



Unsere Zahlen 2021



3.724

Mitglieder



2.556

Wohnungen



3.062 m²

Solarkollektorflächen



6,748 Mio. €

Investitionsaufwand



6,93 €

Kaltmiete pro m² pro Monat

Inhalt

Vorwort	2
Die mgf auf einen Blick	6
Die Entwicklung des Eigenkapitals	7
Die mgf stellt sich vor	8
Der Treuhandvertrag - gelebter Satzungsauftrag	12
30 Jahre mgf	22
Bauprojekt LUISENHOF	36
Bericht des Aufsichtsrates	46
Bericht der gesetzlichen Prüfung 2021	54
Lagebericht 2021	56
Jahresabschluss mit Anhang	68
Vertreter & Wahlbezirke	82
Organigramm der mgf	84
Ansprechpartner in der mgf	86
Impressum	88

Liebe Mitglieder, liebe Geschäftspartner und Freunde der mgf,

wir freuen uns, Ihnen mit diesem Geschäftsbericht wieder einen Einblick darüber zu geben, was uns im Jahr 2021 beschäftigt und bewegt hat.

LUISENHOF

So schreitet das Bauvorhaben LUISENHOF weiter mit raschen Schritten planmäßig voran. Allen Widrigkeiten dieser Zeit zum Trotz kann unser Generalübernehmer nach wie vor zu seinem Wort stehen und weiterhin die im Jahr 2020 vereinbarten Kosten und Termine einhalten. So werden bei Redaktionsschluss im November 2022 die ersten Wohnungen übergeben worden sein.

SATZUNGSAUFRAG

Gerade in diesen von Unsicherheit geprägten Zeiten kommt der Rechtsform der Genossenschaft wieder eine wichtige – weil stabilisierende – Funktion zu. Den Leitsatz unserer Satzung der guten, sicheren und sozialverantwortbaren Wohnungsvergung nehmen wir jeden Tag ernst und leben ihn. Das zeigen wir auf mehreren redaktionell aufgearbeiteten Seiten. Uns ist wichtig, dass wir bei aller Freude über unseren Neubau LUISENHOF, allen im Treuhandbestand wohnenden Mitgliedern darüber Rechnung legen, wie wir den uns erteilten Satzungsauftrag gewissenhaft erfüllen.





30 JAHRE MGF

Unsere schöne Gartenstadt Farmsen ist bekanntermaßen in den 50er Jahren von der NEUEN HEIMAT erbaut worden. Als der Konkurs der NEUEN HEIMAT drohte und damit der Ausverkauf der Siedlung, hatte sich im Jahr 1985 zunächst eine kleine Gruppe von Mietern beherzt dagegen organisiert. Schnell hat diese Mieterinitiative große Teile der Mieter hinter sich bringen können und politische Kraft entfaltet. Am Ende dieses sieben Jahre dauernden Ringens übernahm im Jahre 1992 die mgf als frisch eingetragene Genossenschaft die Selbstverwaltung der Gartenstadt Farmsen. Seitdem ist viel passiert. Sie sind eingeladen, hierzu einige O-Töne nachzulesen, die wir bei einem Kaffeekränzchen von vier Mitgliedern der ersten Stunde eingefangen haben. Sie stehen stellvertretend für viele Mitstreiter, die die mgf seit dem Jahr 1985 zu dem gemacht haben was sie heute ist, sie bis heute eng begleiten und ihre Zukunftsfähigkeit fest im Blick haben.

DER BEITRAG VON GENOSSENSCHAFTEN IN HERAUSFORDERNDEN ZEITEN

Bei Redaktionsschluss im November 2022 erlebt jeder von uns, sei es als Zuschauer der Weltbühne oder auch ganz konkret im persönlichen Leben, eine Zeit voller Unsicherheiten, Umwälzungen, hoher Inflation und zuweilen Orientierungslosigkeit – es gibt derzeit viele Probleme und wenig belastbare Antworten. Wir als mgf in der Rechtsform der Genossenschaft haben zwar kein politisches Mandat, jedoch eine gesellschaftspolitische Aufgabe. Der Satzungsauftrag der guten, sicheren und sozialverantwortbaren Wohnungsversorgung ist komplex. Dazu gehört der Bau vom LUISENHOF für 600 Menschen, der vorherige Abriss von 60 Wohnungen, Versorgung von Geflüchteten – egal aus welchem Land sie geflohen sind, Umzug von Mitgliedern aus dem Treuhandbestand in die Neubauten. Ja - und auch Mieterhöhungen, um die Instandhaltung des gesamten Wohnungsbestandes nachhaltig zu sichern und die energetischen und CO₂-reduzierenden Maßnahmen in den nächsten Jahren weiter zu verstärken.

Bei allen genannten Beispielen gibt es stets zwei Seiten der Medaille. So werden wir zum Beispiel bei derzeit 2.700 Interessenten für den LUISENHOF vielen keine Wohnung vermieten können. Das heißt, auch die mgf kann nicht nur frohe Botschaften verkünden, sondern reiht sich mitunter auch in den Kanon der schlechten Nachrichten mit ein. Die Stärke der Rechtsform Genossenschaft ist, dass wir

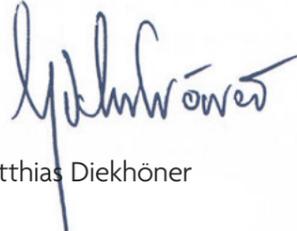
vor Ort mit unseren Mitgliedern – auch über schlechte Nachrichten – sprechen können. Dazu bedarf es einer bestimmten Haltung – auf beiden Seiten. Wir sind der Überzeugung, dass die Rechtsform der Genossenschaft als Urform demokratischer Prozesse hier ihren Beitrag für unser Land leisten kann und sollte, um Demokratie erlebbar zu machen.

Ihnen, unseren Mitgliedern, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Geschäftspartnern, Freunden und Förderern sagen wir Danke. Danke für die Unterstützung, für die gute Zusammenarbeit und für die Wertschätzung im vergangenen Jahr. Wir freuen uns auf die Fortsetzung dieses vertrauensvollen Miteinanders.

Wir wünschen Ihnen nun viel Freude beim Lesen unseres Tätigkeitsberichtes über das Jahr 2021.

Hamburg, im November 2022

mgf
Gartenstadt Farmsen eG
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft

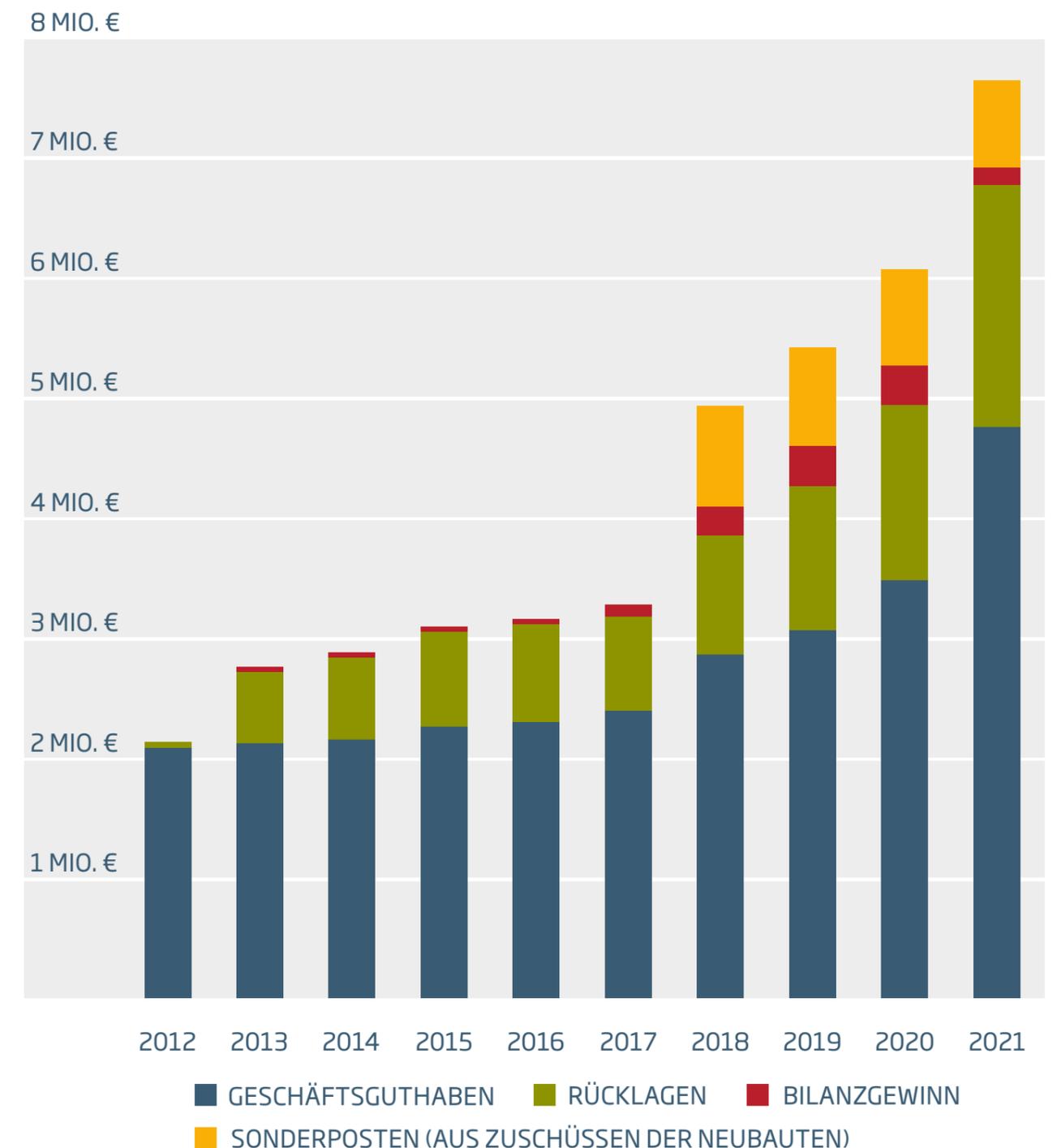

 Matthias Diekhöner
 
 Eckhard Sayk

Die mgf auf einen Blick

	2021	2020	2019	2018
GENOSSENSCHAFT				
Mitglieder	3.724	3.695	3.527	3.465
Geschäftsguthaben	4.357.000 €	3.489.000 €	3.087.000 €	2.885.000 €
Rücklagen	2.000.000 €	1.500.000 €	1.200.000 €	1.000.000 €
Dividende	67.650 €	60.100 €	- €	- €
Wohnungen	58	58	58	58
Nettokaltmiete pro m ² / Monat	6,70 €	6,55 €	6,40 €	6,40 €
Investitionsaufwand	3.098.000 €	2.307.000 €	115.000 €	3.949.000 €
Davon Neubauten	3.098.000 €	2.307.000 €	115.000 €	3.949.000 €
TREUHANDVERMÖGEN				
Wohnungen	2.498	2.558	2.558	2.558
Nettokaltmiete pro m ² / Monat	6,94 €	6,86 €	6,69 €	6,64 €
Betriebskosten pro m ² / Monat	1,52 €	1,43 €	1,38 €	1,34 €
Heizkosten pro m ² / Monat	0,67 €	0,65 €	0,62 €	0,57 €
Bruttowarmmiete pro m ² / Monat	9,13 €	8,94 €	8,69 €	8,55 €
Fluktuation in Prozent	5,6%	6,6%	6,7%	6,4%
Fluktuation Anzahl Wohnungen	140	168	171	163
Davon Vermietung an neue Mitglieder	106	128	89	131
Investitionsaufwand	3.650.000 €	3.356.000 €	3.549.000 €	3.408.000 €
Davon laufende Instandhaltung	2.869.000 €	2.634.000 €	2.697.000 €	2.663.000 €
Davon geplante Instandhaltung	781.000 €	722.000 €	852.000 €	745.000 €

Die Entwicklung des Eigenkapitals

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



Die mgf als Genossenschaft

WIE WIR ARBEITEN

Die **Mitglieder** unserer Genossenschaft wählen alle 5 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.



Die Organe der mgf



VORSTAND

Matthias Diekhöner, Dipl.-Volkswirt, Vorstandsvorsitzender 2012 bis 2025
Eckhard Sayk, Dipl.-Ing. (FH), BBA 2014 bis 2024



AUFSICHTSRAT

Helge Agger, Aufsichtsratsvorsitzender 1999 bis 2025
Rainer Colschen, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender 1988 bis 2023
Carola Thimm, Schriftführerin 2002 bis 2023
Uwe Hansen 1988 bis 2025
Marcus Petersen 2018 bis 2024
Lutz Schröder 1999 bis 2024

Die Zusammensetzung der Ausschüsse ist auf der Seite 53 abgedruckt.



VERTRETERVERSAMMLUNG (AMTSPERIODE SEPTEMBER 2020 BIS 2025)

Die Vertreterversammlung wird direkt von den Mitgliedern gewählt. Sie besteht aus 71 Vertreterinnen und Vertretern.

Das Verzeichnis ist auf den Seiten 82 und 83 abgedruckt.

HANDLUNGSBEVOLLMÄCHTIGTE

Janet Gripp, Thomas Himm, Christian Kleine, Ragna Thiel

Das für die FHH
verwaltete
Treuhandvermögen:



Reihenhäuser

896 Wohneinheiten



Duplex-Reihenhäuser

381 Wohneinheiten



Punkthäuser

335 Wohneinheiten



Mehrfamilienhäuser

886 Wohneinheiten

meine gartenstadt farmсен



Das Vermögen
der mgf:



Neubauten

**ANNELIESE
UNDMARIE**
GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN

58 Wohneinheiten
(Fertigstellung 2018)



Neubauten

LUISENHOF
GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN

275 Wohneinheiten
(Fertigstellung voraussichtlich
2022 - 2024)

Die Satzung der mgf: Unser Auftrag



Gute Wohnungsversorgung



Sichere Wohnungsversorgung



Soziale Wohnungsversorgung



Der Treuhandvertrag – gelebter Satzungsauftrag



1988

”

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



§

*Die Satzung der mgf:
Unser Auftrag*

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

Die Geschichte der NEUE HEIMAT aber auch anderer sich zum Allgemeinwohl verpflichteten Unternehmen hat gezeigt, dass im Laufe einer Unternehmensgeschichte Werte erodieren können und sich die Maximierung von Gewinnen in den Vordergrund schieben kann. Wir wollten auf jeden Fall vermeiden, dass in späteren Jahren (wenn die heute handelnden Verantwortlichen nicht mehr „an Deck“ sind), sowohl von Seiten der mgf als auch von Seiten der FHH Möglichkeiten bestehen könnten, die Instandhaltung zu Lasten des Wohnungsbestandes übermäßig zu reduzieren oder die Mieten zu Lasten der Mitglieder zu maximieren.

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



GUT

”

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

2021

3.650€

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



SO HABEN WIR ES UMGESETZT:

	2021 T€	2020 T€	2019 T€	2018 T€
Lfd. Instandhaltung	2.869	2.634	2.698	2.658
Großinstandhaltung	781	722	851	750
Gesamte Instandhaltung	3.650	3.356	3.549	3.408

SICHER

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



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

2077

SO HABEN WIR ES UMGESETZT:

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

SOZIAL

”

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



IN DEM TREUHANDVERTRAG HABEN WIR HIERZU DREI VEREINBARUNGEN GETROFFEN:

1. Vereinbarung:

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

SO HABEN WIR ES UMGESETZT:

	2021	2020	2019	2018
Fördermiete der IFB in €/m ²	6,80	6,70	6,60	6,50
Anzahl Wohnungen im Treuhandbestand	45 %	44 %	42 %	41 %

2. Vereinbarung:

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

SO HABEN WIR ES UMGESETZT:

	2021	2020	2019	2018
Vermietung von Wohnungen im Treuhandbestand an §-5-Schein-Inhaber	39 %	36 %	39 %	38 %

3. Vereinbarung:

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

SO HABEN WIR ES UMGESETZT:

	2021	2020	2019	2018
Vermietung von Wohnungen im Treuhandbestand an Inhaber mit Dringlichkeitsschein	15 %	20 %	20 %	13 %

30 Jahre mgf – ein stolzer Rückblick

Wir haben unser 30-jähriges Jubiläum zum Anlass genommen, in gemütlicher Kaffeerunde mit vier Mitgliedern der ersten Stunde die vergangenen Jahre Revue passieren zu lassen. Irmgard Geick, Karin Jöckel, Rainer Colschen und Uwe Hansen waren von Anfang an dabei und sind es immer noch – ob als Mitglied, Vertreter oder Aufsichtsrat, in allen Fällen aber immer noch als Mieter in der mgf Gartenstadt Farmsen.

Wir ziehen unseren Hut vor dem Mut, dem Zusammenhalt und der Beharrlichkeit, der diese Gruppe von Menschen in all der Zeit zusammengeschweißt hat.

Die Zeitzeugen haben unserer neuen Kollegin für Öffentlichkeitsarbeit, Katharina Stier, einen Rückblick auf besondere Ereignisse und die Erfolgsgeschichte der mgf gegeben und haben an diesem ein klein wenig feierlichen Nachmittag ein Stück Geschichte lebendig gemacht.



Meilensteine der Geschichte der mgf

1953 bis 1958

Bau der Siedlung durch die NEUE HEIMAT

1985

Kampf der NEUEN HEIMAT gegen den finanziellen Exitus

26.09.1985

Gründung der Mieterinitiative „Neue Heimat Farmsen“

15.12.1988

Gründungsversammlung der Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen eG (mgf)

22.01.1992

Eintragung der mgf in das Genossenschaftsregister



Aller Anfang ist schwer...



Bis zur Gründung der mgf im Jahr 1992 war es ein steiniger Weg, den die Mieterinitiative in den 80er Jahren beschreiten musste. Die langjährigen Mieter, welche teilweise ihr eigenes Geld in die Standardausstattung ihrer Mietwohnungen gesteckt hatten, sahen einen Verkauf an einen Investor nicht ein und organisierten sich bis zur Genossenschaftsgründung selbst. Kein leichtes Unterfangen.



Ausgangssituation 1992

Irmgard Geick: „Die Reihenhäuser waren schon damals sehr beliebt, aber der Standard war sowohl in den Häusern als auch in den Wohnungen mehr als schlicht. Es gab sogar teilweise keine Heizungen, keine Waschbecken oder Duschen im Bad, einfach nur ein Sieb im Boden als Ablauf.“

Karin Jöckel: „Es herrschte große Unzufriedenheit. Viele Bewohner hatten ihr eigenes Geld in die Ausstattung der Wohnungen und Häuser gesteckt, sogar die Außenanlagen wurden nachbarschaftlich bewirtschaftet.

Bevor ich selbst der Mieterinitiative beigetreten bin, hatte ich unzählige Flyer im Briefkasten, immer ohne Datum und wir wussten am Ende nicht mehr, welche Infos überhaupt aktuell waren. Ich habe dann einmal bei Fritz Geick angerufen und ihn gebeten, doch bitte immer das Datum auf die Flyer zu schreiben. Daraufhin meinte er: Du kannst ja bei der nächsten Versammlung der Initiative ins Berufsförderungswerk kommen und es selber machen. Tja, und ab dann war ich mittendrin im Geschehen und habe es niemals bereut!“



KARIN JÖCKEL

Karin Jöckel, Jahrgang 1944

18.09.1954

mit Eltern und Bruder Erstbezug in der Gartenstadt Farmsen

1974

Einzug mit Mann und Tochter in Reihenhäuser

1985

Mitglied der Mieterinitiative „Neue Heimat Farmsen“

15.12.1988

Beitritt als Mitglied der mgf mit der Mitgliedsnummer 8

1988 bis 1997

Vorstandsmitglied der mgf

1998 bis 2002

Aufsichtsratsmitglied

1999 bis 2002

Vorsitzende des Aufsichtsrates der mgf, Ausscheiden auf eigenen Wunsch

seit 2004

Mitglied der Vertreterversammlung der mgf



UWE HANSEN

Uwe Hansen, Jahrgang 1960

1960

geboren im Bramfelder Weg und aufgewachsen in der Gartenstadt

1985

Mitglied der Mieterinitiative „Neue Heimat Farmsen“

15.12.1988

Beitritt als Mitglied der mgf mit der Mitgliedsnummer 6

15.12.1988

Wahl in den ersten Aufsichtsrat im Rahmen der Gründungsversammlung der mgf; seitdem ununterbrochen Mitglied des Aufsichtsrates

aktuell

Mitglied sowohl im Bauausschuss als auch im Mietenausschuss des Aufsichtsrates

Uwe Hansen und Rainer Colschen, damals bis heute stets wiedergewählte Aufsichtsratsmitglieder, waren als Aktivisten bei den intensiven Protesten und unzähligen Gesprächen immer dabei. Als die ersten Hindernisse umschiffen waren und sich zumindest Teile des hamburgischen Senats eine mietereigene Selbstverwaltung vorstellen konnten, galt es, möglichst viele Mieter davon zu überzeugen, Mitglied der Genossenschaft zu werden. Jedes Mitglied musste 600 DM als Geschäftsanteil einzahlen – ohne Gewissheit, ob das Projekt auch wirklich zum „Fliegen“ kommt.

Uwe Hansen: „Henning Voscherau hat uns damals unterstützt und uns versprochen, wenn wir 75 % der Mieter überzeugt kriegen, dann wird die Stadt Hamburg den Mietern bei der Gründung der Genossenschaft helfen. Viele Politiker haben uns damals belächelt und wenige haben an uns geglaubt. Aber wir haben es geschafft.“



Wir haben damals eine große Flasche Lenor aufgeschnitten, die uns als Sammelurne für die Genossenschaftsanteile diente und sind von Tür zu Tür gegangen. Die Leute haben uns teilweise sehr viel mehr Geld in die Urne gesteckt, als nötig war. Verschwendet war es jedenfalls nicht.“

Rainer Colschen: „Das war auch politisch eine turbulente Zeit – die Wahlen standen kurz bevor und wir hatten schon viel erreicht und hielten den Druck aufrecht.“



Die Gartenstadt wird modernisiert...

Karin Jöckel war in den entscheidenden Anfangsjahren im Vorstand der mgf und hat die auf diesem Amt ruhende Verantwortung täglich gespürt. Nachdem in den ersten Jahren der Selbstverwaltung die dringlichsten Reparaturmaßnahmen erledigt worden waren, galt es, die Mitglieder von der Notwendigkeit umfangreicher Modernisierungen zu überzeugen.

Aufgrund der Vertragslage war es nur über einen Umweg möglich, an Kredite für die Modernisierung zu kommen. Die Altoba, eine etablierte Hamburger Genossenschaft, wurde Treuhänderin des städtischen Grundes und die mgf pachtete von ihr die Gebäude.



Energetischer Fußabdruck der Gartenstadt Farmsen vor und nach Sanierung



Die Sanierung der Gartenstadt

Karin Jöckel: „Es war höchste Zeit, dass etwas passierte. Wir konnten zu Hause mit dem Schraubenzieher durch die Fensterlaibungen stechen, so marode war die Substanz bereits.“

Rainer Colschen: „Jede Wohnung, jedes Haus wurde besichtigt, da viele ja bereits auf eigene Kosten Teilmodernisierungen vorgenommen hatten. Ein Riesenprojekt! Aber die Bereitschaft, die für den Einzelnen belastende Modernisierungsphase zu erdulden, war groß, schließlich hatte jeder am Ende ja auch einen großen Nutzen davon.“

Irmgard Geick: „Es war ein riesen Glück, dass wir damals Uwe Jentz als Vorstand gewinnen konnten. Ohne sein technisches Wissen, seine Kontakte zu STATTBAU sowie anderen Unterstützern und sein Improvisationstalent wäre uns die Sanierung der Gartenstadt nicht geglückt.“

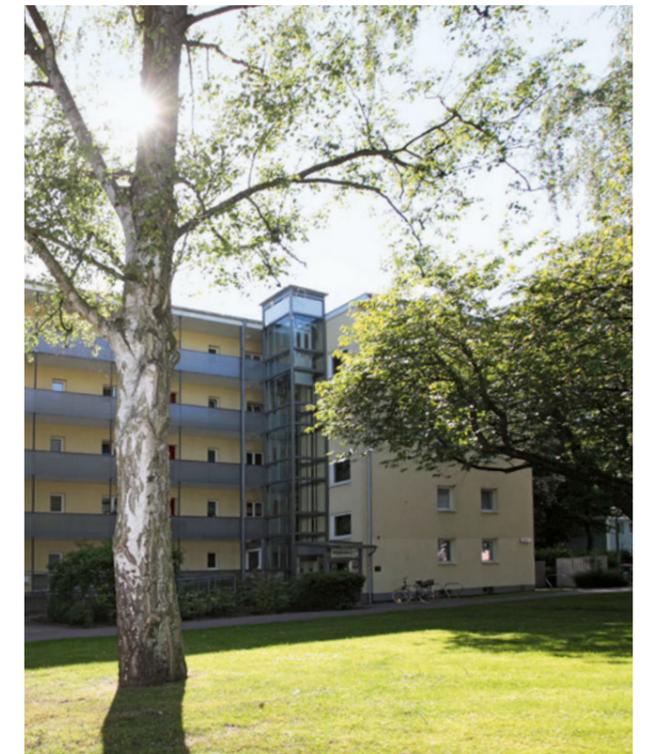
Ich habe in der Modernisierungszeit keine Beschwerden mitbekommen. Das Gegenteil war der Fall, den Handwerkern wurde sogar Kaffee gekocht und Kuchen gebacken und alle Mieter waren froh, dass endlich etwas passierte.“

Die Sanierung von 1992 bis 2015 in Zahlen:

41 Mio. €
Instandhaltung

97 Mio. €
Modernisierung

138 Mio. €
Gesamtinvestition



Alles neu und nun...?

In einer Umfrage im Jahr 1998 gaben über die Hälfte der Gartenstadt-Bewohner an, dass das Verhältnis zur Nachbarschaft als sehr gut bzw. gut empfunden wird. Das heutige Miteinander sieht ähnlich aus und die Fluktuationsrate ist immer noch gering. Wohnen im unverbaubaren Grünen, mit guter Anbindung, bezahlbar und mitten in Hamburg – heute eine Rarität.

Uwe Hansen: „Nach wie vor kennen sich hier die meisten Nachbarn gut und der Zusammenhalt ist immer noch groß. Und die Mieten sind immer noch unschlagbar günstig für diese Lage in Hamburg.“



RAINER COLSCHEN

Rainer Colschen, Jahrgang 1951

01.11.1977

Einzug in die Gartenstadt Farmsen

1985

Mitglied der Mieterinitiative „Neue Heimat Farmsen“

15.12.1988

Beitritt als Mitglied der mgf mit der Mitgliedsnummer 1

15.12.1988

Wahl in den ersten Aufsichtsrat im Rahmen der Gründungsversammlung der mgf

seit 1998

ununterbrochen stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender

aktuell

Sprecher des Bauausschusses und Mitglied des Prüfungs- und Wirtschaftsausschusses des Aufsichtsrates

Zukunftssichere Verträge und Neubauten sichern Eigenständigkeit der Genossenschaft

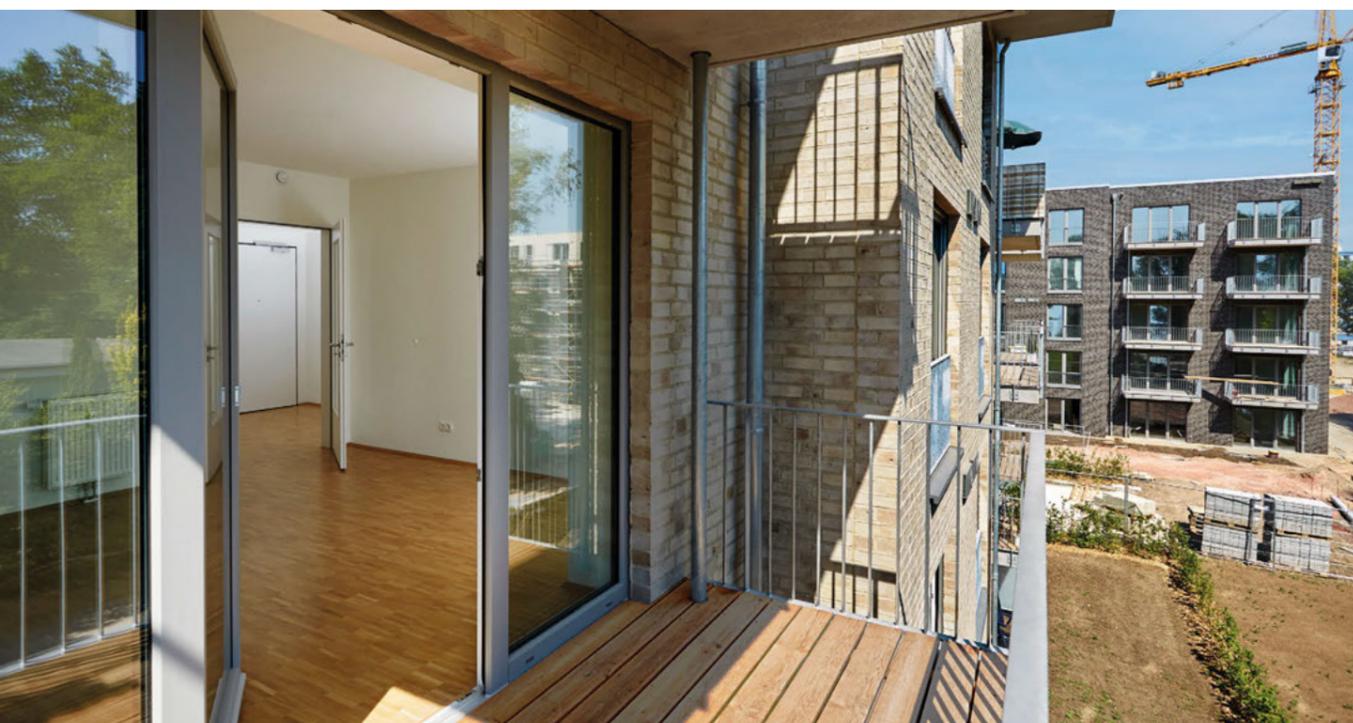
Alle sind sich einig, dass der heutige Vorstand, ein wahrer Glücksfall für die Zukunft der Gartenstadt Farmsen ist. Als „Zahlenmensch“ hat Matthias Diekhöner viele Ideen, wie die Genossenschaft zukunftssicher aufgestellt werden kann und er setzt sich mit all seinem Enthusiasmus dafür ein. Eckhard Sayk ist als technischer Vorstand tragende Säule des Unternehmens wenn es um alle Themen rund um Neubau und Bestandsmodernisierung geht, vor allem vor dem Hintergrund der heutigen Klimaschutzziele.

Rainer Colschen: „Unser heutiger Vorstand, Matthias Diekhöner und Eckhard Sayk, kennt sich betriebswirtschaftlich und technisch hervorragend aus. Ihnen ist es gelungen, eine klug durchdachte Vertragskonstellation mit der Stadt auszuhandeln und damit den Fortbestand der mgf nachhaltig zu sichern.

Als Aufsichtsrat weiß ich, dass hier viel Durchhaltevermögen nötig war.“

Karin Jöckel: „Mit Herrn Diekhöner und Herrn Sayk hätten wir es nicht besser treffen können. Durch die Verlängerung der Treuhandverträge in Verbindung mit der Ausarbeitung der Erbbaurechtsverträge haben sie die Grundlage geschaffen, die mgf auch außerhalb der treuhänderischen Tätigkeit auf eigenständige Beine zu stellen.“

Uwe Hansen: „Als wir vor 37 Jahren die Mieterinitiative gegründet haben, hätten wir uns nicht träumen lassen, einmal als Genossenschaft ein so gewaltiges Bauprogramm von 275 Wohnungen auf die Beine zu stellen. Unsere Genossenschaft gibt damit rund 600 Menschen ein neues Zuhause, wo sie zu fairen Mieten gut und sicher wohnen werden.“



Das macht mich als Aufsichtsrat der ersten Stunde sehr stolz.“

Rainer Colschen: „Nicht zuletzt die Beschlüsse der Vertreterversammlung im letzten Jahr zur Erhöhung der Geschäftsanteile haben mir als amtierenden Aufsichtsrat gezeigt, dass auch die Mitglieder die Entwicklung der mgf gutheißen und uns darin unterstützen wollen.“

Irmgard Geick: „Ja, und durch die Dividendenzahlung seit letztem Jahr wird dieses Vertrauen auch noch belohnt!“

Katharina Stier bedankt sich bei den Erzählenden für die spannenden Eindrücke und wünscht ihnen noch viele weitere und beschauliche Jahre in unserer schönen Gartenstadt.



IRMGARD GEICK

Irmgard Geick, Jahrgang 1951

Oktober 1976

Einzug in die Gartenstadt Farmsen

1985

Gründerin der Mieterinitiative „Neue Heimat Farmsen“

15.12.1988

Beitritt als Mitglied der mgf mit der Mitgliedsnummer 5

seit 2000

Mitglied der Vertreterversammlung der mgf



Durch die Folgen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges sind deutschlandweit zahlreiche Bauprojekte ins Stocken geraten oder werden gar nicht erst begonnen. Nicht so bei unserem LUISENHOF. Wir können uns sehr glücklich schätzen, einen leistungsfähigen Vertragspartner an unserer Seite zu haben, der durch vorausschauende Planung sowohl die Baumaterialien als auch die Manpower im großen Stil bereits vor langer Zeit geordert bzw. gesichert hat. Somit bleiben wir weitgehend verschont von Materialengpässen, langen Lieferfristen oder Leerlauf auf der Baustelle. Diesen glücklichen Umstand für das größte eigene Bauvorhaben in der Geschichte der mfg kann man gar nicht oft genug herausstellen und wir sind sehr glücklich, dass wir mit dem Bau der 275 öffentlich geförderten Wohnungen so gut vorankommen.

Unser Generalübernehmer und die für ihn tätigen Gewerke sind sehr flexibel. Genehmigungsbedingte Bauverzögerungen auf einem der Baufelder führten dazu, dass der Bau auf den umliegenden Baufeldern bereits so weit vorangeschritten war, dass die ersten Wohnungen statt wie anfangs geplant nicht im Mai 2023, sondern bereits im November 2022 bezogen werden konnten.

Neubau LUISENHOF - fast zu schön, um wahr zu sein



„Bis voraussichtlich Februar 2023 werden wir im ersten Bauabschnitt insgesamt 134 Wohnungen vermieten können.“

Eckhard Sayk

Richtfest als Weihefest – dieser Brauch muss sein

Um die Arbeit der Handwerker wertzuschätzen und das Gebäude zu weihen, darf ein Richtfest nicht fehlen. Wenn auch das Gebäude, in dem das Fest begangen wurde, schon fast bezugsreif war, ist der Richtspruch mit Stolz ausgesprochen worden.

Wir haben uns sehr gefreut, Finanzsenator Dr. Andreas Dressel und Bezirksamtsleiter Thomas Ritzenhoff als Ehrengäste bei unserem Fest begrüßen zu dürfen. Beide haben sich von Beginn an im politischen Umfeld für dieses Bauvorhaben stark gemacht und damit der Eigenständigkeit unserer mgf einen großen Dienst erwiesen.



„Das Ziel des Senats ist ein weiter kraftvoller Wohnungsbau verbunden mit einer sozial gerechten Bodenpolitik mit langfristig bezahlbaren Mieten.

Das Projekt der mgf Gartenstadt Farmsen eG am Luisenhof steht mustergültig für diese Ziele des Senats. Der Abschluss des Erbbaurechtsvertrages entspricht zudem den Verabredungen der Vertragsparteien des Bündnisses für das Wohnen. Es zeigt, dass Erbbaurecht und geförderter Wohnungsbau wirtschaftlich möglich sind. Deswegen ist dieses Beispiel ausdrücklich zur Nachahmung empfohlen!“

Dr. Andreas Dressel



„Ich freue mich über das enorme Potential, das hier im Rahmen des Bauprojekts Luisenhof gesehen und genutzt und durch die mgf als leistungsstarke Partnerin an unserer Seite umgesetzt wurde. Mit bezahlbarem Wohnraum können sich die Quartiere in unserem Bezirk stabil, divers und lebenswert entwickeln.“

Thomas Ritzenhoff



♥-lichen Dank an die Mitglieder

Wir bedanken uns an dieser Stelle außerordentlich für die Geduld und Nachsicht bei unseren Mitgliedern, mit der sie die Beeinträchtigungen dieser Großbaustelle ertragen. Natürlich würden wir gerne diesen Bau ohne Lärm, Staub und der Einschränkung der allgemeinen Lebensqualität umsetzen, aber dies ginge nur auf der grünen Wiese und die gibt es bekanntlich in Hamburg nicht. So lässt sich das „Bauen im Bestand“ einzig und allein erträglich machen, dass die Bauzeit auf ein Mindestmaß reduziert wird. Um unseren Vertretern die professionelle Logistik unseres Generalübernehmers und die Bedeutung dieses Bauvorhabens für die Eigenständigkeit unserer mgf deutlich zu machen, haben wir im Jahr 2022 anstelle des jährlich stattfindenden Vertretertreffens an drei Abenden Rundgänge auf der Baustelle angeboten. Hier konnten sich die Vertreter ein Bild vom Bauablauf sowie den entstehenden Gebäuden und Wohnungen machen. Bei diesen Besichtigungsterminen wurde vieles vom Vorstand Eckhard Sayk zu den Bauten erklärt und die begleitenden Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter haben Fragen der Vertreter beantwortet.



Wie Sie sehen, konnten wir bei bestem Spätsommerwetter unser Richtfest begehen. Gern hätten wir auch die Mitglieder aus den Bestandswohnungen und die in die Neubauten einziehenden Mitglieder dazu eingeladen. Da dies aus Platzgründen nicht möglich war, werden wir im Sommer 2023 für das gesamte Quartier LUISENHOF ein Begegnungsfest ausrichten. So können sich dann alle Nachbarn ungezwungen kennenlernen.

Zur Fertigstellung der zweiten Hälfte möchten wir auch im Sommer 2024 nochmals ein Quartiersfest für den LUISENHOF ausrichten.

Allen Mitgliedern, die nicht im Quartier LUISENHOF wohnen sei gesagt, dass wir nach drei Jahren Corona-bedingter Pause auch endlich ab Sommer 2023 wieder unser traditionelles Sommerfest auf der großen Mahlhauswiese für alle Mitglieder der mgf ausrichten werden.

Interessentenansturm auf die neuen Wohnungen

Frau Gripp, Sie sind Abteilungsleiterin im Mieterzentrum und neben der Verwaltung des Treuhandbestandes haben Sie bereits frühzeitig mit den Vorbereitungen für die Vermietung des Neubaus begonnen. Wie haben Sie sich aufgestellt, um diese Herausforderung zu meistern?

„Das fünfköpfige Vermietungsteam der mgf betreute vor dem Bauprojekt LUISENHOF durchschnittlich 150 Mieterwechsel pro Jahr. Mit dem Neubauvorhaben LUISENHOF kommen nun über anderthalb Jahre zusätzlich 275 Wohnungen hinzu. Das ist für mich und mein Team eine große Herausforderung, die nur durch optimale Planung und Teamstärke bewältigt werden kann. Wir haben bereits frühzeitig im Jahr 2020 mit den vorbereitenden organisatorischen Arbeiten begonnen. Jede Mitarbeiterin ist für die Vermietung eines bestimmten Wohnungstyps verantwortlich und hat dadurch einen besseren Überblick. So eine Mammutaufgabe bewältigt ein Team nur, wenn alle Kräfte gebündelt werden und der Zusammenhalt stimmt.“

Bei einer Startmiete von nur 6,70 €/m² ist die Nachfrage für die neuen Wohnungen am LUISENHOF unglaublich hoch. Ende 2022 liegen wir bei 2.700 registrierten Interessenten für die Neubauwohnungen. Wie schaffen Sie und Ihr Team es, die hohe Anzahl der Anfragen zu bearbeiten?

„In Hamburg fehlt es überall an bezahlbaren Wohnungen und wir haben daher in der Tat sehr viele Anfragen, die wir allein hätten nicht bewältigen können. Daher haben wir uns dazu entschieden, alle Anfragen über unsere Internetseite www.luisenhof-neubau.de anzunehmen. Von dort aus gibt es wiederum eine Verknüpfung mit der Online-Plattform Immomio, welche für uns sämtliche Bewerbungen anhand bestimmter Kriterien vorsondiert und Anfragen entsprechend automatisch beantwortet.“

Diese Vorgehensweise führt zu einer enormen zeitlichen Entlastung für mein Team, so dass wir uns um die weitere Bearbeitung der in Frage kommenden Interessenten kümmern können. Um eine Wohnung in unseren Neubauten beziehen zu können, müssen die Bewerber einen gültigen und für die Haushaltsgröße passenden Wohnberechtigungsschein haben, da die günstigen Mieten den Menschen zu Gute kommen sollen, die sich sonst die Miete für eine Wohnung, die nicht mit Fördermitteln entstanden ist, nicht leisten könnten.“

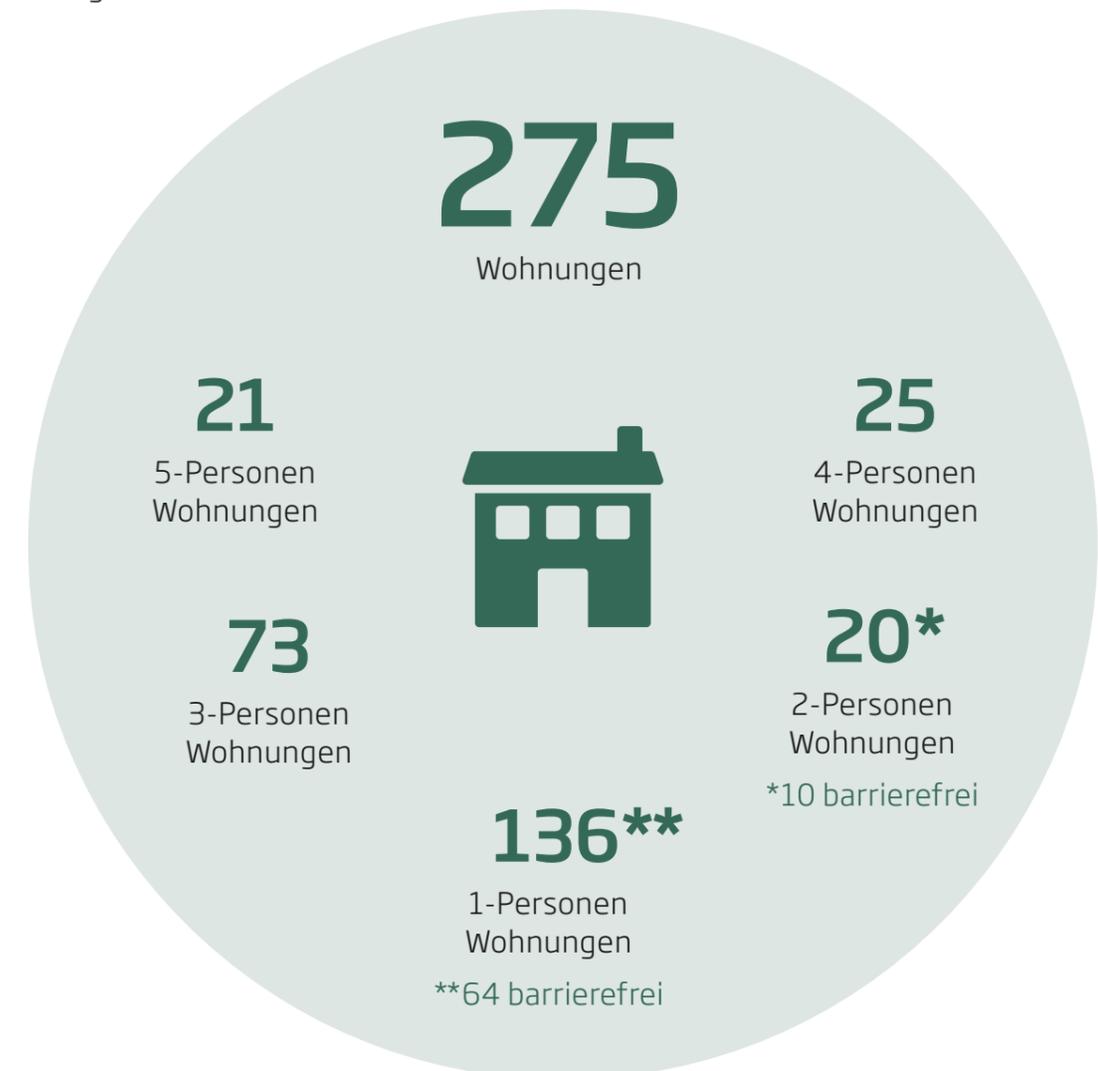
Der LUISENHOF in Zahlen

KfW 40

Energiestandard

6,70 €/m²

100 % 1. Förderweg



50 Mio €

Bausumme



17.200 m²

Wohnfläche

Eine riesige Nachfrage und nur 275 Wohnungen - nach welchen Maßstäben entscheiden Ihre Mitarbeiterinnen, wer in die neuen Gebäude einziehen kann?

„Das ist gar nicht so einfach, denn es gilt, für Jahre neue Hausgemeinschaften zusammenzustellen. Zunächst führen wir viele Telefonate mit in Frage kommenden Bewerbern, aber wenn es um die endgültige Auswahl der neuen Mieter geht, ist das persönliche Gespräch durch nichts zu ersetzen. Nur so können wir ein Gefühl dafür bekommen, ob die Menschen in die Mietergemeinschaft passen könnten. Wir wünschen uns, dass durch einen guten Mieter-Mix gute Nachbarschaften und funktionierende Hausgemeinschaften entstehen, daher werden in fast jedem Gebäude auf jeder Etage Familien, Singles, Paare und Senioren wohnen.“

Die Anzahl der Wohnungen und deren Verteilung auf die Gebäude im Vom-Berge-Weg (V-B-W) und die Straße Am Luisenhof (A-L)

	V-B-W 25	A-L 13	A-L 3	A-L 9	V-B-W 3	V-B-W 1	A-L 17	Summe
1-Pers.-Wohnung	6		10	10	16	30		72
1-Pers.-Wohnung - barrierefrei	6	10	10	10	8	20		64
2-Pers.-Wohnung							10	10
2-Pers.-Wohnung - barrierefrei							10	10
3-Pers.-Wohnung	6	20	10	10	8	19		73
4-Pers.-Wohnung			10	5			10	25
5-Pers.-Wohnung	6			5		10		21
Summe	24	30	40	40	32	79	30	275



„Wir wünschen uns, dass durch einen guten Mieter-Mix gute Nachbarschaften und funktionierende Hausgemeinschaften entstehen.“

Janet Gripp



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 2021 in zweckmäßigen Abständen über

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

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

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

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

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

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

WEITERE THEMEN SIND:

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

Der Aufsichtsrat hat zur Ausübung seiner Tätigkeit in Summe 17 Sitzungen durchgeführt:

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

Der Aufsichtsrat hat sein Budget entsprechend § 24 und § 34 der Satzung sowie § 11 der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates ordnungsgemäß verwendet.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat gemäß Gesetz, Satzung der mgf und Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat die Geschäftsführung überwacht. Es wurden zu allen zu-

stimmungsbedürftigen Vorgängen die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

KOMMUNIKATION MIT DEN VERTRETERN

Aufgrund der Corona-Pandemie haben wir im Jahr 2021 die Vertretertreffen getrennt nach den Wahlbezirken 1, 2 sowie 3 und 4 gemeinsam an drei Terminen und im Monat August 2021 durchgeführt. Auf der Tagesordnung standen die mgf als Treuhänderin und die mgf als Genossenschaft, die Satzungsänderung, das Bauprojekt Luisenhof aus kaufmännischer und technischer Sicht, Großinstandhaltungsprojekte und die Vertreterversammlung 2021. Natürlich kam auch der Teil zu den allgemeinen Fragen nicht zu kurz. Neben Fragen zu den genannten Themen zum Bauprojekt und der Großinstandsetzung wurden Fragen zur Verkehrssituation und den Grünanlagen gestellt. Die wesentlichen Themen der Vertretertreffen werden protokolliert.

Leider konnten aufgrund der Corona-Pandemie auch im Jahr 2021 keine Vertreterausfahrt und kein Sommerfest durchgeführt werden. Da die Vertreterausfahrt und auch das Sommerfest immer hohe Teilnehmerzahlen verzeichneten, ist natürlich beabsichtigt, diese Veranstaltungen wieder durchzuführen, sobald die Corona-Pandemie dies zulässt. An die großartigen Erfolge dieser Veranstaltungen wollen wir auf jeden Fall anknüpfen.

SCHWERPUNKTE

Auch das Jahr 2021 hatte als Schwerpunkt das Neubauprojekt mit 275 Wohneinheiten Am Luisenhof Süd. Als weitere Schwerpunkte wurden das damit verbundene Baugenehmigungsverfahren, der Erb-

baurechtsvertrag und die Finanzierung behandelt. Des Weiteren waren die Prüfung durch das Finanzamt zur Unternehmenssteuer und Umsatzsteuer, die Satzungsänderung zu den Geschäftsguthaben und die Möglichkeit zur Dividendenzahlung Gegenstand der gemeinsamen Beratungen.

Auch das Jahr 2021 war leider geprägt von der Corona-Pandemie. Insbesondere die Umsetzung der Verordnungen und Gesetze hat uns hierzu beschäftigt. Dies zum einen, um im Rahmen unserer Möglichkeiten die Organisation und Handlungsfähigkeit der Gremien aufrecht zu erhalten und zum anderen, unsere Gäste, Mitglieder, Mitarbeitenden und uns selbst zu schützen. Unsere abgeleiteten Maßnahmen und Handlungen erfolgten immer unter Beachtung der

- › **Verordnung zur Eindämmung der Ausbreitung des Coronavirus SARS-CoV-2 in der Freien und Hansestadt Hamburg**
- › **SARS-CoV-2-Arbeitsschutzstandard des Bundesministeriums für Arbeit und dem**
- › **Gesetz zur Abmilderung der Folgen der Covid-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht**

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie wurde auch die Aussetzung der geplanten Mieterhöhung und der Umgang mit gewerblichen Mietverträgen behandelt.

Weitere Themen waren die Dynamisierung der Aufsichtsratsvergütung, Jahresberichte des Beauftragten für Datenschutz, Compliance/Recht, Revision und Arbeitsschutz, Personal- und Organisationsänderungen.

KLAUSURTAGUNG

Innerhalb der Klausurtagung hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand auch im Jahr 2021 wesentliche Themen behandelt. Themen waren u. a.:

- › **Neubauprojekt Am Luisenhof Süd**
 - Planungsstand und Baufortschritt
 - Finanzierung und Förderung
 - Vermietungskampagne
- › **Planungswesen Eigenes Vermögen (mgf)**
 - Investitions-, Wirtschafts- und Finanzplanung: Follow-Up 2021, Planungen 2022 sowie 2023 bis 2027
- › **Treuhandvertrag**
 - Investitionsplanung: Follow-Up 2021, Planungen 2022 sowie 2023 bis 2027
 - Einnahmen- und Überschussrechnung: Follow-Up 2021, Planungen 2022 sowie 2023 bis 2027
- › **Mieterzentrum**
 - Anpassung der Mietenstrategie
 - Fortschreibung Mietenfahrplan
 - Anpassung der Vermietungsrichtlinie
- › **Gesetzliche Anforderungen zur Erreichung von Klimazielen**

Innerhalb der Investitions-, Wirtschafts- und Finanzplanung wurde die Entwicklung unter der Annahme der Ersatz- und Neubauwohnungen Am Luisenhof Süd betrachtet.

MIETENAUSSCHUSS

Der Mietenausschuss beschäftigte sich insbesondere mit den Themen:

- › **Aussetzung der Mieterhöhungen zum 01.01.2021 nach § 558 BGB**
- › **Mietenstrategie, insbesondere Mieten kleiner/gleich der Fördermiete und Mieten größer der Fördermiete**
- › **Neuvermietung von 8 Wohneinheiten, davon 4 Reihenhäuser**
- › **Vermietung über das Internetportal „Immomio“**

BAUAUSSCHUSS

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

- › **Besichtigungen; geplante Instandhaltung:**
 - Anstricharbeiten Treppenhäuser Vom-Berge-Weg 22a-d
- › **Besichtigungen; Investitionsplanung**
 - Ausbau Fahrradabstellanlage Am Luisenhof 7b
 - Heizungserneuerung Gas-Brennwertgeräte der Punkthäuser Swebenbrunnen 15 und 29
- › **Besichtigungen; Neubau Luisenhof Süd**
 - Baugrubensicherung und Baugruben, Kranstandplätze und Baustellenüberfahrten
 - Sortentrennung des Abbruchmaterials
 - Container, Material, WC- und Pausenräume
- › **Planung der Tiefgaragen und Fahrradabstellplätze**

PRÜFUNGS- UND WIRTSCHAFTSAUSSCHUSS

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

- › **Quartals- bzw. Monatsberichte des Vorstandes**
- › **Einführung standardisierter Protokolle**
- › **Jahresabschluss zum 31.12.2021**
- › **Internes Kontrollsystem (IKS) als Baustein des Risikomanagementsystems**
 - Mitgliederliste
- › **Erbbaurechtsvertrag für das Bauvorhaben Am Luisenhof Süd**
- › **Bargeldkasse**

PRÜFUNGEN

Die drei Ausschüsse nahmen folgende stichprobenartige Prüfungen vor:

- › **Mietenausschuss**
 - Neuvermietungen von Wohnungen und Reihenhäusern
 - Anpassung der Mieten bei Neuvermietung nach dem Mietenspiegel
 - Neuvermietungen im Allgemeinen
- › **Bauausschuss**
 - Auftragsvergabe und Abrechnung des Vertrages der Heizungswartung
 - Auftragsvergabe und Abrechnung Parkplatz Bramfelder Weg 35 - 45
 - Abrechnung Parkplatz Swebenbrunnen 27 - 29
- › **Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss**
 - Vorbereitung der Jahresabschlussprüfung 2020 für den Aufsichtsrat
 - Checklisten für die Mitgliederverwaltung und die Mitgliederliste
 - Quartals- bzw. Monatsberichte
 - Planungswesen Eigenes Vermögen
 - Planungswesen Treuhandvermögen
 - Bargeldkasse mit Unterschriftenregelung, Kassenbuch und –bestand

AUFSICHTSRAT

Neben den genannten unterjährig laufenden Prüfungen haben der Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss in seiner Sitzung am 11.04.2022 und der Aufsichtsrat in seiner gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratssitzung am 09.05.2022 den Jahresabschluss 2021 geprüft. Insbesondere erfolgten Prüfungen (einschließlich entsprechender Belegprüfung) zu den nachfolgenden Gebieten:

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

Die Fragen zu den Prüfungen und dem Jahresabschluss wurden ausführlich beantwortet. Die Unterlagen wurden geordnet zur Verfügung gestellt. Die Prüfungen gaben keinen Anlass zur Beanstandung. Der Jahresabschluss für das Jahr 2021 wurde in der gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratssitzung am 09.05.2022 vom Aufsichtsrat einstimmig beschlossen. Des Weiteren wurde auch der Lagebericht für das Jahr 2021 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 31.12.2021 (Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung, Anhang)

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

Gewinnvortrag	239.484,11 €
Korrektur aus Erstausschüttung Dividende 2020	- 86,32 €
Jahresüberschuss	396.049,18 €
Einstellung in die Ergebnismrücklagen	500.000,00 €
Bilanzgewinn	135.446,97 €

› Den Bilanzgewinn wie folgt zu beschließen:

Ausschüttung einer Dividende von 2 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (3.382.496,00 €)	67.649,92 €
Vortrag auf neue Rechnung	67.797,05 €

Es wird für das Geschäftsjahr 2021 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 2021 wieder engagiert und erfolgreich geleistete Arbeit. Insbesondere bedankt sich der Aufsichtsrat bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die Unterstützung bei dem Vertretertreffen und der Vertreterversammlung auch unter den erschwerten Bedingungen aufgrund der Corona-Pandemie.

Hamburg, 09. Mai 2022



v.l.: Uwe Hansen, Marcus Petersen, Carola Thimm, Lutz Schröder, Helge Agger, Rainer Colschen

DER AUFSICHTSRAT

Helge Agger, Aufsichtsratsvorsitzender
Rainer Colschen, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
Carola Thimm, Schriftführerin
Uwe Hansen
Marcus Petersen
Lutz Schröder

MIETENAUSSCHUSS

Lutz Schröder, Sprecher
Uwe Hansen
Marcus Petersen

PRÜFUNGS- UND WIRTSCHAFTSAUSSCHUSS

Helge Agger, Sprecher
Rainer Colschen
Carola Thimm

BAUAUSSCHUSS

Rainer Colschen, Sprecher
Uwe Hansen
Marcus Petersen

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen:

Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

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

GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

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

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

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 entspricht in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Genossenschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften. Er ist ordnungsgemäß aus der Buchführung entwickelt und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Genossenschaft. Die einschlägigen Bilanzierungs-, Bewertungs- und Gliederungsvorschriften wurden beachtet; der Anhang des Jahresabschlusses enthält die erforderlichen Angaben.

Wir haben den Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01.01.2021 bis 31.12.2021 geprüft.

Der Lagebericht für 2021 vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Genossenschaft. In allen wesentlichen Belangen steht der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

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

ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

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

Hamburg, den 03.06.2022

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern –
Schleswig-Holstein

Direktor für den Prüfungsdienst

Viemann

Wirtschaftsprüfer

1. Die Grundlagen des Unternehmens und der Geschäftsverlauf

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

1.1 DIE GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

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

Dieses Pachtverhältnis bestand bis zum Jahr 1997. Es bedurfte einer vertraglichen Veränderung, da die Pachtzahlungen an die FHH nicht ausreichten, um die im Gegenzug von der FHH gezahlten Zuschüsse für Sanierungsmaßnahmen zu decken. Es musste ein Weg gefunden werden, die Sanierungen zu finanzieren, ohne den Haushalt der FHH weiter zu belasten. Die Voraussetzungen wurden dadurch geschaffen, dass ein Treuhandverhältnis begründet wurde. Hier-

durch wurden nunmehr auch eine Beleihbarkeit der Grundstücke mit Darlehensgrundschulden und die Entgegennahme von öffentlichen Zuschüssen ermöglicht. Die mgf hatte somit ab dem Jahr 1997 im Rahmen dieses Treuhandvertrages zwischen der FHH und der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) einerseits und eines Pachtvertrages zwischen der altoba und der mgf andererseits in Hamburg-Farmsen diesen Pachtbestand bewirtschaftet.

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

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

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

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

Der Treuhandbestand setzte sich zum 31.12.2021 aus 2.498 Wohnungen, 19 Gewerbeeinheiten und 918 Stellplätzen – davon 96 Garagen/Carports – mit einer Wohn- und Nutzfläche von rund 135.500 m² zusammen. Wesentliche Teile der Gartenstadt Farmsen mit ihren rund 50 ha Grundfläche stehen als Ensemble seit dem Jahr 2003 unter Denkmalschutz. Durch diesen Schutz soll die vom Architekten Hans Bernhard Reichow entworfene parkähnliche Anlage aus den 1950er Jahren wegen der Einmaligkeit ihrer „organischen Bauweise“ in ihrem Wesen erhalten bleiben.

Um als Wohnungsbaugenossenschaft auch ein eigenes Vermögen zu bewirtschaften, hat die mgf im Jahr 2014 einen Kaufvertrag über ihr erstes eigenes Grundstück abgeschlossen. Der in den Straßen Marie-Bautz-Weg und Anneliese-Tuchel-Weg auf diesem Grundstück errichtete Neubau mit 58 geförderten Wohnungen und 41 Tiefgaragenstellplätzen wurde im Jahr 2018 fertiggestellt und bezogen.

1.2 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER MGF ALS EIGENSTÄNDIGE GENOSSENSCHAFT

1.2.1 HAUSBEWIRTSCHAFTUNG

Die mgf bewirtschaftet insgesamt 58 Wohneinheiten, 41 Tiefgaragenstellplätze und 162 Fahrradstellplätze. Die Wohnungen wurden vollständig im 1. Förderweg mit Hilfe der IFB Hamburg errichtet. Die Durchschnittsmiete hat im Geschäftsjahr durch den planmäßigen Förderabbau 6,70 €/m² (Vorjahr 6,55 €/m²) betragen. Der geförderte Wohnraum ist ausschließlich an Interessenten mit Wohnberechtigungsschein oder an Interessenten mit Mobilitätseinschränkungen bzw. mit Altersvoraussetzungen (60+) zu vermieten.

1.2.2 BAUTÄTIGKEIT

Der zwischen der FHH und der mgf bestehende Treuhandvertrag beinhaltet die Bauoption für die Innenentwicklung der Gartenstadt Farmsen auf einer Teilfläche, die durch die Straßen Am Luisenhof, Tegelweg und Vom-Berge-Weg eingegrenzt wird – im Folgenden: LUISENHOF. Die im Treuhandvertrag vereinbarte Bauoption beinhaltet folgende Eckdaten:

1. **„für die Innenentwicklung ist ein Konzept durch die mgf zu entwickeln und durch die FHH zu genehmigen.“ Das Konzept wurde durch die mgf fristwährend im Frühjahr 2019 beim LIG und dem zuständigen Bezirksamt Wandsbek eingereicht. Die Baugenehmigung für nunmehr 275 Wohnungen und einen Mietertreff liegt seit dem 20. Januar 2021 vor.**
2. **„die Grundstücke werden aus dem Treuhandvermögen der FHH herausgelöst und im Wege von Erbbaurechten an die mgf verpachtet.“ Der Erbbaurechtsvertrag wurde am 28. Mai 2021 beurkundet.**

Das Konzept sah auch den Abriss von 60 seinerzeit im Treuhandbestand verwalteten Wohnungen vor. Die Wohnungen wurden bis zum Beginn des Geschäftsjahres sozialverantwortbar leer gezogen. Nach dem anschließenden erfolgreichen Abbruch der Häuser konnte im Frühjahr des Geschäftsjahres die Bautätigkeit aufgenommen werden. Die aktuellen Planungen sehen die ersten Fertigstellungen für den Jahreswechsel 2022/2023 vor.

1.3 BEWIRTSCHAFTUNG DES TREUHANDVERMÖGENS

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

Der Wohnungsmarkt in Hamburg-Farmsen ist von einer stetigen Nachfrage geprägt. Wir haben die Mieten im Treuhandvermögen im Geschäftsjahr – im gesetzlich vorgegebenen Rahmen – geringfügig erhöht. Die Durchschnittsmiete betrug im Jahr 2021 6,94 €/m² (Vorjahr: 6,86 €/m²). Es waren keine nennenswerten vermietungsbedingten Leerstände zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 6,6 % auf 5,6 % im Geschäftsjahr deutlich verringert. Der Treuhandvertrag sieht eine Vergabequote zur Vermietung an Interessenten mit Wohnberechtigungsschein in Höhe von 35 % (Ist 2021: 39 %) vor. Davon sind mindestens 10 % an vordringlich Wohnungssuchende (Haushalte mit Dringlichkeitsschein oder Dringlichkeitsbestätigung) zu vermieten (Ist 2021: 15 %).

Des Weiteren ergibt sich aus dem Treuhandvertrag eine Mietpreisbindung. Diese besagt, dass mindestens 30 % des Wohnungsbestandes zu einer Miete zum Gebrauch überlassen werden, die sich bei Anwendung der Förderrichtlinie für den Neubau von Mietwohnungen im 1. Förderweg in Hamburg ergibt. Zum 31.12.2021 waren 45 % des treuhänderisch verwalteten Wohnungsbestandes zu einer Nettokaltmiete von kleiner gleich 6,80 €/m² vermietet. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2021 3.650.000 € für die Erhaltung und Instandhaltung der treuhänderisch verwalteten Grundstücke ausgegeben.

Die mgf hat auch im Jahr 2021 als besondere Vorkehrungen gegen die Corona-Pandemie eine weitgehende Arbeit der Verwaltungsmitarbeiter im Home-Office zusammen mit einem Wechselbetrieb für die anwesenden Mitarbeiter weitergeführt. Zudem wurde die Geschäftsstelle für Mitglieder und den Publikumsverkehr seit Beginn der Pandemie im März 2020 und bis auf Weiteres geschlossen.

1.4 DER GESCHÄFTSVERLAUF

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, haben wir in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Die Veränderungen zur Planung resultieren im Wesentlichen aus den geringeren Verwaltungskosten (147 T€). Wir hatten auf der Grundlage der Vorjahreszahlen und anhand von Hochrechnungen die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant.

Aufgrund der erst im Jahr 2018 erfolgten Fertigstellung der Neubauten im Marie-Bautz-Weg und Anneliese-Tuchel-Weg sind auch in diesem Geschäftsjahr nur geringe Instandhaltungsaufwendungen (13 T€) entstanden.

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

Kennzahlen Unternehmensentwicklung (in T€)

	Plan 2022	Ist 2021	Plan 2021	Ist 2020
Umsatzerlöse aus Mieten	383	387	375	373
Instandhaltungsaufwendungen	22	13	22	6
Zinsaufwendungen	159	160	153	151
Jahresüberschuss	326	396	174	270

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 VERMÖGENSLAGE

Die Erhöhung der Bilanzsumme um 3.522.500 € im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich auf der Vermögen- und Kapitalstruktur solide.

Die Passivseite hat sich im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss (396.000 €), die Zugänge bei den Geschäftsguthaben (868.800 €) und den Zugang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 2.373.700 € (im Wesentlichen durch die Verbindlichkeit aus der Neubautätigkeit) erhöht. Die Eigenkapitalquote hat sich zum 31.12.2021 um 0,3 Prozentpunkte auf 34,5 % gesenkt.

Per 31.12.2021 betragen die langfristigen Mittel insgesamt 85,9 % der Bilanzsumme, der Anteil der langfristigen Vermögenswerte an der Bilanzsumme beträgt 88,6 %, die geringe Abweichung von der sogenannten Fristenkongruenz ist durch die Bautätigkeit begründet.

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

Aktiva

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen
Langfristig					
Anlagevermögen	18.521.000 €	88,6 %	15.613.000 €	89,9 %	2.908.000 €
Kurz- und mittelfristig					
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	2.379.100 €	11,4 %	1.764.600 €	10,1 %	614.500 €
Gesamtvermögen	20.900.100 €	100,0 %	17.377.600 €	100,0 %	3.522.500 €

Passiva

	31.12.2021		31.12.2020		Veränderungen
Langfristig					
Eigenkapital	6.492.800 €	31,1 %	5.288.100 €	30,4 %	1.204.700 €
Sonderposten	717.000 €	3,4 %	760.500 €	4,4 %	- 43.500 €
Eigenkapital gesamt	7.209.800 €	34,5 %	6.048.600 €	34,8 %	1.161.200 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.731.100 €	51,4 %	10.881.000 €	62,6 %	- 149.900 €
Kurz- und mittelfristig					
Rückstellungen	221.700 €	1,1 %	151.900 €	0,9 %	69.800 €
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	2.737.500 €	13,0 %	296.100 €	1,7 %	2.441.400 €
Gesamtkapital	20.900.100 €	100,0 %	17.377.600 €	100,0 %	3.522.500 €

2.2 FINANZLAGE

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

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

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem im Anhang dargestellten Verbindlichkeitsspiegel. Die leichte Erhöhung der durchschnittlichen Zinsbelastung von 1,38 % im Vorjahr auf 1,41 % im abgelaufenen Geschäftsjahr resultiert aus der Zinssatzsteigerung im Zuge des planmäßigen Subventionsabbaus.

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Summe zu einem Finanzmittelzufluss von 556.800 € geführt hat.

Die Investitionen beinhalten im Wesentlichen die Zunahme des Sachanlagevermögens.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zeigt einen Mittelzufluss in Höhe von 484.500 €. Dieser resultiert aus der planmäßigen Tilgung für das Neubauvorhaben (171.900 €) sowie den Zinszahlungen (152.200 €) und aus dem Zugang bei den Geschäftsguthaben (868.800 €) sowie der erstmals ausgezahlten Dividende (60.200 €).

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

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

Kapitalflussrechnung

	2021	2020
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	821.500 €	371.000 €
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-749.200 €	- 2.473.600 €
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	484.500 €	80.500 €
Zahlungswirksame Veränderung	556.800 €	-2.022.100 €
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	1.544.500 €	3.566.600 €
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	2.101.300 €	1.544.500 €

2.3 ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage gibt die Ergebnisse der einzelnen Geschäftsfelder der Genossenschaft wieder. In dieser sogenannten Spartenrechnung wird der Beitrag dieser Geschäftsfelder an dem Jahresergebnis offengelegt.

Die Ertragslage für das Jahr 2021 stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist um 41.100 € gestiegen. Grund hierfür ist der Anstieg der Mieterträge und der Erträge aus den Umlagen. Der erste eigene Neubau trägt damit auch weiterhin erheblich zum Gesamtergebnis der Genossenschaft bei.

Das Ergebnis der Bewirtschaftung des Treuhandbestandes ist im Geschäftsjahr um 91.100 € gestiegen. Die Gründe hierfür liegen insbesondere in dem Anstieg der Umsatzerlöse und in der verminderten Zu-

rechnung von Verwaltungskosten, die im Geschäftsjahr der Neubautätigkeit zuzuordnen waren.

Das negative Ergebnis für das Genossenschaftswesen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 15.500 € erhöht. Der Grund liegt insbesondere in dem zusätzlichen technischen Aufwand für die Vorbereitung und erstmaligen Auszahlung einer Dividende an die Mitglieder.

Die bei der Bautätigkeit entstandenen Kosten wurden im Berichtsjahr durch die Aktivierung dieser Eigenleistungen in der Ertragslage neutral dargestellt.

Die in der Sparte „Steuern aus Einkommen und Ertrag“ ausgewiesene Steuerbelastung hat sich aufgrund des im Vergleich zum Vorjahr höheren Ergebnisses vor Steuern um 70.600 € erhöht.

Ertragslage für das Jahr 2021

	2021	2020	Veränderungen
Hausbewirtschaftung	305.500 €	264.400 €	41.100 €
Bewirtschaftung Treuhandvermögen	426.900 €	335.800 €	91.100 €
Genossenschaftswesen	-116.400 €	-100.900 €	-15.500 €
Bautätigkeit	0 €	-110.300 €	110.300 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-198.900 €	-128.300 €	-70.600 €
neutrales Ergebnis	-21.100 €	9.200 €	-30.300 €
Jahresüberschuss	396.000 €	269.900 €	126.100 €

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie wird auch im Jahr 2022 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen sein. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei unserem Neubauvorhaben ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend eingeschätzt werden.

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 02.12.2021) folgende Entwicklung: Für das Geschäftsjahr rechnen wir mit Umsatzerlösen aus Mieten von 383 T€, mit Instandhaltungsaufwendungen von 22 T€ und Zinsaufwendungen in Höhe von 159 T€ und einem Jahresüberschuss von 326 T€.

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und die darauffolgenden wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen.

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

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

Hamburg, den 9. Mai 2022

mgf
Gartenstadt Farmsen eG
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft


Matthias Diekhöner


Eckhard Sayk

Jahresabschluss zum 31.12.2021

Bilanz S. 70

Gewinn-und-Verlust-Rechnung S. 72

Anhang S. 73

Bilanz zum 31.12.2021

Aktivseite

	Geschäftsjahr	Vorjahr
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	23.792,00	20.484,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.721.014,95	12.847.103,95
2. Bauten auf fremden Grundstücken	17.101,00	16.726,00
3. Technische Anlagen und Maschinen	23.991,00	27.826,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	210.239,15	233.064,03
5. Anlagen im Bau	5.464.310,24	0,00
6. Bauvorbereitungskosten	0,00	2.403.697,58
Anlagevermögen insgesamt	18.460.448,34	15.548.901,56
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	108.127,32	100.932,86
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	2.113,21	0,00
2. Sonstige Vermögensgegenstände	91.636,79	99.165,74
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.101.262,85	1.544.538,67
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	60.521,39	64.154,49
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	75.992,00	19.935,49
Bilanzsumme	20.900.101,90	17.377.628,81

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	77.428,00		98.436,00
2. der verbleibenden Mitglieder	4.266.283,00		3.381.040,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	13.636,00	4.357.347,00	9.100,00
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: € 415.953,00</i>			<i>(3.640,00)</i>
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen <i>davon aus Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2021 eingestellt: € 50.000,00</i>	300.000,00		250.000,00 <i>(50.000,00)</i>
2. Andere Ergebnisrücklagen <i>davon aus Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2021 eingestellt: € 450.000,00</i>	1.700.000,00	2.000.000,00	1.250.000,00 <i>(250.000,00)</i>
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	239.397,79		329.725,93
2. Jahresüberschuss	396.049,18		269.843,14
3. Einstellung in die Ergebnisrücklagen	500.000,00	135.446,97	300.000,00
Eigenkapital insgesamt		6.492.793,97	5.288.145,07
B. Sonderposten		716.979,45	760.432,75
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	73.451,24		20.539,60
2. Sonstige Rückstellungen	148.268,01	221.719,25	131.364,80
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.731.111,16		10.881.024,68
2. Erhaltene Anzahlungen	131.028,50		157.276,50
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	492,21		316,25
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.406.693,83		32.955,24
5. Sonstige Verbindlichkeiten	113.311,51	13.382.637,21	42.026,73
<i>davon aus Steuern: € 78.268,50</i> <i>davon im Rahmen der soz. Sicherheit € 3.813,86</i>			<i>(27.464,69)</i> <i>(6.187,27)</i>
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. vorausgezahlte Mieten	1.628,03		2.542,09
2. Passive latente Steuern	84.343,99	85.972,02	61.005,10
Bilanzsumme		20.900.101,90	17.377.628,81

Gewinn-und-Verlust-Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2021

	Geschäftsjahr		Vorjahr
	€	€	€
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	692.087,25		660.510,36
b) aus Betreuungstätigkeit	3.137.142,08		3.080.770,63
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	7.194,46		3.390,48
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	438.840,12		0,00
4. Sonstige betriebliche Erträge	51.013,18		58.968,46
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	115.071,33		121.716,98
Rohergebnis	4.211.205,76		3.681.922,95
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.899.174,83		1.886.854,06
b) Soziale Abgaben	392.858,47	2.292.033,30	383.562,18
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	198.019,24		193.361,07
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	966.195,82		668.021,46
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	181,49		1.223,60
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	159.723,77		151.405,71
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag davon latente Steuern € 23.338,89	198.858,46		128.303,34
12. Ergebnis nach Steuern	396.556,66		271.638,73
13. Sonstige Steuern	507,48		1.795,59
14. Jahresüberschuss	396.049,18		269.843,14
15. Gewinnvortrag	239.397,79		329.725,93
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	500.000,00		300.000,00
17. Bilanzgewinn	135.446,97		299.569,07

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2021

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2021 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften, die Satzungsbestimmungen, die Vereinbarungen des Treuhandvertrages vom 10.10.2017 zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) und der mgf sowie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der letzten gültigen Fassung (FormblattVO) beachtet.

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen angesetzt. Für Wohngebäude auf eigenem Grund und Boden wird eine Nutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt. Die Außenanlagen werden über fünfzehn Jahre abgeschrieben. Für die Bauten auf fremden Grundstücken (Ausweichparkplatz am Luisenhof) wird eine Nutzungsdauer von 5 Jahren unterstellt.

Die linearen Abschreibungen wurden entsprechend der Nutzungsdauer der Anlagegüter getätigt.

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

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

Das Umlaufvermögen ist unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips bewertet worden.

Die Unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

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

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

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

Die Bilanzierung der Verbindlichkeiten erfolgte mit ihrem Erfüllungsbetrag.

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

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist auf den Seiten 76/77 dargestellt.

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

Der Posten Sonstige Vermögensgegenstände enthält keine Beträge, die erst nach dem 31.12.2021 rechtlich entstehen. Forderungen mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagien in Höhe von 60.521,39 € enthalten.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen enthält Investitionszuschüsse in Höhe von 353.979,45 € sowie einen Tilgungszuschuss in Höhe von 363.000,00 € für ein Neubauvorhaben mit 58 Wohneinheiten.

Die Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen aus Gewerbesteuer und Körperschaftsteuer in Höhe von 73.451,24 € und Sonstige Rückstellungen in Höhe von 148.268,01 €.

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

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

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen enthalten durch den Generalübernehmer erbrachte Bauleistungen in Höhe von 2.360.944,93 €.

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

Der Passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält vorausgezahlte Mieten in Höhe von 1.628,03 € und Passive latente Steuern in Höhe von 84.343,99 €.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen sind 43.453,30 € aus der Auflösung des Sonderpostens enthalten.

Die Steuern aus Einkommen und Ertrag ergeben sich aus den Steuern für das aktuelle Geschäftsjahr in Höhe von 174.729,04 € und für Vorjahre in Höhe von 790,53 € sowie den ebenfalls das aktuelle Geschäftsjahr betreffenden latenten Steuern in Höhe von 23.338,89 €.

ANLAGENSPIEGEL 2021

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge	Umbuchung	Zuschreibungen
	01.01.2021	2021	2021	2021	2021
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	48.154,77	12.485,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.169.448,77	0,00	0,00	0,00	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	17.920,90	5.038,97	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	56.552,41	0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	591.964,54	32.439,67	2.283,32	0,00	0,00
Anlagen im Bau	0,00	3.060.612,66	0,00	2.403.697,58	0,00
Bauvorbereitungskosten	2.403.697,58	0,00	0,00	-2.403.697,58	0,00
Sachanlagen	16.239.584,20	3.098.091,30	2.283,32	0,00	0,00
Summe Anlage- vermögen GESAMT:	16.287.738,97	3.110.576,30	2.283,32	0,00	0,00

Anschaffungs-/ Herstellungskosten	Abschreibungen kumuliert	Abschrei- bungen Geschäftsjahr	Abschrei- bungen auf Abgang	Abschreibungen kumuliert	Restbuchwert	Buchwert
31.12.2021	01.01.2021	2021	2021	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
€	€	€	€	€	€	€
60.639,77	27.670,77	9.177,00	0,00	36.847,77	23.792,00	20.484,00
13.169.448,77	322.344,82	126.089,00	0,00	448.433,82	12.721.014,95	12.847.103,95
22.959,87	1.194,90	4.663,97	0,00	5.858,87	17.101,00	16.726,00
56.552,41	28.726,41	3.835,00	0,00	32.561,41	23.991,00	27.826,00
622.120,89	358.900,51	54.254,79	1.273,56	411.881,74	210.239,15	233.064,03
5.464.310,24	0,00	0,00	0,00	0,00	5.464.310,24	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.403.697,58
19.335.392,18	711.166,64	188.842,76	1.273,56	898.735,84	18.436.656,34	15.528.417,56
19.396.031,95	738.837,41	198.019,76	1.273,56	935.583,61	18.460.448,34	15.548.901,56

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2021 (VORJAHRESZAHLEN IN KLAMMERN)

	Restlaufzeit			
	Gesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	10.731.111,16 (10.881.024,68)	223.096,08 (149.914,80)	1.555.516,18 (1.454.501,58)	8.952.497,79 (9.276.608,30)
Erhaltene Anzahlungen	131.028,50 (157.276,50)	131.028,50 (157.276,50)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	492,21 (316,25)	492,21 (316,25)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.406.693,83 (32.955,24)	2.406.693,83 (32.955,24)		
Sonstige Verbindlichkeiten	113.311,51 (42.026,73)	113.311,51 (42.026,73)		
Gesamtbetrag	13.382.637,21	2.874.622,13	1.555.516,18	8.952.497,79
Gesamtbetrag Vorjahr	(11.113.599,40)	(382.489,52)	(1.454.501,58)	(9.276.608,30)

* Die Besicherung der Darlehen erfolgt über Grundpfandrechte.

D. SONSTIGE ANGABEN

Im Rahmen der für die FHH erfolgenden treuhänderischen Bewirtschaftung besteht ein Haftungsverhältnis gemäß § 251 HGB für die Treuhandkonten. Diese weisen zum 31.12.2021 einen Betrag in Höhe von 6.823.454,93 € aus.

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus erteilten Aufträgen für Neubauvorhaben in Höhe von 42,1 Mio. €.

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

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ohne Vorstand) im Jahr 2021 ergibt sich wie folgt (Vorjahreszahlen in Klammern):

Entwicklung der Mitarbeiter (Vorjahreszahlen in Klammern)

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	9 (8)	7 (8)
Technische Mitarbeiter	2 (3)	2 (1)
Handwerker	6 (6)	0 (0)
Hausmeister	3 (3)	0 (0)
Gesamt	20 (20)	9 (9)

Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende beschäftigt.

NACHTRAGSBERICHT

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der mgf Gartenstadt Farmsen eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen

Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“.

ENTWICKLUNG DER MITGLIEDER UND DER GESCHÄFTSANTEILE

		Mitglieder	Anteile
Stand	01.01.2021	3.695	65.020
Zugang	2021	+ 149	+ 14.967
Abgang	2021	-120	- 2.202
Stand	31.12.2021	3.724	77.785

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

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 885.243,00 € erhöht.

Die sich zum 31.12.2021 noch ergebenden Forderungen aus den rückständig fälligen Einzahlungen belaufen sich auf 415.953,00 €.

Die Haftungssumme hat sich im Geschäftsjahr um 187.800,00 € erhöht und beläuft sich per 31.12.2021 auf 1.340.640,00 €.

NAME UND ANSCHRIFT DES ZUSTÄNDIGEN GESETZLICHEN PRÜFUNGSVERBANDES

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

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Matthias Diekhöner Vorsitzender
Eckhard Sayk

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

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

ERGEBNISVERWENDUNG

Das Geschäftsjahr 2021 schließt mit einem Jahresüberschuss ab. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen folgende Ergebnisverwendung vor:

Gewinnvortrag:	239.484,11 €
Korrektur aus Erstausschüttung Dividende 2020:	- 86,32 €
Jahresüberschuss:	396.049,18 €
Einstellung in die Ergebnisrücklagen:	500.000,00 €
Bilanzgewinn	135.446,97 €

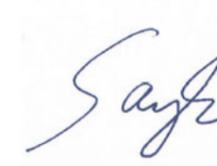
Der Vorstand und der Aufsichtsrat schlagen der Vertreterversammlung vor, den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

Ausschüttung einer Dividende von 2 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (3.382.496,00 €)	67.649,92 €
Vortrag auf neue Rechnung	67.797,05 €

Hamburg, den 9. Mai 2022

mgf
Gartenstadt Farmsen eG
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft


Matthias Diekhöner


Eckhard Sayk

Die Vertreterversammlung der 8. Wahlperiode

Amtszeit: 24. August 2020 bis zur Vertreterversammlung des Jahres 2025.

Jedes Mitglied unserer Genossenschaft kann sich aktiv in unsere Gemeinschaft einbringen. Das funktioniert am besten über die gewählte Vertreterversammlung. Gemeinsam mit unseren Vertretern werden dort wegweisende Entscheidungen für die Gartenstadt Farmsen eG getroffen.

WAHLBEZIRK 2

Dagmar E. Albrecht
Matthias Böhme
Marlies Busecke
Olaf Busecke
Margret Colschen
Anke Deutz
Patrick Friehold
Irmgard Geick
Hans Bernd Heinrich

Nicola Hinrichsen
Marc Jeske
Brigitte Jührend
Bastian Kelm
Peter Quittnat
René Rott
Holger Schmidt
Karl Siluk
Britta Vietz

WAHLBEZIRK 3

Erwin Ballehr
Christian Bandow
Axel Becker
Karl-Heinz Behr
Peter Buettner
Sigrid Davids
Andreas Hanke
Heiko Harders

Ingrid Hemmerling
Kristin Mahnert
Volker Neue
Thilo Reichert
Uwe Schade
Manuela Steinke
Lena Vogel



Die Grafik zeigt den Wohnungsbestand zum Zeitpunkt der Wahlen.

WAHLBEZIRK 1

Manuela Brandt-Engelke
Dorit Bullok
Dietmar Eggers
Birgit Gedike
Jan Grapengeter
Susanne Hansen
Tobias Harms
Ralph Hiemke
Olaf Hormann
Petra Hormann
Karin Jöckel
Karola Kessel
Christa Kirch
Andrea Kruse
Melanie Lukas
Johanna Mau-Diaz
Ralf-Günther Meissner
Melanie Oldorf
Michaela Oldorf
Thomas Porstmann
Jutta Ring
Sylvia Rusch
Oliver Siemen
Iris Siemen
Reiner Sommer
Rüdiger Spieckermann
Jörg Wüpperling

Farmsen



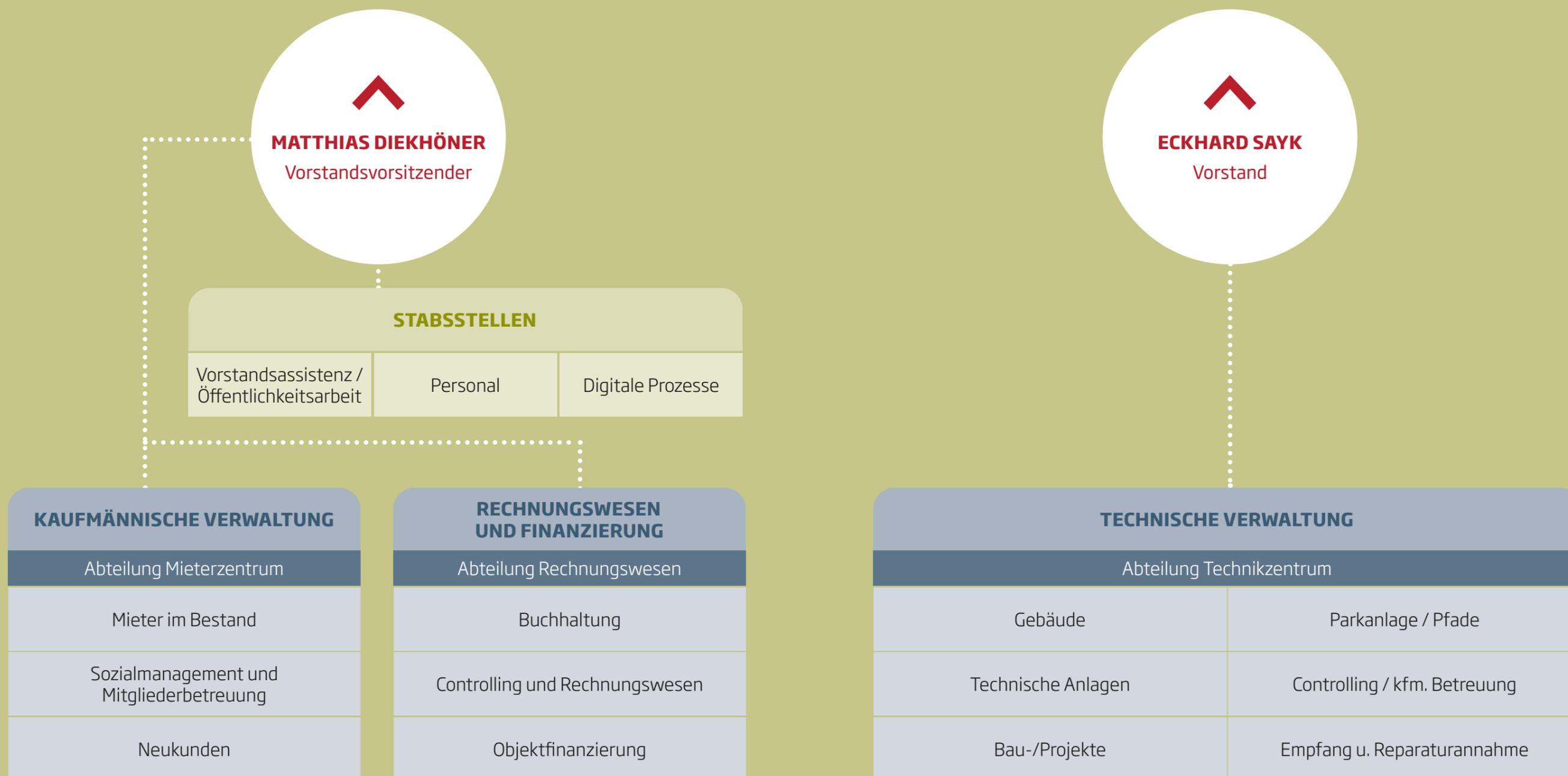
WAHLBEZIRK 4

Karl-Heinz Bullok
Markus Geick
Dirk Große
Cedric Himm
Sybille Klevenow
Saskia Koch

Enrico Krüger
Maryam Moussavi
Stefanie Pade
Judith Plany
Tim Schmidt

Organigramm der mgf Gartenstadt Farmsen eG

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.



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

Janet Gripp, Abteilungsleitung
Handlungsbevollmächtigte

Sarah Albers

Michèle Battmer

Ina Jelinski

Nina Jerga

Karin Ueschner

UNABHÄNGIGE SOZIALE BERATUNG

Ruth Schröder

Mahlhaus 1 b
22159 Hamburg
0 40/64 42 67 24

TECHNIKZENTRUM

Christian Kleine, Abteilungsleitung
Handlungsbevollmächtigter

Oliver Both

Janine Christiansen

Alexandra Edl

Alina Mecke

Robert Probst

Ulrich Rave

Ann-Christin Sackhoff

Ulrike Winter

HAUSVERWALTER

Christoph Dudella

Torsten Hansche

Frank Maafß

RECHNUNGSWESEN

Ragna Thiel, Abteilungsleitung
Handlungsbevollmächtigte

Britta Luttermann-Federwitz

Claudia Ruske-Sziedat

Annett Seelig

VORSTAND

Matthias Diekhöner, Vorsitzender

Eckhard Sayk

VORSTANDSREFERENTIN- ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

Katharina Stier

0 40/64 55 72-22
KStier@mgf-farmsen.de

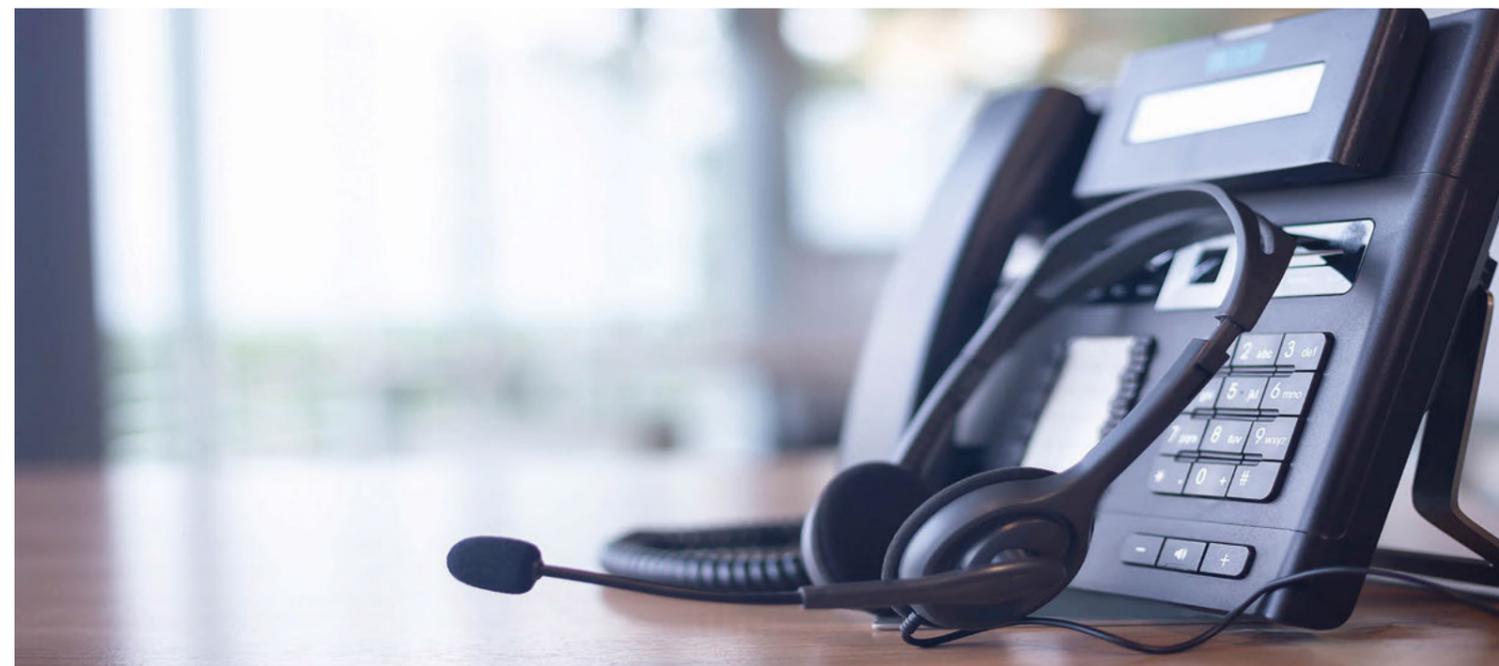
PERSONALREFERENTIN

Cathrin Becker

IT-BEAUFTRAGTER

Thomas Himm

Handlungsbevollmächtigter



MITGLIEDERZENTRUM

0 40/64 55 72-77
MZ@mgf-farmsen.de

TECHNIKZENTRUM / HAUSVERWALTER

0 40/64 55 72-44
TZ@mgf-farmsen.de

RECHNUNGSWESEN

0 40/64 55 72-66
ReWe@mgf-farmsen.de

Impressum

HERAUSGEBER

mgf Gartenstadt Farmsen eG Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft

Gründung	15.12.1988
Eintragung	22.01.1992
Register	Genossenschaftsregister- Nummer 973,
Amtsgericht	Hamburg
Geschäftssitz	Hamburg
Geschäftsstelle	Bramfelder Weg 35, 22159 Hamburg Telefon 0 40/64 55 72-0 Fax 0 40/64 55 72-99 www.mgf-farmsen.de info@mgf-farmsen.de
Prüfungsverband	Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. (VNW) Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg
Verantwortlich	Matthias Diekhöner, Katharina Stier

Design & Produktion TORNER BRAND MEDIA
GmbH
Lilienstraße 8
20095 Hamburg
www.torner-brand-media.de

Druckerei Druckerei Siepmann GmbH

Fotografen/Bilder

Kasper Fuglsang: Titel, Seite 3-8, 23, 26-41, 53

Jan Wilken: Seite 10, 25, 32-33, 44

Steven Haberland: Seite 11, 25, 34, 89

TeamBrandenburg: Seite 37

Concepts4real GmbH & Co. KG nach Plänen
der pgh Planungsgesellschaft Holzbau GmbH:
Seite 11, 25, 35, 37

Adobe Stock - A Stockphoto: Seite 87

mgf: alle weiteren

Stand: November 2022





mgf
Gartenstadt Farmsen eG
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft

Bramfelder Weg 35, 22159 Hamburg
Postfach 72 01 37, 22151 Hamburg
Telefon: 0 40/64 55 72-0, Fax: 0 40/64 55 72-99

info@mgf-farmsen.de, www.mgf-farmsen.de

