

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

Gartenstadt Farmsen
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG

A white outline of a leaf is superimposed on the right side of the image, partially overlapping the building and the sky.

Geschäftsbericht 2013

mgf

Gartenstadt Farmsen

Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG

www.mgf-farmsen.de



Geschäftsbericht 2013

mgf
Gartenstadt Farmsen
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG

Gründung:	15.12.1988
Eintragung:	22.01.1992
Register:	Genossenschaftsregister-Nummer GnR 973, Amtsgericht Hamburg
Geschäftssitz:	Hamburg
Geschäftsstelle:	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
Prüfungsverband:	Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. Tangstedter Landstraße 83 22415 Hamburg

➤ Inhalt

Auf einen Blick	04
Organe der mgf	05
Rechtsgrundlagen der mgf	06
Klimaschutz und Energieeffizienz	08
Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2013	16
Bericht des Aufsichtsrates	34
Gesetzliche Prüfung	38
Lagebericht 2013	41
➤ 1. Die Grundlagen des Unternehmens und der Geschäftsverlauf	42
➤ 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	44
➤ 3. Nachtragsbericht	49
➤ 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	49
Jahresabschluss 2013	
Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung, Anhang	52
➤ Bilanz	52
➤ Gewinn-und-Verlust-Rechnung	54
➤ Anhang zum Jahresabschluss 2013	56
Vertreter	64
Ansprechpartner	66
Impressum	67

➤ Auf einen Blick

	2009	2010	2011	2012	2013
Mitglieder	3.363	3.349	3.390	3.412	3.437
Fluktuationsquote in %	7,0	5,9	6,5	5,3	6,5
Wohnungen	2.558	2.558	2.558	2.558	2.558
Davon komplett saniert	1.836	1.962	2.090	2.220	2.328
Davon hüllensaniert	240	216	216	216	184
Davon nicht saniert	482	380	252	122	46
Solar-Kollektorfläche in m²	1.458	1.693	1.959	2.248	2.618
An Solaranlagen angeschlossene Wohnungen	973	1.086	1.214	1.344	1.542
Investitionsaufwand in T€	5.322	5.448	5.495	5.700	6.236
Davon Instandhaltung in T€	2.310	2.033	2.064	2.047	2.515
Davon Modernisierung in T€	3.012	3.415	3.431	3.653	3.721
Nettokaltmiete					
Absolut in T€	9.022	9.344	9.520	9.729	10.385
Pro m ² /Monat in €	5,46	5,65	5,76	5,89	6,13

➤ Organe der mgf

Vertreterversammlung

62 von den Mitgliedern unmittelbar gewählte Vertreter (siehe Seite 64)

Aufsichtsrat

Helge Agger	Vorsitzender
Rainer Colschen	Stellv. Vorsitzender
Carola Thimm	Schriftführerin
Fritz Geick	Ab 17.06.2013
Uwe Hansen	
Lutz Schröder	
Manfred Strahlendorf	Bis 17.06.2013

Vorstand

Matthias Diekhöner	Dipl.-Volkswirt
Uwe Jentz	Dipl.-Ing., Architekt
Sabine Witt	Kauffrau

Prokurist

Eckhard Sayk	Dipl.-Ing. (FH), BBA
--------------	----------------------

Handlungsbevollmächtigte

Thomas Himm	Immobilienökonom (VWA)
Paul Krüger	Bachelor of Arts (B. A.)



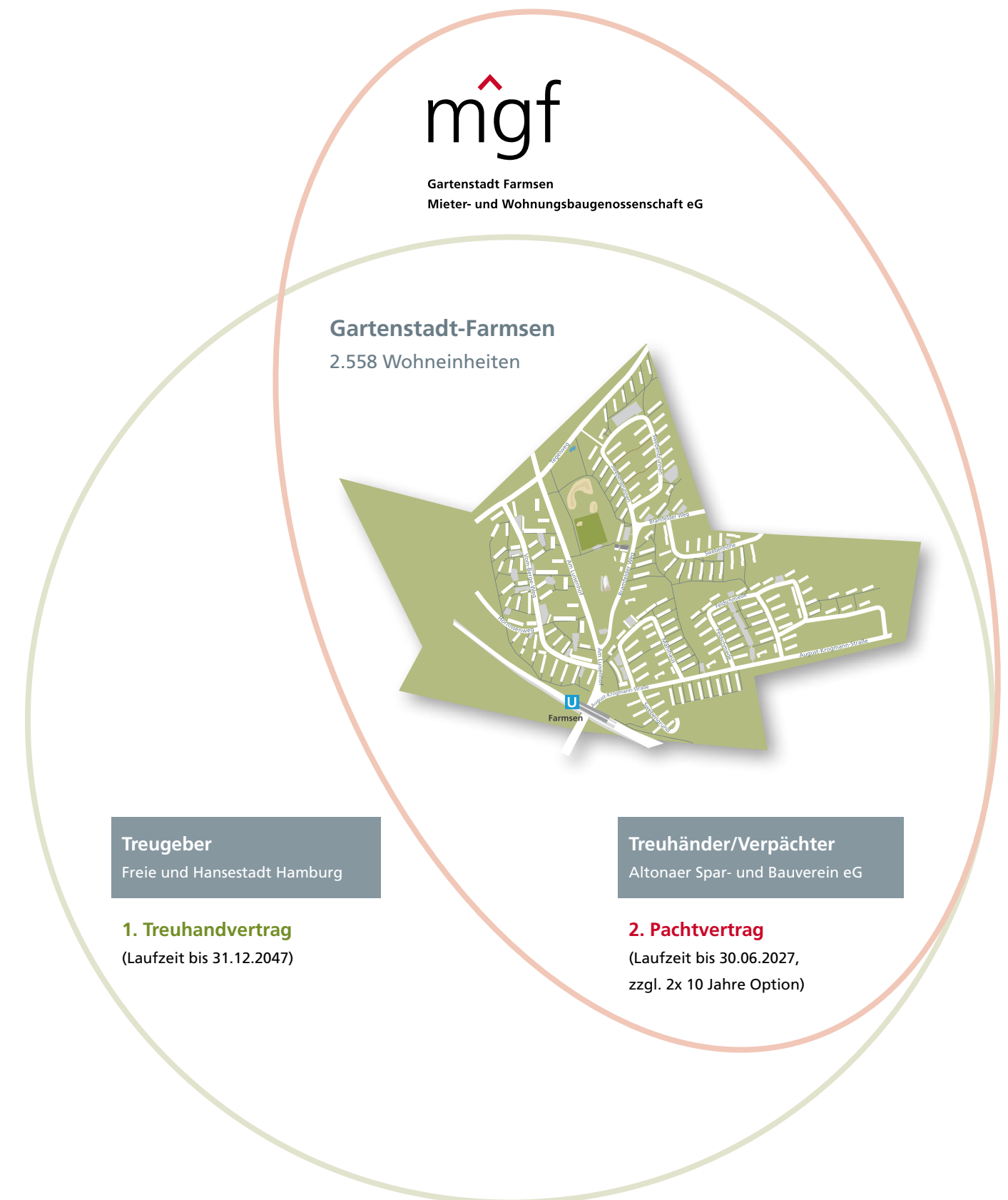
➤ Rechtsgrundlagen der mgf

Die mgf ist Genossenschaft

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			



Die mgf ist Pächter



Schwerpunkte mit Zukunft: Klimaschutz und Energieeffizienz



Wie groß unsere Spuren sind, die wir auf der Erde hinterlassen, können wir durch ökologisches Handeln positiv beeinflussen. Die mgf hat sich daher seit dem Jahr 1997 auf den Weg gemacht, durch umfassende energetische Sanierungsarbeiten einen Beitrag zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes für den Bereich Wohnen zu leisten. Bis Ende des Geschäftsjahres waren 91% der Bestandsgebäude vollständig und energetisch saniert.

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. Der durchschnittliche Heizenergiebedarf für unsere Pachtwohnungen belief sich im Geschäftsjahr 2013 auf 93,75 kWh/Jahr je m² Wohnfläche. Dies entspricht einem Ausstoß von 18,75 kg CO₂ je m² Wohnfläche. Mit diesen

Energiekennzahlen ist die mgf hinsichtlich der vereinbarten Klimaschutzziele in einer außergewöhnlichen Vorreiterrolle und hat bereits heute die für das Jahr 2020 angestrebten Werte erreicht und diese sogar unterschritten. Bei allem Stolz auf dieses Ergebnis wissen wir aber auch, wie wichtig das individuelle Nutzerverhalten unserer Mitglieder ist, damit die durch energetische Sanierungsmaßnahmen geschaffenen technischen Voraussetzungen vollumfänglich genutzt werden können. Über die Auswertungen der Energieverbräuche kommen wir immer mehr zu der Erkenntnis, dass ein gutes Gespräch in Sachen Wohnverhalten oft effizienter – und damit kostengünstiger – ist als das Aufbringen von weiteren 10 cm Dämmung. Wir denken, dass das Thema Kommunikation in den folgenden Jahren immer mehr an Bedeutung gewinnen wird.

Ein zentraler Punkt unserer Betrachtung ist der CO₂-Fußabdruck, den unsere Mieter auf dem Globus hinterlassen. Durch die bisherigen Sanierungsarbeiten verringerte sich der jährliche CO₂-Ausstoß für Beheizung pro Kopf um 4,23 t auf 0,6 t. Im Bundesdurchschnitt ist der Pro-Kopf-CO₂-Ausstoß für den Bereich Heizung dreimal so hoch. Aber auch Projekte wie die mgf-Erlebnispfade und ein zukunftsfähiges Mobilitätskonzept dienen dazu, die „Energiewende im Kopf“ anzuschieben – ganz getreu dem mgf-Motto „KLIMAFREUNDLICH UNTERWEGS“.

mgf-Bewohner:

600 kg CO₂ pro Jahr

Bundesdurchschnitt:

1.700 kg CO₂ pro Jahr



› Die Energiewende bei der mgf

Als die mgf die Siedlung Gartenstadt Farmsen im Jahr 1992 übernahm, wiesen Gebäude und Außenanlagen einen eklatanten Instandhaltungs- und Modernisierungstau auf. Von 1992–1996 stellten die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) sowie die Wohnungsbaukreditanstalt Hamburg für die notwendigsten Instandsetzungsmaßnahmen Fördermittel zur Finanzierung bereit. Die Stadt Hamburg, die Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) und die mgf unterzeichneten im Juni 1997 einen Pacht- und Treuhandvertrag. Mit der neuen Vertragssituation war es der mgf möglich, Darlehen und Fördermittel zu erhalten. Erstmals konnten wir ein umfassendes Sanierungskonzept für die Jahre 1997–2015 entwickeln. Hierbei setzten wir auf Modernisierungskonzepte mit alternativen Energien und Energieeffizienz insbesondere durch solargestützte Gaszentralheizungen und KWK-Anlagen.



1953	Grundsteinlegung/Baubeginn der Gartenstadt-Farmsen	2006	Bau der ersten Pelletheizung
1985	Gründung der Mieterinitiative „Neue Heimat Farmsen“	2007	Eröffnung der mgf-Erlebnispfade (Archäologiepfad und Naturlehrpfad)
1988	Gründung der mgf Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen e. G.	2010	Bau des ersten Nahwärmenetzes mit KWK
1992	Eintragung der mgf in das Genossenschaftsregister	2012	Erweiterung des Erlebnis-Pfades durch den Fitness-Parcours
1992-1996	Pachtvertrag zwischen mgf und FHH	2012	Umrüstung der gesamte Außenbeleuchtung auf LED-Technik
1997	Inkrafttreten des Treuhand- und Pachtvertrages zwischen der FHH, der altoba und der mgf	2013	91% des Pachtbestandes sind hochwertig saniert
2003	Denkmalschutz für den nördlichen Teil der Siedlung	2013	Eröffnung der Cambio-Carsharing-Station am Mahlhaus 2–4
2003	Alle Dächer des Bestandes sind saniert	2014	Start des E-Bike-Verleihs als Pilotprojekt
2003	Bau der ersten Solaranlage	2015	Der gesamte Pachtbestands wird hochwertig saniert sein
2005	80% des Pachtbestandes sind hochwertig modernisiert		



› Wo soll's hingehen?

Der CO₂-Fußabdruck lässt sich in einem nicht unerheblichen Maße auch durch die Lebensgewohnheiten im Alltag beeinflussen. Hierbei macht die individuelle Mobilität mit rund 20% einen beachtlichen Anteil am CO₂-Ausstoß jedes Einzelnen aus. Die mgf setzt daher, als Weiterführung der energetischen Sanierung der Bestandsgebäude, für ihre Mitglieder ein nachhaltiges und auf die Zukunft ausgerichtetes Mobilitätskonzept um.

Zukünftig gilt es hierbei, sich den Herausforderungen des demografischen Wandels zu stellen, die Vorgaben des Denkmalschutzes umzusetzen und gleichermaßen den Bedürfnissen aller unserer Mitglieder gerecht zu werden.



Vorstand Uwe Jentz

› Uwe Jentz, Vorstand, über die Ziele der mgf:

„Die Nutzung regenerativer Energiequellen und eine hohe Energieeffizienz sind für die mgf ein unverzichtbares Standbein bei der Energieversorgung. Durch unser ökologisch ausgerichtetes Sanierungskonzept können wir auch in Zukunft, in Zeiten steigender Energiekosten, vertretbare Nebenkosten garantieren. Die mgf erfüllt so ihren satzungsmäßigen Auftrag, ihren Mitgliedern preiswerten und guten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, und leistet gleichzeitig einen Beitrag zu einem nachhaltigen Umgang mit Umwelt und Ressourcen. Die mgf wird auch weiterhin auf erneuerbare Energien setzen.“

Doch auch nach Abschluss der Bestandssanierung im Jahr 2015 sehen wir weitere Aufgabenfelder für eine zukunftsweisende, ganzheitliche Quartiersentwicklung der Gartenstadt Farmsen. Für die Siedlung der mgf haben wir ein Mobilitätskonzept entwickelt, das die Bedürfnisse aller unserer Mitglieder berücksichtigt und zur langfristigen Steuerung der Mobilität beitragen soll. Wenn wir als Vermieter über Mobilität nachdenken, dann kommt für uns eine Verkürzung des Themas auf Autos oder den öffentlichen Personennahverkehr nicht in Frage. Bei einer derartigen Betrachtung blieben die Bedürfnisse unserer Mitglieder, vor allem die der vielen Nicht-Auto-Fahrer, unberücksichtigt. Ich bin sicher, dass wir es schaffen, den zukünftigen Stadtverkehr mit Angeboten wie Carsharing oder E-Bikes zu entlasten. Außerdem bieten wir unseren Mitgliedern damit größtmögliche Flexibilität bei ihrer Mobilität.“



› Das mgf-Mobilitätskonzept

Die mgf fördert durch gezielte Maßnahmen die umweltfreundliche, individuelle Mobilität ihrer Mitglieder. Durch den demografischen Wandel müssen wir mit einer Zunahme von Bewohnern mit eingeschränkter Mobilität rechnen. In den kommenden Jahren wird auch bei uns in der Genossenschaft die Zahl der über 60-Jährigen stark ansteigen und damit einen großen Anteil unserer Bewohner ausmachen. Viele unserer Mitglieder wollen ihren Lebensabend in den eigenen vier Wänden verbringen und möglichst lange selbstständig in ihrer heimischen Umgebung bleiben. Der Bereich Mobilität im Alter ist daher im Konzept der mgf ein wesentlicher Baustein. Die mgf hat deshalb zahlreiche Maßnahmen für die Förderung und den Erhalt der Mobilität im Alter getroffen. Für unsere betagten Mitglieder ermöglicht dies die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben, eine hauptsächliche Voraussetzung für die Zufriedenheit im Alter.

Im Gegensatz dazu sehen wir den berufstätigen Bewohner, der seinen Lebensmittelpunkt außerhalb der Gartenstadt hat und für den die Siedlung vor allem Schlafplatz und nicht Lebensraum ist. Für ihn ist der Gedanke verlockend, aus der jetzigen Parklandschaft

eine Parkplatzlandschaft zu machen. Auch diese Bedürfnisse gilt es zu erfassen und durch gezielte Alternativangebote zu lenken. Die mgf sieht hier die Möglichkeit, durch Angebote wie Carsharing oder E-Bikes die zukünftige Mobilität innerhalb der Siedlung positiv zu beeinflussen. Die mgf hat sich entschieden, Carsharing als Alternative zum eigenen Auto oder zum Zweitwagen direkt in der Gartenstadt Farmsen anzubieten. Im August 2013 wurde daher am Mahlhaus 2–4 eine Carsharing-Station des Anbieters Cambio eingerichtet.

Aber auch in Sachen gewerbliche Mobilität ist die mgf „klimafreundlich unterwegs“. So nutzen die Mitarbeiter der mgf für die meisten Strecken natürlich Fahrräder oder gehen zu Fuß. Für alle Fahrten, die mit dem Auto zurückgelegt werden müssen, verwenden wir sparsame, teilweise mit Erdgas angetriebene Fahrzeuge. Aber auch die für uns tätigen Firmen wie die Firma Innotec oder unser Sicherheitsdienst sind zunehmend mit dem Rad unterwegs. Die Mitgliedschaft der mgf im QuB (Qualitätsverbund umweltbewusster Betriebe) unterstützt diese ökologische betriebliche Orientierung.

Oben rechts: Cambio-Carsharing-Station am Mahlhaus 2–4

Unten links: Fahrradgarage am Mahlhaus 1

Unten rechts: multifunktionale Garage





Preisverleihung auf dem VNW-Verbandstag am 19.06.2013



➤ 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. 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 vielfach von Erfolg gekrönt worden. Im Jahr 2013 belegte die mgf in dem vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) ausgerufenen Wettbewerb „Zukunft Wohnen“ zwei erste Plätze. Die mgf erhielt diese Auszeichnungen in den Kategorien Umwelt- und Klimaschutz sowie Kommunikation und Soziales. Als Wettbewerbsbeitrag in der Kategorie Umwelt- und Klimaschutz hatte die mgf ihr Solarkonzept in Verbindung mit KWK-Anlagen eingereicht. Der VNW würdigte mit diesem Preis die Einbindung von regenerativer Sonnenenergie in das Gesamtkonzept zur Modernisierung und Instandhaltung des Wohnungsbestandes.

In der Kategorie Kommunikation und Soziales belegte die mgf mit ihrem Projekt „Parkanlage mit Erlebnispfaden“ ebenfalls den ersten Platz. Die Erhaltung und Weiterentwicklung der parkähnlichen Freiflächen ist für die mgf ein wesentlicher Beitrag, um die Einzigartigkeit der Gartenstadt-Farmsen auch für die nachfolgenden Generationen zu bewahren. Für unseren Park entwickelten wir ein neues Konzept für unterschiedlichste Zielgruppen und mit anziehenden Themen-Schwerpunkten. So hat

die mgf mehrere Erlebnispfade errichtet, die sich auf rund zwei Kilometern durch die Siedlung schlängeln. Verschiedene Infotafeln informieren über die Vegetation oder weisen auf sonstige Besonderheiten hin. Ein Teil des Weges ist mit Fitnessgeräten ausgestattet, sodass ein kompletter Fitness-Parcours zur Verfügung steht. 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. Die mgf hat nach Vorgaben des Archäologischen Museums Hamburg im Swebenbrunnen ein eisenzeitliches Grubenhaus rekonstruiert. Das Grubenhaus wird im Rahmen unserer Kooperation mit dem Archäologischen Museum Hamburg als Schulungsstätte für Hamburger Schulen und Kindergärten genutzt. 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.

➤ Übersicht Preise

Jahr	Titel	Auslober	Preis/Anerkennung
2001	Architekturpreis	Initiative Arbeit und Klimaschutz	Preis
2004	Solarpreis	FHH	Preis
2005	Deutscher Solarpreis	Eurosolar	Würdigung
2007	Familienfreundliches Wohnquartier	FHH	Regionalsieger
2009	Effizienzhaus	dena	Regionalsieger
2010	Genossenschaftspreis Wohnen	GdW	Bundespreis
2011	Deutscher Bauherrenpreis	BDA	Besondere Anerkennung
2012	Deutscher Solarpreis	Eurosolar	Bundespreis
2013	VNW – Zukunft Wohnen – Umwelt- und Klimaschutz	VNW	1. Preis
2013	VNW – Zukunft Wohnen – Kommunikation und Soziales	VNW	1. Preis
2014	Deutscher TGA-Award	Moderne Gebäudetechnik	Bundespreis
2014	VNW – Zukunft Wohnen – Innovatives Unternehmenskonzept	VNW	1. Preis





Bericht des Vorstandes über das Geschäftsjahr 2013

➤ 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 rund 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 Wohnungsbau-

konzerns „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 daraufhin in der Gartenstadt-Farmsen rasch gebildete Mieterinitiative konnte dem Senat der FHH nach langen Verhandlungen deutlich machen, dass nur eine Lösung auf Basis eines Genossenschaftsmodells die Wohnungsverorgung der Mieter 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 für 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 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 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, fielen 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 rund 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 Wohnungsverorgung 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 einundzwanzig Jahre und die damit einhergehende Betreuung des Pachtbestandes konnte die mgf bisher noch keinen weiteren dieser Geschäftsbereiche aufgreifen. Dies wird sich zukünftig ändern. Um der mgf eine breitere Eigenkapitalbasis für die in der Satzung festgeschriebene Bautätigkeit zu verschaffen und den in der Satzung formulierten Willen der Mitglieder zur Bautätigkeit auch im Namen der Firma zu führen, schlagen Vorstand und Aufsichtsrat der 22. ordentlichen Vertreterversammlung vor, sowohl die für die Wohnungsnutzung erforderlichen Geschäftsanteile zu erhöhen als auch den Begriff „Wohnungsbaugenossenschaft“ in die Firmenbezeichnung mit aufzunehmen. Vorstand und Aufsichtsrat sind zuversichtlich, dass die entsprechenden Beschlüsse gefasst werden. Hierdurch würden die Mitglieder das Bekenntnis ablegen, die in der Satzung festgeschriebene Bautätigkeit, mittels Neubautätigkeit im Pachtbestand und Bautätigkeit auf eigenem Grund und Boden, zu unterstützen.

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 rund 200.000 Mitgliedern an. Die Hamburger Genossenschaften bewirtschaften insgesamt rund 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 demnach genauso hoch wie für die im Eigentum der FHH verwalteten Wohnungen von SAGA GWG mit ebenfalls rund 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 CO₂-Emission bis zum Jahr 2020 um 40% gegenüber dem Jahr 1990
- Reduzierung der CO₂-Emission bis zum Jahr 2050 um 80% gegenüber dem Jahr 1990

Konkret bedeutet dies bis zum Jahr 2020:

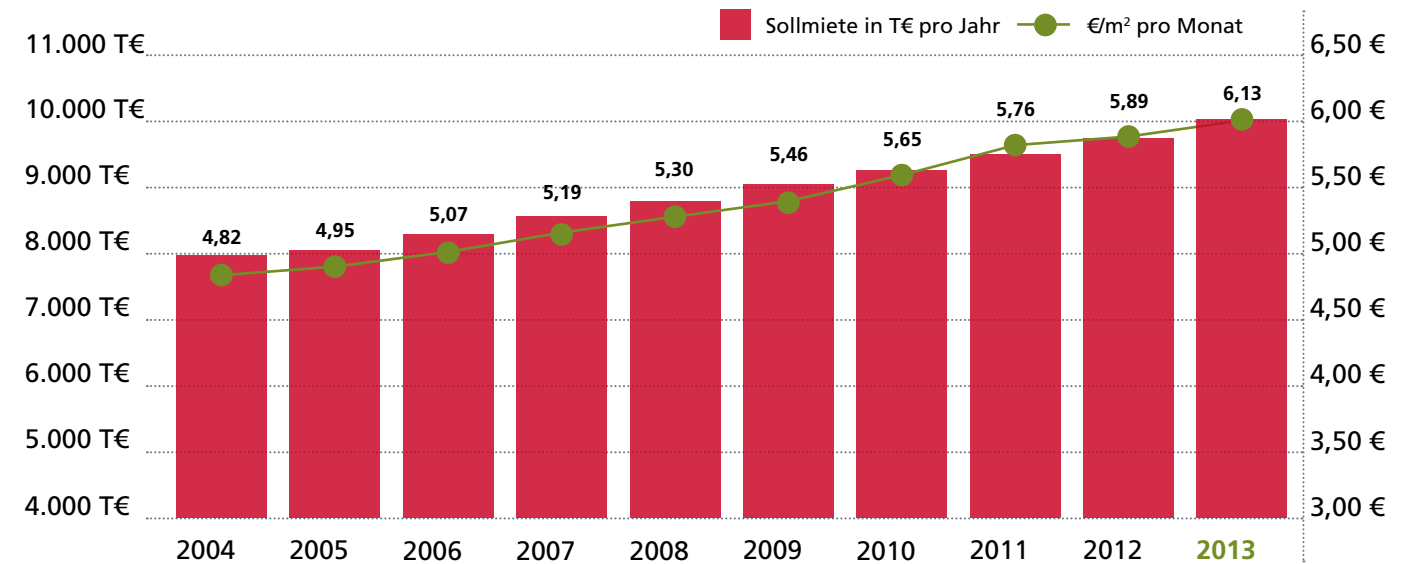
- einen durchschnittlichen Energieverbrauch (ohne Warmwasser) von 133 kWh/Jahr je m² Wohnfläche
- einen jährlichen CO₂-Ausstoß von 25 kg je m² Wohnfläche

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

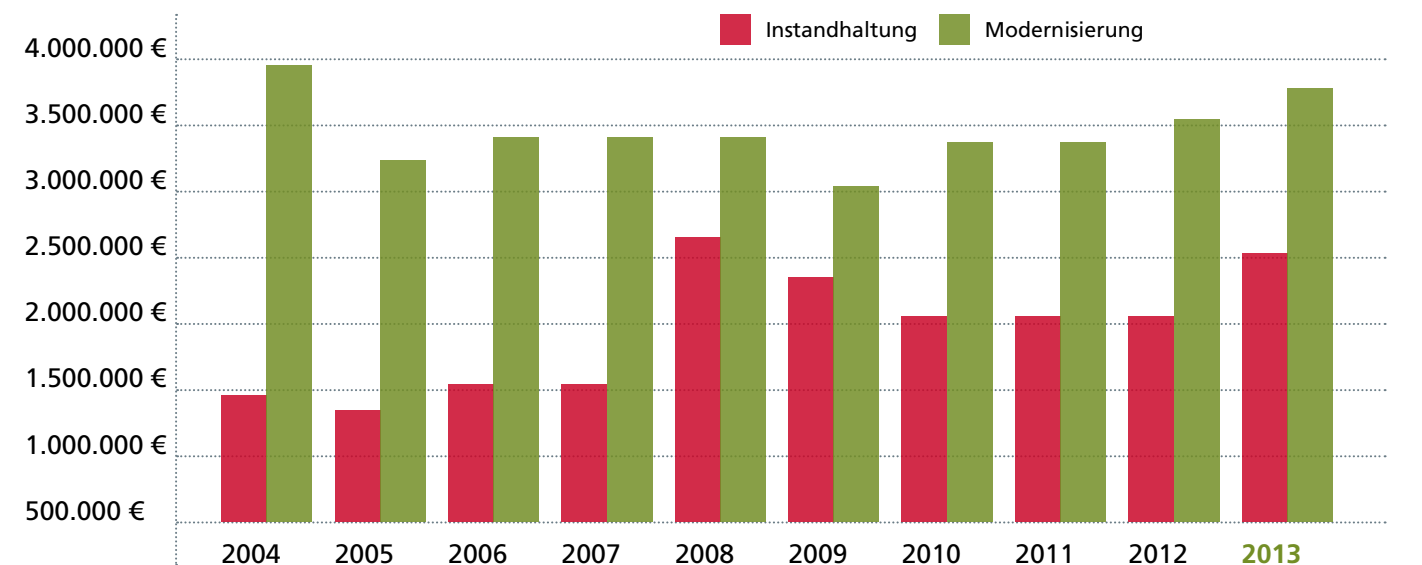
Für den Wohnungsneubau konnte die mgf bisher aufgrund ihrer intensiven Sanierungsarbeiten noch keinen Beitrag leisten. Ihre personellen und finanziellen Kapazitäten waren bisher ganz der vordringlichen Aufgabe der Sanierung des Pachtbestandes gewidmet. Mit dem voraussichtlichen Abschluss der Sanierung des Pachtbestandes zum Jahreswechsel 2015/2016 sind endlich die für eine Neubautätigkeit notwendigen Kapazitäten in greifbare Nähe gerückt.

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. schon weit übertroffen. Der durchschnittliche Energieverbrauch unserer Pachtwohnungen belief sich im Geschäftsjahr 2013 auf 93,75 kWh/Jahr je m² Wohnfläche (entspricht 18,75 kg CO₂), im Vorjahr lag der Wert bei 94,12 kWh/Jahr je m² Wohnfläche (entspricht 18,82 kg CO₂). Damit leistet die mgf einen nicht unerheblichen Beitrag für die Gesamtbilanz im Verbund der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften.

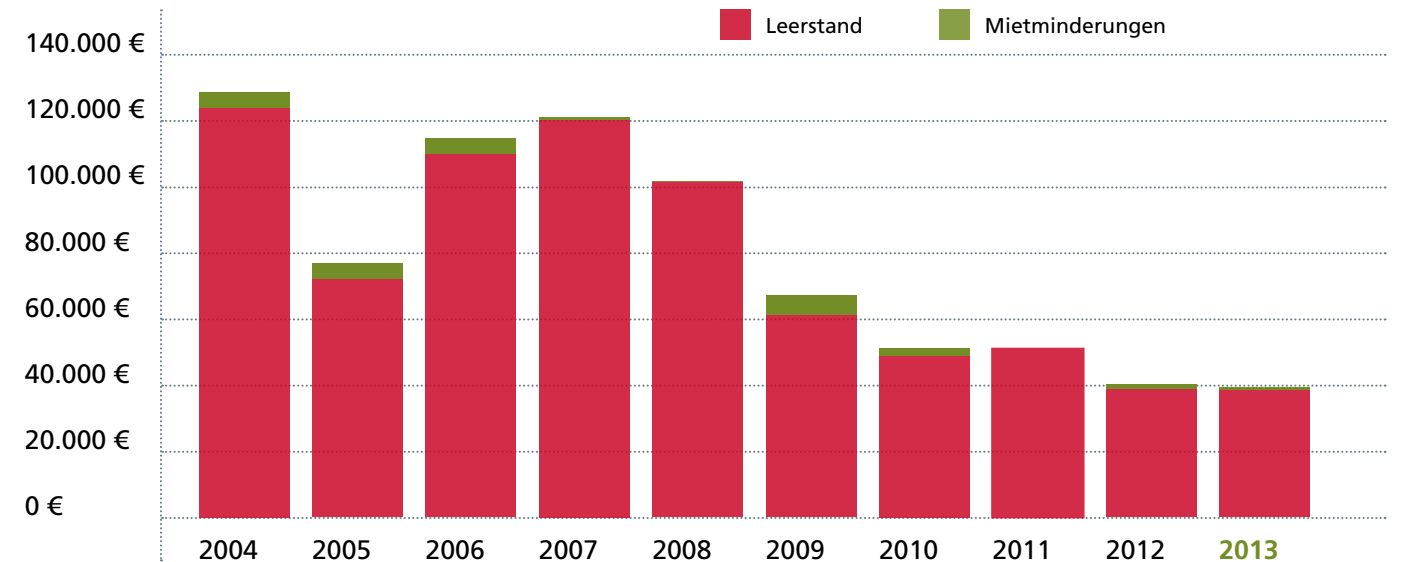
Sollmiete für Wohnungen 2004–2013 (absolut und pro m² Wohnfläche)



Instandhaltung und Modernisierung 2004–2013 (absolut)



Erlösschmälerungen 2004–2013 (Mietminderungen/Leerstand)



➤ 2. Bericht über das Geschäftsjahr 2013

2.1 Die Sanierung des Pachtbestandes

2.1.1 Ein Rückblick

Wie bereits zuvor 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.

Hierbei ist der Einsatz von Solarenergie (Solarthermie) und Kraft-Wärme-Kopplung ein wesentlicher Bestandteil des Gesamtkonzeptes. Aber auch umfangreiche Wärmedämmmaßnahmen und der Einbau von energieeffizienten Heizungssystemen gehören für uns selbstverständlich dazu. Bis Ende des Jahres 2012 wurden 95% der gesamten Gebäudehüllen und sämtliche Dächer des Pachtbestandes energetisch saniert. Die zentrale Warmwasser- und

Heizungsversorgung wurde für 84% der Pachtwohnungen umgesetzt.

Innerhalb der Wohnungen wurden in Abstimmung mit den Mitgliedern die Bäder und Küchen modernisiert und die Elektroleitungen/-verteilungen neu verlegt. Unsere Mitglieder waren natürlich auch bei den Arbeiten an den Gebäudehüllen und Fensterarbeiten durch das Aufstellen von Baugerüsten sowie durch Erdarbeiten bei der Neuverlegung von Rohrleitungen für das Nahwärmenetz massiv betroffen.

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

An dieser Stelle bedanken wir uns herzlich bei unseren Mitgliedern. Trotz aller Einschränkungen, welche die Wohnungssanierungen mit sich brachten, verzichteten sie auf das ihnen gesetzlich zustehende Anrecht auf Minderung der Miete. Dieses besonders kooperative Verhalten unserer Mitglieder, bei dem die gemeinsamen Interessen vieler vor persönliche Belange gestellt werden, zeichnet unsere Genossenschaft aus.

Reihenhaussanierung
in der Feldschmiede



Vorstand Matthias Diekhöner

➤ Der Weg der mgf in die Eigenständigkeit: ATTEMPTO! – ich wage es!

Die mgf ist Genossenschaft. Bei ihr steht die Förderung ihrer Mitglieder an erster Stelle. Dies soll vorrangig durch eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnungsversorgung erfolgen. Die mgf kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen. Bedingt durch die aufwendigen Sanierungsmaßnahmen seit dem Jahr 1992 und die damit einhergehende intensive Betreuung des Pachtbestandes konnte die mgf bisher noch keinen weiteren dieser Geschäftsbereiche aufgreifen.

Dies wird sich zukünftig ändern. Vorstand und Aufsichtsrat haben der 22. ordentlichen Vertreterversammlung vorgeschlagen

- die für die Wohnungsnutzung erforderlichen Geschäftsanteile zu erhöhen und
- den Begriff „Wohnungsbaugenossenschaft“ in die Firmenbezeichnung mit aufzunehmen.

So erhält die mgf eine breitere Eigenkapitalbasis für die in der Satzung festgeschriebene Bautätigkeit und das „Bauen“ wird dann auch im Namen des Unternehmens geführt.

Vorstand und Aufsichtsrat sind zuversichtlich, dass die entsprechenden Beschlüsse gefasst werden. Hierdurch legen die Mitglieder der mgf das Bekenntnis ab, die in der Satzung festgeschriebene Bautätigkeit

- durch Neubautätigkeit im Pachtbestand und
- durch Neubautätigkeit auf eigenem Grund und Boden

zu unterstützen.

Die mgf wagt es also wieder, neue Wege zu begehen. Wir laden Sie herzlich ein, mit uns gemeinsam diese Wege zu beschreiten.

2.1.2 Die Sanierung im Jahr 2013

Auch im Jahr 2013 führte die mgf wieder umfassende Modernisierungsmaßnahmen durch und kam so dem langfristigen Ziel, der energetischen Sanierung des gesamten Pachtbestandes, ein Stück näher. Im Jahr 2013 wurden insgesamt 94 Reihenhäuser und 36 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern umfassend saniert. Im Einzelnen wurden folgende Projekte durchgeführt:

- 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 wurden zwei unterirdische Nahwärmenetze geschaffen, welche die Wärme von den Heizzentralen zu mehreren Gebäuden leiten. Hierbei kommen Blockheizkraftwerke mit Kraft-Wärme-Kopplung zum Einsatz. Das Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung nutzt Erdgas zur Stromerzeugung und verwendet die hierbei entstehende Abwärme zum Erhitzen des Wassers für die Heizung. Der Erlös aus dem Verkauf des eingespeisten Stroms wird mit den Betriebskosten verrechnet. Auf diesem Wege erreichen wir eine

Reduzierung der Kosten um ca. 25% gegenüber der herkömmlichen Wärmeerzeugung, die bei ausschließlicher Erzeugung mit Gaskesseln anfiel. Außerdem wurden die Reihenhaussfassaden gedämmt, die alten Bäder erneuert und eine zentrale Warmwasserversorgung hergestellt. Zeitgleich sind weitere Instandhaltungsarbeiten ausgeführt worden. Diese umfassten beispielsweise die weitere Erneuerung der Sielleitungen, die Erneuerung von Wegen, Anstricharbeiten in den Treppenhäusern der Mehrfamilienhäuser und Anstriche der Fassaden.

2.1.3 Die Planungen für das Jahr 2014

Im Jahr 2014 werden insgesamt 92 Reihenhäuser im Vom-Berge-Weg 4, 7, 9, 14, 16, 21, 23, 24 und 26 sowie Hornissenweg 38, 40 und 42 umfassend saniert.

Im Zuge dieses Projektes werden sechs kleine Nahwärmenetze geschaffen. Diese beinhalten moderne Gasbrennwerttechnik mit KWK-Anlagen und solarthermischen Anlagen. Die KWK-Anlagen liefern Wärme und erzeugen gleichzeitig Strom. Die Zentralisierung der Heizung von Gaseinzelheizungen auf Gasbrennwertgeräte mit Solaranlage bringt rechnerisch eine Reduzierung des Energiebedarfs um 23%. Neben der Zentralisierung der Heizungssysteme erfolgt die Dämmung der Reihenhaussfassaden. Diese Fassadendämmung führt zu einer weiteren rechnerischen Reduzierung des Endenergiebedarfs um 37%.

Die Gesamtheit der energetischen Maßnahmen führt langfristig zu einer deutlichen Einsparung von Heizenergie. Dies sorgt auch zukünftig, in Zeiten steigender Energiepreise, für tragbare Nebenkosten und schont langfristig die Umwelt. Darüber hinaus profitieren die Mieter von der Ausführung wohnwertverbessernder Maßnahmen. Diese beinhalten beispielsweise die Erneuerung der alten Bäder und den Anschluss an eine zentrale Warmwasserversorgung sowie die Erneuerung der Elektroverteilung.

Gleichzeitig werden wir Instandsetzungsarbeiten ausführen. Diese umfassen zum Beispiel den Anstrich von Fassaden, die Erneuerung der Sielleitungen oder die Erneuerung der Wege.

2.2 Die Bewirtschaftung des Pachtbestandes

2.2.1 Die Wohnungen

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 2013 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 2013 ist mit 6,5% (Vorjahr: 5,3%) sehr gering.

Bezogen auf die Miethöhen und das Volumen der Investitionen in die Gebäude kann man zu Recht von einem guten Preis-Leistungs-Verhältnis sprechen. Ende des Geschäftsjahres 2013 waren nahezu 91% des Wohnungsbestandes vollumfänglich saniert, die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete belief sich im Geschäftsjahr trotzdem auf nur 6,13 €/m² (Vorjahr: 5,89 €/m²). Die Kosten für Heizung schlugen sich im Geschäftsjahr im Durchschnitt mit monatlich 0,80 €/m² (Vorjahr: 0,79 €/m²) nieder. Hier wird das Zusammenspiel von optimalem Kostenmanagement, dem Nutzen umfängli-



Links: Heizzentrale Feldschmiede 8
Rechts: Mehrfamilienhaus
Am Luisenhof 1

cher (mietreduzierender) Förderprogramme, dem Einsatz optimaler Heizungstechnik und einer verantwortungsvollen – weil auf dem Genossenschaftsgedanken basierenden – Mieterhöhungspolitik sichtbar.

2.2.2 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 rund 2.500 Bäume mit einem Stammumfang größer als 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 Erlebnispfade 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 anzuschließen.

2.3 Der Weg in die Eigenständigkeit

In dem letzten Geschäftsbericht war zu lesen, dass sich Vorstand und Aufsichtsrat intensiv mit der strategischen Ausrichtung der mgf beschäftigen. Als Ergebnis dieses Diskussionsprozesses wurde im November 2013 ein Grundsatzbeschluss gefasst. Über die Inhalte des Beschlusses wurden die Vertreter und die Mitarbeiter der mgf im Dezember 2013 in einem Nikolausschreiben informiert. Auszüge dieses Schreibens sind nachfolgend zitiert:

ATTEMPTO! – ich wage es! Dies haben die Gründer der Mieterinitiative getan. Sie haben es gewagt, die mgf im Jahre 1988 zu gründen. In den folgenden Jahren des Aufbaus haben es dann wiederum alle Mitglieder und die Mitarbeiter der mgf gewagt, sich den Widrigkeiten und Unsicherheiten entgegenzustellen. Letztlich stellt bis heute jede Modernisierung für das einzelne Mitglied ein Wagnis dar. Die Modernisierungen werden planmäßig bis Ende 2015 abgeschlossen sein.

Sie haben anlässlich der Vertreterversammlung am 17. Juni 2013 dem Bericht des Vorstandes entnehmen können, dass sich Aufsichtsrat und Vorstand in einem Diskussionsprozess über die weitere Zukunft der mgf befinden. Als Abschluss dieses Diskussionsprozesses, der auch eine ausgiebige rechtliche Würdigung der Pacht- und Treuhandverträge beinhaltet, haben Aufsichtsrat und Vorstand nunmehr am 01.11.2013 folgenden Grundsatzbeschluss gefasst:

- „Die Nachverdichtung von bis zu 250 Wohneinheiten auf den bestehenden Pachtflächen der Gartenstadt Farmsen soll durch die mgf in einem proaktiven Prozess mitgestaltet werden, um so die Einhaltung der Verträge auch in diesem Punkt zu gewährleisten (§ 7 Abs. 1 Treuhandvertrag; § 4 Abs. 2 Pachtvertrag).
- Der satzungsgemäße Förderauftrag nach § 2 Abs. 1 und 2 der Satzung soll durch eine kaufmännisch verantwortbare Neubautätigkeit auch auf eigenen Grundstücken erfüllt werden.“

Im ganzen Unternehmen der mgf ist eine Aufbruchsstimmung zu spüren. Auch gaben uns die Vertreter anlässlich der Vertretertreffen im Februar 2014 die Rückmeldungen, dass sie die Einladung, „neue Wege zu beschreiten“, annehmen werden. In dem Berichtsteil über den Ausblick auf die nächsten Jahre beschreiben wir diese Wege noch genauer.

Neben dem Grundsatzbeschluss zur Bautätigkeit haben Vorstand und Aufsichtsrat auch gewagt, die bisherige Bilanzierung für der Genossenschaft zustehende Geschäftsvorfälle zu korrigieren. Diese handels- und steuerrechtlich noch zu bewertende Bilanzierungsänderung hat im Jahresabschluss 2013 zu einem Jahresergebnis von 878.500 € geführt. Abzüglich der Steuerbelastung von 283.500 € wurde damit ein Jahresüberschuss in Höhe von 595.000 € erzielt. Sofern die 22. ordentliche Vertreterversammlung am 23.06.2014 den Jahresabschluss in der aufgestellten Form feststellt, werden den Rücklagen 594.000 € zugeführt. In Anbetracht des bisherigen Eigenkapitals von 2.129.000 € stellt diese Zuführung einen wesentlichen Beitrag zur Stärkung des Eigenkapitals der Genossenschaft dar.



Aktion der Mieterinitiative „Neue Heimat Farmsen“ im Jahr 1985

➤ Der Weg in die Eigenständigkeit

ATTEMPTO! – ich wage es! Dies haben die Gründer der Mieterinitiative getan. Sie haben es gewagt, die mgf im Jahre 1988 zu gründen. In den folgenden Jahren des Aufbaus haben es dann wiederum alle Mitglieder und die Mitarbeiter der mgf gewagt, sich den Widrigkeiten und Unsicherheiten entgegenzustellen. Letztlich stellt bis heute jede Modernisierung für das einzelne Mitglied ein Wagnis dar. Die Modernisierungen werden planmäßig bis Ende 2015 abgeschlossen sein.

Sie haben anlässlich der Vertreterversammlung am 17. Juni 2013 dem Bericht des Vorstandes entnehmen können, dass sich Aufsichtsrat und Vorstand in einem Diskussionsprozess über die weitere Zukunft der mgf befinden. Als Abschluss dieses Diskussionsprozesses, der auch eine ausgiebige rechtliche Würdigung der Pacht- und Treuhandverträge beinhaltet, haben Aufsichtsrat und Vorstand nunmehr am 01.11.2013 folgenden Grundsatzbeschluss gefasst:

- „Die Nachverdichtung von bis zu 250 Wohneinheiten auf den bestehenden Pachtflächen der Gartenstadt Farmsen soll durch die mgf in einem proaktiven Prozess mitgestaltet werden, um so die Einhaltung der Verträge auch in diesem Punkt zu gewährleisten (§ 7 Abs. 1 Treuhandvertrag; § 4 Abs. 2 Pachtvertrag).
- Der satzungsgemäße Förderauftrag nach § 2 Abs. 1 und 2 der Satzung soll durch eine kaufmännisch verantwortbare Neubautätigkeit auch auf eigenen Grundstücken erfüllt werden.“

Die mgf wagt es also wieder, neue Wege zu begehen. Wir laden Sie herzlich ein, mit uns gemeinsam diese Wege zu beschreiten.

Links unten: Mitgliederzeitung „bei uns“
 Mitte oben: Nachbau eines historischen Ofens
 Mitte unten: Feuer machen wie in der Eisenzeit
 Rechts: Preisverleihung Fotowettbewerb 2013



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 21 Jahren ihrer Geschichte bei der mgf intensiv stattgefunden. Denn man hatte ein gemeinsames Thema: die Sanierung der Gartenstadt-Farmsen. Da sich dieses Langzeitprojekt 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 2013 haben wir auf den mgf-Seiten über aktuelle Ereignisse und neue Projekte rund um die Gartenstadt-Farmsen berichtet. Hierbei haben sich feste Rubriken wie beispielsweise die Reihe „klimafreundlich unterwegs“ oder „Cambio-Carsharing“ etabliert. Die Rückmeldungen auf die mit Bordmitteln erstellten Seiten zeigen uns, dass wir mit der inhaltlichen und grafischen Gestaltung unserer Zeitung auf dem richtigen Weg sind. Wir sprechen damit möglichst viele Mitglieder an, um sie umfassend und gleichzeitig unterhaltsam zu informieren.

Unsere Mitgliederzeitung nutzen wir auch, um im Geschäftsjahr zur Teilnahme am mgf-Fotowettbewerb „Meine Gartenstadt Farmsen“ aufzurufen. Alle Mitglieder unserer Genossenschaft waren angehalten, ihre Sicht auf die Gartenstadt in einem Foto einzufangen. Wir freuten uns über eine gute

Beteiligung mit insgesamt 159 eingesandten Fotos. Die eingereichten Bilder hätten unterschiedlicher nicht sein können. Jahreszeitliche Stimmungsbilder, liebevoll bepflanzte Gärten, Nahaufnahmen von Pflanzen und der ein oder andere Schnappschuss der Farmsener Tierwelt standen zur Auswahl. Das Ergebnis des Fotowettbewerbes wurde in einem Kalender für das Jahr 2014 zusammengefasst. Der Verkaufserlös ging vollständig als Spende an die Opfer des Elbhochwassers 2013. Wir möchten uns auf diesem Wege nochmals bei allen Bewerbern für ihre Teilnahme und die tollen Fotos bedanken. Ein Großteil der Bilder für die Gestaltung des Geschäftsberichtes entstammt den tollen Einsendungen dieses Wettbewerbs, auch hierfür vielen Dank an die Teilnehmer.

Nicht zuletzt ist auch dieser Bericht – zum zweiten Mal eingebettet in diesem 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 Exemplare für interessierte Mitglieder in der Geschäftsstelle aus.

Zur Kommunikation gehören natürlich auch Feste: Am 09.08.2013 veranstalteten die mgf und das

Spielhaus „Am Luisenhof“ ihr alljährliches Sommerfest. Viele Aktionen luden zum Entdecken, Ausprobieren und Spaßhaben ein. Vom Bogenschießen über das Steinebearbeiten bis zum Brotbacken – hier kam keine Langeweile auf. Die mutigen unter den Farmsener Kindern konnten sich in die Lüfte erheben und mit Seilklettertechnik die Baumkronen Farmsens erklimmen. Auch das Spielhaus Farmsen, die Freiwillige Feuerwehr Farmsen und die Polizei waren wieder mit dabei. Viele kleine Kinder strahlten, als sie sich hinter das Steuer eines Feuerwehrautos setzen durften. Aber auch beim Glücksrad drehen oder Torwandschießen kam jede Menge Spaß 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 das sechste Mal seit Bestehen der mgf eine Vertreterwahl durchgeführt. Im Genossenschaftsgesetz und in 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 21. ordentlichen Vertreterversammlung am 17.06.2013 sind daher erstmals die Vertreter in der neuen Zusammensetzung zusammengetreten, um den Jahresabschluss zum 31.12.2012 zu beschließen. Auch die weitere



Vertreterausfahrt zur Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg und zur igs – internationale gartenschau hamburg, 2013

ren gesetzlichen und satzungsgemäßen Regularien wurden auf der Versammlung am 17.06.2013 ordnungsgemäß durchgeführt. Erstmals hatte man für die Durchführung der Versammlung die Räumlichkeiten des Umweltzentrums „Gut Karlshöhe“ ausgewählt. Die mit Spannung erwartete Reaktion von Seiten der Vertreter war wie erhofft so positiv, dass wir uns dazu entschieden haben, auch zukünftige Vertreterversammlungen an dem neuen Tagungsort auszurichten.

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 kennenlernen konnte, hatte die mgf die Vertreter am 31.08.2013 zu der alljährlich stattfindenden Vertreterausfahrt eingeladen. Die Ziele waren diesmal das Gelände der IBA (Internationale Bauausstellung) und die igs (internationale gartenschau hamburg). Bei einer Fahrt mit der Monorail,

einer einspurigen Hochbahn, konnten sich unsere Vertreter einen Überblick über das igs-Gelände verschaffen. Wer von den Vertretern dachte, er habe in Hamburg wirklich schon alles gesehen, entdeckte bei diesem Ausflug auf Hamburgs Elbinsel die neuen, innovativen Seiten dieses Stadtteils. Unter fachkundiger Architekturführung konnten alle Teilnehmer erfahren, wie bei neuen Bauprojekten oder Sanierungen erneuerbare Energie eingesetzt wird und wie die Herausforderungen des Klimawandels gemeistert werden können. Bei einer Fahrt mit der Barkasse konnten die Vertreter vom Elbufer einen Blick auf weitere Bauten der IBA werfen. In geselliger Runde war genügend Zeit für viele anregende Gespräche. 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.

Eine weitere Möglichkeit für den konkreteren Informations- und Meinungsaustausch zwischen Vorstand, Aufsichtsrat und den Vertretern bietet sich im Rahmen der Vertretertreffen. Diese im Frühjahr eines Jahres stattfindenden Gesprächsrunden sind ein fester Baustein in der Kommunikation mit unseren Vertretern. Der Vorstand nutzt diese nach Wahlbezirken aufgeteilten Abende, um den Vertretern aktuelle Informationen zu geben. Der Hauptgrund dieser Veranstaltungen ist aber, dass die Vertreter außerhalb von Geschäftsordnungszwängen die Anliegen der von ihnen vertretenen Mitglieder vortragen und mit dem Vorstand diskutieren können. Die Anliegen werden protokolliert und nachgehalten.

Wir bedanken uns an dieser Stelle bei allen 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 kurz aus.

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der mgf haben sich auch im Jahr 2013 regelmäßig zu den gemeinsamen Sitzungen getroffen, damit der Aufsichtsrat seine Aufsichts- und Kontrollfunktion bezüglich der Geschäftstätigkeit des Vorstandes ausüben kann. Ergänzt werden diese Sitzungen um eine mittlerweile schon traditionell stattfindende Klausurtagung. Bei dieser Wochenendveranstaltung werden durch den Vorstand die strategischen Planungen vorgestellt und mit dem Aufsichtsrat diskutiert. Um die strategische Neuausrichtung der mgf zu diskutieren, war im Berichtsjahr sogar jeweils eine Klausurtagung im Frühjahr und im Herbst notwendig. Diese Tagungen führten zu der wohlüberlegten Grundsatzentscheidung, die unter „Attempo!“ ihren Niederschlag gefunden hat.

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, das durch die Vergütung abgegolten wird. Der Aufsichtsrat hat damit einen erheblichen Anteil an der erfolgreich gelebten Genossenschaftsidee.

2.4.4 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 täglichen 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 Handwerkzeug verfügen, um die Gespräche – auch in kritischen Situationen – führen zu können.

Der Vorstand trägt dafür Sorge, dass sowohl die fachliche Kompetenz als auch kommunikative Fähigkeiten unserer Mitarbeiter laufend verbessert werden. So ist dies auch im Geschäftsjahr 2013 geschehen und wir werden in der Zukunft derartige Schulungen noch weiter ausbauen.

Der Vorstand bedankt sich bei den Mitarbeitern für ihr Engagement im zurückliegenden Geschäftsjahr 2013 und freut sich auf eine weitere gedeihliche Zusammenarbeit im Dienste der Genossenschaft.



➤ Die Mitarbeiter weisen in die Zukunft!



Abteilung Service-Center/Gebäudemanagement: Eckhard Sayk, Nina Jacobsen, Jan Battmer, Laura Penning, Ulrike Winter, Ulrich Rave, Christin Timm, Oliver Both und Janet Gripp (v. l. n. r.)



Abteilung Rechnungswesen: Lisa Bergholz, Heidi Wintermeier, Annett Hoffmann, Maria Krüger, Paul Krüger und Dana Hansen (v. l. n. r.)



Regiehandwerker/Hausverwalter: Frank Maaß, Horst Kistenbrügger, Peter Reed, Michael Junge, Krischan Meyer und Sven Leimann (v. l. n. r.). Es fehlen Gregor Czajka, Thomas Wüstemann, Mannfred Meier und Karl-Heinz Behr.



Abteilung Wohnungsverwaltung: Torsten Hansche, Vanessa Rose, Michèle Holtz, Thomas Himm, Lara Bäumer, Sarah Albers und Stephan Riediger (v. l. n. r.)

➤ 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 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-Farmen einmal in so einem modernisierten Zustand zu erleben. Die konkrete Planung sieht für das noch verbleibende Jahr die Sanierung von insgesamt 112 Wohneinheiten vor:

2015:

➤ Reihenhäuser:

Swebenbrunnen 14
mit 10 Wohneinheiten

➤ Mehrfamilienhäuser:

Vom-Berge-Weg 19 und 22 und
Meilerstraße 29 a–c, 35 a–f
mit 114 Wohneinheiten

3.2 Die Möglichkeiten und Grenzen einer Neubautätigkeit im Pachtbestand

Seit dem Herbst des Jahres 2012 haben sich Vorstand und Aufsichtsrat mit der neuen strategischen Ausrichtung der mgf beschäftigt. In diesem Zusammenhang 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. Dies führte im November 2013 zu dem bereits erwähnten Grundsatzbeschluss von Vorstand und Aufsichtsrat, die im Pachtvertrag vereinbarte Nachverdichtung von bis zu 250 Wohneinheiten proaktiv mitzugestalten.

Seit diesem Grundsatzbeschluss gab es bereits erste Gespräche mit dem Verpächter altoba. Auch sind im Wege der Potentialuntersuchungen des Bezirks Wandsbek verschiedene Planungsszenarien für eine Nachverdichtung auf Bezirksebene diskutiert worden. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung liegt das Wohnungsbauprogramm 2014 des Bezirks Wands-

bek vor. Darin wird erstmals als Potentialfläche die nicht unter Ensembleschutz stehende Fläche „Am Luisenhof/Vom-Berge-Weg“ mit der Möglichkeit von Geschosswohnungsbau für 180 Wohneinheiten dargestellt. Auch hat die mgf das für den Bezirk Wandsbek tätige Stadtplanungsbüro (ppp/Petersen Pörksen Partner) beauftragt, den denkmalgeschützten Bereich ebenfalls auf Potentialflächen für eine Nachverdichtung hin zu untersuchen, um die Einhaltung des Treuhand- und Pachtvertrages zu gewährleisten.

In den nächsten Monaten gilt es, alle Beteiligten, insbesondere die Vertragspartner aus dem Treuhand- und Pachtvertrag, die Verantwortlichen auf Bezirksebene (Städtebau, Grünflächenamt, Denkmalschutzamt) und natürlich unsere Mitglieder, auf dem Weg zur Nachverdichtung „mitzunehmen“. Hierfür sind ein intensiver Informationsaustausch, die Koordination von Planungen sowie zahlreiche Vereinbarungen erforderlich. In einem ersten Schritt werden wir die Vertreter anlässlich der 22. ordentlichen Vertreterversammlung am 23.06.2014 im Rahmen eines Vortrages durch das beauftragte Planungsbüro ppp über den aktuellen Planungsstand informieren.

3.3 Die Zukunft der mgf als Wohnungsbaugenossenschaft

Neben dem Pachtbestand bildet die Genossenschaft mit ihren Mitgliedern und den von ihnen gezeichneten Geschäftsanteilen eine weitere Basis für die Geschäftstätigkeit des Unternehmens. Im Geschäftsjahr haben sich Vorstand und Aufsichtsrat auf diese Grundlagen besonnen. Dabei wurden die Satzung einerseits und der Treuhand- und Pachtvertrag andererseits rechtlich geprüft und der bisherige Umgang mit diesem Rechtsrahmen gewürdigt. Als ein Ergebnis wurde festgehalten, dass die Geschäftsguthaben seit Bestehen des Treuhand- und Pachtvertrages zu keinem Zeitpunkt für eine Finanzierung oder Zwischenfinanzierung im Pachtbestand herangezogen wurden. Als ein weiteres Ergebnis haben wir festgestellt, dass die durch die mgf für den Pachtbestand erbrachten Architekten- und Verwaltungsleistungen gemäß Pachtvertrag dem Pachtentgelt zuzurechnen sind. Diese Sichtweise wurde zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch handels- und steuerrechtlich geprüft. Weitere Erläuterungen finden Sie hierzu im

Lagebericht 2013. Unsere Korrektur der bisherigen Bilanzierung hat zu einem Jahresüberschuss von 595 T€ geführt. Dieser Überschuss wird nach Feststellung durch die Vertreterversammlung am 23.06.2014 fast vollständig den Rücklagen zugeführt, er stärkt damit unser Eigenkapital.

Am 23.06.2014 stehen neben der Feststellung des Jahresabschlusses noch zwei wichtige Satzungsänderungen zur Entscheidung an. Die eine Satzungsänderung betrifft die Erhöhung der Geschäftsanteile. Die andere sieht eine Ergänzung der Firmenbezeichnung vor. Während die Erhöhung der Geschäftsguthaben aus wirtschaftlichen Gründen erforderlich ist, um die bisherige Ausstattung mit Eigenkapital für eine Bautätigkeit auf eigenem Grund und Boden zu verbessern, stellt die zweite Satzungsänderung einen wegweisenden Vertrauensbeweis durch die Mitglieder dar: Wir sind uns bewusst, dass der Pachtbestand die Wurzel und die Basis unseres Unternehmens ist. Aber die mgf kann mehr sein als eine Genossenschaft, die einen Pachtbestand bewirtschaftet. Mit der Ergänzung der Firmenbezeichnung um den Begriff „Wohnungsbaugenossenschaft“ würde ein offizielles Zeichen gesetzt, die in der Satzung festgeschriebene Mitgliederförderung auch durch eine eigenständige Neubautätigkeit auf eigenem Grund und Boden zu forcieren. Wir hoffen, Ihnen im Rahmen der nächsten Berichterstattung positiv über die Vertreterversammlung vom 23.06.2014 berichten zu können.

Hamburg, den 26. Mai 2014

mgf

Mietergenossenschaft
Gartenstadt Farmen e. G.

Der Vorstand



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 2013 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 sowie
- › Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss

Die regelmäßige Unterrichtung des Aufsichtsrates durch den Vorstand erfolgt in den gemeinsamen Sitzungen. Der periodische Vorstandsbericht erfolgt standardisiert in Form einer schriftlichen Präsentation. Die Berichtsthemen des Vorstandes sind in der Jahresplanung der gemeinsamen Sitzungen von Aufsichtsrat und Vorstand der mgf über das Jahr verteilt dargestellt. Im periodischen Vorstandsbericht werden die folgenden Themen behandelt:

- › Liquidität, Erlösschmälerungen, Instandhaltung Plan/Ist, Belegungsquote (Pacht), Leerstand, Fluktuation und Stand der Sanierung
- › 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
- › Bericht aus den Projektwerkstätten
- › Jahresabschluss

Der Aufsichtsrat hat zur Ausübung seiner Tätigkeit folgende Sitzungen durchgeführt:

- › eine ordentliche Vertreterversammlung
- › sechs gemeinsame Sitzungen mit dem Vorstand
- › vier alleinige Sitzungen des Aufsichtsrates
- › eine konstituierende Sitzung
- › drei Sitzungen des Mietenausschusses
- › vier Sitzungen des Bauausschusses
- › vier Sitzungen des Prüfungs- und Wirtschaftsausschusses
- › zwei gemeinsame Klausurtagungen mit dem Vorstand

Die aus der Seminarreihe „Qualifizierter Aufsichtsrat“ des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. durch den Aufsichtsrat abgeleiteten Maßnahmen in 2011 wurden in 2012 und 2013 in dem mit dem Vorstand erstellten 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.

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 zur IBA (Internationale Bauausstellung) und zur igs (internationale Gartenschau hamburg) wurde durch den Aufsichtsrat unterstützt und begleitet.

Die Vertretertreffen und die Vertreterausfahrt haben auch in 2013 großes Interesse bei den Vertretern gefunden.



Bestellung Vorstandsmitglieder

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Jahr 2013 mit den Anstellungsverträgen der Vorstandsmitglieder beschäftigt. Im Fokus ist hier die Aufstellung des Vorstandes über das Jahr 2017 hinaus.

Klausurtagungen

Innerhalb der beiden Klausurtagungen hat sich der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand über die Möglichkeiten und Grenzen der Entwicklung der mgf beschäftigt. Speziell wurde die vom Vorstand durchgeführte rechtliche Würdigung des Treuhand- und Pachtvertrages behandelt. Des Weiteren waren die im Pachtvertrag genannte Nachverdichtung und die Neubautätigkeit auf eigenem Grund und Boden durch die mgf Themen der Tagungen. Die Neubautätigkeit wird als Chance der Entwicklung unserer mgf gesehen. Zur Bekräftigung der Nachverdichtung und der Neubautätigkeit der mgf haben der Vorstand und der Aufsichtsrat hierzu einen gemeinsamen Beschluss gefasst. Die Nachverdichtung und auch die Neubautätigkeit werden in enger Beteiligung der Vertreter vorbereitet.

Mietenausschuss

Der Mietenausschuss beschäftigte sich insbesondere mit den Themen:

- › Mietanpassungen
- › Betriebskostenabrechnung

Bauausschuss

Der Bauausschuss hat in seinen Sitzungen u. a. die folgenden Themen behandelt:

- › Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen
- › Lärmimmission
- › Parkkonzept
- › Besichtigungen der Sanierungsmaßnahmen

Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss

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

- › Quartalsberichte anhand des
 - Wirtschaftsplans
 - und des Risikomanagementsystems
- › Unterschriftenregelungen zur Kassenordnung und Bankvollmacht
- › Bestellungen des Unternehmers, z. B. zum Datenschutz, für die Compliance

- und als Sicherheitsbeauftragter
- › Prüfung der Jahresabschlüsse zum 31.12.2012 und zum 31.12.2013

Prüfungen

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

Mietenausschuss

- › Mietanpassungen
- › Betriebskostenabrechnung, hier insbesondere die Verrechnung der Hauswartkosten über den Betriebsabrechnungsbogen (BAB)

Bauausschuss

- › Baubegehungen, u. a.
 - Heizhaus
 - aktuelle Sanierungsmaßnahmen

Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss

- › Jahresabschlussprüfungen
 - Vorbereitung der Jahresabschlussprüfung 2012 für den Aufsichtsrat
 - Vorbereitung der Jahresabschlussprüfung 2013 für den Aufsichtsrat
- › Bestellungen des Unternehmers
- › Unterschriftenregelung der Kassenordnung
- › Unterschriftenregelung der Bankvollmacht
- › Checklisten Mitgliederverwaltung und Vermietung

Aufsichtsrat

Neben den genannten, unterjährig laufenden Prüfungen hat der Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss in seiner Sitzung am 08.05.2014 und der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 26.05.2014 den Jahresabschluss 2013 geprüft.

Insbesondere erfolgten Prüfungen zu den nachfolgenden Gebieten:

- › Prüfung des Lageberichts
- › Prüfung der Guthaben bei Kreditinstituten
- › Prüfung der Ertragslage
- › Prüfung der Darlehen/Verbindlichkeiten
- › Prüfung der Umsatzerlöse
- › Prüfung der Rückstellungen
- › Prüfung der Sachanlagen (Bauten, Maschinen, Betriebs- und Geschäftsausstattung)
- › Prüfung der Instandhaltung
- › Belegprüfung

- › Prüfung der Mitgliederliste
- › Prüfung der Vermietung

Die Fragen zu den Prüfungen im Allgemeinen und dem Jahresabschluss wurden ausführlich beantwortet sowie die Unterlagen geordnet zur Verfügung gestellt. Die Prüfungen gaben keinen Anlass zur Beanstandung. Die Jahresabschlussprüfung für das Jahr 2013 wurde in der gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratsitzung am 26.05.2014 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. grundsätzlich 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 grundsätzlich keinen Anlass zu Beanstandungen.

Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung

- › die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2013 (Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung, Anhang)
 - Der Beschluss zur Feststellung des Jahresabschlusses beinhaltet die Verwendung des Jahresüberschusses wie folgt:

Jahresüberschuss	594.991,48 €
Einstellungen in Ergebnisrücklagen:	
– Gesetzliche Rücklagen	–66.372,90 €
– Andere Rücklagen	–527.682,11 €
Bilanzgewinn	936,47 €

- › den Bilanzgewinn wie folgt zu beschließen:

Vortrag auf neue Rechnung	936,47 €
----------------------------------	-----------------

Es wird für das Geschäftsjahr 2013 die Entlastung für

- › 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 2013 wieder engagiert und erfolgreich geleistete Arbeit.

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

Hamburg, den 26. Mai 2014

Der Aufsichtsrat

Helge Agger	Aufsichtsratsvorsitzender
Rainer Colschen	Stellvertretender Aufsichtsratsvorsitzender
Carola Thimm	Schriftführerin
Fritz Geick	
Uwe Hansen	
Lutz Schröder	



Gesetzliche Prüfung

Die gesetzliche Prüfung gemäß § 53 GenG durch den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. fand für das Geschäftsjahr 2012 am 08.04.2013 und in der Zeit vom 27.05.2013 bis 21.06.2013 in den Geschäftsräumen der Genossenschaft statt.

Hierbei wurden geprüft:

- die Geschäftsführung (bis Mai 2013)
- die Buchführung, insbesondere für das Geschäftsjahr 2012
- der Jahresabschluss zum 31.12.2012
- der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012
- die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft

Im Prüfungsbericht des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. vom 21.06.2013 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 der 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 31.12.2012 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 2012 wird aufgrund pachtvertraglicher Regelungen ein ausgeglichenes Ergebnis ausgewiesen.

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

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

Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 21.06.2013

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.

Hamburg – Mecklenburg-Vorpommern – Schleswig-Holstein
Stellv. Direktor für den Prüfungsdienst

Gez. Seligmann
Wirtschaftsprüfer





Lagebericht 2013

Zahlen & Fakten

➤ 1. Die Grundlagen des Unternehmens und der Geschäftsverlauf

Diesen Lagebericht erstatten wir unter 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 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 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 31.12.2013 aus 2.558 Wohnungen, 19 Gewerbeeinheiten und 262 Stellplätzen – davon 140 Garagen/Carports – mit einer Wohn- und Nutzfläche von rund 139.300 m² zusammen. Wesentliche Teile der Gartenstadt-Farmsen mit ihren rund 50 ha Grundfläche stehen als Ensemble

seit 2003 unter Denkmalschutz. Durch diesen Schutz soll die vom Architekten Hans Bernhard Reichow entworfene parkähnliche Anlage aus den 1950er Jahren wegen der Einmaligkeit dieser „organischen Bauweise“ in ihrem Wesen erhalten bleiben.

Neben dem Pachtbestand bildet die Genossenschaft mit ihren Mitgliedern und den von ihnen gezeichneten Geschäftsanteilen eine weitere Basis für die Geschäftstätigkeit des Unternehmens. Im Geschäftsjahr haben sich Vorstand und Aufsichtsrat auf diese Grundlagen besonnen. Dabei wurde die Satzung einerseits und der Treuhand- und Pachtvertrag andererseits rechtlich geprüft und der bisherige Umgang mit diesem Rechtsrahmen neu gewürdigt. Als ein Ergebnis wurde festgehalten, dass die Geschäftsguthaben seit Bestehen des Treuhand- und Pachtvertrages zu keinem Zeitpunkt für eine Finanzierung oder Zwischenfinanzierung im Pachtbestand herangezogen wurden. Als ein weiteres Ergebnis haben wir festgestellt, dass die durch die mgf für den Pachtbestand erbrachten Architekten- und Verwaltungsleistungen gemäß Pachtvertrag dem Pachtentgelt zuzurechnen sind.

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 Durchschnittsmiete betrug im Jahr 2013 6,13 €/m² (Vorjahr: 5,89 €/m²). Es waren wiederum keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 5,3% auf 6,5% im Geschäftsjahr leicht erhöht. 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 2013 wurde diese Quote bei der Neuvermietung eingehalten.

1.3 Die Modernisierung (Instandsetzung) des Pachtbestandes

Die Bewirtschaftung dieses Pachtbestandes wird seit dem Jahr 1992 von einer umfangreichen Mo-

dernisierungstätigkeit flankiert. Das Investitionsvolumen belief sich im Geschäftsjahr wie im Vorjahr auf rund 3,7 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 Durchführung 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 Die Geschäftstätigkeit der mgf als eigenständige Genossenschaft

Der Jahresabschluss für das Jahr 2013 weist erstmalig seit dem Jahr 1996 die Geschäftstätigkeit der mgf gesondert als eigenständige Genossenschaft aus. Die Geschäfte der mgf und die daraus resultierende Steuerbelastung sind nicht der Bewirtschaftung des Pachtbestandes zuzurechnen, da sie nicht Bestandteil der im § 9 Absatz 1 des Pachtvertrages genannten Erträge sind. Folglich bleibt dieses Ergebnis stehen und wird als Jahresüberschuss ausgewiesen. Im Geschäftsjahr hat die mgf ein Jahresergebnis von 595.000 € erzielt. Dieses resultiert erstens aus der Bilanzierung der im Wesentlichen in früheren Jahren anteilig für die gezeichneten Geschäftsguthaben erzielten Zinserträge. Abzüglich der Verwaltungskosten und der Steuerbelastung hat diese Sparte mit 446.500 € zum Ergebnis beigetragen. Die zweite Geschäftstätigkeit der mgf besteht in der technischen Betreuungsleistung für den Pachtbestand gemäß § 12 Absatz 1 des Pachtvertrages. Dieses Geschäftsfeld führte abzüglich der Verwaltungskosten und der Steuerbelastung zu einem Ergebnis in Höhe von 148.000 €.

1.5 Der Geschäftsverlauf

Wir hatten auf der Grundlage der Vorjahreszahlen und anhand von Hochrechnungen die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Von diesen Planzahlen haben sich nur geringe Abweichungen ergeben. Dieser Umstand bestätigt uns in der Annahme, dass wir auch für das Jahr 2014 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 2014	Ist 2013	Plan 2013	Ist 2012
Umsatzerlöse aus Mieten	10.669	10.385	10.367	9.982
Instandhaltungsaufwendungen	-2.300	-2.515	-2.300	-2.047
Modernisierungsaufwendungen (Instandsetzung)	-3.700	-3.721	-4.280	-3.653
Zinsaufwendungen für die Hausbewirtschaftung	-419	-498	-498	-698
Saldo der Veränderung der pachtvertraglichen Rückstellung	-797	376	604	-604

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 60,0% der Bilanzsumme. Es ist zu 100% durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Bilanzsumme hat sich um 575.500 € vermindert.

Auf der Aktivseite ist der wesentliche Grund für die Verminderung die planmäßige Verrechnung der im Voraus gezahlten Pachtaufwendungen (-959.000 €). Die drei wesentlichen gegenläufigen Entwicklungen sind erstens der Anstieg der Unfertigen Leistungen (47.700 €) aufgrund gestiegener umlagefähiger Kosten, zweitens der Anstieg der Sonstigen Vermögensgegenstände (90.600 €) und drittens der Anstieg der Flüssigen Mittel (252.100 €).

Die Verminderung der Passivseite ist im Wesentlichen durch planmäßige Tilgungen der langfristigen Darlehen (-1.462.200 €) sowie durch die Veränderungen bei den Rückstellungen (-34.000 €) begründet. Gegenläufig hat sich das Eigenkapital um 638.800 € erhöht. Dieses Ergebnis wurde durch die seit dem Jahr 1996 erstmalige Dotierung der Rücklagen (594.100 €) sowie die Zugänge bei den Geschäftsguthaben (43.800 €) erzielt. Darüber hinaus haben sich die Zunahme der Erhaltenen Anzahlungen (225.900 €) und die Veränderung der kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten (56.000 €) gegenläufig ausgewirkt.

Die Eigenkapitalquote hat sich durch die bereits erwähnten Zugänge bei den Rücklagen und den Geschäftsguthaben sowie durch die Verminderung der Bilanzsumme von 9,2% (31.12.2012) auf 12,3% 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:

Aktiva					
	31.12.2013		31.12.2012		Veränderung
Langfristig					
Anlagevermögen	547.800 €	2,4%	551.900 €	2,4%	-4.100 €
Rechnungsabgrenzungsposten (vorausgezahlte Pacht)	12.945.500 €	57,6%	13.904.500 €	60,3%	-959.000 €
Kurz- und mittelfristig					
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	8.976.800 €	40,0%	8.589.200 €	37,3%	387.600 €
Gesamtvermögen	22.470.100 €	100,00%	23.045.600 €	100,00%	-575.500 €
Passiva					
Langfristig					
Eigenkapital	2.767.800 €	12,3%	2.129.000 €	9,2%	638.800 €
Darlehen	12.000.200 €	53,4%	13.462.400 €	58,4%	-1.462.200 €
Kurz- und mittelfristig					
Rückstellungen	3.142.600 €	14,0%	3.176.600 €	13,8%	-34.000 €
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	4.559.500 €	20,3%	4.277.600 €	18,6%	281.900 €
Gesamtkapital	22.470.100 €	100,00%	23.045.600 €	100,00%	-575.500 €

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 der 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 Verbindlichkeitsspiegel des Anhangs. Die durchschnittliche Zinsbelastung lag mit 3,91% im abgelaufenen Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr (4,96%) einen Prozentpunkt niedriger. Diese Reduzierung um gut 21% ist durch die Valutierung zinsgünstiger Forward-Darlehen zum 31.12.2012 bedingt.

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 (s.o.) 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 (Instandsetzung) 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 2013; der Cashflow nach Tilgung ist positiv.

Die Investitionen erfolgten hauptsächlich für den Kauf und Aufbau von Gerätehäusern, Rollstuhl- und Fahrradboxen sowie für den Erwerb von Gegenständen der Büro- und Geschäftsausstattung.

Bei dem Zufluss aus Finanzierungstätigkeit von 43,8 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“ weiter steigen. Insgesamt wird unser hoher Finanzmittelbestand in Höhe von 4.916,2 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. Die Ertragslage wird seit dem Jahr 2012 in Tabellenform dargestellt. Für das Jahr 2013 hat der Vorstand die Ertragslage um die Positionen „Geschäftstätigkeit der mgf“ und „Darauf entfallende Steuern der mgf“ ergänzt. In diesen beiden neuen Sparten erfolgt die Darstellung der Geschäfte der mgf und der daraus resultierenden Steuerbelastung, die nicht der Bewirtschaftung des Pachtbestandes zuzurechnen sind. Folglich bleibt dieses Ergebnis stehen: Es wird nicht durch die Zuführung zu der pachtvertraglichen Rückstellung neutralisiert, sondern offen als Jahresüberschuss ausgewiesen. Zur besseren Übersicht ist für das neutrale – dem Pachtbestand zuzuordnende – Ergebnis eine Zwischensumme ausgewiesen.

Die Ertragslage für das Jahr 2013 stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Kapitalflussrechnung		
	2013	2012
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.777,6 T€	1.627,8 T€
Planmäßige Tilgung	-1.462,1 T€	-1.208,5 T€
Cashflow nach Tilgung	315,5 T€	419,3 T€
Investitionstätigkeit	-107,2 T€	-115,0 T€
Finanzierungstätigkeit	43,8 T€	37,4 T€
Zahlungswirksame Veränderung	252,1 T€	341,7 T€
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	4.916,2 T€	4.664,1 T€

Ertragslage für das Jahr 2013			
	2013	2012	Veränderungen
Hausbewirtschaftung	4.715.900 €	4.742.000 €	-26.100 €
Bautätigkeit	-4.068.100 €	-3.858.000 €	-210.100 €
Mitgliederwesen	-117.500 €	-119.400 €	1.900 €
Finanzergebnis	18.700 €	48.500 €	-29.800 €
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-488.900 €	-744.900 €	256.000 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-60.100 €	-68.200 €	8.100 €
Zwischensumme (neutrales Ergebnis)	0 €	0 €	0 €
Geschäftstätigkeit der mgf	878.500 €	0 €	878.500 €
Darauf entfallende Steuern der mgf	-283.500 €	0 €	-283.500 €
Ergebnis	595.000 €	0 €	595.000 €

2.3 Ertragslage (Fortsetzung)

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist im Vergleich zum Vorjahr um 26.100 € gesunken. Positiv wurde das Ergebnis der Hausbewirtschaftung insbesondere durch gestiegene Mieterträge in Höhe von 402.900 € und durch gesunkene Zinsaufwendungen aufgrund der Umschuldung auf zinsgünstige Darlehen in Höhe von 200.400 € beeinflusst. Weiterhin hat sich das Spartenergebnis der Hausbewirtschaftung durch die Zuordnung von Verwaltungskosten in Höhe von 45.900 € auf andere Sparten der Genossenschaft verbessert. Der positive Saldo aus verschiedenen übrigen Geschäftsvorfällen beeinflusste das Ergebnis mit einer Restgröße von 31.400 €. Negativ haben das Ergebnis der Hausbewirtschaftung die höheren Investitionen in den Pachtbestand mit 646.600 € und der Fortfall von Zuschüssen mit 60.100 € beeinflusst.

Die Kosten der Modernisierung (Instandsetzung) werden 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 210.100 € 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. Die Kosten für das Mitgliederwesen sind im Vergleich zum Vorjahr um 1.900 € gesunken.

Im Finanzergebnis stellen wir grundsätzlich den erwirtschafteten Zinserträgen aus der Anlage der Flüssigen Mittel die Kosten für deren Verwaltung gegenüber. Darüber hinaus werden auch die Zinsen aus Ab- und Aufzinsungen dieser Sparte zugeordnet. Im Geschäftsjahr wurde ein im Vergleich zum Vorjahr um 29.800 € geringeres Ergebnis erzielt. Negativ wirkten sich insbesondere die weiter gesunkenen Zinssätze für die Anlage von Festgeldern aus, dadurch sank hier der Zinsertrag um 16.800 €. Des Weiteren sind die in Vorjahren aktivierten Zuschüsse planmäßig in Höhe von 10.200 € geringer aufgezinst worden. Durch die im Geschäftsjahr erfolgte geänderte Spartenzuordnung der Verzinsung von nicht investierten Geschäftsguthaben reduzierte sich der Zinsertrag um weitere 8.100 €. Gegenläufig wirkte

sich der um 4.500 € reduzierte Ansatz der Verwaltungskosten aus.

Das Ergebnis des Sonstigen Geschäftsbetriebes hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 256.000 € verbessert. Positiv beeinflusst wurde das Ergebnis aus dem im Vergleich zum Vorjahr geringeren Saldo aus der Dotierung der pachtvertraglichen Rückstellung in Höhe von 980.300 €. Der wesentliche Grund für die gegenläufige Entwicklung ist die für den Zeitraum von 1997 bis 2012 rückwirkend erfolgte Verzinsung der Geschäftsguthaben in Höhe von 651.700 €. Der korrespondierende Betrag ist in der Sparte „Geschäftstätigkeit der mgf“ dargestellt. Des Weiteren wurden Personalkosten in Höhe von 44.100 € nicht im BAB verrechnet und in dieser Sparte ausgewiesen.

Die in der Sparte „Steuern aus Einkommen und Ertrag“ gezeigten Belastungen beziehen sich ab dem Geschäftsjahr nur noch auf die Steuern aus der Bewirtschaftung des Pachtbestandes. Im Geschäftsjahr hat diese Sparte im Vergleich zum Vorjahr einen um 8.100 € geringeren Ausweis.

Die neue Sparte „Geschäftstätigkeit der mgf“ hat ein Jahresergebnis von 878.500 € erzielt. Dieses resultiert erstens aus der Bilanzierung der im Wesentlichen in früheren Jahren erzielten Erträge von 701.300 € aus der Verzinsung der Geschäftsguthaben abzüglich der hierfür auch bereits in früheren Jahren verrechneten Verwaltungskosten von 42.100 €. Sowohl die Zinserträge als auch die Verwaltungskosten wurden seit dem Jahr 1997 im Finanzergebnis gezeigt und bei der Dotierung der pachtvertraglichen Rückstellung mit berücksichtigt. Die im Geschäftsjahr nachträglich vorgenommenen Buchungen sollen dies insbesondere hinsichtlich des Ausweises der pachtvertraglichen Rückstellung korrigieren, da die Verzinsung der Geschäftsguthaben nicht Bestandteil des § 9 Absatz 1 des Pachtvertrages ist. Der zweite positive Einfluss auf das Ergebnis wird durch die Gegenüberstellung von technischen Betreuungsleistungen in Höhe von 1.112.800 € und den dafür im BAB nachgewiesenen Kosten von 893.500 € erzielt. Gemäß § 12 Absatz 1 des Pachtvertrages wurde so der Ertrag aus der technischen Betreuung des Pachtbestandes für die Jahre 2012 und 2013 ermittelt.

In der Sparte „Darauf entfallende Steuern der mgf“ ist die Belastung aus Körperschafts- und Gewerbesteuer für die aus der Geschäftstätigkeit der mgf resultierenden Erträge in Höhe von 283.500 € ausgewiesen.

➤ 3. Nachtragsbericht

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres haben sich bis zum Zeitpunkt der Erstattung dieses Lageberichtes nicht ergeben.

➤ 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 bereits zinsgünstig umgeschuldet hatten 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 Tilgung 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 ist aufgrund der aktuellen Marktlage noch der erwarteten Entwicklung 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 2014 mit Mieterträgen von 10.669 T€, Zinsaufwendungen von 419 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 -797 T€ geplant.

Im Jahresabschluss zum 31.12.2013 wurde erstmalig seit dem Jahr 1996 ein Jahresüberschuss ausgewiesen. Die aus dieser Bilanzierung entstandenen Fragestellungen hinsichtlich Ansatz, Ausweis und Bewertung der dafür zu Grunde liegenden Geschäftsvorfälle werden Gegenstand der handels- und genossenschaftsrechtlichen Pflichtprüfung sein. Auch hat der Vorstand im Vorwege mit dem zuständigen Finanzamt vereinbart, nach Abgabe der Steuererklärung im Rahmen der steuerlichen Veranlagung für das Geschäftsjahr 2013 eine Betriebsprüfung zu beantragen. Hierdurch sollen die Bilanzierungsfragen schnellstmöglich auch steuerrechtlich verbindlich bewertet werden. Der Vorstand hat mit Aufstellung des Jahresabschlusses seine Auffassung über diese Bewertungen bereits offengelegt.

Aufsichtsrat und Vorstand halten daran fest, die in der Satzung der Genossenschaft festgeschriebene Mitgliederförderung zu beleben, indem die mgf weitere Geschäftsfelder erschließt.

Hamburg, den 26. Mai 2014

mgf Mietergenossenschaft Gartenstadt Farmsen e. G.

Matthias Diekhöner

Uwe Jentz

Sabine Witt



Jahresabschluss 2013

Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung, Anhang

➤ Bilanz zum 31.12.2013

AKTIVSEITE		
	Geschäftsjahr	Vorjahr (2012)
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	1.284,00 €	2.018,00 €
II. Sachanlagen		
1. Bauten auf fremden Grundstücken	417.943,00 €	414.098,00 €
2. Technische Anlagen und Maschinen	22.648,00 €	25.135,00 €
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	105.962,00 €	110.606,00 €
Anlagevermögen insgesamt	547.837,00 €	551.857,00 €
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	3.303.858,75 €	3.256.175,97 €
2. Andere Vorräte	60.409,85 €	58.315,85 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	20.987,29 €	20.687,70 €
2. Sonstige Vermögensgegenstände	629.040,82 €	538.435,59 €
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.916.175,07 €	4.664.079,45 €
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12.991.835,96 €	13.956.001,39 €
Bilanzsumme	22.470.144,74 €	23.045.552,95 €

PASSIVSEITE		
	Geschäftsjahr	Vorjahr (2012)
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	75.088,00 €	76.450,24 €
2. der verbleibenden Mitglieder	2.071.012,50 €	2.026.604,50 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	728,00 €	2.146.828,50 €
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 43,50 €</i>		(43,50 €)
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklagen:	70.000,00 €	3.627,10 €
<i>Davon aus Jahresergebnis des Geschäftsjahres eingestellt: 66.372,90 €</i>		(0,00 €)
2. Andere Ergebnisrücklagen:	550.000,00 €	620.000,00 €
<i>Davon aus Jahresergebnis des Geschäftsjahres eingestellt: 527.682,11 €</i>		(0,00 €)
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	0,00 €	0,00 €
2. Jahresüberschuss	594.991,48 €	0,00 €
3. Einstellung in die Ergebnisrücklagen	594.055,01 €	936,47 €
Eigenkapital insgesamt	2.767.764,97 €	
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	288.831,21 €	4.095,00 €
2. Sonstige Rückstellungen	2.853.804,74 €	3.172.435,38 €
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.014.893,92 €	13.484.082,97 €
2. Erhaltene Anzahlungen	3.496.588,42 €	3.270.664,96 €
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.169,30 €	20.406,25 €
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	952.949,31 €	900.740,89 €
5. Sonstige Verbindlichkeiten	34.483,79 €	16.515.084,74 €
<i>Davon aus Steuern: 24.598,77 €</i>		(19.844,26 €)
<i>Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.698,95 €</i>		(3.777,04 €)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Vorausgezahlte Mieten	44.659,08 €	44.659,08 €
Bilanzsumme	22.470.144,74 €	23.045.552,95 €

➤ Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die
Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2013

	Geschäftsjahr		Vorjahr (2012)
1. Umsatzerlöse aus der Hausbewirtschaftung		13.783.454,28 €	13.111.437,13 €
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen		47.682,78 €	328.201,40 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00 €	0,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.806.027,78 €	381.326,94 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		10.956.984,86 €	10.543.997,76 €
Rohergebnis		4.680.179,98 €	3.276.967,71 €
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	1.625.555,57 €		1.517.660,08 €
b) Soziale Abgaben	304.348,12 €	1.929.903,69 €	289.593,19 €
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		112.131,17 €	114.519,52 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.232.282,13 €	645.716,72 €
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		31.364,36 €	57.607,11 €
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		497.957,77 €	698.334,66 €
Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit		939.269,58 €	68.750,65 €
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	343.639,03 €		68.190,00 €
12. Sonstige Steuern	639,07 €	344.278,10 €	560,65 €
Jahresüberschuss		594.991,48 €	0,00 €
Gewinnvortrag		0,00 €	0,00 €
Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		594.055,01 €	0,00 €
Bilanzgewinn		936,47 €	0,00 €



➤ Anhang zum Jahresabschluss 2013

A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 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-Verlust-Rechnung wurde entsprechend § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Im Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2013 wurde eine Änderung der Bilanzierungsmethode vorgenommen. Grund dieser Änderung ist die Erkenntnis des Vorstandes, dass die der Genossenschaft zustehenden Erträge als Jahresüberschuss auszuweisen und nicht wie bisher durch Zuführung zur pachtvertraglichen Rückstellung zu saldieren sind. Diese Erträge wurden nunmehr im Jahresabschluss nachträglich bilanziert. Der ausgewiesene Jahresüberschuss von 595.000 € setzt sich aus bereits mit Kosten saldierten Erträgen in Höhe von 878.500 € abzüglich der darauf entfallenden Steuern von 283.500 € zusammen. Von diesen Erträgen betreffen 742.500 € frühere Jahre.

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. Her-

stellungskosten 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 zum Nennwert bewertet. Ausfallrisiken werden durch Wertberichtigungen bzw. durch direkte Abschreibung berücksichtigt.

Die Vorräte sind zu Anschaffungskosten 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 notwendigen Erfüllungsbetrages. Die Laufzeit der Rückstellungen liegt grundsätzlich unter einem Jahr.

In den Sonstigen Rückstellungen werden aufgrund 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-Verlust-Rechnung

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

Der Posten „Sonstige Vermögensgegenstände“ enthält keine Beträge, die erst nach dem 31.12.2013 rechtlich entstehen. Forderungen mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bestanden in Höhe von 210.142 € (Zuschüsse der Hamburgischen Investitions- und Förderbank).

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 2.701 T€. Im Geschäftsjahr hat die Rückstellung per Saldo um 376 T€ abgenommen; die Rückstellungsveränderung

wird bei den Aufwendungen der Hausbewirtschaftung erfasst.

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

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

Die Sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Geschäftsjahr zwei bisher nicht bilanzierte Geschäftsvorfälle in Höhe von 1.339 T€. Durch diese Bilanzierung erfolgt eine eindeutige Zuordnung in der Spartenrechnung. Die Genossenschaft weist dadurch erstmals seit dem Jahr 1996 einen Jahresüberschuss aus. Der erste Geschäftsvorfall betrifft die einmalige rückwirkende Verzinsung der Geschäftsguthaben seit dem Jahr 1997 in Höhe von 652 T€, die Gegenbuchung erfolgte bei den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen. In Höhe von 687 T€ wurden erstmalig für die Jahre 2012 und 2013 die von der Genossenschaft für den Pachtbestand erbrachten Architekten- und Verwaltungsleistungen ausgewiesen, der Ausweis der hierbei verrechneten Kosten erfolgte als Pachtaufwand bei den Aufwendungen für Hausbewirtschaftung.

Aus den oben genannten erstmaligen Bilanzierungen resultiert eine Steuerbelastung von 284 T€. Diese ist unter „Steuern vom Einkommen und vom Ertrag“ und korrespondierend unter „Steuerrückstellungen“ ausgewiesen.

➤ Anlagenspiegel 2013

	Anschaffungskosten Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchung	Abschreibungen (kumuliert)	Buchwert 31.12.2013	Abschreibungen Geschäftsjahr
Immaterielle Vermögens- gegenstände	116.474,37 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	115.190,37 €	1.284,00 €	734,00 €
Sachanlagen Bauten auf fremden Grundstücken	938.455,94 €	62.138,13 €	0,00 €	0,00 €	582.651,07 €	417.943,00 €	58.293,13 €
Maschinen	49.249,33 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	26.601,33 €	22.648,00 €	2.487,00 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	405.620,80 €	46.074,04 €	-31.520,24 €	0,00 €	314.212,60 €	105.962,00 €	50.617,04 €
Sachanlagen insgesamt	1.393.326,07 €	108.212,17 €	-31.520,24 €	0,00 €	923.465,00 €	546.553,00 €	111.397,17 €
Anlagevermögen insgesamt	1.509.800,44 €	108.212,17 €	-31.520,24 €¹	0,00 €	1.038.655,37 €	547.837,00 €	112.131,17 €

¹Die Abgänge betreffen die in den Vorjahren bereits abgeschrieben-Anschaffungs-/Herstellungskosten.

› Verbindlichkeitspiegel 2013

(Vorjahreszahlen in Klammern)

	<i>Restlaufzeit</i>			
	Gesamt	Unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ¹	12.014.893,92 € (13.484.082,97 €)	1.591.325,54 € (1.514.407,57 €)	4.395.960,91 €² (6.618.106,59 €)	6.027.607,47 €² (5.351.568,81 €)
Erhaltene Anzahlungen	3.496.588,42 € (3.270.664,96 €)	3.496.588,42 € (3.270.664,96 €)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.169,30 € (20.406,25 €)	16.169,30 € (20.406,25 €)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	952.949,31 € (900.740,89 €)	952.949,31 € (900.740,89 €)		
Sonstige Verbindlichkeiten	34.483,79 € (26.321,05 €)	34.483,79 € (26.321,05 €)		
Gesamtbetrag	16.515.084,74 € (17.702.216,12 €)	6.091.516,36 € (5.732.540,72 €)	4.395.960,91 € (6.618.106,59 €)	6.027.607,47 € (5.351.568,81 €)

¹ Die Besicherung der Darlehen erfolgt über den Altonaer Spar- und Bauverein eG.

² Bei drei Darlehen enden die Zinsfestschreibungszeiten vor dem 31.12.2019. Die Umschuldungen bzw. Prolongationen mit Forward-Darlehen zum Ablauf der jeweiligen Zinsfestschreibungszeiten sind bereits vertraglich vereinbart und in der Darstellung berücksichtigt.

D. Sonstige Angaben

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

Aus dem Pachtvertrag mit der Altonaer Spar- und Bauverein eG besteht die Verpflichtung zur Zahlung einer jährlichen Pacht, in Abhängigkeit von den Nettomieteinnahmen, in Höhe von rund 74 T€ (Vorjahr 71 T€). Für die Restlaufzeit des Vertrages (rund 15 Jahre) bedeutet dies eine Verpflichtung in Höhe von rd. 1.036 T€.

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ohne Vorstand) im Jahr 2013 ergibt sich wie folgt (Vorjahreszahlen in Klammern)*:

	Vollzeitbeschäftigte	Teilzeitbeschäftigte
Kaufmännische Mitarbeiter	11 (14)	4 (2)
Technische Mitarbeiter	4 (1)	
Handwerker	6 (6)	
Hausmeister	3 (2)	2 (0)
Gärtner	0 (1)	
Gesamt	24 (24)	6 (2)

Darüber hinaus bestanden am 31.12.2013 noch drei Ausbildungsverhältnisse.

* Aufgrund einer organisatorischen Veränderung wurde die Systematik der Darstellung im Vergleich zum Vorjahr geändert. Die Vorjahreszahlen wurden nicht angepasst.

Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsanteile:

	Mitglieder	Anteile
Stand 01.01.2013	3.412	38.996
Zugang im Jahr 2013	+ 176	+2.562
Abgang im Jahr 2013	- 151	-1.730
Stand 31.12.2013	3.437	39.828

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 44.408,00 € erhöht.

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	hauptamtlich
Uwe Jentz	hauptamtlich
Sabine Witt	hauptamtlich

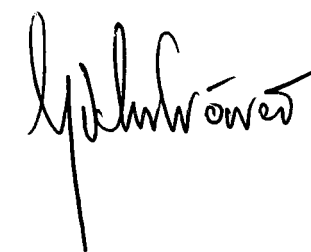
Mitglieder des Aufsichtsrates:

Helge Agger	Vorsitzender
Rainer Colschen	Stellvertretender Vorsitzender
Carola Thimm	Schriftführerin
Fritz Geick	(ab 17.06.2013)
Uwe Hansen	
Lutz Schröder	
Manfred Strahlendorf	(bis 17.06.2013)

Hamburg, den 26. Mai 2014

mgf
Mietergenossenschaft
Gartenstadt Farmsen e. G.

Der Vorstand



Matthias Diekhöner



Uwe Jentz



Sabine Witt

› Vertreter der mgf

Wahlbezirk 1

Henry Stahmer	August-Krogmann-Str. 45
Silvia Peters	Feldschmiede 8 i
Karin Jöckel	Feldschmiede 8 k
Miroslaw Kuptz	Feldschmiede 9 b
Petra Steußloff	Feldschmiede 9 c
Ingeborg Bärwald	Feldschmiede 11 b
Michaela Oldorf	Feldschmiede 13 f
Melanie Oldorf	Feldschmiede 13 f
Conny Bünger	Feldschmiede 14 h
Volker Gluck	Feldschmiede 25 f
Wolfgang Rusch	Feldschmiede 18 l
Dietmar Eggers	Meilerstr. 5
Detlef Meyer	Meilerstr. 35 b
Rüdiger Spieckermann	Swebengrund 5 c
Matthias Böhme	Swebenhöhe 22
Nicola Hinrichsen	Swebenhöhe 30 c
Jürgen Pasenau	Swebenhöhe 30 g
Bärbel Stolze	Swebenhöhe 37 d

Wahlbezirk 2

Reiko Hennig	August-Krogmann-Str. 44 h
Ursula Deppenmeier	August-Krogmann-Str. 48 g
Marion Henoch	Mahlhaus 2 f
Jens Mielke	Mahlhaus 12 b
Ralf Meissner	Mahlhaus 15 a
Michael Buhr	Mahlhaus 15 f
Iris Siemen	Mahlhaus 19 a
Oliver Siemen	Mahlhaus 19 a
Heinz-Dieter Friebe	Mahlhaus 23 c
Simon Latendorf	Mahlhaus 24
Ernst Berteit	Swebenbrunnen 2 d
Irmgard Geick	Swebenbrunnen 2 g
Holger Schmidt	Swebenbrunnen 6 d
Annagret Voigt	Swebenbrunnen 6 f
Margret Colschen	Swebenbrunnen 6 h
Bastian Kelm	Swebenbrunnen 10 d
Peter Wagner	Swebenbrunnen 14 c
Renate Frerker	Swebenbrunnen 14 h
Dieter Nast	Swebenbrunnen 17 d
Elizabeth Duku	Swebenbrunnen 17 h
Dieter Hofmann	Swebenbrunnen 19 d
Hans B. Heinrich	Swebenbrunnen 23
Uwe Kelbel	Swebenbrunnen 25 e
Petra Hormann	Swebengrund 3 h
Katrin Oestmann	Tegelweg 204 g

Wahlbezirk 3

Hans-Erwin Buß	Am Luisenhof 1
Peter Kullig	Am Luisenhof 7 b
Andreas Hanke	Am Luisenhof 7 b
Manuela Steinke	Am Luisenhof 13 a
Axel Becker	Hornissenweg 35 b
Uwe Holtz	Hornissenweg 35 b
Carsten Schröder	Kupferdamm 82
Ursula Hardardt	Vom-Berge-Weg 5 d
Peter Buettner	Vom-Berge-Weg 9 b
Uwe Schade	Vom-Berge-Weg 9 d
Horst Friedrich	Vom-Berge-Weg 9 l
Hans-Dieter Helm	Vom-Berge-Weg 22 c
Heiko Harders	Vom-Berge-Weg 23 e
Bogdan Masurtschak	Vom-Berge-Weg 23 f
Gerhard Tegen	Vom-Berge-Weg 24 b
Gerd Brandt	Vom-Berge-Weg 24 k
Ingrid Hemmerling	Vom-Berge-Weg 35 a

Wahlbezirk 4

Markus Geick	Lund 212, 25813 Husum
Arne Krieger	Bartensteiner Weg 20, 22049 Hamburg



➤ Ansprechpartner

Empfang/ Reparaturannahme

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

Christin Timm
040/64 55 72 – 28
CTimm@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 Krüger
040/64 55 72 – 16
MKrueger@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

Jan Battmer
040/64 55 72 – 25
JBattmer@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 und
Kristina Kessner**
040/64 42 67 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

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

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

Impressum:

Herausgeber
mgf
Gartenstadt Farmsen
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG
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
September 2014

Bildnachweis:

Fotograf
Jann Wilken: Seite 12, 15, 21, 30, 31, 33, 34 und 35

mgf Fotowettbewerb 2013
Seite 3, 6, 18, 55, 56 und 57
Wir danken nochmals allen Teilnehmern.

Shutterstock
Seite 8, 12 und 39

mgf
Alle weiteren Bilder



The logo for mgf, featuring the lowercase letters 'mgf' in a sans-serif font. A small red triangle is positioned above the letter 'g'.

mgf

Gartenstadt Farmsen

Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG

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

