



mgf
gartenstadt
farmsen eG

Genossenschaftliches
Wohnen seit 1992

2022

GESCHÄFTSBERICHT

Unsere Zahlen 2022

3.904

Mitglieder

2.580

Wohnungen

3.062 m²

Solarkollektorflächen

25,2 Mio. €

Investitionsaufwand

7,20 €/m²

Kaltmiete pro Monat



VORWORT	4
mgf GENOSSENSCHAFT	7
Die mgf auf einen Blick	8
Die mgf stellt sich vor	10
Meilensteine der mgf	18
Unser Satzungsauftrag	20
INVESTITIONEN UND PROJEKTE	30
Investitionen	32
Energieversorgung	36
Elektromobilität	39
Soziales Engagement	40
Neubau LUISENHOF	44
BERICHTERSTATTUNGEN	50
Bericht des Aufsichtsrates	51
Bericht der Gesetzlichen Prüfung	60
Lagebericht	62
JAHRESABSCHLUSS ZUM 31.12.2022	72
Bilanz	73
Gewinn-und-Verlust-Rechnung	76
Anhang	77
mgf INTERNA	86
Leitbild und Zukunft	88
Vertreter und Wahlbezirke	90
Organigramm	92
IMPRESSUM	94



Alle Neubauwohnungen sind bereits vollständig vermietet. Im ersten Bauabschnitt sind bereits alle Wohnungen bezogen. Die Wohnungen des zweiten Bauabschnittes werden von den Mietern bis Februar 2024 bezogen worden sein.

Luiserhof

2022 *Unsere Themen* GESCHÄFTSBERICHT



Nachhaltigkeit

Lesen Sie, was die mgf zum Artenerhalt und zum Klimaschutz beiträgt.



Zukunft



mgf GENOSSENSCHAFT

Ab Seite

> 7



INVESTITIONEN & PROJEKTE

Ab Seite

> 31



BERICHTERSTATTUNGEN

Ab Seite

> 50



JAHRESABSCHLUSS
ZUM 31.12.2022

Ab Seite

> 72



mgf INTERNA

Ab Seite

> 87





VORWORT

*Liebe Mitglieder,
liebe Geschäftspartner
und Freunde der mgb ...*

... die Wörter Klimaschutz und Nachhaltigkeit sind in aller Munde und die Bedeutung unserer Taten dazu nötiger und wichtiger denn je. Mit Abschluss unserer umfangreichen Bestandssanierung im Jahr 2015 sind wir schon auf einem sehr guten Niveau, was die Energieeffizienz unseres Treuhandbestandes betrifft, und unsere Neubauten haben hervorragende Werte hinsichtlich des CO₂-Ausstoßes.

Ausruhen können wir uns darauf jedoch nicht. Wir bleiben stets am Ball, um für neue gesetzliche Vorgaben ausgewogene Lösungswege zu finden, die sowohl für unsere Genossenschaft als auch für unsere Mitglieder wirtschaftlich vertretbar sind.

NEUBAUPROJEKT LUISENHOF

Die Erstellung unseres Neubaus verläuft ohne größere Zwischenfälle planmäßig und zum Redaktionsschluss im Oktober 2023 sind bereits 92 % der Neubauwohnungen vermietet, der letzte Einzug wird voraussichtlich im Februar 2024 erfolgt sein. Der Ansturm war unglaublich, Tausende Interessenten haben sich für die Wohnungen registriert.

INSTANDHALTUNG

Gleichermaßen schenken wir alljährlich der Instandhaltung des Treuhandbestandes wie auch des eigenen Bestandes große Aufmerksamkeit

und behalten dabei die aktuellen Themen zur E-Mobilität, die naturnahe und klimaangepasste Gestaltung der Außenanlagen und Erneuerung alter Heizungsanlagen im Blick.



SOZIALES ENGAGEMENT

Als Teil der Gemeinschaft haben wir auch gemeinnützige Vereine und soziale Projekte in unserem Einzugsgebiet aktiv unterstützt. Wir glauben daran, dass wir durch gemeinsame Anstrengungen die Lebensqualität und das soziale Miteinander in unserer Gartenstadt Farmsen nachhaltig verbessern können.

ZUKUNFTSTAG/DIE GENOSSENSCHAFT IN ZEITEN DES DIGITALEN WANDELS

Ein weiteres großes Thema, das uns beschäftigt, ist die Digitalisierung von Geschäftsprozessen. Wir filtern aus den vielfältigen Angeboten auf dem Markt die für uns und unsere Mitglieder sinnvollen Werkzeuge und werden diese in den nächsten Jahren umsetzen. Ob die bereits integrierte digitale Telefonanlage, die Erarbeitung einer modernen Website, bis hin zur Einführung eines neuen ERP-Systems und damit verbunden eines Mieterportals oder einer Mieter-App, wir haben einiges vor. Last, but not least wollen wir auch unterstützende Künstliche Intelligenz beanspruchen. Dieses Vorwort ist übrigens ohne Hilfe von KI entstanden.

Nun möchten wir uns noch bei Ihnen, bei unseren Mitgliedern, Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, Geschäftspartnern, Freunden und Förderern herzlich bedanken. Vielen Dank für Ihre Unterstützung, für die gute Zusammenarbeit und für die Wertschätzung im vergangenen Jahr. Wir freuen uns auf die Fortsetzung unseres vertrauensvollen Miteinanders.

Viel Vergnügen beim Lesen unseres Tätigkeitsberichtes über das Jahr 2022.

**mgf
Gartenstadt Farmsen eG
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft
Der Vorstand**


Matthias Diekhöner


Eckhard Sayk



Die mgf auf einen Blick
Die mgf stellt sich vor
Meilensteine der mgf
Unser Satzungsauftrag



mgf GENOSSENSCHAFT

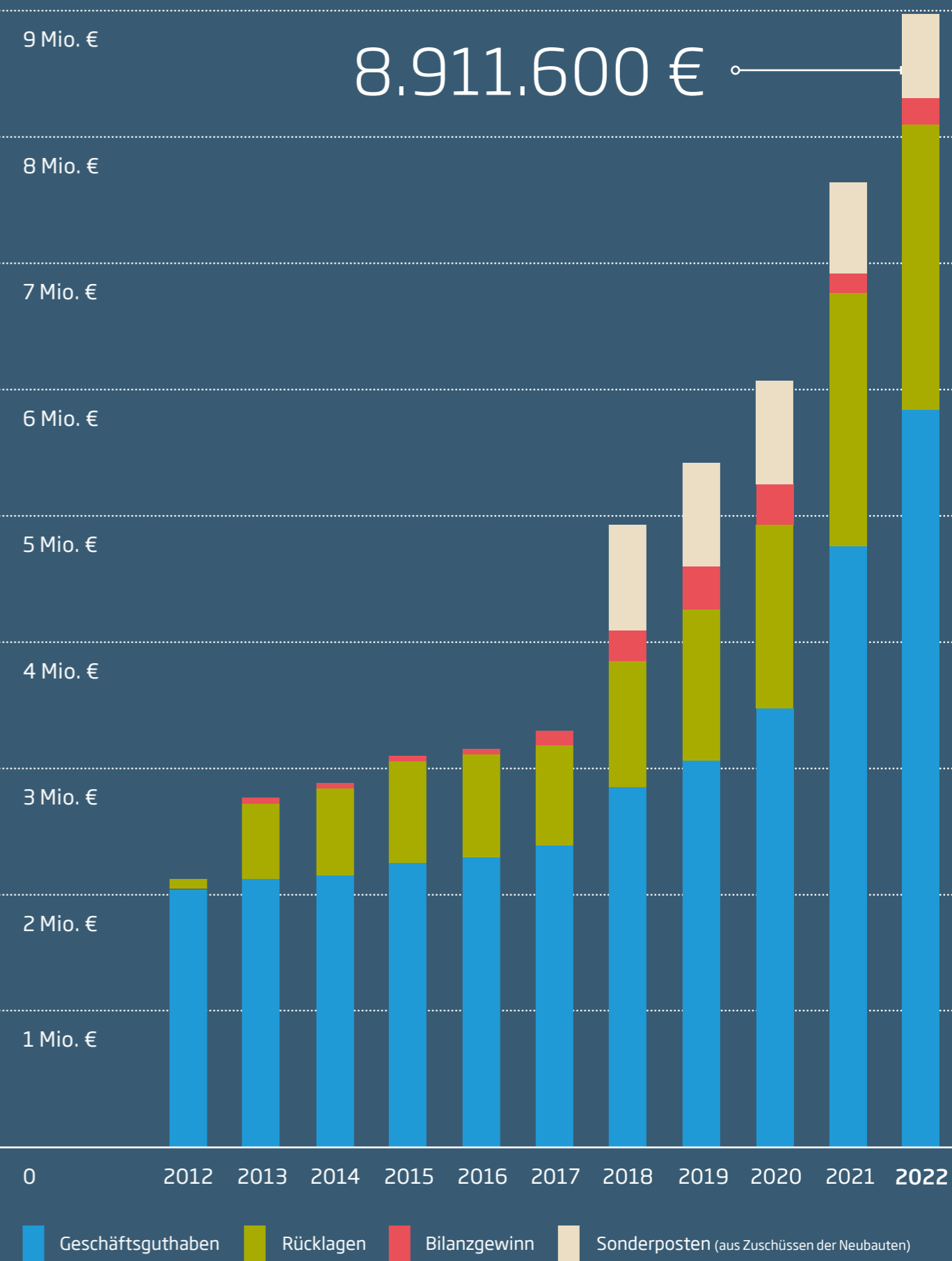


Die mgf auf einen Blick

	2022	2021	2020	2019
GENOSSENSCHAFT				
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	29	29	29	28
Mitglieder	3.904	3.724	3.695	3.527
Geschäftsguthaben	5.769.000 €	4.773.000 €	3.489.000 €	3.087.000 €
Rücklagen	2.350.000 €	2.000.000 €	1.500.000 €	1.200.000 €
Dividende	85.325 €	67.650 €	60.100 €	0 €
Wohnungen, 100% preisgebunden	82	58	58	58
Wohnfläche in m ²	5.940	4.353	4.353	4.353
Nettokaltmiete pro m ² / Monat	6,85 €	6,70 €	6,55 €	6,40 €
Investitionen in Neubauten	21.380.000 €	3.061.000 €	2.307.000 €	115.000 €
TREUHANDVERMÖGEN				
Wohnungen	2.498	2.498	2.558	2.558
Davon preisgebunden	924	1.124	1.126	1.074
Wohnfläche in m ²	133.877	133.877	137.765	137.765
Nettokaltmiete pro m ² / Monat	7,22 €	6,94 €	6,86 €	6,69 €
Fluktuation	5,7%	5,6%	6,6%	6,7%
Fluktuation Anzahl Wohnungen	142	140	168	171
Davon Vermietung an neue Mitglieder	124	106	128	89
Investitionssumme	3.824.100 €	3.650.000 €	3.356.000 €	3.549.000 €
Davon laufende Instandhaltung	3.048.100 €	2.869.000 €	2.634.000 €	2.697.000 €
Davon geplante Instandhaltung	776.000 €	781.000 €	722.000 €	852.000 €

Die Entwicklung des Eigenkapitals

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



Die mgf als Genossenschaft

WIE WIR ARBEITEN

Die **Mitglieder** unserer Genossenschaft wählen alle fünf Jahre die **Vertreterversammlung**. Diese wählt den **Aufsichtsrat** für drei Jahre, der wiederum bestellt für fünf Jahre den **Vorstand**. Vorrangiger Zweck der Genossenschaft ist es, die Mitglieder mit gutem, sicherem und sozial verantwortbarem Wohnraum zu versorgen. Gegenstand der Satzung sind Bewirtschaftung, Errichtung, Vermittlung, Betreuung und Erwerb von Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen. Unsere Mittel werden eingesetzt, um den Zweck und den Gegenstand der Satzung zu erfüllen.

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

§ 2 der Satzung



VERANTWORTUNG

Die Organe der mgf



VORSTAND

Matthias Diekhöner, Dipl.-Volkswirt, Vorstandsvorsitzender
Eckhard Sayk, Dipl.-Ing. (FH), BBA

2012 bis 2025
2014 bis 2024



AUFSICHTSRAT

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

1999 bis 2025
1988 bis 2026
2002 bis 2026
1988 bis 2025
2018 bis 2024
1999 bis 2024

Die Zusammensetzung der Ausschüsse ist auf der Seite 59 abgedruckt.



VERTRETERVERSAMMLUNG

(AMTSPERIODE SEPTEMBER 2020 BIS 2025)

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

Das Verzeichnis ist auf den Seiten 90 und 91 abgedruckt.

HANDLUNGSBEVOLLMÄCHTIGTE

Janet Gripp, Thomas Himm, Christian Kleine, Ragna Thiel



REIHENHÄUSER

896 Wohneinheiten



DUPLEX-REIHENHÄUSER

381 Wohneinheiten



PUNKTHÄUSER

335 Wohneinheiten



MEHRFAMILIENHÄUSER

886 Wohneinheiten



meine gartenstadt farmsen



NEUBAUTEN

ANNELIESE UNDMARIE
GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN

58 Wohneinheiten
(Fertigstellung 2018)



NEUBAUTEN

LUISENHOF
GENOSSENSCHAFTLICHES WOHNEN

275 Wohneinheiten
(Fertigstellung 2024)

Unser Beitrag zur

Nachhaltigkeit

> 246.000

BIENEN LEBEN IN DER
GARTENSTADT FARMSEN



> 230^t

LAUB FALLEN PRO JAHR AN



> 1,6^t

CO₂-EINSPARUNG DURCH
NÜTZUNG MOBILES
ARBEITEN



> 2.287

BÄUME STEHEN IN
DER GARTENSTADT



> 9.150^{m²}

WIESENFLÄCHE WERDEN NICHT
GEMÄHT ZUM ERHALT DER
INSEKTENVIELFALT



> 597^x

WURDEN UNSERE BEIDEN
CARSHARING-WAGEN GENUTZT



NACHHALTIGKEIT

2.085.000 kg CO₂ nehmen die Bäume unserer Gartenstadt pro Jahr auf ...

... und tragen dadurch auf natürliche Weise zur **Verringerung des CO₂-Gehaltes der Luft bei**. Auf unserer parkähnlichen Fläche von 50 Hektar gibt es 2.287 Bäume. Gefällte Bäume werden durch Neupflanzungen ersetzt mit Arten, die dem Klimawandel besser angepasst sind. Geht man davon aus, dass ein Baum im belaubten Zustand ca. 6 kg CO₂ am Tag aufnimmt, berechnet sich für **den Bestand der mgf eine überaus positive CO₂-Bilanz:**

$$\begin{array}{r}
 2.287 \text{ Bäume} \\
 \times 150 \text{ Tage} \\
 \times 6 \text{ kg CO}_2 \\
 \hline
 = 2.058.000 \text{ kg CO}_2\text{-Aufnahme pro Jahr}
 \end{array}$$

Wir haben für diese Berechnung den Zeitraum Mai bis September angesetzt, da die Bäume in dieser Zeit vollständig belaubt sind. Zudem trägt die Filterleistung von belaubten Bäumen zur grundsätzlichen Verbesserung der Stadtluft bei, da jeder Baum jährlich ca. 7.000 kg an Staub filtern kann.

mgf-Bewohner:
Ausstoß von 720 kg*
CO₂ pro Jahr



Bundesdurchschnitt:
Ausstoß von 2.000 kg*
CO₂ pro Jahr

* Pro Einwohner für Heizung und Warmwasser.



Insektenschutz in der Gartenstadt

Unsere Gartenstadt bietet mit ihren ausgeprägten Grünflächen und der vielfältigen Vegetation ideale Voraussetzungen, damit sich Insekten hier wohlfühlen. Die Genossenschaft leistet somit einen Beitrag für Nachhaltigkeit und Naturschutz in der Gartenstadt.

Unsere Genossenschaft hat eine Kooperation mit der Imkerei Engel geschlossen und freut sich, dass seit zwei Jahren **Tausende Bienen** im Grubenhaus am Swebenbrunnen 15 leben.

Außerdem mähen wir viele unserer großzügigen Wiesenflächen nur wenige Male im Jahr, so dass **viele Insektenarten** hier einen Lebensraum und Nahrung finden.

Zudem werden **Baumwurzelbereiche** besonders geschützt. Die Bäume bleiben länger gesund und sind gewappnet gegen Schädlinge.



Meilensteine - eine Übersicht

1953

1953 bis 1958
Bau der Siedlung
durch die NEUE HEIMAT



VERTRÄGE 1992 - 2018



1985
Kampf der NEUEN
HEIMAT gegen den
finanziellen Exitus

26.09.1985
Gründung der Mieter-
initiative „Neue
Heimat Farmsen“

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

01.01.1992
Pachtvertrag (FHH - mgf)
■ Erwerb der Gartenstadt Farmsen durch die FHH
■ Anpachtung der Gartenstadt Farmsen durch die mgf

01.01.1997
**Treuhand- und Pachtvertrag
(FHH - altoba - mgf)**
■ Treuhandvertrag zwischen der FHH und der
Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba)
■ Pachtvertrag zwischen der altoba und der mgf

01.01.2018
Treuhandvertrag (FHH - mgf)
■ Die altoba scheidet als Treuhänderin
aus dem Vertrag mit der FHH aus
■ Die altoba und die mgf beenden den
Pachtvertrag einvernehmlich
■ Die mgf tritt für die altoba in den
Treuhandvertrag mit der FHH ein

15.12.1988
Gründungsversammlung
der Mietergenossenschaft
Gartenstadt
Farmsen eG (mgf)

22.01.1992
Eintragung der
mgf in das
Genossenschafts-
register

1992

2015



SANIERUNG 1992 - 2015

1992
Beginn der Sanierung der Gartenstadt Farmsen

Ende 2015
Abschluss der Sanierung der Gartenstadt Farmsen



2018

NEUBAU AB 2018

Frühjahr 2018
Fertigstellung des ersten eigenen Neubaus
„Anneliese und Marie“ (Anneliese-Tuchel- und
Marie-Bautz-Weg) mit 58 Wohnungen

28.05.2021
Beurkundung des Erbbaurechtsvertrages für den
LUISENHOF: Dadurch werden bisherige Flächen
aus dem Treuhandvertrag zu Eigentum der mgf

27.09.2021
Beschluss der Vertreterversammlung der mgf, das
Eigenkapital zu stärken:
■ Erhöhung der Geschäftsanteile von 52 € auf 60 €
■ Erhöhung der Begrenzung zu zeichnender Anteile
von 100 auf 1.000

23.09.2022
Richtfest für das Bauvorhaben LUISENHOF
mit 275 Wohnungen



2024
Mit Fertigstellung des Bauvorhabens
LUISENHOF bietet die mgf ihren Mitgliedern:
■ 2.498 Wohnungen als Treuhänderin der FHH
■ 333 Wohnungen im eigenen Vermögen

2024

Der Treuhandvertrag – gelebter Satzungsauftrag



DIE SATZUNG DER MGF: UNSER AUFTRAG



GUTE WOHNUNGSVERSORGUNG



SICHERE WOHNUNGSVERSORGUNG



SOZIALE WOHNUNGSVERSORGUNG



1988

”

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



§

*Die Satzung der mgf:
unser Auftrag*

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

Die Geschichte der NEUEN HEIMAT, aber auch anderer sich zum Allgemeinwohl verpflichtet habenden Unternehmungen hat gezeigt, dass im Laufe einer Unternehmensgeschichte Werte erodieren können und sich die Maximierung von Gewinnen in den Vordergrund schieben kann. Bei der Gestaltung des aktuellen Treuhandvertrags war daher unser zentrales Anliegen, den Kernauftrag unserer Satzung klar und unwiderruflich zu verankern. Im Ergebnis haben weder die mgf noch die FHH die Möglichkeit, die Instandhaltung zu Lasten des Wohnungsbestandes übermäßig zu reduzieren oder die Mieten zu Lasten der Mitglieder zu maximieren.

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



GUT

”

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

2022

3.824 Mio. €

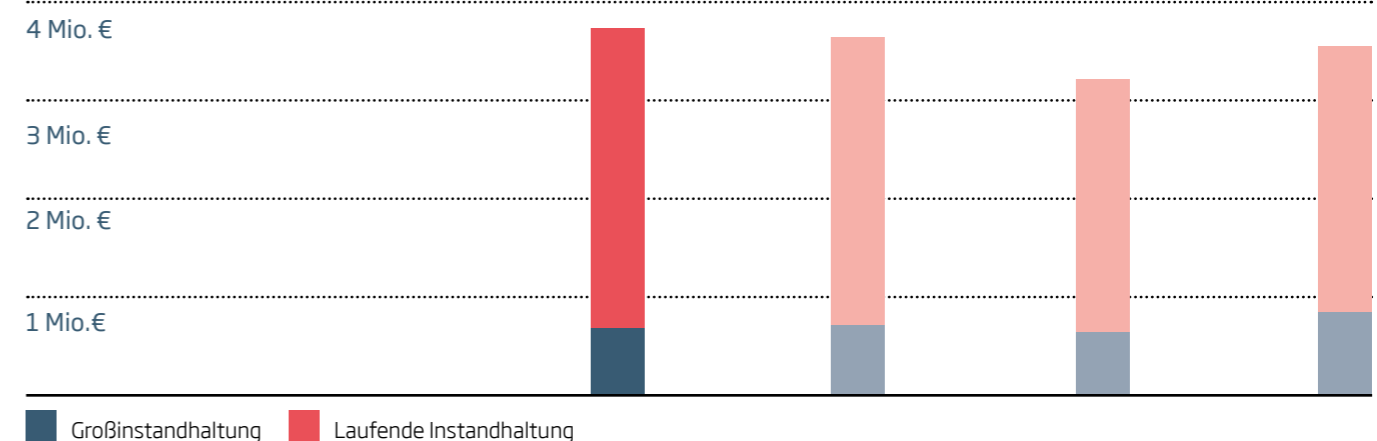


Der Treuhandvertrag gibt uns vor, dass wir bei den Wohnungen, den Gebäuden und den Außenanlagen einen definierten Standard einzuhalten haben und dass pro Jahr mindestens 3 Mio. € zu investieren sind. Auch verbleiben die jährlichen Überschüsse auf dem Treuhandkonto und werden ausschließlich für zukünftige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



SO HABEN WIR ES UMGESETZT:

	2022 Mio. €	2021 Mio. €	2020 Mio. €	2019 Mio. €
Lfd. Instandhaltung	3.048	2.869	2.634	2.698
Großinstandhaltung	776	781	722	851
Gesamte Instandhaltung	3.824	3.650	3.356	3.549



SICHER

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



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

2077

SO HABEN WIR ES UMGESETZT:



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

SOZIAL

”

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



IN DEM TREUHANDVERTRAG HABEN WIR HIERZU DREI VEREINBARUNGEN GETROFFEN:

1. Vereinbarung:

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

SO HABEN WIR ES UMGESETZT:



	2022	2021	2020	2019
Fördermiete der IFB in €/m ²	6,90	6,80	6,70	6,60
Anzahl Wohnungen im Treuhandbestand	924 (37%)	1.124 (45%)	1.126 (44%)	1.074 (42%)

2. Vereinbarung:

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

SO HABEN WIR ES UMGESETZT:



	2022	2021	2020	2019
Vermietung von Wohnungen im Treuhandbestand an §-5-Schein-Inhaber	42%	39%	36%	39%

3. Vereinbarung:

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

SO HABEN WIR ES UMGESETZT:



	2022	2021	2020	2019
Vermietung von Wohnungen im Treuhandbestand an Inhaber mit Dringlichkeitsschein	10%	15%	20%	20%





WACHSTUM & TEILHABE

Investitionen
Energieversorgung
Elektromobilität
Soziales Engagement
Neubau LUISENHOF



INVESTITIONEN & PROJEKTE





MIT HAND & HERZ



Unser Handlungsprinzip: Nachhaltigkeit

Das Thema nachhaltiges Wirtschaften ist in aller Munde. Die mgf arbeitet aus Überzeugung ressourcenschonend und energiesparend.

Daher ruhen wir uns nach der erst vor sieben Jahren abgeschlossenen umfangreichen Sanierung des Bestandes nicht aus.

Jährlich investieren wir mindestens 3 Mio. €, um unsere Wohngebäude in Schuss zu halten.

2022 verwendeten wir 3,8 Mio. € für Dachsanierungen, Modernisierung der Treppenhäuser, hydraulische Abgleiche von Heizungs- und Trinkwasseranlagen zur Reduzierung von Verbräuchen. Außerdem investierten wir in Fahrbahn- und Sielerneuerungen und errichteten neue E-Ladepunkte. Mit vielen Kleinaufträgen

sorgten wir dafür, dass in den Wohnungen und an den Häusern alles funktioniert und die Technik auf einem aktuellen Stand bleibt.

Durch die Vergabe von Aufträgen an lokale Unternehmen haben wir nicht nur qualitativ hochwertige Arbeit sichergestellt, sondern auch aktiv zur Stärkung der regionalen Wirtschaft beigetragen. Indem wir uns bewusst für lokale Partner entscheiden, unterstützen wir das Handwerk vor Ort und schaffen Arbeitsplätze in unserer Gemeinschaft.



INVESTITION FÜR
HEIZUNGSOPTIMIERUNG

> 170.000 €



ANZAHL INTERN
VERGEBENE AUFTRÄGE
AN REGIEHANDWERKER

> 2.493



ANZAHL AUFTRÄGE AN
EXTERNE HANDWERKS-
UNTERNEHMEN

> 3.376





ANZAHL SANIERTE
WOHNUNGEN 2022
BEI NEUVERMIETUNG


> 63

mgf Projektübersicht 2022/23


PROJEKTE 2022


 **Ortsteinweg 1+3:**
Modernisierung
Treppenhäuser ✓

 **Ortsteinweg 5+14:**
Fahrbahn-/Sielerneuerung ✓

 **Mahlhaus 11:**
Dachsanierung ✓

 **Bramfelder Weg 36 - 46:**
hydraulischer Abgleich
und Monitoring ✓

 **Mahlhaus 5 - 7:**
E-Ladepunkte ✓

 **Am Luisenhof 1:**
hydraulischer Abgleich
der Trinkwasseranlage ✓

2022

PROJEKTE 2023

1 **Parkplatz Feldschmiede/
August-Krogmann-Straße:**
Installation Ladesäulen

2 **Swebengrund 3:**
Erneuerung BHKW

3 **Bramfelder Weg 49/51:**
Sanierung Parkplatz

4 **Parkplatz
Swebenbrunnen 15:**
Installation Ladesäulen

5 **Am Luisenhof 3/5:**
neuer Spielplatz

6 **Vom-Berge-Weg 31:**
Erneuerung BHKW

2023



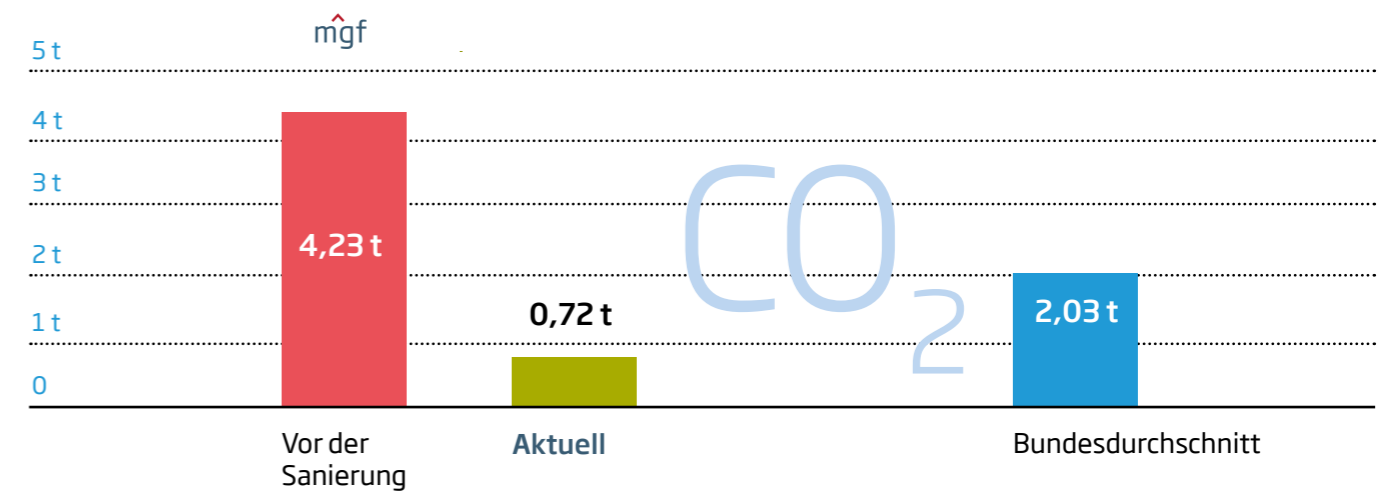
Energie & Heizung



Energieversorgung – ein Überblick der mgf

Mit Blick auf die aktuellen Geschehnisse auf dem Energiemarkt und hinsichtlich des Klimawandels ist eines unserer wichtigsten Unternehmensziele, die Wohnanlage in der Gartenstadt Farmsen energetisch nachhaltig zu betreiben. In der Vergangenheit wurden bereits zahlreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die dazu geführt haben, den Energieverbrauch deutlich zu senken.

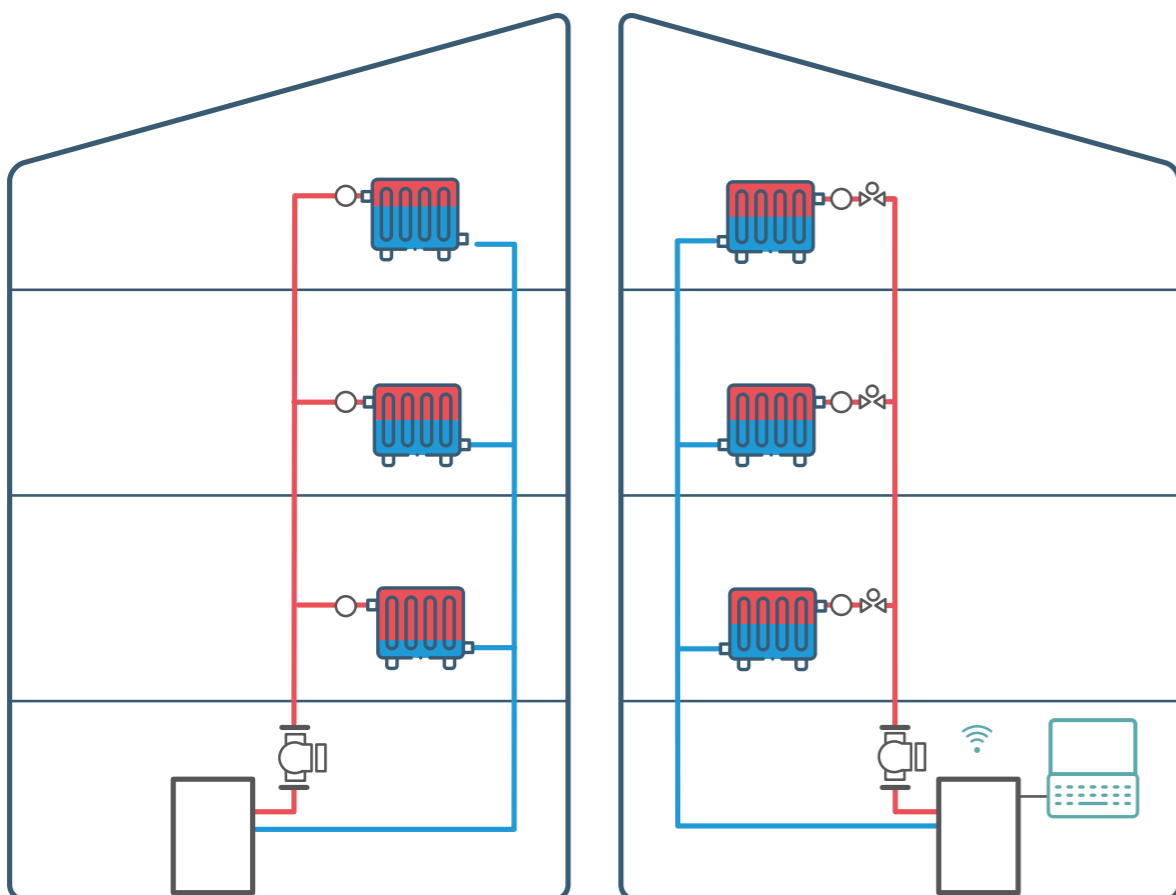
Die in den vergangenen Jahren vorgenommenen energetischen Sanierungen und die stetigen Instandhaltungs- und Modernisierungsarbeiten führen insgesamt zu einer rechnerischen Reduzierung des Jahresheizwärmebedarfs von etwa 65 %. Dadurch gelang es der mgf, den jährlichen CO₂-Ausstoß für Beheizung inklusive Warmwasser pro Kopf von 4,23 t auf 0,72 t zu senken. Zum Vergleich: Im Bundesdurchschnitt liegt der Pro-Kopf-CO₂-Ausstoß für den Bereich Wohnen bei 2,03 t.



HYDRAULISCHER ABGLEICH DER HEIZUNG*

Optimiert die Heizungsanlage und verbessert die Leistung.
Es entstehen weniger Heizkosten und es gibt mehr Komfort.

Um die bestehenden Heizungsanlagen zu verbessern, wurde beispielsweise im Bramfelder Weg 36 - 46 die Heizungsanlage für 146 Wohnungen hydraulisch abgeglichen. Bei einem hydraulischen Abgleich wird die Verteilung der Heizwärme so optimiert, dass jeder angeschlossene Heizkörper gleichermaßen die erforderliche Heizwärme erhält. Das Heizungssystem wird neu berechnet, vorhandene Bauteile wie Ventile werden neu reguliert und intelligente Steuerungen eingesetzt. **Im Ergebnis liefert der hydraulische Abgleich jedem Wohnungsnutzer eine optimierte Heizwärmeversorgung, die für Energieeinsparungen sorgt.**



1 Ohne hydraulischen Abgleich

- Schlechter Brennwertnutzen
- Hohe Energiekosten
- Überhitzte oder unterkühlte Räume
- Vermehrte Geräuschbildung

2 Mit hydraulischem Abgleich

- Heizkosten sparen
- Stromkosten senken
- Optimaler Wärmekomfort
- Vermeidung Strömungsgeräusche

* Quelle: www.heizung.de/ratgeber/diverses/hydraulischer-abgleich-und-seine-kosten.html



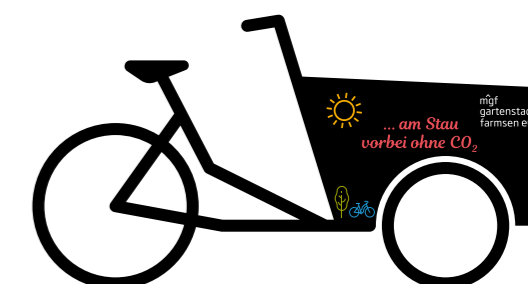
Elektromobilität

Der Ausbau von Elektromobilität liegt uns ebenfalls am Herzen, da elektrisch betriebene Fahrzeuge einen Beitrag zur Reduzierung von schädlichen Emissionen leisten und die Luftqualität somit verbessert wird. Wir erhoffen uns durch die Erweiterung des Ladesäulennetzes in der Gartenstadt Farmsen, Anreize für die Anschaffung von E-Fahrzeugen zu bieten, da es direkt im Wohngebiet Lademöglichkeiten gibt.

Wir betreiben im Mahlhaus 5 - 7 in Kooperation mit Hamburg Energie inzwischen acht Stellplätze mit Ladestationen. Weitere Plätze sind in der Tiefgarage unseres Neubaus LUISEN-HOF entstanden: am Vom-Berge-Weg 25. Weitere Ladesäulen in den umliegenden Straßen sind in Planung.

Selbstverständlich leisten wir innerhalb unseres betrieblichen Managements ebenfalls unseren Beitrag. mgf-intern fahren unsere Handwerker mit elektrisch betriebenen Autos und mit zwei

E-Lastenrädern, die vorwiegend unsere Maler-Kollegen nutzen. Außerdem stehen unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für Außentermine E-Bikes zur Verfügung, welche gut genutzt werden.



Unser soziales Engagement

Als Teil der Gemeinschaft haben wir auch gemeinnützige Vereine und soziale Projekte in unserem Einzugsgebiet aktiv unterstützt. Wir glauben daran, dass wir durch gemeinsame Anstrengungen die Lebensqualität und das soziale Miteinander in unserer Gartenstadt Farmsen nachhaltig verbessern können.

Es ist eine seit vielen Jahren etablierte Tradition der mgf, Gemeinnützigkeit in der Gartenstadt Farmsen zu unterstützen. Denn neben unserer Hauptverpflichtung, für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, sehen wir auch, dass ein sozial ausgewogenes Stadtleben nicht ohne die quartiersstabilisierende Arbeit von Vereinen und anderen gemeinnützigen Institutionen funktionieren kann.

So haben wir im Jahr 2022 insgesamt etwas mehr als **11.000 €** gespendet. Die Spenden richteten sich an

2022



die Kirchengemeinde Farmsen-Berne
den Farmsener Tisch und die Hamburger Tafel
die Freiwillige Feuerwehr Farmsen
das ArztMobil Hamburg
den Verein StraßenBLUES
den SC Condor in Farmsen
das Open Hus Molly e. V.
den Nordlicht e. V., Jugendhilfe

Neben der monetären Unterstützung haben wir aber auch **Sachspenden an Fördern & Wohnen** übergeben, mit dessen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern wir ein konstruktives nachbarschaftliches Verhältnis pflegen. Unsere beiden Auszubildenden haben für die neue **Kinderbetreuungseinrichtung in der Flüchtlingsunterkunft im Marie-Bautz-Weg** diverses Spiel- und Bastelmaterial eingekauft und an **Fördern & Wohnen** übergeben.

Außerdem haben wir die vielen Kinder in der Flüchtlingsunterkunft Meilerstraße mit Weihnachts-Naschtüten überrascht.

Neben der Begünstigung von Farmsener Institutionen erhalten aber auch Akteure und Projekte, Zuwendungen, die in ganz Hamburg tätig sind, Zuwendungen. Da viele Veranstaltungen der mgf Corona-bedingt in den letzten Jahren ausfallen mussten, hat unser Vorstand 2020 eine **Weihnachtsspendenaktion** ins Leben gerufen. Für diese Sonderaktion stellt unser Vorstand für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der fünf Abteilungen der mgf jeweils **1.000 €** zur Verfügung und die Kolleginnen und Kollegen können dann gemeinsam entscheiden, welche gemeinnützigen Empfänger in Farmsen bzw. Hamburg Spenden erhalten sollen.



Als Genossenschaft haben wir unter anderem den Auftrag, für sozial verantwortbaren Wohnraum zu sorgen. Es liegt uns sehr am Herzen, dass die Menschen in der Gartenstadt Farmsen in einem sozial stabilen Umfeld leben. Daher unterstützen wir gern gemeinnützige Institutionen, die mit ihrem Engagement gute nachbarschaftliche Strukturen, den sozialen Ausgleich und die Integration unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen fördern.“

Matthias Diekhöner



An dieser Stelle danken wir allen Ehrenamtlichen, die sich mit großem Engagement für die Menschen einsetzen, denen es nicht so gut geht.



SC Condor in Farmsen

Sport bringt Menschen zusammen - unabhängig von Alter, Hintergrund und Herkunft. Sport fördert nicht nur die Gesundheit und schafft Wohlbefinden beim Individuum, sondern schafft auch ein soziales Zusammengehörigkeitsgefühl und sorgt somit für Quartiersstabilität. Für uns ein guter Grund, den professionell aufgestellten und rein ehrenamtlich betriebenen SC Condor e. V. zu unterstützen.

Der 67-jährige Sportverein ist mit zurzeit elf unterschiedlichen Sparten und knapp 2.000 Mitgliedern im Breiten- und Leistungssport aktiv und in Farmsen fest verwurzelt. Ein Schwerpunkt der Vereinsarbeit liegt in der Kinder- und Jugendarbeit und im Thema „Integration durch Sport“. Im Frühjahr 2021 rief der Verein das Programm „Kids in Bewegung“ ins Leben, um die Kinder im Stadtteil nach den Lockdowns wieder zu aktivieren. Wie schon während der Flüchtlingswelle 2015 ist die Integration nach wie vor und insbesondere nach dem Überfall auf die Ukraine für den SC Condor ein sehr wichtiges Thema und

es werden eine Vielzahl unterschiedlicher Kurse für geflüchtete Kinder und Frauen aus aller Welt angeboten. Mit unseren Spendengeldern konnten die Boxer mit Trainingsmaterialien sowie die Fußballerinnen und Fußballer mit zwei Minitoren ausgestattet werden.

SC Condor von 1956 e. V.

Berner Heerweg 188, 22159 Hamburg
Tel.: 040 / 643 27 49, Fax: 040 / 875 01 807
info@scondor.de
www.scondor.de



Farmsener Tisch

Die Idee von Tafeln für Bedürftige ist weit mehr als nur Verteilung von Nahrungsmitteln. Mitgefühl und Gemeinschaft tragen dazu bei, den bedürftigen Menschen eine stabilere Grundlage zu bieten, und nebenbei wird der soziale Zusammenhalt in Gemeinden gefördert. Eine unterstützenswerte Unternehmung für die mgf.

Vor zehn Jahren hat unsere benachbarte Kirchengemeinde in Anlehnung an die Hamburger Tafel den Farmsener Tisch ins Leben gerufen. Bei anfangs 80 Nutzern hat sich die Zahl bis zum diesjährigen Jubiläum mit 150 Kunden fast verdoppelt. Der Bedarf ist groß und glücklicherweise kann die gemeinnützige Institution auf die Hilfe von 40 Helfern zählen, deren Grundsatz ein respektvolles Miteinander ist. Aber auch die Unterstützung der örtlichen Gewerbetreibenden - sei es mit der genutzten Räumlichkeit am Farmsener Einkaufstreff, mit Spenden oder anderen sachlichen Zuwendungen - ist ein großer Pluspunkt.

Der Zusammenhalt in Farmsen ist groß und unter den Ehrenamtlichen und den Kunden entstehen auch immer wieder mal Freundschaften. Wie die langjährige Ehrenamtliche Bärbel Behnke es ausdrückt: „Farmsen ist nicht so asozial, wie viele denken. Hier ist es herzlich, man kennt sich - man kann hier einfach leben!“

Farmsener Tisch - mit Leib und Seele für Farmsen
Trägerschaft: Ev.-luth. Kirche in Farmsen-Berne
Bramfelder Weg 25 b, 22159 Hamburg
Tel.: 040 / 66 18 61
www.kirche-in-farbe.de/angebote/farmsener-tisch.html



AUF GUTE NACHBARSCHAFT

Wie ein geselliges Kaffeetrinken im Familienkreis, – nur ein wenig größer – das war unser „**Klönchnack am Luisenhof**“.



Klönchnack am LUISENHOF

Am 30. Juni 2023 luden wir die „neuen“ und „alten“ Mieter im Bereich des fertiggestellten ersten Bauabschnittes des LUISENHOFs zu einer gemütlichen Kaffeerunde ein, um einander besser kennenzulernen. Natürlich reichte die Kaffeetafel im Wohnzimmer nicht aus und so fand das Zusammentreffen auf der grünen Wiese am Luisenhof 11 statt. Bei bestem Sommerwetter freuten wir uns über ein fröhliches Nachbarschaftsfest im Freien. In lockerer Atmosphäre kamen die „Neuen“ und „Alten“ schnell ins Gespräch.

WIR SIND DIE „NEUEN“

Die Umzugskartons sind ausgepackt, die neue Wohnung ist liebevoll eingerichtet und die Umgebung ist bereits erkundet. Aber mit einem Umzug ändert sich nicht nur die Wohnung, sondern auch die Nachbarschaft. Viele der Neubaumieter haben ihre Nachbarn bereits kennengelernt. Oft war es nicht mehr als ein kurzes „Hallo“ bei der gemeinsamen Fahrt im Aufzug oder eine kurze Begegnung im Treppenhaus. Daher freuten sich alle über diese Veranstaltung. Bei Kaffee und Kuchen kam man schnell ins Gespräch und konnte sich besser kennenlernen. Es ist doch schön zu wissen, wer Tür an Tür neben einem wohnt. Ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis ist für viele sehr wichtig.

Wir haben uns bei der Planung des Bauprojektes bewusst für einen ausgewogenen Mieter-Mix entschieden. In fast jedem Gebäude wohnen auf jeder Etage Familien, Singles, Paare und Senioren. Wir wünschen uns, dass hier gute Nachbarschaften und harmonische Hausgemeinschaften entstehen. Die netten Gespräche beim Klönchnack zwischen Jung und Alt inmitten von spielenden Kindern zeigen uns, dass diese Entscheidung richtig war.



„Das ist hier wie eine riesige Familie“, sagte **Bärbel Schöner**, die in eine seniorengerechte Wohnung am Luisenhof gezogen war. „Mein vorheriges Reihenhaus war, nachdem die Kinder ausgezogen waren, viel zu groß und die Treppe wurde immer mehr zum Hindernis.“

„Alles hat sich gut entwickelt und wir sind richtig gut angekommen“, berichtete uns Kiara Sophie Prang. Gemeinsam mit ihrem Lebensgefährten Hauke Emanuel Schober und dem kleinen Sohn Lion zog es die kleine Familie aus beruflichen Gründen nach Hamburg. Dies bedeutete einen kompletten Neustart, der gelungen ist.

WIR SIND DIE „ALTEN“

Mit dem „Klönchnack am Luisenhof“ wollte die mgf vor allem eine Möglichkeit des Kennenlernens von Bestandsmietern mit den Neumieter schaffen. Schnell tauschte man sich aus. Alle, die anderthalb Jahre unmittelbar auf die Baustelle geschaut hatten, berichteten über den spannenden Blick auf das Baugeschehen und gleichermaßen über die zeitweise doch erheblichen Einschränkungen durch Halteverbote, Lärm und Staub. Der Bau von insgesamt vier Gebäuden und einer Tiefgarage inmitten von bestehenden Mehrfamilienhäusern und Reihenhäusern war zum einen eine echte logistische Herausforderung. Zum anderen war die Bauphase eine Belastungsprobe für die Anwohner. Jedoch kam nach dem erfolgreichen Abschluss des ersten Bauabschnittes in den vielen Gesprächen zweierlei zum Ausdruck: das Verständnis unserer Mitglieder für die Notwendigkeit des Bauvorhabens LUISENHOF und die Bereitschaft zum Wohle unserer Genossenschaft, persönliche Einschränkungen hinzunehmen.

„Herzlichen Dank an unsere Mitglieder! Wir bedanken uns an dieser Stelle außerordentlich für die Geduld und Nachsicht bei unseren Mitgliedern, mit der sie die Beeinträchtigungen dieser Großbaustelle ertragen haben. Nur dadurch war das Bauen im Bestand möglich.“ Eckhard Sayk, Vorstand

DER LUISENHOF IST EINE RIESIGE CHANCE FÜR UNSERE GENOSSENSCHAFT:

„Der Neubau LUISENHOF ist für uns als Genossenschaft etwas ganz Besonderes: Grundsätzlich steht die Gartenstadt Farmsen im Eigentum der Stadt Hamburg und wird durch die mgf als Treuhänderin verwaltet. Mit dem Projekt LUISENHOF haben wir einen großen Schritt in Richtung Selbstständigkeit gemacht, denn die Neubauten befinden sich im Eigentum der mgf. Das Quartier LUISENHOF steht somit gleichermaßen für die Vergangenheit und die Zukunft: Es wohnen dort sowohl alte als auch neue Mitglieder. Außerdem stehen die Häuser aus den 1950er Jahren im Treuhandvermögen direkt neben den Neubauten im eigenen Vermögen der mgf.“ Matthias Diekhöner, Vorstandsvorsitzender



Der Klönchnack geht weiter: Die Organisatorin des Zusammentreffens, Katharina Stier, freute sich über die vielen Teilnehmenden und den Austausch untereinander. „Die Aktion war ein voller Erfolg und wir werden auch im nächsten Jahr zu einem Klönchnack-Nachmittag einladen, dann mit den ‚neuen‘ und ‚alten‘ Mietern des zweiten Bauabschnittes.“

Unsere Kampagne >



Ich mag Luise. Die Kampagne „Ich mag Luise“ begleitete das Bauvorhaben LUISENHOF von Anfang an. Sie war prägend für die Gestaltung der Website. Die unterschiedlichen Bauzaunbanner, die direkt an der Baustelle angebracht wurden, trugen ihre unverwechselbare Handschrift. Die Kampagne bestand aus ausgedachten Nachbarn, die mit den Worten „Ich mag Luise, weil ...“ erzählten, warum sie das Bauvorhaben Luisenhof mögen.

Nach Abschluss des ersten Bauabschnittes mit 142 Wohneinheiten fragten wir nach, was die echten Nachbarn denken. Wir ließen den Slogan der Kampagne „Ich mag Luise“ von unseren Mietern vervollständigen.

“

Ich mag Luise, weil ich in einer Gartenstadt wohne und direkt ins Grüne schaue.

Michael Leuschner, Am Luisenhof 13 b

Ich mag Luise, weil sie uns so viel Geborgenheit gibt.“

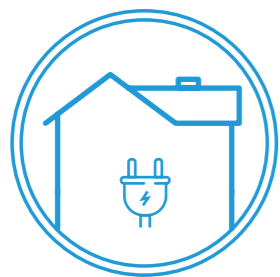
Horst und Karin Friedrich, Vom-Berge-Weg 9 I

Ich mag Luise, weil sie ist wie eine frische Brise, mit viel Grün und gefüllt mit Leben, ist sie ein Segen.

Gerhard Rank, Vom-Berge-Weg 37 b

“

Der LUISENHOF in Zahlen



KfW 40

Energiestandard



6,70 €/m²

100% 1. Förderweg

21

5-Personen-Wohnungen

25

4-Personen-Wohnungen

73

3-Personen-Wohnungen



275

Wohnungen

20

2-Personen-Wohnungen

10

barrierefrei

136

1-Personen-Wohnungen

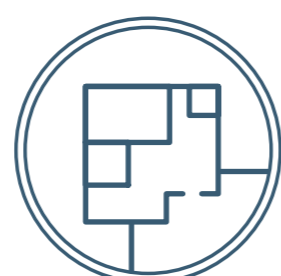
64

barrierefrei



50 Mio. €

Baukosten



17.200 m²

Wohnfläche



ES GEHT WEITER ...

... wir freuen uns über die vielen Mitglieder, die zum **Klönsschnack-Nachmittag** gekommen sind, und auf viele weitere Treffen 2024.

DIE ANZAHL DER WOHNUNGEN UND DEREN VERTEILUNG AUF DIE GEBÄUDE IM VOM-BERGE-WEG (V-B-W) UND DIE STRASSE AM LUISENHOF (A-L)

	V-B-W 25	A-L13	A-L3	A-L9	V-B-W3	V-B-W 1	A-L17	Summe
1-Pers.-Wohnung	6		10	10	16	30		72
1-Pers.-Wohnung - barrierefrei	6	10	10	10	8	20		64
2-Pers.-Wohnung							10	10
2-Pers.-Wohnung - barrierefrei							10	10
3-Pers.-Wohnung	6	20	10	10	8	19		73
4-Pers.-Wohnung			10	5			10	25
5-Pers.-Wohnung	6			5		10		21
SUMME	24	30	40	40	32	79	30	275



BERICHTERSTATTUNGEN

Bericht des Aufsichtsrates
Gesetzliche Prüfung
Lagebericht 2022



BERICHT DES AUFSICHTSRATES [➤](#)



➤ 2022

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 2022 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 ggf. als Genossenschaft und den Themen zum Treuhandvertrag getrennt. Der Vorstandsbericht erfolgt standardisiert in Form einer schriftlichen Präsentation. Die Berichtsthemen des Vorstandes sind in der Jahresplanung der gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand der Gartenstadt Farmsen eG Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft (mgf) dargestellt. Im periodischen Vorstandsbericht werden folgende Themenbereiche behandelt:

- Genossenschaft
- eigener Bestand
- Treuhandvertrag

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

WEITERE THEMEN SIND:

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

Der Aufsichtsrat hat zur Ausübung seiner Tätigkeit in Summe 16 Sitzungen durchgeführt:

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

Der Aufsichtsrat hat sein Budget entsprechend § 24 und § 34 der Satzung sowie § 11 der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates ordnungsgemäß verwendet. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat gemäß Gesetz, Satzung der mgf und Geschäftsordnung

für den Aufsichtsrat die Geschäftsführung überwacht. Es wurden zu allen zustimmungsbedürftigen Vorgängen die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

KOMMUNIKATION MIT DEN VERTRETERN

Auch im Jahr 2022 haben wir aufgrund der Corona-Pandemie die Vertretertreffen entsprechend angepasst durchgeführt. An drei Terminen wurden zum Neubauprojekt LUISENHOF Baustellenrundgänge durchgeführt. Innerhalb dieser Baustellenrundgänge wurden folgende Punkte behandelt:

- **Senatsprogramm Busoptimierung, Überplanung Bushaltestellenumfeld U-Farmsen, Am Luisenhof / Bramfelder Weg**
- **wirtschaftliche Darstellung Neubauprojekt Luisenhof**
- **Besichtigung der Baukörper**
- **Besichtigung unterschiedlicher Wohnungsgrößen**
- **Diskussion zu den Themen**

Leider konnten aufgrund der Corona-Pandemie und der Personalsituation auch im Jahr 2022 keine Vertreterausfahrt und kein Sommerfest durchgeführt werden. Da die Vertreterausfahrt und auch das Sommerfest immer hohe Teilnehmerzahlen verzeichneten, ist natürlich beabsichtigt, diese Veranstaltungen wieder durchzuführen, sobald die Corona-Pandemie dies zulässt. An die großartigen Erfolge dieser Veranstaltungen wollen wir auf jeden Fall anknüpfen.

SCHWERPUNKTE

Auch das Jahr 2022 hatte als Schwerpunkt das Neubauprojekt Luisenhof mit 275 Wohneinheiten. Weitere Themen waren:

- **die Personalsituation**
- **das Ergebnis der Betriebsprüfung zu den Unternehmenssteuern (Körperschafts-, Gewerbe- und Umsatzsteuer) für die Jahre 2016 bis 2019**
- **die Betriebsprüfung nach Sozialgesetzbuch IV und VII (Sozial- und Unfallversicherung sowie Künstlersozialabgabe) für den Zeitraum 2017 bis 2020**
- **der Mietenspiegel und die Mietenstrategie**
- **die geplante Flüchtlingsunterkunft Ecke Luisenhof / Tegelweg**
- **die Energiepreisentwicklung und die hieraus resultierenden Gesetze**
- **die rechtliche Würdigung des Vorstandsbeschlusses zur Erstvermietung von Wohnungen des Neubaus Luisenhof für bereits im Treuhandbestand mit Wohnraum versorgte Mitglieder**

THEMEN INNERHALB DER GEMEINSAMEN BERATUNGEN ZWISCHEN VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Weiterhin war auch das Jahr 2022 leider geprägt von der Corona-Pandemie. Wie im Vorjahr hat uns die Umsetzung der Verordnungen und Gesetze hierzu beschäftigt. Dies zum einen, um im Rahmen unserer Möglichkeiten die Organisation und Handlungsfähigkeit der Gremien aufrechtzuerhalten, und zum anderen, um unsere Gäste, Mitglieder, Mitarbeitenden und uns selbst zu schützen. Unsere abgeleiteten Maßnahmen und Handlungen erfolgten immer unter Beachtung

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

Im Zusammenhang mit der Corona-Pandemie wurde auch der Umgang mit gewerblichen Mietverträgen behandelt. Weitere Themen waren die Jahresberichte des Beauftragten für Datenschutz, Compliance/Recht, Revision und Arbeitsschutz, Personal- und Organisationsänderungen.

KLAUSURTAGUNG

Innerhalb der Klausurtagung hat der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand auch im Jahr 2022 wesentliche Themen behandelt. Themen waren unter anderem:

- **Neubauprojekt Luisenhof**
 - **Planungsstand und Baufortschritt**
 - **Finanzierung und Förderung**
 - **Vermietungskampagne und Vermietung**
- **Planungswesen Eigenes Vermögen (mgf)**
 - **Investitions-, Wirtschafts- und Finanzplanung: Follow-up 2022, Planungen 2023 sowie 2024 bis 2028**
- **Treuhandvertrag**
 - **Investitionsplanung: Follow-up 2022, Planungen 2023 sowie 2024 bis 2028**
 - **Einnahmen- und Überschussrechnung: Follow-up 2022, Planungen 2023 sowie 2024 bis 2028**
- **Mietenstrategie**
- **Energiemarkt**

MIETENAUSSCHUSS

Der Mietenausschuss beschäftigte sich insbesondere mit den Themen:

- **Mietenstrategie, insbesondere Mieten kleiner / gleich der Fördermiete und Mieten größer der Fördermiete**
- **Vermietung über das Internetportal „Immomio“**
- **Vorstandsbeschluss zur Erstvermietung von Wohnungen des Neubaus Luisenhof für bereits im Treuhandbestand mit Wohnraum versorgte Mitglieder**

BAUAUSSCHUSS

Der Bauausschuss behandelte in seinen Sitzungen unter anderem die Themen:

- **Besichtigungen Neubauprojekt Luisenhof**
 - Unterschiedliche Bauabschnitte und Gewerke
 - Fahrradabstellräume
 - Tiefgaragen
- **Sperrmüllaktion**

PRÜFUNGS- UND WIRTSCHAFTSAUSSCHUSS

Der Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss behandelte unter anderem die Themen:

- **Quartals- bzw. Monatsberichte des Vorstandes**
- **Jahresabschluss zum 31.12.2022**
- **Personalsituation**
- **Planung (Investitions-, Wirtschafts- und Personalplanung)**

PRÜFUNGEN

Die drei Ausschüsse nahmen folgende stichprobenartige Prüfungen vor:

- **Mietenausschuss**
 - Neuvermietungen von Wohnungen und Reihenhäusern
- **Bauausschuss**
 - Abrechnung für die Parkplatzerneuerung Bramfelder Weg 35 - 45
 - Abrechnung für die Parkplatzerneuerung Mahlhaus 5 - 7
- **Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss**
 - Vorbereitung der Jahresabschlussprüfung 2022 für den Aufsichtsrat
 - Mitgliederliste

AUFSICHTSRAT

Neben den genannten unterjährig laufenden Prüfungen haben der Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss in seiner Sitzung am 18.04.2023 und der Aufsichtsrat in seiner gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratssitzung am 08.05.2023 den Jahresabschluss 2022 geprüft. Insbesondere erfolgten Prüfungen (einschließlich entsprechender Belegprüfung) zu den nachfolgenden Gebieten:

- **Prüfung des Lageberichtes**
- **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 2022 wurde in der gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratssitzung am 08.05.2023 vom Aufsichtsrat einstimmig beschlossen. Des Weiteren wurde auch der Lagebericht für das Jahr 2022 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 31.12.2022 (Bilanz, Gewinn- und Verlust-Rechnung, Anhang)

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

	€
Gewinnvortrag	67.797,05
Jahresüberschuss	401.676,40
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	350.000,00
Bilanzgewinn	119.473,45

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

	€
Ausschüttung einer Dividende von 2% auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (4.267.877,62 €)	85.357,54
Vortrag auf neue Rechnung	34.115,91

Es wird für das Geschäftsjahr 2022 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 2022 wieder engagiert und erfolgreich geleistete Arbeit. Insbesondere bedankt sich der Aufsichtsrat bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die Unterstützung bei den Vertretertreffen und der Vertreterversammlung auch unter den erschwerten Bedingungen aufgrund der Corona-Pandemie.

Hamburg, 08. Mai 2023



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

DER AUFSICHTSRAT

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

MIETENAUSSCHUSS

Lutz Schröder, Sprecher
Uwe Hansen
Marcus Petersen

PRÜFUNGS- UND WIRTSCHAFTS-AUSSCHUSS

Helge Agger, Sprecher
Rainer Colschen
Carola Thimm

BAUAUSSCHUSS

Rainer Colschen, Sprecher
Uwe Hansen
Marcus Petersen

Gesetzliche Prüfung

ZUSAMMENGEFASSTES PRÜFUNGSERGEBNIS

Wir fassen das Ergebnis unserer gesetzlichen Prüfung nach § 53 GenG wie folgt zusammen: Unsere Prüfung umfasst danach die Feststellung der wirtschaftlichen Verhältnisse und der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung. Dazu sind die Einrichtungen, die Vermögenslage sowie die Geschäftsführung der Genossenschaft zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts. Die Verantwortlichkeit der gesetzlichen Vertreter der Genossenschaft sowie die Verantwortlichkeit des Aufsichtsorgans werden durch die Prüfung nicht eingeschränkt.

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

GRUNDSÄTZLICHE FESTSTELLUNGEN

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

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir festgestellt, dass die Genossenschaft mit ihrer im Prüfungszeitraum ausgeübten Geschäftstätig-

keit ihren satzungsmäßigen Förderzweck gegenüber den Mitgliedern verfolgt hat.

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

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

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

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

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

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

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

ORDNUNGSMÄSSIGKEIT DER GESCHÄFTSFÜHRUNG

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

Hamburg, den 03.06.2022

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V.

Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein

Prüfungsdienst
Viemann
Wirtschaftsprüfer



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 gemäß § 267 Abs. 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) einer-

seits und eines Pachtvertrages zwischen der altoba und der mgf andererseits in Hamburg-Farmsen diesen Pachtbestand bewirtschaftet.

Da sich die mgf seit Bestehen der Verträge erfolgreich als wichtiger Partner der FHH bewährt 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 01. Januar 2018 seine Wirkung entfaltet. Mit diesem Datum ist die altoba einvernehmlich aus beiden Verträgen ausgeschieden und der modifizierte Treuhandvertrag wird seitdem zwischen der FHH als Treugeberin und der mgf als Treuhänderin fortgesetzt. Ab diesem Tag wurden folgende Rechnungslegungen wirksam:

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

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

Der Treuhandbestand setzte sich zum 31.12.2022 aus 2.498 Wohnungen, 19 Gewerbeeinheiten und 918 Stellplätzen - davon 96 Garagen/Carports - mit einer Wohn- und Nutzfläche von rund 135.500 m² zusammen. Wesentliche Teile der Gartenstadt Farmsen mit ihren rund 50 ha Grundfläche stehen als Ensemble seit dem Jahr 2003 unter Denkmalschutz. Durch diesen Schutz soll die vom Architekten Hans Bernhard Reichow entworfene parkähnliche Anlage aus den 1950er Jahren wegen der Einmaligkeit ihrer „organischen Bauweise“ in ihrem Wesen erhalten bleiben.

Seit dem Jahr 2018 bewirtschaftet die mgf als Wohnungsbaugenossenschaft auch ein eigenes Vermögen. Begonnen hat die Bewirtschaftung auf eigenen Grundstücken mit dem Neubau in den Straßen Marie-Bautz-Weg und Anneliese-Tuchel-Weg, er trägt den Projekttitel „Anneliese und Marie“. Dort sind 58 geförderte Wohnungen und 41 Tiefgaragenstellplätze im Sommer 2018 fertiggestellt und bezogen worden.

Das zweite Neubauvorhaben ist durch die Straßen Am Luisenhof, Tegelweg und Vom-Berge-Weg eingegrenzt. Dieses mit dem Projekttitel LUISENHOF benannte Bauvorhaben mit insgesamt 275 geförderten Wohnungen und 122 Tiefgaragenstellplätzen soll auf den folgenden Seiten noch weiter beschrieben werden. Bis Ende des Geschäftsjahres konnten bei diesem Bauvorhaben die ersten 24 Wohnungen fertiggestellt und bezogen werden.

1.2 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER MGF ALS EIGENSTÄNDIGE GENOSSENSCHAFT

1.2.1 Hausbewirtschaftung

Die mgf bewirtschaftete zum Ende des Geschäftsjahres insgesamt 82 Wohneinheiten und 80 Tiefgaragenstellplätze. Der Bestand teilt sich auf zwei Bauvorhaben auf. Beide Projekte wurden bzw. werden vollständig im 1. Förderweg mit Hilfe der IFB Hamburg errichtet, so dass der geförderte Wohnraum ausschließlich an Interessenten mit Wohnberechtigungsschein oder an Interessenten mit Mobilitätseinschränkungen bzw. mit Altersvoraussetzungen (60+) vermietet wird. Sämtliche Wohnungen wurden im KfW-40-Standard erbaut.

Das erste Bauvorhaben „Anneliese und Marie“ mit 58 Wohnungen hatte im Geschäftsjahr durch den planmäßigen Förderabbau eine Durchschnittsmiete von 6,85 €/m² (Vorjahr 6,70 €/m²). Bei dem zweiten Neubauvorhaben LUISENHOF konnten im Geschäftsjahr die ersten 24 von insgesamt 275 Wohnungen bezogen werden. Die Anfangs- und damit erste Durchschnittsmiete hat im Geschäftsjahr 6,70 €/m² betragen.

1.2.2 Bautätigkeit

Der zwischen der FHH und der mgf bestehende Treuhandvertrag beinhaltet die Bauoption für die Innenentwicklung der Gartenstadt Farmsen auf einer Teilfläche, die durch die Straßen Am Luisenhof, Tegelweg und Vom-Berge-Weg eingegrenzt wird und wie bereits erwähnt den Projektnamen LUISENHOF trägt. Diese Teilfläche war bisher als Treuhandgrundstück mit 60 Wohnungen in der Verwaltung der mgf. Mit Inkrafttreten des Erbbaurechtsvertrages wurde die mgf für 75 Jahre Erbbaurechtsnehmerin dieser Fläche. Das Projekt LUISENHOF hatte bis zum Bilanzstichtag folgende Entwicklung genommen bzw. folgenden Sachstand:

Das Konzept für die Bebauung wurde durch die mgf fristwährend im Frühjahr 2019 beim LIG und beim zuständigen Bezirksamt Wandsbek eingereicht. Die Baugenehmigung für 275 Wohnungen und einen Mietertreff liegt seit dem 20.01.2021 vor. Der Erbbaurechtsvertrag wurde am 28.05.2021 beurkundet. Das Konzept sah auch den Abriss von 60 seinerzeit im Treuhandbestand verwalteten Wohnungen vor. Die Wohnungen wurden bis zum Beginn des Jahres 2021 sozialverantwortbar leer gezogen. Nach dem anschließenden erfolgreichen Abbruch der Häuser konnte im Frühjahr 2021 die Bautätigkeit aufgenommen werden. Das Bauvorhaben ist in zwei Bauabschnitte aufgeteilt. Der erste Bauabschnitt betrifft 134 Wohnungen. Davon sind bis zum Bilanzstichtag 24 fertiggestellt und bezogen worden. Die Fertigstellung und der Bezug der weiteren 110 Wohnungen ist

bis Mitte April 2023 vollständig erfolgt. Die aktuellen Planungen für die Fertigstellung und den Bezug der 141 Wohnungen des zweiten Bauabschnitts gehen derzeit von einem Zeitraum zwischen Herbst 2023 und Frühjahr 2024 aus.

1.3 BEWIRTSCHAFTUNG DES TREUHANDVERMÖGENS

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

Der Wohnungsmarkt in Hamburg-Farmsen ist von einer stetigen Nachfrage geprägt. Wir haben die Mieten im Treuhandvermögen im Geschäftsjahr – im gesetzlich vorgegebenen Rahmen – geringfügig erhöht. Die Durchschnittsmiete betrug im Jahr 2022 7,22 €/m² (Vorjahr: 6,94 €/m²). Es waren keine nennenswerten vermietungsbedingten Leerstände zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 5,6% auf 5,7% im Geschäftsjahr kaum verändert. Der Treuhandvertrag sieht eine Vergabequote zur Vermietung an Interessenten mit Wohnberechtigungsschein in Höhe von 35% vor, im Geschäftsjahr waren es 42%. Davon sind mindestens 10% an vordringlich Wohnungsuchende (Haushalte mit Dringlichkeitsschein oder Dringlichkeitsbestätigung) zu vermieten, im Geschäftsjahr waren es 10%.

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 31.12.2022 waren 37% des treuhänderisch verwalteten Wohnungsbestandes zu einer Nettokaltmiete von kleiner/gleich 6,90 €/m² vermietet. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2022 3.824.000€ 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 zur Planung resultieren im Wesentlichen aus den geringeren Verwaltungs-

kosten in Höhe von 300 T€ einerseits und Bereitstellungszinsen in Höhe von 245 T€ andererseits.

Wir hatten auf der Grundlage der Vorjahreszahlen und anhand von Hochrechnungen die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die Zinsaufwendungen betreffen nur die der Hausbewirtschaftung zugeordneten Darlehen.

Aufgrund der erst im Jahr 2018 erfolgten Fertigstellung der Neubauten im Marie-Bautz-Weg und Anneliese-Tuchel-Weg sind auch in diesem Geschäftsjahr nur geringe Instandhaltungsaufwendungen (12 T€) entstanden.

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

KENNZAHLEN UNTERNEHMENSENTWICKLUNG (IN T€)

	Plan 2023	Ist 2022	Plan 2022	Ist 2021
Umsatzerlöse aus Mieten	1.301	412	383	387
Instandhaltungsaufwendungen	98	12	22	13
Zinsaufwendungen	462	163	159	160
Jahresüberschuss	643	402	326	396

2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

2.1 VERMÖGENSLAGE

Die Erhöhung der Bilanzsumme um 21.223.300 € im Vergleich zum Vorjahr ergibt sich auf der Vermögensseite im Wesentlichen aus der Erhöhung des Anlagevermögens um 21.174.200 € (insbesondere durch die Bautätigkeit) und der Erhöhung der Flüssigen Mittel in Höhe von 74.400 €. Gegenläufig reduzierten sich die kurzfristigen Forderungen und Rechnungsabgrenzungsposten um 25.300 €.

Die Passivseite hat sich im Wesentlichen durch den Jahresüberschuss (401.700 €), die Zugänge bei den Geschäftsguthaben (1.090.300 €) und den Zugang bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (22.179.600 €) erhöht. Gegenläufig reduzierten sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten um 2.352.000 € (im Wesentlichen durch die Rückzahlung bzw. Umfinanzierung einer Verbindlichkeit aus der Neubau-

tätigkeit). Die Eigenkapitalquote hat sich infolge des durch die Bautätigkeit bedingten Anstiegs der Bilanzsumme (in Höhe von 21.223.300 €) und trotz der Stärkung des Eigenkapitals in Höhe von 1.380.900 € zum 31.12.2022 um 14,1 Prozentpunkte auf 20,4 % gesenkt.

Per 31.12.2022 betragen die langfristigen Mittel insgesamt 98,5 % der Bilanzsumme, der Anteil

der langfristigen Vermögenswerte an der Bilanzsumme beträgt 94,2 %.

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

AKTIVA

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen
Langfristig					
Anlagevermögen	39.695.200 €	94,2%	18.521.000 €	88,6%	21.174.200 €
Kurz- und mittelfristig					
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	2.428.200 €	5,8%	2.379.100 €	11,4%	49.100 €
Gesamtvermögen	42.123.400 €	100,0%	20.900.100 €	100,0%	21.223.300 €

PASSIVA

	31.12.2022		31.12.2021		Veränderungen
Langfristig					
Eigenkapital	7.917.200 €	18,8%	6.492.800 €	31,1%	1.424.400 €
Sonderposten	673.500 €	1,6%	717.000 €	3,4%	-43.500 €
Eigenkapital gesamt	8.590.700 €	20,4%	7.209.800 €	34,5%	1.380.900 €
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.910.700 €	78,1%	10.731.100 €	51,4%	22.179.600 €
Kurz- und mittelfristig					
Rückstellungen	236.500 €	0,6%	221.700 €	1,1%	14.800 €
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	385.500 €	0,9%	2.737.500 €	13,0%	-2.352.000 €
Gesamtkapital	42.123.400 €	100,0%	20.900.100 €	100,0%	21.223.300 €

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, so dass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem im Anhang dargestellten Verbindlichkeitspiegel. Die leichte Erhöhung der durchschnittlichen Zinsbelastung von 1,41 % im Vorjahr auf 1,48 % im abgelaufenen Geschäftsjahr resultiert aus der Zinssatzsteigerung im Zuge des planmäßigen Subventionsabbaus.

Liquiditätsengpässe können durch permanente Kontrollen der Finanzmittel ausgeschlossen werden. Risiken der Zinsänderung werden durch die vorausschauende Planung für die Laufzeiten der langfristigen Darlehen nicht entstehen. Die ausreichende Liquidität für die Tilgungen 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 insgesamt zu einem Finanzmittelzufluss von 74.400 € geführt hat.

Die Investitionen beinhalten im Wesentlichen die Zunahme des Sachanlagevermögens.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zeigt einen Mittelzufluss in Höhe von 22.672.600 €. Dieser resultiert auf der Einnahmenseite aus der Valutierung von Finanzierungsmitteln (22.424.700 €) sowie dem Zugang bei den Geschäftsguthaben (1.090.300 €). Auf der Ausgabenseite sind die planmäßige Tilgung (267.100 €), die Zinszahlungen (507.700 €) sowie die ausgezahlte Dividende (67.600 €) die Gründe für den Mittelabfluss.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtszeitraum gegeben. Die auf einen 5-Jahres-Zeit-

raum ausgerichtete Finanzplanung weist unverändert liquide Mittel in ausreichender Höhe aus.

Die ggf. 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

	2022	2021
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-1.224.000 €	821.500 €
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-21.374.200 €	-749.200 €
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	22.672.600 €	484.500 €
Zahlungswirksame Veränderung	74.400 €	556.800 €
Finanzmittelbestand am Anfang des Geschäftsjahres	2.101.300 €	1.544.500 €
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	2.175.700 €	2.101.300 €

2.3 ERTRAGSLAGE

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

Die Ertragslage für das Jahr 2022 stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist um 18.800 € gestiegen. Grund hierfür ist der Anstieg der Mieterträge und der Erträge aus den Umlagen erstens bei den Bestandsgebäuden und zweitens bei den Erstbezügen zum 16.11.2022 und 01.12.2022 von jeweils zwölf Wohnungen des Bauprojekts LUISENHOF. Die eigenen Neubauten tragen damit auch weiterhin erheblich zum Gesamtergebnis der Genossenschaft bei.

Das Ergebnis der Bewirtschaftung des Treuhandbestandes ist im Geschäftsjahr um 177.200 € gestiegen. Die Gründe hierfür liegen insbesondere in dem Anstieg der Umsatzerlöse und in der ver-

minderten Zurechnung von Verwaltungskosten, die im Geschäftsjahr der Neubautätigkeit zuzuordnen waren.

Das negative Ergebnis für das Genossenschaftswesen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 4.000 € vermindert. Auch hier liegt die Begründung in der verminderten Zurechnung von Verwaltungskosten, da diese im Geschäftsjahr zum Teil der Neubautätigkeit zuzuordnen waren.

Die bei der Bautätigkeit entstandenen Kosten wurden im Berichtsjahr bis auf die Bereitstellungszinsen als Eigenleistung aktiviert. Dies führte in der Ertragslage zu dem negativen Ergebnis von 245.500 €.

Die in der Sparte „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ ausgewiesene Steuerbelastung hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 9.100 € reduziert.

Das Neutrale Ergebnis unterliegt temporären Schwankungen, da es außerordentliche Geschäftsvorfälle beinhaltet.

ERTRAGSLAGE FÜR DAS JAHR 2022

	2022	2021	Veränderungen
Hausbewirtschaftung	324.300 €	305.500 €	18.800 €
Bewirtschaftung Treuhandvermögen	604.100 €	426.900 €	177.200 €
Genossenschaftswesen	-112.400 €	-116.400 €	4.000 €
Bautätigkeit	-245.500 €	0 €	-245.500 €
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-189.800 €	-198.900 €	9.100 €
Neutrales Ergebnis	21.000 €	-21.100 €	42.100 €
Jahresüberschuss	401.700 €	396.000 €	5.700 €

3. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

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

Quantitative Angaben zum Einfluss des Ukraine-Krieges auf die beobachteten Kennzahlen sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Lageberichtes noch nicht verlässlich möglich. Diese hängen von dem Ausmaß und der Dauer des Krieges und den wirtschaftlichen und sozialen Folgen ab. Es ist allerdings mit einer negativen Abweichung bei einzelnen Kennzahlen zu rechnen. Diese Risiken können gegenwärtig hinsichtlich der Wahrscheinlichkeit ihres Eintritts sowie liquiditäts- und ergebniswirksamer Größenordnung noch nicht abschließend eingeschätzt werden.

Für die beobachteten finanziellen und nichtfinanziellen Leistungsindikatoren erwartet die Genossenschaft auf Basis der Unternehmensplanung (Stand: 01.12.2022) folgende Entwicklung: Für

Hamburg, den 08. Mai 2023

mgf
Gartenstadt Farmsen eG
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft



Matthias Diekhöner



Eckhard Sayk

das Geschäftsjahr rechnen wir mit Umsatzerlösen aus Mieten von 1.301 T€, mit Instandhaltungsaufwendungen von 98 T€ und Zinsaufwendungen in Höhe von 462 T€ und einem Jahresüberschuss von 643 T€.

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

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



JAHRESABSCHLUSS
ZUM 31.12.2022

Bilanz
Gewinn-und-Verlust-Rechnung
Anhang



BILANZ ZUM 31.12.2022



Bilanz zum 31.12.2022

AKTIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. ANLAGEVERMÖGEN		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	20.389,60	23.792,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	17.119.217,95	12.721.014,95
2. Bauten auf fremden Grundstücken	12.437,00	17.101,00
3. Technische Anlagen und Maschinen	20.436,00	23.991,00
4. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	309.648,04	210.239,15
5. Anlagen im Bau	22.064.789,56	5.464.310,24
6. Geleistete Anzahlungen	91.358,87	0,00
Anlagevermögen insgesamt	39.638.277,02	18.460.448,34
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	106.461,59	108.127,32
2. Andere Vorräte	1.018,88	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	1.330,64	2.113,21
2. Sonstige Vermögensgegenstände	80.415,44	91.636,79
III. Flüssige Mittel		
1. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	2.175.713,79	2.101.262,85
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Geldbeschaffungskosten	56.888,29	60.521,39
2. Andere Rechnungsabgrenzungsposten	63.257,46	75.992,00
Bilanzsumme	42.123.363,11	20.900.101,90

PASSIVSEITE

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. EIGENKAPITAL		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	117.301,55	77.428,00
2. der verbleibenden Mitglieder	5.318.331,76	4.266.283,00
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	12.045,89	13.636,00
Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 320.900,80 €		[415.953,00]
II. Ergebnismrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklagen	400.000,00	300.000,00
Davon aus Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2022 eingestellt: 100.000,00 €		[50.000,00]
2. Andere Ergebnismrücklagen	1.950.000,00	1.700.000,00
Davon aus Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2022 eingestellt: 250.000,00 €		[450.000,00]
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	67.797,05	239.397,79
2. Jahresüberschuss	401.676,40	396.049,18
3. Einstellung in die Ergebnismrücklagen	350.000,00	500.000,00
Eigenkapital insgesamt	7.917.152,65	6.492.793,97
B. SONDERPOSTEN		
Sonderposten	673.526,15	716.979,45
C. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Steuerrückstellungen	104.895,49	73.451,24
2. Sonstige Rückstellungen	131.620,50	148.268,01
D. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	32.910.681,32	10.731.111,16
2. Erhaltene Anzahlungen	129.745,45	131.028,50
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	107,76	492,21
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	92.486,76	2.406.693,83
5. Sonstige Verbindlichkeiten	52.885,80	113.311,51
Davon aus Steuern: 34.875,20 €		[78.268,50]
Davon im Rahmen der soz. Sicherheit 3.677,96 €		[3.813,86]
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN		
1. Vorausgezahlte Mieten	749,22	1.628,03
2. Passive latente Steuern	109.512,01	84.343,99
Bilanzsumme	42.123.363,11	20.900.101,90

Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2022

	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		
a) aus der Hausbewirtschaftung	773.643,05	692.087,25
b) aus Betreuungstätigkeit	3.256.482,34	3.137.142,08
2. Verminderung / Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	-1.665,73	7.194,46
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	840.100,04	438.840,12
4. Sonstige betriebliche Erträge	81.336,42	51.013,18
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	150.497,56	115.071,33
Rohergebnis	4.799.398,56	4.211.205,76
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.927.657,85	1.899.174,83
b) Soziale Abgaben	395.949,05	392.858,47
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	202.077,28	198.019,24
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.142.378,19	966.195,82
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.082,36	181,49
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	544.574,20	159.723,77
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag Davon latente Steuern 25.168,02 €	189.839,43	198.858,46
12. Ergebnis nach Steuern	402.004,92	396.556,66
13. Sonstige Steuern	328,52	507,48
14. Jahresüberschuss	401.676,40	396.049,18
15. Gewinnvortrag	67.797,05	239.397,79
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnisrücklagen	350.000,00	500.000,00
17. Bilanzgewinn	119.473,45	135.446,97

Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2022

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 31.12.2022 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften, die Satzungsbestimmungen, die Vereinbarungen des Treuhandvertrages vom 10.10.2017 zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) und der mgf sowie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der letzten gültigen Fassung (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn-und-Verlust-Rechnung wurde entsprechend dem § 275 Abs. 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 15 Jahre abgeschrieben. Für die Bauten auf fremden Grundstücken (Ausweichparkplatz am Luisenhof) wird eine Nutzungsdauer von fünf Jahren unterstellt.

Die linearen Abschreibungen wurden entsprechend der Nutzungsdauer der Anlagegüter getätigt.

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

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

Das Umlaufvermögen ist unter Berücksichtigung des strengen Niederstwertprinzips bewertet worden.

Die Unfertigen Leistungen wurden zu Anschaffungskosten bewertet.

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

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

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

Die Bilanzierung der Verbindlichkeiten erfolgte mit ihrem Erfüllungsbetrag.

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

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist auf den Seiten 80/81 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 31.12.2022 rechtlich entstehen. Forderungen mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bestehen nicht.

In den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Disagien in Höhe von 56.888,29 € enthalten.

Der Sonderposten für Investitionszuschüsse zum Anlagevermögen enthält Investitionszuschüsse in Höhe von 332.526,15 € sowie einen Tilgungszuschuss in Höhe von 341.000,00 € für ein Neubauvorhaben mit 58 Wohneinheiten.

Die Rückstellungen enthalten im Wesentlichen Rückstellungen aus Gewerbesteuer und Körperschaftsteuer in Höhe von 104.895,49 € und Sonstige Rückstellungen in Höhe von 131.620,50 €.

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

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

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

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten enthält vorausgezahlte Mieten in Höhe von 749,22 € und Passive latente Steuern in Höhe von 109.512,01 €.

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

Die Steuern aus Einkommen und Ertrag ergeben sich aus den Steuern für das aktuelle Geschäftsjahr in Höhe von 164.671,05 € und für Vorjahre in Höhe von 0,36 € sowie den ebenfalls das aktuelle Geschäftsjahr betreffenden latenten Steuern in Höhe von 25.168,02 €.

ANLAGENSPIEGEL 2022

	Anschaffungs-/ Herstellungskosten 01.01.2022	Zugänge des Geschäftsjahres 2022	Abgänge 2022	Umbuchung 2022	Zuschrei- bungen 2022
	€	€	€	€	€
Immaterielle Vermögensgegenstände	60.639,77	4.569,60	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen					
Grundstücke und grundstücksgleiche Rechte mit Wohnbauten	13.169.448,77	0,00	0,00	4.533.736,52	0,00
Bauten auf fremden Grundstücken	22.959,87	0,00	0,00	0,00	0,00
Technische Anlagen und Maschinen	56.552,41	€0,00	0,00	0,00	0,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	622.120,89	149.761,65	25.681,69	0,00	0,00
Anlagen im Bau	5.464.310,24	21.134.215,84	0,00	-4.533.736,52	0,00
Geleistete Anzahlungen	0,00	91.358,87	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	19.335.392,18	21.375.336,36	25.681,69	0,00	0,00
Summe Anlagevermögen GESAMT:	19.396.031,95	21.379.905,96	25.681,69	0,00	0,00

Anschaffungs-/ Herstellungskosten 31.12.2022	Abschreibungen kumuliert 01.01.2022	Abschreibungen Geschäftsjahr 2022	Abschreibungen auf Abgang 2022	Abschreibungen kumuliert 31.12.2022	Restbuchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
€	€	€	€	€	€	€
65.209,37	36.847,77	7.972,00	0,00	44.819,77	20.389,60	23.792,00
17.703.185,29	448.433,82	135.533,52	0,00	583.967,34	17.119.217,95	12.721.014,95
22.959,87	5.858,87	4.664,00	0,00	10.522,87	12.437,00	17.101,00
56.552,41	32.561,41	3.555,00	0,00	36.116,41	20.436,00	23.991,00
746.200,85	411.881,74	50.352,76	25.681,69	436.552,81	309.648,04	210.239,15
22.064.789,56	0,00	0,00	0,00	0,00	22.064.789,56	5.464.310,24
91.358,87	0,00	0,00	0,00	0,00	91.358,87	0,00
40.685.046,85	898.735,84	194.105,28	25.681,69	1.067.159,43	39.617.887,42	18.436.656,34
40.750.256,22	935.583,61	202.077,28	25.681,69	1.111.979,20	39.638.277,02	18.460.448,34

VERBINDLICHKEITENSPIEGEL 2022 (VORJAHRESZAHLEN IN KLAMMERN)

	Restlaufzeit			
	gesamt	unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	über 5 Jahre
	€	€	€	€
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*	32.910.681,32 (10.731.111,16)	298.656,66 (223.096,08)	4.132.608,03 (1.555.516,18)	28.479.416,63 (8.952.497,79)
Erhaltene Anzahlungen	129.412,56 (131.028,50)	129.412,56 (131.028,50)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	107,76 (492,21)	107,76 (492,21)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	92.486,76 (2.406.693,83)	92.486,76 (2.406.693,83)		
Sonstige Verbindlichkeiten	52.885,80 (113.311,51)	52.885,80 (113.311,51)		
Gesamtbetrag	33.185.907,09	573.882,43	4.132.608,03	28.479.416,63
Gesamtbetrag Vorjahr	(13.382.637,21)	(2.874.622,13)	(1.555.516,18)	(8.952.497,79)

* Die Besicherung der Darlehen erfolgt über Grundpfandrechte.

D. SONSTIGE ANGABEN

Im Rahmen der für die FHH erfolgenden treuhänderischen Bewirtschaftung besteht ein Haftungsverhältnis gemäß § 251 HGB für die Treuhandkonten. Diese weisen zum 31.12.2022 einen Betrag in Höhe von 8.113.234,72 € aus.

Es bestehen nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte finanzielle Verpflichtungen aus erteilten Aufträgen für Neubauvorhaben in Höhe von 22 Mio. €.

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

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ohne Vorstand) im Jahr 2022 ergibt sich wie folgt (Vorjahreszahlen in Klammern):

ENTWICKLUNG DER MITARBEITER (VORJAHRESZAHLEN IN KLAMMERN)

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

Außerdem wurden durchschnittlich zwei Auszubildende beschäftigt.

NACHTRAGSBERICHT

Der Krieg Russlands gegen die Ukraine führt mit seinem Ausbruch am 24.02.2022 neben unermesslichem Leid der Bevölkerung vor Ort derzeit auch zu wachsenden gesellschaftlichen Herausforderungen und wirtschaftlichen Einschränkungen mit entsprechenden Folgen für Deutschland. Diese Folgen können sich auch schon kurzfristig negativ auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der mgf Gartenstadt Farmsen eG, z. B. in Gestalt von Mietausfällen, nachteiligen Änderungen auf den Kapitalmärkten (Kreditversorgung durch Banken), gestiegenen Einkaufspreisen für Energieträger, der Unterbrechung von Lieferketten (Lieferengpässe bei verschiedenen Baumaterialien) oder aus Cyberangriffen niederschlagen. Darüber hinaus sind ggf. Einschränkungen und Anpassungen der eigenen Geschäftsprozesse und -aktivitäten und damit verbunden operative Risiken zu erwarten. Ebenso werden die Fluchtbewegungen Auswirkungen auch in Deutschland zeigen. Quantitative Angaben zum

Einfluss des Ukraine-Krieges auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sind zum Zeitpunkt der Aufstellung des Jahresabschlusses noch nicht verlässlich möglich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang ergänzend auf unsere Ausführungen im Lagebericht im Kapitel „Prognose-, Chancen- und Risikobericht“.

ENTWICKLUNG DER MITGLIEDER UND DER GESCHÄFTSANTEILE

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2022	3.724	77.785
Zugang 2022	+332	+18.865
Abgang 2022	-152	-2.887
Stand 31.12.2022	3.904	93.763

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

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 1.052.048,76 € erhöht.

Die sich zum 31.12.2022 noch ergebenden Forderungen aus den rückständig fälligen Einzahlungen belaufen sich auf 320.900,80 €.

Die Haftungssumme hat sich im Geschäftsjahr um 64.800,00 € erhöht und beläuft sich per 31.12.2022 auf 1.405.440,00 €.

NAME UND ANSCHRIFT DES ZUSTÄNDIGEN GESETZLICHEN PRÜFUNGSVERBANDES

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Matthias Diekhöner Vorsitzender
Eckhard Sayk

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

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

ERGEBNISVERWENDUNG

Das Geschäftsjahr 2022 schließt mit einem Jahresüberschuss ab.
Vorstand und Aufsichtsrat schlagen folgende Ergebnisverwendung vor:

	€
Gewinnvortrag	67.797,05
Jahresüberschuss	401.676,40
Einstellung in die Ergebnisrücklagen	350.000,00
Bilanzgewinn	119.473,45

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

	€
Ausschüttung einer Dividende von 2 % auf das dividendenberechtigte Geschäftsguthaben (4.267.877,62 €)	85.357,54
Vortrag auf neue Rechnung	34.115,91

Hamburg, den 08. Mai 2023

mgf
Gartenstadt Farmsen eG
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft


Matthias Diekhöner


Eckhard Sayk



VISIONEN

Leitbild und Zukunft
Vertreter und Wahlbezirke
Organigramm





#TEAMMGF

Wir haben uns viel vorgenommen für die nächsten Jahre und werden vermehrt in die dringend nötige **Quartiersarbeit** investieren, um unseren Mitgliedern ein lebenswertes, sozial ausgewogenes und stabiles Quartier zu bieten.



mgf-Zukunftstag

Wir sind genossenschaftliche, beständig wachsende „Quartiersermöglicher“ für den Lebens- und Wohnraum in der Gartenstadt Farmsen. Wir nutzen unsere Kraft als lokale, wachstumsorientierte und unabhängige Genossenschaft, um nah an unseren Mitgliedern zu sein - verlässlich und auf Augenhöhe. In unserer Doppelrolle als Dienstleister und Eigentümer bieten wir mit unserem Team alles für einen lebenswerten Quartiersgeist in einem grünen und erholsamen Lebensraum - in seiner Art einzigartig in der Metropole Hamburg.

Im letzten Jahr haben wir in einem intensiven Leitbildprozess, an dem alle Mitarbeitenden der mgf beteiligt waren, drei für uns sinnstiftende Kernsätze herausgearbeitet:

Wir sind Ermöglicher. Für ein lebenswertes Quartier im Grünen.

Wir sind Zusammenarbeiter. Für den Erfolg und zum Nutzen unserer Kunden.

Wir sind Zukunftsdenker. Mit Erfahrungen von gestern und Vertrauen auf morgen.

EIN LAUFENDER PROZESS

Anknüpfend an unsere Kernsätze haben wir vereinbart, uns jährlich an einem Tag zusammen einem Kernthema zu widmen, um weitere Handlungsbedarfe herauszuarbeiten. Unter dem Motto Transformation und Zukunftskompetenzen beschäftigten wir uns in diesem Jahr mit dem Thema Zukunftsdenker. Wir diskutierten intensiv die Themen Fachkräftemangel, Klimawandel, Digitalisierung, KI und die damit einhergehenden Veränderungen in der Wohnungswirtschaft und auf dem Arbeitsmarkt.

Wir waren erstaunt, welche Potenziale sich daraus entwickelten. Waren es anfangs noch Skepsis und

sogar Angst um den Arbeitsplatz hinsichtlich der Unterstützung von Künstlicher Intelligenz, so war es am Ende der Gewinn von Freiraum für Projekte, die unseren Mitgliedern zugutekommen.

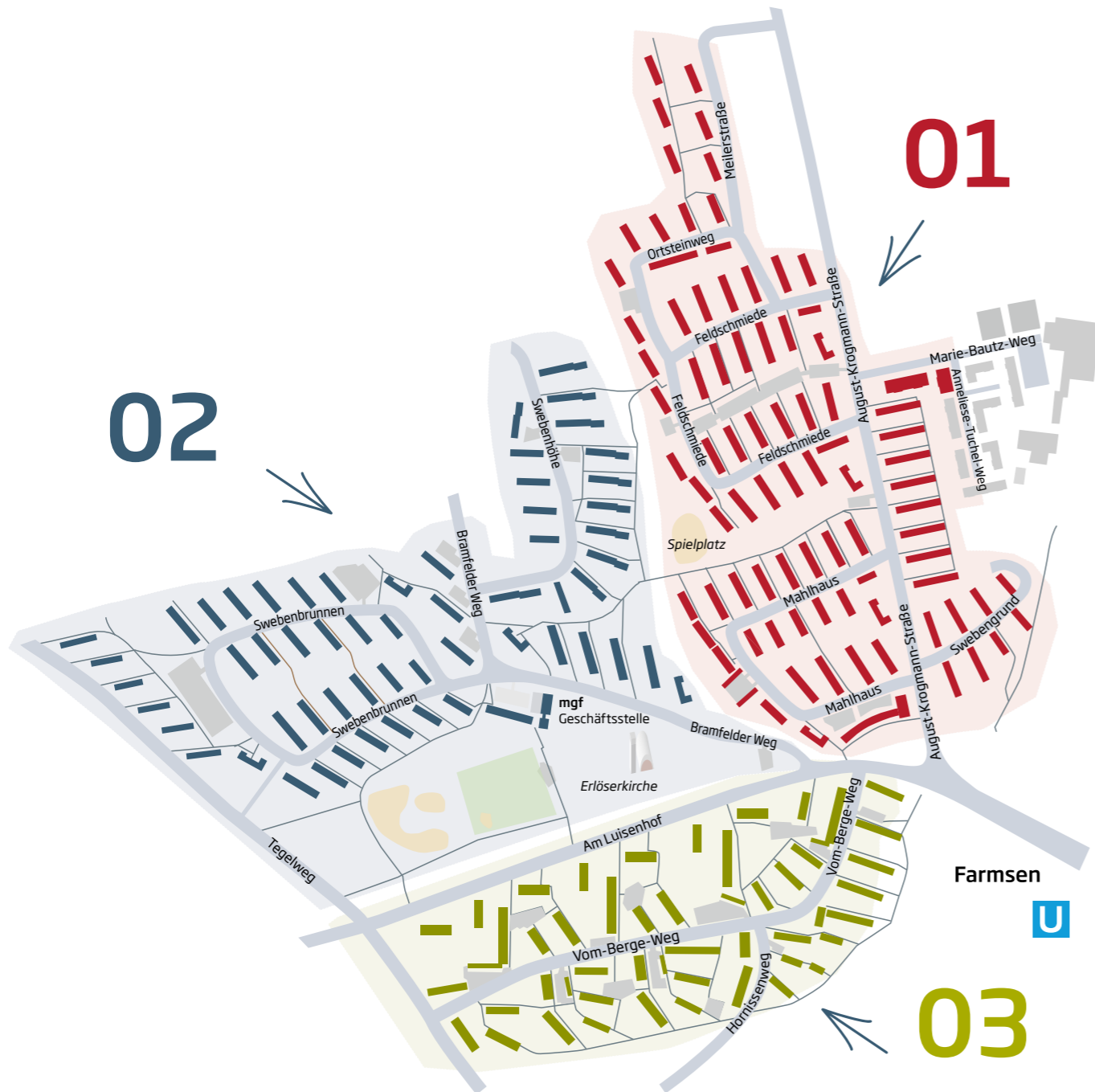
Wir haben uns viel vorgenommen für die nächsten Jahre und werden vermehrt in die dringend nötige Quartiersarbeit investieren, um unseren Mitgliedern ein lebenswertes, sozial ausgewogenes und stabiles Quartier zu bieten.

An der Herausforderung, die für unser Unternehmen sinnvolle digitale Unterstützung aus den vielfältigen Angeboten auf dem Markt herauszufiltern, arbeiten wir bereits mit Hochdruck.

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, Zweck und den Gegenstand der Satzung zu erfüllen.



> Wahlkreis 01

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

> Wahlkreis 02

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

> Wahlkreis 03

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

> Wahlkreis 04*

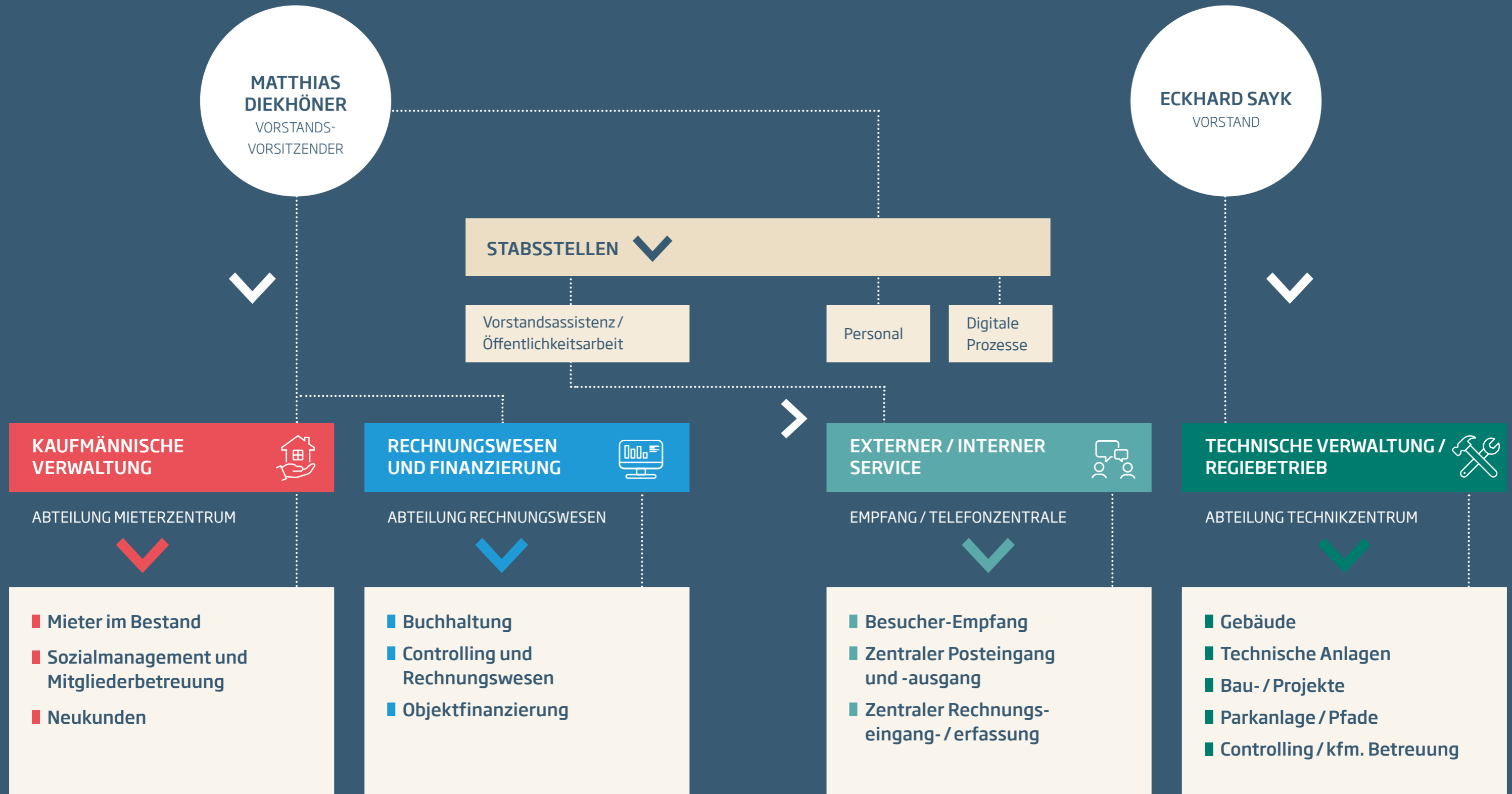
- | | |
|------------|-----------------|
| Karl-Heinz | Bullo |
| Markus | Geick |
| Dirk | Große |
| Cedric | Himm |
| Sybille | Klevenow |
| Saskia | Koch |
| Enrico | Krüger |
| Maryam | Moussavi |
| Stefanie | Pade |
| Judith | Plany |
| Tim | Schmidt |

* Info zu Wahlkreis 4
Zum Zeitpunkt der Wahl nicht im Bestand wohnende Mitglieder.

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.

Organigramm der mgf Gartenstadt Farmsen eG



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

Prüfungsverband Verband norddeutscher
Wohnungsunternehmen
e. V. (VNW)
Tangstedter Landstraße 83,
22415 Hamburg

Verantwortlich Matthias Diekhöner, Katharina Stier

Design Alexandra Speidel, Hamburg
Reinzeichnung Ingo Znaniewitz, Hamburg
Druckerei Beisner Druck, Buchholz

Fotos Kasper Fuglsang: Titelbild, Seiten 2, 3, 4, 5, 6, 10,
30, 32, 39, 44, 45, 46, 49, 52, 59 und 95
mgf: Seiten 3, 18, 19, 50 und 72
concepts4real: Seiten 13, 19 und 48
anny design (Michael Kelmer-Schneider): Seiten 2, 3, 86 und 88
shutterstock: Seiten 2, 3, 14 - 15, 17, 36 und 43
SC Condor e.V.: Seite 42
Jan Wilken: Seite 10

Stand: November 2023



VERSCHÖNERUNG UNSERER GARTENSTADT

Ein Projekt, welches bei unseren Mitgliedern sehr gut angekommen ist: Baumstümpfe von gefälltten Bäumen wurden vom **Künstler Michael Knüdel** in naturnah gestaltete Skulpturen verwandelt.

”

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

§ 2 der Satzung

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

