gemeinsames Ziel ist der Erhalt und die Weiterentwicklung unserer Gartenstadt Farmsen! Dieses Ziel verbindet uns alle – Mitglieder, Vertreter, Vorstand und Aufsichtsrat. Und wir bleiben in Bewegung: Im Sommer 2014 sprachen sich alle gewählten Vertreter einstimmig für eine Satzungsänderung aus, die uns jetzt den Start in die Neubaupräsenz ermöglicht. Grundlage dafür war ein Beschluss von Aufsichtsrat und Vorstand, ab 2014 nicht nur als Mieter-, sondern auch als Wohnungsbaugenossenschaft aufzutreten. Für mich ist das gelebte Genossenschaftsideal!“

Helge Agger, Aufsichtsratsvorsitzender



# Gesetzliche Prüfung

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 einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

## GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung der angepachteten Wohnungen. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Förderungsgedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

## FESTSTELLUNG DER WIRTSCHAFTLICHEN VERHÄLTNISS UNTER EINBEZIEHUNG VON BUCHFÜHRUNG, JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT.

Die Buchführung entspricht den gesetzlichen Vorschriften einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 und der Lagebericht für 2014 entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen.

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

Die Ertragslage ist geprägt durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung. Daneben war in 2014 auch das Neutrale Ergebnis in Folge von einmaligen Geschäftsvorfällen bestimmend.

## ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen ordnungsgemäß nachgekommen sind. Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 27.05.2016

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

Direktor für den Prüfungsdienst  
**Viemann**  
Wirtschaftsprüfer

Prüfungsdienst  
**Diegelmann**  
Wirtschaftsprüferin

# Lagebericht 2015

**1. Die Grundlagen des Unternehmens  
und der Geschäftsverlauf Seite 66**

**2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Seite 72**

**3. Nachtragsbericht Seite 82**

**4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht Seite 83**

# 1. Die Grundlagen des Unternehmens und der Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir unter Anwendung des DRS 20 (Deutscher Rechnungslegungs Standard).

## 1.1 DIE GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die mgf ist ein mittelgroßes Wohnungsunternehmen mit Sitz in Hamburg. Sie wurde im Jahr 1988 gegründet. Am 22.01.1992 erfolgte die Eintragung in das Genossenschaftsregister. In demselben Monat hat die mgf von der 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 Freie und Hansestadt Hamburg (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. Seit dem Jahr 1997 bewirtschaftet die mgf im Rahmen dieses Treuhandvertrags zwischen der FHH und der

Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) einerseits und eines Pachtvertrags zwischen altoba und unserer Genossenschaft andererseits in Hamburg-Farmsen nun diesen Pachtbestand. Das Treuhandverhältnis endet am 31.12.2047. Gemäß § 2 des Treuhandvertrags wurde der Treuneher verpflichtet, mit der mgf einen Pachtvertrag über 30 Jahre - mit einem einseitigen Optionsrecht aufseiten der mgf über weitere 20 Jahre - abzuschließen.

Der Pachtbestand setzte sich zum 31.12.2015 aus 2.558 Wohnungen, 19 Gewerbeeinheiten und 797 Stellplätzen - davon 140 Garagen/Carports - mit einer Wohn- und Nutzfläche von rund 139.300 m<sup>2</sup> zusammen. Wesentliche Teile der Gartenstadt Farmsen mit ihren rund 50 ha Grundfläche stehen als Ensemble seit 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.

Neben dem Pachtbestand bildet die Genossenschaft mit ihren Mitgliedern und den von ihnen gezeichneten Geschäftsanteilen eine weitere Basis für die Geschäftstätigkeit des Unternehmens. Bereits im Geschäftsjahr 2013 haben sich Vorstand und Aufsichtsrat auf diese Grundlagen besonnen. Dabei wurde die Satzung einerseits und der Treuhand- und Pachtvertrag andererseits rechtlich geprüft und der vorherige Umgang mit diesem Rechtsrahmen neu gewürdigt. Als ein

Ergebnis wurde festgehalten, dass die Geschäftsguthaben seit Bestehen des Treuhand- und Pachtvertrags zu keinem Zeitpunkt für eine Finanzierung oder Zwischenfinanzierung im Pachtbestand herangezogen wurden. Als ein weiteres Ergebnis haben wir festgestellt, dass die durch die mgf für den Pachtbestand erbrachten Architekten- und Verwaltungsleistungen gemäß Pachtvertrag dem Pachtentgelt zuzurechnen sind.

Um weitere Geschäftsfelder zu erschließen, hat die mgf im Jahr 2014 einen Kaufvertrag über ihr erstes eigenes Grundstück in der August-Krogmann-Straße 52 (auf dem ehemaligen Gelände des Berufsförderungswerkes Hamburg) abgeschlossen. Bis voraussichtlich Ende 2017 werden dort 58 geförderte Wohnungen gebaut.

## 1.2 DIE BEWIRTSCHAFTUNG DES PACTBESTANDES

Der Wohnungsmarkt in Hamburg-Farmsen ist von einer stetigen Nachfrage geprägt. Wir haben die Mieten im Geschäftsjahr – im gesetzlich vorgegebenen Rahmen – geringfügig erhöht. Die Durchschnittsmiete betrug im Jahr 2015 6,43 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,32 €/m<sup>2</sup>). Es waren wiederum keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 5,0% auf 6,2% im Geschäftsjahr leicht erhöht. Der § 5 des Treuhandvertrags sieht eine Vergabequote zur Vermietung für Interessenten mit Wohnberechtigungsschein in Höhe von 35% vor. Zuletzt wurde diese Quote mit Schreiben der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (heute Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen) vom 21.10.2014 bestätigt. Zusätzlich hat diese Vorgabe eine Erweiterung vorgesehen. Seit 01.01.2015 sind von der Vergabe der Wohnungen an wohnberechtigte Haushalte (35%) 10% an vordringlich Wohnungssuchende (Haushalte mit Dringlichkeitsschein oder Dringlichkeitsbestätigung) zu vermieten.

## 1.3 DIE MODERNISIERUNG (INSTANDSETZUNG) DES PACTBESTANDES

Die Bewirtschaftung dieses Pachtbestandes wird seit dem Jahr 1992 von einer umfangreichen Modernisierungstätigkeit flankiert. Das Investitionsvolumen belief sich im Geschäftsjahr auf rund 4 Mio. €. Die Maßnahmen betreffen neben den umfassenden energetischen Modernisierungen im Außenbereich (Dämmung, Nahwärmenetz, Solarthermie etc.) auch Maßnahmen innerhalb der Wohnungen (Sanitär-, Elektrobereich, Heizung etc.). Diese Modernisierungen erfolgen im bewohnten Zustand, mit einer durchschnittlichen Umsetzungsdauer von drei Wochen pro Mietverhältnis. Die erfolgreiche Durchführung dieser Maßnahmen ist zum einen der technischen Expertise und der organisatorischen Kompetenz der Mitarbeiter der mgf geschuldet. Zum anderen sind diese Maßnahmen nur durch ein hohes Maß an Bereitschaft der Mitglieder möglich, diese Modernisierungen im bewohnten Zustand zu erdulden. Im Geschäftsjahr 2015 konnte die mgf ihr umfangreiches Sanierungsprojekt abschließen. Auch ein in Auftrag gegebenes, unabhängiges Gutachten bestätigte den aus baufachlicher Sicht ausgesprochen positiven Erhaltungszustand der technischen Anlagen und Gebäude.

## 1.4 DIE GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER MGF ALS EIGENSTÄNDIGE GENOSSENSCHAFT

Neben der Bewirtschaftung des Pachtbestandes übt die mgf als Genossenschaft auch eine eigene Geschäftstätigkeit aus. Die Geschäfte der mgf und die daraus resultierende Steuerbelastung sind nicht der Bewirtschaftung des Pachtbestandes zuzurechnen, da sie nicht Bestandteil der im § 9 Abs. 1 des Pachtvertrags genannten Erträge sind. Folglich bleibt dieses Ergebnis stehen und wird als Jahresüberschuss ausgewiesen. Im Geschäftsjahr hat die mgf ein Jahresergebnis von 85.600 € erzielt. Dieses resultiert aus der Bilanzierung der anteilig für die gezeichneten Geschäftsguthaben erzielten Zinserträge. Abzüglich der Verwaltungskosten und der Steuerbelastung hat diese Sparte mit 700 € zum Ergebnis beigetragen. Die zweite Geschäftstätigkeit der mgf besteht in der technischen Betreuungsleistung für den Pachtbestand gemäß § 12 Abs. 1 des Pachtvertrags. Dieses Geschäftsfeld führte abzüglich der Verwaltungskosten und der Steuerbelastung zu einem Ergebnis in Höhe von 84.900 €.

## 1.5 BAUTÄTIGKEIT AUF EIGENEM GRUND UND BODEN

Im Geschäftsjahr 2014 hat die Genossenschaft einen Kaufvertrag über den Erwerb eines Grundstücks in der August-Krogmann-Straße abgeschlossen. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 3.730 m<sup>2</sup> sind 58 Wohnungen im 1. Förderweg nach dem KfW-40-Energiestandard sowie 41 Tiefgaragenstellplätze geplant. Um das Portfolio der mgf zu erweitern, bauen wir in zwei Regelgrundrissen à 63 m<sup>2</sup> bzw. 90 m<sup>2</sup> insbesondere familienfreundliche und seniorengerechte Wohnungen. Davon werden 28 Wohnungen barrierefrei ausgebaut sein. Der Übergang des Grundstücks hat aufgrund von Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung nicht wie geplant im Jahr 2015 stattgefunden, sondern ist nunmehr für das Jahr 2016 geplant. Die Investitionssumme beläuft sich auf voraussichtlich 13,6 Mio. €. Der Eigenmitteleinsatz ist mit 2,8 Mio. € geplant, wovon bereits 2 Mio. € gezahlt wurden. Die Planungsannahmen hinsichtlich des Kaufpreises für das Grundstück sowie hinsichtlich der Baukosten bleiben bestehen, da hier keine Indexierung vereinbart wurde.

## 1.6 DER GESCHÄFTSVERLAUF

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

### Kennzahlen Unternehmensentwicklung

	Plan 2016	Ist 2015	Plan 2015	Ist 2014
Umsatzerlöse aus Mieten	11.156.000 €	10.954.000 €	10.932.000 €	10.710.000 €
Instandhaltungsaufwendungen	-2.400.000 €	-2.668.000 €	-2.200.000 €	-2.394.000 €
Modernisierungsaufwendungen (Instandsetzung)	-600.000 €	-4.006.000 €	-4.300.000 €	-4.125.000 €
Zinsaufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-284.000 €	-347.000 €	-347.000 €	-420.000 €
Saldo der Veränderung der pachtvertraglichen Rückstellung	-4.635.000 €	10.000 €	-443.000 €	-31.000 €

Wir hatten auf der Grundlage der Vorjahreszahlen und anhand von Hochrechnungen die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die Abweichungen bei den Instandhaltungsaufwendungen sind vor allem auf einen größeren Arbeitsumfang im Rahmen der Neuvermietung und auf höhere Aufwendungen für die Beseitigung von Sturmschäden zurückzuführen. Bei den Modernisierungsaufwendungen konnten Einsparungen durch Kostenoptimierung realisiert werden. Dementsprechend hat sich auch der Saldo der pachtvertraglichen Rückstellung verringert. Von den übrigen Planzahlen haben sich nur geringe Abweichungen ergeben. Dieser Umstand bestätigt uns in der Annahme, dass wir auch für das Jahr 2016 die Planungen grundsätzlich auf denselben Grundlagen vornehmen können. Durch den Abschluss der Modernisierungen im Jahr 2015 planen wir nunmehr in weit geringerem Maße Großinstandhaltungsmaßnahmen.

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv. Die planmäßige Fortführung der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei moderater Nutzung von Mieterhöhungsmöglichkeiten wird die Ertragslage weiterhin stärken.

## 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

### 2.1 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist im Wesentlichen durch die pachtvertraglichen Verpflichtungen bestimmt.

Das langfristige Vermögen unseres Unternehmens beträgt 67,7% der Bilanzsumme. Es ist zu 100% durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Bilanzsumme hat sich um 1.373.400 € vermindert.

Diese Reduzierung liegt bei den Aktiva in der Verringerung des kurz- und mittelfristigen Vermögens und hierbei insbesondere bei den liquiden Mitteln (- 2.236.100 €) begründet. Das langfristige Vermögen hat sich in Summe erhöht. Als Grund für die Erhöhung sei insbesondere die Aktivierung von geleisteten Anzahlungen für Grundstückskosten (1.800.000 €) genannt, welchen die Verrechnung der im Voraus gezahlten Pachtaufwendungen (- 958.900 €) gegenüberstanden.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital durch die Dotierung der Rücklagen (85.000 €) sowie die Zugänge bei den Geschäftsguthaben (99.300 €) erhöht. Das langfristige Fremdkapital hat sich durch planmäßige Tilgungen der langfristigen Darlehen verringert. Die Erhöhung bei den Rückstellungen resultiert im Wesentlichen aus der zusätzlichen Dotierung bei den sonstigen Rückstellungen.

Die Eigenkapitalquote hat sich durch die bereits erwähnten Zugänge bei den Rücklagen und den Geschäftsguthaben sowie durch die Verminderung der Bilanzsumme von 13,4% (31.12.2014) auf 15,2% erhöht.

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

#### Aktiva

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen
<b>Langfristig</b>					
Anlagevermögen	2.640.900 €	13,1%	802.900 €	3,7%	1.838.000 €
Rechnungsabgrenzungsposten (vorausgezählte Pacht)	11.027.700 €	54,6%	11.986.600 €	55,6%	- 958.900 €
<b>Kurz- und mittelfristig</b>					
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	6.526.400 €	32,3%	8.778.900 €	40,7%	- 2.252.500 €
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>20.195.000 €</b>	<b>100,0%</b>	<b>21.568.400 €</b>	<b>100,0%</b>	<b>- 1.373.400 €</b>

#### Passiva

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen
<b>Langfristig</b>					
Eigenkapital	3.081.300 €	15,2%	2.896.300 €	13,4%	185.000 €
Darlehen	9.028.800 €	44,7%	10.554.900 €	48,9%	- 1.526.100 €
<b>Kurz- und mittelfristig</b>					
Rückstellungen	3.770.300 €	18,7%	3.594.000 €	16,7%	176.300 €
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	4.314.600 €	21,4%	4.523.200 €	21,0%	- 208.600 €
<b>Gesamtkapital</b>	<b>20.195.000 €</b>	<b>100,0%</b>	<b>21.568.400 €</b>	<b>100,0%</b>	<b>- 1.373.400 €</b>

Vor dem Hintergrund der Unterscheidung der Geschäftsfelder der mgf nach der Bewirtschaftung des Pachtbestandes und der eigenen Geschäftstätigkeit erfolgt in der nachfolgenden Darstellung eine entsprechende Unterscheidung nach den jeweiligen Vermögen.

### Aktiva PACHTBESTAND

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen
<b>Langfristig</b>					
Anlagevermögen	600.300 €	3,0 %	562.400 €	2,6 %	37.900 €
Rechnungsabgrenzungsposten (vorausgezahlte Pacht)	11.027.700 €	54,6 %	11.986.600 €	55,6 %	-958.900 €
<b>Kurz- und mittelfristig</b>					
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	5.485.700 €	27,2 %	6.123.100 €	28,4 %	-637.400 €

### Aktiva GENOSSENSCHAFT

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen
<b>Langfristig</b>					
Anlagevermögen	2.040.600 €	10,1 %	240.500 €	1,1 %	1.800.100 €
<b>Kurz- und mittelfristig</b>					
Umlaufvermögen	1.040.700 €	5,1 %	2.655.800 €	12,3 %	-1.615.100 €
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>20.195.000 €</b>	<b>100,0 %</b>	<b>21.568.400 €</b>	<b>100,0 %</b>	<b>-1.373.400 €</b>

### Passiva PACHTBESTAND

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen
<b>Langfristig</b>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.028.800 €	44,7 %	10.554.900 €	48,9 %	-1.526.100 €
<b>Kurz- und mittelfristig</b>					
Rückstellungen	3.770.300 €	18,7 %	3.594.000 €	16,7 %	176.300 €
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	4.314.600 €	21,4 %	4.523.200 €	21,0 %	-208.600 €

### Passiva GENOSSENSCHAFT

	31.12.2015		31.12.2014		Veränderungen
<b>Langfristig</b>					
Eigenkapital	3.081.300 €	15,2 %	2.896.300 €	13,4 %	185.000 €
<b>Gesamtkapital</b>	<b>20.195.000 €</b>	<b>100,0 %</b>	<b>21.568.400 €</b>	<b>100,0 %</b>	<b>-1.373.400 €</b>

## 2.2 FINANZLAGE

Für die bei der Darstellung der Finanzlage zugrunde gelegte Kapitalflussrechnung findet der Deutsche Rechnungslegungs Standard Nr. 21 (DRS 21) erstmals Anwendung. Aufgrund der mit diesem neuen Standard einhergehenden Änderungen wird auf die Angabe der Vorjahreszahlen der Kapitalflussrechnung verzichtet.

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr, den Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachzukommen. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass ausreichende Eigenmittel für die Instandhaltung und Modernisierung (Instandsetzung) des Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen, um die Eigenkapitalquote nicht unnötig zu belasten.

Aufgrund des Pachtvertrags mit der altoba ist die Genossenschaft verpflichtet, die finanziellen Mittel für die durchzuführenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt entsprechend dieser Vorgaben. Die Erträge aus den gepachteten Objekten werden – nach Abzug der für die Bewirtschaftung notwendigen Aufwendungen – der pachtvertraglichen Rückstellung zugeführt und jeweils im Folgejahr vollständig verwendet.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitsspiegel des Anhangs. Die durchschnittliche Zinsbelastung lag mit 3,54 % im abgelaufenen Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr (3,72 %) auf einem gleichbleibend niedrigen Niveau.

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, da wir für das Jahr 2017 bereits Forward-Darlehen abgeschlossen haben. Diese Prolongationen wurden in den Tilgungshöhen so gestaltet, dass bis zum Ende der jeweiligen Zinsbindungsfristen die vollständige Rückzahlung der Restschulden erfolgen wird. Die ausreichende Liquidität für diese erhöhten Tilgungen ist durch langfristige Wirtschafts- und Finanzpläne nachgewiesen. Die Zinsänderungsrisiken bewegen sich daher für die Genossenschaft derzeit in einem überschaubaren Rahmen.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung (Instandsetzung) aus

den geldlichen Zuflüssen des Geschäftsjahres finanziert worden sind. Diese Aufwendungen sind im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit bereits enthalten.

Die Investitionen und damit hauptsächlich die Zunahme im Sachanlagevermögen erfolgten zum einen durch den Ausweis aktivierungsfähiger Kosten für den Grundstückserwerb in der August-Krogmann-Straße (1.800.000 €), zum anderen durch den Kauf und Aufbau von Gerätehäusern, Rollstuhl- und Fahrradboxen (109.500 €) sowie durch den Erwerb von Gegenständen der Büro- und Geschäftsausstattung (11.000 €). Durch die erstmalige Anwendung des DRS 21 erfolgt der Ausweis der erhaltenen Zinsen (6.900 €) ebenfalls beim Cashflow aus der Investitionstätigkeit. Ein entsprechender Korrekturposten wurde beim Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit gebildet.

### Kapitalflussrechnung

	2015
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.456.100 €
Investitionstätigkeit	-1.918.500 €
Finanzierungstätigkeit	-1.773.800 €
Zahlungswirksame Veränderung	-2.236.200 €
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	4.970.600 €
<b>Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>2.734.400 €</b>



Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit hat durch die vorgenannte Anwendung des DRS 21 einen negativen Ausweis i. H. v. 1.773.800 €. Nach zahlungsneutralisierender Umschuldung eines Darlehens verbleibt hier die planmäßige Tilgung als maßgeblicher mittelabfließender Posten (1.526.100 €). Als zweiter maßgeblicher Mittelabfluss werden die gezahlten Zinsen für Fremdfinanzierungsmittel erstmals in diesem Posten ausgewiesen (347.000 €). Ein entsprechender Korrekturposten wurde beim Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit gebildet. Der Saldo bei den Geschäftsguthaben hat die Finanzierungstätigkeit mit 99.300 € positiv beeinflusst.

Der Rückgang des Finanzmittelbestandes im Geschäftsjahr resultiert somit hauptsächlich aus der anteiligen Zahlung des Kaufpreises für den Grundstückserwerb in der August-Krogmann-Straße, welche komplett mit Eigenmitteln geleistet wurde.

Die Tilgungsanteile der von uns aufgenommenen Darlehen werden insbesondere durch die bereits unterzeichneten „Volltilger“ weiter steigen. Insgesamt wird unser Finanzmittelbestand in Höhe von 2.734.400 € mittel- und langfristig planmäßig abgebaut. Insbesondere wird er sich durch die ausstehende Bezahlung des Eigenanteils für das erworbene Grundstück in Höhe von 750.000 € im Jahr 2016 reduzieren.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtszeitraum gegeben. Die auf einen 10-Jahres-Zeitraum ausgerichtete Finanzplanung weist unverändert liquide Mittel in ausreichender Höhe aus.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

## 2.3 ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage gibt die Ergebnisse der einzelnen Geschäftsfelder der Genossenschaft wieder. In dieser sogenannten Spartenrechnung wird hierdurch der Beitrag dieser Geschäftsfelder an dem Jahresergebnis offengelegt. Zur besseren Übersicht ist für das neutrale – dem Pachtbestand zuzuordnende – Ergebnis eine Zwischensumme ausgewiesen.

Die Ertragslage für das Jahr 2015 stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

### Ertragslage für das Jahr 2015

	2015	2014	Veränderungen
<b>Hausbewirtschaftung</b>	<b>4.847.400 €</b>	<b>5.112.600 €</b>	<b>-265.200 €</b>
Bautätigkeit	-4.415.500 €	-4.553.200 €	137.700 €
Mitgliederwesen	-131.200 €	-123.200 €	-8.000 €
Finanzergebnis	11.300 €	19.200 €	-7.900 €
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-239.600 €	-402.100 €	162.500 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-74.400 €	-53.300 €	-19.100 €
Zwischensumme (neutrales Ergebnis)	0 €	0 €	0 €
Geschäftstätigkeit der mgf	126.400 €	125.500 €	900 €
Darauf entfallende Steuern der mgf	-40.800 €	-40.500 €	-300 €
<b>Ergebnis</b>	<b>85.600 €</b>	<b>85.000 €</b>	<b>600 €</b>

### 2.3 ERTRAGSLAGE (FORTSETZUNG)

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist im Vergleich zum Vorjahr um 265.200 € gesunken. Positiv wurde das Ergebnis der Hausbewirtschaftung insbesondere durch gestiegene Mieterträge in Höhe von 242.800 € und durch gesunkene Zinsaufwendungen aufgrund der Zinsdegression bei den Darlehen in Höhe von 73.100 € beeinflusst. Weiterhin hat sich das Spartenergebnis der Hausbewirtschaftung durch gestiegene Einmalzuschüsse, welche bei den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen werden, verbessert. Negativ hat das Ergebnis der Hausbewirtschaftung insbesondere die erhöhten Instandhaltungsaufwendungen von 312.200 € sowie die erhöhten Pacht aufwendungen von 568.600 € beeinflusst.

Die Kosten der Modernisierung (Instandsetzung) werden gesondert als Bautätigkeit ausgewiesen. Das Ergebnis der Bautätigkeit ist durch die Art und den Umfang der Investitionen bestimmt. Im Geschäftsjahr wurden im Vergleich zum Vorjahr 137.700 € weniger investiert.

Das Ergebnis für das Mitgliederwesen beinhaltet erstens die Kosten für die Verwaltung der Mitgliederliste und zweitens in weit höherem Maße die Kosten für die Betreuung der Mitglieder einschließlich der Angebote für die sozialen Dienstleistungen. Entlastet wird das Ergebnis durch die Vereinnahmung von Eintrittsgeldern bei Eintritt in die Genossenschaft. Die Kosten für das Mitgliederwesen sind im Vergleich zum Vorjahr um 8.000 € gestiegen.

Im Finanzergebnis stellen wir grundsätzlich den erwirtschafteten Zinserträgen aus der Anlage der Flüssigen Mittel die Kosten für deren Verwaltung gegenüber. Darüber hinaus werden auch die Zinsen aus Ab- und Aufzinsungen dieser Sparte zugeordnet. Im Geschäftsjahr wurde ein im Vergleich zum Vorjahr um 7.900 € geringeres Ergebnis erzielt, was insbesondere auf die aktuellen Gegebenheiten am Geld- und Kapitalmarkt mit historisch niedrigen Zinsen sowie auf die geringeren freien liquiden Mittel zurückzuführen ist.

Das Ergebnis des Sonstigen Geschäftsbetriebes hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 162.500 € verbessert. Negativ beeinflusst wurde das Ergebnis aus dem im Vergleich zum Vorjahr höheren Saldo aus der Dotierung der pachtvertraglichen Rückstellung in Höhe von 42.100 €. Weiterhin hat sich der Saldo der dieser Sparte zugeordneten sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 134.000 € erhöht und das Spartenergebnis belastet. Positiv auf das Spartenergebnis haben sich insbesondere die Erhöhung bei den sonstigen betrieblichen Erträgen von 102.000 € sowie die gesunkenen, dieser Sparte zugeordneten Personalaufwendungen von 264.000 € ausgewirkt.

Die in der Sparte „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ gezeigten Belastungen beziehen sich ab dem Geschäftsjahr 2013 nur noch auf die Steuern aus der Bewirtschaftung des Pachtbestandes. Im Geschäftsjahr hat diese Sparte im Vergleich zum Vorjahr einen um 19.100 € höheren Ausweis.

Die Sparte „Geschäftstätigkeit der mgf“ zeigt den erzielten Jahresüberschuss, welcher zum einen aus der Verzinsung der Geschäftsguthaben abzüglich der verrechneten Verwaltungskosten entsteht. Bei der Verzinsung der Geschäftsguthaben wurde ein um 3.200 € geringeres Ergebnis erzielt. Zum anderen wird der Jahresüberschuss durch die Bilanzierung von technischen Betreuungsleistungen erzielt, welche die mgf für den Pachtbestand erbracht hat. Die hierfür im BAB nachgewiesenen Kosten wurden dabei in Abzug gebracht. Das Ergebnis aus der technischen Betreuung erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr um 4.100 €.

In der Sparte „Darauf entfallende Steuern der mgf“ ist die Belastung aus Körperschafts- und Gewerbesteuer für die aus der Geschäftstätigkeit der mgf resultierenden Erträge ausgewiesen. Diese Steuerbelastung hat sich aufgrund des im Vergleich zum Vorjahr leicht gestiegenen Jahresüberschusses um 300 € erhöht.

## 3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichts nicht ergeben.

## 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und eine regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage. Besonders in naher Zukunft wird dies so bleiben, da wir bereits für das Jahr 2017 Forward-Darlehen abgeschlossen haben und uns dadurch geringere Zinsen sichern konnten. Diese Prolongationen wurden in den Tilgungshöhen so gestaltet, dass bis zum Ende der jeweiligen Zinsbindungsfristen die vollständige Rückzahlung der Restschulden erfolgen wird. Die ausreichende Liquidität dieser erhöhten Tilgung ist durch langfristige Wirtschafts- und Finanzpläne nachgewiesen. Die Zinsänderungsrisiken bewegen sich daher für die Genossenschaft derzeit im überschaubaren Rahmen.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren. Weder aufgrund der aktuellen Marktlage noch aufgrund der erwarteten Entwicklung ist mit nennenswertem Leerstand und mit

umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin sinkenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für das Jahr 2016 mit Mieterträgen von 11.156.000 € sowie Zinsaufwendungen von 284.000 € und planen die Fremdkosten für Modernisierung und Instandhaltung in Höhe von 3.000.000 €. Da das Ergebnis aus der Bewirtschaftung des Pachtbestandes aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen stets ausgeglichen sein soll, wird der Saldo aus Zuführung und Entnahme der pachtvertraglichen Rückstellung mit 4.635.000 € geplant.

Seit dem Jahresabschluss zum 31.12.2013 weist die Genossenschaft Jahresüberschüsse aus dem Ansatz von der Genossenschaft zuzurechnenden Zinserträgen aus der Anlage von Geschäftsguthaben sowie aus dem Ansatz technischer Betreuungsleistungen für den Pachtbestand aus. Die Fragestellungen hinsichtlich Ansatz, Ausweis und Bewertung der dafür zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle konnten zwischenzeitlich mit den Vertragspartnern einvernehmlich geklärt werden. Damit wurde die von der mgf vertretene Auffassung bestätigt, dass die Erträge aus den vorgenannten Sachverhalten der mgf zuzuschreiben sind.

Hamburg, den 26. Mai 2016

**mgf**  
**Gartenstadt Farmsen**  
**Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG**



**Matthias Diekhöner**



**Uwe Jentz**



**Eckhard Sayk**

# Jahresabschluss 2015

**Bilanz** Seite 86

**Gewinn-und-Verlust-Rechnung** Seite 88

**Anhang** Seite 89

# Bilanz zum 31.12.2015

## Aktivseite

	Geschäftsjahr	Vorjahr (2014)
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	4.535,00 €	550,00 €
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Bauten auf fremden Grundstücken	506.862,00 €	454.621,04 €
2. Technische Anlagen und Maschinen	22.069,00 €	25.143,00 €
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	66.858,00 €	82.002,00 €
4. Geleistete Anzahlungen	2.040.567,14 €	240.527,14 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>2.640.891,14 €</b>	<b>802.843,18 €</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Andere Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	3.199.893,54 €	3.248.148,75 €
2. Andere Vorräte	65.697,45 €	68.808,23 €
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	21.453,42 €	17.665,10 €
2. Sonstige Vermögensgegenstände	463.251,41 €	433.548,43 €
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.734.429,52 €	4.970.625,66 €
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	11.069.337,26 €	12.026.713,69 €
<b>Bilanzsumme</b>	<b>20.194.953,74 €</b>	<b>21.568.353,04 €</b>

## Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr (2014)
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	140.140,00 €		96.408,00 €
2. der verbleibenden Mitglieder	2.149.056,00 €		2.093.572,00 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	520,00 €	2.289.716,00 €	416,00 €
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €</i>			<i>(0,00 €)</i>
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklagen	90.000,00 €		80.000,00 €
<i>davon aus Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2015 eingestellt: 10.000,00 €</i>			<i>(10.000,00 €)</i>
2. Andere Ergebnisrücklagen	700.000,00 €	790.000,00 €	625.000,00 €
<i>davon aus Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2015 eingestellt: 75.000,00 €</i>			<i>(75.000,00 €)</i>
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	929,37 €		936,47 €
2. Jahresüberschuss	85.640,49 €		84.992,90 €
3. Einstellung in die Ergebnisrücklage	85.000,00 €	1.569,86 €	85.000,00 €
<b>Eigenkapital insgesamt</b>		<b>3.081.285,86 €</b>	<b>2.896.325,37 €</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	22.175,40 €		310.056,43 €
2. Sonstige Rückstellungen	3.748.088,62 €	3.770.264,02 €	3.283.900,66 €
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.053.451,77 €		10.587.168,48 €
2. Erhaltene Anzahlungen	3.632.724,15 €		3.612.690,70 €
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	18.942,64 €		16.772,17 €
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	568.540,07 €		653.306,79 €
5. Sonstige Verbindlichkeiten	25.416,07 €	13.299.074,70 €	159.861,87 €
<i>Davon aus Steuern: 21.940,45 €</i>			<i>(153.032,26 €)</i>
<i>Davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 3.475,62 €</i>			<i>(3.449,14 €)</i>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Vorausgezahlte Mieten	44.329,16 €	44.329,16 €	48.270,57 €
<b>Bilanzsumme</b>		<b>20.194.953,74 €</b>	<b>21.568.353,04 €</b>

# Gewinn-und-Verlust-Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2015

	Geschäftsjahr		Vorjahr (2014)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.234.367,97 €		14.116.398,11 €
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen	48.255,21 €		55.710,00 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00 €		0,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	1.363.836,29 €		910.156,04 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	12.163.060,52 €		11.426.086,14 €
<b>Rohergebnis</b>	<b>3.386.888,53 €</b>		<b>3.544.758,01 €</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.616.244,12 €		1.904.808,46 €
b) Soziale Abgaben	315.562,22 €	1.931.806,34 €	320.669,94 €
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	87.404,54 €		98.753,24 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	837.247,58 €		651.857,24 €
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	16.014,59 €		30.844,18 €
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	347.000,77 €		420.075,69 €
<b>11. Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>199.443,89 €</b>		<b>179.437,62 €</b>
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	113.259,42 €		93.843,48 €
13. Sonstige Steuern	543,98 €	113.803,40 €	601,24 €
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>85.640,49 €</b>		<b>84.992,90 €</b>
15. Gewinnvortrag	929,37 €		936,47 €
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	85.000,00 €		85.000,00 €
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>1.569,86 €</b>		<b>929,37 €</b>

# Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2015

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften, die Satzungsbestimmungen, die Vereinbarungen des Pachtvertrags vom 6. Juni 1997 zwischen der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) und der mgf sowie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

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

## B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die im Geschäftsjahr 2013 erstmals vorgenommene Bilanzierung von der Genossenschaft zustehenden Erträgen aus Verzinsung der Geschäftsguthaben und der technischen Betreuung des Pachtbestandes wurde, wie für das Geschäftsjahr 2014, auch für das Geschäftsjahr 2015 weiter fortgeführt.

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.

Die linearen Abschreibungen wurden entsprechend der Nutzungsdauer der Anlagegüter getätigt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden entsprechend den steuerlichen Regelungen mit 20 % jährlich abgeschrieben. Fremdkapitalkosten und Verwaltungskosten werden in die Herstellungskosten der Bauten mit einbezogen. Entsprechende Sachverhalte lagen im Geschäftsjahr 2015 nicht vor.

Die Bilanzierung der anderen Vorräte wurde auf Grundlage der Anschaffungskosten vorgenommen.

Forderungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bewertet. Ausfallrisiken werden durch Wertberichtigungen bzw. durch direkte Abschreibung berücksichtigt.

Das Umlaufvermögen ist unter Berücksichtigung des Niederwertprinzips bewertet worden.

Die in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten aufgeführten Beträge enthalten im Wesentlichen die Pachtvorauszahlungen. Diese werden auf die Restlaufzeit des Pachtvertrags abgeschrieben bzw. verrechnet.

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 grundsätzlich unter einem Jahr.

In den Sonstigen Rückstellungen werden aufgrund der pachtvertraglichen Vereinbarung nicht getätigte Instandsetzungs-/ Instandhaltungsmaßnahmen berücksichtigt, die Durchführung erfolgt jeweils im Folgejahr.

Die Bilanzierung der Verbindlichkeiten erfolgte mit ihrem Erfüllungsbetrag.

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

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

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält keine Beträge, die erst nach dem 31.12.2015 rechtlich entstehen. Forderungen mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bestanden in Höhe von 68.573 € (Zuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank).

Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten im Wesentlichen Pachtvorauszahlungen entsprechend § 12 des Pachtvertrags. Die Genossenschaft ist demnach verpflichtet, den Verpächter im Wege einer befreienden Schuldübernahme von sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem Treuhandvertrag freizuhalten. Die Übernahme dieser Verpflichtungen wird auf den Pachtzins für die gesamte Pachtdauer angerechnet und stellt somit eine Vorauszahlung auf den Pachtzins dar.

Die Rückstellungen enthalten Verpflichtungen gemäß § 9 des Pachtvertrags für Instandhaltungs- und Instandsetzungsleistungen in Höhe von 2.680.000 €. Im Geschäftsjahr hat die Rückstellung per Saldo um 10.000 € zugenommen; die Rückstellungsveränderung wird bei den Aufwendungen der Hausbewirtschaftung erfasst.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten Darlehen zur Finanzierung des Treuhagentgeltes und baulicher Maßnahmen, die gemäß Pachtvertrag dem Verpächter zuzuordnen sind. Die Darlehen werden planmäßig getilgt.

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

Aus der oben beschriebenen Bilanzierung resultiert für das Geschäftsjahr 2015 ein Jahresüberschuss in Höhe von 85.640 €.

## Anlagenspiegel 2015

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	<b>116.474,37 €</b>	<b>4.950,09 €</b>	<b>0,00 €</b>
<b>Sachanlagen</b>			
Bauten auf fremden Grundstücken	1.086.861,94 €	109.520,06 €	0,00 €
Technische Anlagen und Maschinen	54.542,45 €	0,00 €	0,00 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	424.627,77 €	10.969,35 €	- 3.978,63 €
Geleistete Anzahlungen	240.527,14 €	1.800.040,00 €	0,00 €
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>1.806.559,30 €</b>	<b>1.920.529,41 €</b>	<b>- 3.978,63 €</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>1.923.033,67 €</b>	<b>1.925.479,50 €</b>	<b>- 3.978,63 €*</b>

	Umbuchung	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert 31.12.2015	Abschreibungen Geschäftsjahr
	<b>0,00 €</b>	<b>116.889,46 €</b>	<b>4.535,00 €</b>	<b>965,09 €</b>
	0,00 €	689.520,00 €	506.862,00 €	57.279,10 €
	0,00 €	32.473,45 €	22.069,00 €	3.074,00 €
	0,00 €	364.760,49 €	66.858,00 €	26.086,35 €
	0,00 €	0,00 €	2.040.567,14 €	0,00 €
	<b>0,00 €</b>	<b>1.086.753,94 €</b>	<b>2.636.356,14 €</b>	<b>86.439,45 €</b>
	<b>0,00 €</b>	<b>1.203.643,40 €</b>	<b>2.640.891,14 €</b>	<b>87.404,54 €</b>

\*Die Abgänge betreffen die in den Vorjahren bereits abgeschriebenen Anschaffungs-/Herstellungskosten.



**Verbindlichkeitspiegel 2015** (Vorjahreszahlen in Klammern)

	Restlaufzeit			
	gesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	<b>9.053.451,77 €</b> (10.587.168,48 €)	<b>770.455,43 €</b> (1.614.833,22 €)	<b>3.877.914,74 €**</b> (3.743.962,91 €)	<b>4.405.081,60 €**</b> (5.228.372,35 €)
Erhaltene Anzahlungen	<b>3.632.724,15 €</b> (3.612.690,70 €)	<b>3.632.724,15 €</b> (3.612.690,70 €)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>18.942,64 €</b> (16.772,17 €)	<b>18.942,64 €</b> (16.772,17 €)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>568.540,07 €</b> (653.306,79 €)	<b>568.540,07 €</b> (653.306,79 €)		
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>25.416,07 €</b> (159.861,87 €)	<b>25.416,07 €</b> (159.861,87 €)		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>13.299.074,70 €</b>	<b>5.016.078,36 €</b>	<b>3.877.914,74 €</b>	<b>4.405.081,60 €</b>
Gesamtbetrag Vorjahr	(15.029.800,01 €)	(6.057.464,75 €)	(3.743.962,91 €)	(5.228.372,35 €)

\*Die Besicherung der Darlehen erfolgt über die altoba.

\*\* Bei zwei Darlehen enden die Zinsfestschreibungszeiten vor dem 31.12.2021. Die Umschuldungen bzw. Prolongationen mit Forward-Darlehen zum Ablauf der jeweiligen Zinsfestschreibungszeiten sind bereits vertraglich vereinbart und in der Darstellung berücksichtigt.

**D. SONSTIGE ANGABEN**

Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der finanziellen Lage von Bedeutung sind:

Aus dem Pachtvertrag mit der altoba besteht die Verpflichtung zur Zahlung einer jährlichen Pacht, in Abhängigkeit der Nettomieteinnahmen, in Höhe von rd. 77.000 € (Vorjahr: 76.000 €). Für die voraussichtliche Restlaufzeit des Vertrags (11,5 Jahre) bedeutet dies eine Verpflichtung in Höhe von rd. 885.500 €.

Für das im Geschäftsjahr 2014 erworbene Grundstück ist eine gesamte Investitionssumme i. H. v. 13.606.000 € geplant. Der voraussichtliche Eigengeldeinsatz liegt bei 2.791.000 €, wovon bereits 2.041.000 € gezahlt wurden. Der Fremdfinanzierungsanteil von 10.815.000 € wird über Darlehen und Zuschüsse abgebildet. Zur Zwischenfinanzierung wurde bereits ein Darlehensvertrag über 10.150.000 € abgeschlossen.

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ohne Vorstand) im Jahr 2015 ergibt sich wie folgt:

**Entwicklung der Mitarbeiter** (Vorjahreszahlen in Klammern)

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11 (12)	4 (3)
Technische Mitarbeiter	3 (4)	
Handwerker	6 (6)	1 (0)
Hausmeister	3 (3)	1 (1)
<b>Gesamt</b>	<b>23 (25)</b>	<b>6 (4)</b>

Darüber hinaus bestanden am 31.12.2015 noch drei Ausbildungsverhältnisse (Immobilienkauffrau/-mann) sowie ein Anstellungsverhältnis mit einer dualen Studentin.

## Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsanteile

		Mitglieder	Anteile
Stand	01.01.2015	3.401	40.261
Zugang	2015	+ 156	+ 4.006
Abgang	2015	- 251	- 2.939
<b>Stand</b>	<b>31.12.2015</b>	<b>3.306</b>	<b>41.328</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 55.484,00 € erhöht.

Die Haftungssumme hat sich im Geschäftsjahr um 29.640,00 € vermindert und beläuft sich per 31.12.2015 auf 1.031.472,00 €.

## NAME UND ANSCHRIFT DES ZUSTÄNDIGEN GESETZLICHEN PRÜFUNGSVERBANDS

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

## MITGLIEDER DES VORSTANDES

**Matthias Diekhöner** Sprecher  
**Uwe Jentz**  
**Eckhard Sayk**

## MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

**Helge Agger** Vorsitzender  
**Rainer Colschen** stellv. Vorsitzender  
**Carola Thimm** Schriftführerin  
**Fritz Geick**  
**Uwe Hansen**  
**Lutz Schröder**

Hamburg, den 26. Mai 2016

mgf  
Gartenstadt Farmsen  
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG



**Matthias Diekhöner**



**Uwe Jentz**

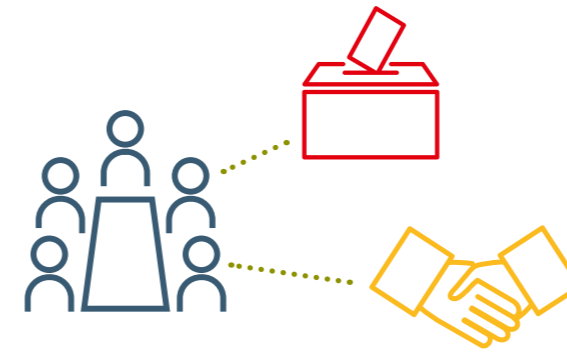


**Eckhard Sayk**

# Die Vertreterversammlung der 6. Wahlperiode

Amtszeit: 19. Juni 2012 bis 20. Juni 2016

Wir danken den Vertretern der 6. Wahlperiode für die vertrauensvolle Zusammenarbeit. Gemeinsam mit ihnen wurden wegweisende Entscheidungen für unsere Gartenstadt Farmsen eG getroffen.



## WAHLBEZIRK 1

Henry Stahmer	August-Krogmann-Str. 45
Silvia Peters	Feldschmiede 8 i
Karin Jöckel	Feldschmiede 8 k
Mirosław Kuptz	Feldschmiede 9 b
Petra Steußloff	Feldschmiede 9 c
Ingeborg Bärwald	Feldschmiede 11 b
Melanie Oldorf	Feldschmiede 13 f
Michaela Oldorf	Feldschmiede 13 f
Conny Bünger	Feldschmiede 14 h
Wolfgang Rusch	Feldschmiede 18 l
Volker Gluck	Feldschmiede 25 f
Dietmar Eggers	Meilerstr. 5
Detlef Meyer	Meilerstr. 35 b
Rüdiger Spieckermann	Swebengrund 5 c
Matthias Böhme	Swebenhöhe 22
Nicola Hinrichsen	Swebenhöhe 30 c
Jürgen Pasenau*	
Bärbel Stolze	Swebenhöhe 37 d

## WAHLBEZIRK 2

Reiko Hennig	August-Krogmann-Str. 44 h
Ursula Deppenmeier	August-Krogmann-Str. 48 g
Marion Henoch	Mahlhaus 4 a
Jens Mielke	Mahlhaus 12 b
Ralf Meissner	Mahlhaus 15 a
Michael Buhr *	
Iris Siemen*	
Oliver Siemen*	
Heinz-Dieter Friebe	Mahlhaus 23 c
Simon Latendorf	Mahlhaus 24
Ernst Berteit	Swebenbrunnen 2 d
Irmgard Geick	Swebenbrunnen 2 g
Holger Schmidt	Swebenbrunnen 6 d
Annagret Voigt	Swebenbrunnen 6 f
Margret Colschen	Swebenbrunnen 6 h
Bastian Kelm	Swebenbrunnen 10 d
Peter Wagner	Swebenbrunnen 14 c
Renate Frerker	Swebenbrunnen 14 h
Dieter Nast	Swebenbrunnen 17 d
Elizabeth Duku*	
Dieter Hofmann	Swebenbrunnen 19 d
Hans B. Heinrich	Swebenbrunnen 23 f
Uwe Kelbel	Swebenbrunnen 25 e
Petra Hormann	Swebengrund 3 h
Katrin Oestmann	Tegelweg 204 g

## WAHLBEZIRK 3

Hans-Erwin Buß	Am Luisenhof 1
Andreas Hanke	Am Luisenhof 7 b
Peter Kullig	Am Luisenhof 7 b
Manuela Steinke	Am Luisenhof 13 a
Axel Becker	Hornissenweg 35 b
Uwe Holtz	Hornissenweg 35 b
Marcus Petersen	Tegelweg 200 e
Ursula Hardardt	Vom-Berge-Weg 5 d
Peter Buettner*	
Uwe Schade *	
Horst Friedrich	Vom-Berge-Weg 9 l
Hans-Dieter Helm	Vom-Berge-Weg 22 c
Heiko Harders	Vom-Berge-Weg 23 e
Bogdan Masurtschak	Vom-Berge-Weg 23 f
Gerhard Tegen	Vom-Berge-Weg 24 b
Gerd Brandt	Vom-Berge-Weg 24 k
Ingrid Hemmerling	Vom-Berge-Weg 35 a

## WAHLBEZIRK 4

Markus Geick*
Arne Krieger*

\* Die Anschrift kann bei berechtigtem Interesse in der ggf-Geschäftsstelle erfragt werden.

# Die Vertreterversammlung der 7. Wahlperiode

Amtszeit: 21. Juni 2016 bis Datum der Vertreterversammlung 2020

Wir gratulieren unseren neuen Vertretern zu ihrer Wahl. Neben vielen langjährigen Vertretern freuen wir uns über die Wahl zahlreicher neuer Mitglieder in dieses Amt. Wir bedanken uns für dieses Engagement und wünschen unseren Vertretern viel Erfolg und Freude bei der Aufgabe, die Zukunft der mgf mitzugestalten.



## WAHLBEZIRK 1

Martina Akin	Meilerstraße 35 a
Matthias Böhme	Swebenhöhe 22
Ilona Bruhns	Feldschmiede 20 c
Conny Bünger	Feldschmiede 14 h
Dietmar Eggers	Meilerstraße 5
Birgit Gedike	Feldschmeide 16 h
Jan Grapengeter	Feldschmeide 23 d
Nicola Hinrichsen	Swebenhöhe 30 c
Karin Jöckel	Feldschmiede 8 k
Enrico Krüger*	
Detlef Meyer	Meilerstraße 35 b
Michaela Oldorf	Feldschmiede 13 f
Melanie Oldorf	Feldschmiede 13 f
Jürgen Pasenau	Swebenhöhe 30 g
Henry Stahmer*	
Bärbel Stolze	Swebenhöhe 37 d
Uwe Wendt	Swebenhöhe 42 h
Patrick Wulff	Swebenhöhe 39 b

## WAHLBEZIRK 2

Katrin Blumenhagen	Swebengrund 3 i
Michael Buhr*	
Margret Colschen	Swebenbrunnen 6 h
Ursula Deppenmeier	August-Krogmann-Straße 48 g
Anke Deutz	Swebenbrunnen 14 d
Elizabeth Duku*	
Renate Frerker	Swebenbrunnen 14 h
Irmgard Geick	Swebenbrunnen 2 g
Hans B. Heinrich	Swebenbrunnen 23 f
Marion Henoeh	Mahlhaus 4 a
Petra Hormann	Swebengrund 3 h
Bastian Kelm	Swebenbrunnen 10 d
Kurt Lindeholz	August-Krogmann-Straße 35
Melanie Lukas	Mahlhaus 12 h
Johanna Mau-Diaz	Swebengrund 1 a
Ralf-Günther Meissner	Mahlhaus 15 a
Maryam Moussavi	Bramfelder Weg 46
Peter Quittnat	Swebenbrunnen 23 b
Iris Siemen*	
Karl Siluk	Swebenbrunnen 14 e
Rüdiger Spieckermann	Swebengrund 5 c
Manuela They-Hinzmann*	
Annagret Voigt	Swebenbrunnen 6 f
Peter Wagner	Swebenbrunnen 14 c
Jörg Wüpperling	Mahlhaus 12 a

## WAHLBEZIRK 3

Christian Badow	Vom-Berge-Weg 5 c
Axel Becker	Hornissenweg 35 b
Karl-Heinz Behr	Am Luisenhof 7 c
Gerd Brandt	Vom-Berge-Weg 24 k
Peter Buettner	Vom-Berge-Weg 9 b
Hans-Erwin Buß*	
Sigrid Davids	Vom-Berge-Weg 9 f
Andreas Hanke*	
Ingrid Hemmerling	Vom-Berge-Weg 35 a
Bogdan Masurtschak	Vom-Berge-Weg 23 f
Uwe Schade*	
Silvia Schröder	Vom-Berge-Weg 34 c
Manuela Steinke	Am Luisenhof 13 a
Boris Stojceski	Vom-Berge-Weg 16 e
Lena Vogel	Vom-Berge-Weg 20 a
Marko Wolter	Hornissenweg 33 b

## WAHLBEZIRK 4

Markus Geick*	
Nicole Jürgensen*	
Arne Krieger*	
Wieland Leeck*	
Marvin Nordt*	
Judith Płany	Barkholt 31, 22927 Großhansdorf
Yelena Saborowsky*	
Sönke Stehnken*	

\* Die Anschrift kann bei berechtigtem Interesse in der mgf-Geschäftsstelle erfragt werden.

# Ansprechpartner

Sie haben die Fragen, wir die Antworten. Die Mitarbeiter der mgf haben immer ein offenes Ohr für die Belange ihrer Mitglieder, Neukunden und Geschäftspartner.



## MITGLIEDERZENTRUM

**Thomas Himm**, Abteilungsleitung  
*Handlungsbevollmächtigter*  
0 40/64 55 72-14  
THimm@mgf-farmsen.de

**Sarah Albers**  
0 40/64 55 72-48  
SAlbers@mgf-farmsen.de

**Michèle Holtz**  
0 40/64 55 72-36  
MHoltz@mgf-farmsen.de

**Vanessa Rose**  
0 40/64 55 72-18  
VRose@mgf-farmsen.de

**Christin Timm**  
0 40/64 55 72-12  
CTimm@mgf-farmsen.de

## UNABHÄNGIGE SOZIALE BERATUNG

**Ruth Schröder u. Kristina Kessner**  
0 40/64 42 67 24

## TECHNIKZENTRUM

### Technischer Service

**Jan Battmer**, Gruppenleitung  
0 40/64 55 72-25  
JBattmer@mgf-farmsen.de

**Oliver Both**, Projekte  
0 40/64 55 72-41  
OBoth@mgf-farmsen.de

**Ulrich Rave**, Parkanlage  
0 40/64 55 72-0  
URave@mgf-farmsen.de

### Hausverwalter

**Torsten Hansche**  
0 40/64 55 72-40  
THansche@mgf-farmsen.de

**Frank Maaß**  
0 40/64 55 72-24  
FMaass@mgf-farmsen.de

**Thomas Wüstemann**  
0 40/64 55 72-23  
TWuestemann@mgf-farmsen.de

### Kaufmännischer Service

**Janet Gripp**, Gruppenleitung  
0 40/64 55 72-33  
JGripp@mgf-farmsen.de

**Nina Jacobsen**  
0 40/64 55 72-11  
NJacobsen@mgf-farmsen.de

**Ulrike Winter**  
0 40/64 55 72-15  
UWinter@mgf-farmsen.de

**Nicole Meding**  
0 40/64 55 72- 31  
NMeding@mgf-farmsen.de

## RECHNUNGSWESEN

**Paul Krüger**, Abteilungsleitung  
*Handlungsbevollmächtigter*  
0 40/64 55 72-35  
PKrueger@mgf-farmsen.de

**Dana Hansen**  
0 40/64 55 72-22  
DHansen@mgf-farmsen.de

**Annett Hoffmann**  
0 40/64 55 72-13  
AHoffmann@mgf-farmsen.de

**Maria Krüger**  
0 40/64 55 72-16  
MKrueger@mgf-farmsen.de

**Heidi Wintermeier**  
0 40/64 55 72-29  
HWintermeier@mgf-farmsen.de

## VORSTAND

**Matthias Diekhöner**, Vorsitzender  
0 40/64 55 72-22  
MDiekhoener@mgf-farmsen.de

**Uwe Jentz**  
0 40/64 55 72-0  
Uwe.Jentz@mgf-farmsen.de

**Eckhard Sayk**  
0 40/64 55 72-0  
Eckhard.Sayk@mgf-farmsen.de

## VORSTANDSASSISTENZ

**Dana Hansen**  
0 40/64 55 72-22  
DHansen@mgf-farmsen.de

## PERSONALREFERENTIN

**Cathrin Becker**  
0 40/64 55 72-21  
CBecker@mgf-farmsen.de

## ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

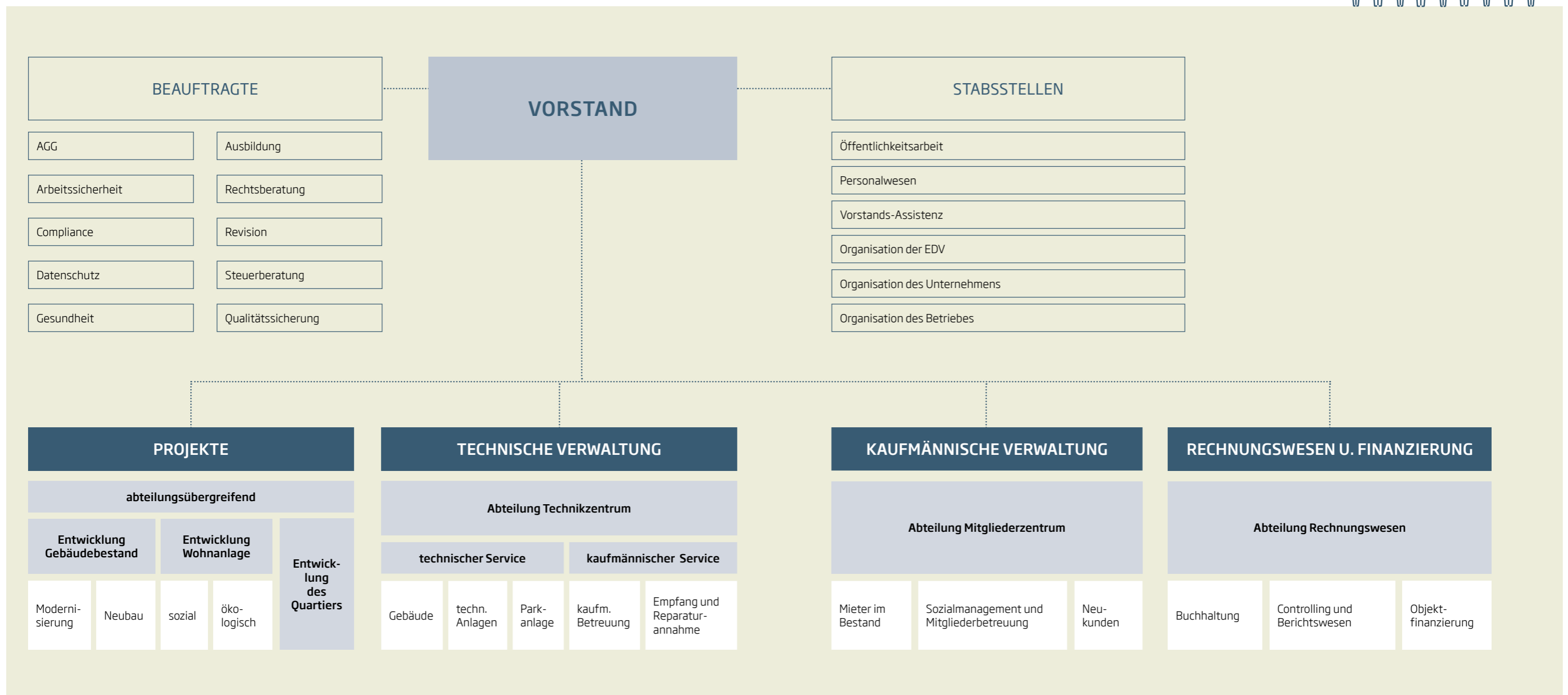
**Janet Gripp**  
0 40/64 55 72-33  
JGripp@mgf-farmsen.de

## EDV-ORGANISATION

**Sarah Albers**  
0 40/64 55 72-48  
SAlbers@mgf-farmsen.de

# Organigramm der mgf ab 1. Januar 2016

Ordnung ist das halbe Leben! Nach diesem Motto arbeiten wir in klaren Strukturen und mit festen Zuständigkeiten. Dies vereinfacht die Arbeitsabläufe und schafft Raum für die eigene Entwicklung unserer Mitarbeiter.



# Impressum

## HERAUSGEBER

### mgf

#### Gartenstadt Farmsen

#### Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG

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  
 Fax: 0 40/64 55 72-99  
 www.mgf-farmsen.de  
 info@mgf-farmsen.de  
 Prüfungsverband Verband norddeutscher Wohnungs-  
 unternehmen e. V. (VNW)  
 Tangstedter Landstraße 83,  
 22415 Hamburg

**verantwortlich** Matthias Diekhöner, Janet Gripp

**Design** acrobat.werbeagentur plus gmbh  
 Koppel 12, 20099 Hamburg  
 www.acrobat.de

**Druckerei** Beisner Druck, Buchholz i. d. Nordheide

**Papier** Amber Graphic

#### Fotografen/Bilder

Steven Haberland: Titelseite, Seite 3, 4, 8, 15, 17, 18,  
 19, 21, 24, 27, 32, 33, 39, 44 (mgf-Geschäftsstelle),  
 45, 48 (Vertretertreffen), 49, 103, 107.

Jann Wilken: Seite 25, 61

Shutterstock: Seite 2/3, 13, 22, 36, 43,47,

mgf: alle weiteren Bilder

Stand: Juli 2016



**mgf**

**Gartenstadt Farmsen**

**Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG**

Bramfelder Weg 35, 22159 Hamburg

Postfach 72 01 37, 22151 Hamburg

Telefon: 0 40/64 55 72-0, Fax: 0 40/64 55 72-99

[info@mgf-farmsen.de](mailto:info@mgf-farmsen.de), [www.mgf-farmsen.de](http://www.mgf-farmsen.de)

