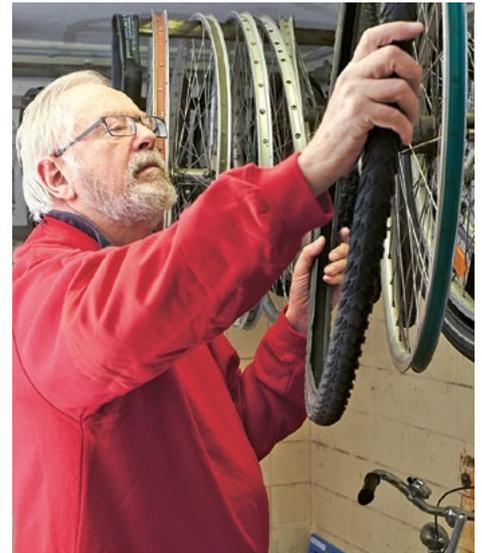
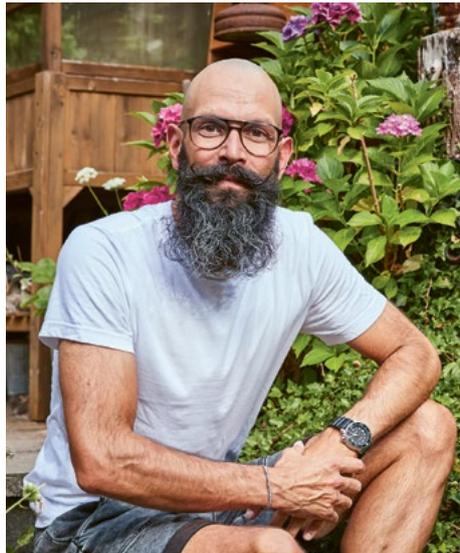


m̂gf
gartenstadt
farmsen eG

Mieter- und Wohnungs-
Baugenossenschaft



Geschäftsbericht 2019



mgf
Gartenstadt
farmsen eG

seit 1992

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 sind eine Gemeinschaft.	20
Wir bauen in Nachbarschaften.	32
Wir setzen uns ein für Mobilität.	40
Bericht des Aufsichtsrates.	48
Gesetzliche Prüfung.	56
Lagebericht 2019.	58
> Die Grundlagen des Unternehmens und der Geschäftsverlauf	
> Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	
> Prognose-, Chancen- und Risikobericht	
Jahresabschluss 2019.	74
> Bilanz	
> Gewinn-und-Verlust-Rechnung	
> Anhang	
Vertreter.	88
Ansprechpartner.	92
Organigramm.	94
Impressum.	96

Unsere Zahlen 2019.



3.527
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



3,66 Mio. €
Investitionen

3,55 Mio. €
Treuhandbestand,
115 T€
Genossenschaft



6,68 €
Kaltmiete pro m²/Monat

6,69 € Treuhandbestand,
6,40 € Genossenschaft

Liebe Mitglieder, liebe Geschäftspartner und Freunde der mgf,

unser Bauprojekt LUISENHOF befindet sich weiterhin in der Umsetzung. Die vom Abriss betroffenen Gebäude wurden vollständig zum 31.03.2020 entmietet. Wir sind dankbar, dass unsere Mitglieder den Genossenschaftsgedanken mittragen und Raum für den in Hamburg dringend benötigten Wohnraum schaffen. Welch ein Glück, dass wir den Leerzug vor der Covid-19-Pandemie abschließen konnten. Leider ist es uns aufgrund der aktuellen Situation derzeit nicht möglich, im großen Rahmen Informationsveranstaltungen zum weiteren Ablauf durchzuführen, trotzdem werden wir weiterhin unsere Mitglieder bestmöglich über den weiteren Ablauf informieren und sie auf dem Weg „mitnehmen“.

Vor allem in der aktuellen Zeit sind wir uns bewusst, dass wir uns als Wohnungsunternehmen in einer privilegierten Situation hinsichtlich unseres Geschäftsmodells befinden. Unsere Mitglieder haben in unserer Gartenstadt Farmsen ein sicheres Zuhause gefunden und können bei finanziellen Herausforderungen jederzeit auf uns zukommen. Gemeinsam werden wir eine Lösung finden.

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 auf die Fortsetzung dieses vertrauensvollen Miteinanders.

Wir wünschen Ihnen nun viel Freude beim Lesen unseres Tätigkeitsberichtes über das Jahr 2019.

Hamburg, im Oktober 2020

mgf
Gartenstadt Farmsen eG
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG
Der Vorstand

Matthias Diekhöner

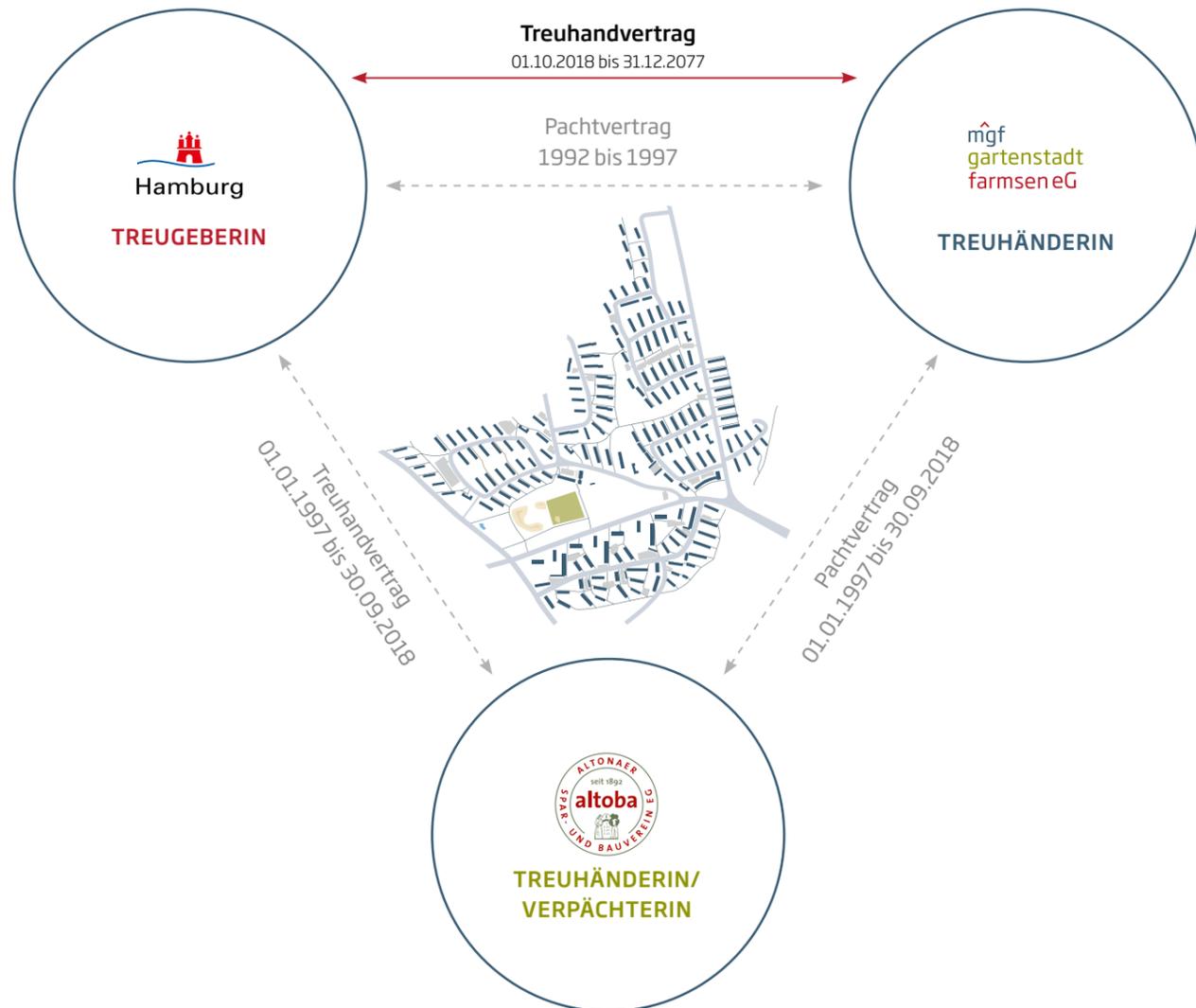
Uwe Jentz

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

	Amtszeit
Matthias Diekhöner, Vorstandsvorsitzender Dipl.-Volkswirt	2012-2025
Uwe Jentz Dipl.-Ing., Architekt	1997-2021
Eckhard Sayk Dipl.-Ing. (FH), BBA	2014-2024

Aufsichtsrat

	Amtszeit
Helge Agger, Aufsichtsratsvorsitzender	1999-2022
Rainer Colschen, stellv. Aufsichtsratsvorsitzender	1988-2023
Carola Thimm, Schriftführerin	2002-2023
Uwe Hansen	1988-2022
Marcus Petersen	2018-2021
Lutz Schröder	1999-2021

Die Zusammensetzung der Ausschüsse ist auf der Seite 55 abgedruckt.

Vertreterversammlung (Amtsperiode 24. August 2020-Juni 2025)

Die Vertreterversammlung wird direkt von den Mitgliedern gewählt. Sie besteht aus 71 Vertreterinnen und Vertretern. Das Verzeichnis ist auf den Seiten 90 bis 91 abgedruckt.

Handlungsbevollmächtigte

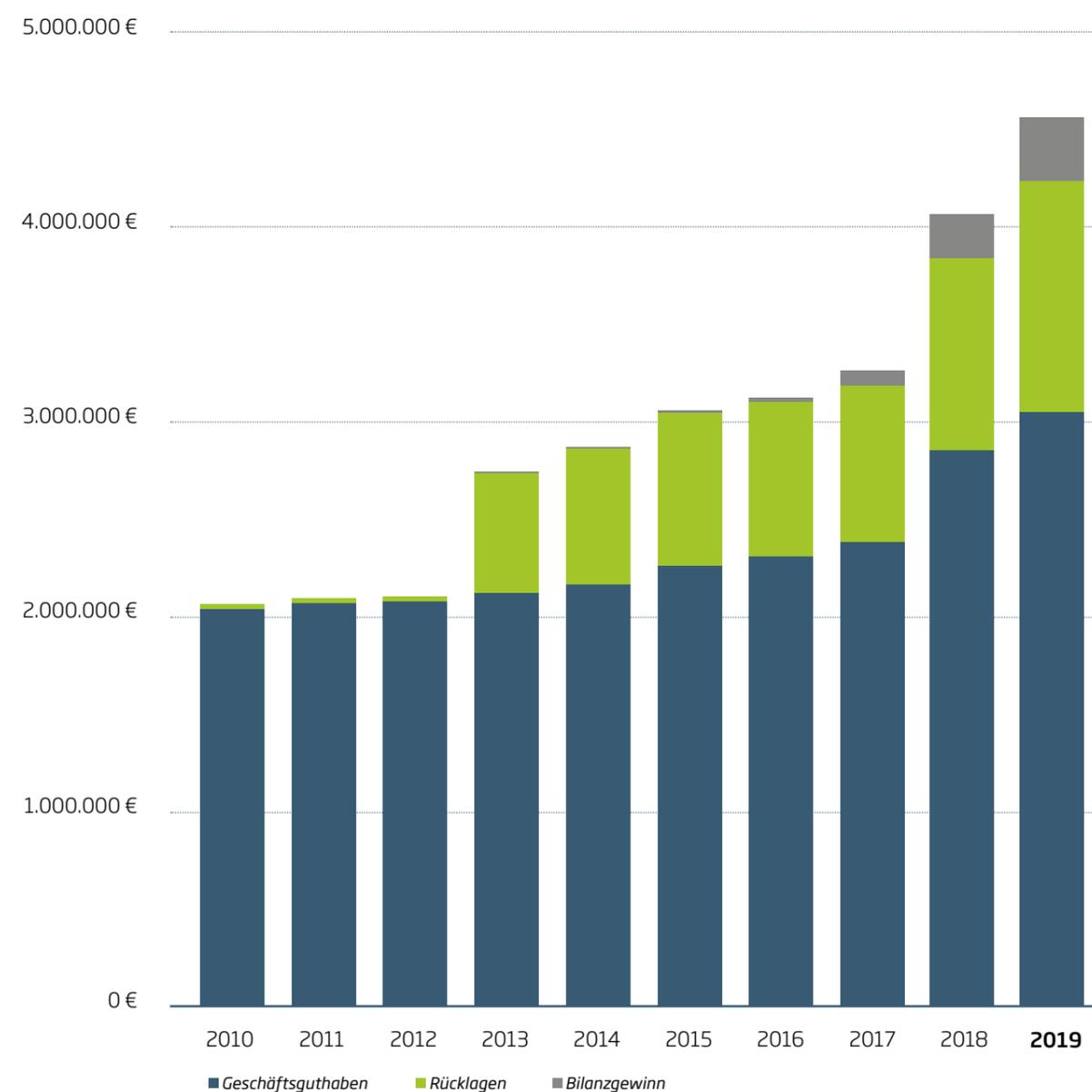
Janet Gripp, Thomas Himm, Christian Kleine, Ragna Thiel

Die mgf auf einen Blick.

Genossenschaft			
	2019	2018	2017
Mitglieder	3.527	3.465	3.316
Geschäftsguthaben	3.087.000 €	2.885.000 €	2.412.000 €
Rücklagen	1.200.000 €	1.000.000 €	810.000 €
Wohnungen	58	58	0
Nettokaltmiete pro m ² /Monat	6,40 €	6,40 €	–
Investitionsaufwand	115.000 €	3.949.000 €	6.766.000 €
Davon Neubau	115.000 €	3.949.000 €	6.766.000 €
Treuhandvermögen			
	2019	2018	2017
Wohnungen	2.558	2.558	2.558
Nettokaltmiete pro m ² /Monat	6,69 €	6,64 €	6,60 €
Betriebskosten pro m ² /Monat	1,38 €	1,34 €	1,33 €
Heizkosten pro m ² /Monat	0,62 €	0,57 €	0,59 €
Fluktuation	6,7%	6,4%	5,8%
Investitionsaufwand	3.549.000 €	3.408.000 €	3.503.000 €
Davon laufende Instandhaltung	2.697.000 €	2.663.000 €	2.606.000 €
Davon geplante Instandhaltung	852.000 €	745.000 €	897.000 €

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 das erste volle Jahr nach Abschluss des Treuhandvertrages und Fertigstellung des Neubaus, das Bauprojekt LUISENHOF sowie über die weiteren Entwicklungsmöglichkeiten der mgf.

Im Jahr 2018 hatte die mgf Gartenstadt Farmsen eG zwei bedeutende Meilensteile erreicht: die Fertigstellung des ersten eigenen Neubauvorhabens im Juni 2018 und die endgültige Ratifizierung des Treuhandvertrages zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der mgf im September 2018. Wie ist es der Genossenschaft im ersten vollen Jahr nach diesen Ereignissen ergangen?

Matthias Diekhöner: Das Erreichen dieser zwei Meilensteine im Jahr 2018 war für uns sehr bedeutend. Seitdem steht die mgf auf zwei festen Beinen – die Bewirtschaftung und gebührenpflichtige Verwaltung des Treuhandbestandes und die Bewirtschaftung eines eigenen Wohnungsbestandes: Bis zum Jahr 2017 haben wir die Gartenstadt Farmsen als Pächter dieses städtischen Vermögens für eine reine Aufwandsentschädigung verwaltet, eine Gewinnmarge sah der Vertrag nicht vor. Der bis zum Jahr 2077 angelegte Treuhandvertrag beinhaltet nunmehr eine Verwaltungskostenpauschale, damit lässt sich zumindest ein kleiner Überschuss erzielen – unser erstes Standbein. Der Treuhandvertrag gibt somit den Mitgliedern die Sicherheit auf lebenslanges Wohnen in der Gartenstadt und zugleich der Genossenschaft die Möglichkeit, nachhaltig zu wachsen. Die Bedeutung des Bezugs unseres ersten eigenen Neubaus mit 58 Wohnungen im Jahr 2018 kann gar nicht oft genug betont werden. Dieses zweite Standbein werden wir mittel- und langfristig kontinuierlich und mit Augenmaß vergrößern. Nun zu Ihrer Frage: Es hat uns sehr gefreut, dass sich im ersten vollen Jahr der Bewirtschaftung (2019) das operative Ergebnis gegenüber



Matthias Diekhöner
Vorstandsvorsitzender

*Kaufmännische Verwaltung,
Rechnungswesen und Finanzierung,
Personalwesen und Organisation*



Bericht des Vorstandes.

dem Vorjahr (2018) von 145 T€ auf 305 T€ verdoppelt hat. In der Wohnungswirtschaft spricht man bei unterjährigem Neubezug im Folgejahr von „Vollauswirkung“. Das Ergebnis dieser Vollauswirkung stimmt uns sehr zuversichtlich.

Nach der Fertigstellung des Neubaus im Anneliese-Tuchel-Weg und im Marie-Bautz-Weg folgt nun ein weiteres Bauprojekt: LUISENHOF. Dieses Bauprojekt ist eine Option, die im Treuhandvertrag festgelegt ist. Wie sieht dieses Bauvorhaben aus?

Eckhard Sayk: Es ist das erste Bauprojekt, das uns im Treuhandvertrag als Option zugesagt wurde und das sich derzeit in der Umsetzung befindet. Das Bauprojekt LUISENHOF stellt für uns eine große Herausforderung und zugleich eine große Chance dar: Fünf Bestandsgebäude mit insgesamt 60 Wohnungen werden abgerissen – und reduzieren dabei den Treuhandbestand –, dafür entstehen im Erbbaurecht mit der ggf. als Erbbaurechtsnehmerin 276 Wohnungen in acht Gebäuden.

Bei diesem Projekt arbeiten wir mit dem gleichen Bauträger wie bei unserem vorherigen Bauvorhaben im Anneliese-Tuchel-Weg und im Marie-Bautz-Weg zusammen. Daher wird die Ausstattung dieses Neubaus ähnlich sein. Es ist zum Beispiel eine Klinkerfassade geplant und die Baukörper werden so ausgerichtet, 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.



Eckhard Sayk
Vorstand

*Technische Verwaltung und
Entwicklung Gebäudebestand*

Das bedeutet, dass die Mitglieder aus den Abrissgebäuden ausziehen müssen. Ist dies bereits erfolgt? Und wie sah das Umzugsmanagement der ggf. Gartenstadt Farmsen aus?

Uwe Jentz: Das ist richtig, die Mitglieder mussten aufgrund des Neubauvorhabens aus ihren Wohnungen ausziehen. Das Neubauprojekt ist dabei Teil eines Abwägungsprozesses: Selbstverständlich wollen wir einerseits dringend benötigten Wohnraum in Hamburg schaffen, aber andererseits die vom Abriss Betroffenen nicht verärgern oder gar verängstigen. Daher war es uns wichtig, unseren Mietern den erforderlichen Umzug innerhalb der Gartenstadt Farmsen so leicht wie möglich zu machen, und wir haben hierfür ein umfassendes Umzugsmanagement entwickelt.

Dieses Konzept beinhaltet eine Umzugskostenpauschale sowie die vorrangige Versorgung der betroffenen Mitglieder mit gleichwertigem oder höherwertigem Wohnraum. Bei einem Umzug in einen gleichwertigen Wohnraum wurde die bisherige Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche beibehalten. Neben diesem umfassenden Umzugsmanagement war eine intensive Kommunikation mit unseren Mitgliedern essentiell.

Mit dieser Vorgehensweise ist es uns gelungen, die Wohnungen bis zum 31.03.2020 vollständig zu entmieten. Im Hinblick auf die aktuelle Corona-Situation können wir uns glücklich schätzen, den Leerzug der Gebäude bereits erfolgreich durchgeführt zu haben. In der jetzigen Zeit wäre dies sicherlich schwer realisierbar gewesen.



Uwe Jentz
Vorstand

*Quartiersentwicklung und
Entwicklung Gebäudebestand*

Was sind die weiteren Schritte? Wie sieht der weitere zeitliche Ablauf aus?

Eckhard Sayk: Wir befinden uns derzeit* im laufenden Genehmigungsverfahren und sind zuversichtlich, bis zum Herbst 2020 sämtliche Genehmigungen erhalten zu haben, sodass zum Jahreswechsel 2020/2021 mit den Abbrucharbeiten und Hochbauarbeiten begonnen werden kann.

Wie sieht die betriebswirtschaftliche Seite des Bauvorhabens LUISENHOF aus?

Matthias Diekhöner: Wir haben bei dem Bauvorhaben hierfür ideale Rahmenbedingungen:

Erstens bauen wir als Erbbaurechtsnehmer. Diese Form des Grundstückserwerbs ist für viele Hamburger Unternehmen nicht attraktiv, da die Grundstücke nicht vollständig ins Eigentum übergehen. Für uns hingegen ist der Grundstückserwerb in Form von Erbbaurechten die einzige Möglichkeit, überhaupt in dieser Größenordnung zu bauen. Wir sind genau die Zielgruppe, für die seinerzeit das Gesetz über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 ins Leben gerufen wurde: ein Start-up-Unternehmen, dem wegen des fehlenden Eigenkapitals die Möglichkeit gegeben wird, das Grundstück in Form von Erbbauzinsen aus der laufenden Miete zu bezahlen.

Zweitens haben wir uns entschieden, sämtliche Wohnungen als geförderten Wohnungsbau im 1. Förderweg der IFB Hamburg zu erstellen. Natürlich würden wir gerne unseren Mitgliedern auch frei finanzierte Neubauwohnungen anbieten, aber statt der Fördermiete von derzeit 6,70 €/m² müssten wir eine Anfangsmiete zwischen 12,00 €/m² und 13,00 €/m² verlan-

gen, um die Kosten decken zu können. Diese Miete verträgt sich nicht mit unserem Förderauftrag. Ich bitte dabei zu bedenken, dass die Lücke zwischen der Fördermiete und der kostendeckenden Marktmiete zum größten Teil durch die IFB mittels Zuschüssen, geschlossen wird. An dieser Größenordnung wird deutlich, in welchem erheblichen Umfang die Stadt Hamburg mit ihrer Förderbank den geförderten Wohnungsbau unterstützt.

Der Treuhandvertrag sieht neben dem Bauprojekt LUISENHOF zwei weitere Neubauvorhaben vor. Wie ist der aktuelle Stand?

Eckhard Sayk: Der Treuhandvertrag sieht neben dem Bauprojekt LUISENHOF eine Bebauung auf der Grünfläche nördlich der Straße Am Luisenhof sowie auf dem Sportplatz am Neusurenland vor.

Der Sportplatz am Neusurenland wurde bis in die 1960er Jahre als Mülldeponie genutzt. Um die Fläche als Baugrundstück nutzen zu können, wäre eine umfangreiche Sanierung erforderlich. Hierzu hat die Freie und Hansestadt Hamburg ein Gutachten anfertigen lassen. Laut diesem Gutachten sind Sanierungskosten in Höhe von 190 Mio. € netto zu veranschlagen. In Hinblick auf diese immensen Kosten steht die Fläche nicht mehr für Wohnungsbebauung zur Verfügung.

Ob die Grünfläche nördlich der Straße Am Luisenhof weiterhin als Baugrundstück genutzt werden kann, hängt von den politischen Entscheidungen der nächsten Monate, vielleicht auch der nächsten Jahre ab.

* Planungsstand August 2020

Sind Sie enttäuscht, dass voraussichtlich nicht alle im Treuhandvertrag angelegten Bauoptionen wie geplant zur Umsetzung kommen werden?

Matthias Diekhöner: Nein, nicht unbedingt. Uns war immer klar, dass die im Treuhandvertrag angelegten bis zu 800 Wohnungen nicht über Nacht entstehen können. Ich sage immer: Betriebswirtschaftlich ist die ggf ein Start-up. Wie zu Beginn ausgeführt, verdienen wir erst seit dem Jahr 2018 Überschüsse aus dem operativen Geschäft. Diese Überschüsse überführen wir derzeit vollständig ins Eigenkapital. Eigenständigkeit geht in unserer anlagenintensiven Branche nur mit Hilfe von Eigenkapital. Eigenkapital und Eigenständigkeit bedingen einander. Um einem Wohnungsunternehmen eine solide Bilanzstruktur zu geben, darf es nicht zu schnell wachsen. Jetzt bringen wir erst einmal das Bauvorhaben LUISENHOF vernünftig aufs Gleis und dann sehen wir weiter.

Ein weiteres wichtiges Projekt, das Sie im Jahr 2020 begleitet hat, war die Wahl zur Vertreterversammlung. Welche Aufgabe hat die Vertreterversammlung in einer Genossenschaft?

Matthias Diekhöner: Jede Genossenschaft hat drei Organe: den Vorstand als Leitungsorgan, den Aufsichtsrat als Kontrollorgan und die Vertreterversammlung als Grundlagenorgan. Die Vertreter sind als Vertreterversammlung das oberste Organ der Genossenschaft, ich bezeichne sie auch gern als das Parlament unserer Genossenschaft. Es wurde seit dieser Wahlperiode von den Mitgliedern für fünf Jahre gewählt, zuvor dauerten die Amtsperioden immer vier Jahre. Die Vertreterversammlung hat die Satzungshoheit, ist also das für

Satzungsänderungen allein zuständige Grundlagenorgan unserer Genossenschaft. Neben den Beschlussfassungen zum Jahresabschluss und der Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat wählt die Vertreterversammlung außerdem den Aufsichtsrat. Die Vertreter tragen durch ihre Entscheidungen damit wesentlich zum wirtschaftlichen Erfolg der ggf bei.

Wie ist die Wahl zur Vertreterversammlung verlaufen?

Matthias Diekhöner: In der Zeit vom 15.04.2020 bis zum 06.05.2020 hatten die Mitglieder unserer Genossenschaft wieder die Gelegenheit, Vertreter in ihrem Wahlbezirk zu wählen. Zuvor hatten alle Mitglieder die Möglichkeit, sich oder andere Mitglieder für die Wahl zum Vertreter vorzuschlagen. Die Stimmenausschüttung erfolgte am 08.05.2020 durch den Wahlvorstand und mit Unterstützung von unseren Mitarbeitern. Die Amtszeit der neugewählten Vertreterversammlung beginnt jeweils mit dem Abschluss der in dem Wahljahr stattfindenden Vertreterversammlung. Die diesjährige Versammlung hat bedingt durch die Covid-19-Pandemie am 24.08.2020 stattgefunden.

An dieser Stelle möchte ich der neugewählten Vertreterversammlung noch einmal herzlich zu ihrer Wahl gratulieren und mich für das Engagement bedanken, denn ohne diese ehrenamtlich tätigen Mitglieder wäre das Genossenschaftswesen – eine urdemokratische Rechtsform – nicht möglich.

Aktuelles.

UMGANG MIT COVID-19.

Was wir alle in den letzten Monaten erlebt haben und gerade noch immer erleben, hat viele unterschiedliche Gefühle ausgelöst: Da sind zum einen Verunsicherung, die Sorge um Familie und Freunde, vielleicht sogar Zukunftsangst. Und zum anderen Dankbarkeit: für den Zusammenhalt, für die Hilfe von Nachbarn und Bekannten, für das sichere Zuhause.

SCHUTZ DER MITGLIEDER, MITARBEITER UND GESCHÄFTSPARTNER

Die Gesundheit unserer Mitglieder, unserer Mitarbeiter und unserer Geschäftspartner hat für uns in diesen besonderen Zeiten oberste Priorität. Daher haben wir entsprechende Vorsichtsmaßnahmen ergriffen. Zu diesen gehören insbesondere eingeschränkte persönliche Sprechzeiten und der auf Notreparaturen reduzierte Reparaturservice. Die Mietvertragsabwicklung erfolgt auf dem Postweg und Wohnungsbesichtigungen, -abnahmen und -übergaben werden ausschließlich mit Mund-Nasen-Schutz und maximal zwei weiteren Personen durchgeführt. Durch die Hygienemaßnahmen haben sich zwangsläufig die Leerstandszeiten bei den für die Mieterwechsel erforderlichen Instandsetzungsarbeiten verlängert, da nunmehr maximal zwei Gewerke gleichzeitig in einer Wohnung arbeiten dürfen.

Zum Schutz der Mitarbeiter konnten durch die Einbeziehung der Besprechungsräume in Verbindung mit dem Arbeiten im Home-Office ausreichend Einzelbüros in der mgf-Geschäftsstelle generiert werden. Darüber hinaus wurden weitere Desinfektionsspender in der Geschäftsstelle angebracht und Masken zur Verfügung gestellt. So konnte die Ansteckungsgefahr innerhalb der Geschäftsstelle auf ein Minimum reduziert und die notwendigen Hygiene- und Abstandsregelungen eingehalten werden.

PROJEKTE UND VERANSTALTUNGEN

Die Auswirkungen der Covid-19-Pandemie betreffen jedoch nicht nur das Tagesgeschäft der mgf, sondern auch Projekte und Veranstaltungen. Selbstverständlich ist es weiterhin unser Ziel, auch neuen Mitgliedern ein neues Zuhause bieten zu können, und glücklicherweise lässt sich das Bauprojekt LUISENHOF ohne große Verzögerung fortsetzen.

In dieser außergewöhnlichen Zeit ist vieles nur schwer planbar. Dies gilt leider auch für unser Sommerfest. Daher haben wir uns schweren Herzens dazu entschlossen, das Sommerfest in diesem Jahr ausfallen zu lassen. Mit dem für das Fest eingeplanten Budget wollten wir gerne etwas Gutes tun und jede Abteilung der Genossenschaft durfte einen Betrag in Höhe von 1.000 € zu einem Zweck ihrer Wahl in Farmsen und Umgebung spenden. So werden wir in den nächsten Wochen insgesamt mit 6.000 € unseren Beitrag als Genossenschaft leisten.

Auch stellte diese besondere Situation die Durchführung der 28. Vertreterversammlung vor eine große Herausforderung. Die Präsenzveranstaltung wurde auf den 24.08.2020 verschoben und zusätzlich die Abstimmung im Briefwahlverfahren ermöglicht.

SICHERES ZUHAUSE

Neben all diesen Einschränkungen, die mit der Pandemie einhergehen, ist es uns wichtig, dass die Mitglieder wissen, dass sie bei der mgf ein sicheres Zuhause gefunden haben. Gemeinsam schaffen wir es durch diese besondere Zeit. Mit Blick darauf, dass wir Wohnungsunternehmen in einer privilegierten Situation hinsichtlich unseres Geschäftsmodells sind (unsere Umsätze werden kaum zurückgehen), haben wir bei der mgf beschlossen, gegenüber unseren Mitgliedern hinsichtlich Mietrückständen besonders kulant zu sein: Es könnte sein, dass einige ihre Arbeit in bestimmten Branchen verlieren oder als Selbständige Umsatzeinbußen haben, da sollten wir als Genossenschaft Wege finden, diese Zeiten mit Ratenzahlungsvereinbarungen zu überbrücken.

Wir bedanken uns bei unseren Mitgliedern, dass sie den Vorsichtsmaßnahmen der mgf - insbesondere den eingeschränkten Sprechzeiten und dem auf Notreparaturen reduzierten Reparaturservice - Verständnis entgegenbringen.

SOMMERFEST 2019.

Im Jahr 2019 durften wir uns bei unserem Sommerfest vor allem darüber freuen, dass das Wetter es gut mit uns gemeint hat. Nach dem verregneten Fest im Jahr 2018 hatten sich unsere Mitglieder ein Fest bei gutem Wetter mehr als verdient! Daher konnten wir das Sommerfest 2019 in vollen Zügen genießen.

Die kleinen Farmsener durften sich über eine große Hüpfburg, Dosenwerfen, Sackhüpfen, eine Bastelstation und einen Fahrradparcours freuen. Auch die Polizei und die Firma Innotec haben das Fest mit Ständen unterstützt.

Musikalisch begleitet wurde die Veranstaltung durch Jan und Niklas von der Flensburger Band Pub Force. Für das leibliche Wohl sorgten in bewährter Tradition Extrawurst und die Freiwillige Feuerwehr Farmsen.

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





Wir sind eine Gemeinschaft.

Das wertschätzende Miteinander und die Mitbestimmung unserer Mitglieder im Rahmen der Vertreterversammlung zeichnen unsere Genossenschaft aus. Darüber hinaus sind es die gelebten Nachbarschaften, die unsere Gartenstadt besonders machen. Ein Dorf mitten in der Großstadt.

Ein Dorf mitten in der Großstadt.



Die Gartenstadt Farmsen besteht nicht nur aus 192 nebeneinanderstehenden Gebäuden auf weitläufigen Grünflächen mit rund 2.500 groß gewachsenen Bäumen im Herzen Wandsbeks. Vielmehr sind es gewachsene Nachbarschaften, eine vielfältige Infrastruktur und das Eingebundensein im Bezirk. Es sind das Miteinander, die Vielfalt und der Zusammenhalt, was unsere Genossenschaft ausmacht. Die Gartenstadt Farmsen ist ein lebendiges Wohnquartier – ein Dorf mitten in der Großstadt.

MEINE GARTENSTADT FARMSEN - HIER KENNE ICH MEINE NACHBARN

Die gelebten Nachbarschaften und der gute Zusammenhalt unserer Mitglieder zeichnen die Gartenstadt Farmsen aus und machen sich insbesondere bei unseren Reihenhauszeilen bemerkbar.

„Wir sind Bewohner der Reihenhauszeile in der Swebenhöhe, die sich alle gut verstehen. In unserer Reihe werden Wertschätzung und Nachbarschaftshilfe großgeschrieben. Wir nehmen gerne die Pakete des jeweils anderen an und gießen Blumen und leeren den Briefkasten, wenn jemand verreist ist. Wir zeigen Interesse aneinander und sind auch in besonderen Lebenssituationen füreinander da. Wenn uns etwas stört, sprechen wir es an, aber es gab in unserer Reihe noch nie Streitigkeiten – und das sagt eine Nachbarin, die schon 54 Jahre hier wohnt. Wir lieben unser Zuhause, wie man auch sehen kann. Unsere Gärten und Vorgärten sehen schön und sauber aus. Wir sind dankbar dafür, dass einer unserer Nachbarn sogar den Müllplatz, einen Teil der Straße und unseren Gehweg sauber hält. Gleichzeitig kauft er für eine andere Nachbarin ein und pflegt ihren Garten, da sie es selbst aus gesundheitlichen Gründen nicht mehr kann. All das macht unsere gute Nachbarschaft in unserer Gartenstadt Farmsen aus.“

Karin Wendt mit ihren Nachbarn Ute Lange und Dieter Philipp in der Reihenhauszeile Swebenhöhe



„Meine beste Freundin wohnt gleich nebenan.“

Auch die kleinen Farmsener finden in unserer Gartenstadt schnell Anschluss. Vor allem die vielen Grünflächen und Spielplätze sind ideal, um neue Freundschaften zu schließen.



Wahl zur Vertreterversammlung 2020.

Ziele können gemeinsam besser erreicht werden. Dieser Grundgedanke kommt auch bei der mgf Gartenstadt Farmsen eG zum Tragen. Das Ziel, unseren Mitgliedern ein Leben lang ein gutes, sicheres und sozial verantwortbares Wohnen zu ermöglichen, bildet das Fundament unserer Genossenschaft.

ORGANE DER MGF GARTENSTADT FARMSEN EG

Die mgf Gartenstadt Farmsen eG besteht aus drei Organen: der Vertreterversammlung, dem Aufsichtsrat und dem Vorstand.

Die Mitglieder unserer Genossenschaft haben die Möglichkeit, die Vertreter für die Vertreterversammlung alle fünf Jahre neu zu wählen.

Die gewählten Vertreter sind als Vertreterversammlung das oberste Organ unserer Genossenschaft. Sie sind Mittler zwischen den Mitgliedern und den anderen beiden Organen der Genossenschaft, dem Aufsichtsrat und dem Vorstand. Sie tragen die Wünsche und Anliegen der Mitglieder weiter und wirken an grundsätzlichen Entscheidungen mit. Die Vertreterversammlung wählt auch den Aufsichtsrat der mgf.

Der Aufsichtsrat der mgf Gartenstadt Farmsen eG bestellt den Vorstand und berät und kontrolliert ihn. Der Vorstand ist allein verantwortlich für die Führung der Geschäfte der Genossenschaft. Sowohl die Mitglieder des Aufsichtsrates als auch die des Vorstandes müssen Mitglieder der Genossenschaft sein.

MITGLIEDER DER GENOSSENSCHAFT 												
 wählen für 5 Jahre												
VERTRETERVERSAMMLUNG <small>71 von den Mitgliedern unmittelbar gewählte Vertreter</small> 												
 wählt für 3 Jahre												
AUFSICHTSRAT <table border="0" style="width: 100%; font-size: small;"> <tr> <td>Helge Agger</td> <td>Vorsitzender</td> </tr> <tr> <td>Rainer Colschen</td> <td>Stellv. Vorsitzender</td> </tr> <tr> <td>Carola Thimm</td> <td>Schriftführerin</td> </tr> <tr> <td>Uwe Hansen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Marcus Petersen</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lutz Schröder</td> <td></td> </tr> </table> 	Helge Agger	Vorsitzender	Rainer Colschen	Stellv. Vorsitzender	Carola Thimm	Schriftführerin	Uwe Hansen		Marcus Petersen		Lutz Schröder	
Helge Agger	Vorsitzender											
Rainer Colschen	Stellv. Vorsitzender											
Carola Thimm	Schriftführerin											
Uwe Hansen												
Marcus Petersen												
Lutz Schröder												
 bestellt für 5 Jahre												
VORSTAND <table border="0" style="width: 100%; font-size: small;"> <tr> <td>Matthias Diekhöner</td> <td>Dipl.-Volkswirt</td> </tr> <tr> <td>Uwe Jentz</td> <td>Dipl.-Ing., Architekt</td> </tr> <tr> <td>Eckhard Sayk</td> <td>Dipl.-Ing. (FH), BBA</td> </tr> </table> 	Matthias Diekhöner	Dipl.-Volkswirt	Uwe Jentz	Dipl.-Ing., Architekt	Eckhard Sayk	Dipl.-Ing. (FH), BBA						
Matthias Diekhöner	Dipl.-Volkswirt											
Uwe Jentz	Dipl.-Ing., Architekt											
Eckhard Sayk	Dipl.-Ing. (FH), BBA											



Geliebte Demokratie

Vom 15.04. bis 06.05.2020 war es wieder einmal an der Zeit, die Mitgliedervertreter für die Vertreterversammlung zu wählen. Aber wie funktioniert die Wahl zur Vertreterversammlung und wo ist sie geregelt?

Die Durchführung der Wahl ist in der Satzung (§ 31) der Genossenschaft und der dazugehörigen Wahlordnung niedergeschrieben und festgelegt. Auf je 50 Mitglieder ist ein Vertreter zu wählen. Darüber hinaus werden Ersatzvertreter gewählt. Der Wahlvorgang besteht aus den folgenden zwei Teilen:

1. Wahlvorschläge und Kandidatur

Jedes wahlberechtigte Mitglied kann wahlberechtigte Mitglieder als Kandidaten für die Vertreterwahl vorschlagen. Gemäß § 7 der Wahlordnung sind dafür Name, Vorname und Anschrift aller vorgeschlagenen Kandidaten zu benennen. Die Kandidatur ist durch Unterschrift des Kandidaten zu bestätigen.

2. Stimmabgabe

Die Stimmabgabe erfolgt im Briefwahlverfahren. Jedes Mitglied hat Mitte April einen Stimmzettel für seinen Wahlbezirk erhalten.



Gemäß § 1 (2) der Wahlordnung wurde für die Wahl zur Vertreterversammlung ein Wahlvorstand, bestehend aus einem Mitglied des Vorstandes, einem Mitglied des Aufsichtsrates und vier Vertretern der Genossenschaft, gebildet. In der gemeinsamen Sitzung von Aufsichtsrat und Vorstand vom 17.01.2019 wurden Marcus Petersen (Aufsichtsrat) und Matthias Diekhöner (Vorstand) als Mitglieder des Wahlvorstandes bestellt. Aus der Vertreterversammlung heraus wurden am 17.06.2019 Erwin Ballehr, Matthias Böhme, Andreas Hanke und Ingrid Hemmerling gewählt.

Welche Aufgaben sind mit dem ehrenamtlichen Vertreteramt verbunden? Die Vertreter besuchen an einem Abend im Jahr die Vertreterversammlung. Die Vertreterversammlung beschließt unter anderem über den Jahresabschluss und den Lagebericht, über die Verwendung des Bilanzgewinns sowie die Entlastung von Vorstand und Aufsichtsrat. Im Rahmen der Vertreterversammlung wählen die Vertreter die Mitglieder des Aufsichtsrates. Neben diesen standardmäßigen Regularien hat die Vertreterversammlung auch die Möglichkeit, die strategische Ausrichtung der Genossenschaft mit Hilfe von Satzungsänderungen mitzugestalten. Darüber hinaus werden die Vertreter einmal im Jahr zu einem Vertretertreffen eingeladen. Dort werden auch die Themen platziert und besprochen, die von den Mitgliedern an ihre Vertreter herangetragen werden. In § 35 der Satzung ist die Zuständigkeit der Vertreterversammlung geregelt und beschrieben.

Meine Gartenstadt Farmsen - eine starke Gemeinschaft.



„Gemeinsam mit der Vertreterversammlung habe ich die Weichen für den Weg der mgf von der Mietergenossenschaft zur Baugenossenschaft gestellt. Wir haben die entsprechenden Satzungsänderungen beschlossen. Ich finde es großartig, mitwirken zu können und unsere Gartenstadt Farmsen wachsen zu sehen.“

Birgit Gedike, Wahlbezirk 1

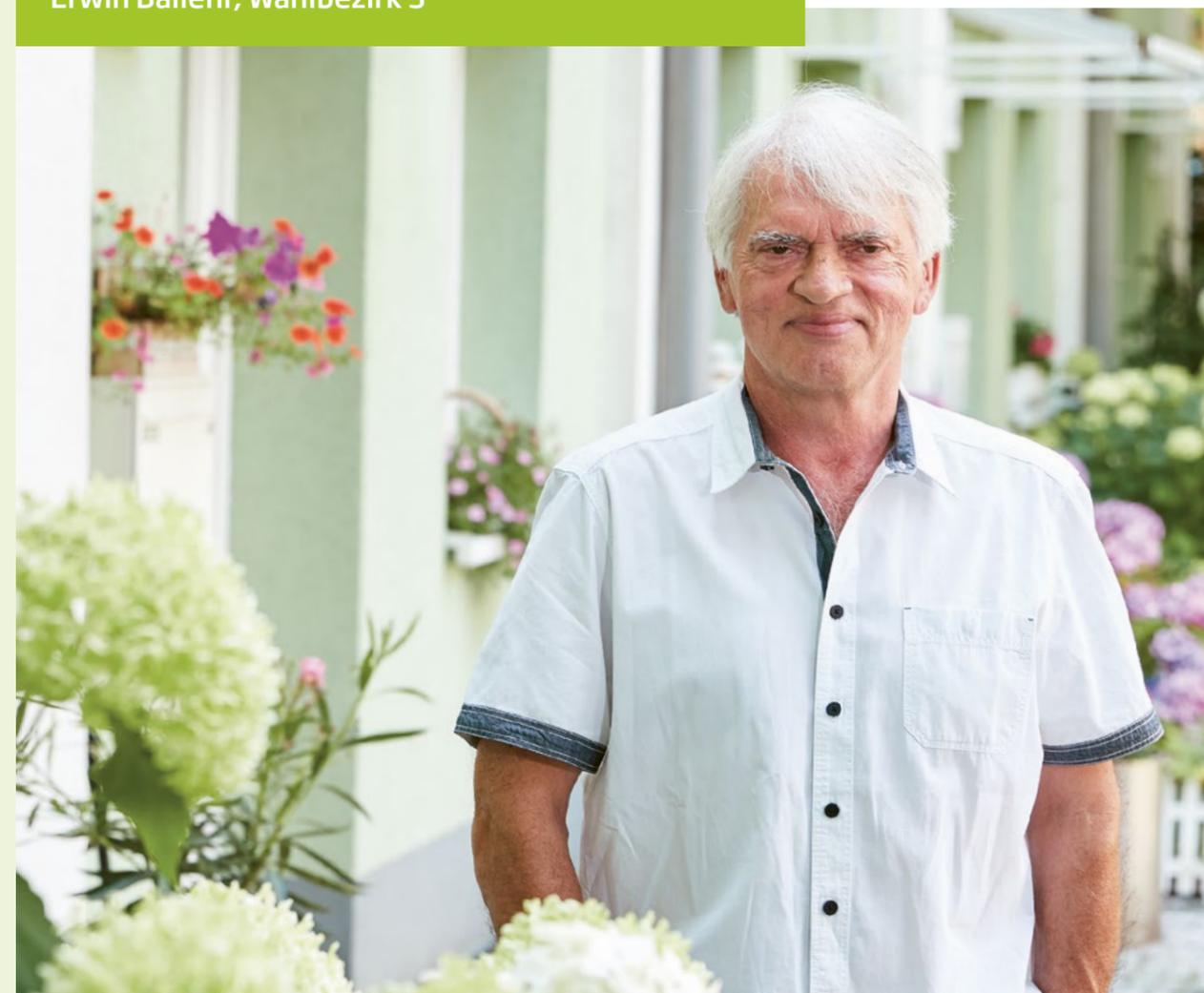


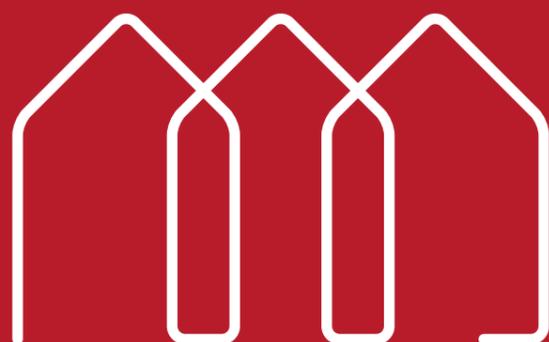
„Für mich ist es wichtig, dass unsere Gartenstadt Farmsen mit den vielen Grünflächen, der guten Infrastruktur und vor allem dem bezahlbaren Wohnraum auch für meine Kinder erhalten bleibt. Dafür setze ich mich als Vertreter der Genossenschaft ein und nutze meine Stimme in der Vertreterversammlung.“

Bastian Kelm, Wahlbezirk 2

„Als Vertreter setze ich mich für die Anliegen, Interessen und Wünsche der Mitglieder unserer Gartenstadt Farmsen ein. Ich sehe mich als Ansprechpartner und Vermittler zwischen den Mitgliedern und der mgf und engagiere mich für den Erhalt und die Weiterentwicklung der Gartenstadt Farmsen.“

Erwin Ballehr, Wahlbezirk 3





Wir bauen in Nachbarschaften.

Dass unsere Mitglieder hinter der Genossenschaftsidee stehen, zeigt sich bei unserem aktuellen Bauprojekt: Wir konnten 60 Wohnungen erfolgreich entmieten, um rund 270 neue Wohnungen zu schaffen. In der Gartenstadt Farmsen ist Platz für neue Mitglieder.

Bauprojekt LUISENHOF.

Bei dem Bauprojekt LUISENHOF handelt es sich um Bauen im Bestand. Für die fünf Bestandsgebäude Am Luisenhof Süd 3, 9, 13, 17 und Vom-Berge-Weg 1 mit insgesamt 60 Wohnungen entstehen acht Ersatzbauten mit rund 270 Wohnungen.



Mit der Umsetzung dieses Neubauvorhabens haben wir die Möglichkeit, in Hamburg dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Allerdings geht mit diesem Bauprojekt eine besonders große Herausforderung einher: der Abriss von Wohnungen. Mit diesem Vorhaben wird somit der Umzug der Bewohner der Abrisshäuser erforderlich. Hierfür haben wir ein umfassendes Umzugsmanagement entwickelt, um unseren Mietern den erforderlichen Umzug innerhalb unserer Gartenstadt so leicht wie möglich zu machen. Neben einer Umzugskostenpauschale beinhaltet das Konzept die vorrangige

Versorgung der betroffenen Mitglieder mit gleichwertigem oder höherwertigem Wohnraum. Bei einem Umzug in einen gleichwertigen Wohnraum wurde die bisherige Nettokaltmiete pro m² Wohnfläche für die Mieter beibehalten. Mit dieser Vorgehensweise ist es uns gelungen, die Wohnungen bis zum 31.03.2020 planmäßig und vollständig zu entmieten. Die intensive Kommunikation mit unseren Mitgliedern, deren Bereitschaft umzuziehen sowie das von vielen Beteiligten getragene Umzugsmanagement haben diesen Meilenstein ermöglicht.

Da wir mit dem gleichen Bauträger wie beim vorherigen Bauprojekt im Marie-Bautz-Weg und Anneliese-Tuchel-Weg zusammenarbeiten, erhalten die Gebäude eine Klinkerfassade und die Ausstattung der Wohnungen wird dem vorherigen Projekt ähnlich sein. Es sind die folgenden Grundrisse geplant:

	Größe in m ²	Anzahl der Wohnungen
1-Personen Kompaktwohnung	< 45 m ²	72
1-Personen § 52 Wohnung	< 50 m ²	21
1-2-Personen § 52 Wohnung	< 55 m ²	43
2-Personen § 52 Wohnung	> 55 m ²	10
2-Personen Wohnung	ca. 59 m ²	10
3-Personen Wohnung	ca. 74 m ²	73
4-Personen Wohnung	ca. 88 m ²	25
5-Personen Wohnung	ca. 104 m ²	21
„Seniorentreff“	ca. 74 m ²	1
Gesamt		276



„Neubauprojekt LUISENHOF? Auf jeden Fall! Das Wohl meiner Familie hat ein großes Gewicht, aber das Wohl von vielen Familien wiegt schwerer und es ist wichtig, dass viele Menschen die Vorteile einer Genossenschaft nutzen können und die Chance auf bezahlbaren Wohnraum erhalten. Wir sind sehr dankbar dafür, dass wir durch das Neubauvorhaben und den damit einhergehenden Abriss unseres Wohnhauses schon viel früher als erwartet die Möglichkeit bekommen haben, ein Reihenhaus zu beziehen. Wir haben schon einige Jahre gewartet und nun ist unser Traum wahr geworden. Vielen lieben Dank!“

Christine Brand, vom Abriss betroffenes Mitglied

Zusatzflächen.

Das von der Umweltbehörde beauftragte Gutachten liegt vor. Die darin bezifferten Entsorgungskosten von 190 Mio. € netto machen die Bebauung des Sportplatzes „Neusurenland“ mit Wohnungsbau für die mgf unmöglich.



mgf-Vorstand Matthias Diekhöner und Finanzsenator Dr. Andreas Dressel

Der neue Treuhandvertrag zwischen der mgf und der FHH ist im Oktober 2018 in Kraft getreten. Darin wurde der mgf die Möglichkeit gegeben, drei Flächen mit insgesamt rund 800 Wohnungen im eigenen Eigentum zu bebauen. Die Flächen sind: „LUISENHOF“, „Neusurenland“ und „Am Luisenhof Nord“. Der Vertragsabschluss geht auf Planungen zurück, die schon in den Jahren 2016 und 2017 bestanden. Während sich das Bauprojekt LUISENHOF bereits in der Umsetzung befindet, ist eine Bebauung des Sportplatzes im Neusurenland nicht mehr möglich. Wie es mit der Fläche „Am Luisenhof Nord“ weitergeht, ist noch unklar.

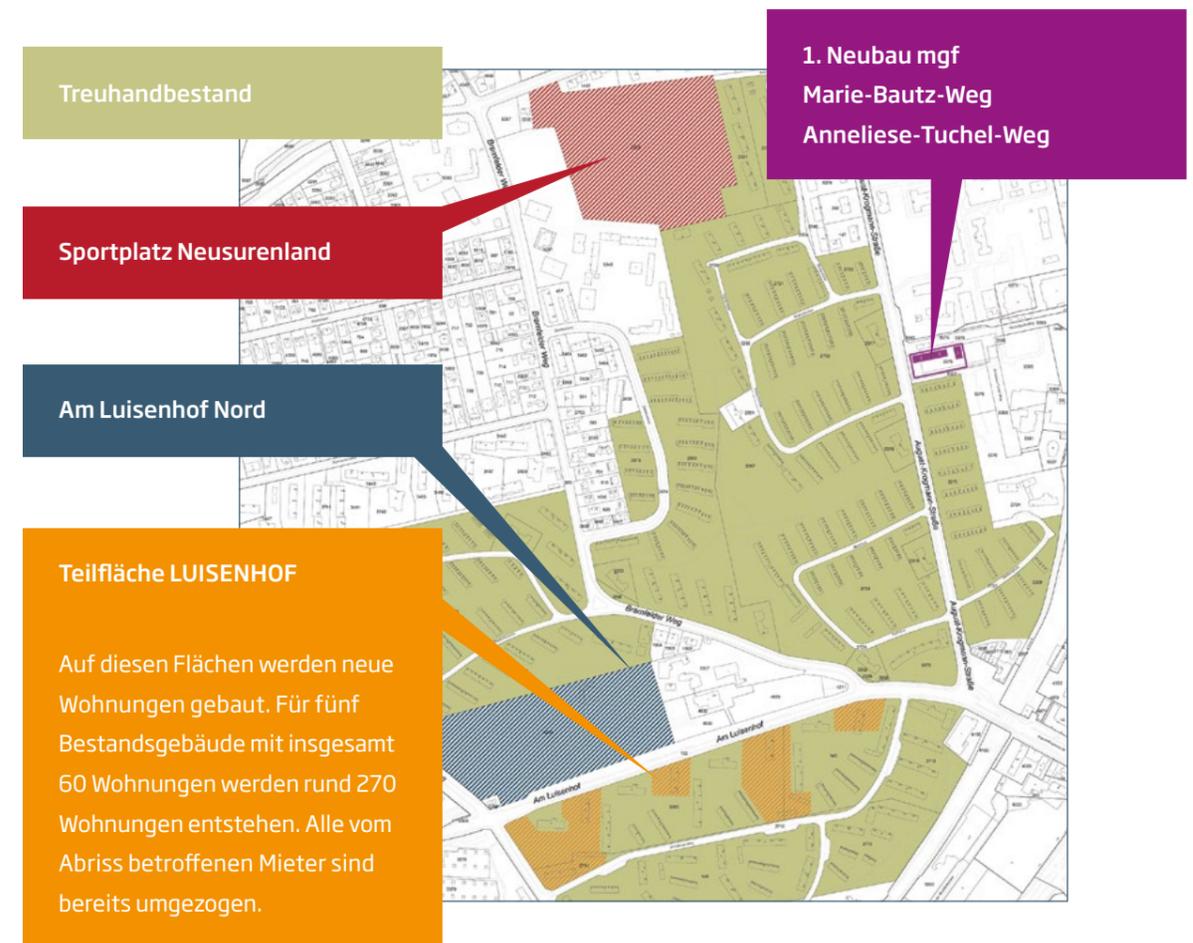
Die als Sportplatz genutzte Fläche im Neusurenland wurde bis in die 1960er Jahre für die Entsorgung von Sperrmüll, Bauschutt und Industriemüll genutzt. Die Mülldeponie hat eine Tiefe von bis zu elf Metern. Diese Fläche wollte die Freie und Hansestadt Hamburg von ihren Altlasten befreien und für den Wohnungsbau nutzen.

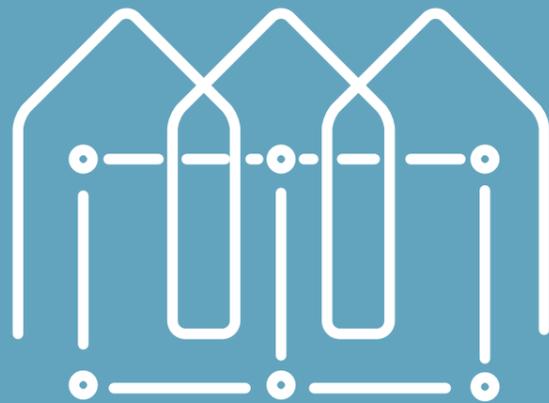
Für die beiden Standorte „Neusurenland“ und „Am Luisenhof Nord“ war eine Bebauung von insgesamt 600 Wohnungen angedacht. Diese Anzahl wurde gewählt, um die Freie und Hansestadt Hamburg in die Lage zu versetzen, die Entsorgung der ehemaligen Mülldeponie Neusurenland durch

den Verkauf der Grundstücke gegenzufinanzieren. Da man wusste, dass das Grundstück „Neusurenland“ nicht ausreichen würde, um dort 600 Wohnungen zu errichten, wurde die Fläche „Am Luisenhof Nord“ hinzugenommen.

Die Umweltbehörde hatte im Jahr 2018 ein Gutachten über die zu erwartenden Entsorgungskosten beauftragt. Dieses liegt nunmehr vor. Die darin genannten Entsorgungskosten in Höhe von 190 Mio. € netto machen das bisherige Modell von 600 Wohnungen nicht mehr umsetzbar. Der Sportplatz „Neusurenland“ steht der mgf folglich nicht mehr als Baugrundstück zur Verfügung.

Ob die Fläche „Am Luisenhof Nord“ trotzdem bebaut werden kann, hängt von den politischen Entscheidungen der nächsten Monate, vielleicht auch der nächsten Jahre ab. Es steht jedoch fest, dass die mgf weiterhin als Erste bei einer Bebauung gefragt würde. Wie viel Wohnungen dann am „Am Luisenhof Nord“ entstehen könnten, steht jedoch nicht fest. In einem Interview mit dem Hamburger Abendblatt sicherte der Finanzsenator Dr. Andreas Dressel der mgf seine Unterstützung zu: „Wir werden mit der mgf die Planungen für den Wohnungsbau auf den anderen Flächen beherzt angehen. Mit ihrer guten Verankerung im Quartier ist die mgf ein wirklich guter Partner für Nachverdichtung.“





Die kurzen Wege und die gute Infrastruktur machen unsere Gartenstadt Farmsen zu etwas Besonderem. Der Abbau von Barrieren sowohl außerhalb als auch innerhalb der Wohnungen kommt unseren Mitgliedern zugute. Ein Ort zum Wurzelschlagen.

Wir setzen uns ein für Mobilität.

Mobilitätskonzept.

Was gibt es Schöneres, als alles, was man zum Leben braucht, direkt in der Nähe zu haben? Neben viel Natur und preiswertem Wohnraum finden Sie im Umfeld der Gartenstadt Farmsen Kindergärten, Schulen sowie Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten direkt um die Ecke.

MASSNAHMEN ZUR FÖRDERUNG DES FAHRRADVERKEHRS

Viele unserer Mitglieder greifen aufgrund der kurzen Wege auf das Fahrrad zurück. Um das zu unterstützen, wurden die Wege durch unsere Gartenstadt fahrradfreundlich gestaltet (Rampen, Rinnen etc.) und es wurden ausreichend Abstellmöglichkeiten für eine unkomplizierte Nutzung hergestellt (Fahrradbügel, Fahrradboxen, Gerätehäuser in Mietergärten usw.).

Damit unsere Mitglieder sicher mit dem Drahtesel unterwegs sind, haben wir im Swebenbrunnen 15 eine kostenlose Fahrradwerkstatt eingerichtet, welche regelmäßig die Türen für unsere Mitglieder öffnet. Diese Werkstatt wird durch ehrenamtliche Helfer betreut.

MEINE GARTENSTADT FARMSSEN - HIER KANN ICH MICH FREI BEWEGEN

Für die Mitglieder ohne eigenes Fahrrad haben wir einen Verleih eingerichtet. Im Jahr 2015 hat die mgf vier E-Bikes geleast und seither kostenlos an die Mitglieder der Genossenschaft verliehen. Im Jahr 2017 wurden die E-Bikes zum Restwert gekauft. Die E-Bikes werden gut durch unsere Mitglieder genutzt. Die Ausleihquote liegt inzwischen bei rund 100 Tagen im Jahr pro Rad.



„Als ich vor circa sechs Jahren erfahren habe, dass die mgf Gartenstadt Farmsen eG eine Fahrradwerkstatt eröffnet, stand für mich sofort fest, dass ich an diesem Projekt mitwirken möchte. Die Idee, die Mitglieder der Gartenstadt sowie die Geflüchteten im Stadtteil mit kostenlosen Fahrradreparaturen und der Aufbereitung von gespendeten Fahrrädern zu unterstützen, finde ich sehr gut. Vor allem die Versorgung von Geflüchteten mit den gespendeten Fahrrädern gefällt mir. So haben sie die Möglichkeit, Farmsen und die Umgebung zu erkunden und im Alltag mobil zu sein. Ich freue mich, ein Teil dieses Projektes zu sein.“

Karl-Heinz Bullok, ehrenamtlicher Helfer in der mgf-Fahrradwerkstatt



CARSHARING-STATION

Und wenn man dann doch einmal ein Auto braucht, steht die CarSharing-Station im Mahlhaus zur Verfügung. Die Station gibt es seit August 2013 und ist lediglich eine Minute zu Fuß von U-Bahn/Bus entfernt. Es handelt sich hierbei um ein stationäres Modell mit zwei festen Parkplätzen und Fahrzeugen (VW Caddy, Ford Fiesta). Von 2013 bis 2015 hat die mgf den Anlauf der CarSharing-Station unterstützt. Da das Angebot durch die Menschen im Stadtteil immer besser angenommen wurde, ist seit dem Jahr 2016 keine Subventionierung durch die Genossenschaft mehr erforderlich.

NACHHALTIGE GEWERBLICHE MOBILITÄT

Um selbst mit gutem Beispiel voranzugehen, setzt die Genossenschaft auf eine nachhaltige gewerbliche Mobilität. Unsere Hausverwalter brauchen beispielsweise nicht viel Equipment und können daher problemlos mit dem Fahrrad zu unseren Mitgliedern fahren.

Bei unseren Regiehandwerkern ist dies wegen des vielen Materials nicht möglich. Bei der Auswahl der Fahrzeuge haben wir darauf geachtet, dass diese möglichst klimafreundlich sind. Unsere Handwerker können auf einen E-Transporter und zwei erdgasbetriebene Kastenwagen zurückgreifen.

Und auch die Mitarbeiter aus der Verwaltung gehen entweder zu Fuß zu den Vor-Ort-Terminen oder nutzen eines unserer Fahrräder.



MOBILITÄT BIS INS HOHE ALTER

Um unseren Mitgliedern ein Leben im Alter oder mit einer Behinderung in unserer Gartenstadt zu ermöglichen, haben wir in den Jahren 2004 bis 2007 unsere Punkthäuser mit Aufzügen ausgestattet und den Zugang zu den Gebäuden über Rampen hergestellt. Außerdem hat die mgf Gartenstadt Farmsen eG diverse Bestandswohnungen rollstuhlgerecht umgebaut.

Bei Umbauten innerhalb der Wohnung arbeitet die mgf mit dem Sozialkontor zusammen.

Das Entfernen der Barrieren und Stolperfallen in unseren Außenanlagen dient zudem nicht nur den Fahrradfahrern, sondern auch unseren Rollstuhlfahrern. Des Weiteren haben wir in unserer Gartenstadt zahlreiche Parkbänke für benötigte „Verschnaufpausen“ aufgestellt.



Meine Gartenstadt Farmsen – wohnen bis ins hohe Alter.

Ruth Schröder vom Sozialkontor im Gespräch über die Zusammenarbeit mit der mgf Gartenstadt Farmsen eG und ihren Mitgliedern bei sozialen Anliegen.

Das Sozialkontor und die mgf Gartenstadt Farmsen eG arbeiten seit vielen Jahren eng zusammen. Hierbei geht es insbesondere um die soziale Unterstützung der mgf-Mitglieder in besonderen Lebenssituationen. Das Sozialkontor hat mehrere Gewerbeeinheiten im Mithras 1 in der Gartenstadt Farmsen gemietet und diese als Treffpunkt eingerichtet. Auch die unabhängige und kostenfreie soziale Beratung für die Mitglieder der mgf wird hier angeboten und ist für die mgf-Mitglieder eine wichtige Anlaufstelle bei sozialen Anliegen. Was sind das für Anliegen?

Ruth Schröder: Die Anliegen können ganz unterschiedlicher Natur sein. Wir unterstützen die Mitglieder beispielsweise bei der Stellung von Anträgen bei den Behörden, bei Zahlungsschwierigkeiten, bei Nachbarschaftskonflikten oder bei allen Fragen rund um das Thema Pflege.

Die mgf Gartenstadt Farmsen und auch ihre Mitglieder haben ein hohes Interesse daran, dass die Mitglieder so lange wie möglich in der eigenen Wohnung leben können. Dies ist aufgrund der Durchführung bestimmter Umbauten möglich. Was für Maßnahmen sind das?

Ruth Schröder: Das können zum einen größere Maßnahmen wie zum Beispiel der Austausch einer Badewanne für eine Dusche, das Höhersetzen einer Toilette oder der Einbau eines Treppenliftes sein. Zum anderen kann mit Hilfsmitteln wie beispielsweise Haltegriffen oder Sitzhocker bereits geholfen werden.

Wenn eine dieser Maßnahmen notwendig wird, wie ist der Ablauf?

Ruth Schröder: Die Hilfsmittel können sich die Mitglieder ganz einfach durch ihren Arzt verschreiben lassen. Bei Umbaumaßnahmen wenden sich die Mitglieder zunächst an das Technikzentrum der mgf. Das Technikzentrum prüft die Umbaumaßnahmen und erteilt eine schriftliche Genehmigung. Entweder stellt das Technikzentrum den Kontakt zwischen dem Mitglied und den entsprechenden Firmen her oder die soziale Beratung übernimmt die Organisation für die Mitglieder. Selbstverständlich können die Mitglieder auch auf andere Firmen zurückgreifen. Die Zusammenarbeit mit den von der mgf vorgeschlagenen Firmen ist jedoch einfach und unkompliziert, da sich diese bereits in der Gartenstadt auskennen und deshalb weniger Abstimmungsbedarf erforderlich ist.

Die Maßnahmen der Wohnungsanpassungen sind mit Kosten verbunden. Wer trägt die Kosten für die Umsetzung solcher Maßnahmen?

Ruth Schröder: Die Kosten für die Umsetzung solcher Maßnahmen sind vom Mieter zu tragen. Für die Unterstützung bei den Kosten gibt es die folgenden Möglichkeiten: Zum einen kann eine Unterstützung für „wohnumfeldverbessernde Maßnahmen“ in Höhe von maximal 4.000 € bei der Pflegekasse beantragt werden. Voraussetzung hierfür ist ein Pflegegrad. Sollten die Mitglieder noch keinen Pflegegrad haben, kann dieser beantragt werden. Sowohl bei der Beantragung eines Pflegegrades als auch bei der Inanspruchnahme der finanziellen Unterstützung durch die Pflegekasse steht das Sozialkontor beratend und unterstützend zur Seite.



Sollten die Mitglieder keine Unterstützung von der Pflegekasse erhalten und die Kosten nicht auf einmal tragen können, besteht die Möglichkeit, dass die mgf die Umbaumaßnahmen vorfinanziert und die Kosten dann auf die Miete umgelegt werden.

Zum anderen ist zu prüfen, ob die Maßnahmen wirklich notwendig sind und gegebenenfalls Hilfsmittel wie zum Beispiel ein Haltegriff oder ein Badewannenlift bereits ausreichend sind. Diese Hilfen laufen über ein Rezept beim Arzt und die Kosten trägt die Krankenversicherung.

Was gibt es bei der Beantragung der Unterstützung durch die Pflegekasse zu beachten?

Ruth Schröder: Um die finanzielle Unterstützung von 4.000 € für die wohnumfeldverbessernden Maßnahmen beantragen zu können, muss – wie bereits erwähnt – mindestens ein

Pflegegrad 1 vorliegen. Liegt dieser noch nicht vor, unterstützen wir die mgf-Mitglieder dabei, diesen bei der Krankenkasse zu beantragen. Durch den medizinischen Dienst der Krankenkasse wird dann geprüft, ob ein Anspruch auf einen Pflegegrad besteht. Die Hürde für den Erhalt eines Pflegegrades ist jedoch relativ hoch. Es ist beispielsweise nicht ausreichend, wenn eine Person alles kann, nur Probleme hat, in die Badewanne zu steigen.

Sofern das Mitglied dann einen Pflegegrad erhalten hat, kann die Unterstützung der Pflegekasse beantragt werden. Die Hilfe kann lediglich einmal bis zu einem Betrag von maximal 4.000 € in Anspruch genommen werden. Einen erneuten Zuschuss kann die Pflegekasse nur gewähren, wenn die Pflegesituation oder der Gesundheitszustand sich nachweislich verändert haben. Daher ist es sinnvoll, die Maßnahmen zu bündeln und für das Gesamtprojekt einen Antrag zu stellen. Dabei handelt es sich um einen formlosen Antrag, dem ledig-



lich ein Kostenvoranschlag für die geplanten Maßnahmen beigelegt werden muss. Selbstverständlich können die Kosten für die Umbaumaßnahmen auch über dem maximalen Betrag liegen, die Differenz ist dann jedoch selbst zu tragen.

Vor Beginn der Umbaumaßnahmen sollte unbedingt die Genehmigung der Pflegekasse abgewartet werden, um sicherzugehen, dass die Finanzierung tatsächlich gesichert ist.

Mit Ihrer Beratung und Unterstützung sind Sie eine große Unterstützung für die Mitglieder der mgf.

Ruth Schröder: Das stimmt. Allerdings ist es mir wichtig, dass die Mitglieder wissen, dass sie sich gerne eine zweite Meinung einholen können. Hierfür empfehle ich ihnen das Beratungszentrum für technische Hilfen in Hamburg, da es sich bei diesem Zentrum um eine unabhängige Beratung handelt.

Ein Badumbau in einer bewohnten Wohnung ist sicherlich schwierig. Was machen die mgf-Mitglieder in der Zeit, in der die Umbaumaßnahmen durchgeführt werden?

Ruth Schröder: Richtig, ein Umbau im bewohnten Zustand ist nicht einfach. Bei einem Badumbau achten die Handwerker jedoch darauf, dass zum Beispiel das Höhersetzen der Toilette als Erstes und möglichst innerhalb eines Tages erledigt wird.

Damit ist die Einschränkung gleich um ein Vielfaches geringer. Für die Zeit während der Umbaumaßnahmen gibt es mehrere Ausweichmöglichkeiten. Einige Mitglieder nutzen im Rahmen der Nachbarschaftshilfe für den Zeitraum das Badezimmer des Nachbarn mit, andere gehen – sofern sie einen Pflegegrad haben – in Kurzzeitpflege, nutzen die Gästewohnung der mgf oder kommen für den Zeitraum bei Angehörigen unter.

Vielen lieben Dank, dass Sie sich die Zeit für dieses Gespräch genommen haben. Wirklich toll, dass Sie die Mitglieder der mgf Gartenstadt Farmsen eG unterstützen. Die Mitglieder sind Ihnen sicherlich sehr dankbar für Ihre Arbeit!

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 2019 in zweckmäßigen Abständen über

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

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

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

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

- **Genossenschaft**
- **eigener Bestand**
- **Treuhandvertrag**

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

WEITERE THEMEN SIND:

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

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

- **eine ordentliche Vertreterversammlung**
- **eine konstituierende Sitzung**
- **sechs gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand**
- **zwei alleinige Sitzungen des Aufsichtsrates**
- **zwei 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 terminlich zusammengefasst und inhaltlich neu aufgestellt. Neben der Vorstellung von aktuellen Themen durch den Vorstand und den allgemeinen Fragen und Anliegen der Vertreterinnen und Vertreter werden sogenannte Marktstände angeboten. Die Marktstände behandeln inhaltlich unterschiedliche Themen oder beziehen sich auf die Wahlkreise. In 2019 erfolgte das zweite Vertretertreffen in dieser Form. Die wesentlichen Themen der Vertretertreffen werden protokolliert.

Auch die Vertreterausfahrt am 14. September 2019 in das Alte Land wurde durch den Aufsichtsrat unterstützt und begleitet. Unterstützt und begleitet wurde des Weiteren das Sommerfest. Auch 2019 wurde das Sommerfest wieder auf der großen Spielplatzwiese mit großer Resonanz von Groß und Klein durchgeführt.

Die Vertretertreffen, die Vertreterausfahrt und auch das Sommerfest werden aufgrund der hohen Teilnehmerzahl und der tollen Erfolge weiterhin durchgeführt.

SCHWERPUNKTE

Das Jahr 2019 hatte als Schwerpunkt das Neubauprojekt mit 260 Wohneinheiten Am Luisen Hof Süd. Als weiteren Schwerpunkt galt es die Themen zum ersten Neubau mit 58 Wohneinheiten im Marie-Bautz-Weg und Anneliese-Tuchel-Weg abzuschließen. Auch die Zusatzflächen für einen Neubau Am Luisen Hof Nord sowie Neusurenland waren Gegenstand der Beratungen.

Ein weiterer Schwerpunkt war nach den Vertragsverlängerungen der Vorstandsmitglieder der letzten Jahre, die Arbeit des Vorstandes hinsichtlich der Unternehmensorganisation zu begleiten.

Das Jahr 2019 stand für Herrn Lutz Schröder und Herrn Rainer Colschen auch im Zeichen der Fortbildung. Sie nahmen an der Seminarreihe zum Qualifizierten Aufsichtsrat des VNW teil. Beide nach 2003 und 2011 nunmehr zum dritten Mal.

KLAUSURTAGUNG

Innerhalb der Klausurtagung hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand auch im Jahr 2019 wesentliche Themen behandelt. Themen waren u. a.:

- **Treuhandvertrag mit der Freien und Hansestadt Hamburg**
- **Neubau Marie-Bautz-Weg und Anneliese-Tuchel-Weg**
- **Neubauprojekt Am Luisen Hof Süd**
- **Zusatzflächen für Neubau Am Luisen Hof Nord sowie Neusurenland**
- **Mietenstrategie**
- **Investitions-, Wirtschafts- und Finanzplanung: Follow-up 2019, Planungen 2020 sowie 2021 bis 2025**

Für das Neubauprojekt Am Luisen Hof Süd wurden verschiedene Machbarkeitsstudien hinsichtlich der Kosten, der Erträge und der Finanzierung besprochen. In den Machbarkeitsstudien wurden auch unterschiedliche Wirtschaftlichkeitsberechnungen für verschiedene Modelle hinsichtlich der Wohneinheiten und der Belegungsbindung dargestellt.

Wie bereits im Jahr 2018 wurde auch im Jahr 2019 die Mietenstrategie behandelt. Innerhalb der Mietenstrategie wurden insbesondere das Mietniveau bei der mgf und die Mietenspiegel der vergangenen Jahre betrachtet. Des Weiteren wurde auf die Vergabe der öffentlich geförderten Wohnungen sowie deren Verteilung innerhalb der mgf eingegangen.

Innerhalb der Investitions-, Wirtschafts- und Finanzplanung wurde die Entwicklung unter der Annahme der Ersatz- und Neubauwohnungen Am Luisen Hof Süd betrachtet. Der Vorstand berichtete zudem ausführlich zur Einbindung der Bestandsmieter in den Vorgang der Entmietung.

MIETENAUSSCHUSS

Der Mietenausschuss beschäftigte sich insbesondere mit den Themen:

- **Mietenstrategie und Mietenfahrplan 2019/20**
- **Entmietung für das Neubauprojekt Am Luisenhof Süd**
- **Vergaberichtlinien für die Vermietung**
- **Ersatz- und Neubau Am Luisenhof Süd**

BAUAUSSCHUSS

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

- **städtebaulicher Entwurf für die Bebauung der Zusatzflächen Neusurenland und Am Luisenhof Nord**
- **Trinkwasseruntersuchungen**
- **Besichtigung von zwei Wohnungen und zwei Reihenhäusern nach der Renovierung aufgrund der Neuvermietung**
- **Begehung der Fassadenarbeiten an den Punkthäusern**
- **Besichtigung der Außenanlagen inkl. der Verbindungswege und Pflanzflächen für die Ersatzmaßnahme der gefälltten Bäume Marie-Bautz-Weg 2-4 und Anneliese-Tuchel-Weg 2**

PRÜFUNGS- UND WIRTSCHAFTSAUSSCHUSS

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

- **Quartalsberichte des Vorstandes**
- **Jahresabschluss zum 31.12.2019**
- **IT-Sicherheit**
- **standardisierte Protokolle**
- **Arbeitsschutz**
 - Gefährdungsbeurteilungen
 - Betriebsanweisungen
 - Arbeitsschutzunterweisungen
 - Vorsorge- und Angebotsuntersuchungen
 - Fremdfirmenmanagement
- **Internes Kontrollsystems (IKS) als Baustein des Risikomanagementsystems**
 - Mitgliederliste
 - Neuvermietung
 - Instandhaltung

PRÜFUNGEN

Die drei Ausschüsse nahmen folgende stichprobenartige Prüfungen vor:

- **Mietenausschuss**
 - Betriebskosten 2019
 - Stichproben von Aufhebungsvereinbarungen aufgrund der Entmietung Am Luisenhof Süd
- **Bauausschuss**
 - Auftragsvergabe für die Anstricharbeiten der Punkthäuser
 - Ausgeführte Anstricharbeiten der Punkthäuser
 - Renovierungsarbeiten aufgrund von Neuvermietung
- **Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss**
 - Vorbereitung der Jahresabschlussprüfung 2019 für den Aufsichtsrat
 - Checklisten für die Mitgliederverwaltung und die Mitgliederliste
 - Checklisten für die Vermietung
 - Checklisten für das Technikzentrum
 - Betrieblicher Abrechnungsbogen
 - Einhaltung des § 30 der Satzung zu Rechtsgeschäften mit Vorstandsmitgliedern und Aufsichtsratsmitgliedern
 - Einnahmen- und Überschussrechnung 2019 für den Treuhandvertrag
 - Guthaben auf den Treuhandkonten
 - Bericht nach § 13.9 des Treuhandvertrages für das Jahr 2019
 - Finanzierung des Neubauprojektes Am Luisenhof Süd
 - Bargeldkasse mit Unterschriftenregelung, Kassenbuch und -bestand

AUFSICHTSRAT

Neben den genannten unterjährig laufenden Prüfungen haben der Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss in seiner Sitzung am 05.05.2020 und der Aufsichtsrat in seiner gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratssitzung am 07.05.2020 den Jahresabschluss 2019 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 2019 wurde in der gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratssitzung am 07.05.2020 vom Aufsichtsrat einstimmig beschlossen. Des Weiteren wurde auch der Lagebericht für das Jahr 2019 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 31.12.2019 (Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung, Anhang)

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

Gewinnvortrag	224.919,46 €
Jahresüberschuss	304.806,47 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen	
Gesetzliche Rücklagen	50.000,00 €
Andere Rücklagen	150.000,00 €
Bilanzgewinn	329.725,93 €

> den Bilanzgewinn wie folgt zu beschließen:

Vortrag auf neue Rechnung	329.725,93 €
---------------------------	--------------

Es wird für das Geschäftsjahr 2019 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 2019 wieder engagiert und erfolgreich geleistete Arbeit. Insbesondere bedankt sich der Aufsichtsrat bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die Unterstützung der Informationsveranstaltungen zum Neubauprojekt Am Luisenhof Süd, beim Sommerfest, bei dem Vertretertreffen und anderen Veranstaltungen.

Hamburg, 7. Mai 2020

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. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

Der Jahresabschluss und ggf. der Lagebericht unterlagen dabei einer Prüfung unter entsprechender Anwendung der § 316 ff. HGB.

GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

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

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

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

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

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

Der Jahresabschluss zum 31.12.2018 entspricht den gesetzlichen Erfordernissen.

Der Lagebericht für 2018 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 eine ausreichende Liquidität.

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

ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

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

Hamburg, den 28.06.2019

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

Direktor für den Prüfungsdienst

Viemann

Wirtschaftsprüfer

Lagebericht 2019.

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

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft Seite 66

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 (mgf) ist seit dem aktuellen Geschäftsjahr unter Berücksichtigung des § 267 Absatz 4 Satz 1 HGB ein kleines Wohnungsunternehmen mit Sitz in Hamburg. Sie wurde im Jahr 1988 gegründet. Am 22. Januar 1992 erfolgte die Eintragung in das Genossenschaftsregister. In demselben Monat des Jahres 1992 hat die mgf von der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) die Grundstücke der Gartenstadt Farmsen mit rund 2.500 Mietwohnungen in Hamburg-Farmsen gepachtet, um sie zukünftig nach genossenschaftlichen Prinzipien selbst zu verwalten.

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

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

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

Der modifizierte Vertrag hat zum 1. Januar 2018 grundsätzlich seine Wirkung entfaltet. Mit diesem Datum wurden folgende Rechtsbeziehungen wirksam:

1. Das Pachtverhältnis zwischen der mgf und der altoba wurde einvernehmlich vorzeitig beendet,
2. die altoba ist einvernehmlich vorzeitig aus dem Treuhandvertrag mit der FHH ausgeschieden,
3. die mgf ist in das bestehende Treuhandverhältnis mit der FHH eingetreten,
4. die FHH, vertreten durch den Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG), bilanziert das Treuhandvermögen gemäß § 246 Absatz 1 Satz 2 HGB seitdem in dessen Vermögen,
5. die mgf, die als Treuhänderin im eigenen Namen und auf Rechnung der FHH handelt, übermittelt seitdem dementsprechend dem LIG eine Einnahmen-Überschuss-Rechnung (EÜR). Diese EÜR lässt der LIG entsprechend in seinen jeweiligen Jahresabschluss einfließen, infolgedessen weist die mgf seitdem, sowohl handelsrechtlich (§ 246 HGB) als auch steuerrechtlich (§ 39 AO), keine Vermögensgegenstände das Vertragsverhältnis mit der FHH betreffend mehr aus.

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

Der Treuhandbestand setzte sich zum 31.12.2019 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 dem Jahr 2003 unter Denkmalschutz. Durch diesen Schutz soll die vom Architekten Hans Bernhard Reichow entworfene parkähnliche Anlage aus den 1950er Jahren wegen der Einmaligkeit ihrer „organischen Bauweise“ in ihrem Wesen erhalten bleiben.

Um als Wohnungsbaugenossenschaft auch ein eigenes Vermögen zu bewirtschaften, hat die mgf im Jahr 2014 einen Kaufvertrag über ihr erstes eigenes Grundstück in der August-Krogmann-Straße 52 abgeschlossen. Der auf diesem Grundstück errichtete Neubau mit 58 geförderten Wohnungen und 41 Tiefgaragenstellplätzen wurde im Jahr 2018 fertiggestellt und bezogen.

1.2 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER MGF ALS EIGENSTÄNDIGE GENOSSENSCHAFT

1.2.1 Hausbewirtschaftung

Die mgf bewirtschaftet seit der Fertigstellung des ersten eigenen Neubaus im Frühjahr 2018 insgesamt 58 Wohneinheiten, 41 Tiefgaragenstellplätze und 162 Fahrradstellplätze. Die Wohnungen wurden vollständig im 1. Förderweg mit Hilfe der IFB Hamburg errichtet, die Durchschnittsmiete betrug im Geschäftsjahr 6,40 €/m². Der geförderte Wohnraum ist ausschließlich an Interessenten mit Wohnberechtigungsschein oder an Interessenten mit Mobilitätseinschränkungen bzw. mit Altersvoraussetzungen (60+) zu vermieten.

1.2.2 Bautätigkeit

Der zwischen der FHH und der mgf bestehende Treuhandvertrag beinhaltet die Bauoption für die Innenentwicklung der Gartenstadt Farmsen für rd. 260 Wohnungen auf der Teilfläche Am Luisenhof Süd. Die im Treuhandvertrag vereinbarte Bauoption beinhaltet folgende Eckdaten:

- Für die Innenentwicklung ist ein Konzept durch die mgf zu entwickeln und durch die FHH zu genehmigen,
- die Grundstücke werden aus dem Treuhandvermögen der FHH herausgelöst und im Wege von Erbbaurechten an die mgf verpachtet.

Das Konzept wurde durch die mgf fristwährend im Frühjahr 2019 bei dem LIG und dem zuständigen Bezirksamt Wandsbek eingereicht. Der Bauvorbescheid liegt seit Ende Dezember 2019 vor. Auf dieser Grundlage hat auch der LIG Anfang des Jahres 2020 seine Zustimmung zu dem Konzept erteilt. Das Konzept beinhaltet auch den Abriss von 60 derzeit noch im Treuhandbestand verwalteten Wohnungen. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung sind bereits mit sämtlichen Mietern der Abrissobjekte einvernehmliche Aufhebungsvereinbarungen zu deren Mietverträgen geschlossen worden. Mit der Erteilung der Baugenehmigung und der Abrissgenehmigung wird bis Mitte des Jahres 2020 gerechnet. Ein Baubeginn zum Herbst des Jahres 2020 erscheint damit realisierbar.

1.3 BEWIRTSCHAFTUNG DES TREUHANDVERMÖGENS

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-Farmsen ist von einer stetigen Nachfrage geprägt. Wir haben die Mieten im Treuhandvermögen im Geschäftsjahr – im gesetzlich vorgegebenen Rahmen – geringfügig erhöht. Die Durchschnittsmiete betrug im Jahr 2019 6,69 €/m² (Vorjahr: 6,64 €/m²). Es waren keine nennenswerten vermietungsbedingten Leerstände zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 6,4 % auf 6,7 % im Geschäftsjahr leicht erhöht. Der Treuhandvertrag sieht eine Vergabequote zur Ver-

mietung an Interessenten mit Wohnberechtigungsschein in Höhe von 35 % (Ist 2019: 39 %) vor. Davon sind mindestens 10 % an vordringlich Wohnungssuchende (Haushalte mit Dringlichkeitsschein oder Dringlichkeitsbestätigung) zu vermieten (Ist 2019: 20 %). 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 31.12.2019 waren 42 % des treuhänderisch verwalteten Wohnungsbestandes zu einer Nettokaltmiete von kleiner gleich 6,60 €/m² vermietet. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2019 3.549.000 € für die Erhaltung und Instandhaltung der treuhänderisch verwalteten Grundstücke ausgegeben.

1.4 DER GESCHÄFTSVERLAUF

Die wesentlichen Kennzahlen, die für die Unternehmensentwicklung von Bedeutung sind, haben wir in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Die Veränderungen ergeben sich größtenteils aus der Vollauswirkung der Vermietung des Neubaus im Jahr 2018.

Kennzahlen Unternehmensentwicklung (in T€)

	Plan 2020	Ist 2019	Plan 2019	Ist 2018
Umsatzerlöse aus Mieten	372	363	345	201
Instandhaltungsaufwendungen	22	3	26	1
Zinsaufwendungen	183	152	171	137
Jahresüberschuss	245	305	125	340

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 auch in diesem Geschäftsjahr keine nennenswerten Instandhaltungsaufwendungen entstanden.

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

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist im Jahr 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei unserem Neubauvorhaben ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden. Insgesamt beurteilen wir dennoch weiterhin die Entwicklung unseres Unternehmens – trotz der vorgenannten Einschränkungen – positiv.

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 VERMÖGENSLAGE

Die Erhöhung der Bilanzsumme um 55.700 € im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich auf der Vermögensseite im Wesentlichen aus dem Zufluss der Flüssigen Mittel in Höhe von 385.900 €, dem Anstieg der Unfertigen Leistungen um 66.300 € sowie dem Abbau der Sonstigen Vermögensgegenstände um 416.600 €.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss (304.800 €) und die Zugänge bei den Geschäftsguthaben (201.200 €) erhöht. Die Eigenkapitalquote hat sich zum 31.12.2019 um 2,6 Prozentpunkte auf 31,8 % erhöht.

Per 31.12.2019 betragen die langfristigen Mittel insgesamt 96,4 % der Bilanzsumme und decken die langfristigen Vermögenswerte zu über 100 %.

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

Aktiva

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen
Langfristig					
Anlagevermögen	13.336.400 €	78,2 %	13.330.100 €	78,4 %	6.300 €
Kurz- und mittelfristig					
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	3.724.700 €	21,8 %	3.675.300 €	21,6 %	49.400 €
Gesamtvermögen	17.061.100 €	100,0 %	17.005.400 €	100,0 %	55.700 €

Passiva

	31.12.2019		31.12.2018		Veränderungen
Langfristig					
Eigenkapital	4.616.300 €	27,1 %	4.110.300 €	24,2 %	506.000 €
Sonderposten	803.900 €	4,7 %	847.300 €	5,0 %	- 43.400 €
Eigenkapital gesamt	5.420.200 €	31,8 %	4.957.600 €	29,2 %	462.600 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.029.100 €	64,6 %	11.615.500 €	68,3 %	- 586.400 €
Kurz- und mittelfristig					
Rückstellungen	232.900 €	1,4 %	197.000 €	1,1 %	35.900 €
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	378.900 €	2,2 %	235.300 €	1,4 %	143.600 €
Gesamtkapital	17.061.100 €	100,0 %	17.005.400 €	100,0 %	55.700 €

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 Reduzierung der durchschnittlichen Zinsbelastung von 1,75 % im Vorjahr auf 1,35 % im abgelaufenen Geschäftsjahr resultiert aus der Vollauswirkung der im Jahr 2018 abgeschlossenen Bautätigkeit und den damit im Vorjahr verbundenen höheren Zwischenfinanzierungskosten.

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 wird 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 700.500 € geführt hat.

Die Investitionen beinhalten im Wesentlichen die Zunahme des Sachanlagevermögens.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zeigt einen Mittelabfluss in Höhe von 119.700 €. Dieser resultiert aus der planmäßigen Tilgung für das Neubauvorhaben (168.400 €) sowie den Zinszahlungen (152.500 €) und aus dem Zugang bei den Geschäftsguthaben (201.200 €).

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

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

Kapitalflussrechnung

	2019	2018
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	700.500 €	898.400 €
Cashflow aus Investitionstätigkeit*	- 194.900 €	- 14.101.800 €
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 119.700 €	5.119.500 €
Zahlungswirksame Veränderung	385.900 €	- 8.083.900 €
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	3.180.700 €	11.264.600 €
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	3.566.600 €	3.180.700 €

* Davon im Jahr 2018 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.

Die Ertragslage für das Jahr 2019 stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Ertragslage für das Jahr 2019

	2019	2018	Veränderungen
Hausbewirtschaftung	291.600 €	158.500 €	133.100 €
Bewirtschaftung Treuhandvermögen	270.400 €	471.200 €	- 200.800 €
Genossenschaftswesen	- 105.100 €	- 92.700 €	- 12.400 €
Bautätigkeit	0 €	- 32.100 €	32.100 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	- 152.100 €	- 165.400 €	13.300 €
Jahresüberschuss	304.800 €	339.500 €	- 34.700 €

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist um 133.100 € gestiegen. Der Grund hierfür ist die Vollauswirkung des im Vorjahr 2018 bezogenen ersten eigenen Neubaus mit 58 Wohnungen. Der erste eigene Neubau trägt damit in seinem ersten vollen Bewirtschaftungsjahr erheblich zum Gesamtergebnis der Genossenschaft bei.

Das Ergebnis der Bewirtschaftung des Treuhandvermögens ist im Geschäftsjahr um 200.800 € gesunken. Die Gründe hierfür liegen insbesondere in dem Anstieg der zugeordneten Verwaltungskosten.

Das Ergebnis für das Genossenschaftswesen (vormals Mitgliederwesen) beinhaltet die Kosten für die spezifisch im Genossenschaftsbereich erforderlichen Regularien, die Kosten für die Betreuung der Mitglieder – einschließlich der Angebote für die sozialen Dienstleistungen – wie die Kosten für

die Verwaltung der Mitgliederliste. Dieser Kostenblock wird durch die Vereinnahmung von Eintrittsgeldern bei Eintritt in die Genossenschaft und die anteilige Zuordnung der Verwaltungskostenpauschale entlastet.

Die in der Sparte „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ ausgewiesene Steuerbelastung hat sich aufgrund des im Vergleich zum Vorjahr niedrigeren Ergebnisses vor Steuern um 13.300 € verringert.

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und eine regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie wird im Jahr 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen sein. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei unserem Neubauvorhaben ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend eingeschätzt werden. Insgesamt beurteilen wir dennoch weiterhin die Entwicklung unseres Unternehmens - trotz der vorgenannten Einschränkungen - positiv und erwarten auch für die Zukunft eine günstige Vermietungssituation.

Im Rahmen der Bewirtschaftung des 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 2020 rechnen wir mit Umsatzerlösen aus Mieten von 372 T€, mit Instandhaltungsaufwendungen von 22 T€, mit Zinsaufwendungen von 183 T€ und mit einem Jahresüberschuss von 245 T€.

Hamburg, den 7. Mai 2020

mgf
Gartenstadt Farmsen eG
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft
Der Vorstand



Matthias Diekhöner



Uwe Jentz



Eckhard Sayk



Eckhard Sayk, Matthias Diekhöner und Uwe Jentz

MATTHIAS DIEKHÖNER,
DIPL.-VOLKSWIRT,
VORSTANDSVORSITZENDER

Kaufmännische Verwaltung,
Rechnungswesen und Finanzierung,
Personalwesen und Organisation

UWE JENTZ,
DIPL.-ING., ARCHITEKT

Quartiersentwicklung
und Entwicklung Gebäudebestand

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

Technische Verwaltung
und Entwicklung Gebäudebestand

Jahresabschluss 2019.

Bilanz Seite 76

Gewinn-und-Verlust-Rechnung Seite 78

Anhang Seite 79

Bilanz zum 31.12.2019

Aktivseite

	Geschäftsjahr	Vorjahr
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	13.168,00 €	7.486,00 €
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	12.973.192,95 €	13.024.622,79 €
2. Bauten auf fremden Grundstücken	0,00 €	0,00 €
3. Technische Anlagen und Maschinen	31.901,00 €	35.977,00 €
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	153.445,03 €	138.843,00 €
5. Anlagen im Bau	0,00 €	50.000,00 €
6. Bauvorbereitungskosten	96.896,99 €	1.719,61 €
Anlagevermögen insgesamt	13.268.603,97 €	13.258.648,40 €
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	97.542,38 €	31.247,16 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	159,58 €	5,65 €
2. Sonstige Vermögensgegenstände	46.109,34 €	462.758,21 €
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	3.566.616,82 €	3.180.719,51 €
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Geldbeschaffungskosten	67.787,59 €	71.420,69 €
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	14.295,69 €	600,36 €
Bilanzsumme	17.061.115,37 €	17.005.399,98 €

Passivseite

	Geschäftsjahr		Vorjahr
A. Eigenkapital			
I. Geschäftsguthaben			
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	70.980,00 €		64.272,00 €
2. der verbleibenden Mitglieder	3.014.700,00 €		2.813.356,00 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	936,00 €	3.086.616,00 €	7.748,00 €
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 4.316,00 €</i>			<i>(0,00 €)</i>
II. Ergebnisrücklagen			
1. Gesetzliche Rücklagen <i>davon aus Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2019 eingestellt: 50.000,00 €</i>	200.000,00 €		150.000,00 € <i>(45.000,00 €)</i>
2. Andere Ergebnisrücklagen <i>davon aus Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2019 eingestellt: 150.000,00 €</i>	1.000.000,00 €	1.200.000,00 €	850.000,00 € <i>(145.000,00 €)</i>
III. Bilanzgewinn			
1. Gewinnvortrag	224.919,46 €		75.437,17 €
2. Jahresüberschuss	304.806,47 €		339.482,29 €
3. Einstellung in die Ergebnisrücklage	200.000,00 €	329.725,93 €	190.000,00 €
Eigenkapital insgesamt		4.616.341,93 €	4.110.295,46 €
B. Sonderposten		803.886,05 €	847.339,35 €
C. Rückstellungen			
1. Steuerrückstellungen	95.649,63 €		73.294,44 €
2. Sonstige Rückstellungen	137.210,79 €	232.860,42 €	123.681,13 €
D. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	11.029.165,08 €		11.615.543,43 €
2. Erhaltene Anzahlungen	163.846,50 €		90.918,50 €
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00 €		76,62 €
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	61.436,49 €		96.568,73 €
5. Sonstige Verbindlichkeiten	114.236,60 €	11.368.684,67 €	46.771,08 €
<i>davon aus Steuern: 24.331,24 €</i>			<i>(25.349,49 €)</i>
<i>davon im Rahmen der soz. Sicherheit: 4.112,81 €</i>			<i>(3.904,06 €)</i>
E. Rechnungsabgrenzungsposten			
1. Vorausgezahlte Mieten	1.676,09 €		911,24 €
2. Passive latente Steuern	37.666,21 €	39.342,30 €	0,00 €
Bilanzsumme		17.061.115,37 €	17.005.399,98 €

Gewinn-und-Verlust-Rechnung vom 01.01. bis 31.12.2019

	Geschäftsjahr	Vorjahr
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	588.025,72 €	344.499,72 €
b) aus Betreuungstätigkeit	3.026.426,33 €	2.896.340,32 €
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	66.295,22 €	31.247,16 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00 €	195.593,80 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	56.504,70 €	37.780,08 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	91.606,42 €	36.509,00 €
Rohergebnis	3.645.645,55 €	3.468.952,08 €
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.776.313,93 €	1.676.497,04 €
b) Soziale Abgaben	361.868,44 €	329.736,60 €
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	184.644,86 €	137.070,19 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	714.164,85 €	682.775,70 €
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	152.493,75 €	137.383,76 €
10. Steuern vom Einkommen und Ertrag <i>davon latente Steuern: 37.666,21 €</i>	152.093,88 €	165.369,02 €
11. Ergebnis nach Steuern	304.065,84 €	340.119,77 €
12. Sonstige Steuern	- 740,63 €	637,48 €
13. Jahresüberschuss	304.806,47 €	339.482,29 €
14. Gewinnvortrag	224.919,46 €	75.437,17 €
15. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	200.000,00 €	190.000,00 €
16. Bilanzgewinn	329.725,93 €	224.919,46 €

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2019

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 31.12.2019 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.

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 seit 01.01.2018 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 werden in die Herstellungskosten der Bauten mit einbezogen.

Das Umlaufvermögen ist unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips bewertet worden.

Die Unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

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

Zum Bilanzstichtag und zum vorangegangenen Bilanzstichtag errechneten sich passive latente Steuern aus abweichenden Wertansätzen aus der Abschreibung auf Gebäude zwischen Handelsbilanz und Steuerbilanz. Die Korrekturen der Vorjahreszahlen erfolgten ergebnisneutral im Jahresabschluss 2019. Bei der Bewertung der daraus resultierenden latenten Steuern wurde der unternehmensspezifische Steuersatz von 32,275 % (15 % für Körperschaftsteuer, 0,825 % für Solidaritätszuschlag und 16,45 % für Gewerbesteuer) zugrunde gelegt.

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

Die Bilanzierung der Verbindlichkeiten erfolgte mit ihrem Erfüllungsbetrag.

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

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist auf den Seiten 34/35 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 31.12.2019 rechtlich entstehen. Forderungen mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagien in Höhe von 67.787,59 € enthalten.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen enthält Investitionszuschüsse in Höhe von 396.886,05 € sowie einen Tilgungszuschuss in Höhe von 407.000,00 € für ein Neubauvorhaben mit 58 Wohneinheiten.

Die Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen aus Steuern in Höhe von 95.649,63 € und sonstige Rückstellungen in Höhe von 137.210,79 €.

Die Fristigkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel auf Seite 36, 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.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält vorausgezahlte Mieten in Höhe von 1.676,09 € und passive latente Steuern in Höhe von 37.666,21 €.

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

Die Steuern aus Einkommen und Ertrag ergeben sich zum einen aus der Korrektur der Ertragssteuern in Höhe von 14.327,40 € für das Jahr 2018 und dem in gleicher Höhe gebildeten latenten Steueraufwand für dieses Geschäftsjahr und zum anderen aus den Steuern für das aktuelle Geschäftsjahr in Höhe von 114.427,67 € sowie den ebenfalls das aktuelle Geschäftsjahr betreffenden latenten Steuern in Höhe von 23.338,81 €.

Anlagenpiegel 2019

	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 01.01.2019	Zugänge des Geschäftsjahres 2019	Abgänge 2019	Umbuchung 2019	Anschaffungs-/ Herstellungs- kosten 31.12.2019	Abschreibungen kumuliert 01.01.2019	Abschreibungen Geschäftsjahr 2019	Abschreibungen auf Abgang 2019	Abschreibungen kumuliert 31.12.2019	Restbuchwert 31.12.2019	Buchwert 31.12.2018
Immaterielle Vermögens- gegenstände	48.991,65 €	9.568,79 €	0,00 €	0,00 €	58.560,44 €	41.505,65 €	3.886,79 €	0,00 €	45.392,44 €	13.168,00 €	7.486,00 €
Sachanlagen											
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.099.106,97 €	20.341,80 €	0,00 €	50.000,00 €	13.169.448,77 €	74.484,18 €	121.771,64 €	0,00 €	196.255,82 €	12.973.192,95 €	13.024.622,79 €
Technische Anlagen und Maschinen	68.662,78 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	68.662,78 €	32.685,78 €	4.076,00 €	0,00 €	36.761,78 €	31.901,00 €	35.977,00 €
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	401.577,85 €	69.783,13 €	6.097,71 €	0,00 €	465.263,27 €	262.734,85 €	54.910,43 €	5.827,04 €	311.818,24 €	153.445,03 €	138.843,00 €
Anlagen im Bau	50.000,00 €	0,00 €	0,00 €	- 50.000,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	50.000,00 €
Bauvorbereitungskosten	1.719,61 €	95.177,38 €	0,00 €	0,00 €	96.896,99 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	96.896,99 €	1.719,61 €
Sachanlagen	13.621.067,21 €	185.302,31 €	6.097,71 €	0,00 €	13.800.271,81 €	369.904,81 €	180.758,07 €	5.827,04 €	544.835,84 €	13.255.435,97 €	13.251.162,40 €
Summe Anlagevermögen Gesamt	13.670.058,86 €	194.871,10 €	6.097,71 €	0,00 €	13.858.832,25 €	411.410,46 €	184.644,86 €	5.827,04 €	590.228,28 €	13.268.603,97 €	13.258.648,40 €

Verbindlichkeitspiegel 2019 (Vorjahreszahlen in Klammern)

	Restlaufzeit			
	gesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	11.029.165,08 € (11.615.543,43 €)	148.140,77 € (586.378,35 €)	1.286.801,51 € (1.124.349,94 €)	9.594.222,80 € (9.904.815,14 €)
Erhaltene Anzahlungen	163.846,50 € (90.918,50 €)	163.846,50 € (90.918,50 €)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	0,00 € (76,62 €)	0,00 € (76,62 €)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	61.436,49 € (96.568,73 €)	61.436,49 € (96.568,73 €)		
Sonstige Verbindlichkeiten	114.236,60 € (46.771,08 €)	114.236,60 € (46.771,08 €)		
Gesamtbetrag	11.368.684,67 €	487.660,36 €	1.286.801,51 €	9.594.222,80 €
Gesamtbetrag Vorjahr	(11.849.878,36 €)	(820.713,28 €)	(1.124.349,94 €)	(9.904.815,14 €)

* Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind zu 100% besichert.

D. SONSTIGE ANGABEN

Im Rahmen der für die FHH erfolgenden treuhänderischen Bewirtschaftung besteht ein Haftungsverhältnis gemäß § 251 HGB für die Treuhandkonten. Diese weisen zum 31.12.2019 einen Betrag in Höhe von 6.154.865,12 € aus.

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ohne Vorstand) im Jahr 2019 ergibt sich wie folgt:

Entwicklung der Mitarbeiter (Vorjahreszahlen in Klammern)

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	10 (11)	6 (4)
Technische Mitarbeiter	2 (2)	1 (1)
Handwerker	6 (6)	0 (0)
Hausmeister	3 (3)	0 (0)
Gesamt	21 (22)	7 (5)

Außerdem wurden durchschnittlich drei Auszubildende beschäftigt.

Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsanteile

		Mitglieder	Anteile
Stand	01.01.2019	3.465	54.103
Zugang	2019	+ 179	+ 5.555
Abgang	2019	- 117	- 1.683
Stand	31.12.2019	3.527	57.975

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 201.344,00 € erhöht.

Die Haftungssumme hat sich im Geschäftsjahr um 19.344,00 € erhöht und beläuft sich per 31.12.2019 auf 1.100.424,00 €.

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
Uwe Hansen
Marcus Petersen
Lutz Schröder

NACHTRAGSBERICHT

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie ist im Jahr 2020 mit einer Eintrübung der gesamtwirtschaftlichen Konjunktur zu rechnen. Für die Genossenschaft können sich daraus Risiken aus Mietstundungen und Einnahmeausfällen sowie aus zeitlichen Verzögerungen bei unserem Neubauvorhaben ergeben. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend abgeschätzt werden.

Ergebnisverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 schließt mit einem Jahresüberschuss ab. Vorstand und Aufsichtsrat schlagen folgende Ergebnisverwendung vor:

Gewinnvortrag:	224.919,46 €
Jahresüberschuss:	304.806,47 €
Einstellung in die Ergebnissrücklagen:	200.000,00 €
Bilanzgewinn = Vortrag auf neue Rechnung:	329.725,93 €

Hamburg, den 7. Mai 2020

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

Diese Mitglieder waren vier Jahre lang in dem Grundlagenorgan Vertreterversammlung für die mgf aktiv. Ihre Amtszeit endete am 24. August 2020. Wir bedanken uns für ihre ehrenamtliche Tätigkeit.

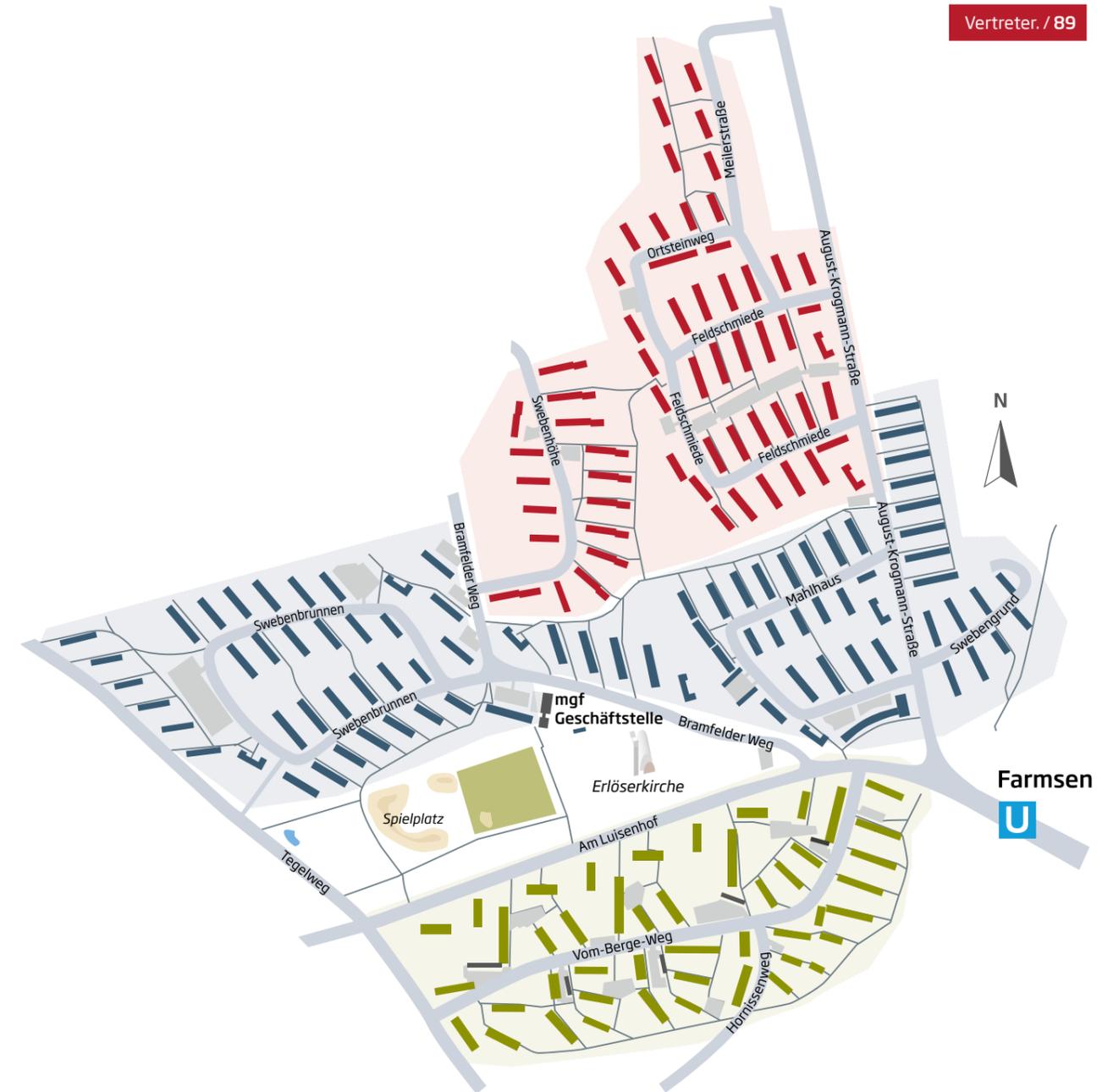
Wahlbezirk 1

Martina Akin
Matthias Böhme
Ilona Bruhns
Conny Bünger
Dietmar Eggers
Birgit Gedike
Jan Grapengeter
Nicola Hinrichsen
Karin Jöckel

Enrico Krüger
Detlef Meyer
Melanie Oldorf
Michaela Oldorf
Jürgen Pasenau
Rene Rott
Henry Stahmer
Bärbel Stolze
Patrick Wulff

Wahlbezirk 2

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



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

Die Vertreterversammlung der 8. Wahlperiode.

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

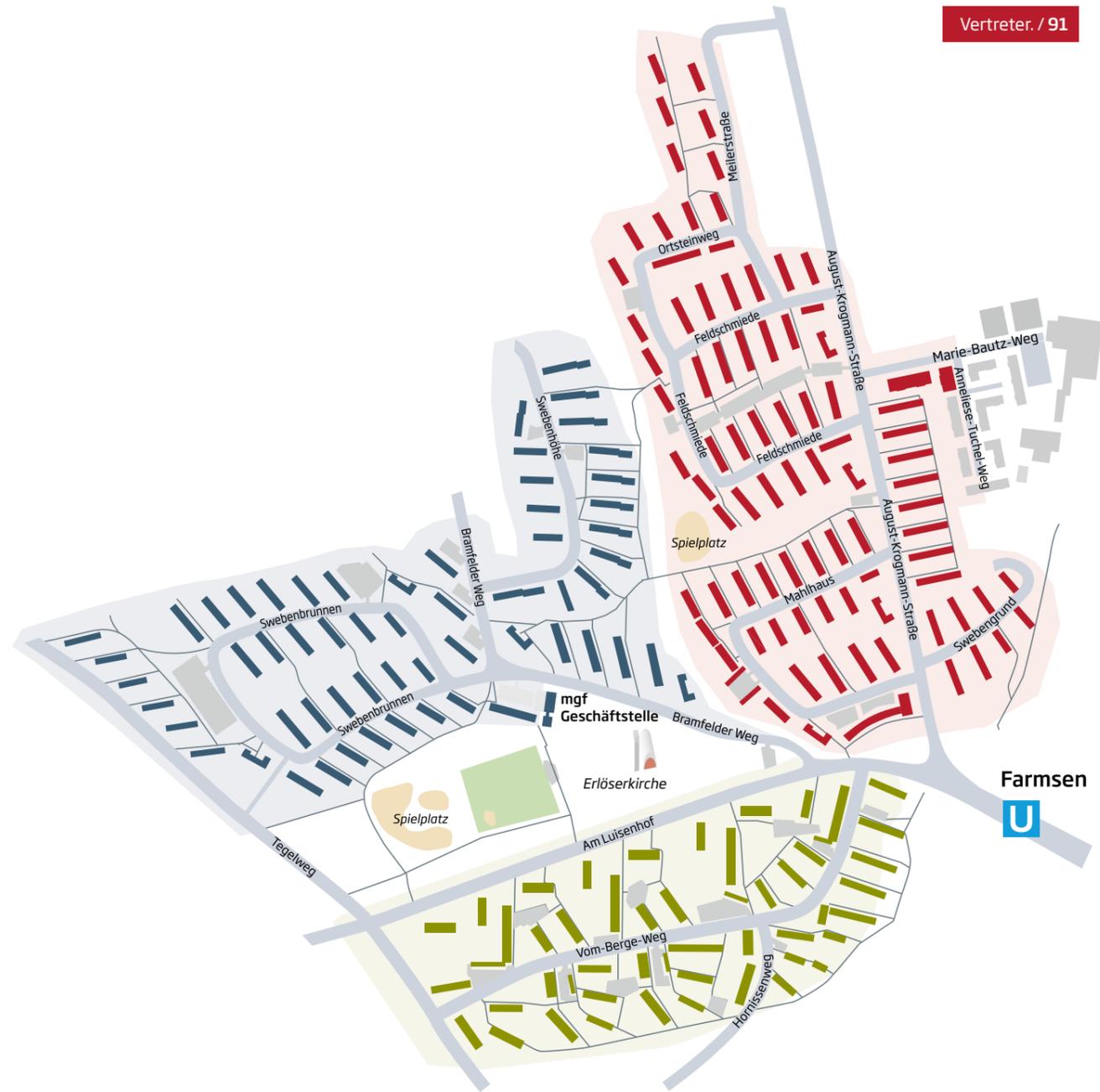
Jedes Mitglied unserer Genossenschaft kann sich aktiv in unsere Gemeinschaft einbringen. Das funktioniert am besten über die gewählte Vertreterversammlung. Gemeinsam mit unseren Vertretern werden dort wegweisende Entscheidungen für die Gartenstadt Farmsen eG getroffen.

Wahlbezirk 1

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

Wahlbezirk 2

- | | |
|---------------------|-------------------|
| Dagmar E. Albrecht | Nicola Hinrichsen |
| Matthias Böhme | Marc Jeske |
| Marlies Busecke | Brigitte Jührend |
| Olaf Busecke | Bastian Kelm |
| Margret Colschen | Peter Quittnat |
| Anke Deutz | René Rott |
| Patrick Friehold | Holger Schmidt |
| Irmgard Geick | Karl Siluk |
| Hans Bernd Heinrich | Britta Vietz |



Wahlbezirk 3

- | | |
|------------------|-------------------|
| Erwin Ballehr | Ingrid Hemmerling |
| Christian Bandow | Kristin Mahnert |
| Axel Becker | Thilo Reichert |
| Karl-Heinz Behr | Uwe Schade |
| Peter Buettner | Silvia Schröder |
| Sigrid Davids | Manuela Steinke |
| Andreas Hanke | Lena Vogel |
| Heiko Harders | |

Wahlbezirk 4

- alle nicht im Bestand der mgf wohnenden Mitglieder
-
- | | |
|-------------------|-----------------|
| Karl-Heinz Bullok | Enrico Krüger |
| Markus Geick | Maryam Moussavi |
| Dirk Große | Stefanie Pade |
| Cedric Himm | Judith Plany |
| Sybille Klevenow | Tim Schmidt |
| Saskia Koch | |

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.



MIETERZENTRUM

Janet Gripp, Abteilungsleitung
Handlungsbevollmächtigte
0 40/64 55 72-37
JGripp@mgf-farmsen.de

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

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

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

Michèle Holtz
0 40/64 55 72-36
MHoltz@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

TECHNIKZENTRUM

Christian Kleine, Abteilungsleitung
Handlungsbevollmächtigter
0 40/64 55 72-33
CKleine@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

Rafael Giel
0 40/64 55 72-28
RGiel@mgf-farmsen.de

Bärbel Harder
0 40/64 55 72-44
BHarder@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

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

Silke Schröder
0 40/64 55 72-11
SSchroeder@mgf-farmsen.de

Jens Thiel
0 40/ 64 55 72-25
JThiel@mgf-farmsen.de

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

Maria Krüger
0 40/65 55 72-16
MKrueger@mgf-farmsen.de

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

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

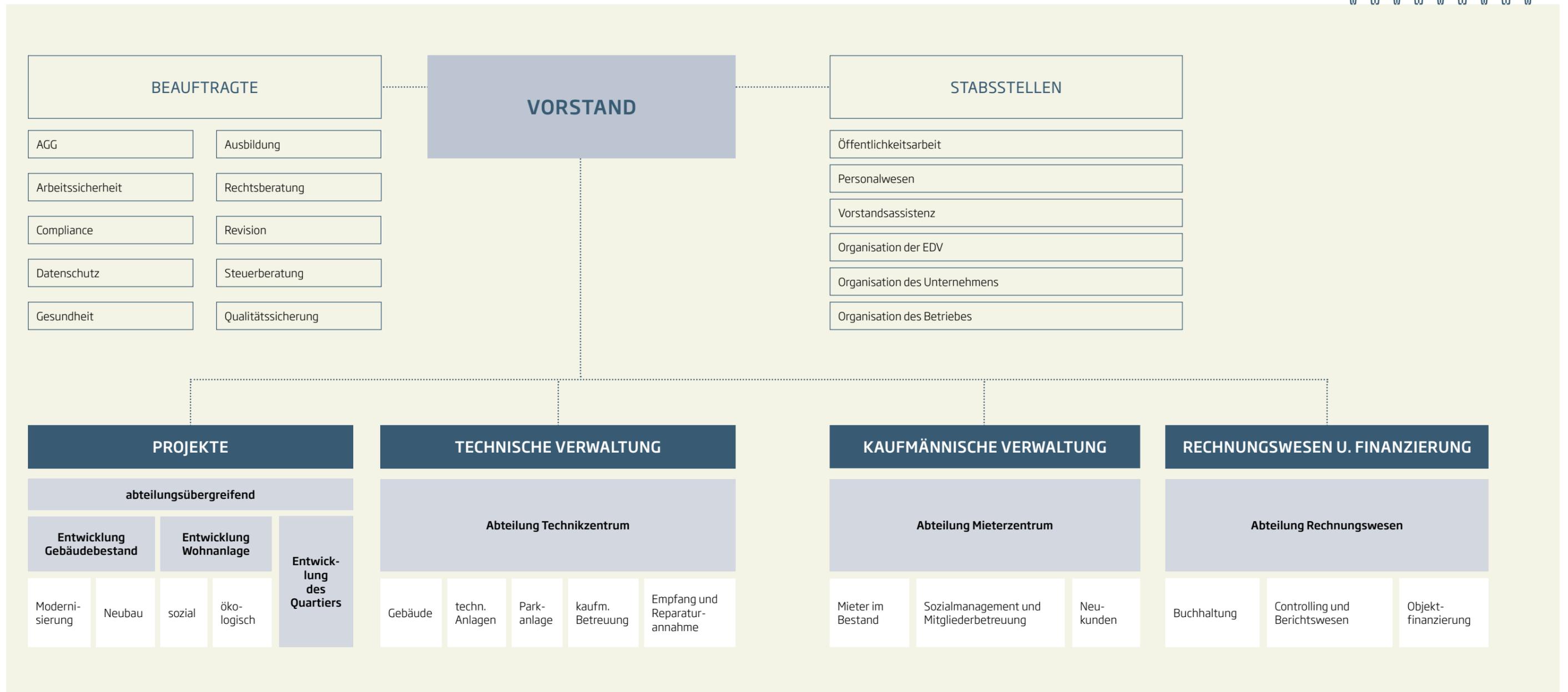
UNABHÄNGIGE SOZIALE BERATUNG

Ruth Schröder
0 40/64 42 67 24

Organigramm der mgf

Stand: Oktober 2020.

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

Kasper Fuglsang: Titelseite (oben links und Mitte, unten),
Seite 11, 12, 13, 18-19, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 37,
44, 46, 47, 55, 73, 93
Steven Haberland: Titelseite (oben rechts), Seite 42, 43
PGH Planungsgesellschaft Holzbau GmbH: Seite 34-35
Marcelo Hernandez/FUNKE Foto Services: Seite 38
mgf: alle weiteren

Stand: Oktober 2020



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

