

m̂gf
gartenstadt
farmesen eG

Mieter- und Wohnungs-
Baugenossenschaft



Geschäftsbericht 2018





Inhalt.

Vorwort.	05
Die mgf als Treuhänderin.	06
Die Organe der mgf.	07
Die mgf auf einen Blick.	08
Die Entwicklung des Eigenkapitals.	09
Bericht des Vorstandes.	10
Aktuelles.	16
Wir haben es geschafft.	20
Wir sind Treuhänderin.	28
Wir nutzen diese Chancen.	40
Bericht des Aufsichtsrates.	48
Gesetzliche Prüfung.	56
Lagebericht 2018.	58
> Die Grundlagen des Unternehmens und der Geschäftsverlauf	
> Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	
> Prognose-, Chancen- und Risikobericht	
Jahresabschluss 2018.	74
> Bilanz	
> Gewinn-und-Verlust-Rechnung	
> Anhang	
Vertreter.	88
Ansprechpartner.	90
Organigramm.	92
Impressum.	94

Unsere Zahlen 2018.



3.465
Mitglieder



2.616
Wohnungen

2.558 energetisch saniert,
58 Neubau KfW-40-Standard



14
Blockheizkraftwerke

1.377
versorgte Haushalte



3.062 m²
Solarkollektorflächen

1.823
versorgte Haushalte



7,36 Mio. €
Investitionen

3,41 Mio. €
Treuhandbestand,
3,95 Mio. €
Genossenschaft



6,63 €
Kaltmiete pro m²/Monat

6,64 € Treuhandbestand,
6,40 € Genossenschaft

Liebe Mitglieder, liebe Geschäftspartner,

was lange währt, wird endlich gut! Nachdem bereits im September 2014 der Kaufvertrag für das erste eigene Grundstück der mgf Gartenstadt Farmsen eG beurkundet wurde, konnten wir uns im Sommer 2018 über die Fertigstellung unseres ersten eigenen Neubaus mit 58 Wohnungen freuen. Mit diesem Neubauvorhaben haben wir einen großen Schritt in Richtung Eigenständigkeit gemacht und gleichzeitig einen Beitrag zur Schaffung von dringend benötigten Sozialwohnungen in Hamburg geleistet. Wir haben damit auch das Angebot für unsere Mitglieder um zwei Wohnungsgrundrisse erweitert, die in unserem Kernbestand bisher nicht oder nur begrenzt vorhanden waren.

Um auch weiterhin zum Wohle unserer Mitglieder wachsen zu können, widmeten wir uns intensiv der Aufgabe, den zukünftigen Weg unserer mgf zu gestalten. Dies ist uns nunmehr gelungen: Der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) hatte uns seit dem Jahr 1997 in dem Vertragswerk von FHH und mgf als Vertragspartner unterstützend begleitet. Seit dem 1. Oktober 2018 befinden wir uns in einem direkten Treuhandverhältnis mit der FHH. Wir danken der altoba, dass sie uns die letzten 20 Jahre bei der Entwicklung unserer mgf unterstützt hat. Mit dem neuen Treuhandvertrag wird das sozialverträgliche Wohnen nach genossenschaftlichen Prinzipien in der Gartenstadt Farmsen für weitere 60 Jahre sichergestellt. Außerdem beinhaltet der Vertrag Optionen für die Bebauung von Grundstücken, welche unmittelbar an unsere Gartenstadt angrenzen. Das erste Projekt „Am Luisenhof Süd“ befindet sich bereits intensiv in Vorbereitung. Zusammenfassen lassen sich diese Neuigkeiten mit den Worten: „Wir sichern das Altbewährte und schaffen Chancen für Neues.“

Ihnen, unseren Mitgliedern und Mitarbeitern, Geschäftspartnern, Freunden und Förderern, sagen wir Danke. Danke für die Unterstützung, für die gute Zusammenarbeit und für die Wertschätzung im vergangenen Jahr. Wir freuen uns, dieses vertrauensvolle Miteinander auch in Zukunft fortzusetzen.

Wir wünschen Ihnen nun viel Freude beim Lesen unseres Tätigkeitsberichtes über das Jahr 2018.

Hamburg, im Juni 2019

mgf
Gartenstadt Farmsen eG
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG
Der Vorstand

Matthias Diekhöner

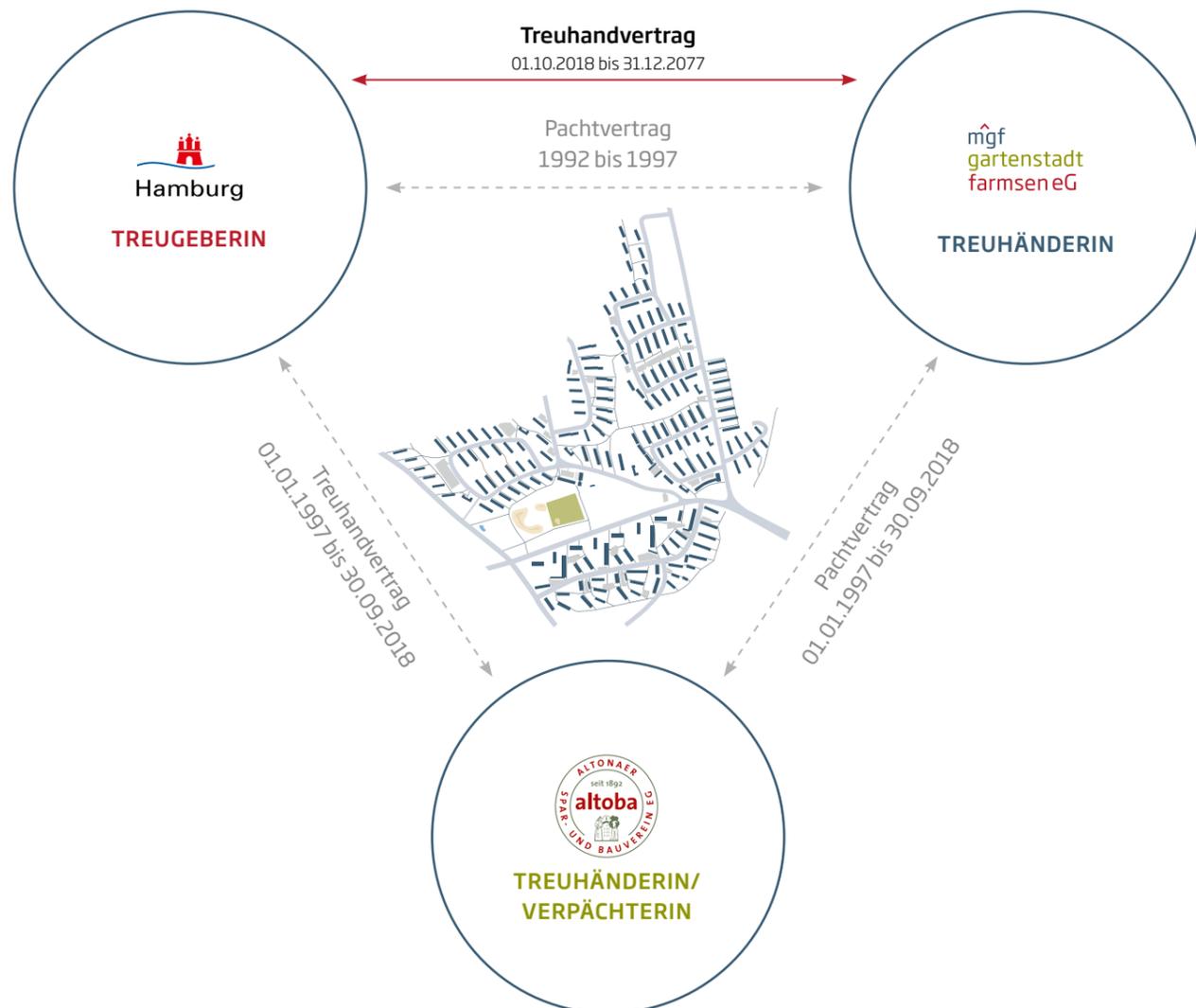
Uwe Jentz

Eckhard Sayk

Die mgf als Treuhänderin.

Seit dem Jahr 1992 bewirtschaftet die mgf einen Bestand mit 2.558 Wohnungen. Grundlage hierfür war ein Treuhandvertrag zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) und der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba), die wiederum die Gartenstadt an unsere Genossenschaft verpachtet hatte. Zuvor war die mgf direkter Pächter bei der FHH. Das Treuhandverhältnis wurde im Jahr 1997 eingegangen, um die nötigen Sanierungen zu finanzieren, ohne den Haushalt der FHH zu stark zu belasten.

Der Abschluss der Bestandssanierung Ende 2015 wurde zum Anlass genommen, die Vertragssituation zu überdenken. Das Ergebnis ist ein modifizierter Treuhandvertrag, bei dem die mgf die Treuhänderschaft von der altoba übernommen hat. Mit dem neuen Vertrag wurde gleichzeitig das Pachtverhältnis beendet. Seit dem 1. Oktober 2018 befindet sich die mgf Gartenstadt Farmsen eG in einem direkten Treuhandvertrag mit der FHH.



Die Organe der mgf.

Vorstand

	Amtsperiode
Matthias Diekhöner, Vorstandsvorsitzender	2012-2022
Uwe Jentz	1997-2021
Eckhard Sayk	2014-2024

Aufsichtsrat

	Amtsperiode
Helge Agger, Aufsichtsratsvorsitzender	1999-2022
Rainer Colschen, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender	1988-2020
Carola Thimm, Schriftführerin	2002-2020
Uwe Hansen	1988-2022
Marcus Petersen	2018-2021
Lutz Schröder	1999-2021

Die Zusammensetzung der Ausschüsse ist auf der Seite 55 abgedruckt.

Vertreterversammlung (Amtsperiode Juni 2016-Juni 2020)

Die Vertreterversammlung wird direkt von den Mitgliedern gewählt. Sie besteht aus 67 Vertreterinnen und Vertretern. Das Verzeichnis ist auf den Seiten 88 und 89 abgedruckt.

Handlungsbevollmächtigte

Janet Gripp, Thomas Himm, Ragna Thiel

Die mgf auf einen Blick.

Genossenschaft

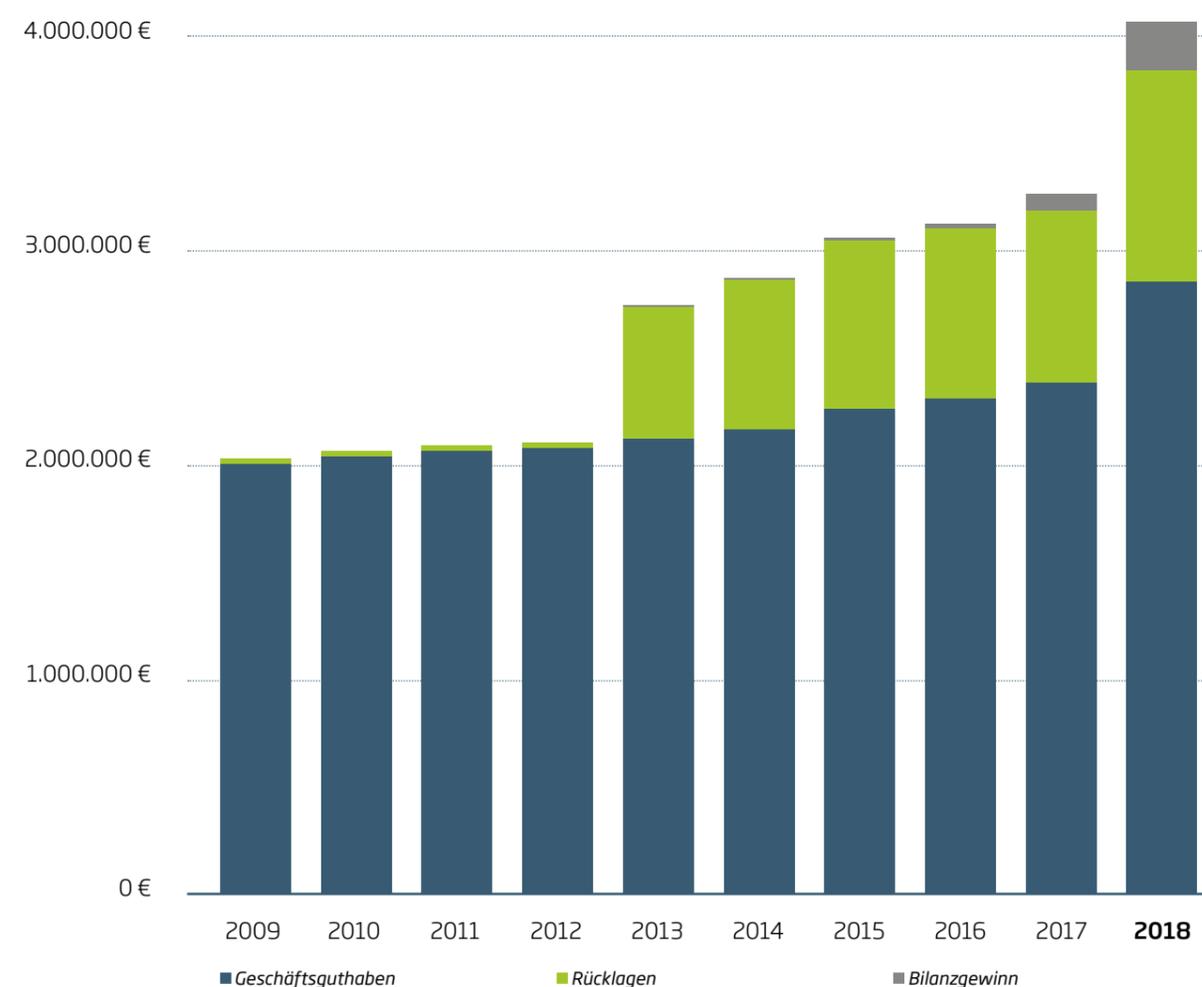
	2018	2017	2016
Mitglieder	3.465	3.316	3.271
Geschäftsguthaben	2.885.000 €	2.412.000 €	2.335.000 €
Rücklagen	1.000.000 €	810.000 €	800.000 €
Wohnungen	58	0	0
Nettokaltmiete pro m ² / Monat	6,40 €	–	–
Investitionsaufwand	3.949.000 €	6.766.000 €	524.000 €
Davon Neubau	3.949.000 €	6.766.000 €	524.000 €

Treuhandvermögen

	2018	2017	2016
Wohnungen	2.558	2.558	2.558
Nettokaltmiete pro m ² / Monat	6,64 €	6,60 €	6,56 €
Betriebskosten pro m ² / Monat	1,34 €	1,33 €	1,28 €
Heizkosten pro m ² / Monat	0,57 €	0,59 €	0,68 €
Fluktuation	6,4%	5,8%	6,3%
Investitionsaufwand	3.408.000 €	3.503.000 €	3.601.000 €
Davon laufende Instandhaltung	2.663.000 €	2.606.000 €	2.933.000 €
Davon geplante Instandhaltung	745.000 €	897.000 €	668.000 €

Die Entwicklung des Eigenkapitals.

Die Entwicklung des Eigenkapitals aus Geschäftsguthaben, Rücklagen und Bilanzgewinn.



Bericht des Vorstandes.

Der Vorstand der mgf Gartenstadt Farmsen eG im Gespräch über den direkten Treuhandvertrag mit der FHH, den Abschluss des ersten Neubauvorhabens, die neue Mietenstrategie der mgf und das Neubauprojekt „Am Luisenhof Süd“.



Bericht des Vorstandes.

Mit der Fertigstellung des ersten eigenen Neubauvorhabens an der August-Krogmann-Straße im Sommer 2018 konnte die Genossenschaft dringend benötigten Wohnraum in Hamburg schaffen. Aber was bedeutet dieses Projekt für die mgf Gartenstadt Farmsen eG?

Eckhard Sayk: Bisher hatten wir einen Treuhandbestand von 2.558 Wohneinheiten verwaltet und vermietet. Diese Wohnungen gehören jedoch der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) und nicht der Genossenschaft. Mit dem Bauprojekt an der August-Krogmann-Straße haben wir erstmals ein Neubauvorhaben im eigenen Vermögen umgesetzt. Mit der Realisierung dieses Projektes haben wir den ersten Schritt in die Eigenständigkeit gewagt.

Wie kam es zu dem Neubauprojekt?

Eckhard Sayk: Mit der Namensergänzung von „Mietergenossenschaft“ zu „Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft“ haben wir gemeinsam mit dem Aufsichtsrat und unseren Vertretern bereits im Juni 2014 im Rahmen einer Satzungsänderung die Weichen für den Bau eigener Wohnungen gestellt.

Der Kaufvertrag für unser erstes eigenes Grundstück wurde im September 2014 beurkundet. Die 3.730 m² große Fläche liegt auf dem ehemaligen Gelände des Berufsförderungswerkes (BfW). Es grenzt an den von uns verwalteten Treuhandbestand der August-Krogmann-Straße 50 und liegt damit in direkter Nachbarschaft.



Eckhard Sayk
Vorstand

*Technische Verwaltung und
Entwicklung Gebäudebestand*

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

Bis Sommer 2018 sind auf dem Gelände zwei Baukörper mit insgesamt 58 Wohnungen entstanden. Die Investitionssumme des Projektes liegt bei rund 13,3 Millionen €.

Da alle Wohnungen öffentlich gefördert sind, konnten wir mit einer Anfangsmiete von 6,40 €/m² starten. Das Förder-

programm sieht im 1. Förderweg bei beiden Wohnungstypen Belegungsbindungen hinsichtlich des Einkommens und der Haushaltsart vor. Wir freuen uns sehr, dass wir mit diesem Bauprojekt unseren Kernbestand erweitern konnten.

Neben der Realisierung dieses Bauprojektes konnte die Genossenschaft einen weiteren großen Meilenstein im Jahr 2018 verzeichnen. Worum handelt es sich hierbei?

Matthias Diekhöner: Die Grundlage für die Verwaltung der 2.558 Wohnungen in der Gartenstadt Farmsen war bisher ein Treuhandvertrag zwischen der FHH und der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba), die wiederum die Gartenstadt an unsere Genossenschaft verpachtet hat.

Dieses Vertragsverhältnis wurde eingegangen, um die nötigen Sanierungen zu finanzieren, ohne den Haushalt der FHH zu stark zu belasten. Die Sanierung des Treuhandbestandes haben wir Ende 2015 vollständig abschließen können.

Der Abschluss der Bestandssanierung wurde zum Anlass genommen, die Vertragssituation zu überdenken. Das Resultat ist ein modifizierter Treuhandvertrag, bei dem die mgf die Treuhänderschaft von der altoba übernommen hat. Gleichzeitig wurde das Pachtverhältnis beendet. Für die 20-jährige Unterstützung durch die altoba und deren Bereitschaft, einvernehmlich aus dem Vertrag auszusteigen, sind wir sehr dankbar.

Voraussetzung für das Zustandekommen dieses Vertrages war auch die Zustimmung durch die Hamburgische Bürger-

schaft. Die Ratifizierung erfolgte im September 2018. Seit dem 1. Oktober 2018 befinden wir uns in einem direkten Treuhandverhältnis mit der FHH. Ich bedanke mich an dieser Stelle bei allen Beteiligten auf Seiten der FHH: dem LIG, dem Senat, der Bürgerschaft und natürlich dem Bezirk. Insbesondere hat uns gefreut, dass der Stadtentwicklungsausschuss partei- und fraktionsübergreifend der Bürgerschaft einstimmig die Annahme des Treuhandvertrages empfohlen hatte.

Sie alle geben uns mit der direkten Treuhänderschaft erhebliche Chancen und Möglichkeiten, die mgf als Genossenschaft zu entwickeln. Wir sind uns der damit verbundenen Verantwortung bewusst.

Welche Neuerungen bringt der modifizierte Treuhandvertrag mit sich?

Matthias Diekhöner: Mit dem neuen Treuhandvertrag ist es uns gelungen, das Altbewährte zu sichern und gleichzeitig Chancen für Neues zu schaffen.

Es konnte zum einen eine Vertragslaufzeit bis zum 31. Dezember 2077 vereinbart werden. Das bedeutet, dass sozialverträgliches Wohnen nach genossenschaftlichen Prinzipien in der Gartenstadt Farmsen durch die Genossenschaft für weitere 60 Jahre gewährleistet ist.

Zum anderen beinhaltet der Vertrag Optionen für die Bebauung von Grundstücken, welche unmittelbar an unsere Gartenstadt angrenzen. Diese Chancen möchten wir nutzen und zum Wohle unserer Mitglieder wachsen.

Bestandteil des Vertrages ist unter anderem die Ausarbeitung einer Mietenstrategie. Was sieht diese Strategie vor?

Uwe Jentz: Das ist richtig. Der § 14 des Treuhandvertrages sieht einen Mietenmix aus 30% preisgebundenen Wohnungen und 70% nicht preisgebundenen Wohnungen vor.

Bei der aktuellen Preisbindung von 6,60 €/m², welche im 1. Förderweg für Neubauten festgelegt ist, befinden sich derzeit rund 40% der im Treuhandvertrag verwalteten Wohnungen im preisgebundenen Segment.

Um die Anforderungen aus dem Treuhandvertrag umsetzen zu können, wurde für die im Treuhandbestand verwalteten Wohnungen eine sozialverträgliche Mietenstrategie beschlossen.

Wie sieht diese Strategie aus?

Uwe Jentz: Die Aufteilung der im Treuhandbestand verwalteten Wohnungen auf das preisgebundene und nicht preisgebundene Preissegment ist in den letzten Jahrzehnten gewachsen. Diese Struktur soll im Laufe der nächsten 15 bis 20 Jahren behutsam verändert werden.

Die Mietpreisgestaltung erfolgt dabei grundsätzlich in beiden Preissegmenten sozialverträglich. Während sich die Obergrenzen im preisgebundenen Wohnraum nach den aktuellen Förderrichtlinien richten werden, werden sie im nicht preisgebundenen Wohnraum durch den aktuellen Hamburger Mietenspiegel bestimmt, sofern die darin ermittelten Mieten



Matthias Diekhöner
Vorstandsvorsitzender

*Rechnungswesen und Finanzierung,
Personalwesen, Organisation*

nicht der Sozialverträglichkeit und damit der Satzung der mgf entgegenstehen.

Die konkrete Umsetzung dieser Mietenstrategie wird jährlich durch einen Mietenfahrplan bestimmt. Die Beschlussfassung des Fahrplans erfolgt jeweils im Rahmen einer gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand.

Derzeit befinden Sie sich mitten in den Planungen für das erste Bauprojekt aus dem neuen Vertrag. Dieses Projekt stellt die Genossenschaft vor eine besondere Herausforderung, warum?

Matthias Diekhöner: Für die fünf Bestandsgebäude Am Luisenhof 3, 9, 13, 17 und Vom-Berge-Weg 1 mit insgesamt 60 Wohnungen werden acht Ersatzbauten mit rund 250 Wohnungen entstehen. Das Konzept für dieses Bauprojekt wurde Ende März 2019 beim LIG eingereicht.

Damit das Neubauprojekt realisiert werden kann, müssen die Bestandsgebäude abgerissen werden. Das wiederum bedeutet, dass die Bewohner leider umziehen müssen. Daher stellt uns dieses Projekt hinsichtlich der Kommunikation mit unseren Mitgliedern vor eine große Herausforderung. Darüber hinaus galt es, ein umfassendes Umzugsmanagement zu entwickeln.

In welcher Hinsicht stellt die Kommunikation mit Ihren Mitgliedern Sie vor eine Herausforderung?

Matthias Diekhöner: Dass wir bei diesem Projekt mit viel Fingerspitzengefühl arbeiten müssen, war uns von Anfang an bewusst. Schließlich fordern wir von rund 150 Menschen aus ihrer vertrauten Wohnung auszuziehen.

Die Ängste und Wünsche unserer Mitglieder nehmen wir sehr ernst. Um dies zu vermitteln, bedarf es einer intensiven Kommunikation. Unmittelbar nach Zustimmung der Hamburgischen Bürgerschaft zum Treuhandvertrag haben alle Mitglieder einen umfassenden Informationsbrief erhalten.

Denn mit diesem Vertrag wurde auch die Entscheidung für dieses Bauprojekt getroffen.

Die unmittelbar und mittelbar vom Umzug betroffenen Mitglieder haben wir zu einer Informationsveranstaltung im November 2018 eingeladen. Bei dieser Veranstaltung wurde zunächst von dem aktuellen Planungsstand berichtet. Anschließend haben wir uns die Zeit genommen, um mit den Bewohnern zu sprechen und die ersten Fragen zu beantworten.

Im Rahmen von Wohnungsbegehungen im Januar und Februar 2019 wurde unseren Mitgliedern ein umfassendes Umzugsmanagement unterbreitet. Gleichzeitig wurden diese Gespräche genutzt, um unseren Mitgliedern ein sicheres Gefühl zu geben, weitere Fragen zu klären und Anmerkungen und Wünsche entgegenzunehmen.

Wir haben immer ein offenes Ohr für die Belange unserer Mitglieder und haben zahlreiche weitere persönliche Gespräche und Telefonate geführt.

Was beinhaltet Ihr umfassendes Umzugsmanagement?

Uwe Jentz: Ein solches Projekt stellt stets einen Abwägungsprozess dar: Selbstverständlich wollen wir einerseits dringend benötigten Wohnraum in Hamburg schaffen, aber andererseits die vom Abriss Betroffenen nicht verärgern. Daher war es uns wichtig, unseren Mietern den erforderlichen Umzug innerhalb der Gartenstadt Farmsen so leicht wie möglich zu machen, und wir haben ein umfassendes Umzugsmanagement entwickelt.

Dieses Konzept beinhaltet eine Umzugskostenpauschale sowie die vorrangige Versorgung der betroffenen Mitglieder mit gleichwertigem oder höherwertigem Wohnraum. Bei gleichwertigem Wohnraum wird die bisherige Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche mitgenommen.

Seit Januar 2019 können unsere Mitglieder von dem Umzugsmanagement Gebrauch machen.

Grundsätzlich bekommen alle Mitglieder das Gleiche. Aber Ausnahmen bestätigen bekanntlich die Regel. Unsere älteren Mitglieder benötigen mehr Hilfe als die jüngeren. Diese bekommen sie selbstverständlich – das gehört für uns zum genossenschaftlichen Denken dazu.

Wie wird der Neubau aussehen?

Eckhard Sayk: Der Wohnungsmix sowie die Ausstattungsmerkmale befinden sich derzeit in Planung. Da wir bei diesem Neubauprojekt mit dem gleichen Bauträger wie beim Anneliese-Tuchel-Weg und Marie-Bautz-Weg zusammenarbeiten werden, wird der Neubau über eine ähnliche Ausstattung verfügen.

Geplant ist, dass der Neubau eine Klinkerfassade erhalten wird und dass die Baukörper so ausgerichtet werden, dass der Verkehrslärm, ausgehend von Am Luisenhof, reduziert wird. Hinter den Gebäuden werden ruhige Innenhöfe entstehen, die zum Verweilen und Spielen einladen. Damit erfährt das gesamte südlich der Straße Am Luisenhof gelegene Quartier eine Aufwertung.



Uwe Jentz
Vorstand

*Kaufmännische Verwaltung
und Quartiersentwicklung*

Aktuelles.

Auch das Jahr 2018 wurde durch die Ausrichtung vieler Veranstaltungen geprägt. Neben der Vertreterversammlung, der Vertreterausfahrt und dem Betriebsausflug der mgf-Mitarbeiter sind vor allem das Richtfest und das Sommerfest hervorzuheben. Der gelungene Verlauf und die gute Stimmung klingen noch bis zum heutigen Tage nach.

RICHTFEST MARIE-BAUTZ-WEG UND ANNELIESE-TUCHEL-WEG

Am 26. Januar 2018 haben wir gemeinsam mit unseren Vertretern, unserem Aufsichtsrat und unseren Geschäftspartnern das Richtfest unseres ersten eigenen Bauvorhabens gefeiert. Natürlich durften auch nicht die Personen fehlen, die diese Gebäude errichtet haben – die Frauen und Männer vom Bau!

Das Richtfest wurde durch unseren Vorstandsvorsitzenden Matthias Diekhöner vom Balkon des Neubaus aus eröffnet. Vor dem Gebäude sammelte sich eine große Gästeschar, die einen umfassenden Blick auf das werfen konnte, was in den Monaten zuvor erschaffen worden ist: unser erster eigener Neubau. Dieses Bild wurde durch den vom Kran hängenden und mit bunten Bändern geschmückten Richtkranz wunderbar ergänzt.

Unsere Gäste konnten sich außerdem über Grußworte des Bezirksamtsleiters des Bezirks Wandsbek, Thomas Ritzenhoff, sowie des damaligen Fraktionsvorsitzenden der SPD in der Hamburgischen Bürgerschaft und heutigen Finanzsenators, Dr. Andreas Dressel, freuen.

„Ich freue mich, dass die Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft [...] als starke Partnerin mit uns kooperiert“ und „Genau das braucht diese Stadt: anziehenden, lebenswerten, energieeffizienten und gleichzeitig bezahlbaren Wohnraum“ waren Worte aus den Reden von Herrn Ritzenhoff und Herrn Dr. Dressel. Ein großes Lob für unsere Genossenschaft.

Scherben bringen Glück: Mit dieser Zeile endete der Richtspruch und auch der offizielle Teil der Veranstaltung. Anschließend haben wir das Fest im Parkhaus des Neubaus bei Grünkohl und Klönschnack ausklingen lassen.





SOMMERFEST 2018: NICHT AUS ZUCKER

Im Jahr 2018 durften wir uns über einen goldenen Spätsommer mit wenig Regentagen freuen. Bei diesen guten Voraussetzungen haben wir voller Vorfreude auf unser Sommerfest am 7. September 2018 auf dem großen Spielplatz im Mahlhaus hingefiebert.

Der Aufbau des Festes erfolgte am Vormittag noch bei bestem Wetter. Doch pünktlich um 15:00 Uhr, also mit Beginn des Festes, setzte Regen ein. Nach kurzen Trockenphasen und vergeblichen Versuchen, die Bierzeltgarnituren trocken zu wischen, klarte eine halbe Stunde vor dem Ende der Veranstaltung der Himmel wieder auf - also pünktlich zum Abbau!

Wirklich ärgerlich! Aber die Farmsener sind ja bekanntlich nicht aus Zucker und somit konnte das regnerische Wetter auch in diesem Jahr der guten Stimmung keinen Abbruch tun! Für unsere kleinen Gartenstadtbewohner gab es wieder einiges zu entdecken: Beim Dosenwerfen, auf der Hüpfburg und dem Parcours ging es sportlich zu, während beim T-Shirt-Bemalen der Kreativität freien Lauf gelassen werden konnte.

Für das leibliche Wohl haben die Freiwillige Feuerwehr Farmsen sowie der Foodtruck „Extrawurst“ gesorgt.

Wir blicken zurück auf ein tolles Fest und bedanken uns bei allen Beteiligten!





Wir haben es geschafft.

Unser erstes eigenes Bauvorhaben wurde im Mai 2018 fertiggestellt und vermietet. Hierbei handelt es sich um einen Glücksfall vor der eigenen Haustür, da das Grundstück direkt an unsere Gartenstadt Farmsen angrenzt.

Erster Schritt in Richtung Eigenständigkeit.

DAS GESAMTPROJEKT

Auf dem Grundstück des ehemaligen Berufsförderungswerkes sind zwei neue Straßen, der Anneliese-Tuchel-Weg und der Marie-Bautz-Weg, sowie zwei Gebäudekomplexe mit insgesamt 58 Wohneinheiten entstanden. Insgesamt wurden in dieses Bauprojekt rund 13,3 Millionen € investiert.

DIE WOHNUNGEN

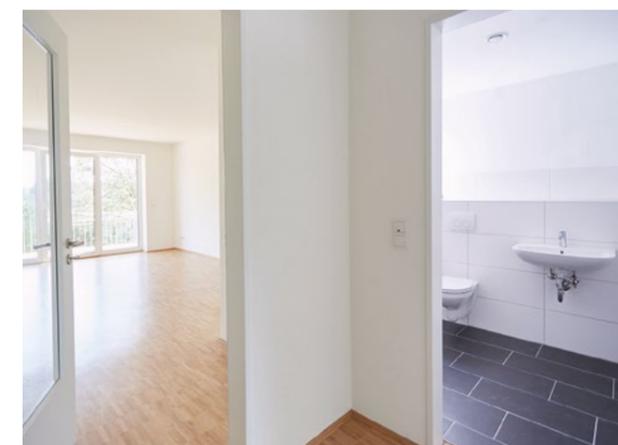
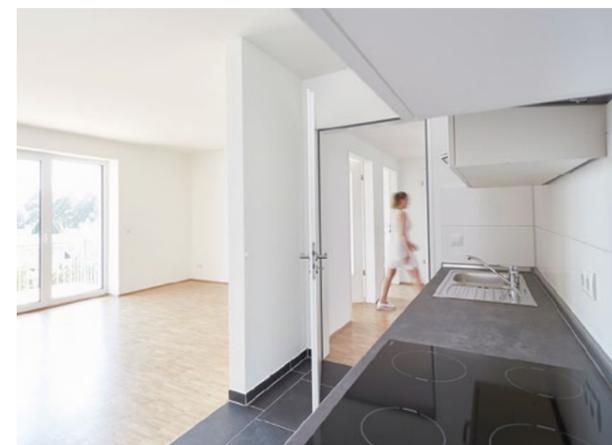
Wir haben unseren Bestand um Wohnungen für Familien erweitert. Diese stehen oft vor der Herausforderung, eine Wohnung zu finden, die einerseits genügend Platz bietet und andererseits aber auch bezahlbar ist. Die 28 großen Wohnungen mit vier Zimmern und einer Wohnfläche von 90 m² bieten Familien ein großzügiges Zuhause.

Außerdem haben wir 28 seniorengerechte, barrierefreie Wohnungen geschaffen. Die 63 m² großen Zweizimmerwohnungen sind barrierefrei zu erreichen und verfügen über ein altengerechtes Bad mit ebenerdiger Dusche, unterfahrbarem Waschtisch und breiten Bewegungsflächen.

ÖFFENTLICH GEFÖRDERTE WOHNUNGEN

Bei unserem ersten Neubauvorhaben haben wir uns dafür entschieden, die beiden Gebäudekomplexe im 1. Förderweg zu bauen. Durch die erheblichen Zuschüsse der IFB erhielten wir somit die Möglichkeit, in Hamburg dringend benötigte Sozialwohnungen zu schaffen.

Bedingt durch die öffentliche Förderung sind für die nächsten 20 Jahre bei der Vermietung der Wohnungen bestimmte Vorgaben zu erfüllen. Wir sind mit einer Anfangsmiete von 6,40 €/m² gestartet und sind damit für beide Wohnungstypen Belegungsbindungen hinsichtlich des Einkommens und der Haushaltsart eingegangen.



Grundstückskaufvertrag



Bauantrag



Baugenehmigung



Fertigstellung von Ersatzstellplätzen



Beginn Abriss Parkhaus



Baubeginn



Richtfest



Fertigstellungen und Vermietungen

Wir haben es geschafft. Den Weg von der Beurkundung des Kaufvertrages über das komplexe Baugenehmigungsverfahren bis hin zur Fertigstellung des Neubauprojekts sehen Sie hier auf einen Blick!



Die Vier-Zimmer-Wohnungen sind beispielsweise in der Regel an Haushalte mit vier Personen zu vermieten. Die barrierefreien Wohnungen sind ausschließlich an Haushalte zu vermieten, bei denen mindestens eine Person älter als 60 Jahre ist oder eine Gehbehinderung hat.

Neben dem festgelegten Mietpreis bleiben durch den Einsatz umweltschonender Gebäudetechnik und den geringen Energieverbrauch die Betriebs- und Heizkosten und somit auch die sogenannte „zweite Miete“ gering.

FAZIT

Der Wohnungsmarkt in Hamburg ist angespannt. Mit unserem Neubauvorhaben konnten wir nicht nur das Angebot für unsere Mitglieder um zwei Arten von Grundrissen erweitern, sondern darüber hinaus in Hamburg dringend benötigten Wohnraum schaffen.



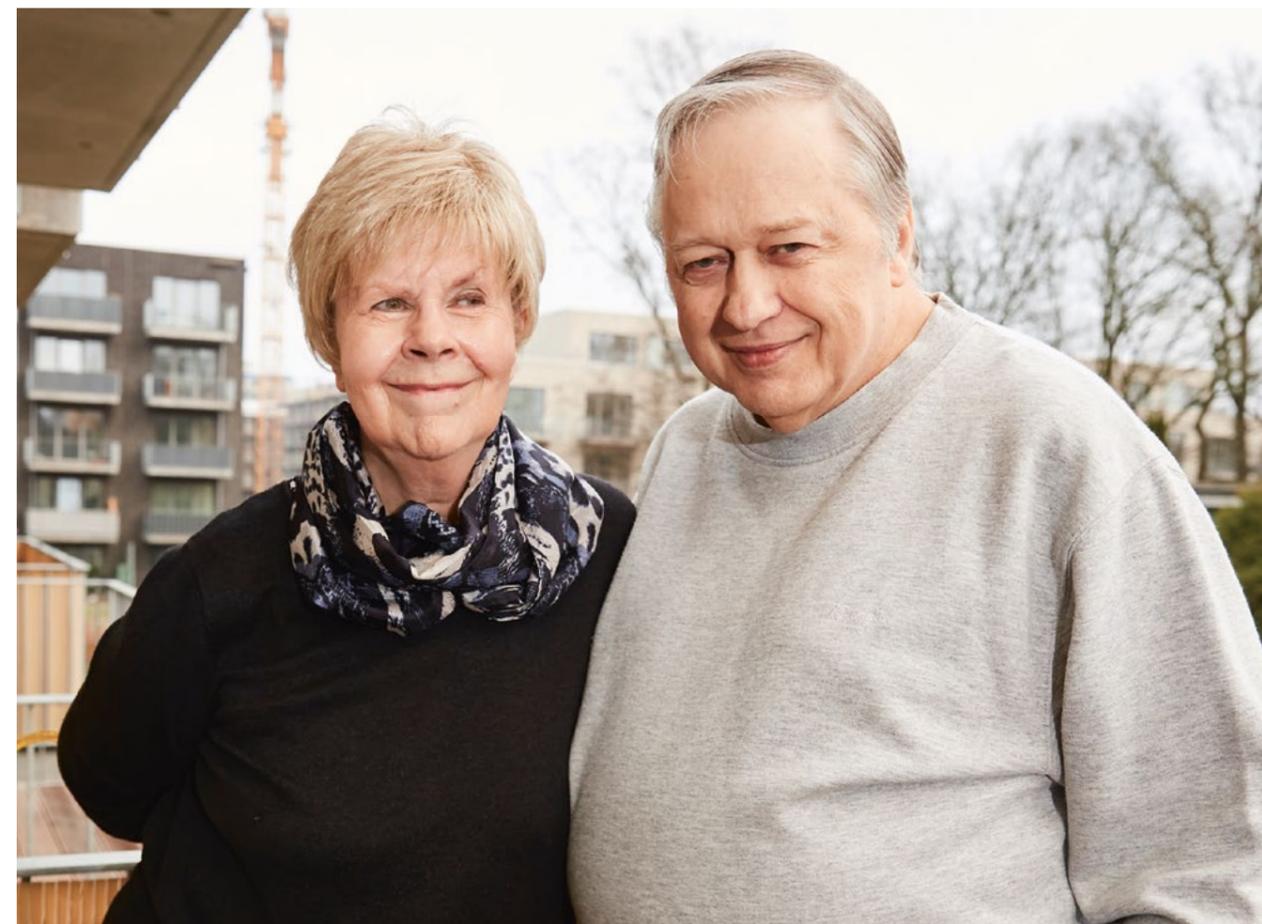
Willkommen im neuen Zuhause.

Inzwischen sind alle Neubauwohnungen bezogen und die mgf heißt die neuen Mieter im Anneliese-Tuchel-Weg und Marie-Bautz-Weg in ihrem neuen Zuhause herzlich willkommen.



„Für unsere vierköpfige Familie wurde unsere alte Wohnung einfach zu klein. Als wir dann von den Neubauplänen der mgf gehört hatten, haben wir uns sofort um eine Wohnung beworben. Von unserer alten Wohnung aus hatten wir einen direkten Blick auf die Baustelle. Somit konnten wir den Bau unserer neuen Wohnung live und gespannt mitverfolgen. Nun können wir jedem unserer Kinder endlich ein eigenes Zimmer bieten. Vor allem aber freuen wir uns darüber, die Ersten zu sein, die in dieser Wohnung leben.“

Ehepaar Benelmouyi mit seinen Kindern
Mieter im Marie-Bautz-Weg



„Unsere alte Wohnung wurde uns zu groß und das Wohnen über mehrere Etagen fiel uns zunehmend schwerer. Der Zeitungsartikel über die Neubaupläne der mgf kam daher wie gerufen. Umso mehr haben wir uns gefreut, als es mit der neuen Wohnung geklappt hat. Wir konnten zwar nicht alles mitnehmen und mussten vieles aussortieren, dies war aber auch die Chance, unnötigen Ballast abzuwerfen. Inzwischen haben wir uns gut eingelebt und ein tolles Verhältnis zu unseren Nachbarn aufbauen können.“

Ehepaar Ahrens
Mieter im Marie-Bautz-Weg





Wir sind Treuhänderin.

Seit dem 1. Oktober 2018 befinden wir uns in einem direkten Treuhandverhältnis mit der Freien und Hansestadt Hamburg. Mit dem Wechsel von der Rolle als Pächter zum Treuhänder werden für unsere Mitglieder die jetzigen Vorzüge genossenschaftlichen Wohnens gesichert.

Wir sichern Altbewährtes.

Der neue Treuhandvertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg hat eine Festlaufzeit bis zum 31. Dezember 2077 und sichert somit den Erhalt der Gartenstadt Farmsen für weitere 60 Jahre.

WIR SORGEN FÜR DIE GARTENSTADT

Auch mit dem neuen Treuhandvertrag werden wie bisher genügend Mittel für die Instandhaltung und Instandsetzung des Wohnungsbestandes und der Außenanlagen bereitgestellt.

WIR SIND GENOSSENSCHAFT

Für uns als Genossenschaft bildet unsere Satzung das Fundament all unserer Entscheidungen. Seit der Eintragung unserer Genossenschaft im Jahr 1992 ist die Förderung unserer Mitglieder unser unveränderter Auftrag. Wir sind diesen Weg in den vergangenen 26 Jahren gegangen und setzen ihn weiter fort.

WIR SIND EIN FAIRER VERMIETER

Unser Auftrag laut Satzung ist, für eine gute, sichere und sozialverträgliche Wohnraumversorgung zu sorgen. Das war so und wird auch so bleiben.

Zusätzlich besteht mit dem modifizierten Vertrag für 30% der Wohnungen im Treuhandbestand die Preisbindung für öffentlich geförderten Wohnraum - und das für die gesamte Vertragslaufzeit von 60 Jahren!

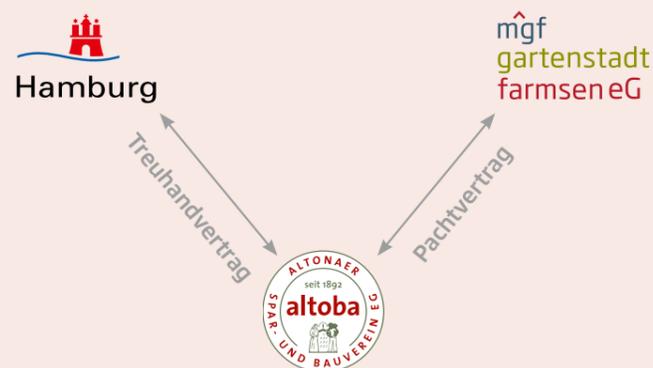
§ 2 ZWECK UND GEGENSTAND DER GENOSSENSCHAFT

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.

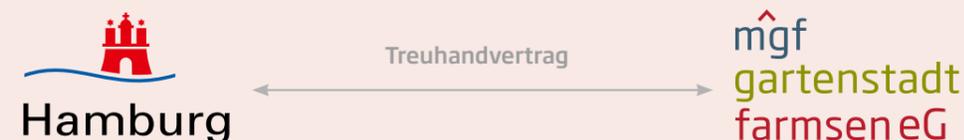
1992 bis 1997



1997 bis 30.09.2018



Treuhandvertrag ab 01.10.2018



Wir schaffen Chancen für Neues.

Der neu gestaltete Vertrag ermöglicht es der mgf, den Wohnungsbestand um rund 800 Wohnungen zu erweitern. Hierbei handelt es sich um Bauoptionen. Da wir das Quartier aktiv mitgestalten möchten und die Bebauung andernfalls durch Dritte erfolgen wird, wollen wir diese Chance nutzen und zum Wohle unserer Mitglieder wachsen. Wir benötigen für unsere Mitglieder dringend alters- und familiengerechte Wohnungen. Diese werden wir nun bauen können. Damit wird die Gartenstadt Farmsen auch vielen neuen Mitgliedern ein schönes Zuhause bieten.

AM LUISENHOF SÜD

Auf diesen Flächen sollen neue Wohnungen gebaut werden. Für fünf Bestandsgebäude mit insgesamt 60 Wohnungen werden acht Ersatzbauten mit insgesamt rund 250 Wohnungen entstehen. Für alle vom Abriss betroffenen Mieter bieten wir ein umfassendes Umzugsmanagement innerhalb der Gartenstadt an.

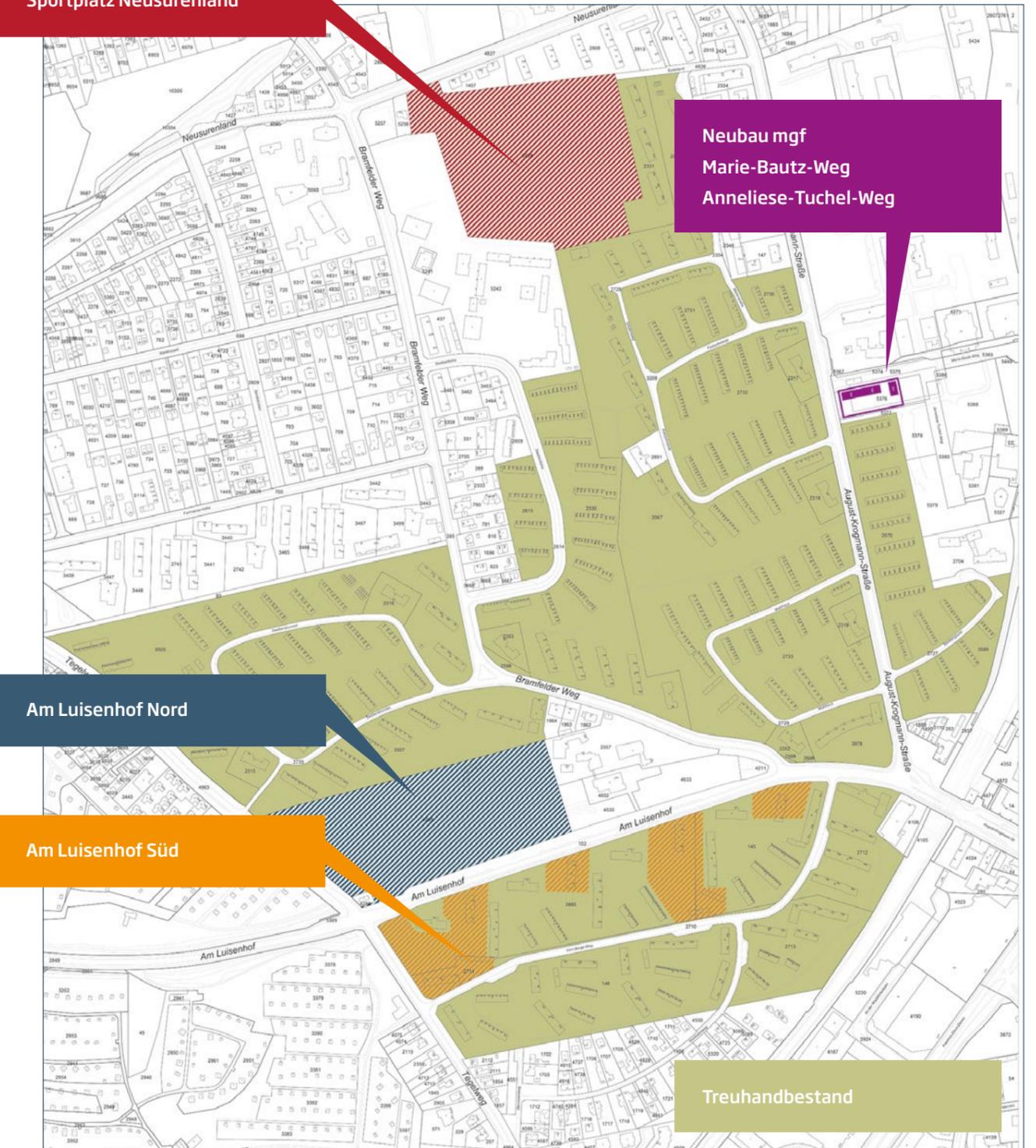
AM LUISENHOF NORD

Für dieses Areal soll ein Konzept für eine Wohnbebauung unter Einbeziehung und Gestaltung der umfangreichen Grünanlagen erarbeitet werden. Die qualitative Aufwertung der Parkanlage wird somit fester Bestandteil des Konzeptes sein.

SPORTPLATZ NEUSURENLAND

Die als Sportplatz genutzte Fläche wurde vorher als Industriemülldeponie genutzt. Daher muss sie zunächst - durch die FHH - umfangreich saniert werden. Um die Machbarkeit der Sanierung zu prüfen, hat die Behörde für Umwelt und Energie (BUE) ein Gutachten in Auftrag gegeben. Die Ergebnisse dieses Gutachtens werden für Sommer 2019 erwartet. Erst bei Vorliegen dieses Gutachtens werden weitere Schritte für eine Bebauung geprüft.

Sportplatz Neusurenland





Zu Besuch in der Finanzbehörde.

Finanzsenator Dr. Andreas Dressel und Fritz Geick im Gespräch über die Entstehung der mgf Gartenstadt Farmsen eG und den neuen Treuhandvertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg.

Senator Dressel: Wenn man sich die Entstehungsgeschichte der mgf Gartenstadt Farmsen einmal genauer anschaut, wird schnell deutlich, dass hier damals einiges los war. Wie ich hörte, waren Sie ein Mitglied der damaligen Mieterinitiative, also ein Mann der ersten Stunde, und haben einen erheblichen Beitrag dazu geleistet, dass die Genossenschaft gegründet wurde. Warum wurde die damalige Mieterinitiative gegründet und was waren Ihre Beweggründe?

Fritz Geick: Meine Eltern und ich bezogen im Jahr 1954 eine der ersten Wohnungen, wir waren also Mieter der ersten Stunde. Als die NEUE HEIMAT im Jahr 1985 gegen den finanziellen Exitus kämpfte, fürchteten wir um den Verlust unserer Wohnungen, denn die Gartenstadt Farmsen sollte zum Kauf angeboten werden. Das kam für uns selbstverständlich nicht in Frage, es war eine existentielle Bedrohung. Daher haben wir protestiert und die Mieterinitiative „Neue Heimat Farmsen“ ins Leben gerufen.

Senator Dressel: Das waren wahrhaftig bewegte Zeiten, nicht nur für alle Bewohner der Gartenstadt, sondern auch für Sie ganz persönlich. Wie ging es nach Gründung der Mieterinitiative weiter?

Fritz Geick: Die Mieterinitiative hat für den Erhalt unserer Gartenstadt Farmsen gekämpft. Wir haben Unterschriften gesammelt, öffentliche Versammlungen mit mehr als 1.000 Mietern durchgeführt und mit der FHH verhandelt. Und das mit Erfolg! Die Beharrlichkeit und harte Arbeit der Initiative haben sich ausgezahlt. Im Jahr 1988 gründeten wir die Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen eG. Die Stadt Hamburg hat dann im Jahr 1992 die Gartenstadt Farmsen von der wvn (Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nord mbH) erworben.

Seit dem Jahr 1992 bewirtschaftet nunmehr die Genossenschaft für die FHH den städtischen Besitz sozialverträglich nach genossenschaftlichen Prinzipien.

Senator Dressel: Mit Ihrem Engagement haben Sie ein wirklich gutes Ergebnis erwirken können. Aber mit dem Erfolg der Mieterinitiative war Ihre Reise bei der mgf noch nicht beendet, richtig?

Fritz Geick: Das ist richtig. Seit der Gründung der Genossenschaft war ich in verschiedenen Ämtern für die mgf tätig: 19 Jahre als Vorstand, nach Eintritt in den Ruhestand als Vertreter und zuletzt bis zum Sommer 2018 als Aufsichtsratsmitglied. Aber auch heute bin ich noch für die Genossenschaft tätig. Ich überbringe im Namen der mgf die Glückwünsche für Geburtstagsjubilare und langjährige Mieter. So habe ich noch immer Kontakt zu den Mitgliedern, die so wie ich schon weit vor der Gründung der Genossenschaft – oftmals seit dem Erstbezug im Jahr 1954 – in der Gartenstadt lebten.

Senator Dressel: Ein Unternehmen so lange zu begleiten, ist wirklich etwas Besonderes.

Fritz Geick: Das stimmt und seit der Gründung der mgf Gartenstadt Farmsen eG ist viel passiert. Der Bestand von 2.558 Wohnungen wurde bis Ende 2015 vollständig saniert und der erste eigene Neubau mit den ersten 58 eigenen Wohnungen wurde im Sommer 2018 fertiggestellt. Neben diesen beiden großen Meilensteinen durften wir uns im Jahr 2018 über einen weiteren wichtigen Schritt für unsere Genossenschaft freuen: den neuen direkten Treuhandvertrag mit der FHH. Als damaliges Aufsichtsratsmitglied kann ich sagen, dass die Zusammenarbeit und Unterstützung durch Sie ein entscheidend-

SENATOR DR. ANDREAS DRESSEL

Dr. Andreas Dressel, Jahrgang 1975, promovierte zum Dr. jur. im Jahr 2003 zum Thema „Bürgerbegehren und Bürgerentscheid in Hamburger Bezirken“

1994 bis 1999	Studium der Rechtswissenschaften, Universität Hamburg, Erstes Staatsexamen
2000 bis 2003	Wissenschaftlicher Mitarbeiter am Seminar für Verwaltungslehre der Universität Hamburg, Promotion
2002 bis 2004	Rechtsreferendariat in Hamburg und Los Angeles, Zweites Staatsexamen
Seit 2004	Jurist im höheren Verwaltungsdienst der Freien und Hansestadt Hamburg (zuletzt Referatsleiter in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt)
1997 bis 2001	Mitglied der Bezirksversammlung Wandsbek
2001 bis 2004	Deputierter der Justizbehörde und Beirat in der Justizvollzugsanstalt Billwerder
2004 bis 2018	Mitglied der Hamburgischen Bürgerschaft
2011 bis 2018	Vorsitzender der SPD-Bürgerschaftsfraktion
seit 28.03.2018	Berufung zum Senator und Präses der Finanzbehörde

der Faktor für den Beschluss dieser seit langem angestrebten Vertragsänderung war. Was waren Ihre Beweggründe, die mgf zu unterstützen?

Senator Dressel: „Wie organisieren wir Wohnungsbau in Hamburg?“ Dies ist ein Thema, das uns derzeit alle umtreibt. In Farmsen besteht die Möglichkeit, bis zu 800 weitere Wohneinheiten zu errichten, die im Bezirk Wandsbek dringend benötigt werden. Um dieses Ziel realisieren zu können, brauchen wir die richtigen Partner an unserer Seite. Die mgf hat sich nach dem Zusammenbruch der NEUEN HEIMAT als Mietergenossenschaft bei der sozialen Stabilisierung des Quartiers hervorgetan. Sie ist quasi aus dem Humus des Stadtteils entstanden und ist in diesem fest verankert. Mit der vollständigen Sanierung der Gartenstadt und der Fertigstellung des ersten eigenen Neubauvorhabens hat sich die mgf zu einer erfolgreichen Wohnungsbaugenossenschaft entwickelt. Dies sind gute Voraussetzungen für eine vertrauensvolle Zusammenarbeit. Daher habe ich große Stücke auf die mgf gesetzt und sie bei dem Bestreben, die vertraglichen Rahmenbedingungen der Genossenschaft anzupassen, unterstützt. Durch meine langjährige politische Tätigkeit habe ich die lokalen Unternehmen im Bezirk kennengelernt, so auch die mgf, und hatte die Chance, den Prozess anzuschieben. Als Finanzsenator habe ich nun die Möglichkeit, diesen weiter zu begleiten. Es macht mir persönlich Freude, diese für Hamburg und seine Menschen positive Entwicklung zu begleiten und mitzugestalten.



Fritz Geick: Ich freue mich sehr, dass durch den neuen Treuhandvertrag nicht nur die Verwaltung der Gartenstadt Farmsen durch die Genossenschaft für weitere 60 Jahre gesichert werden konnte, sondern auch darüber, dass der Vertrag Chancen für Neues bietet. Die Bauoptionen aus dem Vertrag gilt es nun zu nutzen, um die Genossenschaft weiterzuentwickeln und um das Quartier aktiv mitzugestalten.

Senator Dressel: Farmsen hat sich innerhalb der vergangenen Jahre fundamental verändert. Aufgrund der positiven Entwicklung des Stadtteils und der guten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sehen wir in Farmsen weitere Potentiale für die Fortentwicklung dieses attraktiven Stadtteils. Vor allem haben wir es uns zur Aufgabe gemacht, die als Sportplatz am Neusurenland genutzte Mülldeponie zu sanieren und zu bebauen. Diese Fläche wurde bis in 1960er Jahre als Industriemülldeponie genutzt. Derzeit wird durch die Behörde für Umwelt und Energie die Machbarkeit der Sanierung

FRITZ GEICK

Fritz Geick, Jahrgang 1945

1954	Einzug mit seinen Eltern in die Gartenstadt Farmsen
26.09.1985	Gründung der Mieterinitiative „Neue Heimat Farmsen“ gemeinsam mit seiner Frau Irmil und sechs weiteren Mitgliedern
1985 bis 1988	Vorstand der Mieterinitiative Neue Heimat Farmsen e. V.
1988 bis 2007	Vorstand der Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen eG (mgf)
2012 bis 2013	Vertreter der mgf
2013 bis 2018	Aufsichtsrat der mgf



geprüft. Solche Flächen können nur saniert werden, wenn die erheblichen Entsorgungskosten durch Investitionen gegenfinanziert werden. Es wäre eine gute Möglichkeit, mit den Altlasten aufzuräumen und im gleichen Zuge im Bezirk Wandsbek dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Fritz Geick: Der Sportplatz eignet sich wirklich gut für den Bau von Wohnungen. Ich kann mich noch gut erinnern, wie wir als Jugendliche den Lastern beim Abladen des Industriemülls

zugesehen haben. Endlich würde dieser Schandfleck aus unserer Gartenstadt entfernt.

Senator Dressel: Wie man sieht, beteiligt sich die mgf in erheblichem Maße an der gesamtgesellschaftlichen Aufgabe, Wohnraum - insbesondere in dem angespannten Wohnungsmarkt Hamburg - zu schaffen. Hierüber freuen wir uns sehr. Jetzt geht es darum, diese Pläne umzusetzen.

GESCHICHTE DER MGF

1953 bis 1958 Bau der Siedlung durch die NEUE HEIMAT

1985 Kampf der NEUEN HEIMAT gegen den finanziellen Exitus

26.09.1985 Gründung der Mieterinitiative „Neue Heimat Farmsen“

15.12.1988 Gründungsversammlung der Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen eG (mgf)

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

01.01.1992

- Erwerb der Gartenstadt Farmsen durch die FHH
- Anpachtung der Gartenstadt Farmsen durch die mgf

22.01.1992 Eintragung der mgf in das Genossenschaftsregister

01.01.1997

- Treuhandvertrag zwischen der FHH und der altoba
- Pachtvertrag zwischen der altoba und der mgf

Ende 2015 Abschluss der Sanierung der Gartenstadt Farmsen

10.10.2017 Beurkundung des neuen Treuhandvertrags zwischen der FHH und der mgf

Sommer 2018 Fertigstellung des ersten eigenen Neubauvorhabens

05.09.2018 Zustimmung der Hamburgischen Bürgerschaft zum Treuhandvertrag vom 10.10.2017



Wir nutzen diese Chancen.

Unser neues Bauvorhaben „Am Luisen-
hof Süd“ wird 250 Haushalten ein neu-
es Zuhause bieten. Derzeit befinden
wir uns mitten in den Planungen und
blicken der Umsetzung dieses Projektes
voller Spannung entgegen.

Bauprojekt Am Luisenhof Süd.

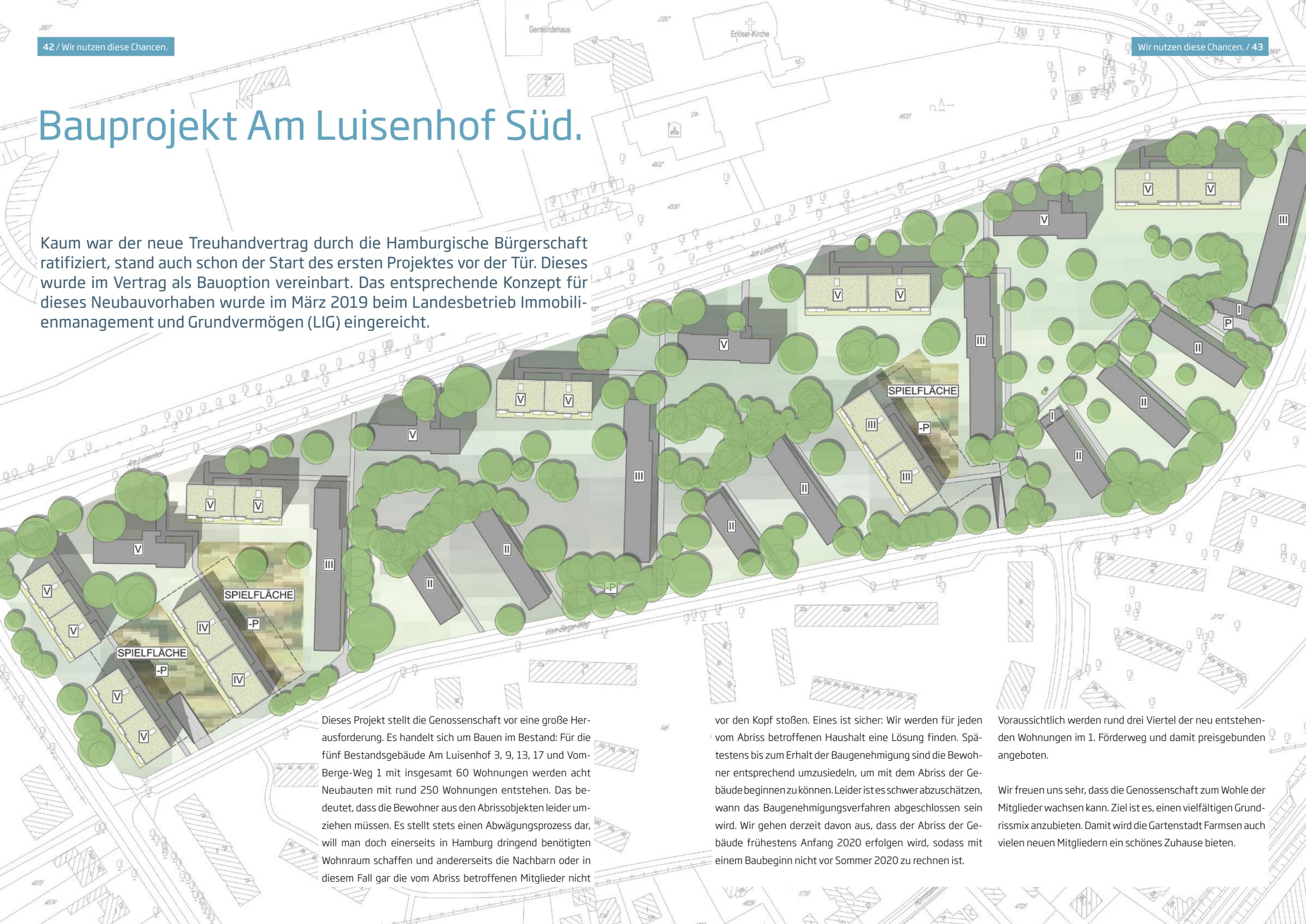
Kaum war der neue Treuhandvertrag durch die Hamburgische Bürgerschaft ratifiziert, stand auch schon der Start des ersten Projektes vor der Tür. Dieses wurde im Vertrag als Bauoption vereinbart. Das entsprechende Konzept für dieses Neubauvorhaben wurde im März 2019 beim Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) eingereicht.

Dieses Projekt stellt die Genossenschaft vor eine große Herausforderung. Es handelt sich um Bauen im Bestand: Für die fünf Bestandsgebäude Am Luisenhof 3, 9, 13, 17 und Vom-Berge-Weg 1 mit insgesamt 60 Wohnungen werden acht Neubauten mit rund 250 Wohnungen entstehen. Das bedeutet, dass die Bewohner aus den Abrissobjekten leider umziehen müssen. Es stellt stets einen Abwägungsprozess dar, will man doch einerseits in Hamburg dringend benötigten Wohnraum schaffen und andererseits die Nachbarn oder in diesem Fall gar die vom Abriss betroffenen Mitglieder nicht

vor den Kopf stoßen. Eines ist sicher: Wir werden für jeden vom Abriss betroffenen Haushalt eine Lösung finden. Spätestens bis zum Erhalt der Baugenehmigung sind die Bewohner entsprechend umzusiedeln, um mit dem Abriss der Gebäude beginnen zu können. Leider ist es schwer abzuschätzen, wann das Baugenehmigungsverfahren abgeschlossen sein wird. Wir gehen derzeit davon aus, dass der Abriss der Gebäude frühestens Anfang 2020 erfolgen wird, sodass mit einem Baubeginn nicht vor Sommer 2020 zu rechnen ist.

Voraussichtlich werden rund drei Viertel der neu entstehenden Wohnungen im 1. Förderweg und damit preisgebunden angeboten.

Wir freuen uns sehr, dass die Genossenschaft zum Wohle der Mitglieder wachsen kann. Ziel ist es, einen vielfältigen Grundrissmix anzubieten. Damit wird die Gartenstadt Farmsen auch vielen neuen Mitgliedern ein schönes Zuhause bieten.



Kommunikation ist das A und O.

Das Bauprojekt Am Luisenhof Süd stellt für die vom Abriss betroffenen Bewohner eine große Herausforderung dar. Fordern wir doch von 60 Haushalten, rund 150 Menschen, dass sie aus ihrer vertrauten Wohnung ausziehen, in der sie schon bis zu 60 Jahre gewohnt haben. Dass wir hier mit viel Fingerspitzengefühl arbeiten müssen, war uns von Anfang an bewusst.

Deshalb haben wir von Beginn an versucht, unseren Mitgliedern die Gewissheit zu geben, dass sie sich sicher sein können, dass wir ihre Ängste und Wünsche ernst nehmen. Hierfür bedarf es einer intensiven Kommunikation.

Unmittelbar nach Zustimmung der Bürgerschaft zum neuen Treuhandvertrag im September 2018 haben alle unsere Mitglieder hierüber einen Informationsbrief erhalten. Die mittelbar und unmittelbar vom Abriss betroffenen Mieter wurden im gleichen Zuge zu einer Informationsveranstaltung im November 2018 eingeladen.

Im Rahmen der im Januar und Februar 2019 durchgeführten Wohnungsbegehungen konnten wir den vom Abriss betroffenen Mietern ein umfassendes Umzugsmanagement anbieten. Dieses beinhaltet neben einer Umzugskostenpauschale die vordringliche Berücksichtigung von Wohnungswünschen für gleichwertigen oder höherwertigen Wohnraum. Bei Wunsch nach gleichwertigem Wohnraum behalten die Mitglieder natürlich ihre bisherige Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche. Für die zu Ende März 2020 geplanten Abrisse konnten die Mitglieder ab Januar 2019 vom Wohnungswechsel im Rahmen des Umzugsmanagements Gebrauch machen.

Darüber hinaus haben wir immer ein offenes Ohr für die Belange unserer Mitglieder und haben zahlreiche weitere persönliche Gespräche und Telefonate geführt.

Dass dies offensichtlich genau die richtige Herangehensweise war, zeigt sich in den Reaktionen unserer Mitglieder.



„Ich wusste sofort, dass ich dem Neubauprojekt der mgf nicht im Wege stehen werde, und habe gleich eine neue Wohnung angefragt. Mit der Abwicklung war ich sehr zufrieden. Meine Fragen wurden umgehend geklärt und meine Wünsche berücksichtigt. Zum 1. April 2019 bin ich in eine gleichwertige Wohnung direkt um die Ecke gezogen, sodass ich meine Garage im Vom-Berge-Weg behalten konnte. In der neuen Wohnung fühle ich mich wohl. Die mir angebotene Möglichkeit, in den Neubau zurückzuziehen, lasse ich mir dennoch offen. Ich fühle mich bei der mgf gut aufgehoben.“

Angela Reiners

Rundum-sorglos-Paket.

Bei diesem Bauprojekt hat uns ein ganz besonderer Fall begleitet: Unsere 101-jährige Mieterin Frau van der Briele wohnte mit ihrem 76-jährigen Sohn über 40 Jahre in einer Wohnung im Am Luisenhof. Dass ein Umzug in diesem Alter mit großen Ängsten verbunden ist, versteht sich von selbst.

Umso beeindruckender war es, dass unsere Mieter diesen Umzug trotzdem als Chance gesehen haben. Da Frau van der Briele keine Treppen mehr steigen konnte und die alte Wohnung über keinen Aufzug verfügte, hatte sie das Haus nicht mehr verlassen können. Ihre neue Wohnung verfügt über einen Aufzug und bietet ihr allein dadurch eine neue Lebensqualität.

Selbstverständlich waren Frau van der Briele und ihr Sohn auf mehr Unterstützung bei ihrem Umzug angewiesen als andere vom Abriss betroffene Mieter. Die van der Brieles erhielten ein Rundum-sorglos-Paket. Der Umzug wurde in enger Zusammenarbeit mit dem Sozialkontor, dem Hamburger-Räumungs-Service und dem Deutschen Roten Kreuz durchgeführt. Da Frau van der Briele eine Frau der Tat ist, musste alles an einem Tag geschehen. Grundvoraussetzung hierfür war eine gute Planung. In der neuen Wohnung wurden vorab die Wände gestrichen, die Küche grundgereinigt und instandgesetzt, der Fußboden verlegt und die zuvor in der alten Wohnung abgenommenen Gardinen gereinigt angebracht. Da die Telefonanbieter bekanntlich nicht von einem Tag auf den anderen Festnetzanschlüsse (mit der vorhandenen Rufnummer!) verlegen, wurden die van der Brieles mit einem altersgerechten Smartphone ausgestattet, um alle in diesem Alter notwendigen Dienste erreichen zu können.

Am 8. Mai 2019 war es dann so weit. Den Tag des Umzugs werden sowohl van der Brieles als auch die fleißigen Helfer nicht so schnell vergessen. Alle waren froh und erleichtert, als alles reibungslos und ohne Aufregungen verlaufen war.

„Dass ich mit meinen 101 Jahren noch einmal umziehen werde, hätte ich niemals gedacht. Doch dann erreichte mich die Nachricht, dass die ggf ein Neubauvorhaben plant und unser Haus abgerissen werden soll. Selbstverständlich hatten wir große Bedenken, doch die ggf hatte immer ein offenes Ohr für uns. Der Umzug hat zum Glück reibungslos geklappt und nun leben wir uns in unserer neuen Wohnung ein. Besonders freue ich mich über den Aufzug. Sobald mein neuer Rollstuhl da ist, kann ich draußen wieder etwas unternehmen.“

Elfriede van der Briele



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 2018 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 in Summe 20 Sitzungen durchgeführt:

- **eine ordentliche Vertreterversammlung**
- **eine konstituierende Sitzung**
- **sechs gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand**
- **zwei alleinige Sitzungen des Aufsichtsrates**
- **drei Sitzungen des Mietenausschusses**
- **drei Sitzungen des Bauausschusses**
- **drei 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 2018 vom Aufsichtsrat unterstützt. Zudem wurde ein weiteres Vertretertreffen im Anschluss an die ordentliche Vertreterversammlung 2018 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 am 29.09.2018 mit der Barkasse auf Alster und Elbe wurde durch den Aufsichtsrat unterstützt und begleitet. Unterstützt und begleitet wurde des Weiteren das Sommerfest. Nach den beiden großen Sommerfesten in 2016 und 2017 wurde in 2018 etwas kleiner, aber nicht minder lustig gefeiert.

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

SCHWERPUNKTE

Das Jahr 2018 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 auf der Tagesordnung, hier natürlich die Bewertung der Chancen und Risiken für unsere mgf. Insbesondere der Ersatz- bzw. Neubau Am Luisen Hof Süd und die Zusatzflächen Am Luisen Hof Nord sowie Neusurenland waren Gegenstand der Beratungen.

Einen weiteren Schwerpunkt bildete zum Jahreswechsel 2018/2019 die erste Vertragsverlängerung mit unserem Vorstand Herrn Sayk. Nach ausführlichen Gesprächen zur erneuten Bestellung zum Vorstandsmitglied und mit dem Aufsichtsratsbeschluss vom 18.02.2019 konnte mit Herrn Sayk ein weiterer 5-Jahres-Vertrag bis zum 30.09.2024 abgeschlossen werden.

Das Jahr 2018 stand für Herrn Marcus Petersen, Herrn Uwe Hansen und Herrn Helge Agger auch im Zeichen der Fortbildung. Es wurde an der Seminarreihe zum Qualifizierten Aufsichtsrat des VNW teilgenommen. Für Herrn Uwe Hansen und Herrn Helge Agger nach 2003 und 2011 nunmehr zum dritten Mal.

KLAUSURTAGUNG

Innerhalb der Klausurtagung hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand auch im Jahr 2018 wesentliche Themen behandelt. Themen waren u. a.:

- **Treuhandvertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg**
- **Neubau Marie-Bautz-Weg und Anneliese-Tuchel-Weg**
- **Mietenstrategie**
- **Ersatz- und Neubau Am Luisen Hof Süd**
- **Zusatzflächen für Neubau Am Luisen Hof Nord sowie Neusurenland**
- **Investitions-, Wirtschafts- und Finanzplanung: Follow-up 2018, Planung 2019 sowie 2020 bis 2024**

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 das Bauvorhaben vom Start bis zur Vermietung besprochen. Wie bereits in den vergangenen Jahren bekräftigten der Vorstand sowie der Aufsichtsrat, dass die Neubautätigkeiten auf eigenem Grund als Chance der Entwicklung der mgf gesehen werden.

Die Mietenstrategie wurde vorgestellt. Innerhalb der Mietenstrategie wurde auf das Mietniveau bei der mgf und die Mietenspiegel der vergangenen Jahre eingegangen, des Weiteren auf die Vergabe der öffentlich geförderten Wohnungen sowie deren Verteilung innerhalb der mgf.

Innerhalb der Investitions-, Wirtschafts- und Finanzplanung wurde die Entwicklung unter der Annahme der Ersatz- und Neubauwohnungen Am Luisen Hof Süd betrachtet. Hierbei wurde besonders die Einbindung der Bestandsmieter in den Vorgang der Entmietung besprochen.

MIETENAUSSCHUSS

Der Mietenausschuss beschäftigte sich insbesondere mit den Themen:

- **Mietenstrategie**
- **Verfahrensbeschreibung zur Umsetzung der Vergabe von Genossenschaftswohnungen und Einrichtungen der Genossenschaft gemäß § 28 b der Satzung**
- **Betriebskosten**
 - Positionen der Betriebskosten und deren Entwicklung 2003 bis 2018
 - Berechnung der einzelnen Positionen
- **Ersatz- und Neubau Am Luisenhof Süd**

BAUAUSSCHUSS

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

- **Ausschreibung und Vergabe für Fassadenanstriche**
- **Besichtigung Neubau Marie-Bautz-Weg 2+4 und Anneliese-Tuchel-Weg 2**
- **Beschädigung eines Stromkabels bei Erdarbeiten**
- **Küchenausstattung im Neubau**
- **Auftragsvergabe für die Erneuerung eines Blockheizkraftwerkes**
- **Besichtigung August-Krogmann-Straße 59**

PRÜFUNGS- UND WIRTSCHAFTSAUSSCHUSS

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

- **Quartalsberichte des Vorstandes**
- **Jahresabschluss zum 31.12.2018**
- **Vermögensstrennung der Liquidien Mittel der Genossenschaft von den Pachtbeständen**
- **Betriebsabrechnungsbogen**
- **Arbeitsschutz**
 - Gefährdungsbeurteilungen
 - Betriebsanweisungen
- **Stellenbeschreibungen**
- **Internes Kontrollsystem (IKS)**
 - Mitgliederliste
 - Neuvermietung
 - Instandhaltung

PRÜFUNGEN

Die drei Ausschüsse nahmen folgende stichprobenartige Prüfungen vor:

- **Mietenausschuss**
 - Betriebskosten und deren Entwicklung 2003 bis 2018
 - Berechnung der einzelnen Positionen innerhalb der Betriebskosten
- **Bauausschuss**
 - Ausschreibung und Vergabe für Fassadenanstriche
 - Auftragsvergabe für die Erneuerung eines Blockheizkraftwerkes
- **Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss**
 - Vorbereitung der Jahresabschlussprüfung 2018 für den Aufsichtsrat
 - Checklisten für die Mitgliederverwaltung und die Mitgliederliste
 - Checklisten für die Vermietung
 - Checklisten für das Technikzentrum
 - Nachweis der Vermögensstrennung 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
 - Auftragsvergabe, Rechnungen, Abnahme und Zahlungen der Nachrüstung für Sekuranten (Absturzsicherung für Dachdecker)
 - Prüfung der Bargeldkasse mit Unterschriftenregelung, Kassenbuch und -bestand

AUFSICHTSRAT

Neben den genannten unterjährig laufenden Prüfungen haben der Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss in seiner Sitzung am 29.04.2019 und der Aufsichtsrat in seiner gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratssitzung am 23.05.2019 den Jahresabschluss 2018 geprüft. Insbesondere erfolgten Prüfungen (einschließlich entsprechender Belegprüfung) zu den nachfolgenden Gebieten:

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

Die Fragen zu den Prüfungen und dem Jahresabschluss wurden ausführlich beantwortet. Die Unterlagen wurden geordnet zur Verfügung gestellt. Die Prüfungen gaben keinen Anlass zur Beanstandung. Der Jahresabschluss für das Jahr 2018 wurde in der gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratssitzung am 23.05.2019 vom Aufsichtsrat einstimmig beschlossen. Des Weiteren wurde auch der Lagebericht für das Jahr 2018 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 31.12.2018 (Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung, Anhang)

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

Gewinnvortrag	75.437,17 €
Jahresüberschuss	339.482,29 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	
Gesetzliche Rücklagen	45.000,00 €
Andere Rücklagen	145.000,00 €
Bilanzgewinn	224.919,46 €

> den Bilanzgewinn wie folgt zu beschließen:

Vortrag auf neue Rechnung	224.919,46 €
---------------------------	--------------

Es wird für das Geschäftsjahr 2018 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 2018 wieder engagiert und erfolgreich geleistete Arbeit. Insbesondere bedankt sich der Aufsichtsrat bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die Unterstützung beim Richtfest, beim Sommerfest, bei den Vertretertreffen und anderen Veranstaltungen.

Hamburg, 23. Mai 2019

DER AUFSICHTSRAT

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



Uwe Hansen, Marcus Petersen, Helge Agger, Carola Thimm, Rainer Colschen, Lutz Schröder

PRÜFUNGS- UND WIRTSCHAFTSAUSSCHUSS

Helge Agger, Sprecher
 Rainer Colschen
 Carola Thimm

MIETENAUSSCHUSS

Lutz Schröder, Sprecher
 Rainer Colschen
 Uwe Hansen

BAUAUSSCHUSS

Rainer Colschen, Sprecher
 Uwe Hansen
 Marcus Petersen

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 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

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

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

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2017 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2017 entspricht den gesetzlichen Anforderungen.

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

Die Ertragslage ist geprägt durch das Ergebnis aus der Hausbewirtschaftung.

ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

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

Hamburg, den 11.07.2018

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

Direktor für den Prüfungsdienst

Viemann

Wirtschaftsprüfer

Lagebericht 2018.

**1. Die Grundlagen des Unternehmens
und der Geschäftsverlauf Seite 60**

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Seite 65

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht Seite 72

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 Wohnungsbaugenossenschaft ist unter Berücksichtigung des § 267 Absatz 4 Satz 1 HGB noch 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 FHH gezahlten Zuschüsse für Sanierungsmaßnahmen zu decken. Es musste ein Weg gefunden werden, die Sanierungen zu finanzieren, ohne den Haushalt der FHH weiter zu belasten. Die Voraussetzungen wurden dadurch geschaffen, dass ein Treuhandverhältnis begründet wurde. Hierdurch wurden nunmehr auch eine Beleihbarkeit der Grundstücke mit Darlehensgrundschulden und die Entgegennahme von öffentlichen Zuschüssen ermöglicht. Seit dem Jahr 1997 bewirtschaftete die mgf

nunmehr im Rahmen dieses Treuhandvertrages zwischen der FHH und der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) einerseits und eines Pachtvertrages zwischen der altoba und der mgf andererseits in Hamburg-Farmsen diesen Pachtbestand.

Da sich die mgf seit Bestehen der Verträge erfolgreich als ein wichtiger Partner der FHH bewährt hat, wurde im Jahr 2017 eine Neuordnung der bestehenden Vertragsverhältnisse vorgenommen. Der mit Datum vom 10.10.2017 zwischen der FHH, der mgf und der altoba beurkundete Treuhandvertrag löst als Modifikation den bisher zwischen der FHH und der altoba bestehenden Treuhandvertrag sowie den zwischen der altoba und der mgf bestehenden Pachtvertrag ab.

Der modifizierte Vertrag sieht vor, dass die mgf und die altoba das Pachtverhältnis einvernehmlich vorzeitig beenden. Die altoba scheidet einvernehmlich vorzeitig aus dem Treuhandvertrag mit der FHH aus und die mgf tritt in das bestehende Treuhandverhältnis mit der FHH ein. Die Notarbescheinigung über den Bedingungseintritt datiert auf den 02.10.2018. Da

in dem Vertrag kein Rumpfgeschäftsjahr vereinbart wurde und die altoba durch Pauschalentschädigung ab Beurkundung (10.10.2017) von allen Lasten und Kosten im Vertrag freigehalten wird, entfaltet der modifizierte Treuhandvertrag grundsätzlich ab dem 01.01.2018 seine Wirkung. Die FHH, vertreten durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), bilanziert das Treuhandvermögen gemäß § 246 Absatz 1 Satz 2 HGB ab dem 01.01.2018 in seinem Vermögen. Die mgf, die als Treuhänderin im eigenen Namen und auf Rechnung der FHH handelt, hat dementsprechend dem LIG die Einnahmen-Überschuss-Rechnung (EÜR) für die Zeit vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 übermittelt. Diese EÜR hat der LIG in seinem Jahresabschluss zum 31.12.2018 einfließen lassen. Infolgedessen hat die mgf, sowohl handelsrechtlich (§ 246 HGB) als auch steuerrechtlich (§ 39 AO), die noch im Jahresabschluss zum 31.12.2017 ausgewiesenen Vermögensgegenstände aus dem damaligen Pachtvertrag zum 31.12.2018 im Rahmen der zuvor beschriebenen Vertragsanpassung nicht mehr bilanziert. Der modifizierte Vertrag hat eine Festlaufzeit bis zum 31.12.2077.

Der Treuhandbestand setzte sich zum 31.12.2018 aus 2.558 Wohnungen, 19 Gewerbeeinheiten und 1.005 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.

Um als Wohnungsbaugenossenschaft auch ein eigenes Vermögen zu bewirtschaften, 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. Der auf diesem Grundstück errichtete Neubau mit 58 geförderten Wohnungen und 41 Tiefgaragenstellplätzen wurde im Geschäftsjahr fertiggestellt und bezogen. Der von der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (IFB Hamburg) festgestellte Mittlere Bezug lautet auf den 20.05.2018.

1.2 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER MGF ALS EIGENSTÄNDIGE GENOSSENSCHAFT

Die mgf übt seit der Fertigstellung des Neubaus im Frühjahr 2018 als Genossenschaft auch eine Geschäftstätigkeit aus der Bewirtschaftung mit eigenen Wohnungen aus. Insgesamt sind im Rahmen dieses Projekts 58 Wohneinheiten, 41 Tiefgaragenstellplätze und 162 Fahrradstellplätze entstanden. Die Wohnungen wurden vollständig im 1. Förderweg mit Hilfe der IFB Hamburg errichtet, die Anfangsmiete beträgt 6,40 €/m². Der geförderte Wohnraum ist ausschließlich zielgruppenspezifisch an Interessenten mit Wohnberechtigungsschein oder an Interessenten mit Mobilitätseinschränkungen bzw. mit Altersvoraussetzungen (60+) zu vermieten. Der Mittlere Bezug wurde durch die IFB Hamburg auf den 20.05.2018 festgestellt.

1.3 BEWIRTSCHAFTUNG DES TREUHAND-VERMÖGENS

Neben der Geschäftstätigkeit im eigenen Vermögen wurde der in den Vorjahren als Pachtbestand bewirtschaftete Bestand durch den Abschluss des Treuhandvertrages ab dem 01.01.2018 als Treuhandvermögen im vollen Umfang weiterbewirtschaftet. Dieses Vermögen umfasst einen Bestand von 2.558 Wohnungen und 19 Gewerbeeinheiten.

Der Wohnungsmarkt in Hamburg-Farssen ist von einer stetigen Nachfrage geprägt. Wir haben die Mieten im Treuhandvermögen im Geschäftsjahr – im gesetzlich vorgegebenen Rahmen – geringfügig erhöht. Die Durchschnittsmiete

betrag im Jahr 2018 6,64 €/m² (Vorjahr: 6,60 €/m²). Es waren keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 5,8% auf 6,4% im Geschäftsjahr leicht erhöht. Der Treuhandvertrag sieht eine Vergabequote zur Vermietung an Interessenten mit Wohnberechtigungsschein in Höhe von 35% (Ist 2018: 38%) vor. Davon sind mindestens 10% an vordringlich Wohnungssuchende (Haushalte mit Dringlichkeitsschein oder Dringlichkeitsbestätigung) zu vermieten (Ist 2018: 13%). Des Weiteren ergibt sich aus dem Treuhandvertrag eine Mietpreisbindung. Diese besagt, dass mindestens 30% des Wohnungsbestandes zu einer Miete zum Gebrauch überlassen werden, die sich bei Anwendung der Förderrichtlinie für den Neubau von Mietwohnungen im 1. Förderweg in Hamburg ergibt. Zum 31.12.2018 waren 41% des treuhänderisch verwalteten Wohnungsbestandes zu einer Nettokaltmiete von kleiner/gleich 6,50 €/m² vermietet. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2018 3.408.586,00 € für die Erhaltung und Instandhaltung der treuhänderisch verwalteten Grundstücke ausgegeben.

1.4 BAUTÄTIGKEIT AUF EIGENEM GRUND UND BODEN

Der auf der ehemaligen Grundstücksfläche des Berufsförderungswerks an der August-Krogmann-Straße im 1. Förderweg entstandene Neubau mit 58 Wohnungen sowie 41 Tiefgaragenstellplätzen wurde im Jahr 2018 fertiggestellt und im Anschluss vollständig vermietet.

1.5 DER GESCHÄFTSVERLAUF

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, haben wir in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Wie unter 1.1 erläutert, ergeben sich im Geschäftsjahr durch den modifizierten Treuhandvertrag Änderungen, sowohl für die Bilanz als auch für die Gewinn- und Verlust-Rechnung. Somit gehen Vorjahresvergleiche mit entsprechenden wesentlichen Abweichungen einher. Es wer-

den seit dem 01.01.2018 die bisher als Pachtvermögen bei der mgf ausgewiesenen Vermögensgegenstände bei der FHH bilanziert. Auch ist die Gewinn- und Verlust-Rechnung durch die seit dem 01.01.2018 für Rechnung der FHH zu erstellende Einnahmen-Überschuss-Rechnung (EÜR) um sämtliche das ehemalige Pachtvermögen betreffende Aufwendungen und Erträge gekürzt.

Kennzahlen Unternehmensentwicklung (in T€)

	Plan 2019	Ist 2018	Plan 2018	Ist 2017
Umsatzerlöse aus Mieten	345	201	201	11.399
Instandhaltungsaufwendungen	26	1	12	2.170
Modernisierungsaufwendungen (Instandsetzung)	0	0	0	897
Zinsaufwendungen	171	137	112	249
Saldo der Veränderung der pachtvertraglichen Rückstellung	Entfällt	0	Entfällt	4.192
Jahresüberschuss mgf	125	340	154	80

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

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

Aufgrund der erst im Jahr 2018 erfolgten Fertigstellung der Neubauten sind im Geschäftsjahr keine nennenswerten Instandhaltungsaufwendungen entstanden. Die Abweichung in den Zinsaufwendungen ergibt sich im Wesentlichen aus Bereitstellungszinsen, die nach Fertigstellung des Neubaus bis zur Umfinanzierung angefallen sind.

Die Planung für das Jahr 2018 erfolgte folgerichtig unter der Annahme, dass der modifizierte Treuhandvertrag für das Jahr 2018 Anwendung finden wird. Die fortgeführte Planung für das Jahr 2019 stellt analog dazu ausschließlich die Bewirtschaftung durch die Genossenschaft dar.

Die Genossenschaft stellt durch ein Verwaltungskostencontrolling sicher, dass sich planmäßig durch die Bewirtschaftung des Treuhandvermögens keine negativen Auswirkungen auf das Ergebnis ergeben werden. Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv.

2.1 VERMÖGENSLAGE

Die wesentlichen Änderungen der Vermögenslage der Genossenschaft ergeben sich aus den unter 1.1 beschriebenen Änderungen des Treuhandvertrages.

Die Verringerung der Bilanzsumme um 17.781.900 € im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich im Wesentlichen aus der Herauslösung des vormaligen Pachtvermögens, welches seit dem 01.01.2018 der FHH zuzuordnen ist. Diese Auseinanderrechnung der Vermögen wird analog zu den Vorjahren in den nachfolgenden Tabellen Treuhandbestand (vormals Pachtbestand) und Genossenschaftsbestand detailliert dargestellt. Der Anteil des langfristigen Vermögens erhöhte sich in 2018 durch die Fertigstellung des Neubaus im Anlagevermögen um 3.905.300 € auf 78,4%. Das kurzfristige Vermögen hat sich im Wesentlichen durch die Rückführung von Eigenmitteln für den Neubau, die Einzahlungen von Geschäftsguthaben sowie den Jahresüberschuss um 2.028.000 € auf 21,6% erhöht.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss (339.500 €) und die Zugänge bei den Geschäftsguthaben (472.900 €) erhöht. Die Eigenkapitalquote hat sich zum 31.12.2018 um 17,0 Prozentpunkte auf 29,2% erhöht. Der erhebliche Anstieg der Eigenkapitalquote ist im Wesentlichen durch die aus dem Herauslösen des vormaligen Pachtvermögens bedingte Bilanzverkürzung begründet.

Zusätzlich hat sich der Anteil der langfristigen Passiva durch die Aufnahme von Fremdfinanzierungsmitteln (4.783.900 €) für das Neubauvorhaben erhöht. Per 31.12.2018 betragen die langfristigen Mittel insgesamt 97,5% der Bilanzsumme und decken die langfristigen Vermögenswerte zu über 100%.

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

2.1 VERMÖGENSLAGE (FORTSETZUNG)

Aktiva TREUHANDBESTAND

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen
Langfristig					
Anlagevermögen	0 €	0,0 %	593.800 €	1,7 %	- 593.800 €
Rechnungsabgrenzungsposten (vorausgezahlte Pacht)	0 €	0,0 %	9.109.800 €	26,2 %	- 9.109.800 €
Kurz- und mittelfristig					
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	0 €	0,0 %	14.011.600 €	40,3 %	- 14.011.600 €

Aktiva GENOSSENSCHAFT

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen
Langfristig					
Anlagevermögen	13.330.100 €	78,4 %	9.424.800 €	27,1 %	3.905.300 €
Kurz- und mittelfristig					
Umlaufvermögen	3.675.300 €	21,6 %	1.647.300 €	4,7 %	2.028.000 €
Gesamtvermögen	17.005.400 €	100,0 %	34.787.300 €	100,0 %	- 17.781.900 €

Passiva TREUHANDBESTAND

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen
Langfristig					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0 €	0,0 %	7.618.500 €	21,9 %	- 7.618.500 €
Rückstellungen	0 €	0,0 %	7.913.200 €	22,8 %	- 7.913.200 €
Kurz- und mittelfristig					
Rückstellungen	0 €	0,0 %	3.840.000 €	11,0 %	- 3.840.000 €
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	0 €	0,0 %	4.343.500 €	12,5 %	- 4.343.500 €

Passiva GENOSSENSCHAFT

	31.12.2018		31.12.2017		Veränderungen
Langfristig					
Eigenkapital	4.110.300 €	24,2 %	3.297.900 €	9,5 %	812.400 €
Sonderposten	847.300 €	5,0 %	942.600 €	2,7 %	- 95.300 €
Summe Eigenkapital	4.957.600 €	29,2 %	4.240.500 €	12,2 %	717.100 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.615.500 €	68,3 %	6.831.600 €	19,6 %	4.783.900 €
Kurz- und mittelfristig					
Rückstellungen	197.000 €	1,1 %	0 €	0,0 %	197.000 €
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	235.300 €	1,4 %	0 €	0,0 %	235.300 €
Gesamtkapital	17.005.400 €	100,0 %	34.787.300 €	100,0 %	- 17.781.900 €

2.2 FINANZLAGE

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

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

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem im Anhang dargestellten Verbindlichkeitspiegel. Die durchschnittliche Zinsbelastung lag mit 1,75% im abgelaufenen Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr (2,54%) auf einem gleichbleibend niedrigen Niveau.

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

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Summe zu einem Finanzmittelzufluss von 898.400 € geführt hat.

Die Investitionen beinhalten im Wesentlichen die Auszahlung des Treuhandvermögens in Höhe von 10.559.900 € sowie die Zunahme des Sachanlagevermögens. Dieses weist aktivierungsfähige Kosten für das Neubauvorhaben Marie-Bautz-Weg und Anneliese-Tuchel-Weg (ehemals unter August-Krogmann-Straße geführt) in Höhe von 3.870.200 € aus. Hiervon in Abzug gebracht wurden die im Jahr 2018 vereinnahmten Investitionszuschüsse in Höhe von 429.100 €.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zeigt einen Mittelzufluss in Höhe von 5.119.500 €. Dieser resultiert aus der Rückzahlung von Zwischenfinanzierungsmitteln und der Aufnahme langfristiger Kredite sowie der planmäßigen Tilgung für das Neubauvorhaben (4.784.000 €) und aus dem Zugang bei den Geschäftsguthaben (472.900 €). Die Zinszahlungen (137.400 €) haben die Finanzierungstätigkeit negativ beeinflusst.

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

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

Kapitalflussrechnung

	2018	2017
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	898.400 €	5.593.800 €
Cashflow aus Investitionstätigkeit*	-14.101.800 €	-6.828.700 €
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	5.119.500 €	5.906.900 €
Zahlungswirksame Veränderung	-8.083.900 €	4.672.000 €
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	11.264.600 €	6.592.600 €
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	3.180.700 €	11.264.600 €

* Davon aus Auszahlung Treuhandvermögen zum 01.01.2018: 10.559.900 €

2.3 ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage gibt die Ergebnisse der einzelnen Geschäftsfelder der Genossenschaft wieder. In dieser sogenannten Spartenrechnung wird der Beitrag dieser Geschäftsfelder an dem Jahresergebnis offengelegt. Aufgrund der Aufnahme der treuhänderischen Verwaltung und der damit gemäß § 39 Absatz 2 Satz 1 Abgabenordnung verbundenen Zurechnung des Vermögens auf die FHH wurde die Aufteilung der Sparten maßgeblich verändert. Die Gewinn- und -Verlust-Rechnung ist

durch die seit dem 01.01.2018 für Rechnung der FHH zu erstellende Einnahmen-Überschuss-Rechnung (EÜR) um sämtliche das ehemalige Pachtvermögen betreffende Aufwendungen und Erträge gekürzt. Die Vorjahreszahlen wurden zur besseren Vergleichbarkeit entsprechend angepasst.

Die Ertragslage für das Jahr 2018 stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Ertragslage für das Jahr 2018

	2018	2017	Veränderungen
Hausbewirtschaftung	158.500 €	0 €	158.500 €
Bewirtschaftung Treuhandvermögen*	471.200 €	423.800 €	47.400 €
Mitgliederwesen	- 92.700 €	- 171.700 €	79.000 €
Bautätigkeit (eigenes Vermögen)	- 32.100 €	- 67.100 €	35.000 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 165.400 €	- 105.000 €	- 60.400 €
Jahresüberschuss	339.500 €	80.000 €	259.500 €

* Im Vorjahr: Bewirtschaftung Pachtvermögen

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung wird im Geschäftsjahr 2018 erstmals ausgewiesen, da der erste eigene Neubau in die Bewirtschaftung gegangen ist. In dieser Sparte wird der Ausweis der Ergebnisse aus der Bewirtschaftung des eigenen Vermögens erfolgen.

Das Ergebnis der Bewirtschaftung des Treuhandvermögens hat sich im Geschäftsjahr um 47.400 € verbessert. Die Gründe hierfür liegen insbesondere in der Zuordnung von Verwaltungskosten.

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 und ab 2018 in der anteiligen Zuordnung der Verwaltungskostenpauschale. Das Ergebnis hat sich bei gleichbleibenden Kosten um 79.000 € verbessert.

In der Sparte „Bautätigkeit (eigenes Vermögen)“ werden die nicht aktivierungsfähigen Aufwendungen für das Neubauvorhaben ausgewiesen. Im Geschäftsjahr 2018 wurde das Ergebnis ausschließlich durch nicht aktivierungsfähige Zinsen beeinflusst. Per saldo hat sich das Spartenergebnis um 35.000 € verbessert.

Die in der Sparte „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ ausgewiesenen Steuern beziehen sich in beiden Geschäftsjahren jeweils auf die Gesamtergebnisse (im Jahr 2017 einschließlich Pachtbestand). Die Steuerbelastung hat sich aufgrund des im Vergleich zum Vorjahr höheren Jahresüberschusses um 60.400 € 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.

Im Rahmen der Bewirtschaftung des Treuhandvermögens erhalten wir jährlich eine wertgesicherte Verwaltungskostenpauschale. 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 Geschäftsjahr 2019 rechnen wir mit Umsatzerlösen aus Mieten von 345 T€, mit Instandhaltungsaufwendungen von 26 T€, mit Zinsaufwendungen von 171 T€ und mit einem Jahresüberschuss von 125 T€. Es ist weder aufgrund der aktuellen Marktlage noch aufgrund der zu erwartenden Entwicklung mit nennenswertem Leerstand oder umfangreichen Mietausfällen zu rechnen.

Hamburg, den 23. Mai 2019

mgf

Gartenstadt Farmsen eG
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft
Der Vorstand



Matthias Diekhöner



Uwe Jentz



Eckhard Sayk



Eckhard Sayk, Uwe Jentz und Matthias Diekhöner

MATTHIAS DIEKHÖNER,
DIPL.-VOLKSWIRT,
VORSTANDSVORSITZENDER

Rechnungswesen und Finanzierung,
Personalwesen, Organisation

UWE JENTZ,
DIPL.-ING., ARCHITEKT

Kaufmännische Verwaltung
und Quartiersentwicklung

ECKHARD SAYK,
DIPL.-ING. (FH), BBA

Technische Verwaltung
und Entwicklung Gebäudebestand

Jahresabschluss 2018.

Bilanz Seite 76

Gewinn-und-Verlust-Rechnung Seite 78

Anhang Seite 79

Bilanz zum 31.12.2018

Aktivseite

	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	7.486,00 €	10.494,00 €
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.024.622,79 €	0,00 €
2. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00 €	593.785,27 €
3. Technische Anlagen und Maschinen	35.977,00 €	33.003,00 €
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	138.843,00 €	152.340,00 €
5. Anlagen im Bau	50.000,00 €	9.228.933,16 €
6. Bauvorbereitungskosten	1.719,61 €	0,00 €
Anlagevermögen insgesamt	13.258.648,40 €	10.018.555,43 €
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	31.247,16 €	3.167.138,04 €
2. Andere Vorräte	0,00 €	62.139,99 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	5,65 €	11.025,41 €
2. Sonstige Vermögensgegenstände	462.758,21 €	1.116.317,01 €
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.180.719,51 €	11.264.644,74 €
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	71.420,69 €	0,00 €
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	600,36 €	9.147.515,32 €
Bilanzsumme	17.005.399,98 €	34.787.335,94 €

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	64.272,00 €		61.048,00 €
2. der verbleibenden Mitglieder	2.813.356,00 €		2.346.812,00 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	7.748,00 €	2.885.376,00 €	4.628,00 €
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €</i>			<i>(0,00 €)</i>
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen <i>davon aus Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2018 eingestellt: 45.000,00 €</i>	150.000,00 €		105.000,00 € <i>(10.000,00 €)</i>
2. Andere Ergebnisrücklagen <i>davon aus Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2018 eingestellt: 145.000,00 €</i>	850.000,00 €	1.000.000,00 €	705.000,00 € <i>(0,00 €)</i>
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	75.437,17 €		5.435,04 €
2. Jahresüberschuss	339.482,29 €		80.002,13 €
3. Einstellung in die Ergebnisrücklage	190.000,00 €	224.919,46 €	10.000,00 €
Eigenkapital insgesamt		4.110.295,46 €	3.297.925,17 €
B. Sonderposten		847.339,35 €	942.647,10 €
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	73.294,44 €		7.465,24 €
2. Sonstige Rückstellungen	123.681,13 €	196.975,57 €	11.745.720,49 €
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.615.543,43 €		14.469.612,73 €
2. Erhaltene Anzahlungen	90.918,50 €		3.724.586,11 €
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	76,62 €		11.345,24 €
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	96.568,73 €		487.990,20 €
5. Sonstige Verbindlichkeiten	46.771,08 €	11.849.878,36 €	48.434,03 €
<i>Davon aus Steuern: 25.349,49 €</i>			<i>(44.877,98 €)</i>
<i>Davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 3.904,06 €</i>			<i>(3.556,05 €)</i>
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Vorausgezahlte Mieten	911,24 €	911,24 €	51.609,63 €
Bilanzsumme		17.005.399,98 €	34.787.335,94 €

Gewinn-und-Verlust-Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2018

	Geschäftsjahr		Vorjahr
1. Umsatzerlöse			
a) aus der Hausbewirtschaftung	344.499,72 €		14.692.792,74 €
b) aus Betreuungstätigkeit	2.896.340,32 €		0,00 €
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Verminderung)	31.247,16 €		102.435,61 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	195.593,80 €		145.350,95 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	37.780,08 €		611.732,29 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	36.509,00 €		11.955.828,14 €
Rohergebnis	3.468.952,08 €		3.391.612,23 €
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.676.497,04 €		1.660.264,13 €
b) Soziale Abgaben	329.736,60 €	2.006.233,64 €	328.619,55 €
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	137.070,19 €		124.981,41 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	682.775,70 €		806.661,62 €
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	0,00 €		3.560,27 €
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	137.383,76 €		289.057,90 €
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	165.369,02 €		105.049,28 €
12. Ergebnis nach Steuern	340.119,77 €		80.538,61 €
13. Sonstige Steuern	637,48 €		536,48 €
14. Jahresüberschuss	339.482,29 €		80.002,13 €
15. Gewinnvortrag	75.437,17 €		5.435,04 €
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	190.000,00 €		10.000,00 €
17. Bilanzgewinn	224.919,46 €		75.437,17 €

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2018

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 31.12.2018 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften, die Satzungsbestimmungen, die Vereinbarungen des Treuhandvertrages vom 10.10.2017 zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) und der mgf sowie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 17.07.2015 (FormblattVO) beachtet.

Der mit Datum vom 10.10.2017 zwischen der FHH, der mgf und der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) beurkundete Treuhandvertrag löst als Modifikation den bisher zwischen der FHH und der altoba bestehenden Treuhandvertrag sowie den zwischen der altoba und der mgf bestehenden Pachtvertrag ab. Der modifizierte Vertrag sieht vor, dass die mgf und die altoba das Pachtverhältnis einvernehmlich vorzeitig beenden. Die altoba scheidet einvernehmlich vorzeitig aus dem Treuhandvertrag mit der FHH aus und die mgf tritt in das bestehende Treuhandverhältnis mit der FHH ein.

Die Notarbescheinigung über den Bedingungseintritt datiert auf den 02.10.2018. Da in dem Vertrag kein Rumpfgeschäftsjahr vereinbart wurde und die altoba durch Pauschalentschädigung ab Beurkundung (10.10.2017) von allen Lasten und Kosten im Vertrag freigehalten wird, entfaltet der modifizierte Treuhandvertrag grundsätzlich ab dem 01.01.2018 seine Wirkung. Die FHH, vertreten durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), bilanziert das Treuhandvermögen gemäß § 246 Absatz 1 Satz 2 HGB ab dem 01.01.2018 in seinem Vermögen. Die mgf, die als Treuhänderin im eigenen Namen und auf Rechnung der FHH handelt, hat dementsprechend dem LIG die Einnahmen-Überschuss-Rechnung (EÜR) für die Zeit vom 01.01.2018 bis zum 31.12.2018 übermittelt. Diese EÜR hat der LIG in seinem Jahresabschluss zum 31.12.2018 einfließen lassen. Infolgedessen hat die mgf sowohl handelsrechtlich (§ 246 HGB) als auch steuerrechtlich (§ 39 AO) die noch im Jahresabschluss zum 31.12.2017 ausgewiesenen Vermögensgegenstände aus dem damaligen Pachtvertrag zum 31.12.2018 im Rahmen der zuvor beschriebenen Vertragsanpassung nicht mehr bilanziert.

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

B. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen angesetzt. Für Wohngebäude auf eigenem Grund und Boden wird eine Nutzungsdauer von 80 Jahren unterstellt. Die Außenanlagen werden über zehn Jahre abgeschrieben.

Die linearen Abschreibungen wurden entsprechend der Nutzungsdauer der Anlagegüter getätigt.

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

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

Das Umlaufvermögen ist unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips bewertet worden.

Die Unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Zum Bilanzstichtag errechneten sich aktive latente Steuern aus abweichenden Wertansätzen zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz. Aufgrund des ausgeübten Wahlrechts nach § 274 Absatz 1 Satz 2 HGB, auf den Ansatz aktiver latenter Steuern zu verzichten, wurden zum Bilanzstichtag keine aktiven latenten Steuern angesetzt.

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

Die Bilanzierung der Verbindlichkeiten erfolgte mit ihrem Erfüllungsbetrag.

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

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist auf den Seiten 82/82 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 31.12.2018 rechtlich entstehen. Forderungen mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagien in Höhe von 71.420,69 € enthalten.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen enthält Investitionszuschüsse in Höhe von 418.339,35 € sowie einen Tilgungszuschuss in Höhe von 429.000 € für ein Neubauvorhaben mit 58 Wohneinheiten.

Die Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen aus Steuern in Höhe von 73.294,44 € und sonstige Rückstellungen in Höhe von 123.681,13 €.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel auf Seite 38, aus dem sich auch die Art und die Form der Sicherheiten ergeben.

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

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

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind 21.726,65 € aus der Auflösung von Sonderposten enthalten.

Anlagenspiegel 2018

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2018	Zugänge des Geschäftsjahres 2018	Abgänge 2018	Umbuchung 2018	Zu- schreibungen 2018	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2018	Abschreibungen (kumuliert) 01.01.2018	Abschreibungen Geschäftsjahr 2018	Abschreibungen auf Abgang 2018	Abschreibungen (kumuliert) 31.12.2018	Restbuchwert 31.12.2018	Buchwert 31.12.2017
Immaterielle Vermögens- gegenstände	46.992,45 €	1.999,20 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	48.991,65 €	36.498,45 €	5.007,20 €	0,00 €	41.505,65 €	7.486,00 €	10.494,00 €
Sachanlagen												
Grundstücke und grundstücks- gleiche Rechte mit Wohnbauten*	0,00 €	3.870.173,81 €	0,00 €	9.228.933,16 €	0,00 €	13.099.106,97 €	0,00 €	74.484,18 €	0,00 €	74.484,18 €	13.024.622,79 €	0,00 €
Bauten auf fremden Grund- stücken**	1.409.645,43 €	0,00 €	1.409.645,43 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	815.860,16 €	0,00 €	815.860,16 €	0,00 €	0,00 €	593.785,27 €
Technische Anlagen und Maschinen	61.057,63 €	7.605,15 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	68.662,78 €	28.054,63 €	4.631,15 €	0,00 €	32.685,78 €	35.977,00 €	33.003,00 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	369.656,31 €	39.490,66 €	7.569,12 €	0,00 €	0,00 €	401.577,85 €	217.316,31 €	52.947,66 €	7.529,12 €	262.734,85 €	138.843,00 €	152.340,00 €
Anlagen im Bau	9.228.933,16 €	50.000,00 €	0,00 €	-9.228.933,16 €	0,00 €	50.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	50.000,00 €	9.228.933,16 €
Bauvorbereitungs- kosten	0,00 €	1.719,61 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.719,61 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	1.719,61 €	0,00 €
Sachanlagen	11.069.292,53 €	3.968.989,23 €	1.417.214,55 €	0,00 €	0,00 €	13.621.067,21 €	1.061.231,10 €	132.062,99 €	823.389,28 €	369.904,81 €	13.251.162,40 €	10.008.061,43 €
Summe Anlagevermögen Gesamt	11.116.284,98 €	3.970.988,43 €	1.417.214,55 €	0,00 €	0,00 €	13.670.058,86 €	1.097.729,55 €	137.070,19 €	823.389,28 €	411.410,46 €	13.258.648,40 €	10.018.555,43 €

* Bei den Zugängen für die Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten sind Fremdkapitalzinsen in Höhe von 55.358,63 € enthalten.

** Die zum 31.12.2017 ausgewiesenen Bauten auf fremden Grundstücken werden ab dem Jahr 2018 beim Treugeber FHH bilanziert, daher sind diese im Geschäftsjahr als Abgang dargestellt.

Verbindlichkeitspiegel 2018 (Vorjahreszahlen in Klammern)

	Restlaufzeit			
	gesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	11.615.543,43 € (14.469.612,73 €)	586.378,35 € (834.562,26 €)	1.124.349,94 € (4.120.178,55 €)	9.904.815,14 € (9.514.871,92 €)
Erhaltene Anzahlungen	90.918,50 € (3.724.586,11 €)	90.918,50 € (3.724.586,11 €)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	76,62 € (11.345,24 €)	76,62 € (11.345,24 €)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	96.568,73 € (487.990,20 €)	96.568,73 € (487.990,20 €)		
Sonstige Verbindlichkeiten	46.771,08 € (48.434,03 €)	46.771,08 € (48.434,03 €)		
Gesamtbetrag	11.849.878,36 €	820.713,28 €	1.124.349,94 €	9.904.815,14 €
Gesamtbetrag Vorjahr	(18.741.968,31 €)	(5.106.917,84 €)	(4.120.178,55 €)	(9.514.871,92 €)

* Die Besicherung der Darlehen erfolgt über Grundpfandrechte.

D. SONSTIGE ANGABEN

Im Rahmen der für die FHH erfolgenden treuhänderischen Bewirtschaftung besteht ein Haftungsverhältnis gemäß § 251 HGB für die Treuhandkonten. Diese weisen zum 31.12.2018 einen Betrag in Höhe von 5.605.420,32 € aus.

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ohne Vorstand) im Jahr 2018 ergibt sich wie folgt:

Entwicklung der Mitarbeiter (Vorjahreszahlen in Klammern)

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

Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende beschäftigt.

Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsanteile

		Mitglieder	Anteile
Stand	01.01.2018	3.316	45.131
Zugang	2018	+ 266	+ 10.745
Abgang	2018	- 117	- 1.773
Stand	31.12.2018	3.465	54.103

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 466.544,00 € erhöht.

Die Haftungssumme hat sich im Geschäftsjahr um 46.488,00 € erhöht und beläuft sich per 31.12.2018 auf 1.081.080,00 €.

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 (bis zum 25.06.2018)
Uwe Hansen
Marcus Petersen (ab dem 25.06.2018)
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 2018 schließt mit einem Jahresüberschuss ab. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen folgende Ergebnisverwendung vor:

Gewinnvortrag:	75.437,17 €
Jahresüberschuss:	339.482,29 €
Einstellung in die Ergebnisrücklagen:	190.000,00 €
Bilanzgewinn = Vortrag auf neue Rechnung:	224.919,46 €

Hamburg, den 23. Mai 2019

mgf
Gartenstadt Farmsen eG
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft
Der Vorstand


Matthias Diekhöner


Uwe Jentz


Eckhard Sayk

Die Vertreterversammlung der 7. Wahlperiode.

Amtszeit: 21. Juni 2016 bis zur Vertreterversammlung des Jahres 2020

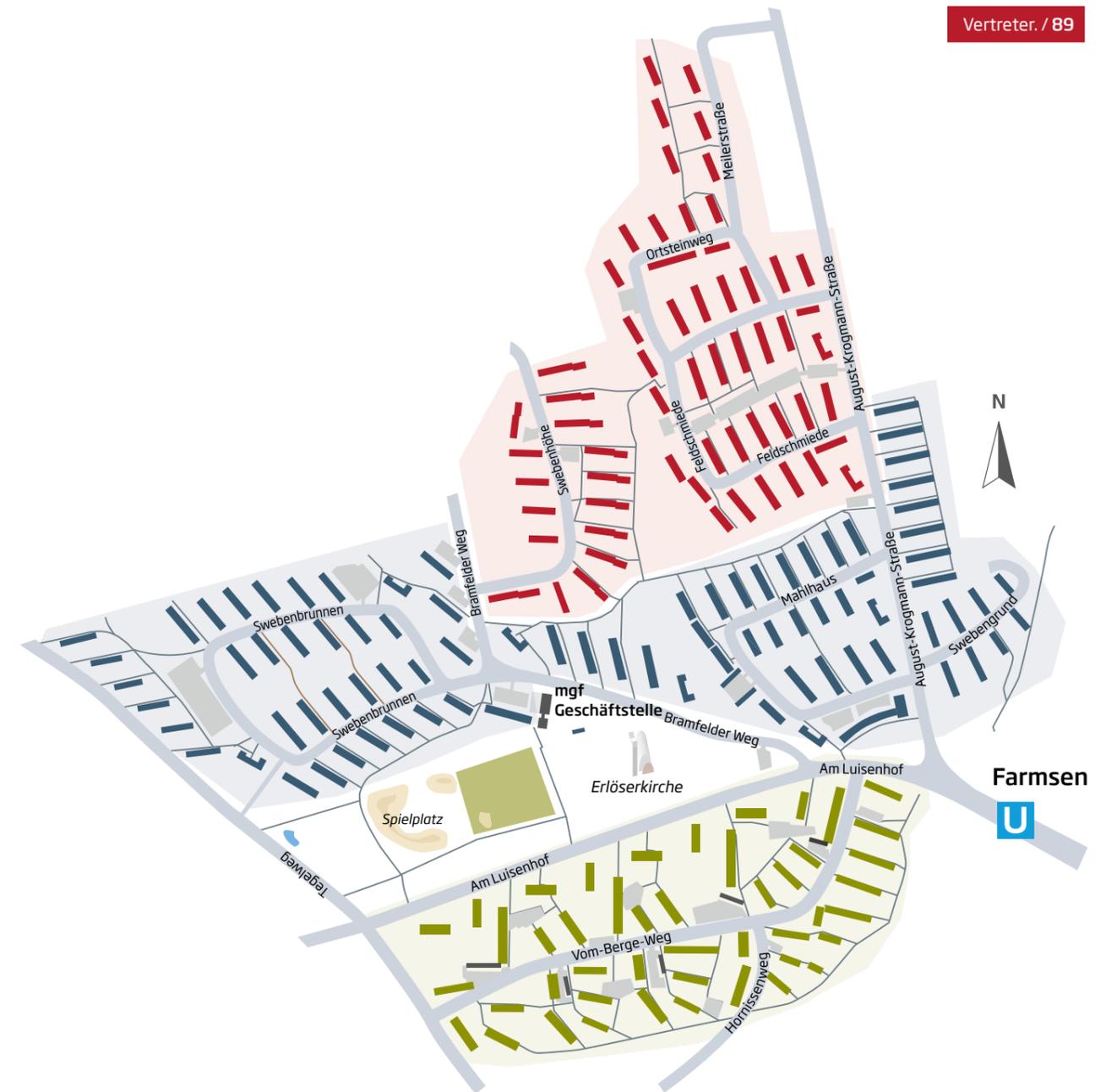
Jedes Mitglied unserer Genossenschaft kann sich aktiv in unsere Gemeinschaft einbringen. Das funktioniert am besten über die gewählte Vertreterversammlung. Gemeinsam mit unseren Vertretern werden dort wegweisende Entscheidungen für die Gartenstadt Farmsen eG getroffen.

Wahlbezirk 1

Martina Akin	Enrico Krüger
Matthias Böhme	Detlef Meyer
Ilona Bruhns	Melanie Oldorf
Conny Bünger	Michaela Oldorf
Dietmar Eggers	Jürgen Pasenau
Birgit Gedike	Rene Rott
Jan Grapengeter	Henry Stahmer
Nicola Hinrichsen	Bärbel Stolze
Karin Jöckel	Patrick Wulff

Wahlbezirk 2

Katrin Blumenhagen	Melanie Lukas
Michael Buhr	Johanna Mau-Diaz
Margret Colschen	Ralf-Günther Meissner
Ursula Deppenmeier	Maryam Moussavi
Anke Deutz	Peter Quittnat
Elizabeth Duku	Holger Schmidt
Renate Frerker	Iris Siemen
Irmgard Geick	Karl Siluk
Hans B. Heinrich	Rüdiger Spieckermann
Marion Henoeh	Manuela They-Hinzmann
Olaf Hormann	Annagret Voigt
Petra Hormann	Jörg Wüpperling
Bastian Kelm	



Wahlbezirk 3

Erwin Ballehr	Ingrid Hemmerling
Christian Bandow	Bogdan Masurtschak
Axel Becker	Uwe Schade
Karl-Heinz Behr	Silvia Schröder
Peter Buettner	Manuela Steinke
Hans-Erwin Buß	Boris Stojceski
Sigrid Davids	Lena Vogel
Andreas Hanke	Marko Wolter

Wahlbezirk 4

alle nicht im Bestand der mgf wohnenden Mitglieder

Markus Geick	Marvin Nordt
Nicole Jürgensen	Judith Plany
Karola Kessel	Yelena Saborowsky
Wieland Leeck	Sönke Stehnen

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

Lara Bäumer
0 40/65 55 72-18
LBaeumer@mgf-farmsen.de

Ina Jelenski
0 40/64 55 72-12
Ijelenski@mgf-farmsen.de

Vanessa Rose
0 40/64 55 72-48
VRose@mgf-farmsen.de

Silke Schröder
0 40/64 55 72-36
SSchroeder@mgf-farmsen.de

UNABHÄNGIGE SOZIALE BERATUNG

Ruth Schröder
0 40/64 42 67 24

TECHNIKZENTRUM

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

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

Janine Christiansen
0 40/64 55 72-44
JChristiansen@mgf-farmsen.de

Alexandra Edl
0 40/64 55 72-28
AEdl@mgf-farmsen.de

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

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

Ulrike Winter
0 40/64 55 72-15
UWinter@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



RECHNUNGSWESEN

Ragna Thiel, Abteilungsleitung
Handlungsbevollmächtigte
0 40/64 55 72-35
RThiel@mgf-farmsen.de

Nicole Meding
0 40/65 55 72-16
NMeding@mgf-farmsen.de

Britta Luttermann-Federwitz
0 40/64 55 72-34
BLuttermann-Federwitz@mgf-farmsen.de

Annett Seelig
0 40/65 55 72-13
ASeelig@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/ ÖFFENTLICHKEITSARBEIT

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

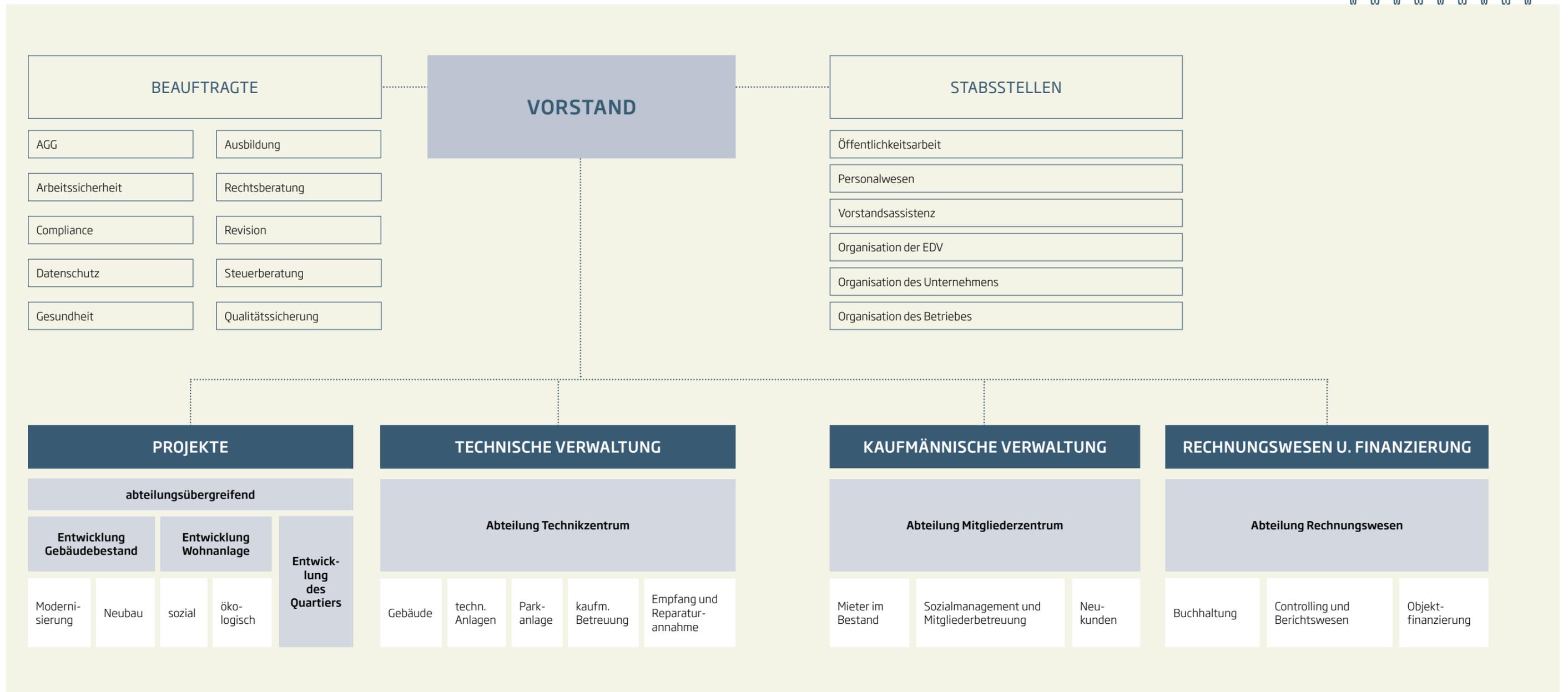
EDV-ORGANISATION

Ragna Thiel
0 40/64 55 72-35
RThiel@mgf-farmsen.de

Organigramm der mgf

Stand: Januar 2018.

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, Dana Hansen

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

Druckerei Klingenberg & Rompel in Hamburg GmbH

Papier Amber Graphic

Fotografen/Bilder

Kaspar Fuglsang: Seite 55

Steven Haberland: alle weiteren Bilder

Stand: Juli 2019



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

