

# 25 <sup>m</sup>gf gartenstadt farmseG

JAHRE 1992-2017



Geschäftsbericht 2016





25 <sup>m<sup>^</sup>g<sup>f</sup></sup>  
gartenstadt  
farmseneG  
JAHRE 1992-2017

# Inhalt.

Vorwort.	05
Die mgf als Pächter.	06
Die mgf auf einen Blick.	07
Wir sind Genossenschaft.	08
Wir sind Wohnungsbaugenossenschaft.	16
Wir sind Gartenstadt.	24
Wir sind Gemeinschaft.	30
Bericht des Aufsichtsrates.	44
Gesetzliche Prüfung.	52
Lagebericht 2016.	54
> Die Grundlagen des Unternehmens und der Geschäftsverlauf	
> Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	
> Prognose-, Chancen- und Risikobericht	
Jahresabschluss 2016.	74
> Bilanz	
> Gewinn-und-Verlust-Rechnung	
> Anhang	
Vertreter.	88
Ansprechpartner.	90
Organigramm.	92
Impressum.	94

# Unsere Zahlen 2016.



## 3.271

Mitglieder



## 2.558

komplett sanierte Wohnungen



## 3.062 m<sup>2</sup>

Solarkollektorflächen



## 3,57 Mio. €

Investitionsaufwand



## 6,56 €

Kaltmiete pro m<sup>2</sup>/Monat

# Liebe Mitglieder, liebe Geschäftspartner,

am 27. Januar 2017 beging die mgf Gartenstadt Farmsen eG Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft ihr 25-jähriges Firmenjubiläum. Im Rahmen eines Festaktes in der Farmsener Erlöserkirche unternahmen wir gemeinsam mit unseren Geschäftspartnern, Wegbegleitern, dem Aufsichtsrat, den Vertretern und Mitarbeitern eine Zeitreise in die bewegte Geschichte unserer Genossenschaft.

Die Entwicklung der mgf in den letzten 25 Jahren zeigt, welche Chancen die genossenschaftliche Idee bietet und wie die Vorteile genossenschaftlichen Wohnens verwirklicht werden können, wenn man starke Partner an seiner Seite hat. Ein Vierteljahrhundert ist die mgf Gartenstadt Farmsen eG im Sinne ihrer Mitglieder und zum Wohle der Gartenstadt Farmsen tätig. Ein wichtiger Meilenstein in dieser Zeit war die Ende 2015 abgeschlossene Sanierung aller Gebäude des Pachtbestandes. Um das Erreichte zu erhalten, führen wir laufend planmäßige Instandsetzungsarbeiten durch. Im Geschäftsjahr 2016 erhielten die Fassaden der Reihenhäuser in der Swebenhöhe einen neuen Anstrich. Des Weiteren wurden Parkplätze am Mahlhaus und im Hornissenweg erneuert. Insbesondere unsere kleinen Gartenstadtbewohner freuten sich im Jahr 2016 über die Neugestaltung des Spielzentrums im Mahlhaus, das im Rahmen unseres Sommerfestes eingeweiht wurde.

Im Jahr 2016 widmeten wir uns mit Eifer der Aufgabe, den zukünftigen Weg unserer mgf zu gestalten. Mit unserem ersten eigenen Neubauvorhaben in der August-Krogmann-Straße gehen wir einen ersten wichtigen Schritt in Richtung Eigenständigkeit. Gleichzeitig stellen wir uns der wichtigen gesellschaftlichen Aufgabe, einen Beitrag zur Schaffung von Sozialwohnungen in Hamburg zu leisten.

Hamburg, im Mai 2017

**mgf**

**Gartenstadt Farmsen**

**Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG**

**Matthias Diekhöner**  
Vorstandsvorsitzender

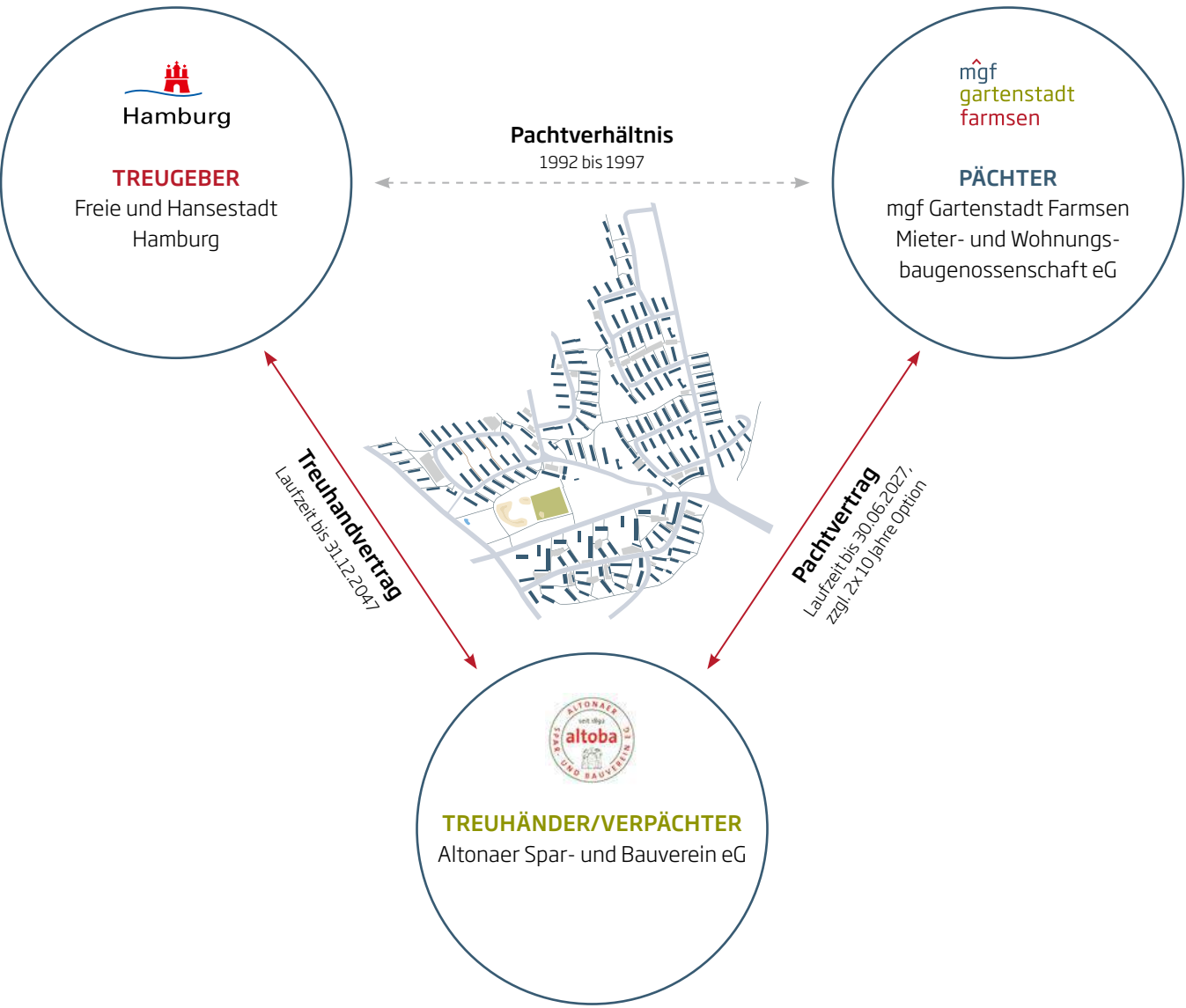
**Uwe Jentz**  
Vorstand

**Eckhard Sayk**  
Vorstand

# 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.

	2016	2015	2014
Mitglieder	3.271	3.306	3.401
Geschäftsguthaben	2.335.476 €	2.289.716 €	2.190.396 €
Rücklagen	800.000 €	790.000 €	705.000 €
Wohnungen (komplett saniert)	2.558	2.558	2.328
Nettokaltemiete pro m²/Monat	6,56 €	6,43 €	6,32 €
Nettokaltemiete absolut	10.832.000 €	10.621.000 €	10.441.000 €
Betriebskosten pro m²/Monat	1,28 €	1,21 €	1,24 €
Heizkosten pro m²/Monat	0,68 €	0,70 €	0,66 €
Mietminderungen	121,94 €	407,76 €	1.715,00 €
Fluktuation	6,3 %	6,2 %	5,0 %
Investitionsaufwand	3.570.000 €	8.474.000 €	6.760.000 €
Davon laufende Instandhaltung	2.378.000 €	2.668.000 €	2.394.000 €
Davon Modernisierung/ geplante Modernisierung	668.000 €	4.006.000 €	4.125.000 €
Davon Neubau	524.000 €	1.800.000 €	241.000 €

# Wir sind Genossenschaft.



## Wir sind Kulturerbe!

### Die Genossenschaftsidee gehört zum Immateriellen Kulturerbe der Menschheit.

Die Genossenschaftsidee gehört zum Immateriellen Kulturerbe der Menschheit. Dies hat am 30. November 2016 das Internationale Komitee für die Erhaltung des Immateriellen Kulturerbes der UNESCO in Addis Abeba entschieden. Es handelt sich um den ersten Vorschlag aus Deutschland zur Aufnahme in die „Repräsentative Liste“. Im Jahr 2015 hatte die deutsche UNESCO-Vertretung ihre erste internationale Nominierung mit dem genauen Titel „Idee und Praxis der Organisation von gemeinsamen Interessen in Genossenschaften“ eingereicht.

Weltweit gibt es 900.000 Genossenschaften in mehr als 100 Ländern mit über 800 Millionen Mitgliedern. In Deutschland sind die rund 8.000 Genossenschaften mit 23 Millionen Mitgliedern die stärkste Wirtschaftsorganisation. 780.000 Menschen arbeiten in genossenschaftlichen Unternehmen. Im Kreditwesen, im Handel, im Handwerk, in der Land- und Wohnungswirtschaft sind Genossenschaften stabile und stabilisierende Unternehmen, die mit ihrem Förderauftrag ihren Mitgliedern verpflichtet sind.

Die mgf Gartenstadt Farmsen eG ist Teil dieser großen Genossenschaftsfamilie und gratuliert zu dieser Würdigung.



**Matthias Diekhöner:**

*„Bis heute – vielleicht gerade heute – haben die Vorteile des genossenschaftlichen Wohnens nichts von ihrer Bedeutung verloren: Lebenslanges Wohnrecht, Möglichkeiten aktiver Mitbestimmung, wirtschaftliche Sicherheit, Schutz vor Eigenbedarfskündigung sowie gelebte Nachbarschaft sind Werte, die für diese wegweisende Idee sprechen.“*



# Einer für alle und alle für einen.



Was als Schlachtruf der drei Musketiere in dem berühmten Roman von Alexandre Dumas bekannt wurde, kann auch als Motto jeder Genossenschaft gelten. Denn auch bei einer Genossenschaft stehen die Mitglieder füreinander in einer frei gewählten Gemeinschaft ein.

Im § 1 Abs. 1 des Deutschen Genossenschaftsgesetzes klingt dieser Sachverhalt etwas komplizierter: Genossenschaften sind „Gesellschaften von nicht geschlossener Mitgliederzahl, deren Zweck darauf gerichtet ist, den Erwerb oder die Wirtschaft ihrer Mitglieder oder deren soziale oder kulturelle Belange durch gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb zu fördern [...]“.

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.

Unsere Gartenstadt Farmsen eG besteht aus drei Organen, der Vertreterversammlung, dem Aufsichtsrat und dem Vorstand.

Die Mitglieder der Gartenstadt Farmsen eG haben die Möglichkeit, alle vier Jahre die Vertreter für die Vertreterver-

sammlung neu zu wählen. Die gewählten Vertreter sind als Vertreterversammlung das oberste Organ der Genossenschaft. Sie sind somit Mittler zwischen den Mitgliedern und den anderen beiden Organen der Genossenschaft, dem Aufsichtsrat und dem Vorstand. Sie tragen die Wünsche und Anliegen der Mitglieder weiter und wirken an grundsätzlichen Entscheidungen mit. Die Vertreterversammlung wählt auch den Aufsichtsrat der mîgf. Der Aufsichtsrat der Gartenstadt Farmsen eG bestellt den Vorstand und berät und kontrolliert ihn. Der Vorstand ist allein verantwortlich für die Führung der Geschäfte der Genossenschaft. Sowohl die Mitglieder des Aufsichtsrates als auch die des Vorstandes müssen Mitglieder der Genossenschaft sein.

Mitte April 2016 war es wieder so weit – unsere Mitglieder hatten die Möglichkeit, an den Vertreterwahlen teilzunehmen. Gesucht wurden 67 Mitglieder für das Vertreteramt. Neben vielen langjährigen Vertretern freuten wir uns über die Wahl zahlreicher neuer Mitglieder. Wir bedanken uns für dieses Engagement und wünschen unseren Vertretern viel Erfolg und Freude bei der Aufgabe, die Zukunft der mîgf mitzugestalten.



wählen



wählen



bestellt, berät,  
kontrolliert



führt

mîgf  
gartenstadt  
farmsen eG



# Die Vertreter.

Das Jahr 2016 stand ganz im Zeichen der Vertreterwahl, denn von April bis Mai 2016 haben die Mitglieder unserer Genossenschaft 67 neue Vertreter gewählt. Stellvertretend haben wir drei von ihnen ein paar Fragen gestellt.

## RÜDIGER SPIECKERMANN MIETER IM SWEBENGRUND

*Aus welchem Grund haben Sie sich entschieden, das Vertreteramt auszuführen?*

*„Ich habe mich stets dafür interessiert, mich für das Gemeinwohl einzusetzen. Dies gilt auch und gerade im Hinblick auf die mgf. Ich möchte auch hier über die Vertreterversammlung und im Rahmen der Vertretertreffen Verbesserungen für die Mitglieder anregen. Auch das Einbringen von Vorschlägen gehört hierzu. Ich sehe mich in dieser Funktion auch als Bindeglied zwischen den Mitgliedern (Nachbarn) sowie Vorstand und Aufsichtsrat. Im Mittelpunkt stehen das Wohl der Mitglieder, die Pflege und der Erhalt des Wohnungsbestands und keine vorrangig wirtschaftlichen, gewinnorientierten Interessen wie bei privaten Vermietern.“*

*Was verbinden Sie mit der Gartenstadt Farmsen?*

*„Die Gartenstadt Farmsen bedeutet für mich gepflegtes Wohnen in grüner und trotzdem zentraler Lage. Der faire Umgang mit den Mitgliedern und die Hilfe bei individuellen Problemen von Mietern z. B. bei altersgerechten Umbauten sind ein großes Plus dieser Genossenschaft.“*



## SIGRID DAVIDS, MIETERIN IM VOM-BERGE-WEG

*Aus welchem Grund haben Sie sich entschieden, das Vertreteramt auszuführen?*

*„Da mir das Miteinander in unserer Nachbarschaft wichtig ist, lag es für mich nahe, dieses Vertreteramt zu übernehmen. Ich war immer darauf bedacht, die neuen Mitglieder in unsere Gemeinschaft mit einzubeziehen. Ich finde es gut, wenn auch neue Mieter über die Vorzüge einer Genossenschaft informiert werden. Nur so kann das Für- und Miteinander der Mitglieder weiterhin gelebt werden. Bereits mein verstorbener Vater war jahrelang Vertreter. Deshalb weiß ich, wie wichtig es ist, sich nicht nur für die eigenen Belange einzusetzen. Mit meiner Tätigkeit als Vertreterin möchte ich den genossenschaftlichen Gedanken weiterhin unterstützen.“*

## NICOLA HINRICHSSEN, MIETERIN IN DER SWEBENHÖHE

*Aus welchem Grund haben Sie sich entschieden, das Vertreteramt auszuführen?*

*„Ich wollte mich gerne engagieren und Ansprechpartner und Bindeglied zwischen meinen Nachbarn und der mgf sein. Außerdem fand ich den Gedanken, den Weg der mgf am Rande mitgestalten zu können, sehr interessant.“*

*Welche Vorteile und Chancen sehen Sie im Genossenschaftsprinzip?*

*„Für mich ist das direkte Mitgestalten und Einbringen eigener Ideen und Vorschläge sehr wichtig. Das Prinzip, ein Teil der Gemeinschaft zu sein, gefällt mir sehr gut. Die Gartenstadt Farmsen bedeutet für mich ganz persönlich Heimat und behütete Kindheit. Ich lebe seit über 40 Jahren hier. Und auch wenn ich gerne verreise, freue ich mich immer sehr, wieder nach Hause zu kommen. Und ich liebe es, dass meine Kinder genauso im Grünen aufwachsen können wie ich.“*





# Das Fundament unseres Handelns.

Unsere Satzung bildet das Fundament all 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.

Seit der Eintragung unserer Genossenschaft im Jahr 1992 ist die Förderung unserer Mitglieder durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung unser unveränderter Auftrag. Wir sind diesen Weg in den letzten 25 Jahren erfolgreich gegangen. Die Entwicklung der mgf Gartenstadt Farmsen eG zeigt, welche Chancen die genossenschaftliche Idee bietet und wie die Vorteile genossenschaftlichen Wohnens verwirklicht werden können. Die Bestände der Gartenstadt Farmsen sind vollständig saniert und energetisch

auf den neusten Stand gebracht worden. Hierfür wurden insgesamt rund 138 Mio. € investiert. Die Mieten sind sozialverträglich gestaltet und liegen derzeit bei 6,56 €/m². Die mgf Gartenstadt Farmsen eG hat das Bild der Siedlung maßgeblich geprägt und dazu beigetragen, dass sich die Gartenstadt-Siedlung vom sozialen Brennpunkt zum stabilisierenden Faktor im Quartier entwickelt hat. Unsere Genossenschaft bietet rund 5.000 Menschen ein attraktives Zuhause.





# Bericht des Vorstandes.

Der Vorstand der mgf Gartenstadt Farmsen eG im Gespräch über den Wert der mgf als Genossenschaft, die Neubauvorhaben und die Perspektiven der mgf.

*Im Jahr 2016 wurde die Genossenschaftsidee in die UNESCO-Liste des Immateriellen Kulturerbes der Menschheit aufgenommen und hat damit eine weltweite Würdigung erfahren. Was bedeutet für Sie diese Auszeichnung?*

**Matthias Diekhöner:** In unserer globalisierten und – immer noch – auf Gewinnmaximierung ausgerichteten Welt, in der man sich scheinbar nur durch immer mehr Größe behaupten kann, ist es wichtiger denn je, dass auf Nachhaltigkeit ausgerichtete Unternehmen als Gegengewicht am Markt bestehen. Die Genossenschaften liefern hierfür einen Gegenentwurf. Genossenschaftliches Handeln zeichnet sich durch Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung aus und wird getragen von den Säulen Solidarität, Gerechtigkeit und Freiwilligkeit. Mit weltweit 800 Millionen Genossenschaftsmitgliedern in über 100 Ländern befinden wir uns in einer starken Gemeinschaft.

*Wenn Sie die Gewinnmaximierung verneinen, heißt das, Genossenschaften sind Non-Profit-Unternehmen?*

**Matthias Diekhöner:** Nein, natürlich nicht. Die in der öffentlichen Diskussion oftmals gestellte Frage, ob eine Genossenschaft überhaupt Gewinne machen darf, geht zum Teil am Problem vorbei. Genossenschaften müssen ihren Geschäftsbetrieb auf Gewinnerzielung ausrichten, da dies zur dauerhaften (nachhaltigen) Sicherung des eigenen Unternehmens im Wettbewerb zwingend erforderlich ist. Wer sozial verantwortlich handeln will, muss sich die Mittel hierzu (vorher) verdienen. Es gilt dabei, die Balance zwischen sozialer Verantwortung und wirtschaftlicher Notwendigkeit stets neu zu justieren und zu halten.



**Matthias Diekhöner**  
Vorstandsvorsitzender

*Rechnungswesen und Finanzierung,  
Personalwesen, Organisation*

*Was bedeutet dies für die Gartenstadt Farmsen eG?*

**Matthias Diekhöner:** Am 27. Januar 2017 feierte unsere mgf Gartenstadt Farmsen eG ihr 25-jähriges Firmenjubiläum. In diesem Vierteljahrhundert begegneten uns große Aufgaben und einige Hürden. Die besonderen vertraglichen Rahmenbedingungen der mgf ermöglichten es in der Vergangenheit nur in sehr eingeschränkter Weise, das Eigenkapital unserer Genossenschaft zu erhöhen und damit Vorsorge für den Wettbewerb zu treffen.



**Wir sind Wohnungsbaugenossenschaft.**

Ich sehe es als meinen Auftrag, gemeinsam mit meinen Vorstandskollegen und unseren Mitarbeitern sowie dem Aufsichtsrat und den von den Mitgliedern gewählten Vertretern die Weichen für die bevorstehenden Aufgaben unserer Genossenschaft zu stellen. Dies geschieht stets vor dem Hintergrund, unseren Mitgliedern und den Menschen, die noch nicht durch die mgf versorgt sind (80 % der Neuvermietungen erfolgen an neue Mitglieder), ein lebenslanges Wohnrecht, aktive Mitbestimmungsmöglichkeiten, wirtschaftliche und soziale Sicherheit sowie gelebte Nachbarschaft zu ermöglichen. Ich persönlich bin froh, als Vorstand einer Genossenschaft in und mit dieser Gemeinschaft arbeiten zu können und den zukünftigen Weg unserer Gartenstadt Farmsen eG gestalten zu dürfen.

#### *Wie sieht dieser Weg aus?*

**Eckhard Sayk:** Die Nachfrage nach unseren Wohnungen ist wie überall auf dem Hamburger Wohnungsmarkt sehr groß. Insbesondere die Kombination aus bezahlbaren Mieten, energetisch sanierten Wohnungen und zentraler Verkehrsanbindung spricht viele Menschen an. Man wohnt gern bei der mgf. Dies spiegelt sich auch in der geringen Fluktuationsquote wider, die im Jahr 2016 bei 6,3 % lag. Bei diesen Mieterwechseln handelte es sich bei lediglich 20 % um interne Umzüge. Aber bereits durch diese Umzüge innerhalb unserer Genossenschaft entsteht ein großer Nachfragedruck. Insbesondere der demografische Wandel spiegelt sich auch in unserer Mitgliederstruktur wider. Wir benötigen daher mehr barrierearme bzw. barrierefreie Wohnungen. Im vorhandenen Bestand wurde dies teilweise durch Einzelmodernisierungen realisiert. Diese Möglichkeiten sind jedoch technisch begrenzt oder nur mit sehr hohem Aufwand umzusetzen. Wir müssen



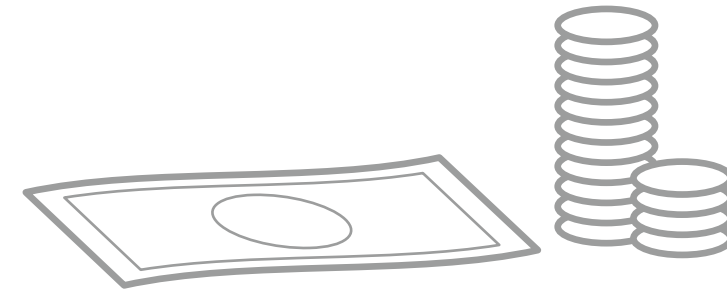
**Eckhard Sayk**  
Vorstand

*Technische Verwaltung und  
Entwicklung Gebäudebestand*

daher unseren Bestand weiterentwickeln. Dies geht nur durch neue Wohnungen, die im Rahmen von Neubauvorhaben sowohl im Pachtbestand als auch auf eigenem Grund und Boden erstellt werden.

*Bis zum Jahr 2020 brauchen wir in Deutschland jährlich rund 400.000 Wohnungen, davon rund 80.000 Sozialwohnungen. Das heißt, die mgf wird sich an dieser Mammutaufgabe beteiligen?*

**Eckhard Sayk:** Ja, die mgf wird ihren Beitrag zur Lösung dieser großen Aufgabe leisten. Im Jahr 2016 haben wir die Planungen für unser erstes eigenes Neubauvorhaben in der August-



Krogmann-Straße konkretisiert. Hier entstehen bis zum Sommer 2018 insgesamt 58 öffentlich geförderte Wohnungen. Wir sind uns dessen bewusst, dass die mgf im Rahmen ihrer Möglichkeiten in absehbarer Zukunft nur einen kleinen Beitrag zum Wohnungsbau in Hamburg leisten kann.

Daher freut es uns sehr, dass die Planungen für die im Pachtvertrag vereinbarte Nachverdichtung von bis zu 250 Wohnungen langsam konkrete Züge annehmen. Bereits im Jahr 2013 wurden im Rahmen einer Potentialuntersuchung des Bezirkes Wandsbek insbesondere die nicht unter Denkmalschutz stehenden Flächen im südlichen Teil der Gartenstadt Farmsen bewertet und erste möglich Planungen skizziert.

Der Aufsichtsrat und der Vorstand sind sich der Besonderheit unserer Gartenstadt Farmsen – aber auch der pachtvertraglichen Verpflichtungen – bewusst. Wir wissen, dass Bauen im vorhandenen Wohnungsbestand sehr viel Abstimmungsarbeit mit unseren Mitgliedern bedeutet. Deshalb haben wir bereits sehr frühzeitig, im Jahr 2014, damit begonnen, unsere gewählten Vertreter über den laufenden Planungsstand zu informieren. Durch das neue „Bündnis für das Wohnen“, bei dem das Ziel besteht, jährlich eine Zahl von 10.000 erteilten Baugenehmigungen zu erreichen, kann in den Bezirken durchaus eine Dynamik entstehen, die vorhandene Planungsverfahren beschleunigt. Am 13. Juni 2017 wurde diese Planung auf der SPD-Veranstaltung „Wohnen muss bezahlbar sein“ in dem BraKuLa (Bramfelder Kulturladen e.V.) einem breiten Publikum vorgestellt. Mit Zuversicht warten wir auf weitere Entscheidungen aus Politik und Verwaltung, damit wir mit konkreten Projektplanungen starten können.

*Um als Genossenschaft langfristig Grundstücke erwerben und neu bauen zu können, braucht die mgf mehr Eigenkapital. Mit einem Zuwachs von 48 % seit dem Jahr 2012 hat die mgf Gartenstadt Farmsen eG die richtigen Weichen gestellt. Herr Diekhöner, was sagen Sie zu dieser Entwicklung?*

**Matthias Diekhöner:** Die Bildung von Eigenkapital ist für jedes im Wettbewerb stehende Unternehmen existentiell. Für die mgf Gartenstadt Farmsen eG manifestiert sich diese Notwendigkeit in ihrem Namenszusatz „Wohnungsbaugenossenschaft“.

Die mgf ist Wohnungsbauunternehmen. Solche sind stets anlagenintensiv und benötigen für die Finanzierung ihrer Gebäude erhebliche Fremdmittel. Eine solide Eigenkapitalbasis fördert dabei nicht nur die Bonität gegenüber den Gläubigern, sondern hilft auch im Finanzierungsmix aus Fremd- und Eigengeld die Zinsbelastung zu minimieren.

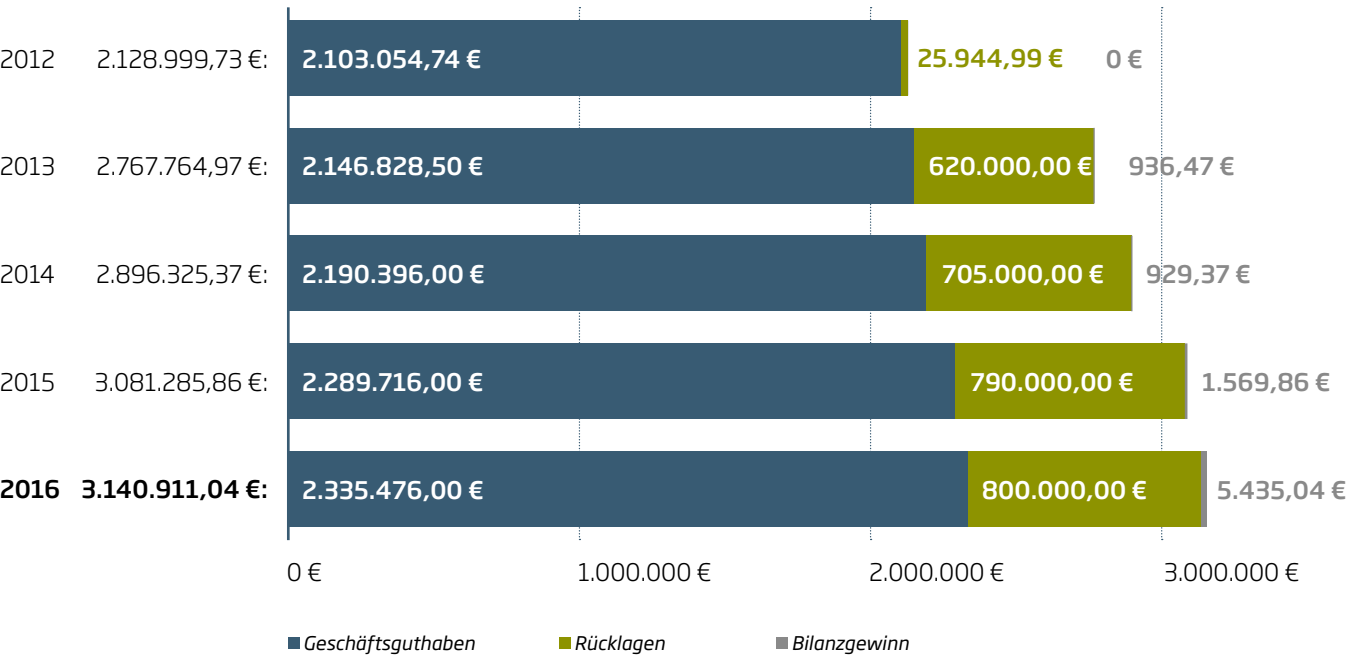
Die mgf ist Genossenschaft. Genossenschaften sind der Förderung ihrer Mitglieder verpflichtet. Der Fördergedanke ist als Wesen einer Genossenschaft im § 1 des Genossenschaftsgesetzes formuliert. Zur Sicherstellung der Mitgliederförderung muss sich die Genossenschaft für den Wettbewerb stärken. Dies geht nur mithilfe von Eigenkapital, denn Eigenkapital schützt vor Fremdbestimmung.

Die Nachfrage nach Wohnraum ist bei uns in Farmsen ungebrochen hoch. So haben wir uns in den letzten Jahren gemeinsam mit dem Aufsichtsrat und den Vertretern auf den Weg gemacht, die Möglichkeiten für die Erstellung weiterer



Eigenkapital

Das Eigenkapital bildet die Basis unserer Genossenschaft und setzt sich aus den Geschäftsguthaben, den Rücklagen und dem Bilanzgewinn zusammen.



Wohnungen auszuloten. Das Bekenntnis hierzu haben die Vertreter mit der Satzungsänderung im Jahr 2014 durch die Namensergänzung von „Mietergenossenschaft“ hin zur „Wohnungsbaugenossenschaft“ abgelegt. Denn die mgf kann mehr als nur 2.558 Pachtwohnungen verwalten und vermieten. Wir möchten noch mehr Menschen die Möglichkeit geben, bei unserer Genossenschaft gut, preisgünstig und sozialverträglich zu wohnen.

Wie man anhand der Grafik sehen kann, stehen wir mit dem Aufbau unseres Eigenkapitals noch am Anfang. Jedoch gemessen daran, dass wir für unser erstes eigenes Bauvorhaben für 58 Wohnungen und eine Gesamtinvestition von 14 Mio. € – dank der günstigen Förderbedingungen – nur 1,4 Mio. € Eigenkapital nachweisen müssen, blicken wir voller Selbstvertrauen in die Zukunft. Durch unsere Neubauaktivität leisten wir einen wichtigen Beitrag und stellen bezahlbaren Wohnraum in der Hansestadt zur Verfügung. Nur auf diese Weise kann die angespannte Lage auf dem Hamburger Wohnungsmarkt entlastet und können die Mieten stabilisiert werden.

Im Rahmen der aktuellen Diskussion um die Wirksamkeit der „Mietpreisbremse“ treten Genossenschaften selbstbewusst auf und brachten den Ausspruch „Wir sind die Mietpreisbremse“. Was sagen Sie dazu?

Uwe Jentz: Das kann ich nur bestätigen. Die Mietpreisentwicklung bei der mgf zeigt, dass es möglich ist, die Mieten sozialverträglich zu gestalten. Gleichzeitig wurden die Bestände der Gartenstadt Farmsen vollständig saniert und energetisch auf den neusten Stand gebracht. Hierfür wurden seit dem Jahr 1992 insgesamt rund 138 Mio. € investiert. Nicht zu vernachlässigen ist im Rahmen der Diskussion aber auch die Entwicklung der Betriebs- und Heizkosten, der „zweiten Miete“. Auch hier ist die mgf aufgrund der energetischen Sanierung aller Gebäude gut aufgestellt. Im Jahr 2016 lagen die Betriebskosten bei 1,28 €/m² (Vorjahr 1,21 €/m²) und die Heizkosten bei 0,68 €/m² (Vorjahr 0,70 €/m²). Viele unserer Mitglieder konnten sich daher über eine Erstattung im Rahmen der Betriebs- und Heizkostenabrechnung freuen.

Es ist nicht zu übersehen – in Farmsen wird gebaut. Der geplante Bau von bis zu 1.000 neuen Wohnungen in der direkten Nachbarschaft der Gartenstadt Farmsen wird zum Verlust begehrter Stellplätze führen. Wie begegnen Sie dieser Situation?

Uwe Jentz: Um den knappen Parkraum in unserer Gartenstadt Farmsen möglichst gerecht zu verteilen, setzten wir bereits frühzeitig seit dem Jahr 2014 ein Parkraumkonzept um, welches die Vermietung aller Parkflächen außerhalb des



Uwe Jentz  
Vorstand

Kaufmännische Verwaltung  
und Quartiersentwicklung

öffentlichen Raumes an unsere Mitglieder vorsieht und mit Alternativen zum eigenen Auto wie z.B. Carsharing kombiniert. Die Maßnahmen beinhalteten den Umbau der bestehenden Parkflächen, die Markierung und teilweise die Erweiterung einzelner Flächen und den Aufbau von Schranken. Außerdem galt es, die Stellplätze nach festgelegten Vergabekriterien zu vermieten. Ende des Jahres 2016 wurde dieses Projekt für die gesamte Gartenstadt Farmsen erfolgreich abgeschlossen.

# 25 Jahre mgf.

**Der Jubiläumsfestakt in der Erlöserkirche war eine Reise durch die Vergangenheit unserer Genossenschaft – begleitet von anerkennenden Worten und stimmungsvoller Musik.**

**Thomas Ritzenhoff**

Bezirksamtsleiter des Bezirkes Wandsbek:

„Preiswertes Wohnen muss auch für die Zukunft zur Verfügung stehen, um allen Bürgerinnen und Bürgern bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Die Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft leistet hier bereits gute Arbeit, die es auch für die nächsten Jahre aufrechtzuerhalten gilt. Hierzu wird die Stadt auch in Zukunft ein wichtiger Ansprech- und Kooperationspartner sein. Ich bin mir sicher, dass wir Großartiges in den nächsten 25 Jahren erwarten dürfen, und freue mich auf weitere Projekte!“

**Dr. Andreas Dressel**

Fraktionsvorsitzender der SPD in der Hamburgischen Bürgerschaft:

„Die mgf Gartenstadt Farmsen eG hat allen Grund zu feiern und wir haben allen Grund, ihr zu gratulieren: zu 25 Jahren solider, nachhaltiger und sozialverträglicher Bewirtschaftung der Gartenstadt Farmsen mit rund 2.600 Wohnungen, zu einer vorbildlichen Umsetzung genossenschaftlicher Prinzipien und zu einem besonders hohen Zufriedenheitsgrad ihrer Mitglieder. Wir gratulieren dazu, dass es Ihnen gelungen ist, die Wohnanlage von einem sozialen Brennpunkt Ende der 80er Jahre nach dem Konkurs der Neuen Heimat so zu stabilisieren und zu entwickeln, dass sie heute ein attraktives Quartier ist. Sie haben dafür gesorgt, dass der gesamte Bestand aus den 50er Jahren komplett durchsanziert ist und die Gartenstadt Farmsen ein wertvoller, sozial stabiler Anker im Stadtteil ist.“

**Andreas Breitner**

Verbandsdirektor des VNW:

„Ein Vierteljahrhundert Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft Gartenstadt Farmsen eG sind 25 Jahre im Dienste der Gemeinschaft, 25 Jahre bezahlbare Wohnungen bereitstellen und 25 Jahre Engagement im Team. Sie haben sich um die Hamburger Wohnungswirtschaft verdient gemacht. Wir gratulieren Ihnen und uns zu diesem Mitglied. Tradition ist nicht die Bewahrung der Asche, sondern die Weitergabe des Feuers. In diesem Sinne: Brennen Sie weiter für Ihre Genossenschaft. Alles Gute und kämpfen Sie mit Erfolg, Glück und Zuversicht. Wir stehen gern weiter an Ihrer Seite.“

**Matthias Diekhöner**

Vorstandsvorsitzender der mgf:

„Wir danken den engagierten Gründungsmitgliedern der Mieterinitiative und den starken Partnern der mgf, insbesondere der FHH, dem VNW und der Altonaer Spar- und Bauverein eG. In der Wohnungswirtschaft geht es um Nachhaltigkeit. Dieser Begriff stammt ursprünglich aus der Forstwirtschaft, sodass der Vergleich zwischen der genossenschaftlichen Familie und dem Baumbestand eines Waldes naheliegt. Es gibt viele ältere Wohnungsbaugenossenschaften mit stattlichen ‚Eichen‘ und ‚Buchen‘, die über eine Unternehmensgeschichte von 100 und mehr Jahren verfügen. Die mgf mit ihrer 25-jährigen Geschichte ist zwar noch ein kleines ‚Birkenwäldchen‘, aber wir blicken voller Selbstvertrauen in die Zukunft.“





In den 50er Jahren wurde die Gartenstadt Farmsen auf einer vorher landwirtschaftlich genutzten Fläche gebaut. Seither bietet sie rund 5.000 Menschen ein angenehmes Zuhause mit Platz für Freizeit und Erholung im Grünen und gleichzeitig guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung.



Wir sind Gartenstadt.

# In 20 Minuten ist man am Hauptbahnhof.

Von unserer Gartenstadt Farmsen aus ist der Hamburger Hauptbahnhof mit der U-Bahn in nur 20 Minuten zu erreichen. Sowohl die U-Bahn als auch die Haltestellen für die Buslinien sind innerhalb weniger Minuten fußläufig erreichbar. Unsere Mitglieder können demnach nicht nur das grüne Wohnumfeld genießen, sondern wissen auch eine zentrale Lage mit guter Verkehrsanbindung zu schätzen.

## SAG MIR, WO ICH PARKEN SOLL

Die Gartenstadt Farmsen wurde in einer Zeit gebaut, in der Autos nur vereinzelt das Stadtbild prägten. Bei der Planung der Gartenstadt wurde daher nur wenig Augenmerk auf Garagen oder Parkmöglichkeiten gelegt. Ganz bewusst entschied sich der Architekt für großflächige Grünanlagen und die bewohnerfreundliche Trennung von Fußwegenetz und dem fahrenden Verkehr. In der heutigen Zeit haben die meisten unserer Bewohner ein eigenes Auto. Nach der allabendlichen Parkplatzsuche wünscht sich der ein oder andere vielleicht sogar, dass wir unsere grüne Parkanlage in eine asphaltierte Park(platz)anlage umwandeln. Um den knappen Parkraum möglichst gerecht zu verteilen, setzten wir seit dem Jahr 2014 ein Parkraumkonzept um, welches die Vermietung

aller Parkflächen außerhalb des öffentlichen Raumes an unsere Mitglieder vorsieht. Ende des Jahres 2016 wurde dieses Projekt für die gesamte Gartenstadt Farmsen abgeschlossen.

## ALTERNATIVEN ZUM EIGENEN AUTO

Wer bei uns in der Gartenstadt Farmsen wohnt, braucht nicht unbedingt ein eigenes Auto. Im direkten Umfeld befinden sich Kindergärten, Schulen sowie Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten. Und sollte einmal ein Auto benötigt werden, steht eine Carsharingstation des Anbieters Cambio zur Verfügung. Hier kann man sich genau das Fahrzeug buchen, das man benötigt – so viel Auto macht Sinn.

Viele Fahrten können aber auch mit dem Rad erledigt werden. Im Rahmen des Wettbewerbes „Fahrradfreundliche Wohnungswirtschaft“ wurde im Jahr 2015 untersucht, wie der Umstieg auf das Rad gelingen kann. Die Antwort ist ganz simpel: Radfahren muss bequem und einfach sein. Hierzu gehören gut zugängliche, abschließbare Abstellmöglichkeiten und der Abbau von Barrieren. Durch den Bau vieler Rampen anstatt Stufen und die Aufstellung von Fahrradgaragen und Fahrradbügel haben wir in den letzten Jahren schon vieles erreicht. Nicht ohne Grund haben wir beim o.g. Wettbewerb, der auf Bundesebene ausgelobt wurde, den 2. Platz belegt. Im Jahr 2016 haben wir weitergemacht und mehrere Keller zu Fahrradkellern umgebaut.

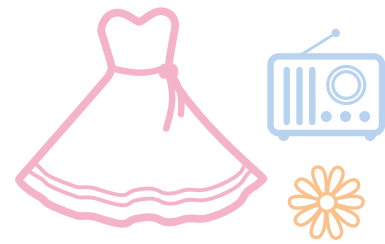
Cambio wurde mit dem bekannten Umweltsiegel „Der Blaue Engel“ ausgezeichnet, denn die Cambio-Flotte ist besonders CO<sub>2</sub>-arm.

Jedes Cambio-Auto ersetzt bis zu elf private Pkw, entlastet den Straßenraum und schafft so mehr Lebensqualität in der Stadt.





# Eine ganze Siedlung in Bonbonfarben.



Das in den 50er Jahren gebaute Ensemble der Gartenstadt Farmsen wurde im Jahr 2003 unter Denkmalschutz gestellt und damit als wichtigstes Beispiel für die Verbindung von Grün und Wohnen in Hamburg gewürdigt. Ganz nach dem Geschmack der 50er Jahre erstrahlten die Gebäude in fröhlichen Bonbonfarben. Dieses Farbkonzept wurde als epochentypisches Gestaltungsmerkmal auch beim Denkmalschutz berücksichtigt und man einigte sich auf die Verwendung der vier Farbtöne Hellgelb, Pastellgrün, Hellblau und Rosa. Fragt man Bewohner oder auch Außenstehende, was sie mit unserer Gartenstadt Farmsen verbinden, werden fast immer die auffälligen Farben genannt. Eine ganze Siedlung in strahlenden Bonbonfarben – das macht einfach gute Laune.

Reisen wir in die 50er Jahre zurück: Ich sitze in einem Cocktailsessel. Vor mir auf dem Nierentisch steht ein buntes Glas mit einem Milchmodgetränk. Aus der Musikbox tönt die Stimme von Elvis Presley. Ich trage einen raschelnden Petticoat und habe mir die Haare sorgfältig in Locken legen lassen. So oder so ähnlich könnten sich die Erinnerungen an dieses Jahrzehnt anhören. Die 50er Jahre stehen für die Zeit des Wirtschaftswunders mit einem ganz eigenen Design.

Auch die Bauwerke aus dieser Zeit haben eine ganz eigene Architektursprache, welche die Veränderungen dieser Zeit widerspiegeln. Deutschland war zerstört. Die größte Aufgabe nach dem Krieg war der Wiederaufbau. Nach den Schrecken des Nationalsozialismus war man auf der Suche nach neuen Werten. Daher ist es nicht verwunderlich, dass man die bereits vor dem Krieg entwickelte Idee der Gartenstädte verwirklichte, die gesundes Wohnen im Grünen versprach. Die Aufbruchsstimmung, der Optimismus und die Leichtigkeit spiegeln sich auch in der Architektur wider.

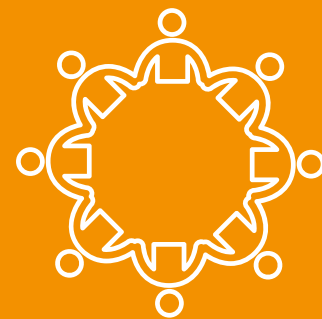
Trotz begrenzter materieller und finanzieller Ressourcen wurden Bauwerke mit einer ganz eigenen Ästhetik geschaffen. Eine einfache, aber dennoch nicht langweilige Bauweise, die auch heute noch anspricht, da sie eine fein abgestimmte Gesamtheit weniger Gestaltungselemente bildet. Vorbei war die Zeit verschnörkelter Ornamente oder einschüchternder Monumentalbauten. Mit den wenigen vorhandenen Mitteln wurden Gebäude mit minimalistischer Formsprache geschaffen, die heute als architektonische Zeitzeugen gelten und zu Recht häufig unter Denkmalschutz stehen. Schauen Sie sich doch einmal genau in unserer Gartenstadt Farmsen um, auch hier lassen sich viele kleine Details entdecken.

Ende des Jahres 2015 wurde die Sanierung des gesamten Gebäudebestandes abgeschlossen. Das heißt jedoch nicht, dass es im Jahr 2016 nichts zu tun gab. Bei einem Bestand von 198 Wohnhäusern fallen immer laufende Instandsetzungsarbeiten an. Im Rahmen unserer geplanten Instandhaltung erhielten im Jahr 2016 elf Reihenhauseszeilen in der Swebenhöhe einen neuen Fassadenanstrich. Die Farbfolge der Gebäude mit jeweils abwechselnden Farbtönen wurde in einem festen Konzept mit dem Denkmalschutzamt abgestimmt. Damit das einheitliche Gesamtbild erhalten bleibt, müssen auch die mieter eigenen Markisen an die Fassadenfarbe angepasst sein.



Der auffällige Rundbau am Mahlhaus 1 mit einer im Erdgeschoss integrierten Ladenzeile bildet das markante Zentrum der Gartenstadt Farmsen. Genau dort fand auch die Grundsteinlegung für die Siedlung statt. In den Geschäften war damals die PRO-Einkaufsgenossenschaft untergebracht. Hier gab es alle Dinge, die man zum täglichen Leben brauchte.

**Wir sind Gemeinschaft.**



Der Leitgedanke unserer Genossenschaft ist die Gemeinschaft. In vielen Bereichen unseres Unternehmens ist das Miteinander ein echtes Erfolgsmodell. Ziele können gemeinsam besser erreicht werden. Dies zeigt sich beim Mehrgenerationenwohnen innerhalb unserer Gartenstadt Farmsen, bei wohnbegleitenden Dienstleistungen oder bei der Mitarbeiterförderung.



# Die Gartenstadt Farmsen ist ein Dorf.

**Fremde auf der Straße grüßen, einen Klönschnack halten oder gemeinsam Feste feiern – wenn es diese Klischees sind, die auf das Dorfleben zutreffen, dann gibt es nur eine Schlussfolgerung: Die Gartenstadt Farmsen ist ein Dorf.**

So wie ein Dorf früher im Idealfall als gewachsene Struktur funktionierte, wo alle Altersklassen nicht isoliert voneinander, sondern als soziale Gemeinschaft lebten, so bietet die Bebauung der Gartenstadt Farmsen auch heute noch Mehrgenerationenwohnen in unmittelbarer Nähe an.

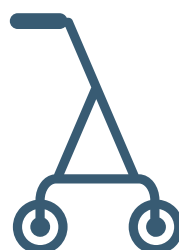
Heutige Neubauprojekte, welche diese Wohnform als Antwort auf den demografischen Wandel aufgreifen, zeigen, dass diese Art des Zusammenlebens auch und besonders in der Gegenwart viele Vorteile bietet. In Zeiten, in denen sich Werte und Formen des Familienlebens rasch ändern, wird die Möglichkeit geschaffen, dass Generationen zusammenleben, voneinander profitieren und sich gegenseitig unterstützen.

Die Familie im Reihenhaus, der Student in der kleinen Single-Wohnung, das Pärchen im Mehrfamilienhaus und die Oma in der barrierefrei umgebauten Wohnung – in der Gartenstadt Farmsen wird dieses nachbarschaftliche Lebenskonzept für Jung und Alt schon seit Jahrzehnten praktiziert. Die Bewohner haben kurze Wege zu der Familie oder zu ihren Freunden und trotzdem hat jeder seinen eigenen Bereich und den nötigen Abstand.

Wir wissen, dass dieses soziale Miteinander in der Nachbarschaft, der besondere Gemeinschaftscharakter und das generationsübergreifende Leben im Quartier den besonderen

Charme unserer Gartenstadt Farmsen ausmachen. Die mgf ist sich dessen bewusst und tut alles, um dieses hohe Gut zu erhalten bzw. zu unterstützen. Doch wir können lediglich die Weichen stellen, denn alles steht und fällt mit den Menschen, die hier ihr Zuhause gefunden haben. Wir fragen uns, was wir tun können, um Mehrgenerationenwohnen zu fördern. Was brauchen wir hier? Was können wir leisten? Welche Angebote werden angenommen?

Unsere Angebote reichen von der Unterstützung interner Umzüge über kleine bauliche Anpassungen bis hin zu großen Umbauten. 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. Auch die Gestaltung der Außenanlagen, der Abbau von Barrieren sind kleine Maßnahmen, die wie Puzzleteile ineinandergreifen und ein hoffentlich gutes Bild ergeben. Oft sind es die kleinen Dinge, die zusammenwirken und ein Umfeld schaffen, in dem wir ein „Dorfleben“ im positiven Sinne aufbauen können.



# Mit neun Personen auf 75 m².

Von der ersten Single-Wohnung über das familiengerechte Domizil bis hin zu seniorengerechten Wohnungen – in der Gartenstadt Farmsen finden Bewohner jeden Alters das passende Zuhause. Und so haben viele Familien seit Erstbezug im Jahr 1954 in unserer Gartenstadt Farmsen Wurzeln geschlagen. Es ist beachtlich, wie viele Großfamilien sich im Laufe der Jahre bei uns angesiedelt haben.

Können Sie sich heute noch vorstellen, mit neun Personen in einer 75 m² großen Wohnung zu leben? Wie das funktionierte, erfuhren wir in einem Gespräch mit Herrn Dieter Philipp, der schon seit seiner Kindheit in der Gartenstadt Farmsen lebt. Seine Eltern bezogen mit sieben Kindern im Jahr 1954 ein Reihenhaus im Swebenbrunnen. Die Geschwister teilten sich die kleinen Kinderzimmer und gespielt wurde meistens

draußen. Jeder nahm auf den anderen Rücksicht und so lebte man in der 75 m² kleinen Wohnung erstaunlich gut zusammen. Wir waren überrascht, wie viele der damaligen Familienmitglieder heute noch in unserer Gartenstadt leben und hier Wurzeln geschlagen haben. Eine Schwester übernahm das Reihenhaus der Eltern. Die Eltern zogen vorher in eine kleine Erdgeschosswohnung in einem Duplexgebäude genau gegenüber. Herr Philipp übernahm das Reihenhaus seines Bruders, der ebenfalls viele Jahre Mieter der mgf war. Einige der Schulfreunde von damals wohnen auch noch heute in Farmsen und man trifft sich ab und zu beim Einkaufen. Die Familiengeschichte von Herrn Philipp ist unmittelbar mit der Gartenstadt Farmsen verbunden – ein besonders schönes Beispiel für Gemeinschaft.



Familienfeier beim SC Condor in Farmsen.



# Nach der Ausbildung ging es gleich mit dem Lernen weiter!

Man lernt nie aus – getreu diesem Motto qualifizieren sich viele Mitarbeiter der mgf weiter. Einige unserer Mitarbeiter wählen hierfür den Weg des berufsbegleitenden Studiums. Wir sprachen mit Christin Timm (25) und Michèle Holtz (24), die im letzten Jahr ihr Studium mit Abschluss Immobilienökonomin erfolgreich beendet haben.

Mit der Ausbildung zur Immobilienkauffrau entschieden sich Christin Timm und Michèle Holtz für einen Beruf, der stark praxisorientiert ausgerichtet ist und bei dem der Umgang mit Menschen eine wichtige Rolle spielt. Im Laufe ihrer dreijährigen Ausbildung, die beide bei der mgf absolvierten, wurden sie von unseren Ausbildungsleitern individuell betreut und erhielten umfangreiche Einblicke in alle Abteilungen unseres Unternehmens. Neben den Schwerpunkten des Ausbildungsrahmenplans ergänzten Projektarbeiten und regelmäßige Feedbackgespräche die Ausbildung. So wurden sie optimal auf ihren erfolgreichen Ausbildungsabschluss vorbereitet.

Gut ausgebildete Fachkräfte bilden die Grundlage jedes erfolgreichen Unternehmens. Daher wurden beide Auszubildende nach bestandener Prüfung im Rahmen unbefristeter Anstellungsverträge übernommen. Endlich angekommen in der Arbeitswelt, mit eigenem Aufgabengebiet und eigener

Verantwortung. Frau Holtz wurde im Mitgliederzentrum eingesetzt und ist seither für die Mitgliederbetreuung von der Kündigung bis zur Neuvermietung verantwortlich. Nach ihrer Ausbildung übernahm Frau Timm erst ein Aufgabengebiet im Technikzentrum und ist auf eigenen Wunsch seit Oktober 2016 ebenfalls im Mitgliederzentrum tätig.

Schon während der Ausbildung wurde von beiden der Entschluss gefasst, dass es auch nach bestandener Prüfung mit dem Lernen weitergehen soll. Ein berufsbegleitender Studiengang mit Abschluss Immobilienökonomin an der VWA war genau die richtige Wahl, um einerseits das in der Ausbildung erworbene Wissen zu vertiefen und andererseits die berufliche Entwicklung voranzutreiben. Die mgf unterstützte dieses Vorhaben gern und übernahm die Studiengebühren auf Basis einer Rückzahlungsvereinbarung bzw. einer einjährigen Bindungsdauer.



Michèle Holtz



Christin Timm

## INTERVIEW

*Aus dem Büro in den Hörsaal – ein berufsbegleitendes Studium ist eine Herausforderung. Sie haben gezeigt, dass dieser Kraftakt machbar ist. Wie war der Ablauf des Studiums?*

**Christin Timm:** Wir haben uns ganz bewusst für eine Form entschieden, bei der die Vorlesungen abends zwei bis drei Mal wöchentlich stattfanden. So blieb bei Bedarf an den Wochenenden ausreichend Zeit zum Lernen. Durch die flexible Gleitzeitregelung bei der mgf war dies gut machbar. Das Studium dauerte insgesamt vier Semester, in denen bestimmte Pflichtmodule wie zum Beispiel Betriebswirtschaftslehre, Immobilienmarketing oder Projektmanagement belegt werden mussten. Darüber hinaus bestanden Wahlmöglichkeiten unter den einzelnen Modulen.

*Berufsbegleitend an die Uni? Das fordert Disziplin und Zielstrebigkeit. Wie konnten Sie die neuen Herausforderungen im Beruf, das Studium und Ihr Privatleben miteinander vereinbaren?*

**Michèle Holtz:** Es ist gut, wenn beruflich und auch privat die Rahmenbedingungen stimmen. Ich konnte mich auf die Unterstützung meines Arbeitgebers verlassen, der durch flexible Arbeitszeiten zum Gelingen dieses Vorhabens beigetragen hat. Genauso wichtig ist aber auch der private Rückhalt. Während des Studiums hat mir mein Lebenspartner immer den Rücken gestärkt und mich motiviert.

*Warum haben Sie die Abschlussarbeit gemeinsam geschrieben?*

**Christin Timm:** Uns beide verbindet eine gemeinsame Ausbildung bei der mgf. Schon während dieser Zeit haben wir gemerkt, dass wir ein identisches Lernverhalten haben. Auch während des Studiums haben wir daher gemeinsam für die Klausuren gelernt und dabei sehr gut zusammengearbeitet. Die wissenschaftliche Abschlussarbeit war für uns ein absolutes Neuland. Es war hilfreich, dass wir die Fragestellungen und Inhalte gemeinsam erarbeiten konnten und gemeinsam nach Lösungen für Probleme gesucht haben. Bei der Bewer-



tung der Präsentation unserer Abschlussarbeit wurde besonders betont, wie gut wir uns beide ergänzt hätten.

*Weshalb haben Sie sich für das Thema „Wohnbegleitende Dienste am Beispiel einer Genossenschaft“ entschieden?*

**Michèle Holtz:** Für meine Praxisarbeit war es mir wichtig, ein Thema zu finden, das interessant und praxisnah ist und dabei auch Impulse für die mgf geben kann. Schon während des Studiums habe ich gemerkt, dass die mgf ein Paradebeispiel für wohnbegleitende Dienstleistungen ist. Die mgf als ein in vielen Bereichen tätiges Wohnungsunternehmen bietet ihren Mitgliedern ein umfangreiches Portfolio an wohnbegleitenden Angeboten. Für uns war es daher naheliegend, mit unserer Abschlussarbeit zu diesem Schwerpunkt einen thematischen Bezug herzustellen. Es war spannend, sich so intensiv mit diesem Thema auseinanderzusetzen und hierbei neue Erkenntnisse für die mgf zu erlangen, die dann wieder in die tägliche Arbeit zum Nutzen unserer Mitglieder einfließen.

*Sie haben das Thema wissenschaftlich erarbeitet und sind hierbei auf die Frage eingegangen, ob wohnbegleitende Dienste ein Erfolgsmodell oder eine Einbahnstraße sind. Welche Methodik haben Sie hierbei angewandt und wie sind Sie zu auswertbaren und aussagekräftigen Daten gekommen?*

**Christin Timm:** Im April 2016 haben wir eine Mieterbefragung durchgeführt, bei der wir 220 Fragebögen verschickt haben. Die Auswahl der Befragten erfolgte im Verhältnis nach Gebäudetypen. Wir konnten uns über eine große Resonanz freuen und haben 30 % der Fragebögen beantwortet zurück-erhalten. Die Befragung zeigte, dass viele unserer Mitglieder die Angebote der mgf nutzen und diese allgemein bekannt sind. Die aus der Umfrage gewonnenen Ergebnisse lassen sich positiv bewerten. Wir erhielten eine gute Übersicht über Tendenzen der einzelnen Nutzungen.

*Mit welchem Fazit endet Ihre Praxisarbeit? Welche Impulse lassen sich daraus für die mgf Gartenstadt Farmsen eG ableiten?*

Der Vorstand führt die Geschäfte der Genossenschaft im Dienste der Mitglieder. Hierbei werden kompetente und motivierte Mitarbeiter benötigt. Zum Führungsverständnis des Vorstandes gehört es daher, für umfassende Möglichkeiten der Qualifizierung zu sorgen. Es ist wichtig, die Mitarbeiter für weiterführende Aufgaben und Herausforderungen fit zu machen. Im Jahr 2016 haben unsere Mitarbeiter insgesamt 24 Seminare zu unterschiedlichen Inhalten wie z. B. fachbezogenen Themen, Kommunikation oder Personalführung besucht. Außerdem übernimmt die mgf die Kosten berufsbegleitender Studiengänge.

**Michèle Holtz:** Insbesondere Wohnungsunternehmen müssen stets auf Veränderungen des Umfeldes reagieren, um weiterhin marktfähig zu sein. Wohnbegleitende Dienstleistungen sind, wenn sie im Vorwege systematisch erarbeitet wurden, ein Gewinn sowohl für den Anbieter als auch für den Nutzer. Dies bedeutet natürlich einen hohen Zeit- und Investitionsaufwand, der sich jedoch zu einem späteren Zeitpunkt bei richtigem Einsatz positiv auswirken kann. Die mgf bietet bereits seit Jahren wohnbegleitende Dienstleistungen an und erweitert ihren Leistungskatalog regelmäßig. Unsere Auswertungen bestätigen, dass sich durch diese Angebote positive Effekte herbeiführen lassen. Es wurde erwiesen, dass die Mitglieder der mgf die angebotenen Dienstleistungen nutzen und weitere wünschen. Wohnbegleitende Dienstleistungen sind demnach keine Einbahnstraße, sondern ein Gewinn für die Mitglieder und die Genossenschaft.

*Vielen Dank für das Gespräch!*

# Darf es ein bisschen mehr sein?

Diese Frage gehört im Einzelhandel zum Standard. Bei der Vermietung von Wohnraum wird sie jedoch eher selten gestellt – wie wir finden zu Unrecht. Neben dem reinen Wohnen bieten wir zahlreiche wohnbegleitende Dienste an. Von der unabhängigen sozialen Beratung über Freizeitangebote bis hin zu praktischen Hilfestellungen. Unsere Mitglieder schätzen diese kleinen Extras.



**ÜBERSICHT ÜBER UNSERE WOHNBEGLEITENDEN DIENSTE:**

- soziale Beratung (BHH)
- Ferienwohnung
- Waschküchen
- Handwerkernotdienst
- Mitgliederzeitung „bei uns“
- Fahrradcheck mit den „Rad-Rettern“
- jährliche Sperrmüllaktionen
- E-Bike-Verleih
- Erlebnispfade



# Aktuelles.

## SOMMERFEST 2016: ERST DIE BAUARBEITEN, DANN DAS VERGNÜGEN

Getreu diesem Motto feierte die Gartenstadt Farmsen eG am 3. Juni 2016 mit ihren Mitgliedern den Abschluss der Bestandssanierung. Das Fest wurde auf dem großen, neu gestalteten Spielplatz am Mahlhaus ausgerichtet und beinhaltete zahlreiche Programmpunkte. Ein echter Zauberer brachte Kinderaugen zum Leuchten und bei unserer Tombola konnten die Kleinen spannende Gewinne ergattern. Außerdem konnten sich die Kinder auf einer Riesenhüpfburg und bei vielen weiteren Aktivitäten ordentlich austoben. Das Fest wurde von einem abwechslungsreichen Bühnenprogramm begleitet. Den Abend haben wir mit unseren Mitgliedern bei bester Laune und guter Livemusik der Band „Pub Force“ aus Flensburg ausklingen lassen. Die Bilder sprechen für sich – das Sommerfest war ein voller Erfolg für Jung und Alt!





## ERSTE HILFE FÜR DAS FAHRRAD

Die mgf hat ihren Mitgliedern im letzten Jahr insgesamt drei Mal in Zusammenarbeit mit den „Rad-Rettern“ einen Fahrradcheck angeboten. Kleinere Reparaturen wurden sofort durchgeführt, damit unsere Mitglieder wieder sicher durch unsere Gartenstadt fahren können. Das dabei verwendete Material wurde von der mgf gespendet. Die Wartezeit wurde mit Kaffee und Keksen versüßt.



## NEUE SPIELPLÄTZE FÜR DIE GARTENSTADT

Pünktlich zum Sommer war es so weit: Der neu gestaltete Spielplatz am Mahlhaus konnte erobert werden. Zusammen mit einer extra hierfür gebildeten Projektgruppe, bestehend aus Mietern und Mitarbeitern der mgf, wurden Ideen für die Neugestaltung des Spielplatzes am Mahlhaus gesammelt und Vorentwürfe besprochen. Der Platz sollte sich in drei Spielbereiche gliedern. Ziel war es, einen Spielplatz für alle Generationen zu gestalten. Unter anderem mit einer Seilbahn,

einem großen Klettergerüst und Fitnessgeräten sowie einem Petanque-Platz für Erwachsene. Zudem gibt es zahlreiche Sitzmöglichkeiten. Mit dem Ergebnis können alle zufrieden sein. Besonders freut uns, dass der Spielplatz ein Ort der Begegnung aller Generationen geworden ist. Neben den Spielgeräten für Kinder gibt es ein Basketballfeld für Jugendliche und ein Petanque-Feld für Jung und Alt. Auch die bestehenden Geräte des Fitnessparcours wurden integriert und bieten Spaß an Bewegung für jedes Alter.

Ein weiterer neuer Spielplatz wurde im Tegelweg geschaffen. Im Rahmen unserer Vertretertreffen wurde im vorletzten Jahr der Wunsch geäußert, dass dort ein neuer Spielplatz entstehen soll. Im Laufe der letzten Jahre sind in diesem Gebiet im Rahmen von Mieterwechseln viele neue Familien mit Kindern hingezogen. Es freute uns daher sehr, dass die Erstellung eines neuen Spielplatzes gewünscht und benötigt wurde, und wir waren gern bereit, ihn zu bauen. Wir entschieden uns für einen Entwurf, bestehend aus einem Spielturn mit einer Netzbrücke und einer Rutsche, einer Schaukel mit Schaukelkorb und einem Wippbalken. Mit den Arbeiten wurde im Winter begonnen. Pünktlich zum Frühjahr 2017 konnte der neue Spielplatz eingeweiht werden.



## NEUER INTERNETAUFTTRITT

Im Jahr 2016 wurde unsere Website vom Design bis hin zu den Texten komplett überarbeitet. Die Arbeit hat sich gelohnt. Seit April 2016 erstrahlen unsere Seiten im neuen Design und sind seither auch für mobile Endgeräte kompatibel. Der Internetauftritt bietet ein umfassendes Informationsangebot rund um das Thema Wohnen. Hier finden sich aktuelle Wohnungsangebote, Hinweise auf Serviceleistungen, Formulare oder Hintergrundinformationen zur Geschichte der Gartenstadt Farmsen. Die Ferienwohnung ist seither auch online buchbar. Außerdem können Reparaturmeldungen online abgegeben werden.

## VERANSTALTUNGSREIHE IN DER GARTENSTADT

Wie und wo wir wohnen, trägt maßgeblich zu einem selbstbestimmten Leben bei. Besonders wichtig ist dies für das Wohnen im Alter, nach einem Unfall oder mit einer Einschränkung. In dieser Situation stellen sich viele Fragen: Welche Möglichkeiten der Pflege und Versorgung gibt es? Wie kann ich dafür sorgen, dass mein Leben im Fall von Krankheit, Unfall oder Alter möglichst in meinem Sinne verläuft? Wie sichere ich mir trotz knapper Finanzlage aufgrund von niedriger Rente, Arbeitslosigkeit und Verschuldung eine gewisse Lebensqualität? Das BHH Sozialkontor und die mgf veranstalteten im Herbst eine kostenfreie Informationsreihe zu diesen Fragen. In lockerer Atmosphäre bei Kaffee und Kuchen gab es in den Räumen des BHH am Mahlhaus 1 an drei Nachmittagen Informationen zu folgenden Themen:

- Möglichkeiten der Versorgung und Pflege zu Hause und in Wohn- und Pflegeeinrichtungen
- Ich Sorge vor!
- Budgetkompass – gut auskommen mit wenig Einkommen

Die Veranstaltungen wurden von Treffpunktnutzern aus dem Stadtteil und Mietern der mgf gut besucht und es fand ein reger Erfahrungsaustausch statt. In dieser Zeit wurde auch die umfangreiche Informationstheke gut angenommen und Infomaterial mitgenommen. Es gab zusätzlich die Möglichkeit, sich ausgiebig mit den Referentinnen zu unterhalten und Fragen zu stellen.





# Zukunft bauen.



Im September 2014 wurde der Kaufvertrag für das erste eigene Grundstück der mgf beurkundet. Das Grundstück in der August-Krogmann-Straße 52 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. Mit unserem ersten Neubau leisten wir einen Beitrag zur Schaffung von dringend benötigten Sozialwohnungen in Hamburg. Wir erweitern das Angebot für unsere Mitglieder um zwei Arten von Wohnungen, die in unserem Pachtbestand nicht oder nur begrenzt vorhanden sind.

Zum einen schaffen wir große Wohnungen für Familien. Diese stehen oft vor der Herausforderung, eine Wohnung zu finden, die einerseits genügend Platz bietet, andererseits aber auch bezahlbar ist. Die geplanten 28 großen Wohnungen mit vier

Zimmern und einer Wohnfläche von 90 m<sup>2</sup>, bieten Familien ein großzügiges Zuhause. Da alle Wohnungen öffentlich gefördert sind, starten wir mit einer Anfangsmiete von 6,40 € pro m<sup>2</sup>. Durch den Einsatz umweltschonender Gebäudetechnik und einen geringen Energieverbrauch werden auch die Betriebs- und Heizkosten gering sein.

Außerdem schaffen wir 28 seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen. Die 63 Quadratmeter großen Zweizimmerwohnungen sind barrierefrei zu erreichen und verfügen über ein altengerechtes Bad mit ebenerdiger Dusche, unterfahrbarem Waschtisch und breiten Bewegungsflächen.

Nach einem verzögerten Baugenehmigungsverfahren konnten wir im Frühjahr 2017 endlich – fast anderthalb Jahre später als geplant – mit den Bauarbeiten beginnen.





# 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 2016 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 zur Ausübung seiner Tätigkeit in Summe 25 Sitzungen durchgeführt:

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

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

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

## KOMMUNIKATION MIT DEN VERTRETERN

Die seit vielen Jahren zum Beginn eines Jahres vom Vorstand durchgeführten drei Vertretertreffen wurden auch im Jahr 2016 vom Aufsichtsrat unterstützt. Zudem wurde ein weiteres Vertretertreffen im Anschluss an die ordentliche Vertreterversammlung 2016 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 zur Vorstellung und Besichtigung des Flughafens Hamburg 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 2016 mit den Anstellungsverträgen der Vorstandsmitglieder beschäftigt. Im Fokus standen hier die im Jahr 2016 neu zu schließenden Vorstandsverträge zur Wiederbestellung der Vorstände Uwe Jentz und Matthias Diekhöner. Nach ausführlichen Gesprächen erfolgte die Wiederbestellung zum Vorstand von Herrn Uwe Jentz bis zum Juli 2021 und von Herrn Matthias Diekhöner bis zum Mai 2022. Zum Vorsitzenden des Vorstandes wurde vom Aufsichtsrat Herr Matthias Diekhöner bestellt.

## KLAUSURTAGUNG

Innerhalb der Klausurtagung hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand auch im Jahr 2016 wesentliche Themen behandelt. Themen waren u. a.:

- **Möglichkeiten und Grenzen der Entwicklung der mgf**
- **Neubau August-Krogmann-Straße**
- **Inhalte der Projektwerkstatt der mgf**
- **Investitions-, Wirtschafts- und Finanzplanung Follow-Up 2016 und Planung 2017**
- **Leitbild der mgf**

Zum ersten Neubau von 58 Wohnungen auf eigenem Grund und Boden in der August-Krogmann-Straße 52 wurde der aktualisierte Zeitplan der Realisierung vorgestellt. Des Weiteren wurde die aktuelle Investitionsrechnung und Finanzierung vorgestellt. Betont wurde noch einmal, dass der Aufsichtsrat und der Vorstand in der Neubautätigkeit auf eigenem Grund die Chance der Entwicklung unserer mgf sehen. Innerhalb der Investitions-, Wirtschafts- und Finanzplanung wurde die langfristige Entwicklung bis zum Jahr 2021 betrachtet. Insbesondere die Planung für das Folgejahr wurde detailliert behandelt. Es besteht Einigkeit zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat, dass das Leitbild der mgf überarbeitet wird.



## MIETENAUSSCHUSS

Der Mietenausschuss beschäftigte sich insbesondere mit den Themen:

- **Garagen, Carports und Stellplätze für PKW**
- **Betriebskostenabrechnung 2015**
- **Mietergärten**

## BAUAUSSCHUSS

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

- **Trinkwasseruntersuchung nach der Trinkwasserverordnung**
- **Parkplatzumbau Mahlhaus 1**
- **Fassadenanstrich Swebenhöhe 33, 35-48**
- **Materialuntersuchungen auf Gefahrstoffe**
- **Aufstellorte für KWK-Anlagen**

## MIETEN- UND BAUAUSSCHUSS

Der Mieten- und der Bauausschuss behandelten in einer gemeinsamen Sitzung u. a. die Themen:

- **Mietenspiegel und Bestandsmieten**
- **Mietpreisermittlung zur Neuvermietung von Wohnungen und Reihenhäusern**
- **Ausstattungsstandards bei Neuvermietung**
- **Wirtschaftlichkeitsberechnung der Parkraumbewirtschaftung**

## PRÜFUNGS- UND WIRTSCHAFTSAUSSCHUSS

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

- **Quartalsberichte des Vorstandes**
- **Internes Kontroll-System (IKS)**
  - Mitgliederliste
  - Vermietungsvorgänge
  - Instandhaltungsvorgänge
  - Prüfung der Bargeldkasse
- **Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2016**

## PRÜFUNGEN

Die drei Ausschüsse nahmen folgende stichprobenartige Prüfungen vor:

- **Mietenausschuss**
  - Betriebskostenabrechnung 2015
- **Bauausschuss**
  - Umsetzung der Trinkwasserverordnung
  - Baubegehungen von aktuellen Sanierungsmaßnahmen
- **Mieten- und Bauausschuss**
  - Mietpreisermittlung bei Neuvermietung
  - Wirtschaftlichkeitsberechnung der Parkraumvermietung
- **Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss**
  - Vorbereitung der Jahresabschlussprüfung 2016 für den Aufsichtsrat
  - Checklisten für die Mitgliederverwaltung
  - Checklisten für die Vermietung
  - Checklisten für das Technikzentrum
  - Monatsabrechnung der Bargeldkasse

## AUFSICHTSRAT

Neben den genannten unterjährig laufenden Prüfungen haben der Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss in seiner Sitzung am 27.04.2017 und der Aufsichtsrat in seiner gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratssitzung am 11.05.2017 den Jahresabschluss 2016 geprüft. Insbesondere erfolgten Prüfungen (einschließlich entsprechender Belegprüfung) 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**
- **Prüfung der Mitgliederliste**
- **Prüfung der Vermietungstätigkeit**
- **Nachweis der Vermögenstrennung der liquiden Mittel**
- **Betriebsabrechnungsboden**

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 2016 wurde in der gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratssitzung am 11.05.2017 vom Aufsichtsrat einstimmig beschlossen. Des Weiteren wurde auch der Lagebericht für das Jahr 2016 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 31.12.2016 (Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung, Anhang)

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

Gewinnvortrag	1.569,86 €
Jahresüberschuss	13.865,18 €
Einstellungen in Ergebnissrücklagen	
Gesetzliche Rücklagen	5.000,00 €
Andere Rücklagen	5.000,00 €
<b>Bilanzgewinn</b>	<b>5.435,04 €</b>

### ➤ den Bilanzgewinn wie folgt zu beschließen:

<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>5.435,04 €</b>
----------------------------------	-------------------

Es wird für das Geschäftsjahr 2016 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 2016 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, 11.05.2017

## DER AUFSICHTSRAT

**Helge Agger**, Aufsichtsratsvorsitzender

**Rainer Colschen**, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender

**Carola Thimm**, Schriftführerin

**Fritz Geick**

**Uwe Hansen**

**Lutz Schröder**



*Fritz Geick, Uwe Hansen, Helge Agger, Carola Thimm, Rainer Colschen, Lutz Schröder*



# 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 VERHÄLTNISSE UNTER EINBEZIEHUNG VON BUCHFÜHRUNG, JAHRESABSCHLUSS UND LAGEBERICHT DER GENOSSENSCHAFT

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2015 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2015 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

Die Vermögens- und die Finanzlage der Genossenschaft sind grundsätzlich 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.

## 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 14.07.2016

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

Direktor für den Prüfungsdienst  
**Viemann**  
Wirtschaftsprüfer

Prüfungsdienst  
**Diegelmann**  
Wirtschaftsprüferin

# Lagebericht 2016.

**1. Die Grundlagen des Unternehmens  
und der Geschäftsverlauf Seite 56**

**2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Seite 62**

**3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht Seite 72**



# 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 Mieter- und Wohnungsbau-genossenschaft eG 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 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 Freien und Hansestadt Hamburg 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 Treuhand-

verhältnis 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 Treuhandvertrages zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) einerseits und eines Pachtvertrages zwischen altoba und der mgf andererseits in Hamburg-Farmsen nun diesen Pachtbestand. Das Treuhandverhältnis endet am 31.12.2047. Gemäß § 2 des Treuhandvertrages wurde der Treunehmer verpflichtet, mit der mgf einen Pachtvertrag über 30 Jahre – mit einem einseitigen Optionsrecht auf Seiten der mgf über weitere 20 Jahre – abzuschließen.

Der Pachtbestand setzte sich zum 31.12.2016 aus 2.558 Wohnungen, 19 Gewerbeeinheiten und 1.004 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 Geschäftsgut-

haben seit Bestehen des Treuhand- und Pachtvertrages 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 2018 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 2016 6,56 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 6,43 €/m<sup>2</sup>). Es waren wiederum keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 6,2% auf 6,3% im Geschäftsjahr leicht erhöht. Der § 5 des Treuhandvertrages 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, wobei zusätzlich eine Erweiterung vorgesehen wurde. 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 wurde seit dem Jahr 1992 von einer umfangreichen Modernisierungstätigkeit flankiert. Die Maßnahmen betrafen neben den umfassenden energetischen Modernisierungen im Außenbereich (Dämmung, Nahwärmenetz, Solarthermie etc.) natürlich auch Maßnahmen innerhalb der Wohnungen (Sanitär-, Elektrobereich, Heizung etc.). Diese Modernisierungen erfolgten 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 Jahr 2015 hat dieses umfangreiche Sanierungsprojekt seinen Abschluss gefunden. Auch ein in Auftrag gegebenes, unabhängiges Gutachten bestätigte den aus baufachlicher Sicht ausgesprochen positiven Erhaltungszustand der technischen Anlagen und Gebäude.

Die Aufwendungen für geplante Instandhaltungsmaßnahmen sind im Geschäftsjahr 2016 infolge der im Jahr 2015 zum Abschluss gebrachten Sanierung erheblich gesunken und beliefen sich auf 668.358,09 € (Vorjahr 4.006.354,97 €). Vorrangig wurden hierbei Fassadenanstriche und Balkoninstandsetzungen durchgeführt.

## 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 Absatz 1 des Pachtvertrages genannten Erträge sind. Folglich bleibt dieses Ergebnis stehen und wird als Jahresüberschuss ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2016 hat die mgf ein Jahresergebnis von 13.865,18 € erzielt. Dieses resultiert aus der technischen Betreuungsleistung für den Pachtbestand gemäß § 12 Absatz 1 des Pachtvertrages abzüglich der Verwaltungskosten und der darauf entfallenden Steuerbelastung.

## 1.5 BAUTÄTIGKEIT AUF EIGENEM GRUND UND BODEN

Im Geschäftsjahr 2014 hat die Genossenschaft einen Kaufvertrag über den Erwerb eines Grundstückes 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 Grundstückes hat aufgrund von Verzögerungen bei der Erteilung der Baugenehmigung erst im April 2017 stattgefunden. Die Investitionssumme beläuft sich auf voraussichtlich 13,6 Mio. €. Durch geänderte Förderbedingungen hat sich der geplante Eigenmitteleinsatz auf nunmehr 1,4 Mio. € reduziert. Da bereits aus Eigenmitteln Anzahlungen in Höhe von 2,5 Mio. € geleistet wurden, erfolgt eine Reduzierung des Eigenmitteleinsatzes im Rahmen der endgültigen Finanzierung.



## 1.6 DER GESCHÄFTSVERLAUF

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

### Kennzahlen Unternehmensentwicklung (in T€)

	Plan 2017	Ist 2016	Plan 2016	Ist 2015
Umsatzerlöse aus Mieten	11.404	11.245	11.156	10.954
Instandhaltungsaufwendungen	2.400	2.378	2.400	2.668
Modernisierungsaufwendungen (Instandsetzung)	600	668	600	4.006
Zinsaufwendungen für die Hausbewirtschaftung	249	284	284	347
Saldo der Veränderung der pachtvertraglichen Rückstellung	4.457	4.091	4.635	10

Wir hatten auf der Grundlage der Vorjahreszahlen und anhand von Hochrechnungen die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Bei den Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung sind die Planungsannahmen hinsichtlich der Reduzierung der Abschreibung des Rechnungsabgrenzungspostens nicht eingetreten. Aufgrund des höheren Abschreibungsbetrages hat sich die Zuführung zu der pachtvertraglichen Rückstellung entsprechend verringert. Von den übrigen Planzahlen haben sich nur geringe Abweichungen ergeben. Dieser Umstand bestätigt uns in der Annahme, dass wir auch für das Jahr 2017 die Planungen grundsätzlich auf denselben Grundlagen vornehmen können. Durch den Abschluss der umfangreichen Großinstandhaltungsmaßnahmen im Jahr 2015 planen wir weiterhin 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.

Die Vermögensstruktur hat sich aufgrund der um 3.563.800 € höheren Bilanzsumme verändert. Die Erhöhung der Bilanzsumme liegt bei der Aktiva in der Erhöhung des kurz- und mittelfristigen Vermögens und hierbei insbesondere bei den liquiden Mitteln (3.858.200 €) begründet. Das langfristige Vermögen hat sich in Summe verringert. Als Grund für die Verringerung sei insbesondere die Aktivierung von Geleisteten Anzahlungen für den Neubau in der August-

Krogmann-Straße 52 (489.800 €) sowie die Aktivierung neu angeschaffter Betriebs- und Geschäftsausstattung (93.400 €) genannt, welchen die Verrechnung der im Voraus gezahlten Pachtaufwendungen (- 958.900 €) gegenüberstanden. Demzufolge verringerte sich der Anteil des langfristigen Vermögens auf 56,3%.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital im Wesentlichen durch die Dotierung der Rücklagen (10.000 €) sowie die Zugänge bei den Geschäftsguthaben (45.800 €) erhöht. Bei der Betrachtung der langfristigen Finanzierungsmittel hat im

Vergleich zu den Vorjahren eine Änderung stattgefunden. Die für das neutrale Ergebnis des Pachtbestandes zu bildende Rückstellung wurde in den Vorjahren vollständig den kurzfristigen Finanzierungsmitteln zugeordnet, da eine Verwendung für Instandhaltungsmaßnahmen im Folgejahr vorausgesetzt wurde. Die per 31.12.2016 gebildete Rückstellung in Höhe von 6.771.100 € dient nunmehr für Instandhaltungsmaßnahmen 2017 (3.000.000 €) und für vom Treugeber zu bestimmende Maßnahmen (3.771.100 €). Da für den letztgenannten Teil der Rückstellung ein längerfristiger Zeithorizont angenommen wird, wurde dieser den langfristigen

Finanzierungsmittel zugeordnet. Per 31.12.2016 betragen die langfristigen Mittel insgesamt 64,2% der Bilanzsumme und decken die langfristen Vermögenswerte somit zu über 100 %.

Die Eigenkapitalquote hat sich insbesondere durch die Erhöhung der Bilanzsumme von 15,2 % (31.12.2015) auf 13,2 % verringert.

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

### Aktiva

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderungen
<b>Langfristig</b>					
Anlagevermögen	3.314.800 €	13,9 %	2.640.900 €	13,1 %	673.900 €
Rechnungsabgrenzungsposten (vorausgezahlte Pacht)	10.068.800 €	42,4 %	11.027.700 €	54,6 %	- 958.900 €
<b>Kurz- und mittelfristig</b>					
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	10.375.200 €	43,7 %	6.526.400 €	32,3 %	3.848.800 €
<b>Gesamtvermögen</b>					
	23.758.800 €	100,0 %	20.195.000 €	100,0 %	3.563.800 €

### Passiva

	31.12.2016		31.12.2015		Veränderungen
<b>Langfristig</b>					
Eigenkapital	3.140.900 €	13,2%	3.081.300 €	15,2%	59.600 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.331.100 €	35,1%	9.028.800 €	44,7%	- 697.700 €
Rückstellungen	3.771.100 €	15,9%	0 €	0,0%	3.771.100 €
<b>Kurz- und mittelfristig</b>					
Rückstellungen	3.882.300 €	16,3%	3.770.300 €	18,7%	112.000 €
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	4.633.400 €	19,5%	4.314.600 €	21,4%	318.800 €
<b>Gesamtkapital</b>	<b>23.758.800 €</b>	<b>100,0%</b>	<b>20.195.000 €</b>	<b>100,0%</b>	<b>3.563.800 €</b>



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

### Aktiva PACHTBESTAND

	31.12.2016		31.12.2015	Veränderungen	
<b>Langfristig</b>					
Anlagevermögen	784.500 €	3,3 %	600.300 €	3,0 %	184.200 €
Rechnungsabgrenzungsposten (vorausgezahlte Pacht)	10.068.800 €	42,4 %	11.027.700 €	54,6 %	- 958.900 €
<b>Kurz- und mittelfristig</b>					
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	9.764.600 €	41,1 %	5.485.700 €	27,2 %	4.278.900 €

### Aktiva GENOSSENSCHAFT

	31.12.2016		31.12.2015	Veränderungen	
<b>Langfristig</b>					
Anlagevermögen	2.530.300 €	10,6 %	2.040.600 €	10,1 %	489.700 €
<b>Kurz- und mittelfristig</b>					
Umlaufvermögen	610.600 €	2,6 %	1.040.700 €	5,1 %	- 430.100 €
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>23.758.800 €</b>	<b>100,0 %</b>	<b>20.195.000 €</b>	<b>100,0 %</b>	<b>3.563.800 €</b>

### Passiva PACHTBESTAND

	31.12.2016		31.12.2015	Veränderungen	
<b>Langfristig</b>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.331.100 €	35,1 %	9.028.800 €	44,7 %	- 697.700 €
Rückstellungen	3.771.100 €	15,9 %	0 €	0,0 %	3.771.100 €
<b>Kurz- und mittelfristig</b>					
Rückstellungen	3.882.300 €	16,3 %	3.770.300 €	18,7 %	112.000 €
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	4.633.400 €	19,5 %	4.314.600 €	21,4 %	318.800 €

### Passiva GENOSSENSCHAFT

	31.12.2016		31.12.2015	Veränderungen	
<b>Langfristig</b>					
Eigenkapital	3.140.900 €	13,2 %	3.081.300 €	15,2 %	59.600 €
<b>Gesamtkapital</b>	<b>23.758.800 €</b>	<b>100,0 %</b>	<b>20.195.000 €</b>	<b>100,0 %</b>	<b>3.563.800 €</b>

2.2 FINANZLAGE

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

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 nachkommen zu können. 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 Pachtvertrages mit der Altonaer Spar- und Bauverein eG, welche wiederum in einem Treuhandverhältnis mit der Freien und Hansestadt Hamburg steht, ist die Genossenschaft verpflichtet, die finanziellen Mittel für die

durchzuführenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt entsprechend diesen Vorgaben. Die Erträge aus den gepachteten Objekten werden – nach Abzug der für die Bewirtschaftung notwendigen Aufwendungen – einer Rückstellung für vom Treugeber zu bestimmende Maßnahmen zugeführt.

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 3,27 % im abgelaufenen Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr (3,54 %) auf einem gleichbleibend niedrigen Niveau.

Liquiditätsengpässe können durch permanente Kontrollen der Finanzmittel ausgeschlossen werden. Risiken der Zins-

änderung 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. Insbesondere die Erhöhung der Rückstellung für vom Treugeber noch zu

bestimmende Maßnahmen (4.091.200 €) haben den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit positiv beeinflusst.

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 (489.800 €), zum anderen durch den Kauf und Aufbau von Spielgeräten, Gerätehäusern, Rollstuhl- und Fahrradboxen (154.000 €) sowie durch den Erwerb von Gegenständen der Büro- und Geschäftsausstattung (128.700 €).

Kapitalflussrechnung

	2016	2015
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.606.600 €	1.456.100 €
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 778.600 €	- 1.918.500 €
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 969.800 €	- 1.773.800 €
Zahlungswirksame Veränderung	3.858.200 €	- 2.236.200 €
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	2.734.400 €	4.970.600 €
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	6.592.600 €	2.734.400 €



Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zeigt einen Mittelabfluss i. H. v. 969.800 €. Dieser liegt in der planmäßigen Tilgung (697.700 €) sowie den Zinszahlungen (317.900 €) begründet. Der Saldo bei den Geschäftsguthaben hat die Finanzierungstätigkeit mit 45.800 € positiv beeinflusst.

Die Erhöhung des Finanzmittelbestandes im Geschäftsjahr resultiert somit hauptsächlich aus der im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausgewiesenen Erhöhung der Rückstellung für vom Treugeber noch zu bestimmende Maßnahmen.

Die Tilgungsanteile der von uns aufgenommenen Darlehen werden insbesondere durch die bereits unterzeichneten „Volltilger“ weiter steigen. Die Entwicklung des Finanzmittel-

bestandes in den folgenden Geschäftsjahren hängt vom Zeitpunkt und der Art der vom Treugeber zu bestimmenden Maßnahmen ab.

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 2016 stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Ertragslage für das Jahr 2016

	2016	2015	Veränderungen
Hausbewirtschaftung	5.229.600 €	4.847.400 €	382.200 €
Bautätigkeit	- 751.600 €	- 4.415.500 €	3.663.900 €
Mitgliederwesen	- 173.400 €	- 131.200 €	- 42.200 €
Finanzergebnis	3.800 €	11.300 €	- 7.500 €
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 4.252.000 €	- 239.600 €	- 4.012.400 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 56.400 €	- 72.400 €	16.000 €
Zwischensumme (neutrales Ergebnis)	0 €	0 €	0 €
Geschäftstätigkeit der mgf	20.500 €	126.400 €	- 105.900 €
Darauf entfallende Steuern der mgf	- 6.600 €	- 40.800 €	34.200 €
Ergebnis	13.900 €	85.600 €	- 71.700 €

## 2.3 ERTRAGSLAGE (FORTSETZUNG)

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist im Vergleich zum Vorjahr um 382.200 € gestiegen. Positiv wurde das Ergebnis der Hausbewirtschaftung insbesondere durch gestiegene Mieterträge in Höhe von 291.200 € und durch gesunkene Pachtaufwendungen (601.200 €) sowie durch gesunkene Aufwendungen für die laufende Instandhaltung (204.600 €) beeinflusst. Negativ hat das Ergebnis der Hausbewirtschaftung insbesondere die Reduzierung bei den sonstigen betrieblichen Erträgen von 344.700 € sowie der erhöhte BAB-Kostenansatz von 451.300 € 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 3.663.900 € weniger investiert. Durch den Abschluss der umfangreichen Großinstandhaltungsmaßnahmen im Jahr 2015 sind die Aufwendungen im Geschäftsjahr 2016 planmäßig gesunken.

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 42.200 € 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 7.500 € geringeres Ergebnis erzielt, was insbesondere auf die aktuellen Gegebenheiten am Geld- und Kapitalmarkt mit historisch niedrigen Zinsen zurückzuführen ist.

Das Ergebnis des Sonstigen Geschäftsbetriebes hat einen im Vergleich zum Vorjahr um 4.012.300 € höheren Ausweis. Wesentlich beeinflusst wurde das Ergebnis aus dem im Vergleich zum Vorjahr höheren Saldo aus der Dotierung der Rückstellung für vom Treugeber noch zu bestimmende Maßnahmen in Höhe von 4.080.800 €.

Die in der Sparte „Steuern aus Einkommen und 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 16.000 € geringeren Ausweis.

Die Sparte „Geschäftstätigkeit der mgf“ zeigt den erzielten Jahresüberschuss, welcher erstens aus der Verzinsung von nicht investiertem Eigenkapital abzüglich der hierfür verrechneten Verwaltungskosten entsteht. Im Geschäftsjahr 2016 wurde ein wesentlicher Teil des Eigenkapitals in das Neubauvorhaben August-Krogmann-Straße 52 investiert, daher wurden weder Zinsen noch Verwaltungskosten für diese Sparte bilanziert. Der Vergleich zum Vorjahr zeigt daher ein um 1.100 € geringeres Ergebnis. Als Zweites wird der Jahresüberschuss durch die Bilanzierung von technischen Betreuungsleistungen erzielt, welche die mgf für den Pachtbestand erbringt. Die hierfür im BAB nachgewiesenen Kosten werden dabei in Abzug gebracht. Infolge der Reduzierung von geplanten Instandhaltungsmaßnahmen wurden im Geschäftsjahr auch geringere technische Betreuungsleistungen für den Pachtbestand erbracht. Das entsprechende Ergebnis verringerte sich im Vergleich zum

Vorjahr um 71.000 €. Als Drittes wurden dieser Sparte die Bereitstellungszinsen in Höhe von 33.800 € für ein nicht abgerufenes Darlehen zur Zwischenfinanzierung des Neubauvorhabens der mgf in der August-Krogmann-Straße 52 angelastet. Aufgrund von Verzögerungen bei der Baugenehmigung wird die tranchenweise Valutierung erst ab dem Geschäftsjahr 2017 erfolgen. Insgesamt hat sich das Ergebnis aus der Sparte „Geschäftstätigkeit der mgf“ um 105.900 € verringert.

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 geringeren Jahresüberschusses um 34.200 € verringert.



### 3. 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. Es ist weder aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder 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 2017 mit Mieterträgen von 11.404.000 €, Zinsaufwendungen für die Hausbewirtschaftung von 248.800 € 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 die Zuführung zu der Rückstellung für vom Treugeber noch zu bestimmende Maßnahmen mit 4.456.700 € geplant.

Hamburg, den 11. Mai 2017

mgf

Gartenstadt Farmsen

Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG



Matthias Diekhöner



Uwe Jentz



Eckhard Sayk



Uwe Jentz, Eckhard Sayk und Matthias Diekhöner

# Jahresabschluss 2016.

**Bilanz** Seite 76

**Gewinn-und-Verlust-Rechnung** Seite 78

**Anhang** Seite 79



# Bilanz zum 31.12.2016

## Aktivseite

	Geschäftsjahr	Vorjahr (2015)
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>	9.427,00 €	4.535,00 €
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Bauten auf fremden Grundstücken	595.765,29 €	506.862,00 €
2. Technische Anlagen und Maschinen	19.040,00 €	22.069,00 €
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	160.257,00 €	66.858,00 €
4. Geleistete Anzahlungen	2.530.346,42 €	2.040.567,14 €
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>3.314.835,71 €</b>	<b>2.640.891,14 €</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Andere Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	3.269.573,65 €	3.199.893,54 €
2. Andere Vorräte	68.974,96 €	65.697,45 €
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	17.474,84 €	21.453,42 €
2. Sonstige Vermögensgegenstände	382.106,44 €	463.251,41 €
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	6.592.630,35 €	2.734.429,52 €
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	10.113.172,47 €	11.069.337,26 €
<b>Bilanzsumme</b>	<b>23.758.768,42 €</b>	<b>20.194.953,74 €</b>

## Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr (2015)
<b>A. Eigenkapital</b>			
<b>I. Geschäftsguthaben</b>			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	96.148,00 €		140.140,00 €
2. der verbleibenden Mitglieder	2.237.612,00 €		2.149.056,00 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	1.716,00 €	2.335.476,00 €	520,00 €
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €</i>			<i>(0,00 €)</i>
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>			
1. Gesetzliche Rücklagen	95.000,00 €		90.000,00 €
<i>davon aus Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2016 eingestellt: 5.000,00 €</i>			<i>(10.000,00 €)</i>
2. Andere Ergebnisrücklagen	705.000,00 €	800.000,00 €	700.000,00 €
<i>davon aus Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2016 eingestellt: 5.000,00 €</i>			<i>(75.000,00 €)</i>
<b>III. Bilanzgewinn</b>			
1. Gewinnvortrag	1.569,86 €		929,37 €
2. Jahresüberschuss	13.865,18 €		85.640,49 €
3. Einstellung in die Ergebnisrücklage	10.000,00 €	5.435,04 €	85.000,00 €
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>3.140.911,04 €</b>		<b>3.081.285,86 €</b>
<b>B. Rückstellungen</b>			
1. Steuerrückstellungen	0,00 €		22.175,40 €
2. Sonstige Rückstellungen	7.653.368,07 €	7.653.368,07 €	3.748.088,62 €
<b>C. Verbindlichkeiten</b>			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.346.913,84 €		9.053.451,77 €
2. Erhaltene Anzahlungen	3.695.275,94 €		3.632.724,15 €
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.020,29 €		18.942,64 €
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	829.592,44 €		568.540,07 €
5. Sonstige Verbindlichkeiten	29.755,13 €	12.922.557,64 €	25.416,07 €
<i>Davon aus Steuern: 22.215,48 €</i>			<i>(21.940,45 €)</i>
<i>Davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 3.619,13 €</i>			<i>(3.475,62 €)</i>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>			
1. Vorausgezahlte Mieten	41.931,67 €	41.931,67 €	44.329,16 €
<b>Bilanzsumme</b>	<b>23.758.768,42 €</b>		<b>20.194.953,74 €</b>

# Gewinn-und-Verlust-Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2016

	Geschäftsjahr		Vorjahr (2015)
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.546.116,58 €		14.234.367,97 €
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Verminderung)	69.680,11 €		48.255,21 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00 €		0,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	553.190,99 €		1.363.836,29 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.857.985,12 €		12.163.060,52 €
<b>Rohergebnis</b>	<b>3.311.002,56 €</b>		<b>3.386.888,53 €</b>
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.702.442,90 €		1.616.244,12 €
b) Soziale Abgaben	328.948,10 €	2.031.391,00 €	315.562,22 €
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	105.746,47 €		87.404,54 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	786.226,93 €		837.247,58 €
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	7.637,07 €		16.014,59 €
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	317.898,25 €		347.000,77 €
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	62.965,32 €		113.259,42 €
<b>12. Ergebnis nach Steuern</b>	<b>14.411,66 €</b>		<b>86.184,47 €</b>
13. Sonstige Steuern	546,48 €		543,98 €
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<b>13.865,18 €</b>		<b>85.640,49 €</b>
15. Gewinnvortrag	1.569,86 €		929,37 €
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	10.000,00 €		85.000,00 €
<b>17. Bilanzgewinn</b>	<b>5.435,04 €</b>		<b>1.569,86 €</b>

# Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2016

## A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften, die Satzungsbestimmungen, die Vereinbarungen des Pachtvertrages vom 06. 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 17. Juli 2015 (FormblattVO) beachtet.

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

Die Vorjahreszahlen der Umsatzerlöse und der sonstigen betrieblichen Erträge sind aufgrund der Neufassung von § 277 Abs. 1 HGB nicht vergleichbar. Bei Anwendung des § 277 Abs. 1 HGB i.d.F. des BilRUG hätten sich für das Vorjahr Umsatzerlöse in Höhe von 14.262.145,13 € und sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 1.336.059,13 € ergeben.



## 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.

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 2016 nicht vor.

Das Umlaufvermögen ist unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips bewertet worden.

Die unfertigen Leistungen und die Vorräte wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

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

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

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, mit Ausnahme der im Rahmen des Treuhandvertrages gebildeten Rückstellung für vom Treugeber zu bestimmende Maßnahmen, unter einem Jahr.

In den Sonstigen Rückstellungen sind auf Grundlage des Treuhandvertrages sowie der pachtvertraglichen Vereinbarung Mittel für vom Treugeber noch zu bestimmende Maßnahmen berücksichtigt.

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 82/83 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 31.12.2016 rechtlich entstehen. Forderungen mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten im Wesentlichen Pachtvorauszahlungen entsprechend § 12 des Pachtvertrages. 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 Pacht-dauer angerechnet und stellt somit eine Vorauszahlung auf den Pachtzins dar.

Die Rückstellungen enthalten Verpflichtungen gemäß § 9 des Pachtvertrages. Die per 31.12.2015 für Instandhaltungs- und Instandsetzungsleistungen zurückgestellten Mittel in Höhe von 2.679.892,39 € wurden im Geschäftsjahr vollständig in Anspruch genommen. Im Geschäftsjahr wurde die Rückstellung ausgeweitet auf für vom Treugeber zu bestimmende Maßnahmen. Per 31.12.2016 wurde ein Betrag in Höhe von 6.771.116,73 € (davon 3.000.000,00 € für Instandhaltung 2017) eingestellt, sodass die Rückstellung per Saldo um 4.091.224,34 € zugenommen hat. Die Rückstellungsveränderung wird bei den Aufwendungen der Hausbewirtschaftung erfasst.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel auf Seite 84, aus dem sich auch die Art und die Form der Sicherheiten ergeben.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten Darlehen zur Finanzierung des Treuhandentgeltes 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.

Anlagenspiegel 2016

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2016	Zugänge des Geschäfts- jahres 2016	Abgänge 2016	Umbuchung 2016	Zu- schreibungen 2016	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2016	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2016	Abschreibungen Geschäftsjahr 2016	Abschreibungen auf Abgang 2016	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2016	Restbuchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
<b>Immaterielle Vermögens- gegenstände</b>	<b>121.424,46 €</b>	<b>7.360,15 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>128.784,61 €</b>	<b>116.889,46 €</b>	<b>2.468,15 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>119.357,61 €</b>	<b>9.427,00 €</b>	<b>4.535,00 €</b>
<b>Sachanlagen</b>												
Bauten auf frem- den Grundstücken	1.196.382,00 €	153.983,93 €	2.830,40 €	0,00 €	0,00 €	1.347.535,53 €	689.520,00 €	64.905,64 €	2.655,40 €	751.770,24 €	595.765,29 €	506.862,00 €
Technische Anlagen und Maschinen	54.542,45 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	54.542,45 €	32.473,45 €	3.029,00 €	0,00 €	35.502,45 €	19.040,00 €	22.069,00 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	431.618,49 €	128.742,68 €	1.199,00 €	0,00 €	0,00 €	559.162,17 €	364.760,49 €	35.343,68 €	1.199,00 €	398.905,17 €	160.257,00 €	66.858,00 €
Geleistete Anzahlungen	2.040.567,14 €	489.779,28 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.530.346,42 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.530.346,42 €	2.040.567,14 €
<b>Sachanlagen</b>	<b>3.723.110,08 €</b>	<b>772.505,89 €</b>	<b>4.029,40 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>4.491.586,57 €</b>	<b>1.086.753,94 €</b>	<b>103.278,32 €</b>	<b>3.854,40 €</b>	<b>1.186.177,86 €</b>	<b>3.305.408,71 €</b>	<b>2.636.356,14 €</b>
<b>Summe Anlagevermögen gesamt</b>	<b>3.844.534,54 €</b>	<b>779.866,04 €</b>	<b>4.029,40 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>4.620.371,18 €</b>	<b>1.203.643,40 €</b>	<b>105.746,47 €</b>	<b>3.854,40 €</b>	<b>1.305.535,47 €</b>	<b>3.314.835,71 €</b>	<b>2.640.891,14 €</b>



Verbindlichkeitspiegel 2016 (Vorjahreszahlen in Klammern)

	Restlaufzeit			
	gesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	8.346.913,84 € (9.053.451,77 €)	790.137,74 € (770.455,43 €)	3.999.785,67 €** (3.877.914,74 €)	3.556.990,43 €** (4.405.081,60 €)
Erhaltene Anzahlungen	3.695.275,94 € (3.632.724,15 €)	3.695.275,94 € (3.632.724,15 €)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	21.020,29 € (18.942,64 €)	21.020,29 € (18.942,64 €)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	829.592,44 € (568.540,07 €)	829.592,44 € (568.540,07 €)		
Sonstige Verbindlichkeiten	29.755,13 € (25.416,07 €)	29.755,13 € (25.416,07 €)		
Gesamtbetrag	12.922.557,64 €	5.365.781,54 €	3.999.785,67 €	3.556.990,43 €
Gesamtbetrag Vorjahr	(13.299.074,70 €)	(5.016.078,36 €)	(3.877.914,74 €)	(4.405.081,60 €)

\* Die Besicherung der Darlehen erfolgt über die Altonaer Spar- und Bauverein eG.  
\*\* Bei zwei Darlehen enden die Zinsfestschreibungszeiten vor dem 31.12.2017. 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 Altonaer Spar- und Bauverein eG besteht die Verpflichtung zur Zahlung einer jährlichen Pacht, in Abhängigkeit der Nettomieteinnahmen, in Höhe von rd. 79.000 € (Vj. 77.000 €). Für die voraussichtliche Restlaufzeit des Vertrages (10,5 Jahre) bedeutet dies eine Verpflichtung in Höhe von rd. 829.500 €.

Für das im Geschäftsjahr 2014 erworbene Grundstück ist eine gesamte Investitionssumme i. H. v. 13.581.000 € geplant. Der voraussichtliche Eigengeldeinsatz liegt bei 1.412.000 €. Der Fremdfinanzierungsanteil von 12.169.000 € wird über Darlehen und Zuschüsse abgebildet. Zur Zwischenfinanzierung wurde bereits ein Darlehensvertrag über 10.150.000 € abgeschlossen. Bis 31.12.2016 wurden Anzahlungen aus Eigenmitteln i. H. v. 2.530.000 € geleistet.

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ohne Vorstand) im Jahr 2016 ergibt sich wie folgt (Vorjahreszahlen in Klammern):

Entwicklung der Mitarbeiter (Vorjahreszahlen in Klammern)

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11 (11)	4 (4)
Technische Mitarbeiter	2 (3)	1 (0)
Handwerker	6 (6)	0 (1)
Hausmeister	3 (3)	0 (1)
Gesamt	22 (23)	5 (6)

Darüber hinaus bestanden am 31.12.2016 noch drei Ausbildungsverhältnisse (Immobilienkauffrau/-mann) sowie ein Anstellungsverhältnis mit einer dualen Studentin.

Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsanteile

		Mitglieder	Anteile
Stand	01.01.2016	3.306	41.328
Zugang	2016	+ 146	+ 3.902
Abgang	2016	- 181	- 2.199
Stand	31.12.2016	3.271	43.031

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 88.556,00 € erhöht.

Die Haftungssumme hat sich im Geschäftsjahr um 10.920,00 € vermindert und beläuft sich per 31.12.2016 auf 1.020.552,00 €. Grund hierfür ist die im Geschäftsjahr letztmals zum Tragen kommende Auswirkung aus der Reduzierung der Kündigungsfrist von zwei Jahren auf drei Monate ab dem Geschäftsjahr 2014.

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    Vorsitzender  
Uwe Jentz  
Eckhard Sayk

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

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

NACHTRAGSBERICHT

Vorgänge von besonderer Bedeutung, welche nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten und weder in der Gewinn- und-Verlust-Rechnung noch in der Bilanz berücksichtigt sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Berichtes nicht ergeben.


Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2016 schließt mit einem Jahresüberschuss ab. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen folgende Ergebnisverwendung vor:

Gewinnvortrag:	1.569,86 €
Jahresüberschuss:	13.865,18 €
Einstellung in die Ergebnismrücklagen:	10.000,00 €
<i>davon Gesetzliche Rücklagen:</i>	5.000,00 €
<i>davon Andere Ergebnismrücklagen:</i>	5.000,00 €
Bilanzgewinn = Vortrag auf neue Rechnung:	5.435,04 €

Hamburg, den 11. Mai 2017

mgf  
Gartenstadt Farmsen  
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG  
Der Vorstand

  
Matthias Diekhöner

  
Uwe Jentz

  
Eckhard Sayk

# Die Vertreterversammlung der 7. Wahlperiode.

Amtszeit: 21. Juni 2016 bis Datum der Vertreterversammlung 2020

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 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	Feldschmiede 16 h
Jan Grapengeter	Feldschmiede 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 Heno	Mahlhaus 4 a
Petra Hormann	Swebengrund 3 h
Bastian Kelm	Swebenbrunnen 10 d
Kurt Lindeholz <sup>1</sup>	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
Holger Schmidt <sup>2</sup>	Swebenbrunnen 6 d
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 Plany	Barkholt 31, 22927 Großhansdorf
Yelena Saborowsky*	
Sönke Stehnken*	

\* Die Anschrift kann bei berechtigtem Interesse in der ggf-Geschäftsstelle erfragt werden.  
<sup>1</sup> Vertreter bis 28.03.2017  
<sup>2</sup> Vertreter seit 30.04.2017



# 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 und Julia Schulze**  
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

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

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

## RECHNUNGSWESEN

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

**Lara Bäumer**  
0 40/65 55 72-29  
LBaeumer@mgf-farmsen.de

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

**Britta Luttermann-Federwitz**  
0 40/64 55 72-34  
BLuttermann-Federwitz@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

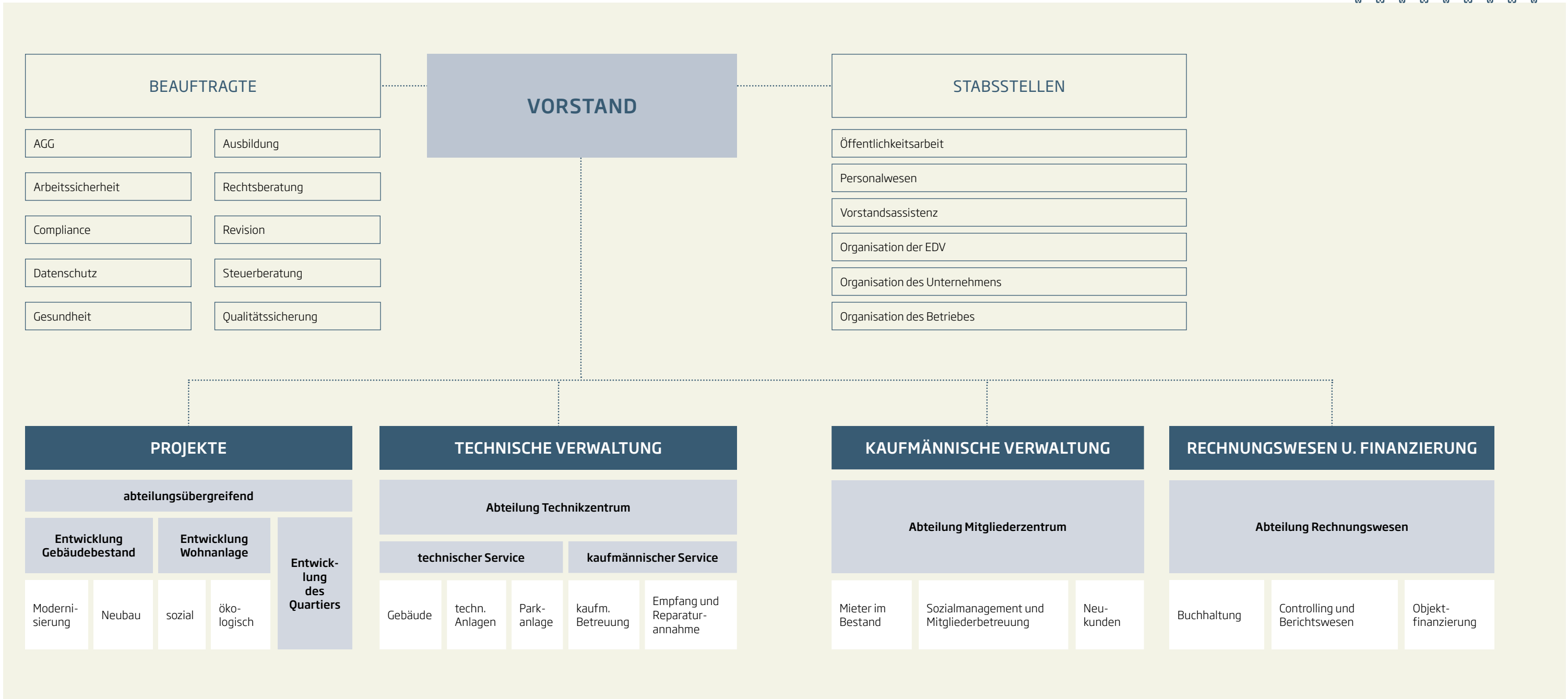
**Janet Gripp**  
0 40/64 55 72-33  
JGripp@mgf-farmsen.de

## 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 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 Wohnungs-  
 unternehmen e. V. (VNW)  
 Tangstedter Landstraße 83  
 22415 Hamburg

**verantwortlich** Matthias Diekhöner, Janet Gripp

**Design** endlichsommer - werbung in bester  
 gesellschaft mbH  
 Jarrestraße 42, 22303 Hamburg  
 www.endlich-sommer.de

**Druckerei** Grafisches Centrum Cuno, Calbe

**Papier** Amber Graphic

## Fotografen/Bilder

BHH Sozialkontor gGmbH: Seite 37, 41  
 Cambio: Seite 27 (unten)  
 Dieter Philipp: Seite 33 (links)  
 Steven Haberland: Titelseite, Seite 2, 9, 11-13, 17, 18, 21, 23,  
 29 (oben), 35, 38, 39, 51, 73, 91, 95  
 Jan Wilken: Seite 15  
 mgf: alle weiteren

Stand: August 2017





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

