



mgf

Mietergenossenschaft  
Gartenstadt Farmsen e. G.



# Geschäftsbericht 2012

Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen e. G.

**Klimafreundlich unterwegs**



# Geschäftsbericht 2012

Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen e. G.  
Klimafreundlich unterwegs

<b>Gründung:</b>	15.12.1988
<b>Eintragung:</b>	22.01.1992
<b>Register:</b>	Genossenschaftsregister-Nummer GnR 973, Amtsgericht Hamburg
<b>Geschäftssitz:</b>	Hamburg
<b>Geschäftsstelle:</b>	Bramfelder Weg 35 22159 Hamburg Telefon: 040/64 55 72 – 0, Fax: 040/64 55 72 – 99 www.mgf-farmsen.de, info@mgf-farmsen.de
<b>Prüfungsverband:</b>	Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. Tangstedter Landstraße 83 22415 Hamburg

## > Inhalt

<b>Auf einen Blick</b>	<b>04</b>
<b>Organe der mgf</b>	<b>05</b>
<b>Rechtsgrundlagen der mgf</b>	<b>06</b>
<b>Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2012</b>	<b>07–19</b>
<b>Bericht des Aufsichtsrates</b>	<b>20–23</b>
<b>Gesetzliche Prüfung</b>	<b>24</b>
<b>Lagebericht 2012</b>	
<b>Zahlen &amp; Fakten</b>	<b>27–35</b>
> 1. Die Grundlagen des Unternehmens und der Geschäftsverlauf	<b>28</b>
> 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	<b>30</b>
> 3. Nachtragsbericht	<b>34</b>
> 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	<b>35</b>
<b>Jahresabschluss 2012</b>	
<b>Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang</b>	<b>37–49</b>
> Bilanz zum 31.12.2012	<b>38</b>
> Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2012	<b>40</b>
> Anhang zum Jahresabschluss 2012	<b>42</b>
<b>Ansprechpartner</b>	<b>50</b>
<b>Impressum</b>	<b>51</b>

## › Auf einen Blick

	2008	2009	2010	2011	2012
<b>Mitglieder</b>	3.315	3.363	3.349	3.390	3.412
<b>Fluktuationsquote in %</b>	7,5	7,0	5,9	6,5	5,3
<b>Wohnungen</b>	2.558	2.558	2.558	2.558	2.558
Davon komplett saniert	1.678	1.836	1.962	2.090	2.220
Davon hüllensaniert	398	240	216	216	216
Davon nicht saniert	482	482	380	252	122
<b>Solar-Kollektorfläche in m<sup>2</sup></b>	1.016	1.458	1.693	1.959	2.248
An Solaranlagen angeschlossene Wohnungen	771	973	1.086	1.214	1.344
<b>Investitionsaufwand in T€</b>	6.153	5.322	5.448	5.495	5.704
Davon Instandhaltung in T€	2.681	2.310	2.033	2.064	2.051
Davon Modernisierung in T€	3.472	3.012	3.415	3.431	3.653
<b>Nettokaltmiete</b>					
Absolut in T€	8.765	9.022	9.344	9.520	9.729
Pro m <sup>2</sup> /Monat in €	5,30	5,46	5,65	5,76	5,89

## › Organe der mgf

### Vertreterversammlung

62 von den Mitgliedern unmittelbar gewählte Vertreter

### Aufsichtsrat

Helge Agger	Vorsitzender
Rainer Colschen	Stellv. Vorsitzender
Carola Thimm	Schriftführerin
Uwe Hansen	
Lutz Schröder	
Manfred Strahlendorf	

### Vorstand

Jürgen-Wolf Böhmer	Kaufmann	(bis 31.05.2012)
Uwe Jentz	Dipl.-Ing. Architekt	
Sabine Witt	Kauffrau	
Matthias Diekhöner	Dipl.-Volkswirt	(seit 01.06.2012)

### Prokurist

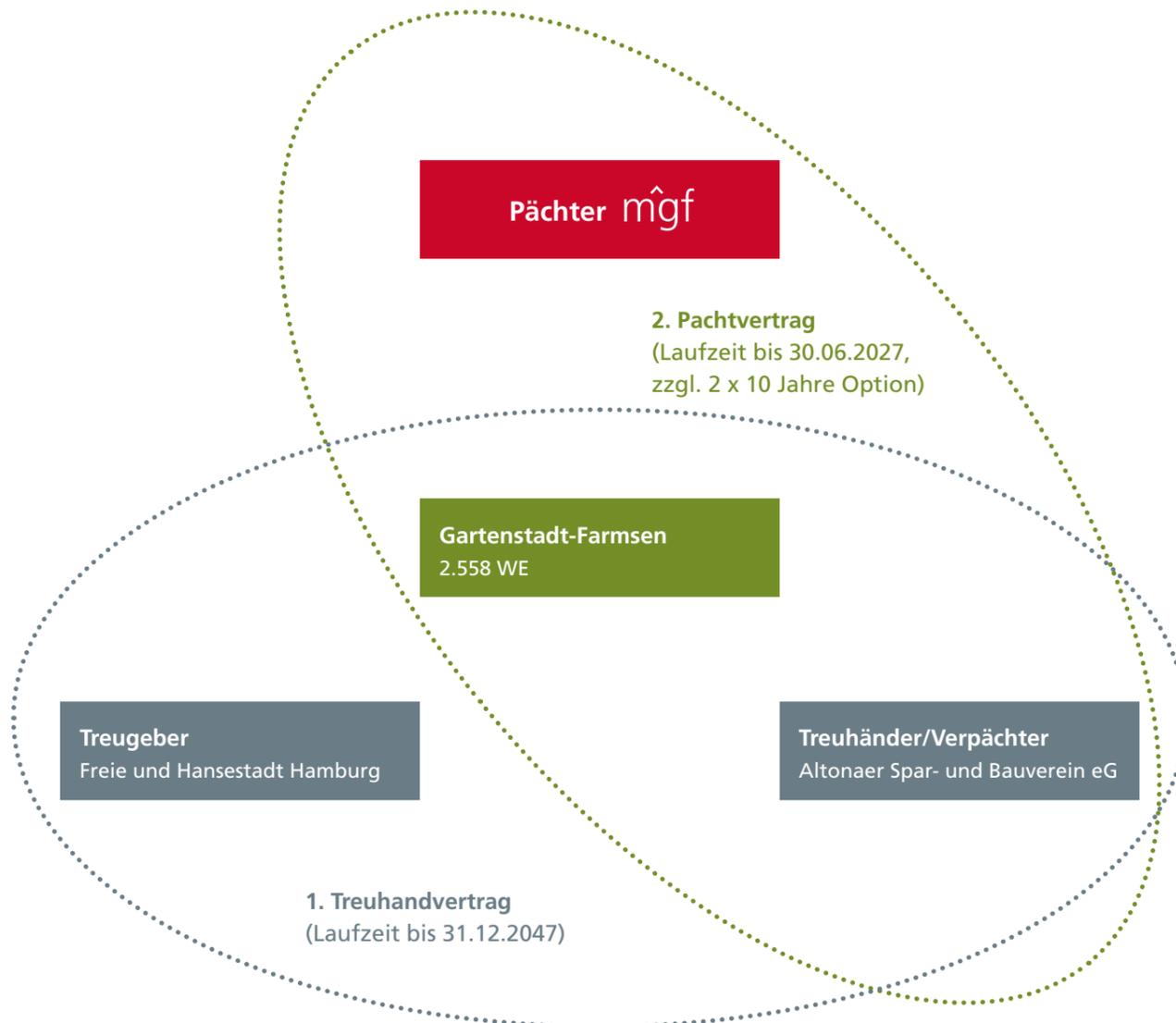
Eckhard Sayk	Dipl.-Ing.
--------------	------------



## ➤ Rechtsgrundlagen der mgf

### Genossenschaft **m̂gf**

Organe	Satzung		Geschäftsanteile
	Zweck	Gegenstand	
Vertreterversammlung	Mitgliederförderung, vorrangig durch > gute, > sichere, > sozial verantwortbare Wohnraumversorgung.	Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen > bewirtschaften, > errichten, > erwerben, > vermitteln, > betreuen.	Einsatz der Mittel, um den Zweck und den Gegenstand der Satzung zu erfüllen.
Aufsichtsrat			
Vorstand			



## Bericht des Vorstandes für das Geschäftsjahr 2012



# ➤ 1. Die Grundlagen der mgf als Genossenschaft und ihr Eingebundensein in die Wohnungspolitik der Freien und Hansestadt Hamburg

## 1.1 Die vertraglichen Rahmenbedingungen

Die mgf wurde als Mietergenossenschaft ohne einen eigenen Wohnungsbestand gegründet. Die Geschichte ihrer Entstehung und die vertraglichen Rahmenbedingungen, in die sie eingebettet ist, sind es wert, ausführlich dargestellt zu werden.

Die mgf-Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen e. G. wurde im Jahr 1988 gegründet. Am 22.01.1992 erfolgte die Eintragung als Genossenschaft 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 rd. 2.500 Mietwohnungen

in Hamburg-Farmsen gepachtet, um sie zukünftig nach genossenschaftlichen Prinzipien selbst zu verwalten.

Hintergrund des Ankaufs durch die FHH mit anschließender Verpachtung an die mgf war der drohende Konkurs des gewerkschaftseigenen Wohnungsbaukonzerns „Neue Heimat“ im Jahre 1985. Die Gartenstadt-Farmsen war seit ihrer Erstellung in den 1950er Jahren im Eigentum der „Neuen Heimat“. Der DGB wollte mit dem Verkauf großer Wohnungsbestände an den Meistbietenden, den Konkurs der „Neuen Heimat“ abwenden. Die sich daraufhin in der Gartenstadt-Farmsen rasch gebildete Mieterinitiative konnte nach langen Verhandlungen dem Senat der FHH deutlich machen, dass

nur eine Lösung auf Basis eines Genossenschaftsmodells die Wohnungsversorgung der Mieter der Gartenstadt sozialverträglich sicherstellen wird. Nach der Abwehr des Verkaufs an Dritte bestand die weitere Herausforderung darin, die Sanierung der stark vernachlässigten und asbestbelasteten Gebäude finanziell zu ermöglichen.

Das Pachtverhältnis zwischen der FHH und der mgf bestand nur fünf Jahre bis zum Jahr 1997. Es bedurfte einer vertraglichen Veränderung, da die Pachtzahlungen der mgf an die FHH nicht ausreichten, um die im Gegenzug von der FHH gezahlten Zuschüsse für die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen zu decken. Es musste ein Weg gefunden werden, die erforderlichen umfangreichen Sanierungen zu finanzieren, ohne den Haushalt der FHH weiter zu belasten. Die Voraussetzungen wurden dadurch geschaffen, dass ein Treuhandverhältnis begründet wurde. Hierdurch wurden nunmehr auch eine Beleihbarkeit der Grundstücke mit Darlehensgrundschulden und die Entgegennahme von öffentlichen Zuschüssen ermöglicht.

Seit dem Jahr 1997 bewirtschaftet die mgf im Rahmen eines Treuhandvertrages zwischen der FHH und dem Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) einerseits und eines Pachtvertrages zwischen der altoba und unserer Genossenschaft andererseits in Hamburg-Farmsen nun diesen Pachtbestand.

Wesentliche Inhalte der Treuhand- und Pachtverträge sind:

### ➤ die Laufzeiten der Verträge:

- Der Treuhandvertrag zwischen dem Treugeber (FHH) und dem Treuhänder (altoba) endet zum 31.12.2047
- Der Pachtvertrag zwischen dem Verpächter (altoba) und der mgf als Pächter hat zunächst eine Laufzeit bis zum Jahr 2027. Er kann durch die mgf um weitere 20 Jahre bis ebenfalls zum Jahre 2047 verlängert werden. Sofern die Option der Pachtvertragsverlängerung nicht durch die mgf gezogen würde, fiel die Gartenstadt-Farmsen im Jahr 2027 an den Treuhänder altoba

### ➤ die Sanierungen der Pachtobjekte:

- Es ist vereinbart, den Pachtbestand in einen ordnungsgemäßen baulichen Zustand zu versetzen

### ➤ die laufende Bewirtschaftung der Pachtobjekte:

- Als Mietobergrenze ist die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Hamburger Mietenspiegel vereinbart
- Es ist bei der Neuvermietung eine Vergabequote von derzeit 35% an Interessenten mit Wohnberechtigungsschein einzuhalten
- Sämtliche Überschüsse aus der Bewirtschaftung des Pachtbestandes – nach Abzug der im Vertrag näher beschriebenen Kosten – sind in die Pachtobjekte zu investieren. Aus der Bewirtschaftung des Pachtbestandes kann somit kein Jahresüberschuss und damit auch keine Dividende erwirtschaftet werden

Des Weiteren ist eine Nachverdichtung von bis zu 250 Wohneinheiten auf den gepachteten Grundstücken der Gartenstadt vereinbart. Wesentliche Teile der Gartenstadt-Farmsen mit ihren rd. 50 ha Grundfläche stehen als Ensemble seit 2003 unter Denkmalschutz. Durch diesen Schutz soll die parkähnliche Anlage aus den 1950er Jahren wegen der Einmaligkeit dieser „organischen Bauweise“ durch den Architekten Hans Bernhard Reichow in ihrem Wesen erhalten bleiben. Daher ist in den Treuhand- und Pachtverträgen auch geregelt, dass eine Nachverdichtung nur dann erfolgen darf, wenn das Wesen des städtebaulichen Ensembles erhalten bleibt.

## 1.2 Die Satzung der mgf

Rechtlich werden die Möglichkeiten und Grenzen der Geschäftstätigkeit der mgf durch die Satzung bestimmt. Der Zweck der Genossenschaft besteht in der Förderung ihrer Mitglieder. Dies soll vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung erfolgen. Die Satzung ermöglicht der mgf hierfür nahezu sämtliche wohnungswirtschaftlichen Geschäftsbereiche einer voll steuerpflichtigen Wohnungsbaugenossenschaft. Die mgf kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen. Bedingt durch die intensiven Sanierungsmaßnahmen der letzten 20 Jahre und die damit einhergehende Betreuung des Pachtbestandes hat die mgf bisher noch keinen weiteren dieser Geschäftsbereiche aufgreifen können.



Der Vorstand:  
Uwe Jentz, Sabine Witt und Matthias Diekhöner  
(von links nach rechts)

## 1.3 Das „Bündnis für das Wohnen“

### 1.3.1. Der Kern des Bündnisses für das Wohnen

Die mgf ist Mitglied des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. Diesem Zusammenschluss gehören 30 Genossenschaften mit rd. 200.000 Mitgliedern an. Die Hamburger Genossenschaften bewirtschaften insgesamt rd. 130.000 Wohnungen. Dieser Anteil ist, gemessen an dem gesamten Wohnungsbestand Hamburgs, nicht unerheblich. Hamburg verfügt über ca. 890.000 Wohnungen, davon sind ca. 700.000 im Geschosswohnungsbau erstellt. Damit liegt der Anteil der genossenschaftlich bewirtschafteten (Geschoss-)Wohnungen bei fast 19%. Der Anteil liegt damit genauso hoch wie für die im Eigentum der FHH verwalteten Wohnungen von SAGA GWG mit ebenfalls rd. 130.000 Wohnungen.

Der Hamburger Senat hat im Herbst 2011 mit den großen Hamburger Wohnungsverbänden – zu denen auch die Genossenschaften gehören – das „Bündnis für das Wohnen in Hamburg“ geschlossen. Diese Vereinbarung umfasst insbesondere Regelungen zum Wohnungsneubau sowie zum Klimaschutz und zur Energieeffizienz. Die Eckpunkte dieser Vereinbarung sind:

#### > für den Wohnungsbau:

- Der erhöhte Wohnungsbedarf in Hamburg soll durch den Neubau von 6.000 Wohneinheiten pro Jahr gedeckt werden
- Die Programmmzahl dieser Wohneinheiten soll zu einem Drittel – das heißt mit 2.000 Wohneinheiten pro Jahr – aus geförderten Wohnungen bestehen

Für dieses sogenannte 6.000er-Programm haben wiederum die Genossenschaften zugesagt, einen Beitrag von jährlich 900 zu erstellenden Wohneinheiten zu leisten.

#### > für den Klimaschutz und die Energieeffizienz:

- Es bekennen sich die Verbände zu den Klimaschutzzielen des Senats der FHH:
- Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emission bis zum Jahr 2020 um 40% gegenüber dem Jahr 1990
- Reduzierung der CO<sub>2</sub>-Emission bis zum Jahr 2050 um 80% gegenüber dem Jahr 1990
- Konkret bedeutet dies bis zum Jahr 2020:
- einen durchschnittlichen Energieverbrauch (ohne Warmwasser) von 133 kWh/Jahr je m<sup>2</sup> Wohnfläche und
- einen jährlichen CO<sub>2</sub>-Ausstoß von 25 kg je m<sup>2</sup> Wohnfläche.

### 1.3.2 Die Position der mgf zum „Bündnis für das Wohnen“

Zum Wohnungsneubau konnte die mgf bisher aufgrund ihrer intensiven Sanierungsarbeiten noch keinen Beitrag leisten. Ihre personellen und finanziellen Kapazitäten sind bisher ganz der vordringlichen Aufgabe der Sanierung des Pachtbestandes gewidmet. Hinsichtlich der zukünftigen Möglichkeiten einer Neubautätigkeit wird am Schluss dieses Berichtes ein Ausblick vorgenommen.

Bei den Klimaschutzzielen ist die mgf umso mehr in einer außergewöhnlichen Vorreiterrolle. Schon jetzt hat die mgf die Ziele für das Jahr 2020 (s. o.) erreicht bzw. sogar weit übertroffen. Der durchschnittliche Energieverbrauch unserer Pachtwohnungen belief sich im Geschäftsjahr 2012 auf 94,12 kWh/Jahr je m<sup>2</sup> Wohnfläche (entspricht 18,82 kg CO<sub>2</sub>), im Vorjahr lagen die Werte sogar bei 74,02 kWh/Jahr je m<sup>2</sup> Wohnfläche (entspricht 14,80 kg CO<sub>2</sub>). Damit leistet die mgf einen nicht unerheblichen Beitrag zur Gesamtbilanz im Verbund der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. Im Bericht über das Geschäftsjahr 2012 soll unter dem Motto „Klimafreundlich unterwegs“ noch weiter auf den Klimaschutz eingegangen werden.

## > 2. Bericht über das Geschäftsjahr 2012

### 2.1 Die Sanierung des Pachtbestandes

#### 2.1.1 Ein Rückblick

Wie bereits oben beschrieben war in den Jahren 1992 bis 1997 nur eine eingeschränkte Sanierung möglich. In dieser Zeit erfolgten insbesondere Notmaßnahmen, die der Verkehrssicherheit dienten und eine weitere Durchfeuchtung der Gebäude vermeiden sollten. Auch fiel in diese Zeit der Austausch von asbestverseuchten Nachtspeicheröfen. Mit dem Abschluss der Treuhand- und Pachtverträge im Juni 1997 war es der mgf möglich, Darlehen und vor allem auch Fördermittel in Form von Zuschüssen zu erhalten. Dadurch konnte erstmals ein umfassendes Sanierungskonzept für die Modernisierung (Instandsetzung) des mgf-Wohnungsbestandes entwickelt werden.

Der Einsatz von Solarenergie (Solarthermie) war und ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Gesamtkonzeptes. Aber auch umfangreiche Wärmedämmmaßnahmen und der Einbau von energieeffizienten Heizungssystemen gehören für uns selbstverständlich dazu. Bis Ende des Jahres 2011 wurden 87% der gesamten Gebäudehüllen und sämtliche Dächer des Pachtbestandes energetisch saniert. Die zentrale Warmwasser- und Heizungsversorgung wurde für 81% der Pachtwohnungen umgesetzt.

Innerhalb der Wohnungen werden in Abstimmung mit den Mitgliedern die Bäder und Küchen modernisiert und die Elektroleitungen/-verteilungen neu verlegt. Unsere Mitglieder sind natürlich auch von den Arbeiten an den Gebäudehüllen und Fensterarbeiten (Aufstellung von Baugerüsten) sowie der Neuverlegung von Rohrleitungen für das Nahwärmenetz massiv betroffen. Die Modernisierungen

sind daher nur durch ein hohes Maß an Bereitschaft der Mitglieder möglich, diese oben beschriebenen Maßnahmen mit den damit verbundenen Unannehmlichkeiten im bewohnten Zustand zu erdulden.

An dieser Stelle bedanken wir uns herzlich bei unseren Mitgliedern. Sie erdulden diese Arbeiten im bewohnten Zustand und machen dabei keine Mietminderungen geltend. Dies ermöglicht der mgf, enorme Kosten zu sparen. Letztlich kommt dieses kooperative Verhalten wieder allen Mitgliedern zugute. Bei den Modernisierungen wird damit einmal mehr deutlich, dass die mgf in ihrer Rechtsform als Genossenschaft viele Vorteile gegenüber anderen Unternehmensformen hat.

#### 2.1.2 Die Sanierung im Jahr 2012

Auch im Jahr 2012 führte die mgf wieder umfassende Modernisierungsmaßnahmen durch und kam so dem langfristigen Ziel, der energetischen Sanierung des gesamten Pachtbestandes, ein Stück näher. Im Jahr 2012 wurde die Sanierung der 130 Reihenhäuser im Mahlhaus 7–28 realisiert.

Im Zuge dieses Projektes wurde ein Nahwärmenetz geschaffen, das moderne Gasbrennwerttechnik mit Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen (KWK) sowie solarthermische Anlagen beinhaltet. Neben der Zentralisierung der Heizungssysteme erfolgte die Dämmung der Reihenhaufassaden. Außerdem wurden in allen Wohnungen die alten Bäder komplett erneuert und an die zentrale Warmwasserversorgung angeschlossen. Gleichzeitig führten wir Instandsetzungsarbeiten durch. Diese umfassten beispielsweise die Erneuerung der Sielleitungen, die Erneuerung der Wege und Balkonsanierungen.



Linke Seite: Sanierte Fassade Am Luisenhof 1  
Mitte: neue Solaranlage, Feldschmiede 6  
Rechte Seite: das neue Heizhaus, Feldschmiede 8

### 2.1.3 Die Planungen für das Jahr 2013

Im Jahr 2013 werden insgesamt 94 Reihenhäuser und 36 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern umfassend saniert. Im Einzelnen sind folgende Projekte geplant:

- > Reihenhaussanierung  
Swebengrund 1–8  
mit 66 Wohneinheiten
- > Reihenhaussanierung  
Vom-Berge-Weg 31, 33 und 35  
mit 28 Wohneinheiten
- > Sanierung der Mehrfamilienhäuser  
Am Luisenhof 7 und 9  
mit 36 Wohneinheiten

Im Zuge dieser Projekte werden zwei Nahwärmenetze geschaffen. Durch die Nahwärmenetze werden die technischen und ökonomischen Vorteile mit Hilfe der Zusammenfassung mehrerer Wärmeverbraucher optimal genutzt. Die KWK-Anlagen liefern Wärme und erzeugen gleichzeitig Strom. Somit erfolgt eine Reduzierung der Kosten um ca. 25% gegenüber der herkömmlichen Wärmeerzeugung, die bei ausschließlicher Erzeugung mit Gaskesseln anfiel. Außerdem werden die Reihenhaussfassaden gedämmt, die alten Bäder erneuert sowie eine zentrale Warmwasserversorgung wird hergestellt.

Zeitgleich sind weitere Instandhaltungsarbeiten geplant. Diese umfassen beispielsweise die weitere Erneuerung der Sielleitungen, die Erneuerung von Wegen, Anstricharbeiten in den Treppenhäusern der Mehrfamilienhäuser sowie Anstriche der Fassaden.

### 2.2 Die Bewirtschaftung des Pachtbestandes

Insgesamt ist die Vermietungssituation für die mgf sehr erfreulich. Dies wird auch im Lagebericht in der Darstellung der Ertragslage für den Geschäftsbereich der Hausbewirtschaftung deutlich. Der Wohnungsmarkt in Hamburg-Farmsen ist von einer stetigen Nachfrage geprägt. So hatte die mgf auch im Geschäftsjahr 2012 weiterhin keine nennenswerten vermietungsbedingten Leerstände zu verzeichnen. Man wohnt gern bei der mgf. Dies zeigt auch die Fluktuationsquote als Indikator für die Wechselbereitschaft der Mieter. Die Fluktuationsquote im Jahr 2012 ist mit 5,3% (Vorjahr: 6,5%) die niedrigste seit Bestehen der mgf.

Bezogen auf die Miethöhen und der Investitionen in die Gebäude kann man zu Recht von einem

guten Preis-Leistungs-Verhältnis sprechen. Ende des Geschäftsjahres 2012 waren nahezu 85% des Wohnungsbestandes vollumfänglich saniert, die durchschnittliche Netto-Kalt-Miete belief sich im Geschäftsjahr trotzdem auf nur 5,89 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,76 €/m<sup>2</sup>). Die Kosten für Heizung schlugen sich im Geschäftsjahr im Durchschnitt mit 0,79 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 0,74 €/m<sup>2</sup>) nieder. Hier wird das Zusammenspiel eines optimalen Kostenmanagements, des Nutzens umfangreicher (mietreduzierender) Förderprogramme, des Einsatzes optimaler Heizungstechnik und einer verantwortungsvollen – auf Basis der Genossenschaftsidee – basierenden Mieterhöhungspolitik sichtbar.

### 2.3 Klimafreundlich unterwegs

#### 2.3.1 Die Klimaschutzziele der Bundesregierung und der mgf

Wie im Teil „Bündnis für das Wohnen“ bereits dargestellt, haben wir die Klimaschutzziele des Senats der FHH und damit die von der Bundesregierung ebenfalls propagierten Kennzahlen zur Energiewende bereits vollständig für das Jahr 2020 umgesetzt. Dass wir diesen Weg schon seit vielen Jahren – auch gemessen an anderen Wohnungsunternehmen – erfolgreich beschreiten, erfüllt uns ein wenig mit Stolz. Aber reichen diese Anstrengungen rein über die Sanierungsmaßnahmen aus?

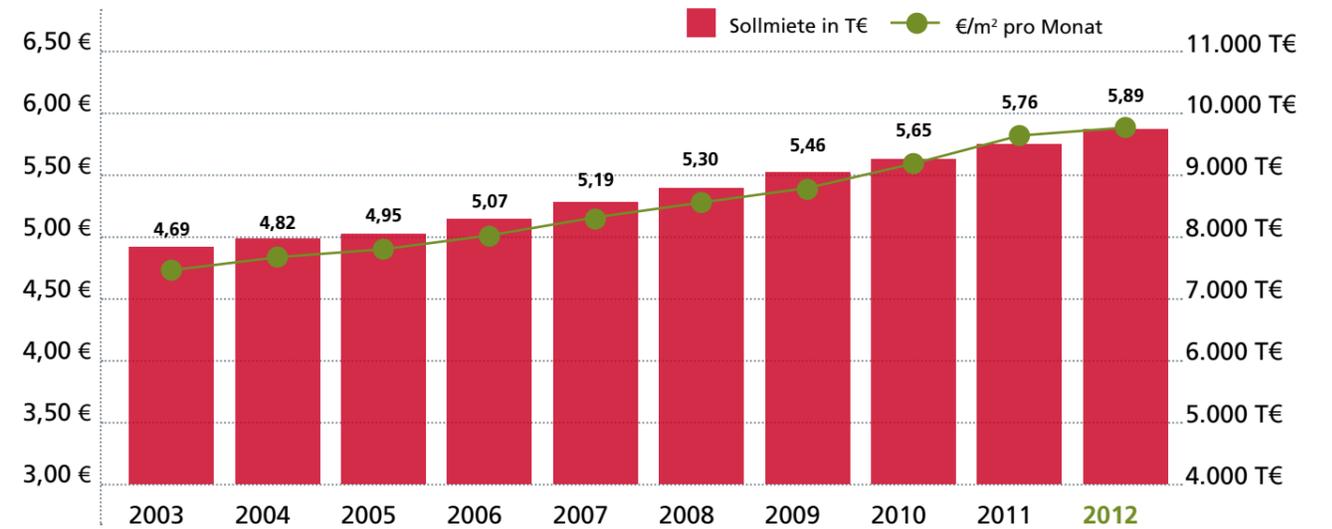
Über die Auswertungen der Energieverbräuche kommen wir immer mehr zu der Erkenntnis, dass eine konstruktive Information und intensive partnerschaftliche Kommunikation mit den Mitgliedern unserer Genossenschaft enorm wichtig ist, um die Energieverbräuche durch ökologisches Handeln positiv zu beeinflussen. Wir denken, dass ein gutes Gespräch in Sachen Wohnverhalten oft effizienter – und damit kostengünstiger – ist als das Aufbringen von weiteren 10 cm Dämmung.

Aber wo endet die partnerschaftliche Kommunikation und wo beginnt die Bevormundung? Wir denken, dass das Thema „Kommunikation“ in den folgenden Jahren immer mehr an Bedeutung gewinnen wird.

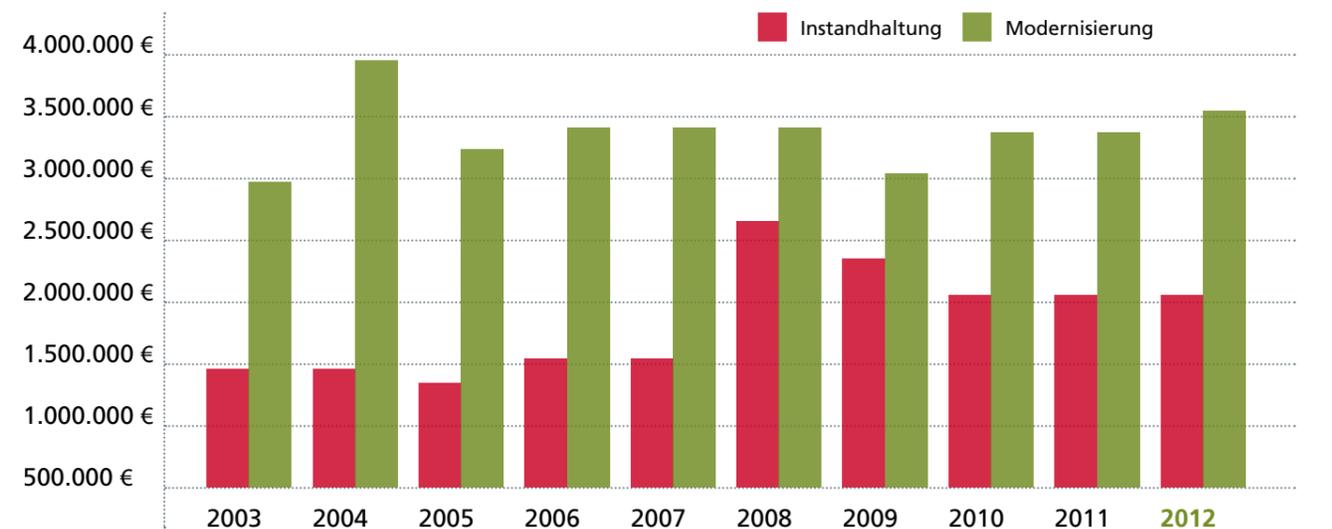
#### 2.3.2 Anerkennungen und Preise

Die mgf beteiligt sich regelmäßig an Wettbewerben für Stadtplanung und Architektur sowie für die Anwendung regenerativer Energien. Die Wettbewerbe werden im Raum Hamburg, in Norddeutschland oder auch für das gesamte Bundesgebiet ausgelobt.

Sollmiete für Wohnungen 2003–2012 (absolut in T€, pro m<sup>2</sup> Wohnfläche)

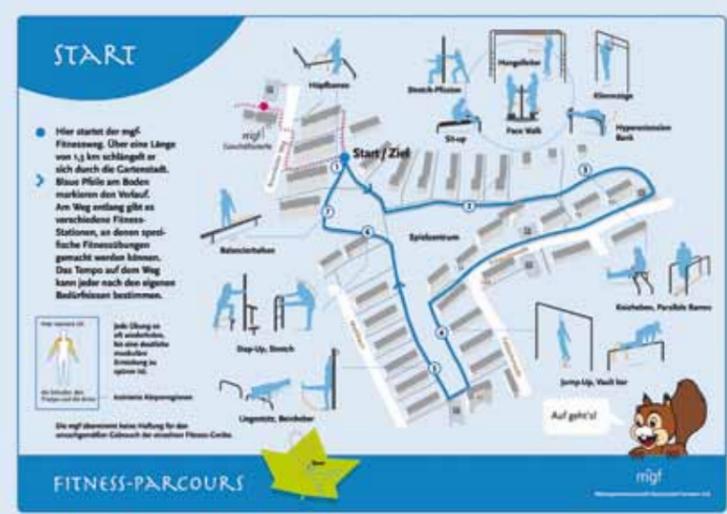


Instandhaltung und Modernisierung 2003–2012 (absolut)



Erlösschmälerungen 2003–2012 (Mietminderungen/Leerstand)





Oben links: eine Übersicht über unseren neuen Fitness-Parcours  
 Links Mitte: „Deutscher Solarpreis 2012“  
 Oben rechts: ein Übersichtsplan über den mgf-Erlebnis-Pfad  
 Unten: unser Motto „Klimafreundlich unterwegs“

## Energiewende bei der mgf – Klimafreundlich unterwegs



Die Teilnahme an diesen Wettbewerben erfolgt für uns im Wesentlichen aus zwei Motiven: Erstens möchten wir durch den Vergleich mit anderen Investoren unseren eigenen Erfolg messen. Zweitens wollen wir dadurch für das Erfolgsmodell Wohnungsbaugenossenschaft werben.

Beide Motivationen sind in den letzten Jahren regelmäßig von Erfolg gekrönt worden. Zuletzt ist unsere Genossenschaft am 27.10.2012 in Wuppertal beim „Deutschen Solarpreis 2012“ in der Kategorie „Solares Bauen und Stadtentwicklung“ ausgezeichnet worden. Prämiert wurden innovative Projekte und Initiativen sowie engagierte Vorreiter im Bereich der „Erneuerbaren Energien“. Als Wettbewerbsbeitrag hatte die mgf, exemplarisch für ihre Sanierungsarbeiten, die im Jahr 2010 durchgeführte Reihenhausmodernisierung Feldschmiede 1–13 eingereicht. Mit diesem Preis wurde die Einbindung von Sonnenenergie in das Gesamtkonzept zur Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes gewürdigt.

### 2.3.3 Die Parkanlage

Die Parkanlage der mgf bildet eine „Grüne Insel“ mitten in der Großstadt und bietet Raum für Erholung und Entspannung. Auf einer Fläche von ca. 50 ha gibt es rd. 2.500 Bäume mit einem Stammumfang von über 60 cm. Die Bäume verbessern das Kleinklima und prägen das Bild dieses Stadtteils. Die mgf sieht die Bewahrung und Pflege dieses umfangreichen, wertvollen Baumbestandes als wichtige Aufgabe an und arbeitet deshalb mit mehreren Fachfirmen zusammen, um ihn zu erhalten.

Ein wesentlicher Beitrag der mgf, um die Einzigartigkeit der Gartenstadt-Farmsen auch für die nachfolgenden Generationen zu bewahren, ist die Erhaltung und Weiterentwicklung der parkähnlichen Freiflächen. Die mgf hat auf den Flächen der Gartenstadt mehrere Erlebnis-Pfade eingerichtet, um den Mitgliedern und ihren Gästen Anreize zu bieten, den eigenen Körper bewusst wahrzunehmen, die Spuren der Vergangenheit aufzunehmen oder einfach die Schönheit der Natur zu entdecken; kurzum: die Energiewende in Kopf und Herz anzuschieben.

Die Erlebnis-Pfade schlängeln sich auf rd. zwei Kilometern durch die Siedlung. Ein Teil des Weges ist mit Fitnessgeräten ausgestattet, sodass ein kompletter Fitness-Parcours zur Verfügung steht. Im Jahr 2012 wurde mit dem Ausbau sowie der Neugestaltung

der Beschilderung begonnen. Sie findet in den Tagen dieser Berichterstattung ihren Abschluss.

Das Herzstück des Weges ist der archäologische Teil dieser Erlebnis-Pfade. Entlang des Pfades wurde von Kindern und Museumspädagogen gemeinsam ein eisenzeitlicher Lehmofen gebaut. Weitere Stationen des Pfades sind die Rekonstruktion eines historischen Brunnens sowie eine eisenzeitliche Gartenanlage. Im Jahr 2012 hat die mgf nach Vorgaben des Archäologischen Museums Hamburg im Swebenbrunnen ein eisenzeitliches Grubenhaus rekonstruiert. Das Grubenhaus soll zukünftig im Rahmen unserer Kooperation mit dem Archäologischen Museum Hamburg als Schulungsstätte für Hamburger Schulen und Kindergärten genutzt werden. Außerdem führen wir in Zusammenarbeit mit der Universität Hamburg jährliche Ferienworkshops für die Kinder unserer Mitglieder durch, auch diese Workshops werden von Archäologen geleitet. Mit allen diesen Angeboten möchten wir bei den Bewohnern der Gartenstadt das Bewusstsein dafür stärken, dass schon vor rund 2.000 Jahren unsere Gartenstadt besiedelt war. Wir alle können durch nachhaltigen Umgang mit den uns zur Verfügung gestellten Ressourcen dafür Sorge tragen, dass dies noch möglichst lange so bleibt.

### 2.4 Die mgf als Genossenschaft

#### 2.4.1 Die Mitglieder der mgf

Die mgf besteht in der Rechtsform der Genossenschaft. Wohnungsgenossenschaft heißt Bewirtschaftung eines Wohnungsbestandes auf Augenhöhe mit den Mitgliedern. Natürlich funktioniert auch eine Genossenschaft wie die mgf nicht in unmittelbarer Demokratie. Die Mitglieder der mgf wählen alle vier Jahre die Vertreterversammlung, diese wählt den Aufsichtsrat für drei Jahre und der Aufsichtsrat bestellt wiederum den Vorstand für fünf Jahre. Bei allen notwendigen und vom Genossenschaftsgesetz vorgeschriebenen Entscheidungswegen – die letztlich auch vorgesehen sind, um Haftungsfragen zu regeln – bedarf es jedoch immer auch der Kommunikation (Information und Diskussion) unter allen Beteiligten.

Diese Kommunikation hat in den letzten 20 Jahren ihrer Geschichte bei der mgf intensiv stattgefunden. Denn man hatte ein gemeinsames Thema: die Sanierung der Gartenstadt-Farmsen. Da sich dieses Langzeit-Projekt dem Ende zuneigt und sich die Kommunikation natürlich auch immer nur auf eine

kleine Zahl der jeweils von der Sanierung betroffenen Mitglieder beschränkte, möchten wir andere Kommunikationskanäle beleben.

In einem ersten Schritt haben wir im Geschäftsjahr 2012 die Mitgliederzeitschrift „bei uns“ wiederentdeckt. Die „bei uns“ ist eine Zeitschrift des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e.V. Sie erscheint viermal im Jahr. Sie besteht aus den Unternehmenseiten, die jeder Genossenschaft mit freier Gestaltungsmöglichkeit zur Verfügung stehen, und einem allgemeinen Teil für alle Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften. Im Jahr 2012 haben wir uns auf eine mgf-Seiten-Stärke von sechs herangearbeitet. Wir werden versuchen, die mit Bordmitteln erstellten Seiten auf eine Anzahl von vier bis sechs pro Ausgabe zu festigen.

Nicht zuletzt ist auch dieser Bericht – eingebettet in einem neuen Gesamtformat – ein Versuch, mehr Informationen über die mgf und Anregungen zum Gedankenaustausch zu geben. Der Geschäftsbericht wird aus Kostengründen und zur Vermeidung von Papier nur an die Vertreter der mgf verteilt, selbstverständlich liegen auch entsprechende Exemplare für interessierte Mitglieder in der Geschäftsstelle aus.

Zur Kommunikation gehören natürlich auch Feste: Am 10.08.2012 veranstaltete die mgf und das Spielhaus „Am Luisenhof“ ihr alljährliches Sommerfest. Unter dem Motto „Leben wie vor 2.000 Jahren“ konnten die kleinen Besucher Feuer machen, Bogen schießen, Steine bearbeiten oder Brot im eisenzeitlichen Lehmofen backen. So wurde der archäologische Teil des mgf-Erlebnis-Pfades an diesem Tag zum Leben erweckt. Eine weitere Attraktion war der Hawaii-Stand, an dem Urlaubsbilder mit unserem Maskottchen „Oskar“ gemacht werden konnten. Dabei kam – trotz des Hamburger Regenwetters – ein wenig Urlaubsstimmung auf. Unser besonderer Dank geht nochmals an alle, die zum Gelingen des Festes beigetragen haben.

#### 2.4.2 Die Vertreter der mgf

Im Geschäftsjahr 2012 wurde zum sechsten Mal seit Bestehen der mgf eine Vertreterwahl durchgeführt. Im Genossenschaftsgesetz und der Satzung ist geregelt, dass die Vertreter so lange im Amt bleiben, bis sie vier Jahresabschlüsse – gerechnet ab dem Zeitpunkt nach ihrer Wahl – beschlossen haben. Anlässlich der 20. ordentlichen Vertreterversammlung am 18.06.2012 sind daher letztmals die Vertreter in der

alten Zusammensetzung zusammengetreten, um den Jahresabschluss zum 31.12.2011 zu beschließen. Auch die weiteren gesetzlichen und satzungsgemäßen Regularien wurden auf der Versammlung am 18.06.2012 ordnungsgemäß durchgeführt.

Die Zahl der schon länger im Amt stehenden (und damit wiedergewählten) Vertreter und die der neugewählten hält sich seit der Vertreterwahl 2012 etwa die Waage. Damit man sich untereinander besser kennenlernt, hatte die mgf die Vertreter am 10.11.2012 zu der alljährlich stattfindenden Vertreterausfahrt eingeladen. Die Ziele waren diesmal das Gut Karlshöhe und ein anschließender Besuch des Biogas- und Kompostwerks Bützberg. Der Ausflug hat nicht nur bei den Vertretern großen Anklang gefunden, auch der Aufsichtsrat sowie Vorstand und Mitarbeiter der mgf haben die Gelegenheit genutzt, mit den Vertretern ins Gespräch zu kommen.

In konkreteren Informations- und Meinungsaustausch möchten der Vorstand und Aufsichtsrat mit den Vertretern immer anlässlich der Vertretertreffen treten. Diese im Frühjahr eines Jahres stattfindenden Gesprächsrunden sind ein fester Baustein in der Kommunikation mit unseren Mitglieder-Vertretern. Der Vorstand nutzt diese nach Wahlbezirken aufgeteilten Abende, den Vertretern aktuelle Informationen zu geben. Der Hauptgrund dieser Veranstaltungen ist aber, dass die Vertreter außerhalb von Geschäftsordnungszwängen die Anliegen der sie vertretenden Mitglieder vortragen und mit dem Vorstand diskutieren können. Die Anliegen werden protokolliert und nachgehalten.

Wir bedanken uns an dieser Stelle bei allen alten und neugewählten Vertretern für ihre ehrenamtliche Tätigkeit. Ohne sie könnte das Geschäftsmodell Genossenschaft nicht funktionieren.

#### 2.4.3 Der Aufsichtsrat der mgf

Der aus sechs Mitgliedern bestehende Aufsichtsrat wird auch in diesem Jahr gesondert über seine Tätigkeit im Geschäftsjahr berichten. Daher fällt an dieser Stelle die Berichterstattung über den Aufsichtsrat entsprechend kurz aus.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der mgf haben sich auch im Jahr 2012 regelmäßig zu den gemeinsamen Sitzungen getroffen, damit der Aufsichtsrat seine Aufsichts- und Kontrollfunktion über die Geschäftstätigkeit des Vorstandes ausüben kann. Ergänzt werden diese Sitzungen um eine mittlerweile



Oben links: Zeitschrift „bei uns“, oben rechts: Vertreterausfahrt zum Biogas- und Kompostwerk Bützberg, unten links: das mgf-Handwerkerteam, unten rechts: Sommerfest 2012



schon traditionell stattfindende Klausurtagung. Bei dieser Wochenendveranstaltung werden die strategischen Planungen durch den Vorstand vorgestellt und mit dem Aufsichtsrat diskutiert.

Der Vorstand bedankt sich an dieser Stelle für die vertrauensvolle Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat. Uns ist bewusst, dass das Engagement der Aufsichtsratsmitglieder für ihre mgf weit über das Maß hinausgeht, was durch die Vergütung abgegolten wird. Der Aufsichtsrat hat damit einen erheblichen Anteil an der erfolgreich gelebten Genossenschaftsidee.

## 2.5 Die Verwaltung der Genossenschaft

### 2.5.1 Die Mitarbeiter der mgf

Das wesentliche Standbein eines jeden Unternehmens sind seine Mitarbeiter. Auch uns sind die Mitarbeiter der mgf sehr wichtig. Sie stehen im Wesentlichen im Kontakt zu den Mitgliedern, sei es bei den

Vermietungsvorgängen, im Rahmen der Sanierungsarbeiten, bei der Kleininstandhaltung innerhalb der Wohnungen oder beim Hinweis auf die Einhaltung von Regeln (Hausordnung/Gartenordnung etc.). Kurzum – die Mitarbeiter der mgf müssen sowohl fachlich geschult sein als auch im Umgang mit den Mitgliedern über das nötige Handwerkszeug verfügen, um die Gespräche – auch in kritischen Situationen – mit unseren Mitgliedern führen zu können.

Der Vorstand trägt dafür Sorge, dass sowohl die fachliche Kompetenz als auch die kommunikativen Fähigkeiten unserer Mitarbeiter laufend verbessert werden. So ist dies auch im Geschäftsjahr 2012 geschehen und wir werden in der Zukunft derartige Schulungen noch weiter ausbauen.

Der Vorstand bedankt sich bei seinen Mitarbeitern für ihr Engagement im zurückliegenden Geschäftsjahr 2012 und freut sich auf eine weitere gedeihliche Zusammenarbeit im Dienste der Genossenschaft.

### 2.5.2 Der Vorstand der mgf

Zum 31.05.2012 ist nach 17-jähriger Tätigkeit Herr Jürgen-Wolf Böhmer aus dem Vorstand der mgf ausgeschieden und in den Ruhestand getreten. Mit Leidenschaft und fachlicher Kompetenz, viel Engagement, Fingerspitzengefühl und Humor hat er den Kurs der mgf 17 Jahre lang mitbestimmt. Herr Jürgen-Wolf Böhmer hatte maßgeblichen Anteil an der erfolgreichen Entwicklung der mgf. Der Vorstand bedankt sich an dieser Stelle – auch im Namen des Aufsichtsrates und der Mitarbeiter der mgf – nochmals herzlich für die vertrauensvolle Zusammenarbeit und wünscht Herrn Jürgen-Wolf Böhmer für die Zukunft weiterhin alles Gute und viel Gesundheit.

Mit dem planmäßigen Ausscheiden von Herrn Jürgen-Wolf Böhmer aus dem Vorstand ist zum 01.06.2012 Herr Matthias Diekhöner als neues Vorstandsmitglied durch den Aufsichtsrat für eine Amtszeit von fünf Jahren bestellt worden.

Der Vorstand hat in seiner neuen Konstellation das zweite Halbjahr des Geschäftsjahres genutzt, die Verteilung der Geschäftsführung neu zu strukturieren und aufzuteilen. Wir haben uns zu Beginn des Jahres 2013 folglich auf einen neuen Geschäftsverteilungsplan verständigt. Der Vorstand ist zuversichtlich auch in dieser neuen Konstellation gut aufgestellt zu sein, um die Geschäfte der mgf zum Wohle aller Mitglieder zu führen.

## ➤ 3. Ein Ausblick auf die nächsten Jahre

### 3.1 Planung der Sanierung bis zum Jahreswechsel 2015/2016

Nach dem heutigen Stand der Planungen wollen wir zum Jahreswechsel der Jahre 2015/2016 im Wesentlichen die Sanierung des Pachtbestandes abgeschlossen haben. Damit hätte die mgf etwas geschaffen, das ihr viele Beobachter Anfang der 1990er Jahre nicht zugetraut hatten. Aber auch wir selbst (viele Vertreter sind noch Mitglieder der ersten Stunde) hatten nicht zu träumen gewagt, die Gartenstadt-Farmsen einmal in so einem modernisierten Zustand zu erleben. Die konkreten Planungen sehen für die dann noch verbleibenden zwei Jahre die Sanierung von insgesamt 240 Wohneinheiten vor:

#### 2014:

- Reihenhäuser:  
Vom-Berge-Weg 4, 7, 9, 14, 16, 21, 23, 24, 26  
Hornissenweg 38, 40, 42  
mit 92 Wohneinheiten

#### 2015:

- Reihenhäuser:  
Swebenbrunnen 14  
mit 10 Wohneinheiten
- Mehrfamilienhäuser:  
Vom-Berge-Weg 12, 19, 22  
Am Luisenhof 13, 17  
Meilerstraße 29 a–c, 35 a–f  
mit 138 Wohneinheiten

### 3.2 Prüfung der Möglichkeiten und Grenzen einer Neubautätigkeit im Pachtbestand

Im Herbst des Geschäftsjahres 2012 und im Frühjahr 2013 haben sich Vorstand und Aufsichtsrat auch mit der Zukunft der mgf beschäftigt. Dabei wurden sowohl die Treuhand- und Pachtverträge als auch die bestehenden wohnungspolitischen Rahmenbedingungen in Hamburg und insbesondere im Bezirk Wandsbek beleuchtet und bewertet. Dabei wurde klar erkennbar, dass eine Neubautätigkeit im Pachtbestand durchaus in den Bereich des Möglichen gerückt ist.

Die bisherige Haltung der mgf hinsichtlich einer Bautätigkeit auf den Pachtgrundstücken war bis dahin eher zurückhaltend. Dies war vor allem dem Umstand geschuldet, dass aufgrund der Sanierung hierfür weder personelle noch finanzielle Kapazitäten zur Verfügung standen. Auch brachte die Unterschutzstellung von weiten Teilen der Gartenstadt als denkmalgeschütztes Ensemble im Jahre 2003 eine Einschränkung von möglichen zu bebauenden Flächen mit sich. Noch im Vorstandsbericht für das Jahr 2011 ist nachzulesen, dass sich die mgf nicht an der Wohnungsbauoffensive beteiligen kann. Die oben beschriebene Diskussion zwischen dem Vorstand und dem Aufsichtsrat wurde bei Berichtserstellung noch geführt.

### 3.3 Prüfung der Möglichkeiten und Grenzen, die in der Satzung festgeschriebene Mitgliederförderung zu beleben

In der oben beschriebenen Diskussion über die Zukunft der mgf wurde auch klar herausgearbeitet, dass die mgf nicht nur einen Pachtbestand bewirtschaften sollte. Um ihre Zukunft zu sichern, sollte sie sich auch weitere Geschäftsfelder erschließen, um die in der Satzung festgeschriebene Förderung ihrer Mitglieder zu ermöglichen.

Der Vorstand der mgf ist der festen Überzeugung, dass das Erfolgsmodell mgf vielmehr sein kann als eine Wohnungsgenossenschaft, die einen Pachtbestand bewirtschaftet. Sicher – der Pachtbestand der Gartenstadt-Farmsen ist die Wurzel und die Basis unseres Unternehmens. Aber sollten wir nicht an unserem auf Gemeinschaftseigentum basierenden Geschäftsmodell viel mehr Menschen teilhaben lassen? Seien Sie gespannt, vielleicht lesen Sie im nächsten Geschäftsbericht schon über konkretere Pläne Ihrer mgf.

Hamburg, den 22. Mai 2013

mgf  
Mietergenossenschaft  
Gartenstadt Farmsen e. G.

Der Vorstand

Matthias Diekhöner

Sabine Witt

Uwe Jentz



# Bericht des Aufsichtsrates

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 2012 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
- › Bauausschuss und
- › Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss

Die regelmäßige Unterrichtung des Aufsichtsrates durch den Vorstand erfolgt in den gemeinsamen Sitzungen. Für den periodischen Vorstandsbericht wird eine standardisierte Form mit einem Berichtsprotokoll genutzt. Die Inhalte sind grundsätzlich:

1. beabsichtigte Geschäftspolitik und andere grundsätzliche Fragen der Unternehmensplanung
2. Rentabilität des Unternehmens
3. Gang der Geschäfte (Umsatz und Lage)
4. Geschäfte, die für die Rentabilität und Liquidität von erheblicher Bedeutung sein können
5. sonstige wichtige Anlässe

Dieser standardisierte Bericht ergänzt die mündlich durchgeführten Informationsgespräche und wird als schriftliche Berichterstattung auch weiterhin seine Anwendung finden.

Der Aufsichtsrat hat zur Ausübung seiner Tätigkeit folgende Sitzungen durchgeführt

- › Eine ordentliche Vertreterversammlung
- › Sieben gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand

- › Zwei alleinige Sitzungen
- › Eine konstituierende Sitzung
- › Zwei Sitzungen des Mietenausschusses
- › Drei Sitzungen des Bauausschusses
- › Drei Sitzungen des Prüfungs- und Wirtschaftsausschusses
- › Eine gemeinsame Klausurtagung mit dem Vorstand

Ein weiterer Schwerpunkt war analog zu 2011 auch im Jahr 2012 die Fortbildung der Aufsichtsratsmitglieder. Alle Aufsichtsratsmitglieder qualifizierten sich über den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. zum „Qualifizierten Aufsichtsratsmitglied“. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates haben im Jahr 2011 oder 2012 die folgenden Module absolviert:

- › Rechtliche Grundlagen
- › Rechnungswesen
- › Risikomanagement und Controlling
- › Praktische Arbeit des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse
- › Wirtschaftliche Grundlagen bei Wohnungsunternehmen
- › Zusammenarbeit und Abgrenzung zwischen Aufsichtsrat/Geschäftsführung/Vorstand
- › Gesetzliche Jahresabschlussprüfung

Aus der Seminarreihe „Qualifizierter Aufsichtsrat“ des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. hat der Aufsichtsrat Erkenntnisse und Maßnahmen abgeleitet. Diese wurden gemeinsam mit dem Vorstand besprochen und in einen Maßnahmenplan umgesetzt.

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.

Der Aufsichtsrat hat die 20. ordentliche Vertreterversammlung vom 18.06.2012 fristgerecht einberufen. Die Beschlussfassungen zur

- › Feststellung des Jahresabschlusses 2011,
- › Entlastung des Vorstandes für das Jahr 2011 sowie
- › Entlastung des Aufsichtsrates für das Jahr 2011

wurden ordnungsgemäß durchgeführt. Die turnusmäßigen Wahlen zum Aufsichtsrat wurden gemäß den gesetzlichen und satzungsgemäßen Regularien ebenfalls ordnungsgemäß durchgeführt.

## Kommunikation mit den Vertretern

Des Weiteren unterstützte und begleitete der Aufsichtsrat die drei durchgeführten Vertretertreffen mit dem Vorstand. Die Vertretertreffen dienen dazu, seitens des Vorstandes aktuelle Themen vorzustellen und allgemeine Fragen und Anliegen der Vertreterinnen und Vertreter zu beantworten und aufzunehmen. Die wesentlichen Themen der Vertretertreffen werden protokolliert.

Auch die Vertreterausfahrt zum Gut Karlshöhe mit der Besichtigung des Energiehauses und der Besichtigung der Biogas- und Kompostanlage Bützberg wurde durch den Aufsichtsrat unterstützt und begleitet.

Die Vertretertreffen und die Vertreterausfahrt sind auch 2012 auf großes Interesse bei den Vertretern gestoßen.

## Bestellung Vorstandsmitglieder

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Jahr 2012 mit den Anstellungsverträgen der Vorstandsmitglieder beschäftigt, da bei allen Verträgen die Befristung im Jahr 2012 endete. Die Verträge mit den Vorstandsmitgliedern Frau Witt und Herrn Jentz wurden um weitere fünf Jahre verlängert. Der Vorstandsvertrag für das Vorstandsmitglied Herrn Böhmer wurde bis zum Termin des altersbedingten Ausscheidens um vier Monate verlängert. Für die Nachfolge des im Mai 2012 ausgeschiedenen Vorstandsmitgliedes Herrn Böhmer wurden intensive Gespräche zwecks Bewerberauswahl geführt. Als drittes Vorstandsmitglied konnte Herr Matthias Diekhöner gewonnen werden. Mit Herrn Diekhöner wurde ein Vorstandsvertrag über fünf Jahre abgeschlossen. Die Bestellungen zum Vorstand erfolgten analog zu den Anstellungsverträgen.

## Klausurtagung

Innerhalb der Klausurtagung hat sich der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand mit den Möglichkeiten und Grenzen der Entwicklung der mgf beschäftigt. Hierfür erfolgte auch eine Bestandsaufnahme der bisherigen Tätigkeiten. Als Entwicklungsziel der mgf verfolgen der Aufsichtsrat und der Vorstand weiterhin das gemeinsame Ziel, den Fortbestand der Genossenschaft dauerhaft zu sichern. Die mgf wird vom Aufsichtsrat und vom Vorstand nicht als zweckgebundene temporäre Unternehmung gesehen, sondern vielmehr als ein gelungenes Beispiel einer genossenschaftlichen Selbstverwaltung, die sich einen guten Platz in der Hamburger Wohnungswirtschaft zum Nutzen unserer Mitglieder und der Gartenstadt geschaffen hat. Dieses Ergebnis soll weiter gesichert und ausgebaut werden.

## Mietenausschuss

Der Mietenausschuss beschäftigte sich insbesondere mit den Themen:

- › Beschwerdebearbeitung/Mieterstreitigkeiten und der
- › Entwicklung des Wohnwertmietmodells zur Neuvermietung von Reihenhäusern

## Bauausschuss

Der Bauausschuss hat in seinen Sitzungen folgende Themen behandelt:

- › Parkplätze Mahlhaus und Swebengrund
- › Novellierung Trinkwasserverordnung
- › Regenwassergebühren
- › Reihenhaussanierung Mahlhaus
- › Treppenhaus- und Gebäudereinigung
- › Gartenpflege
- › Müllmanagement und Flächenreinigung und
- › Umstellung der Außenbeleuchtung auf LED-Technik

## Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss

Der Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss behandelte

- › Quartalsberichte anhand des
  - Wirtschaftsplans und
  - Risikomanagementsystems
- › IT-Umstellung der wohnungswirtschaftlichen Vorgänge (Wodis)
- › Prüfung des Jahresabschlusses

## Prüfungen

Über die drei genannten Ausschüsse wurden stichprobenartige Prüfungen durchgeführt. Hierbei wurden unter anderem geprüft:

### Mietenausschuss

- Beschwerdebearbeitung/Mieterstreitigkeiten

### Bauausschuss

- Baubegehungen u. a.
  - Reihenhaussanierung Mahlhaus
  - Parkplatzweiterung Swebenbrunnen

### Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss

- Jahresabschlussprüfung 2012
  - Vorbereitung der Jahresabschlussprüfung 2012 für den Aufsichtsrat
- IT-Umstellung
  - Vergleich Endbilanz und Anfangsbilanz
  - Rechnungswesen
  - Mitgliederwesen
  - Mieteneinzug

### Aufsichtsrat

Neben den genannten unterjährig laufenden Prüfungen hat der Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss in seiner Sitzung am 11.04.2013 und der AR in seiner Sitzung am 25.04.2013 den Jahresabschluss 2012 geprüft.

Insbesondere erfolgten Prüfungen zu den nachfolgenden Gebieten:

- Prüfung Lagebericht
- Prüfung der Guthaben bei Kreditinstituten
- Prüfung der Ertragslage
- Prüfung Darlehen/Verbindlichkeiten
- Prüfung der Umsatzerlöse
- Prüfung der Rückstellungen
- Prüfung der Sachanlagen (Bauten, Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung)
- Prüfung der Instandhaltung
- Belegprüfung
- Prüfung der Mitgliederliste
- Prüfung Vermietung

Die Fragen zu den Prüfungen und der Jahresabschlussprüfung wurden ausführlich beantwortet sowie die Unterlagen geordnet zur Verfügung gestellt. Die Prüfungen gaben keinen Anlass zur Beanstandung. Die Jahresabschlussprüfung wurde in der gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratssitzung am 25.04.2013 vom Aufsichtsrat einstimmig beschlossen. Des Weiteren wurde auch der Lagebericht 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 Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen e.G. ordnungsgemäß geführt und die ihm obliegenden Pflichten erfüllt hat. Die notwendige Übersicht über die wirtschaftliche Lage der Mietergenossenschaft war stets gegeben. Die Vermögensverhältnisse der Mietergenossenschaft sind geordnet. Es gab keinen Anlass zu Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung, die Feststellung für den

- Lagebericht 2012 des Vorstandes und den
- Jahresabschluss 2012 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung und Anhang)

zu beschließen.

Es wird für das Geschäftsjahr 2012 die Entlastung für den

- Vorstand und
- Aufsichtsrat

empfohlen.

## Dank

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen e.G. für ihren Einsatz und für die im Jahr 2012 wieder engagiert und erfolgreich geleistete Arbeit.

Insbesondere bedankt sich der Aufsichtsrat bei den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für die Unterstützung beim Sommerfest, bei den Vertretertreffen und anderen Veranstaltungen.

Ein Dank geht auch an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur Verleihung des Deutschen Solarpreises durch EUROSOLAR e.V. Durch die vorbildliche Leistung im Bereich erneuerbarer Energien wurde die mgf in der Kategorie „Solares Bauen“ wieder einmal preisgekrönt.

Nicht nur für die letzten fünf Monate seines Berufslebens im Jahr 2012, sondern für sein gesamtes Wirken als Vorstand der mgf bedanken wir uns bei Herrn Böhmer.

*Hamburg, den 25. April 2013*

### Der Aufsichtsrat

<b>Helge Agger</b>	Aufsichtsratsvorsitzender
<b>Rainer Colschen</b>	Stellv. Aufsichtsratsvorsitzender
<b>Carola Thimm</b>	Schriftführerin
<b>Uwe Hansen</b>	
<b>Lutz Schröder</b>	
<b>Manfred Strahlendorf</b>	



Der Aufsichtsrat:  
Manfred Strahlendorf, Helge Agger,  
Carola Thimm, Uwe Hansen,  
Rainer Colschen und Lutz Schröder  
(von links nach rechts)

# Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung gemäß § 53 GenG durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. fand für das Geschäftsjahr 2011 am 30.04.2012 und in der Zeit vom 29.05.2012 bis 22.06.2012 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft statt.

## Hierbei wurden geprüft:

- die Geschäftsführung (bis Mai 2012)
- die Buchführung, insbesondere für das Geschäftsjahr 2011
- der Jahresabschluss zum 31.12.2011
- der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2011 sowie
- die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft

Im Prüfungsbericht des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vom 22.06.2012 ist folgendes zusammengefasstes Prüfungsergebnis zu lesen.

## 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 einschließlich der Führung der Mitgliederliste zu prüfen. Die Beurteilung der wirtschaftlichen Verhältnisse erfolgt unter Einbeziehung des vom Vorstand aufgestellten Jahresabschlusses und des Lageberichts, der hierfür die Verantwortung trägt.

## Grundsätzliche Feststellungen

Gegenstand des Unternehmens ist insbesondere die Bewirtschaftung seiner angepachteten Wohnungen. Dieser Gegenstand des Unternehmens entspricht dem satzungsgemäßen Auftrag der Genossenschaft.

Im Rahmen der Prüfung ergaben sich keine Hinweise darauf, dass die Einrichtungen der Genossenschaft nicht dem Fördergedanken gemäß § 1 GenG entsprechen.

## 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 31.12.2011 und der Lagebericht entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen.

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

Auch für das Geschäftsjahr 2011 wird aufgrund pachtvertraglicher Regelungen ein ausgeglichenes Ergebnis ausgewiesen.

## Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

*Hamburg, den 22.06.2012*

**Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen e. V.**  
Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein  
Stellv. Direktor für den Prüfungsdienst

Gez. Seligmann  
Wirtschaftsprüfer





# Lagebericht 2012

Zahlen & Fakten

## ➤ 1. Die Grundlagen des Unternehmens und der Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir unter erstmaliger Anwendung des DRS 20 (Deutscher RechnungslegungsStandard).

### 1.1 Die Grundlagen des Unternehmens

Die mgf-Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen e.G. ist ein mittelgroßes Wohnungsunternehmen mit Sitz in Hamburg. Sie wurde im Jahr 1988 gegründet. Am 22.01.1992 erfolgte die Eintragung in das Genossenschaftsregister. In demselben Monat des Jahres 1992 hat die mgf von der Freien und Hansestadt Hamburg 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 Freie und Hansestadt Hamburg nicht ausreichten, um die im Gegenzug von der Freien und Hansestadt Hamburg gezahlten Zuschüsse für Sanierungsmaßnahmen zu decken. Es musste ein Weg gefunden werden, die Sanierungen zu finanzieren, ohne den Haushalt der Freien und Hansestadt Hamburg weiter zu belasten. Die Voraussetzungen wurden dadurch geschaffen, dass ein Treuhandverhältnis begründet wurde. Hierdurch wurde nunmehr auch eine Beleihbarkeit der Grundstücke mit Darlehensgrundschulden und die Entgegennahme von öffentlichen Zuschüssen ermöglicht. Seit dem Jahr 1997 bewirtschaftet die mgf im Rahmen dieses Treuhandvertrages zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Altonaer Spar- und Bauverein eG einerseits und eines Pachtvertrages zwischen dem Altonaer Spar- und Bauverein eG und unserer Genossenschaft andererseits in Hamburg-Farmsen nun diesen Pachtbestand. Das Treuhandverhältnis endet am 31.12.2047. Gemäß § 2 des Treuhandvertrages wurde der Treunehmer verpflichtet, mit der mgf einen Pachtvertrag über 30 Jahre – mit einem einseitigen Optionsrecht auf Seiten der mgf über weitere 20 Jahre – abzuschließen.

Der Pachtbestand setzte sich zum 31.12.2012 aus 2.558 Wohnungen, 19 Gewerbeeinheiten und 262 Stellplätzen – davon 140 Garagen/Carports – mit einer Wohn- und Nutzfläche von rd. 139.300 m<sup>2</sup> zusammen. Wesentliche Teile der Gartenstadt-Farmsen

mit ihren rd. 50 ha Grundfläche stehen als Ensemble seit 2003 unter Denkmalschutz. Durch diesen Schutz soll die parkähnliche Anlage aus den 1950er Jahren wegen der Einmaligkeit dieser „organischen Bauweise“ durch den Architekten Hans Bernhard Reichow in ihrem Wesen erhalten bleiben.

### 1.2 Die Bewirtschaftung des Pachtbestandes

Der Wohnungsmarkt in Hamburg-Farmsen ist von einer stetigen Nachfrage geprägt. Wir haben die Mieten im Geschäftsjahr – im gesetzlich vorgegebenen Rahmen – geringfügig erhöht. Die Durchschnittsmieten betragen 2012 5,89 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr: 5,76 €/m<sup>2</sup>). Es waren wiederum keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote verharrt mit 5,3% im Geschäftsjahr (Vorjahr: 6,5%) auf sehr niedrigem Niveau. Der § 5 des Treuhandvertrages sieht eine Vergabequote zur Vermietung für Interessenten mit Wohnberechtigungsschein vor. Zuletzt wurde diese Quote mit Schreiben der BSU (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt) vom 22.10.2007 auf 35% geändert. Auch im Jahr 2012 wurde diese Quote bei der Vergabe neuen Wohnraums eingehalten.

### 1.3 Die Modernisierung (Instandsetzung) des Pachtbestandes

Die Bewirtschaftung dieses Pachtbestandes wird seit dem Jahr 1992 von einer umfangreichen Modernisierungstätigkeit flankiert. Das Investitionsvolumen belief sich im Geschäftsjahr auf rd. 3,7 Mio. € (Vorjahr: rd. 3,4 Mio. €). Die Maßnahmen betreffen neben den umfassenden energetischen Modernisierungen im Außenbereich (Dämmung, Nahwärmenetz, Solarthermie etc.) natürlich auch Maßnahmen innerhalb der Wohnungen (Sanitär-, Elektrobereich, Heizung etc.). Diese Modernisierungen erfolgen im bewohnten Zustand, mit einer durchschnittlichen Umsetzungsdauer von drei Wochen pro Mietverhältnis. Die erfolgreiche Umsetzung dieser Maßnahmen ist zum einen der technischen Expertise und der organisatorischen Kompetenz der Mitarbeiter der mgf geschuldet. Zum anderen sind diese Maßnahmen nur durch ein hohes Maß an Bereitschaft der Mitglieder möglich, diese Modernisierungen im bewohnten Zustand zu erdulden.

### 1.4 Der voraussichtliche weitere Geschäftsverlauf

Wir hatten auf der Grundlage der Vorjahreszahlen und anhand von Hochrechnungen die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Zu diesen Planzahlen haben sich nur geringe Abweichungen ergeben. Dieser Umstand bestätigt uns in der Annahme, dass wir auch für das Jahr 2013 auf denselben Grundlagen die Planungen vornehmen können.

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

Kennzahlen Unternehmensentwicklung (in T€)				
	Plan 2013	Plan 2012	Ist 2012	Ist 2011
Umsatzerlöse aus Mieten	10.382	9.945	9.982	9.750
Instandhaltungsaufwendungen	-2.300	-2.350	-2.051	-2.064
Modernisierungsaufwendungen (Instandsetzung)	3.700	-3.542	-3.653	-3.431
Zinsaufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-498	-698	-698	-753
Saldo der Veränderung der pachtvertraglichen Rückstellung	-437	-173	-604	-1.074

Insgesamt beurteilen wir die Entwicklung unseres Wohnungsunternehmens positiv. Die planmäßige Fortführung der Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen bei moderater Nutzung von Mieterhöhungsmöglichkeiten wird die Ertragslage weiterhin stärken.



## ➤ 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft

Das langfristige Vermögen unseres Unternehmens beträgt 62,7% der Bilanzsumme. Es ist zu 100% durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Bilanzsumme hat sich um 434,5 T€ vermindert.

Auf der Aktivseite sind die wesentlichen Gründe für die Verminderung erstens die planmäßige Verrechnung der im Voraus gezahlten Pachtaufwendungen (-959.000 €) und zweitens die Reduzierung der Sonstigen Vermögensgegenstände (-147.500 €). Die beiden wesentlichen gegenläufigen Entwicklungen sind erstens der Anstieg der Unfertigen Leistungen (328.200 €) aufgrund gestiegener umlagefähiger Kosten und zweitens der Anstieg der Flüssigen Mittel (341.700 €).

Die Verminderung der Passivseite ist im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungen der langfristigen Darlehen begründet (1.186.800 €). Gegenläufig haben sich hauptsächlich die Veränderungen bei den Rückstellungen (599.400 €), die Veränderung der kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten (74.500 €), die Erhöhung der Erhaltenen Anzahlungen (84.200 €) sowie die Zugänge bei den Geschäftsguthaben (37.400 €) ausgewirkt.

Die Eigenkapitalquote hat sich durch die bereits erwähnten Zugänge bei den Geschäftsguthaben und durch die Verminderung der Bilanzsumme von 8,9% (31.12.2011) auf 9,2% leicht erhöht.

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

### 2.1 Vermögenslage

Die Vermögenslage der Genossenschaft ist im Wesentlichen durch die pachtvertraglichen Verpflichtungen bestimmt.

Die Vermögens- und Kapitalstruktur unseres Unternehmens gliedert sich wie folgt:

<b>Aktiva</b>					
	31.12.2012		31.12.2011		Veränderungen
<b>Langfristig</b>					
Anlagevermögen	551.900 €	2,4%	573.400 €	2,4%	-21.500 €
Rechnungsabgrenzungsposten (vorausgezahlte Pacht)	13.904.500 €	60,3%	14.841.400 €	63,2%	-936.900 €
<b>Kurz- und mittelfristig</b>					
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	8.589.200 €	37,3%	8.065.300 €	34,4%	523.900 €
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>23.045.600 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>23.480.100 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>-434.500 €</b>
<b>Passiva</b>					
<b>Langfristig</b>					
Eigenkapital	2.129.000 €	9,2%	2.091.600 €	8,9%	37.400 €
Darlehen	13.484.100 €	58,5%	14.670.900 €	62,5%	-1.186.800 €
<b>Kurz- und mittelfristig</b>					
Rückstellungen	3.176.600 €	13,8%	2.577.200 €	11,0%	599.400 €
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	4.255.900 €	18,5%	4.140.400 €	17,6%	115.500 €
<b>Gesamtkapital</b>	<b>23.045.600 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>23.480.100 €</b>	<b>100,00%</b>	<b>-434.500 €</b>

## 2.2 Finanzlage

Im Rahmen unseres Finanzmanagements wird vorrangig darauf geachtet, sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem laufenden Geschäftsverkehr, den Verpflichtungen aus dem Pachtvertrag sowie gegenüber den finanzierenden Banken termingerecht nachkommen zu können. Darüber hinaus gilt es, die Zahlungsströme so zu gestalten, dass ausreichende Eigenmittel für die Instandhaltung und Modernisierung (Instandsetzung) des Wohnungsbestandes zur Verfügung stehen, um die Eigenkapitalquote nicht unnötig zu belasten.

Aufgrund des Pachtvertrages mit dem Altonaer Spar- und Bauverein eG ist die Genossenschaft verpflichtet, die finanziellen Mittel für die durchzuführenden Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt entsprechend diesen Vorgaben. Die Erträge aus den gepachteten Objekten werden – nach Abzug der für die Bewirtschaftung notwendigen Aufwendungen – der pachtvertraglichen Rückstellung zugeführt und jeweils im Folgejahr vollständig verwendet.

Unsere Verbindlichkeiten bestehen ausschließlich in der Euro-Währung, sodass sich Währungsrisiken nicht ergeben. Die Fälligkeit der Verbindlichkeiten ergibt sich aus dem Verbindlichkeitspiegel des Anhangs. Die durchschnittliche Zinsbelastung lag im abgelaufenen Geschäftsjahr wie im Vorjahr auf dem gleichen niedrigen Niveau von 4,96 % (Vorjahr: 4,94%).

Liquiditätseingpässe können durch permanente Kontrollen der Finanzmittel ausgeschlossen werden. Risiken der Zinsänderung werden durch die vorausschauende Planung für die Laufzeiten der langfristigen Darlehen nicht entstehen, da wir sowohl zum 31.12.2012 zinsgünstig umgeschuldet haben als auch für die Jahre 2015 und 2017 bereits Forward-Darlehen abgeschlossen haben. Diese Prolongationen wurden in den Tilgungshöhen so gestaltet, dass bis zum Ende der jeweiligen Zinsbindungsfristen die vollständige Rückzahlung der Restschulden erfolgen wird. Die ausreichende Liquidität für diese erhöhten Tilgungen ist durch langfristige Wirtschafts- und Finanzpläne nachgewiesen. Die Zinsänderungsrisiken bewegen sich daher für die Genossenschaft derzeit in einem überschaubaren Rahmen.

Die Kapitalflussrechnung zeigt, dass die Aufwendungen für Instandhaltung und Modernisierung (Instandsetzungen) aus den geldlichen Zuflüssen des Geschäftsjahres finanziert worden sind. Diese Aufwendungen sind im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit bereits enthalten. Dies gilt auch für die Tilgung der Darlehen im Jahr 2012; der Cashflow nach Tilgung ist positiv.

Die Investitionen erfolgten außer für die Herstellung einer Stellplatzanlage – wie auch in den Vorjahren – hauptsächlich für den Kauf und Aufbau von Gerätehäusern.

Bei dem Zufluss aus Finanzierungstätigkeit von 37,4 T€ handelt es sich wie im Vorjahr ausschließlich um die Zugänge bei den Geschäftsguthaben.

Die Tilgungsanteile der von uns aufgenommenen Darlehen werden insbesondere durch die bereits unterzeichneten „Volltilger“ steigen. Insgesamt wird unser hoher Finanzmittelbestand in Höhe von 4.664,1 T€ mittel- und langfristig planmäßig abgebaut.

Die Zahlungsfähigkeit war im gesamten Berichtszeitraum gegeben. Die auf einen 10-Jahres-Zeitraum

ausgerichtete Finanzplanung weist unverändert liquide Mittel in ausreichender Höhe aus.

Durch den regelmäßigen Liquiditätszufluss aus den Mieten wird bei sorgfältiger Vergabe von Instandhaltungsaufträgen die Zahlungsfähigkeit unserer Genossenschaft auch zukünftig gesichert bleiben.

## 2.3 Ertragslage

Die Ertragslage gibt die Ergebnisse der einzelnen Geschäftsfelder der Genossenschaft wieder. In dieser sogenannten Spartenrechnung wird hierdurch der Beitrag dieser Geschäftsfelder an dem Jahresergebnis offengelegt. In diesem Lagebericht erfolgt erstmals die Darstellung der Ertragslage in Tabellenform. Für das Jahr 2012 hat der Vorstand der mgf sowohl die Darstellung der Ertragslage um weitere Geschäftsfelder ergänzt als auch in diesem Zuge einige Änderungen bei der Zuordnung von einzelnen Geschäftsereignissen zu diesen Sparten vorgenommen. Um die Vergleichbarkeit zum Vorjahr zu gewährleisten, wurden die Zahlen für das Jahr 2011 entsprechend angepasst.

Die Ertragslage für das Jahr 2012 stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

### Kapitalflussrechnung

	2012	2011
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.606,1 T€	1.690,9 T€
Planmäßige Tilgung	-1.186,8 T€	-1.148,2 T€
Cashflow nach Tilgung	419,3 T€	542,7 T€
Investitionstätigkeit	-115,0 T€	-161,7 T€
Finanzierungstätigkeit	37,4 T€	30,1 T€
Zahlungswirksame Veränderung	341,7 T€	411,1 T€
<b>Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>4.664,1 T€</b>	<b>4.322,4 T€</b>

### Ertragslage für das Jahr 2012

	2012	2011	Veränderungen
Hausbewirtschaftung	4.742.000 €	4.874.100 €	132.100 €
Bautätigkeit	-3.858.000 €	-3.620.500 €	237.500 €
Mitgliederwesen	-119.400 €	-100.000 €	19.400 €
Finanzergebnis	48.500 €	-30.600 €	79.100 €
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-744.900 €	-1.056.600 €	311.700 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-68.200 €	-66.400 €	-1.800 €
<b>Ergebnis</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>	<b>0 €</b>

## 2.3 Ertragslage (Fortsetzung)

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist im Vergleich zum Vorjahr um 132.100 € gesunken. Ein wesentlicher Grund hierfür sind Sondereinflüsse aus dem Jahr 2011. Hier wurden die Erträge aus Zuschüssen für sechs Jahre im Voraus nach dem BilMoG (Bilanzrechtsmodernisierungsgesetz) bilanziert. So verminderten sich die Zuschüsse im Jahr 2012 um 701.400 €, davon jedoch allein 532.700 € durch die vorgenannte Bilanzierungsweise. Positiv wurde das Ergebnis der Hausbewirtschaftung durch gestiegene Mieterträge in Höhe von 232.200 € und durch infolge von Zinsdegression gesunkenen Zinsaufwendungen in Höhe von 55.600 € beeinflusst. Weiterhin hat sich das Spartenergebnis der Hausbewirtschaftung dadurch verbessert, dass die Zuordnung von Verwaltungskosten in Höhe von 254.100 € zu anderen Sparten der Genossenschaft präzisiert wurde. Der positive Saldo aus verschiedenen übrigen Geschäftsvorfällen beeinflusste das Ergebnis mit einer Restgröße von 27.400 €.

Die Kosten für die Modernisierung wurden bis zum Vorjahr in der Sparte Hausbewirtschaftung dargestellt. Seit diesem Lagebericht wird die Modernisierung (Instandsetzung) gesondert als Bautätigkeit ausgewiesen. Das Ergebnis der Bautätigkeit ist durch die Art und den Umfang der Investitionen bestimmt. Im Geschäftsjahr wurden im Vergleich zum Vorjahr 237.500 € mehr investiert.

Das Ergebnis für das Mitgliederwesen beinhaltet erstens die Kosten für die Verwaltung der Mitgliederliste und zweitens in weit höherem Maße die Kosten für die Betreuung der Mitglieder einschließlich der Angebote für die sozialen Dienstleistungen. Entlastet wird das Ergebnis durch die Vereinnahmung von Eintrittsgeldern bei Eintritt in die Genossenschaft. Auch diese Sparte ist im Vergleich zum Vorjahr aus dem Geschäftsbereich der Hausbewirtschaftung herausgelöst worden. Die Kosten für das Mitgliederwesen haben sich im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen durch den Anstieg der Verwaltungskosten um 19.400 € erhöht.

## ➤ 3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung, die nach dem Schluss des Geschäftsjahres eingetreten sind, haben sich bis zum Zeitpunkt der Lageberichtserstellung nicht ereignet.

Im Finanzergebnis stellen wir grundsätzlich den erwirtschafteten Zinserträgen aus der Anlage der Flüssigen Mittel die Kosten für deren Verwaltung gegenüber. Darüber hinaus werden auch die Zinsen aus Ab- und Aufzinsungen dieser Sparte zugeordnet. Im Jahr 2011 wurde das Finanzergebnis mit der Abzinsung der in der Sparte Hausbewirtschaftung dargestellten Zuschüsse in Höhe von 66.000 € belastet. Im Geschäftsjahr wurden diese Zuschüsse wieder planmäßig in Höhe von 24.500 € aufgezinst. Die Verbesserung des Spartenergebnisses in Höhe von 79.100 € resultiert daher allein schon aus der Abzinsung im Jahr 2011 (66.000 €) und der Aufzinsung im Geschäftsjahr (24.500 €) aus der Bewertung der Zuschüsse in Höhe von insgesamt 90.500 €. Negativ wirkten sich insbesondere die weiter gesunkenen Zinssätze für die Anlage von Festgeldern aus; dadurch sank hier der Zinsertrag um 9.400 €.

Im Sonstigen Geschäftsbetrieb wird erstmals der Saldo aus der Zuführung und dem Verbrauch der pachtvertraglichen Rückstellung einbezogen. Im Bericht des Vorjahres war auch dieser Geschäftsvorfall dem Ergebnis der Hausbewirtschaftung zugeordnet. Das Ergebnis aus dem Sonstigen Geschäftsbetrieb hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 311.700 € verbessert. Positiv beeinflusst wurde das Ergebnis aus dem im Vergleich zum Vorjahr geringeren Saldo aus der Dotierung der pachtvertraglichen Rückstellung in Höhe von 469.800 €. Die erstmalige Zuordnung von Verwaltungskosten in Höhe von 146.000 € für Öffentlichkeitsarbeit, Projekte und Strategieentwicklung und weitere sonstige Geschäftsvorfälle in Höhe von 12.100 € haben das Ergebnis negativ beeinflusst.

Die Steuern aus Einkommen und Ertrag werden ebenfalls gesondert dargestellt. Hier betrug der Mehraufwand im Jahr 2012 im Vergleich zum Vorjahr 1.800 €.

## ➤ 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht

Unser Risikomanagementsystem umfasst das Controlling und eine regelmäßige interne Berichterstattung. Es wird laufend aktualisiert. Wesentliche Risiken sind nicht erkennbar. Auch für die Zukunft erwarten wir eine günstige Vermietungssituation mit punktuell leicht steigenden Mieten, insbesondere durch die Weitergabe der Kosten aus den geplanten Modernisierungen.

Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage. Besonders in der Zukunft wird dies weiter erreicht, da wir sowohl zum 31.12.2012 zinsgünstig umgeschuldet haben als auch für die Jahre 2015 und 2017 bereits Forward-Darlehen abgeschlossen haben. Diese Prolongationen wurden in den Tilgungshöhen so gestaltet, dass bis zum Ende der jeweiligen Zinsbindungsfristen die vollständige Rückzahlung der Restschulden erfolgen wird. Die ausreichende Liquidität dieser erhöhten Tilgungen ist durch langfristige Wirtschafts- und Finanzpläne nachgewiesen. Die Zinsänderungsrisiken bewegen sich daher für die Genossenschaft derzeit im überschaubaren Rahmen.

Der besondere Vorteil unseres Geschäftsmodells liegt in den regelmäßig eingehenden Nutzungsgebühren. Weder aufgrund der aktuellen Marktlage noch der zu erwartenden Entwicklung ist mit nennenswertem Leerstand oder mit umfangreichen Mietausfällen zu rechnen. Bei auch zukünftig leicht steigenden Nutzungsgebühren, bei weiterhin sinkenden Zinsen sowie planmäßiger Fortführung von Instandhaltung und Modernisierung rechnen wir für das Jahr 2013 mit Mieterträgen von 10.382 T€, Zinsaufwendungen von 498 T€ und planen die Fremdkosten für Modernisierung und Instandhaltung in Höhe von 6.000 T€. Da das Ergebnis aus der Bewirtschaftung des Pachtbestandes aufgrund der vertraglichen Vereinbarungen stets ausgeglichen sein soll, wird der Saldo aus Zuführung und Entnahme der pachtvertraglichen Rückstellung mit 437 T€ geplant. Da sich derzeit die Geschäftstätigkeit der mgf im Wesentlichen auf die Bewirtschaftung eines Pachtbestandes beschränkt und hieraus wiederum keine Überschüsse erwirtschaftet werden können, führt das ausgeglichene Ergebnis dazu, dass keine Rücklagen gebildet werden. Daher wird

das Eigenkapital zurzeit ausschließlich durch die Zeichnung von Geschäftsguthaben erhöht.

Aufsichtsrat und Vorstand untersuchen und diskutieren derzeit die Möglichkeiten und Grenzen, die in der Satzung der Genossenschaft festgeschriebene Mitgliederförderung zu beleben, indem die mgf weitere Geschäftsfelder erschließt.

Hamburg, den 23. April 2013

mgf  
Mietergenossenschaft  
Gartenstadt-Farmsen e. G.

Der Vorstand



Matthias Diekhöner



Sabine Witt



Uwe Jentz



# Jahresabschluss 2012

Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang

## ➤ Bilanz zum 31.12.2012

<b>AKTIVSEITE</b>		
	Geschäftsjahr	Vorjahr (2011)
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände:</b>	2.018,00 €	1.678,00 €
<b>II. Sachanlagen:</b>		
1. Bauten auf fremden Grundstücken	414.098,00 €	412.177,00 €
2. Maschinen	25.135,00 €	28.087,00 €
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	110.606,00 €	131.452,00 €
<b>Anlagevermögen</b>	<b>551.857,00 €</b>	<b>573.394,00 €</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Andere Vorräte</b>		
1. Unfertige Leistungen	3.256.175,97 €	2.927.974,57 €
2. Andere Vorräte	58.315,85 €	61.352,75 €
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Vermietung	20.687,70 €	24.613,94 €
2. Sonstige Vermögensgegenstände	538.435,59 €	685.921,12 €
<b>III. Flüssige Mittel</b>		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.664.079,45 €	4.322.353,91 €
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	13.956.001,39 €	14.884.497,58 €
<b>Bilanzsumme</b>	<b>23.045.552,95 €</b>	<b>23.480.107,87 €</b>

<b>PASSIVSEITE</b>		
	Geschäftsjahr	Vorjahr (2011)
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. Geschäftsguthaben:</b>		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	76.450,24 €	69.724,00 €
2. der verbleibenden Mitglieder	2.026.604,50 €	1.995.206,74 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	0,00 €	728,00 €
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 43,50 €</i>	2.103.054,74 €	(85,26 €)
<b>II. Ergebnisrücklagen</b>		
1. Gesetzliche Rücklagen	3.627,10 €	3.627,10 €
2. Andere Ergebnisrücklagen	22.317,89 €	22.317,89 €
<b>III. Bilanzgewinn</b>		
1. Gewinn-/Verlustvortrag	0,00 €	0,00 €
2. Jahresüberschuss/Jahresfehlbetrag	0,00 €	0,00 €
3. Bilanzgewinn/Bilanzverlust	0,00 €	0,00 €
<b>Eigenkapital insgesamt</b>	<b>2.128.999,73 €</b>	
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Steuerrückstellungen	4.095,00 €	4.471,80 €
2. Sonstige Rückstellungen	3.172.435,38 €	2.572.682,51 €
<b>C. Verbindlichkeiten:</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.484.082,97 €	14.670.858,97 €
2. Erhaltene Anzahlungen	3.270.664,96 €	3.186.479,72 €
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	20.406,25 €	29.750,56 €
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	900.740,89 €	840.682,83 €
5. Sonstige Verbindlichkeiten	26.321,05 €	33.790,86 €
<i>davon aus Steuern: 19.844,26 € davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.777,04 €</i>	17.702.216,12 €	(26.043,67 €) (3.695,11 €)
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
1. Vorausgezahlte Mieten	37.806,72 €	49.786,89 €
<b>Bilanzsumme</b>	<b>23.045.552,95 €</b>	<b>23.480.107,87 €</b>

➤ Gewinn- und Verlustrechnung für die  
Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2012

	Geschäftsjahr	Vorjahr (2011)
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung	13.111.437,13 €	13.250.978,88 €
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	328.201,40 €	-52.646,21 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00 €	0,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge	381.326,94 €	747.946,59 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
Aufwendungen für Hausbewirtschaftung	10.543.997,76 €	10.575.429,58 €
<b>Rohergebnis</b>	<b>3.276.967,71 €</b>	<b>3.370.849,68 €</b>
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	1.517.660,08 €	1.449.471,50 €
b) Soziale Abgaben	289.593,19 €	277.690,70 €
	1.807.253,27 €	1.727.162,20 €
7. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	114.519,52 €	110.329,58 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen	645.716,72 €	687.654,29 €
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	57.607,11 €	40.908,41 €
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	698.334,66 €	819.936,81 €
<b>Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit</b>	<b>68.750,65 €</b>	<b>66.675,21 €</b>
11. Steuern vom Einkommen und Ertrag	68.190,00 €	66.453,56 €
12. Sonstige Steuern	560,65 €	221,65 €
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>
Gewinn-/Verlustvortrag	0,00 €	0,00 €
<b>Bilanzgewinn/Bilanzverlust</b>	<b>0,00 €</b>	<b>0,00 €</b>



## ➤ Anhang zum Jahresabschluss 2012

### A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2012 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften und die Satzungsbestimmungen ebenso wie die Verordnung über Formblätter für die Gliederung des Jahresabschlusses für Wohnungsunternehmen in der Fassung vom 25.05.2009 (FormblattVO) beachtet.

Die Gewinn- und Verlustrechnung 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 Verlustrechnung wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewandt:

Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen wurden mit ihren Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten abzüglich planmäßiger Abschreibungen angesetzt.

Die linearen Abschreibungen wurden entsprechend der Nutzungsdauer der Anlagegüter getätigt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter werden entsprechend den geänderten steuerlichen Regelungen mit 20% jährlich abgeschrieben. Fremdkapitalkosten und Verwaltungskosten wurden in die Herstellungskosten der Bauten nicht einbezogen.

Die Bilanzierung der anderen Vorräte wurde auf Grundlage der Anschaffungskosten vorgenommen.

Forderungen werden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bewertet. Ausfallrisiken werden durch Wertberichtigungen bzw. durch direkte Abschreibung berücksichtigt.

Das Umlaufvermögen ist unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet worden.

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

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

In den sonstigen Rückstellungen werden auf Grund der pachtvertraglichen Vereinbarung nicht getätigte Instandsetzungs-/Instandhaltungsmaßnahmen berücksichtigt, die Durchführung erfolgt jeweils im Folgejahr.

Die Bilanzierung der Verbindlichkeiten erfolgte mit ihrem Erfüllungsbetrag.

### C. Erläuterungen zur Bilanz und zur Gewinn- und Verlustrechnung

In den unfertigen Leistungen sind ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebs- und Heizkosten enthalten.

Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält keine Beträge, die erst nach dem 31.12.2012 rechtlich entstehen. Forderungen mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bestanden in Höhe von 276.869 € (Zuschüsse der Hamburgischen Wohnungsbaukreditanstalt).

Bestehenden Risiken wurde durch Einzelwertberichtigungen Rechnung getragen.

Die aktiven Rechnungsabgrenzungsposten enthalten im Wesentlichen Pachtvorauszahlungen entsprechend § 12 des Pachtvertrages. Die Genossenschaft ist demnach verpflichtet den Verpächter im Wege einer befreienden Schuldübernahme von sämtlichen Zahlungsverpflichtungen aus dem Treuhandvertrag freizuhalten. Die Übernahme dieser Verpflichtungen wird auf den Pachtzins für die gesamte Pachtdauer angerechnet und stellt somit eine Vorauszahlung auf den Pachtzins dar.

Die Rückstellungen enthalten Verpflichtungen gemäß § 9 des Pachtvertrages für Instandhaltungs- und Instandsetzungsleistungen in Höhe von 3.077 T€. Im Geschäftsjahr wurden per Saldo 604 T€ zugeführt, die Rückstellungsveränderung wird bei den Aufwendungen der Hausbewirtschaftung erfasst.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten enthalten Darlehen zur Finanzierung des Treuhandgeldes und baulicher Maßnahmen, die gemäß Pachtvertrag dem Verpächter zuzuordnen sind. Die Darlehen werden planmäßig getilgt.

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

## ➤ Anlagenspiegel 2012

	Anschaffungskosten Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchung	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert 31.12.2012	Abschreibungen Geschäftsjahr, nachrichtlich
Immaterielle Vermögens- gegenstände	114.272,87 €	2.201,50 €	0,00 €	0,00 €	114.456,37 €	2.018,00 €	1.861,50 €
Sachanlagen Bauten auf fremden Grundstücken	877.437,03 €	61.018,91 €	0,00 €	0,00 €	524.357,94 €	414.098,00 €	59.097,91 €
Maschinen	51.194,65 €	0,00 €	-1.945,32 €	0,00 €	24.114,33 €	25.135,00 €	2.952,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	378.118,43 €	29.762,11 €	-2.259,74 €	0,00 €	295.014,80 €	110.606,00 €	50.608,11 €
<b>Sachanlagen insgesamt</b>	<b>1.306.750,11 €</b>	<b>90.781,02 €</b>	<b>-4.205,06 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>843.487,07 €</b>	<b>549.839,00 €</b>	<b>112.658,02 €</b>
<b>Anlagevermögen insgesamt</b>	<b>1.421.022,98 €</b>	<b>92.982,52 €</b>	<b>-4.205,06 €<sup>1</sup></b>	<b>0,00 €</b>	<b>957.943,44 €</b>	<b>551.857,00 €</b>	<b>114.519,52 €</b>

<sup>1</sup> Die Abgänge betreffen die in den Vorjahren bereits abgeschriebenen Anschaffungs-/Herstellungskosten.

## › Verbindlichkeitspiegel 2012

(Vorjahreszahlen in Klammern)

	<i>Restlaufzeit</i>			
	Gesamt	Unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten <sup>1</sup>	<b>13.484.082,97 €</b> (14.670.858,97 €)	<b>1.514.407,57 €</b> (1.203.808,70 €)	<b>6.618.106,59 €<sup>2</sup></b> (6.952.693,22 €)	<b>5.351.568,81 €<sup>2</sup></b> (6.514.357,05 €)
Erhaltene Anzahlungen	<b>3.270.664,96 €</b> (3.186.479,72 €)	<b>3.270.664,96 €</b> (3.186.479,72 €)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	<b>20.406,25 €</b> (29.750,56 €)	<b>20.406,25 €</b> (29.750,56 €)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>900.740,89 €</b> (840.682,93 €)	<b>900.740,89 €</b> (840.682,93 €)		
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>26.321,05 €</b> (33.790,86 €)	<b>26.321,05 €</b> (33.790,86 €)		
<b>Gesamtbetrag</b>	<b>17.702.216,12 €</b> (18.761.562,94 €)	<b>5.732.540,72 €</b> (5.294.512,67 €)	<b>6.618.106,59 €</b> (6.952.693,22 €)	<b>5.351.568,81 €</b> (6.514.357,05 €)

<sup>1</sup> Die Besicherung der Darlehen erfolgt über den Altonaer Spar- und Bauverein eG.

<sup>2</sup> Bei fünf Darlehen endet die Zinsfestschreibungszeit in den Jahren 2014 bis 2018; Umschuldungen mit Forward-Darlehen zum 01.11.2015 sind bereits vertraglich vereinbart.

## D. Sonstige Angaben

Es bestehen folgende nicht in der Bilanz ausgewiesene oder vermerkte Verpflichtungen, die für die Beurteilung der finanziellen Lage von Bedeutung sind:

Aus dem Pachtvertrag mit der Altonaer Spar- und Bauverein eG besteht die Verpflichtung zur Zahlung einer jährlichen Pacht, in Abhängigkeit von den Nettomieteinnahmen, in Höhe von rd. 71 T€ (Vorjahr: 72 T€). Für die Restlaufzeit des Vertrages (rd. 15 Jahre) bedeutet dies eine Verpflichtung in Höhe von rd. 1.065 T€.

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ohne Vorstand) im Jahr 2012 setzt sich wie folgt zusammen (Vorjahreszahlen in Klammern).

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
<b>Kaufmännische Mitarbeiter</b>	<b>14 (13)</b>	<b>2 (3)</b>
<b>Technische Mitarbeiter</b>	<b>1 (1)</b>	
<b>Handwerker</b>	<b>6 (5)</b>	
<b>Hausmeister</b>	<b>2 (2)</b>	
<b>Gärtner</b>	<b>1 (1)</b>	
<b>Gesamt</b>	<b>24 (22)</b>	<b>2 (3)</b>

Darüber hinaus bestanden am 31.12.2012 noch fünf Ausbildungsverhältnisse (Immobilienkauffrauen).

Mitglieder	Mitglieder	Anteile
<b>Stand 01.01.2012</b>	<b>3.390</b>	<b>38.371</b>
<b>Zugang im Jahr 2012</b>	<b>+ 163</b>	<b>+ 2.260</b>
<b>Abgang im Jahr 2012</b>	<b>- 141</b>	<b>- 1.635</b>
<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>3.412</b>	<b>38.996</b>

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 31.397,76 € erhöht.

## 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:

Jürgen-Wolf Böhmer	Hauptamtlich (bis 31.05.2012)
Uwe Jentz	Hauptamtlich
Sabine Witt	Hauptamtlich
Matthias Diekhöner	Hauptamtlich (seit 01.06.2012)

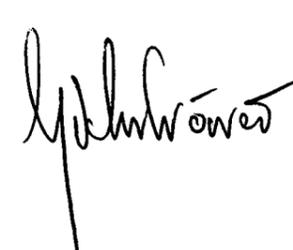
## Mitglieder des Aufsichtsrates:

Helge Agger	Vorsitzender
Rainer Colschen	Stellv. Vorsitzender
Carola Thimm	Schriftführerin
Uwe Hansen	
Lutz Schröder	
Manfred Strahlendorf	

Hamburg, den 23. April 2013

**mgf**  
Mietergenossenschaft  
Gartenstadt Farmsen e. G.

## Der Vorstand



Matthias Diekhöner



Sabine Witt



Uwe Jentz



## ➤ Ansprechpartner mgf

### Empfang/ Reparaturannahme

**Nina Jacobsen**  
040/64 55 72 – 11  
NJacobsen@mgf-farmsen.de

**Nicole Meding**  
040/64 55 72 – 28  
NMeding@mgf-farmsen.de

### Rechnungswesen

**Paul Krüger**  
Teamleitung  
040/64 55 72 – 35  
PKrueger@mgf-farmsen.de

**Annett Hoffmann**  
040/64 55 72 – 13  
AHoffmann@mgf-farmsen.de

**Maria Schneider**  
040/64 55 72 – 16  
MSchneider@mgf-farmsen.de

**Heidi Wintermeier**  
040/64 55 72 – 29  
HWintermeier@mgf-farmsen.de

### Vorstand

**Matthias Diekhöner**  
040/64 55 72 – 0  
Matthias.Diekhoeener@  
mgf-farmsen.de

### Gebäudemanagement

**Eckhard Sayk**  
Teamleitung  
040/64 55 72 – 32  
Eckhard.Sayk@mgf-farmsen.de

**Oliver Both**  
040/64 55 72 – 41  
OBoth@mgf-farmsen.de

**Markus Burmeister**  
040/64 55 72 – 25  
MBurmeister@mgf-farmsen.de

**Janet Gripp**  
040/64 55 72 – 33  
JGripp@mgf-farmsen.de

**Ulrike Winter**  
040/64 55 72 – 15  
UWinter@mgf-farmsen.de

### Soziale Beratung

**Ruth Schröder**  
040/64 42 64 24

**Uwe Jentz**  
040/64 55 72 – 0  
Uwe.Jentz@mgf-farmsen.de

### Wohnungsverwaltung

**Thomas Himm**  
Teamleitung  
040/64 55 72 – 14  
THimm@mgf-farmsen.de

**Sarah Albers**  
040/64 55 72 – 48  
SAlbers@mgf-farmsen.de

**Michèle Holtz**  
040/64 55 72 – 36  
MHoltz@mgf-farmsen.de

**Julia Müller-Hagen**  
040/64 55 72 – 27  
JMuller-Hagen@mgf-farmsen.de

**Stephan Riediger**  
040/64 55 72 – 12  
SRiediger@mgf-farmsen.de

**Vanessa Rose**  
040/64 55 72 – 18  
VRose@mgf-farmsen.de

**Sabine Witt**  
040/64 55 72 – 0  
Sabine.Witt@mgf-farmsen.de

### Impressum:

**Herausgeber**  
Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen e. G.  
Bramfelder Weg 35, 22159 Hamburg  
Telefon: 040/64 55 72 – 0, Fax: 040/64 55 72 – 99  
www.mgf-farmsen.de, info@mgf-farmsen.de  
Sitz Hamburg  
Amtsgericht Hamburg, GnR Nr. 973

**verantwortlich**  
Matthias Diekhöner, Janet Gripp

**Design**  
Alexandra Speidel, Hamburg

**Druck/Papier**  
Laserline, Berlin; Maxisilk, IGEPÄ

**Stand**  
Juni 2013

### Bildnachweis:

**Shutterstock**  
Seite 14, 19, 25 und 29

**mgf**  
Alle weiteren Bilder



The logo consists of the lowercase letters 'mgf' in a bold, sans-serif font. A small red triangle is positioned above the letter 'g', pointing downwards.

mgf

**Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen e. G.**

Bramfelder Weg 35, 22159 Hamburg

Postfach 72 01 37, 22151 Hamburg

Telefon: 040/64 55 72 – 0, Fax: 040/64 55 72 – 99

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

