

- › Lagebericht des Vorstandes 2017 Seite 3
- › Bericht des Aufsichtsrates 2017 Seite 21
- › Bericht über die gesetzliche Prüfung 2016 Seite 29
- › Jahresabschluss 2017 Seite 31

Beschlussvorlage

für die 26. ordentliche Vertreterversammlung
am 25.06.2018

Lagebericht des Vorstandes 2017

**1. Die Grundlagen des Unternehmens
und der Geschäftsverlauf Seite 4**

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Seite 10

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht Seite 20

1. Die Grundlagen des Unternehmens und der Geschäftsverlauf

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

1.1 DIE GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

Die mgf Gartenstadt Farmsen eG Mieter- und Wohnungsbau-genossenschaft 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 Treuhandverhältnis begründet wurde. Hierdurch wurden nunmehr auch eine Beleihbarkeit der Grundstücke mit Darlehensgrundschulden und die Entgegen-

nahme von öffentlichen Zuschüssen ermöglicht. Seit dem Jahr 1997 bewirtschaftet die mgf im Rahmen dieses Treuhandvertrages zwischen der FHH und der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) einerseits und eines Pachtvertrages zwischen der altoba und der mgf andererseits in Hamburg-Farmsen nun diesen Pachtbestand. Das Treuhandverhältnis endet am 31.12.2047. Gemäß § 2 des Treuhandvertrages wurde der Treuneher verpflichtet, mit der mgf einen Pachtvertrag über 30 Jahre - mit einem einseitigen Optionsrecht auf Seiten der mgf über weitere 20 Jahre - abzuschließen.

Da sich die mgf während ihrer nun mehr als 25-jährigen Unternehmensgeschichte erfolgreich als wichtiger Partner der FHH bewährt hat, wurde im Jahr 2017 eine Neuordnung der bestehenden Vertragsverhältnisse vorgenommen. Am 10.10.2017 haben die FHH, die altoba und die mgf eine Modifikation des bestehenden Treuhandvertrages beurkundet. Der modifizierte Vertrag sieht vor, dass die mgf und die altoba das Pachtverhältnis einvernehmlich vorzeitig beenden, die

altoba einvernehmlich vorzeitig aus dem Treuhandvertrag mit der FHH ausscheidet und die ggf in das bestehende Treuhandverhältnis mit der FHH eintritt. Der modifizierte Vertrag hat eine Festlaufzeit bis zum 31.12.2077. Zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung war der Vertrag noch schwebend unwirksam, da die aufschiebende Bedingung noch nicht eingetreten war.

Der Pachtbestand setzte sich zum 31.12.2017 aus 2.558 Wohnungen, 19 Gewerbeeinheiten und 1.002 Stellplätzen – davon 140 Garagen/Carports – mit einer Wohn- und Nutzfläche von rund 139.300 m² 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 der Bewirtschaftung des Pachtbestandes bildet die Genossenschaft mit ihren Mitgliedern und den von ihnen gezeichneten Geschäftsanteilen eine weitere Basis für die Geschäftstätigkeit des Unternehmens. So werden seit dem Jahr 2013 die für den Pachtbestand erbrachten Architekten- und Verwaltungsleistungen dem Pachtentgelt zugerechnet.

Um als Wohnungsbaugenossenschaft auch ein eigenes Vermögen zu bewirtschaften, hat die ggf 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 Juni 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 2017 6,60 €/m² (Vorjahr: 6,56 €/m²). Es waren wiederum keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 6,3 % auf 5,8 % im Geschäftsjahr leicht verringert. Der § 5 des Treuhandvertrages sieht eine Vergabequote zur Vermietung an 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 des 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 ggf 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 2017 infolge der im Jahr 2015 zum Abschluss gebrachten Sanierung erheblich gesunken, jedoch im Vergleich zum Vorjahr leicht angestiegen. Sie beliefen sich auf 897.056,12 € (Vorjahr 668.358,09 €). Vorrangig wurden hierbei Fassadenanstriche und Instandsetzungen der Laubengänge 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 2017 hat die mgf ein Jahresergebnis von 80.002 € erzielt. Dieses resultiert aus verschiedenen Sachverhalten. Der Ansatz von technischen Betreuungsleistungen für den Pachtbestand gemäß § 12 Absatz 1 des Pachtvertrages hat mit 50.704 € zum Jahresergebnis beigetragen. Ein Sondereffekt aus der vertraglichen Neuerung, wonach die Betriebs- und Geschäftsausstattung der mgf zuzuschreiben ist, trägt einen Anteil zum Jahresergebnis i. H. v. 195.837 € bei. Diesen vorgenannten Erträgen stehen nicht aktivierungsfähige Aufwendungen für das Bauvorhaben sowie Rechts- und Beratungskosten für das Zustandekommen des Treuhandvertrages gegenüber. Der daraus resultierende Jahresüberschuss vor Steuern beläuft sich auf 118.128 € und führt zu einer Steuerbelastung von 38.126 €.

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 m² 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 m² bzw. 90 m² insbesondere familienfreundliche und seniorenrechtliche 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 13,5 Mio. €. Durch geänderte Förderbedingungen hat sich der geplante Eigenmitteleinsatz auf nunmehr 1,5 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. Der bereits erwähnte modifizierte Treuhandvertrag sieht vor, dass ab dem Jahr 2018 das Treuhandvermögen bei der FHH bilanziert wird. Die mgf wird somit ab dem Jahr 2018 das ehemalige Pachtvermögen nicht mehr in ihrem Jahresabschluss ausweisen. Die Planzahlen für das Jahr 2018 geben dementsprechend ausschließlich die Eckdaten der Bewirtschaftung des eigenen Vermögens der mgf wieder.

Kennzahlen Unternehmensentwicklung (in T€)

	Plan 2018	Ist 2017	Plan 2017	Ist 2016
Umsatzerlöse aus Mieten	201	11.399	11.404	11.245
Instandhaltungsaufwendungen	12	2.170	2.400	2.378
Modernisierungsaufwendungen (Instandsetzung)	0	897	600	668
Zinsaufwendungen für die Hausbewirtschaftung	112	249	249	284
Saldo der Veränderung der pachtvertraglichen Rückstellung	Entfällt	4.192	4.457	4.091
Jahresüberschuss mgf	154	80	35	13

Wir hatten auf der Grundlage der Vorjahreszahlen und anhand von Hochrechnungen die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Aufgrund geringerer laufender Instandhaltungsaufwendungen konnten die Aufwendungen bei den geplanten Maßnahmen (Modernisierungsaufwendungen) entsprechend erhöht werden. Bei den übrigen Planzahlen haben sich nur geringe Abweichungen ergeben.

Die Planung für das Jahr 2018 erfolgt unter der Annahme, dass die aufschiebende Bedingung des modifizierten Treuhandvertrages vom 10.10.2017 im Jahr 2018 eintritt. Die Planung stellt demnach ausschließlich die Bewirtschaftung des im Sommer 2018 zu beziehenden ggf-eigenen Neubauvorhabens mit einem geplanten mittleren Bezug zum 01.06.2018 dar.

Die Bewirtschaftung des Treuhandvermögens wird ab der Rechtswirksamkeit des Treuhandvertrages mit einer wertgesicherten Verwaltungskostenpauschale durch die Treugeberin jährlich abgegolten. Diese Pauschale ist in der Höhe so beziffert, dass die derzeitigen Verwaltungskosten (Personal- und Sachkosten) ergebnisneutral in das zukünftige Jahresergebnis einfließen werden. Die Genossenschaft stellt durch ein Verwaltungskostencontrolling sicher, dass sich planmäßig keine negativen Abweichungen auf das Ergebnis auswirken werden. Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist im Wesentlichen durch die pachtvertraglichen Verpflichtungen sowie durch das erste Neubauvorhaben bestimmt.

Die Vermögensstruktur hat sich trotz der um 11.028.500 € höheren Bilanzsumme nur geringfügig verändert. Die Erhöhung der Bilanzsumme ist bei den langfristigen Aktiva insbesondere durch die aktivierten Bau- und Grundstückskosten (6.698.600 €) begründet. Der Anteil des langfristigen Vermögens lag bei 55,0 %. Die kurzfristigen Aktiva haben sich insbesondere durch die aufgrund von Förderzusagen aus-

gewiesenen Forderungen aus Zuschüssen (942.600 €) und durch den Anstieg der liquiden Mittel (4.672.000 €) erhöht. Der Anteil der kurz- und mittelfristigen Vermögenswerte beträgt 45,0 %.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital im Wesentlichen durch den Bilanzgewinn (75.400 €) und die Zugänge bei den Geschäftsguthaben (77.000 €) erhöht. Bei der Betrachtung der langfristigen Finanzierungsmittel wird die Vorgehensweise aus dem Vorjahr beibehalten. Die per 31.12.2017 gebildete Rückstellung in Höhe von 10.963.200 €

Aktiva

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
Langfristig					
Anlagevermögen	10.018.500 €	28,8 %	3.314.800 €	13,9 %	6.703.700 €
Rechnungsabgrenzungsposten (vorausgezählte Pacht)	9.109.800 €	26,2 %	10.068.800 €	42,4 %	- 959.000 €
Kurz- und mittelfristig					
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	15.659.000 €	45,0 %	10.375.200 €	43,7 %	5.283.800 €
Gesamtvermögen	34.787.300 €	100,0 %	23.758.800 €	100,0 %	11.028.500 €

dient nunmehr für Instandhaltungsmaßnahmen 2018 (3.050.000 €) und für vom Treugeber zu bestimmende Maßnahmen (7.913.200 €). Da für den letztgenannten Teil der Rückstellung ein längerfristiger Zeithorizont angenommen wird, wurde dieser den langfristigen Finanzierungsmitteln zugeordnet. Zusätzlich hat sich der Anteil der langfristigen Passiva durch die Aufnahme von Fremdfinanzierungsmitteln (6.831.600 €) für das Neubauvorhaben sowie durch den Ausweis eines Sonderpostens für Investitionszuschüsse erhöht. Per 31.12.2017 betragen die langfristigen Mittel insge-

samt 76,5 % der Bilanzsumme und decken die langfristigen Vermögenswerte zu über 100 %.

Die Eigenkapitalquote hat sich insbesondere durch die Erhöhung der Bilanzsumme von 13,2 % (31.12.2016) auf 9,5 % verringert.

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

Passiva

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
Langfristig					
Eigenkapital	3.297.900 €	9,5 %	3.140.900 €	13,2 %	157.000 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.450.100 €	41,5 %	8.331.100 €	35,1 %	6.119.000 €
Sonderposten	942.600 €	2,7 %	0 €	0,0 %	942.600 €
Rückstellungen	7.913.200 €	22,8 %	3.771.100 €	15,9 %	4.142.100 €
Kurz- und mittelfristig					
Rückstellungen	3.840.000 €	11,0 %	3.882.300 €	16,3 %	-42.300 €
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	4.343.500 €	12,5 %	4.633.400 €	19,5 %	-289.900 €
Gesamtkapital	34.787.300 €	100,0 %	23.758.800 €	100,0 %	11.028.500 €

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

Aktiva PACHTBESTAND

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
Langfristig					
Anlagevermögen	593.800 €	1,7 %	784.500 €	3,3 %	5.100 €
Rechnungsabgrenzungsposten (vorausgezählte Pacht)	9.109.800 €	26,2 %	10.068.800 €	42,4 %	- 959.000 €
Kurz- und mittelfristig					
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	14.011.600 €	40,3 %	9.764.600 €	41,1 %	4.051.200 €

Aktiva GENOSSENSCHAFT

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
Langfristig					
Anlagevermögen	9.424.800 €	27,1 %	2.530.300 €	10,6 %	6.698.600 €
Kurz- und mittelfristig					
Umlaufvermögen	1.647.300 €	4,7 %	610.600 €	2,6 %	1.232.600 €
Gesamtvermögen	34.787.300 €	100,0 %	23.758.800 €	100,0 %	11.028.500 €

Passiva PACTBESTAND

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
Langfristig					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	7.618.500 €	21,9 %	8.331.100 €	35,1 %	- 712.600 €
Rückstellungen	7.913.200 €	22,8 %	3.771.100 €	15,9 %	4.142.100 €
Kurz- und mittelfristig					
Rückstellungen	3.840.000 €	11,0 %	3.882.300 €	16,3 %	- 42.300 €
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	4.343.500 €	12,5 %	4.633.400 €	19,5 %	- 289.900 €

Passiva GENOSSENSCHAFT

	31.12.2017		31.12.2016		Veränderungen
Langfristig					
Eigenkapital	3.297.900 €	9,5 %	3.140.900 €	13,2 %	157.000 €
Sonderposten	942.600 €	2,7 %	0 €	0,0 %	942.600 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.831.600 €	19,6 %	0 €	0,0 %	6.831.600 €
Gesamtkapital	34.787.300 €	100,0 %	23.758.800 €	100,0 %	11.028.500 €

2.2 FINANZLAGE

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

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr sowie den Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag und 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 2,54 % im abgelaufenen Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr (3,27 %) 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 diese in den Tilgungshöhen so gestaltet sind, 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 (4.192.100 €) hat 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 das Neubauvorhaben in der August-Krogmann-Straße (6.698.600 €), zum anderen durch den Kauf und Aufbau von Spielgeräten, Gerätehäusern, Rollstuhl- und Fahrradboxen (70.400 €) sowie durch den Erwerb von Gegenständen der Büro- und Geschäftsausstattung (37.300 €).

Kapitalflussrechnung

	2017	2016
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	5.593.800 €	5.606.600 €
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 6.828.700 €	- 778.600 €
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.906.900 €	- 969.800 €
Zahlungswirksame Veränderung	4.672.000 €	3.858.200 €
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	6.592.600 €	2.734.400 €
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	11.264.600 €	6.592.600 €

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zeigt einen Mittelzufluss i. H. v. 5.906.900 €. Dieser liegt in der Aufnahme von Finanzkrediten (8.574.200 €) abzüglich planmäßiger Tilgung (2.455.200 €) und im Zugang bei den Geschäftsguthaben (77.000 €) begründet. Die Zinszahlungen haben die Finanzierungstätigkeit mit 289.100 € negativ beeinflusst.

Die Tilgungsanteile der von uns aufgenommenen Darlehen werden insbesondere durch die bereits unterzeichneten „Volltilger“ weiter steigen. Zusätzlich ist für das Jahr 2018 eine weitere Aufnahme von Darlehen geplant, welche für das Neubauvorhaben eingesetzt werden.

Die Entwicklung des Finanzmittelbestandes in den folgenden Geschäftsjahren hängt vom Zeitpunkt und von der Art der vom Treugeber zu bestimmenden Maßnahmen ab.

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

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

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 2017 stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Ertragslage für das Jahr 2017

	2017	2016	Veränderungen
Hausbewirtschaftung	5.609.200 €	5.229.600 €	379.600 €
Bautätigkeit - Pachtbestand	-1.005.700 €	- 751.600 €	- 254.100 €
Mitgliederwesen	- 171.700 €	- 173.400 €	1.700 €
Finanzergebnis	400 €	3.800 €	- 3.400 €
Sonstiger Geschäftsbetrieb	- 4.365.300 €	- 4.252.000 €	- 113.300 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 66.900 €	- 56.400 €	- 10.500 €
<hr/>			
Zwischensumme (neutrales Ergebnis)	0 €	0 €	0 €
<hr/>			
Geschäftstätigkeit der mgf	185.200 €	20.500 €	164.700 €
Bautätigkeit - mgf	- 67.100 €	0 €	- 67.100 €
Darauf entfallende Steuern der mgf	- 38.100 €	- 6.600 €	- 31.500 €
<hr/>			
Ergebnis	80.000 €	13.900 €	66.100 €

2.3 ERTRAGSLAGE (FORTSETZUNG)

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist im Vergleich zum Vorjahr um 379.600 € gestiegen. Positiv beeinflusst wurde das Ergebnis der Hausbewirtschaftung insbesondere durch gestiegene Mieterträge in Höhe von 153.600 € und durch gesunkene Aufwendungen für die laufende Instandhaltung (317.000 €) sowie durch einen reduzierten BAB-Kostenansatz (258.000 €). Negativ beeinflusst wurde das Ergebnis der Hausbewirtschaftung hauptsächlich durch die Reduzierung bei den sonstigen betrieblichen Erträgen von 149.700 € und hierbei insbesondere durch die reduzierten Versicherungserstattungen.

Die Kosten der Modernisierung (Instandsetzung) werden gesondert als Bautätigkeit im Pachtbestand ausgewiesen. Das Ergebnis der Bautätigkeit ist durch die Art und den Umfang der Investitionen bestimmt. Im Geschäftsjahr wurden im Vergleich zum Vorjahr 254.100 € mehr investiert. Dies resultiert aus umfangreicheren Fassadenanstricharbeiten und Sondermaßnahmen im Jahr 2017.

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 1.700 € gesunken.

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 3.400 € 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 113.300 € 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 100.900 €.

Die in der Sparte „Steuern aus Einkommen und Ertrag“ gezeigten Belastungen beziehen sich nur auf die Steuern aus der Bewirtschaftung des Pachtbestandes. Im Geschäftsjahr hat diese Sparte im Vergleich zum Vorjahr einen um 10.500 € höheren Ausweis.

Aus den Sparten „Geschäftstätigkeit der mgf“ und „Bautätigkeit der mgf“ ergibt sich der durch und für die Genossenschaft generierte Jahresüberschuss. Die Sparte „Geschäftstätigkeit der mgf“ enthält das Ergebnis der Bilanzierung von technischen Betreuungsleistungen, welche die mgf für den Pachtbestand erbringt, abzüglich der hierfür im BAB nachgewiesenen Kosten. Dieser Sachverhalt trägt 50.700 € zum Spartenergebnis bei. Weiterhin ist in dieser Sparte der bereits im Kapitel 1.4 beschriebene Sondereffekt aus der vertraglichen Neuerung, wonach die Betriebs- und Geschäftsausstattung der mgf zuzuschreiben ist, in Höhe von 195.800 € enthalten. Negativ auf das Ergebnis wirken sich die Rechts- und Beratungskosten für das Zustandekommen des Treuhandvertrages aus. In der Sparte „Bautätigkeit der mgf“ werden die nicht aktivierungsfähigen Aufwendungen für das Neubauvorhaben ausgewiesen. Insgesamt hat sich der

generierte Jahresüberschuss vor Steuern im Vergleich zum Vorjahr um 97.600 € erhöht.

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 höheren Jahresüberschusses um 31.500 € erhöht.

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.

Nach Eintritt der Rechtswirksamkeit des modifizierten Vertrages im Jahr 2018 wird die mgf zukünftig jährlich eine wertgesicherte und ergebnisneutrale Verwaltungskostenauspauschale für die Bewirtschaftung des Treuhandbestandes erhalten. Im Rahmen eines Verwaltungskostencontrollings und einer fünfjährigen Wirtschafts- und Finanzplanung wird auch zukünftig sichergestellt, dass sich planmäßig keine negativen Auswirkungen auf das Ergebnis der mgf ergeben werden.

Für das mgf-eigene Neubauvorhaben ist der mittlere Bezug für den Sommer 2018 geplant. Eine positive Ergebnisauswirkung ist durch langfristige Wirtschafts- und Finanzpläne nachgewiesen. Für das Geschäftsjahr 2018 rechnen wir mit Umsatzerlösen aus Mieten von 201.000 €, mit Zinsaufwendungen von 112.000 € und mit einem Jahresüberschuss von 154.000 €. Es ist weder aufgrund der aktuellen Marktlage noch aufgrund der zu erwartenden Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

Hamburg, den 24. Mai 2018

mgf

Gartenstadt Farmsen eG

Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft



Matthias Diekhöner



Uwe Jentz



Eckhard Sayk

Bericht des Aufsichtsrates 2017

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 2017 in zweckmäßigen Abständen über

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

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

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

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

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

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

WEITERE THEMEN SIND:

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

Der Aufsichtsrat hat zur Ausübung seiner Tätigkeit insgesamt 19 Sitzungen durchgeführt:

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

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

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

KOMMUNIKATION MIT DEN VERTRETERN

Die seit vielen Jahren zum Beginn eines Jahres vom Vorstand durchgeführten drei Vertretertreffen wurden auch im Jahr 2017 vom Aufsichtsrat unterstützt. Zudem wurde ein weiteres Vertretertreffen im Anschluss an die ordentliche Vertreterversammlung 2017 durchgeführt. Die Vertretertreffen dienen dazu, seitens des Vorstandes aktuelle Themen vorzustellen und allgemeine Fragen und Anliegen der Vertreterinnen und Vertreter zu beantworten und aufzunehmen. Die wesentlichen Themen der Vertretertreffen werden protokolliert.

Auch die Vertreterausfahrt in den Hamburger Hafen mit dem Motto „Der Hamburger Hafen: eine faszinierende Welt“ wurde durch den Aufsichtsrat unterstützt und begleitet.

Unterstützt und begleitet wurden des Weiteren die Feier zum 25. Jubiläum der mgf in der Erlöserkirche Farmsen und das Sommerfest. Dabei stand auch das Sommerfest 2017 im Zeichen des 25. Firmenjubiläums.

Die Vertretertreffen, die Vertreterausfahrt und auch das Sommerfest werden aufgrund der guten Resonanz weiterhin durchgeführt.

SCHWERPUNKTE

Das Jahr 2017 hatte als Schwerpunkt natürlich wieder den ersten Neubau mit 58 Wohneinheiten im Marie-Bautz-Weg und Anneliese-Tuchel-Weg. Als weiterer Schwerpunkt stand zu jeder Sitzung der neue Treuhandvertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg an. Hier natürlich die Bewertung der Chancen und Risiken für unsere mgf. Die Satzungsänderungen zu den Geschäftsanteilen und der Amtszeit der Vertreter wurden inhaltlich beraten und beschlossen. Auch die Vermietungsrichtlinie war Gegenstand gemeinsamer Besprechungen mit dem Vorstand.

KLAUSURTAGUNG

Innerhalb der Klausurtagung hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand auch im Jahr 2017 wesentliche Themen behandelt. Themen waren u. a.:

- **Treuhandvertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg**
- **Neubau Marie-Bautz-Weg und Anneliese-Tuchel-Weg**
- **Vermietungsrichtlinie**
- **Quartiersmanagement**
- **Investitions-, Wirtschafts- und Finanzplanung - Follow-up 2017 und Planung 2018**

Der mit der Finanzbehörde verhandelte Treuhandvertrag, notwendige Freihalteerklärungen und Gutachten wurden vorgestellt. Insbesondere der Treuhandvertrag wurde im Einzelnen besprochen und hinsichtlich Chancen und Risiken bewertet.

Zum ersten Neubau von 58 Wohnungen auf eigenem Grund und Boden im Marie-Bautz-Weg und Anneliese-Tuchel-Weg wurde der aktuelle Sachstand vorgestellt. Des Weiteren wurde der Zeitplan bis zum Erstbezug der Wohnungen vorgestellt. Der Aufsichtsrat und der Vorstand bekräftigten noch einmal, dass die Neubautätigkeiten auf eigenem Grund als Chance der Entwicklung der mgf gesehen werden.

Die neue Vermietungsrichtlinie wurde vorgestellt. Bei der Erstellung wurde besonders darauf geachtet, dass die Förderung der Genossenschaftsmitglieder der mgf und das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz Beachtung finden.

Das Quartiersmanagement mit seinen unterschiedlichen Ansätzen wurde besprochen. Es ist beabsichtigt, das Quartiersmanagement neu zu ordnen.

Innerhalb der Investitions-, Wirtschafts- und Finanzplanung wurde die Entwicklung unter der Annahme des neuen Treuhandvertrages betrachtet. Hierbei wurde besonders das Jahr 2018 besprochen.

MIETENAUSSCHUSS

Der Mietenausschuss beschäftigte sich insbesondere mit den Themen:

- **Vermietungsrichtlinie und die Grundsätze für die Vergabe von ggf Genossenschaftswohnungen und für die Nutzung von Einrichtungen der Genossenschaft**
- **Wohnungsvergabe**
- **Interessentenlisten für Bestandswohnungen sowie Fortschreibung und Pflege**

BAUAUSSCHUSS

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

- **Besichtigung des Neubaus zum Baubeginn im Juli 2017 mit Begleitung der bauausführenden Firma Otto Wulff**
- **Besichtigung des Neubaus nach Fertigstellung des Rohbaus im November 2017 mit Begleitung der bauausführenden Firma Otto Wulff**

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 31.12.2017**

PRÜFUNGEN

Die drei Ausschüsse nahmen folgende stichprobenartige Prüfungen vor:

➤ Mietenausschuss

- Interessentenlisten für Bestandswohnungen sowie Fortschreibung und Pflege

➤ Bauausschuss

- Messergebnisse und Maßnahmen der Lärm- und Vibrationsminimierung bei KWK-Anlagen
- Baubegehungen des Neubaus Marie-Bautz-Weg und Anneliese-Tuchel-Weg

➤ Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss

- Vorbereitung der Jahresabschlussprüfung 2017 für den Aufsichtsrat
- Checklisten für die Mitgliederverwaltung und die Mitgliederliste
- Checklisten für die Vermietung
- Checklisten für das Technikzentrum
- Nachweis der Vermögenstrennung der liquiden Mittel der mgf einerseits und des Pachtbestandes andererseits
- Betrieblicher Abrechnungsbogen
- Prüfung der Einhaltung des § 30 der Satzung zu Rechtsgeschäften mit Vorstandsmitgliedern und Aufsichtsratsmitgliedern
- Kostenaufstellung des Neubaus Marie-Bautz-Weg und Anneliese-Tuchel-Weg mit Rechnungseingängen, -prüfung und -buchung
- Prüfung der Kosten für die „Freianlage zum Reformationsjubiläum und zum 25. Jubiläum der mgf“

AUFSICHTSRAT

Neben den genannten unterjährig laufenden Prüfungen haben der Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss in seiner Sitzung am 16.05.2018 und der Aufsichtsrat in seiner gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratsitzung am 24.05.2018 den Jahresabschluss 2017 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

➤ 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 2017 wurde in der gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratsitzung am 24.05.2018 vom Aufsichtsrat einstimmig beschlossen. Des Weiteren wurde auch der Lagebericht für das Jahr 2017 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 31.12.2017 (Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung, Anhang)

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

Gewinnvortrag	5.435,04 €
Jahresüberschuss	80.002,13 €
Einstellungen in Ergebnismrücklagen	
Gesetzliche Rücklagen	10.000,00 €
Andere Rücklagen	0,00 €
Bilanzgewinn	75.437,17 €

› den Bilanzgewinn wie folgt zu beschließen:

Vortrag auf neue Rechnung	75.437,17 €
----------------------------------	--------------------

Es wird für das Geschäftsjahr 2017 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 2017 wieder engagiert und erfolgreich geleistete Arbeit. Insbesondere bedankt sich der Aufsichtsrat bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die Unterstützung bei der Jubiläumsfeier, beim Sommerfest, bei den Vertretertreffen und anderen Veranstaltungen.

Hamburg, 24.05.2018

DER AUFSICHTSRAT

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

Bericht über die gesetzliche Prüfung 2016

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 sowie die Neubautätigkeit im Wohnungsbestand. 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 Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2016 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2016 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 05.07.2017

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

Direktor für den Prüfungsdienst

Viemann

Wirtschaftsprüfer

Prüfungsdienst

Baspinar

Wirtschaftsprüfer

Jahresabschluss 2017

Bilanz Seite 32

Gewinn-und-Verlust-Rechnung Seite 34

Anhang Seite 35

Bilanz zum 31.12.2017

Aktivseite

	Geschäftsjahr	Vorjahr (2016)
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	10.494,00 €	9.427,00 €
II. Sachanlagen		
1. Bauten auf fremden Grundstücken	593.785,27 €	595.765,29 €
2. Technische Anlagen und Maschinen	33.003,00 €	19.040,00 €
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	152.340,00 €	160.257,00 €
4. Anlagen im Bau	9.228.933,16 €	0,00 €
5. Geleistete Anzahlungen	0,00 €	2.530.346,42 €
Anlagevermögen insgesamt	10.018.555,43 €	3.314.835,71 €
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	3.167.138,04 €	3.269.573,65 €
2. Andere Vorräte	62.139,99 €	68.974,96 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	11.025,41 €	17.474,84 €
2. Sonstige Vermögensgegenstände	1.116.317,01 €	382.106,44 €
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	11.264.644,74 €	6.592.630,35 €
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	9.147.515,32 €	10.113.172,47 €
Bilanzsumme	34.787.335,94 €	23.758.768,42 €

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr (2016)
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	61.048,00 €		96.148,00 €
2. der verbleibenden Mitglieder	2.346.812,00 €		2.237.612,00 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	4.628,00 €	2.412.488,00 €	1.716,00 €
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €</i>			(0,00 €)
II. Ergebnismrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen <i>davon aus Jahresergebnis des Geschäfts- jahres 2017 eingestellt: 10.000,00 €</i>	105.000,00 €		95.000,00 € (5.000,00 €)
2. Andere Ergebnismrücklagen <i>davon aus Jahresergebnis des Geschäfts- jahres 2017 eingestellt: 0,00 €</i>	705.000,00 €	810.000,00 €	705.000,00 € (5.000,00 €)
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	5.435,04 €		1.569,86 €
2. Jahresüberschuss	80.002,13 €		13.865,18 €
3. Einstellung in die Ergebnismrücklage	10.000,00 €	75.437,17 €	10.000,00 €
Eigenkapital insgesamt		3.297.925,17 €	3.140.911,04 €
B. Sonderposten			
		942.647,10 €	0,00 €
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	7.465,24 €		0,00 €
2. Sonstige Rückstellungen	11.745.720,49 €	11.753.185,73 €	7.653.368,07 €
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.469.612,73 €		8.346.913,84 €
2. Erhaltene Anzahlungen	3.724.586,11 €		3.695.275,94 €
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.345,24 €		21.020,29 €
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	487.990,20 €		829.592,44 €
5. Sonstige Verbindlichkeiten	48.434,03 €	18.741.968,31 €	29.755,13 €
<i>Davon aus Steuern: 44.877,98 €</i>			(25.405,60 €)
<i>Davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 3.556,05 €</i>			(3.619,13 €)
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Vorausgezahlte Mieten	51.609,63 €	51.609,63 €	41.931,67 €
Bilanzsumme		34.787.335,94 €	23.758.768,42 €

Gewinn-und-Verlust-Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2017

	Geschäftsjahr	Vorjahr (2016)
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	14.692.792,74 €	14.546.116,58 €
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung)	102.435,61 €	69.680,11 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	145.350,95 €	0,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	611.732,29 €	553.190,99 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	11.955.828,14 €	11.857.985,12 €
Rohergebnis	3.391.612,23 €	3.311.002,56 €
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.660.264,13 €	1.702.442,90 €
b) Soziale Abgaben	328.619,55 €	328.948,10 €
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	124.981,41 €	105.746,47 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	806.661,62 €	786.226,93 €
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.560,27 €	7.637,07 €
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	289.057,90 €	317.898,25 €
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	105.049,28 €	62.965,32 €
12. Ergebnis nach Steuern	80.538,61 €	14.411,66 €
13. Sonstige Steuern	536,48 €	546,48 €
14. Jahresüberschuss	80.002,13 €	13.865,18 €
15. Gewinnvortrag	5.435,04 €	1.569,86 €
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	10.000,00 €	10.000,00 €
17. Bilanzgewinn	75.437,17 €	5.435,04 €

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2017

A. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 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.

Mit Datum 10.10.2017 wurde ein Änderungsvertrag zum bisher bestehenden Treuhandvertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg, der Altonaer Spar- und Bauverein eG sowie der mgf geschlossen. Demnach wird ein direktes Treuhandverhältnis zwischen der FHH und der mgf begründet. Zum Zeitpunkt der Jahresabschlusserstellung ist der Vertrag noch schwebend unwirksam, da die aufschiebende Bedingung noch nicht eingetreten ist.

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.

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 38/39 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 31.12.2017 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.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen enthält Tilgungszuschüsse und einmalige Zuschüsse für ein Neubauvorhaben mit 58 Wohneinheiten. Es lagen per 31.12.2017 bereits Förderzusagen in Höhe von 942.600 € vor.

Die Rückstellungen enthalten Verpflichtungen gemäß § 9 des Pachtvertrages. Für die per 31.12.2016 für vom Treugeber zu bestimmende Maßnahmen zurückgestellten Mittel in Höhe von 6.771.100 € erfolgte im Geschäftsjahr eine Inanspruchnahme von 3.091.700 € für Instandhaltungsmaßnahmen. Per 31.12.2017 wurde ein weiterer Betrag in Höhe von 7.283.800 € (davon 3.050.000 € für Instandhaltung 2018) eingestellt, sodass die Rückstellung per saldo um 4.192.000 € zugenommen hat. Die Rückstellungsveränderung wird bei den Aufwendungen der Hausbewirtschaftung erfasst.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel auf Seite 40, 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.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge enthalten einen Betrag von 195.800 € aus der vertraglich zugesicherten Vereinnahmung der Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Anlagenspiegel 2017

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2017	Zugänge des Geschäftsjahres 2017	Abgänge 2017	Umbuchung 2017	Zu- schreibungen 2017	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2017
Immaterielle Vermögens- gegenstände	128.784,61 €	5.258,99 €	87.051,15 €	0,00 €	0,00 €	46.992,45 €
Sachanlagen						
Bauten auf frem- den Grundstücken	1.347.535,53 €	70.435,25 €	8.325,35 €	0,00 €	0,00 €	1.409.645,43 €
Technische Anlagen und Maschinen	54.542,45 €	17.157,85 €	10.642,67 €	0,00 €	0,00 €	61.057,63 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	559.162,17 €	37.262,30 €	226.768,16 €	0,00 €	0,00 €	369.656,31 €
Anlagen im Bau	0,00 €	6.698.586,74 € *	0,00 €	2.530.346,42 €	0,00 €	9.228.933,16 €
Geleistete Anzahlungen	2.530.346,42 €	0,00 €	0,00 €	-2.530.346,42 €	0,00 €	0,00 €
Sachanlagen	4.491.586,57 €	6.823.442,14 €	245.736,18 €	0,00 €	0,00 €	11.069.292,53 €
Summe Anlagevermögen gesamt	4.620.371,18 €	6.828.701,13 €	332.787,33 €	0,00 €	0,00 €	11.116.284,98 €

* Bei den Zugängen für die Anlagen im Bau sind Fremdkapitalzinsen in Höhe von 148.551,07 € enthalten.

Abschreibungen (kumuliert)	Abschreibungen Geschäftsjahr	Abschreibungen auf Abgang	Abschreibungen (kumuliert)	Restbuchwert	Buchwert
01.01.2017	2017	2017	31.12.2017	31.12.2017	31.12.2016
119.357,61 €	4.191,99 €	87.051,15 €	36.498,45 €	10.494,00 €	9.427,00 €
751.770,24 €	72.415,27 €	8.325,35 €	815.860,16 €	593.785,27 €	595.765,29 €
35.502,45 €	3.194,85 €	10.642,67 €	28.054,63 €	33.003,00 €	19.040,00 €
398.905,17 €	45.179,30 €	226.768,16 €	217.316,31 €	152.340,00 €	160.257,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	9.228.933,16 €	0,00 €
0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.530.346,42 €
1.186.177,86 €	120.789,42 €	245.736,18 €	1.061.231,10 €	10.008.061,43 €	3.305.408,71 €
1.305.535,47 €	124.981,41 €	332.787,33 €	1.097.729,55 €	10.018.555,43 €	3.314.835,71 €

Verbindlichkeitspiegel 2017 (Vorjahreszahlen in Klammern)

	Restlaufzeit			
	gesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	14.469.612,73 € (8.346.913,84 €)	834.562,26 € (790.137,74 €)	4.120.178,55 €** (3.999.785,67 €)	9.514.871,92 €** (3.556.990,43 €)
Erhaltene Anzahlungen	3.724.586,11 € (3.695.275,94 €)	3.724.586,11 € (3.695.275,94 €)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	11.345,24 € (21.020,29 €)	11.345,24 € (21.020,29 €)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	487.990,20 € (829.592,44 €)	487.990,20 € (829.592,44 €)		
Sonstige Verbindlichkeiten	48.434,03 € (29.755,13 €)	48.434,03 € (29.755,13 €)		
Gesamtbetrag	18.741.968,31 €	5.106.917,84 €	4.120.178,55 €	9.514.871,92 €
Gesamtbetrag Vorjahr	(12.922.557,64 €)	(5.365.781,54 €)	(3.999.785,67 €)	(3.556.990,43 €)

* Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind zu 100 % besichert. Teilweise erfolgt diese Besicherung über die Altonaer Spar- und Bauverein eG und teilweise über im Grundbuch der mgf eingetragene Grundschulden.

** Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten Darlehen zur Zwischenfinanzierung für das Neubauvorhaben. Die Umschuldung durch langfristige Darlehen ist bereits vertraglich gesichert und dementsprechend 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 von den Nettomieteinnahmen, in Höhe von rd. 80.000 € (Vj. 79.000 €). Für die voraussichtliche Restlaufzeit des Vertrages (9,5 Jahre) bedeutet dies eine Verpflichtung in Höhe von rd. 760.000 €.

Für das in der Umsetzung befindliche Bauvorhaben bestanden zum Abschlussstichtag finanzielle Verpflichtungen von 4.166.200 €. Diesen stehen vollumfänglich verbindlich zugesagte Fremdmittel gegenüber. Durch die Umfinanzierung nach Bauabschluss ist eine Rückführung von Eigenmitteln i. H. v. voraussichtlich 1.029.200 € geplant.

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ohne Vorstand) im Jahr 2017 ergibt sich wie folgt (Vorjahreszahlen in Klammern):

Entwicklung der Mitarbeiter (Vorjahreszahlen in Klammern)

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

Darüber hinaus bestanden am 31.12.2017 noch zwei Ausbildungsverhältnisse (Ausbildung zum Immobilienkaufmann).

Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsanteile

		Mitglieder	Anteile
Stand	01.01.2017	3.271	43.031
Zugang	2017	+ 151	+ 3.558
Abgang	2017	- 106	- 1.458
Stand	31.12.2017	3.316	45.131

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 109.200 € erhöht.

Die Haftungssumme hat sich im Geschäftsjahr um 14.040,00 € erhöht und beläuft sich per 31.12.2017 auf 1.034.592,00 €.

NAME UND ANSCHRIFT DES ZUSTÄNDIGEN GESETZLICHEN PRÜFUNGSVERBANDS

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein

Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Matthias Diekhöner 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 2017 schließt mit einem Jahresüberschuss ab. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen folgende Ergebnisverwendung vor:

Gewinnvortrag:	5.435,04 €
Jahresüberschuss:	80.002,13 €
Einstellung in die Ergebnismrücklagen:	10.000,00 €
Bilanzgewinn = Vortrag auf neue Rechnung:	75.437,17 €

Hamburg, den 24. Mai 2018

mgf

Gartenstadt Farmsen eG

Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft

Der Vorstand



Matthias Diekhöner



Uwe Jentz



Eckhard Sayk

mgf

Gartenstadt Farmsen eG

Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft

Bramfelder Weg 35, 22159 Hamburg

Postfach 72 01 37, 22151 Hamburg

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

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

