

m[^]gf
gartenstadt
farmesen

Mieter- und Wohnungs-
Baugenossenschaft eG



Geschäftsbericht 2014

Geschäftsbericht 2014

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: 0 40/64 55 72 - 0, Fax: 0 40/64 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
Geschichte der mgf	09
Die mgf und ihr Weg in die Zukunft	19
Bericht des Vorstandes	31
Bericht des Aufsichtsrates	50
Gesetzliche Prüfung	54
Lagebericht 2014	57
> 1. Die Grundlagen des Unternehmens und der Geschäftsverlauf	58
> 2. Wirtschaftliche Lage der Genossenschaft	62
> 3. Nachtragsbericht	67
> 4. Prognose-, Chancen- und Risikobericht	67
Jahresabschluss 2014	
Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung, Anhang	69
> Bilanz	70
> Gewinn-und-Verlust-Rechnung	72
> Anhang	74
Vertreter	82
Ansprechpartner	84
Impressum	87

Auf einen Blick

	2010	2011	2012	2013	2014
Mitglieder	3.349	3.390	3.412	3.437	3.401
Fluktuationsquote in %	5,9	6,5	5,3	6,5	5,0
Wohnungen	2.558	2.558	2.558	2.558	2.558
Davon komplett saniert	1.962	2.090	2.220	2.328	2.410
Davon hüllensaniert	216	216	216	184	138
Davon nicht saniert	380	252	122	46	10
Solarkollektorfläche in m²	1.693	1.959	2.248	2.618	2.798
An Solaranlagen angeschlossene Wohnungen	1.086	1.214	1.344	1.542	1.620
Investitionsaufwand in T€	5.448	5.495	5.700	6.236	6.529
Davon Instandhaltung in T€	2.033	2.064	2.047	2.515	2.404
Davon Modernisierung in T€	3.415	3.431	3.653	3.721	4.125
Nettokaltmiete					
Absolut in T€	9.344	9.520	9.729	10.385	10.441
Pro m ² /Monat in €	5,65	5,76	5,89	6,13	6,32

Organe der mgf

Vertreterversammlung

62 von den Mitgliedern unmittelbar gewählte Vertreter (siehe Seite 82)

Aufsichtsrat

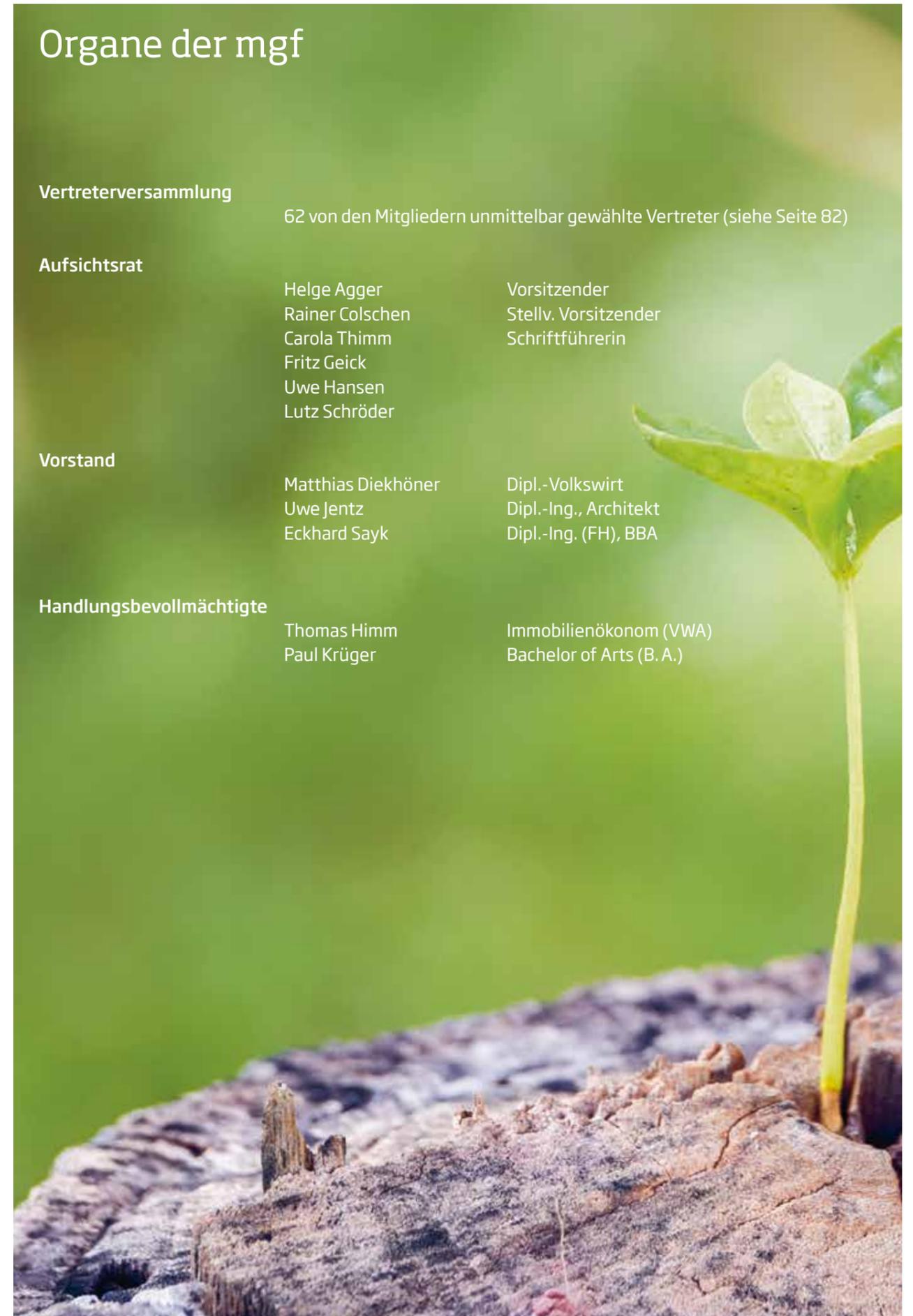
Helge Agger	Vorsitzender
Rainer Colschen	Stellv. Vorsitzender
Carola Thimm	Schriftführerin
Fritz Geick	
Uwe Hansen	
Lutz Schröder	

Vorstand

Matthias Diekhöner	Dipl.-Volkswirt
Uwe Jentz	Dipl.-Ing., Architekt
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:

Gartenstadt Farmsen
2.558 Wohneinheiten





Zurückblicken - vorausdenken - Zukunft gestalten!

Seit nunmehr 60 Jahren bietet die Siedlung der Gartenstadt Farmsen inmitten der Großstadt Hamburg rund 5.000 Menschen ein angenehmes Zuhause mit Platz für Freizeit und Erholung im Grünen. Die in den Jahren 1953/1954 errichtete Siedlung erhielt die Form eines stilisierten Ahornblattes, mit organisch geschwungenen Straßen und Wegen, die an Blattadern erinnern. „Licht, Luft, Sonne für jede Wohnung“ - das versprach die Gartenstadt. Sie war zugleich Modell für eine neue Lebensform, in der Arbeiter und Angestellte naturverbunden gemeinsam wohnten und genossenschaftlich wirtschafteten.

Im Jahr 2014 feierte die Siedlung der Gartenstadt Farmsen ihr 60-jähriges Jubiläum. Aus diesem Anlass schauen wir auf die ereignisreiche Geschichte der Gartenstadt Farmsen zurück und richten unseren Blick gleichzeitig auch in die Zukunft unserer Genossenschaft.

Ein Blick zurück

In Hamburg fehlten nach Ende des Krieges rund 300.000 Wohnungen. Durch Flucht und Vertreibung kamen jährlich 50.000 Menschen in das zerstörte Hamburg. Die Schaffung neuen Wohnraums war daher eine der wichtigsten Aufgaben der Nachkriegszeit. Hamburg nutzte die Chance und reduzierte die städtebauliche Dichte im Kerngebiet und entschied sich für die Erschließung von Flächen im Hamburger Umland. Auch die Siedlung der Gartenstadt Farmsen wurde quasi „auf der grünen Wiese“, also auf einer vorher landwirtschaftlich genutzten Fläche, errichtet.

Der Bauträger „Neue Heimat“ hatte die Architekten Hans-Bernhard Reichow und Otto Gühik mit der Planung der Gartenstadt beauftragt. Vom Landwirt August Krogmann wurden 52 Hektar Ackerland erworben, auf der die Siedlung entstehen sollte. Die Planer orientierten sich am Ideal der Gartenstadt, das um 1900 in Deutschland aufgenommen war. Dieser Reformsiedlungsbau war eine Reaktion auf die sozialen Missstände in den Großstädten des 19. Jahrhunderts. Dort lebten Arbeiter und Mittellose in Hinterhöfen der Mietskasernen ohne Licht und frische Luft und unter hygienisch problematischen Bedingungen. In der Gartenstadt Farmsen sollten die Menschen gesund und naturnah leben. Zwischen den Reihenhauszeilen, Mehrgeschoss- und Duplexwohnhäusern liegen Grünflächen. Offene Parkanlagen mit Fußwegen bieten Platz für Freizeit und Erholung im Grünen. In rasantem Tempo entstand auf der riesigen Baustelle die Gartenstadt Farmsen als eines der größten Wohnungsbauprojekte der jungen Bundesrepublik. 1954 waren in der Gartenstadt Farmsen bereits über 1.750 Wohnungen bezugsfertig.

1954

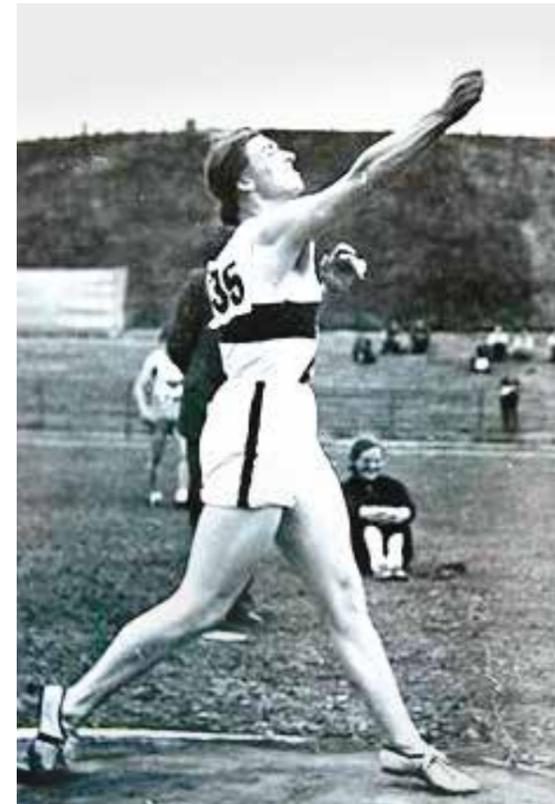
> So wohnte man 1954:

Unmittelbar nach dem Krieg war eine Wohnung in der Gartenstadt Farmsen ein echter Glücksfall für eine Familie. Ein Kohleofen beheizte die gesamte Wohnung. In der Küche wurde noch mit Feuer gekocht. Die Stromversorgung war für 10 Ampere ausgelegt, sodass meist jeweils nur ein Gerät zur Zeit betrieben werden konnte.



> Die alte Ziegelei, die Aschkuhle und das Farmsener Moor als Abenteuerspielplätze:

Stubenhocker gab es damals noch nicht. Immer wenn es möglich war, spielten die Kinder draußen. Die Gartenstadt Farmsen mit der angrenzenden stillgelegten Ziegelei, dem Moor und den vielen Freiflächen war ein einziger Abenteuerspielplatz. Das Betreten und Spielen auf den Grünflächen war eigentlich verboten. Natürlich spielten die meisten Kinder trotzdem auf den Rasenflächen und der ein oder andere Fußball wurde gekickt. Wurde man vom Hausverwalter Herrn Petri erwischt, dann wurden die Eltern benachrichtigt und es drohte Ärger. Glücklicherweise haben sich diese Zeiten geändert. Heutzutage gehen mehrere Erlebnispfade quer durch die Siedlung. Das Erleben der Natur, was auch das Betreten der Grünflächen beinhaltet, ist hier ausdrücklich erwünscht.



> Wer war eigentlich Molly?

Die Namensgeberin des Spielplatzes am Luisenhof 16 war Paula Mollenhauer, in den 50er Jahren Leiterin des Spielhauses. Sie gewann 1936 bei den Olympischen Spielen die Bronzemedaille im Diskuswerfen und muss über eine derartige Durchsetzungskraft verfügt haben, dass sie bis in die heutige Zeit den Namen des Spielplatzes prägte. Viele beschrieben die 1,95 m große Molly als „große Frau mit großem Herzen“.



> Das Kamel aus dem Swebenbrunnen:



Was hatte ein Wüstenschiff mit der Gartenstadt Farmsen zu tun? Ein in Beton gegossenes Riesenkamel war die Hauptattraktion in einer Sandkiste im Swebenbrunnen. Viele Mieter konnten sich noch gut an dieses Ding und die blauen Flecken von damals erinnern.



> Im Swebenbrunnen gab es nur ein einziges Auto:

Die Suche nach einem Parkplatz war damals überhaupt kein Problem. Vielmehr dienten die Nebenstraßen als Spielstraßen. Im Laufe der Jahre hat sich die Zahl der Fahrzeuge erheblich erhöht.

300.000 Wohnungen

fehlten nach Ende des Krieges in Hamburg.

79 DM

Miete kostete 1954 ein Reihenhaus.

28 m²

beträgt in der Gartenstadt Farmsen die durchschnittliche Wohnfläche pro Kopf. Dieser Wert ist seit 1992 etwa konstant.

2.400 Unterschriften

kamen bei einer Unterschriftensammlung im Rahmen der Protestaktion zusammen.



Das Ringen um die Gartenstadt Farmsen

Im Jahr 1985 kämpfte die gewerkschaftseigene „Neue Heimat“ gegen den finanziellen Exitus. Deshalb sollte die Gartenstadt Farmsen zum Verkauf angeboten werden. Die Mieter der Gartenstadt Farmsen fürchteten um die günstigen Mieten und protestierten heftig. Zwanzig Jahre Misswirtschaft hatten ihre Spuren hinterlassen. Der Gebäudebestand wies einen eklatanten Instandhaltungstau auf. Noch im September 1985 wurde von acht Mietern der Gartenstadt die Mieterinitiative „Neue Heimat Farmsen“ gegründet. Im Oktober 1985 startete die Mieterinitiative eine Unterschriftensammlung. Über 2.400 Unterschriften belegten, dass nahezu alle Mieter die Forderungen der Initiative unterstützten. Auf der ersten öffentlichen Mieterversammlung nahmen über tausend Mieter teil. Mit enormem persönlichem Einsatz stellten sich die Mitglieder der Initiative gegen den Verkauf der Gartenstadt Farmsen. Nach langen Verhandlungen konnte dem Senat der FHH deutlich gemacht werden, dass nur eine Lösung auf Basis eines Genossenschaftsmodells die Wohnungsversorgung der Farmsener Mieter sozialverträglich sicherstellen würde.



1992: Das Bangen um die Wohnungen brachte alle an einen Tisch. Es ging um viel. Mit enormem persönlichem Einsatz kämpften die Mitglieder der Initiative gegen den Verkauf der Gartenstadt.

1985

> Kam eine Schwalbe geflogen...

Ende November 1985 sollte in der Hamburger Bürgerschaft über die Forderungen der Mieterinitiative entschieden werden. Zur Bekräftigung ließen Farmsener Mieter im Plenarsaal der Hamburger Bürgerschaft 200 Papierschwalben mit ihren Forderungen fliegen. Am nächsten Tag berichteten viele Zeitungen über diese Aktion.



Karin Jöckel, Gründungsmitglied

> Menschen sind für etwas auf die Straße gegangen

„Wir als Mieter der Gartenstadt Farmsen wollten das, was wir hatten, erhalten. Der soziale Wohnungsbau der 50er Jahre war in der Ausstattung sehr einfach. Viele hatten auf eigene Kosten nach und nach z. B. eine Heizung eingebaut oder das Bad erneuert. Die „Neue Heimat“ hatte in den vergangenen 25 Jahren nichts in die Wohnungen investiert. Für uns war es also selbstverständlich, in der Mieterinitiative aktiv zu werden. Wir wussten alle genau, wofür es sich lohnte zu kämpfen: für unser Zuhause!“

> Die Zukunft der Gartenstadt Farmsen war Wahlthema

Um ihren Forderungen zusätzlich Druck zu verleihen, verteilte die Initiative in der Hamburger Bürgerschaft Gutscheine über 5.000 Wählerstimmen, die am Tage der Bürgerschaftswahl einzulösen seien.



> Es war 5 vor 12

Dieses über die Jahre im Keller etwas verstaubte Schild ist durchaus geschichtsträchtig. Die symbolische Warnung „Es ist 5 vor 12“ überreichten die Mitstreiter der Mieterinitiative „Neue Heimat Farmsen“ dem damaligen Bürgermeister Klaus von Dohnanyi.

> Hier wurde politisch etwas bewegt ...

Die ständige Präsenz über die Dauer der Verhandlungen führte zu einer breiten Unterstützung innerhalb der Mieterschaft und einer großen Resonanz in der Öffentlichkeit. Dies machte allen Beteiligten Hoffnung – hier war es möglich, politisch etwas zu bewegen. Sechs Jahre nachdem die „Neue Heimat“ die Siedlung verkauft hatte, gelang es durch die Standhaftigkeit und den Mut aller Verhandlungspartner, den Erhalt der Gartenstadt Farmsen zu sichern. Durch den Ankauf der 2.558 Farmsener Wohnungen ging die Stadt politisch neue Wege und stellte die Weichen für die Übernahme der Gartenstadt Farmsen durch die Mietergenossenschaft. Im April 1991 gab die Bürgerschaft dem Senat die Zustimmung, die Gartenstadt Farmsen von der städtischen Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nord (wvn) zu erwerben und sie an die mgf zu verpachten. Durch die Übertragung des Wohnungsbestandes auf die Mietergenossenschaft im Jahr 1992 und die Bewilligung von Haushaltsmitteln als Anschubfinanzierung konnte ein bis dahin in Deutschland einmaliges Vorhaben verwirklicht werden. Ohne das wohlwollende Zutun aller Verhandlungspartner wäre dieses nicht zustande gekommen.



Das mgf-Erzählcafé am 15.12.2014

Mit der Veranstaltung eines Erzähl-Cafés wollten wir die Erinnerungen an die vergangenen 60 Jahre sammeln und so die Geschichte der Gartenstadt Farmsen festhalten. „Weißt du noch, damals ...“ - Erzählen und gemeinsames Erinnern verbindet. Das Restaurant auf Gut Karlshöhe bot am Nachmittag des 15. Dezember 2014 das passende Ambiente für die gemütliche Runde, an der rund 50 Mieter, der Vorstand, viele Mitarbeiter und Mitglieder des Aufsichtsrates der mgf teilnahmen. Die Besucher des Erzählcafés berichteten von vielfältigen Erinnerungen an die eigene Kindheit und Beobachtungen aus der heutigen Zeit. Besonders freuten wir uns über die spontanen Wortmeldungen Einzelner, die ihre Geschichten aus der Kindheit vortrugen.

Die Mieter und die Mitarbeiter der mgf waren sich einig, dass dieser Nachmittag eine rundum gelungene Veranstaltung war. Es wurden viele spannende Geschichten erzählt, alte Schulfreunde getroffen und Erinnerungen wiedererweckt. Diese werden in einem neuen Erlebnispfad einfließen, der im Jahr 2015 errichtet wird. Der neue Geschichtspfad wird sich an mehreren Stationen mit dem Bau der Siedlung, der Mieterinitiative und der Gründung unserer Genossenschaft befassen.



➤ Nach einer über siebenjährigen Erfolgsgeschichte der Mietergenossenschaft gratulierte Henning Voscherau, Hamburgs Erster Bürgermeister von 1988 bis 1997, im August 1999 zu dieser Leistung:

„Die Mietergenossenschaft Farmsen war eine soziale, demokratische Großtat der mutigen Mieter, ihrer kenntnisreichen Vertreter, aber auch der Hamburger SPD in Farmsen, in Wandsbek und im Rathaus. Die Genossenschaftsgründung ist ein Erfolg geworden. Heute kritzelt keiner mehr daran rum. Doch damals war die Entscheidung sehr schwer, anfangs auch in der SPD. Ich bin froh, dass ich dabei war, und gratuliere den Farmsener Mietern und ihren Nachbarn.“

Ein Fazit

Die Ziele von damals überzeugen unsere Mitglieder auch heute noch. Dies beweist nicht nur die Tatsache, dass rund ein Drittel der Erstbezieher der Gartenstadt Farmsen bis heute treu geblieben sind, sondern auch die weiterhin dauerhaft starke Nachfrage nach einer Wohnung in unserer Genossenschaftssiedlung. Nach nunmehr 25 Jahren ist festzustellen, dass die mutigen Gründungsmitglieder und die zuversichtlichen Verhandlungspartner den Grundstein für eine soziale und ökologisch verantwortungsvolle Entwicklung der Gartenstadt Farmsen gelegt haben.

Die mgf heute und
ihr Weg in die Zukunft

Die mgf heute

Nach Ende des Berichtsjahres 2014 sind wir, was die Sanierung des Pachtbestandes angeht, kurz vor dem Zieleinlauf. Die umfassende und energetische Sanierung des gesamten Pachtbestandes wird Ende 2015 abgeschlossen sein. Damit erfüllt die mgf ihren satzungsgemäßen Auftrag und stellt ihren Mitgliedern preiswerten und guten Wohnraum zur Verfügung. Gleichzeitig leisten wir einen Beitrag zu einem nachhaltigen Umgang mit Umwelt und Ressourcen.

Die Energiewende bei der mgf:

63 Prozent

unserer Wohnungen sind an Solaranlagen angeschlossen. Diese erzeugen Warmwasser und unterstützen die Heizung.

70 Prozent

beträgt die Energieeinsparung durch die Umrüstung aller Außenlampen auf LED-Technik.

99 Prozent

unserer Wohnungen sind vollständig energetisch saniert.

1/3 CO₂

1/3 des Bundesdurchschnitts beträgt der CO₂-Verbrauch für die Beheizung unserer Wohnungen. Dieser liegt pro Kopf bei 0,6 t (Bundesdurchschnitt: 1,8 t).

10 Jahre

besteht die Umweltpartnerschaft mit der Stadt Hamburg.

6 Jahre

besteht die Zertifizierung im QuB (Qualitätsverbund umweltbewusster Betriebe).

28.686 Kilometer

legten die zwei Carsharing-Fahrzeuge der Station am Mahlhaus im Jahr 2014 zurück. Das in der Gartenstadt Farmsen gelegene stationäre Carsharing-Angebot des Anbieters Cambio wurde in Kooperation mit der mgf im Jahr 2013 geschaffen.

1.275 Fahrradbügel

sind in der mgf-Siedlung aufgestellt. Sie sind unmittelbar vor jedem Hauseingang vorzufinden und für jeden Fahrradfahrer frei und kostenlos zugänglich.



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

... und tragen dadurch auf natürliche Weise zur Verringerung des CO₂-Gehaltes der Luft bei. Auf unserer parkähnlichen Fläche von 50 ha gibt es 2.450 Bäume mit einem Stammumfang größer als 60 cm. Die mgf sieht die Erhaltung und Pflege dieses wertvollen Baumbestandes als wichtige Aufgabe an. Geht man davon aus, dass ein Baum im belaubten Zustand ca. 6 kg CO₂ am Tag aufnimmt, berechnet sich für den Bestand der mgf eine überaus positive CO₂-Bilanz:

$$\begin{array}{r}
 2.450 \text{ Bäume} \\
 \times 150 \text{ Tage} \\
 \times 6 \text{ kg CO}_2 \\
 \hline
 = 2.205.000 \text{ kg CO}_2\text{-Aufnahme pro Jahr}
 \end{array}$$

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

mgf-Bewohner:

Ausstoß von 600 kg CO₂ pro Jahr

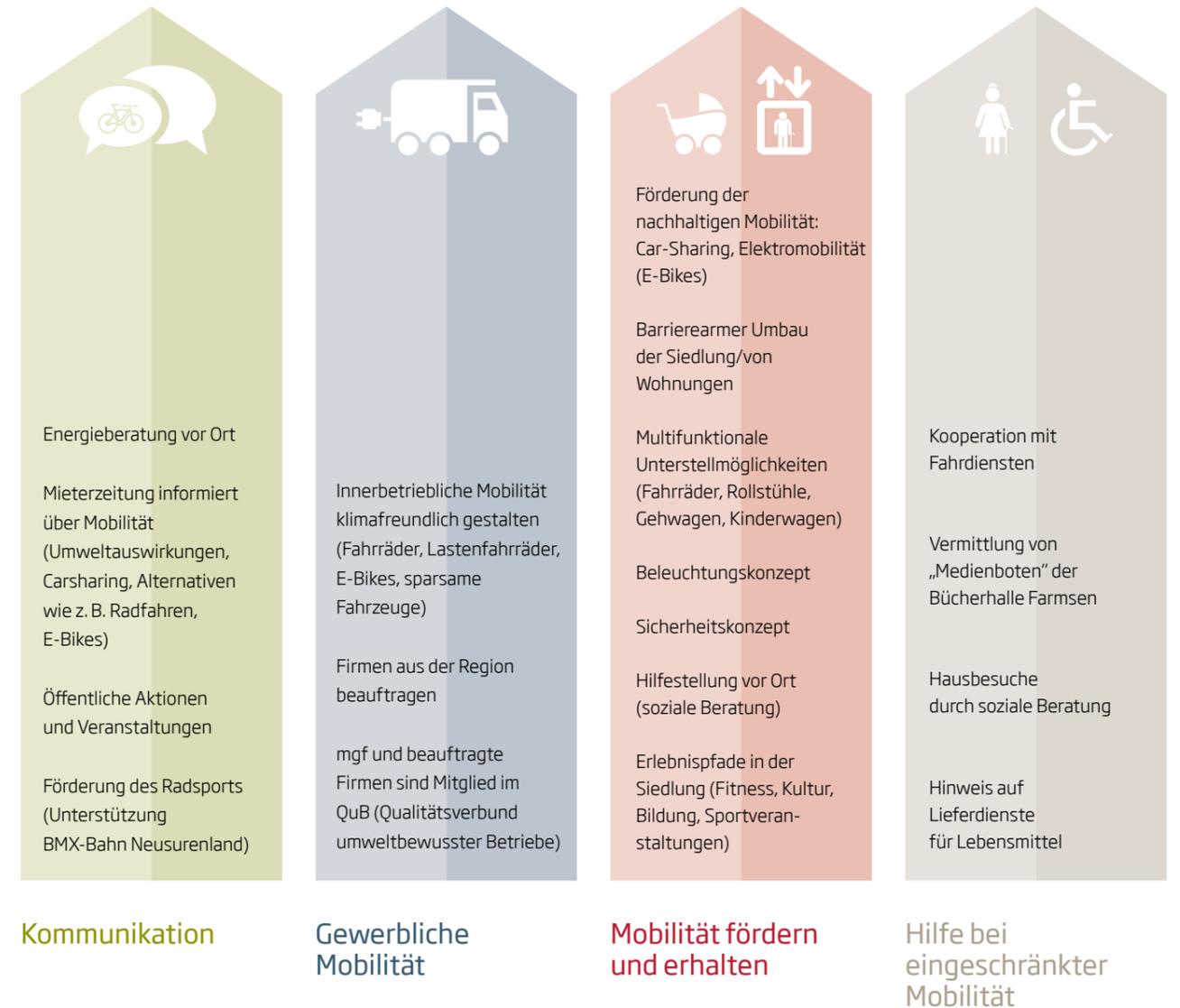


Bundesdurchschnitt:

Ausstoß von 1.800 kg CO₂ pro Jahr



Wo soll's hingehen? - Das mgf-Mobilitätskonzept:



Als die mgf die Siedlung Gartenstadt Farmsen im Jahr 1992 übernahm, wiesen Gebäude und Außenanlagen einen eklatanten Instandhaltungs- und Modernisierungstau auf. Von 1992 bis 1996 stellten die Freie und Hansestadt Hamburg (FHH) und 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. Im Geschäftsjahr 2014 wurde dieses Konzept mit dem Deutschen TGA-Award ausgezeichnet. Hinter dem Preis stehen mit der Fachzeitschrift „Moderne Gebäudetechnik“ viele Partner aus den Bereichen TGA-Fachplanung, Wohnungswirtschaft, Wirtschaftsvereinigungen und -verbände sowie Partner aus der Industrie. Die feierliche Preisverleihung fand am 20. Mai 2014 in Berlin im Rahmen der „Berliner Energietage“ statt. Außerdem belegte die mgf im Jahr 2014 in dem vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e.V. (VNW) ausgerufenen Wettbewerb „Zukunft Wohnen“ einen ersten Platz. Die mgf erhielt diese Auszeichnung in den Kategorie „Innovatives Unternehmenskonzept“. Als Wettbewerbsbeitrag hatten wir unser neues Mobilitätskonzept eingereicht, in dem durch gezielte Maßnahmen die umweltfreundliche individuelle Mobilität unserer Mitglieder gefördert wird.

Meilensteine der mgf



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

Übersicht Preise

Die mgf beteiligt sich regelmäßig an Wettbewerben für Stadtplanung und Architektur sowie für die Anwendung regenerativer Energien. Mit der Teilnahme an diesen in Hamburg, in Norddeutschland oder auch für das gesamte Bundesgebiet ausgelobten Wettbewerben möchten wir uns im Vergleich mit anderen Investoren messen und gleichzeitig für das Erfolgsmodell der Wohnungsbaugenossenschaft werben.

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
2015	B.A.U.M. und Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur Fahrradfreundliche Wohnungswirtschaft	B.A.U.M.	2. Preis

Zukunft gestalten

Wir sind uns dessen bewusst, dass der Pachtbestand der mgf die Wurzel und die Basis unseres Unternehmens ist. Aber die mgf kann mehr sein als eine Genossenschaft, die einen Pachtbestand bewirtschaftet. Der bevorstehende Abschluss der energetischen Sanierung des gesamten Bestands Ende des Jahres 2015, das neue Mobilitätskonzept und ein zeitgemäßes Sozialmanagement stellen die Weichen für eine zukunftsweisende, ganzheitliche Quartiersentwicklung der Gartenstadt Farmsen. Auch in der Zukunft wird es unser satzungsmäßiger Auftrag sein, unseren Mitgliedern eine gute, sichere und sozial verantwortbare Wohnraumversorgung zu bieten und zugleich Antworten auf neue ökonomische, ökologische und soziale Anforderungen zu finden. Hierbei wird uns der demografische Wandel vor neue, große Herausforderungen stellen. Wir werden immer älter; die Wohnungswünsche immer individueller. Eine unserer zukünftigen Aufgaben wird es daher sein, für unsere unterschiedlichen Mitglieder zielgruppengerichtete Wohnungsangebote zu schaffen, die den jeweiligen Bedürfnissen gerecht werden. Die Standard-Grundrisse der 50er Jahre-Wohnungen sind hierfür nur bedingt geeignet und bieten größtenteils wenig Spielraum für individuelle barrierefreie Lösungen.

Um auf genau diese neuen Anforderungen reagieren zu können und die mgf als zukunftsfähige Genossenschaft aufzustellen, planen wir den Neubau von Wohnungen für den eigenen Bestand. Die ersten Schritte auf diesem neuen Weg unserer Genossenschaft sind wir bereits im Geschäftsjahr 2014 gegangen. Der Grundsatzbeschluss des Aufsichtsrates vom 01.11.2013 mit dem Bekenntnis zur Neubautätigkeit auf eigenem Grund und Boden stellte die Weichen für die zukünftige Entwicklung unserer Genossenschaft.



„Seit Anfang 2013 haben wir uns im Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand intensiv über die weitere Zukunft unserer mgf Gedanken gemacht. Der im November 2013 von Aufsichtsrat und Vorstand gefasste Beschluss zur Neubautätigkeit war dabei ein Meilenstein für die Weiterentwicklung und den Fortbestand der mgf. Die einstimmige Zustimmung zu den Satzungsänderungen durch unsere Vertreterversammlung im Sommer 2014 war ein weiterer bedeutsamer Schritt. Unsere Mitglieder legten dabei das Bekenntnis ab, die in der Satzung festgeschriebene Neubautätigkeit zu unterstützen. Dieser Prozess ist für mich gelebte Genossenschaftsidee. Ich freue mich, auch zukünftig unsere mgf auf ihrem weiteren Weg zu begleiten, und ich bin zuversichtlich, dass uns die Vertreterinnen und Vertreter dabei weiterhin unterstützen werden.“

Helge Agger, Vorsitzender Aufsichtsrat

Auf der 22. ordentlichen Vertreterversammlung am 23. Juni 2014 legten unsere Mitglieder durch ihre Zustimmung zur Namensergänzung um den Begriff „Wohnungsbaugenossenschaft“ das Bekenntnis ab, die in der Satzung festgeschriebene Bautätigkeit mittels Neubautätigkeit im Pachtbestand und Bautätigkeit auf eigenem Grund und Boden zu unterstützen.



Glücksfall vor der eigenen Haustür: Neubau von 58 Wohnungen in der August-Krogmann-Straße

Vorstand und Aufsichtsrat haben Ende des Jahres in einer gemeinsamen Sitzung den Ankauf eines Grundstücks und den Neubau von 58 öffentlich geförderten Wohnungen beschlossen. Für die mgf ist es ein großer Glücksfall, dass ihr ein namhafter Hamburger Investor in unmittelbarer Nachbarschaft zur Gartenstadt Farmsen ein Grundstück zum Kauf angeboten hat. Es handelt sich um eine Teilfläche auf dem Gelände des Berufsförderungswerks Hamburg (BfW). Das erste eigene Grundstück der mgf liegt in direkter Nachbarschaft zur Gartenstadt Farmsen – also quasi vor der Haustür. Die 3.730 m² große Fläche grenzt an das Duplex-Gebäude August-Krogmann-Straße 50. Der erste Spatenstich erfolgt im Herbst 2015. Der Erstbezug ist im Frühjahr 2017 geplant. Wir freuen uns, das Angebot für die Wohnraumversorgung unserer Mitglieder um 58 Wohnungen erweitern zu können. Der geplante Neubau wird vor allem aus großen Wohnungen und barrierefreien bzw. altengerechten Wohnungen bestehen, die im Pachtbestand nicht ausreichend vorhanden sind.

Ansicht Grundrisse, 3 Varianten



Wohnung B 19 / Außenansicht Balkon



Wohnung B 19 / Innenansicht Flur



Wohnung B 18 / Innenansicht Wohnzimmer



Wohnung B 17 / Blick von oben



Wohnung B 17 / Innenansicht Küche

Neubau August-Krogmann-Straße

Bauprojekt

- › 58 Wohnungen/2 Baukörper
- › 30 x 2-Zimmer-Wohnungen/ 28 x 4-Zimmer-Wohnungen
- › Wohnflächen von 50 m², 63 m² und 90 m²
- › Tiefgarage mit 41 PKW-Stellplätzen und 162 Fahrradstellplätzen

Öffentlich geförderter Wohnraum

- › Förderung durch die IFB
- › Anfangsmiete: 6,20 €/m²
- › Belegungsbindung hinsichtlich des Einkommens und nach Haushaltsart
- › Barrierefreie und Senioren-Wohnungen

Ausstattung

- › Dusch- oder Vollbäder
- › Balkon oder Terrassenfläche
- › Aufzug (bis Tiefgarage)
- › Parkettböden
- › Einbauküchen
- › Teils barrierefrei nutzbar
- › Energetische Ausstattung/ KfW-40-Standard



Ansicht Lage Neubau

Bericht des Vorstandes

35 Prozent

unserer Wohnungen werden an Neumieter mit Wohnberechtigungsschein vergeben.

30 Prozent

unserer Mieter wohnen länger als 20 Jahre in ihrer Wohnung.

4,7 Prozent

beträgt die Fluktuationsquote. Umzüge innerhalb unserer Siedlung wurden hierbei nicht berücksichtigt.

52 Prozent

unserer Mitarbeiter arbeiten bereits mehr als 10 Jahre bei der mgf (Auswertung ohne Auszubildende).

46 Prozent

unserer Mitarbeiter leben in der Gartenstadt Farmsen.

92 Reihenhäuser

wurden im Jahr 2014 umfassend saniert.



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 Gartenstadt Farmsen Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG 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 ihren 2.558 Wohnungen in Hamburg-Farmsen gepachtet, um sie zukünftig nach genossenschaftlichen Prinzipien selbst zu verwalten. Hintergrund des Ankaufs durch die FHH mit anschließender Verpachtung an die mgf war der drohende Konkurs des gewerkschaftseigenen Wohnungsbaukonzerns „Neue Heimat“ im Jahre 1985. Die Gartenstadt Farmsen war seit ihrer Erstellung in den 1950er Jahren im Eigentum der „Neuen Heimat“. Der DGB wollte mit dem Verkauf großer Wohnungsbestände an den Meistbietenden den Konkurs der „Neuen Heimat“ abwenden. Die 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 Wohnungsversorgung der Mieter sozialverträglich sicherstellen werde. Nach der Abwehr des Verkaufs an Dritte bestand die weitere Herausforderung darin, die Sanierung der stark vernachlässigten Gebäude finanziell zu ermöglichen. Das Pachtverhältnis zwischen der FHH und der mgf bestand nur für viereinhalb Jahre bis zum 30.06.1997. Es bedurfte einer vertraglichen Veränderung, da die Pachtzahlun-

gen 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 30.06.1997 bewirtschaftet die mgf im Rahmen eines Treuhandvertrages zwischen der FHH und dem Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) einerseits und eines Pachtvertrages zwischen der altoba und unserer Genossenschaft andererseits in Hamburg-Farmsen nun diesen Pachtbestand. Wesentliche Inhalte der Treuhand- und Pachtverträge sind:

die Laufzeiten der Verträge:

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

die Sanierungen der Pachtobjekte:

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

die laufende Bewirtschaftung der Pachtobjekte:

- Als Mietobergrenze ist die ortsübliche Vergleichsmiete gemäß Hamburger Mietenspiegel vereinbart
- Es ist bei der Neuvermietung eine Quote 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.
- Es 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 Wohnungsversorgung erfolgen. Die Satzung ermöglicht der mgf hierfür nahezu sämtliche wohnungswirtschaftlichen Geschäftsbereiche einer voll steuerpflichtigen Wohnungsbaugenossenschaft. Die mgf kann Bauten in allen Rechts- und Nutzungsformen bewirtschaften, errichten, erwerben, vermitteln und betreuen. Bedingt durch die intensiven Sanierungsmaßnahmen der letzten zweiundzwanzig 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, wurde am 23.06.2014 auf der 22. ordentlichen Vertreterversammlung beschlossen, die für die Wohnungsnutzung erforderlichen Geschäftsanteile zu erhöhen und auch den Begriff „Wohnungsbaugenossenschaft“ in die Firmenbezeichnung mit aufzunehmen. Hierdurch legten die Mitglieder der mgf das Bekenntnis ab, die in der Satzung festgeschriebene Bautätigkeit, mittels Neubautätigkeit im Pachtbestand und Bautätigkeit auf eigenem Grund und Boden, zu unterstützen.

Die Eckpunkte dieser Vereinbarung sind:

1.3 Das „Bündnis für das Wohnen“

1.3.1 Die Eckpunkte vom „Bündnis 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:

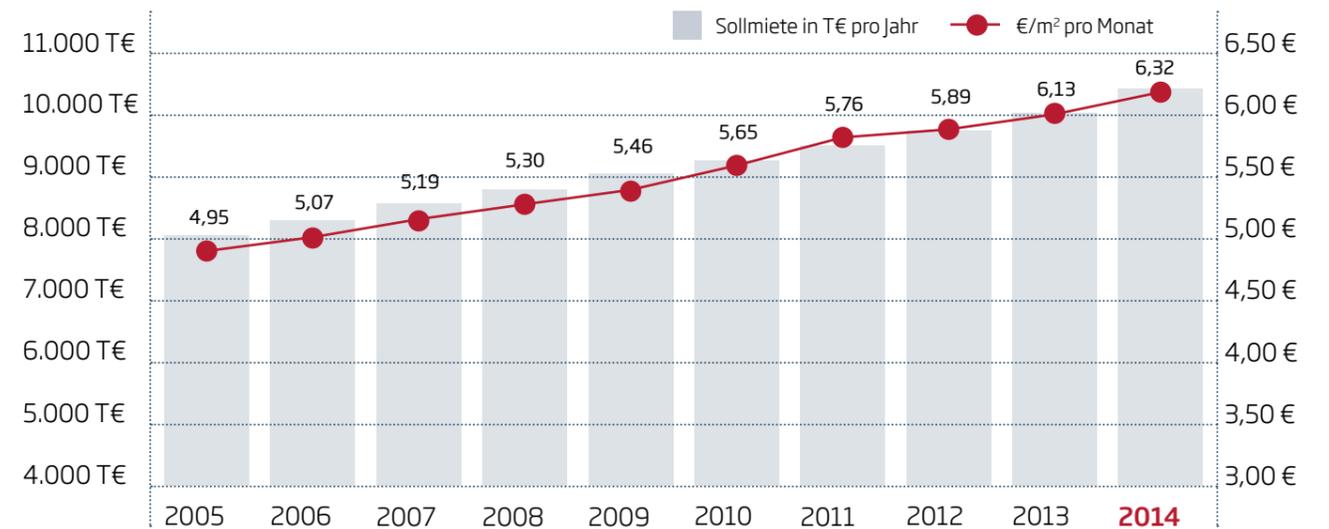
- Der erhöhte Wohnungsbedarf in Hamburg soll durch den Neubau von 6.000 Wohneinheiten pro Jahr gedeckt werden
- Die Programmmzahl dieser Wohneinheiten soll zu einem Drittel – das heißt mit 2.000 Wohneinheiten pro Jahr – aus geförderten Wohnungen bestehen. Für dieses sogenannte 6.000er-Programm haben wiederum die Genossenschaften zugesagt, einen Beitrag von jährlich 900 zu erstellenden Wohneinheiten zu leisten.

für den Klimaschutz und die Energieeffizienz:

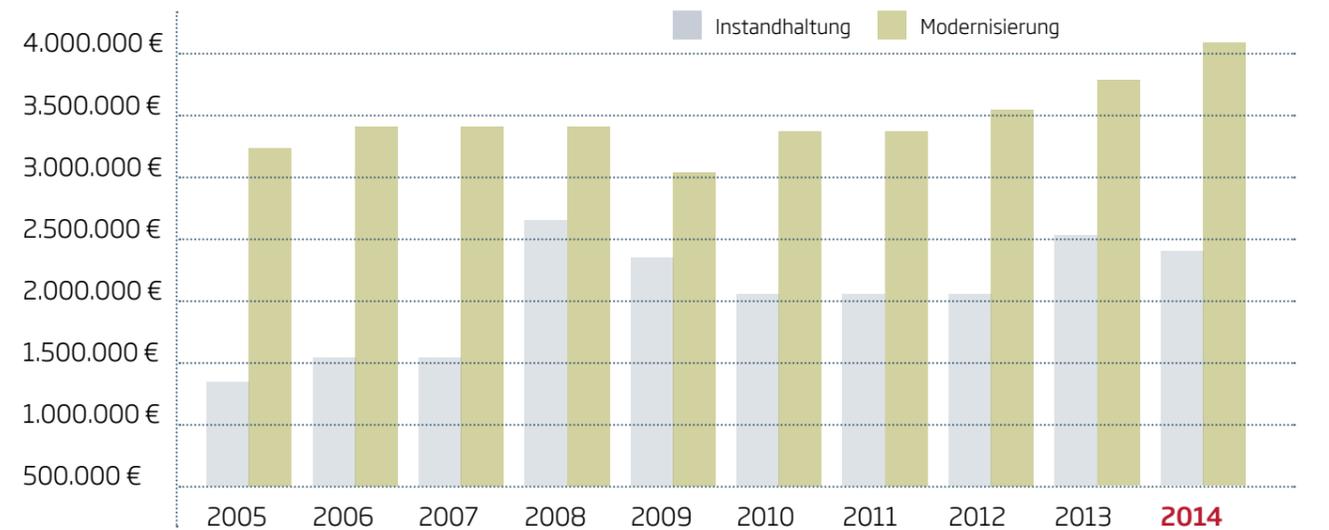
Es bekennen sich die Verbände zu den Klimaschutzzielen des Senats der FHH:

- 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

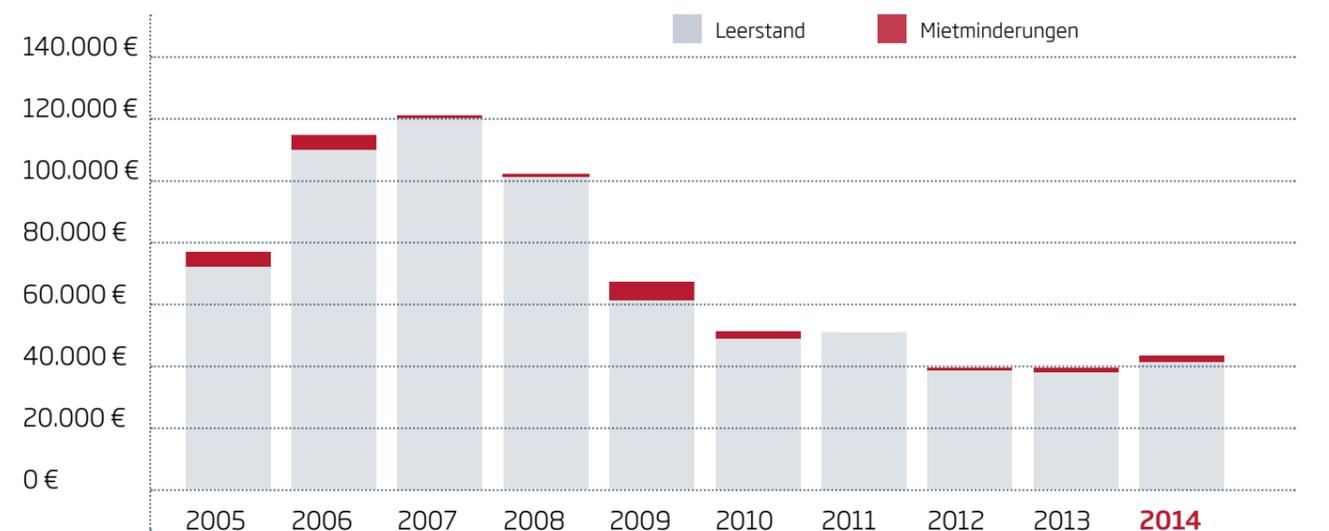
Sollmiete für Wohnungen 2005-2014 (absolut und pro m² Wohnfläche)



Instandhaltung und Modernisierung 2005-2014 (absolut)



Erlösschmälerungen 2005-2014 (Leerstand/Mietminderungen)



Konkret bedeutet dies bis zum Jahr 2020:

- › einen durchschnittlichen Energieverbrauch für die Beheizung der Wohnungen (ohne Warmwasser) von 133 kWh/Jahr je m² Wohnfläche
- › einen jährlichen CO₂-Ausstoß von 25 kg je m² Wohnfläche

1.3.2 Der Beitrag der mgf zum „Bündnis für das Wohnen“

Für den Wohnungsbau:

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:

Im Geschäftsjahr 2014 hat die Genossenschaft einen Kaufvertrag über den Erwerb eines Grundstücks in der August-Krogmann-Straße abgeschlossen. Damit wurde das Fundament für den ersten Neubau auf ei-

genem Grund und Boden gelegt. Auf einer Wohnfläche von ca. 4.730 m² sind 58 Wohnungen im 1. Förderweg nach dem KfW-40-Energiestandard und 41 Tiefgaragenstellplätze geplant. Wir freuen uns, durch dieses Bauvorhaben einen Beitrag für die FHH zu leisten, indem wir preisgünstigen Wohnraum bereit stellen. Der Baubeginn ist noch im laufenden Jahr 2015 geplant, die Fertigstellung wird nach jetzigem Planungsstand für das Frühjahr 2017 angestrebt.

Für den Klimaschutz und die Energieeffizienz:

Bei den Klimaschutzziele 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 für die Beheizung unserer Pachtwohnungen belief sich im Geschäftsjahr 2014 auf 91,5 kWh/Jahr je m² Wohnfläche (entspricht 18,3 kg CO₂), im Vorjahr lag der Wert bei 93,75 kWh/Jahr je m² Wohnfläche (entspricht 18,75 kg CO₂). Damit leistet die mgf einen namhaften Beitrag für die Gesamt-CO₂-Bilanz im Verbund der Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften.

2. Bericht über das Geschäftsjahr 2014

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 asbestbelasteten 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 2014 waren 99,6% der gesamten Gebäudehüllen und sämtliche Dächer des Pachtbestandes energetisch saniert. Die zentrale Warmwasser- und Heizungsversorgung war für 94,5% 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 Vorer vor persönliche Belange gestellt werden, zeichnet unsere Genossenschaft aus.

2.1.2 Die Sanierung im Jahr 2014

Auch im Jahr 2014 führte die mgf wieder umfassende Modernisierungsmaßnahmen durch und kam so dem langfristigen Ziel, der energetischen Sanierung des gesamten Pachtbestandes, ein Stück näher. Im Jahr 2014 wurden insgesamt 92 Reihenhäuser umfassend saniert. Im Einzelnen wurden folgende Gebäude modernisiert:

- › Vom-Berge-Weg Weg 4, 7, 9, 14, 16, 21, 23, 24 und 26 sowie
- › Hornissenweg 38, 40 und 42

Im Zuge dieser Projekte wurden sechs unterirdische Nahwärmenetze geschaffen, die Erstellung eines siebten Nahwärmenetzes erfolgte für die Gebäude im Bramfelder Weg 36 bis 46. Die Netze verbinden jeweils die Heizzentralen mit mehreren Gebäuden. 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 2015

Im Jahr 2015 werden insgesamt 114 Wohnungen in den Mehrfamilienhäusern Vom-Berge-Weg 12, 19 und 22 sowie in der Meilerstraße 29 a-c und 35 a-f umfassend saniert. Im Zuge dieses Projektes erfolgt die Anbindung an bereits bestehende Nahwärmenetze. Im Jahr 2015 wird auch das letzte Reihenhäuser mit 10 Wohneinheiten im Swebenbrunnen 14 umfassend saniert. Im Bereich von Meilerstraße und Ortsteinweg wird ein neues großes Nahwärmenetz für insgesamt





„Entwicklung braucht Kontinuität. In der Geschichte der Gartenstadt Farmsen gab es dafür zwei hervorragende Beispiele. Sowohl der über sechs Jahre andauernde Verhandlungsmarathon der Mieterinitiative, der letztlich zur Gründung unserer Genossenschaft führte, als auch die seit 1992 kontinuierlich umgesetzten Bestandssanierungen zeigen auf, welche Erfolge möglich sind, wenn Menschen über Jahre konsequent ein gemeinsames Ziel verfolgen. Mit diesen Erkenntnissen gehen wir in die Zukunft. Wir haben ein gutes Fundament, auf dem wir aufbauen können.“

Eckhard Sayk, Vorstand

beinhalten moderne Gasbrennwerttechnik mit KWK-Anlagen. Die KWK-Anlagen liefern Wärme und erzeugen gleichzeitig Strom. Die Zentralisierung der Heizung und der Austausch der alten Heizungsgeräte durch ein Gasbrennwertgerät und die Optimierung der Wärmeleitungen bringen eine deutliche Reduzierung des Energiebedarfs mit sich.

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. Des Weiteren werden auch im Jahr 2015 Großinstandhaltungsarbeiten durchgeführt. Diese umfassen insbesondere den Anstrich von Fassaden, die Erneuerung der Sielleitungen und 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 2014 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 verharrt im Jahr 2014 mit 5,0% (Vorjahr: 6,5%) weiterhin auf niedrigem Niveau. 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 2014 waren rund 94% des Wohnungsbestandes vollumfänglich saniert, die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete belief sich im Geschäftsjahr trotzdem auf nur 6,32 €/m² (Vorjahr: 6,13 €/m²). Die Kosten für Hei-



zung schlugen sich im Geschäftsjahr im Durchschnitt mit monatlich 0,67 €/m² (Vorjahr: 0,80 €/m²) nieder. Hier wird das Zusammenspiel von optimalem Kostenmanagement, dem Nutzen umfangreicher (mietreduzierender) Förderprogramme, dem Einsatz optimaler Heizungstechnik und einer verantwortungsvollen – weil auf dem Genossenschaftsgedanken basierenden – Mieterhöhungspolitik sichtbar.

2.2.2 Die Parkanlage

Nicht nur die Ausstattung und Qualität der Wohnungen sind ausschlaggebend für die Zufriedenheit unserer Mitglieder. Maßgeblich für die Lebensqualität ist das Wohnumfeld. 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 groß gewachsene Bäume. Die Bäume verbessern das Kleinklima und prägen das Bild dieses Stadtteils. Die mgf sieht die Bewahrung und Pflege dieses umfangreichen, wertvollen Baumbestandes als eine wichtige Aufgabe an und arbeitet deshalb mit mehreren Fachfirmen zusammen, um diesen Bestand zu erhalten. Ein wesentlicher Beitrag der mgf, um die Einzigartigkeit der Gartenstadt Farmsen

auch für die nachfolgenden Generationen zu bewahren, sind 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.

2.3. Das Quartiersmanagement

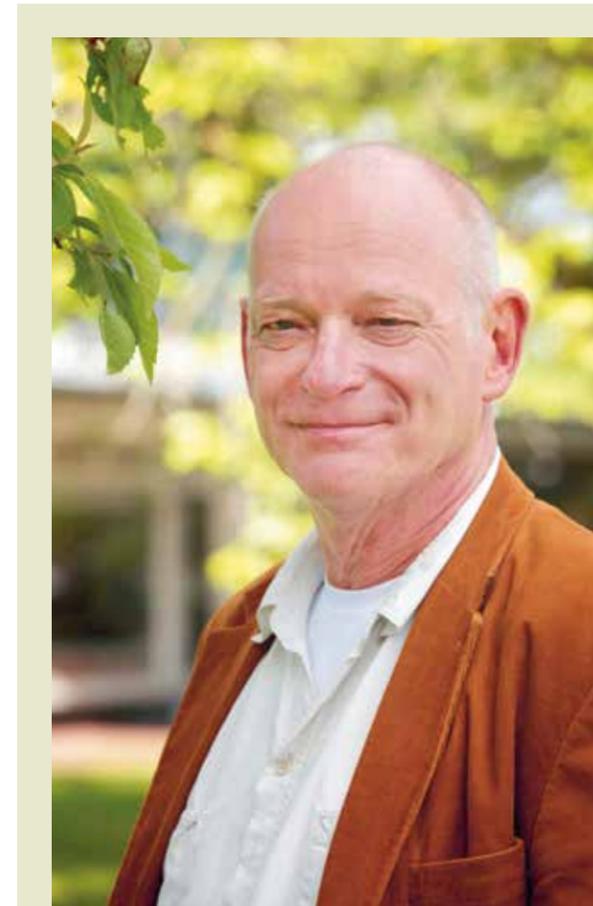
Bei all unseren Entscheidungen sehen wir unseren Wohnungsbestand nicht isoliert, sondern stets im Zusammenhang mit dem gesamten Wohnumfeld. Hierbei rückt der Begriff des Quartiers immer mehr in den Fokus unserer Betrachtungen. Doch was macht unser Quartier, die Siedlung der Gartenstadt Farmsen, aus? Es sind nicht nur 190 nebeneinanderstehende Gebäude im Herzen Wandsbeks. Vielmehr sind es gewachsene Nachbarschaften, eine vielfältige Infrastruktur und das Eingebundensein im Bezirk. Es sind das Miteinander, die Vielfalt und der Zusammenhalt, was unsere Genossenschaft ausmacht. Gemeinschaft ist ganz wichtig. Fragt man unsere älteren Mitglieder nach dem Wichtigsten an ihrem Zuhause in Farmsen, so erhalten wir fast immer die Antwort: „Meine Nachbarn und die Gemeinschaft.“ Dabei geht es vielen Mitgliedern nicht um dicke Freundschaften, sondern um die Selbstverständlichkeit der Begegnungen im Alltag, das Miteinanderplaudern und die gegenseitige Unterstützung. Für viele unserer Mitglieder sind die gewachsene Nachbarschaft und das gewohnte Umfeld, besonders im Alter, sehr wichtig.

Für die Gartenstadt haben wir ein Mobilitätskonzept entwickelt, das die Bedürfnisse aller unserer Mitglieder berücksichtigt und zur langfristigen Unterstützung der Mobilität beitragen soll. Der Bereich Mobilität im Alter ist im Hinblick auf den demografischen Wandel ein wesentlicher Baustein im Konzept der mgf. Zahlreiche unserer Maßnahmen fördern den Erhalt der Mobilität im Alter und ermöglichen so für unsere betagten Mitglieder die Teilhabe am gesellschaftlichen Leben – eine wichtige Voraussetzung für die Zufriedenheit im Alter. Darüber hinaus bieten wir in Kooperation mit der „Behindertenhilfe Hamburg“ (BHH) ein im Quartier gelegenes Hilfsangebot an. Neben einer von der Genossenschaft unabhängigen Beratung bei Zahlungsschwierigkeiten oder Behördengängen bieten die Mitarbeiter der BHH für Mitglieder und deren Angehörige tatkräftige Unterstützung bei der Beantragung von Pflegestufen oder anderen Hilfsleistungen.

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



Adja vom Projekt Stoff und Wolle



„Bei all unseren Entscheidungen sehen wir die einzelnen Wohnungen nicht isoliert, sondern immer im Zusammenhang im gewachsenen Quartier unserer Gartenstadt-Farmsen. In den nächsten Jahren werden wir uns neuen gesellschaftlichen Herausforderungen stellen und die unternehmerische Verantwortung für unser ökonomisches, ökologisches und soziales Handeln übernehmen. Der bevorstehende Abschluss der energetischen Sanierung des gesamten Bestands Ende des Jahres 2015, das neue Mobilitätskonzept und ein zeitgemäßes Sozialmanagement stellen hierbei die Weichen für eine zukunftsweisende, ganzheitliche Quartiersentwicklung unserer Gartenstadt-Farmsen.“

Uwe Jentz, Vorstand

eine Parkplatzlandschaft zu machen. Auch diese Bedürfnisse gilt es zu erfassen und durch gezielte Alternativenangebote zu lenken. Die mgf sieht hier die Möglichkeit, durch Angebote wie Car-Sharing 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 Car-Sharing-Station des Anbieters Cabrio eingerichtet. Dieses Angebot hat sich im Geschäftsjahr 2014 weiter etabliert. Die Buchungszahlen zeigen einen deutlichen Aufwärtstrend.

Die mgf als ein wichtiger Akteur im Stadtteil, unterstützt außerdem zahlreiche Projekte in Farmsen. Als im Laufe des Jahres 2014 in unmittelbarer Nähe zu unserer Gartenstadt jeweils auf dem Gelände des Berufsförderungswerkes und von „Fördern und Wohnen“ insgesamt 750 Flüchtlinge aus 32 Nationen untergebracht wurden, nahmen wir frühzeitig Kontakt zur Leitung der Unterkunft und zu unseren neuen Nachbarn auf. Bei zahlreichen Treffen erhielten wir vor Ort einen Einblick in die Lebenssituation dieser Menschen. In persönlichen Gesprächen erfuhren wir

von aktuellen Problemen und erarbeiteten konkrete Hilfsangebote, wie zum Beispiel die Einrichtung einer Fahrradwerkstatt mit Spenden und eine Sammelaktion für gebrauchte Fahrräder. Zukünftig sind weitere Projekte wie die Einrichtung einer Nähwerkstatt oder ein gemeinsames Nachbarschaftsfest geplant. Darüber hinaus unterstützen wir die Sportvereine im Quartier wie zum Beispiel die RGH (Radsportgemeinschaft Hamburg e.V.) beim Bau der neuen BMX-Bahn oder den ortsansässigen Sportverein SC Condor e.V. durch allgemeines Sponsoring.



„Die 22. Vertreterversammlung hat im Sommer 2014 entscheidende Beschlüsse gefasst. Erstens haben die Vertreterinnen und Vertreter dafür gestimmt, dass ihre mgf auch durch Neubautätigkeit wachsen soll. So kann weiteren Menschen in Hamburg das preisgünstige Wohnen in unserer Genossenschaft ermöglicht werden. Zweitens stimmte die 22. Vertreterversammlung auch dafür, dass der erste seit dem Jahr 1996 erzielte Jahresüberschuss vollständig den Rücklagen zugeführt wird. Auch dieser Beschluss war ein Bekenntnis, der Genossenschaft die Möglichkeit einer Bautätigkeit auf eigenem Grund und Boden zu eröffnen. Umso schöner war es, dass wir noch im Jahr 2014 ein passendes Grundstück vis-à-vis zu unserer Gartenstadt erwerben konnten.“

Matthias Diekhöner, Vorstand

2.4 Der Weg in die Eigenständigkeit

In den beiden letzten Geschäftsberichten war zu lesen, dass sich Vorstand und Aufsichtsrat intensiv mit der strategischen Ausrichtung der mgf beschäftigten. Dieser Diskussionsprozess führte im November 2013 zu folgendem Grundsatzbeschluss:

„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.“

Der satzungsgemäße Förderauftrag nach § 2 Abs. 1 und 2 der Satzung soll durch eine kaufmännisch verantwortbare Neubautätigkeit auch auf eigenen Grundstücken erfüllt werden.“

Die Vertreter und Mitglieder der mgf wurden anschließend in mehreren Veranstaltungen und Veröffentlichungen über die Überlegungen in Verbindung mit dem Grundsatzbeschluss informiert.

Am 23.06.2014 waren die Vertreter anlässlich der
42 | Geschäftsbericht 2014 | mgf

22. Vertreterversammlung aufgefordert, ihrerseits zwei wesentliche Satzungsänderungen zu beschließen. Die eine Satzungsänderung betraf die Erhöhung der Geschäftsanteile. Die andere die Ergänzung der Firmenbezeichnung. Beide Satzungsänderungen stellten für die Vertreter eine Weichenstellung dar:

- die Erhöhung der Geschäftsanteile, um mehr Eigenkapital für eine Bautätigkeit auf eigenem Grund und Boden zu ermöglichen - ohne auf absehbare Zeit eine Dividende zu erzielen
- die Ergänzung des Namens Mietergenossenschaft um den Begriff Wohnungsbaugenossenschaft, in dem Bewusstsein, dass einerseits gerade durch die erkämpften Rechte an den Pachtobjekten der Begriff Mietergenossenschaft mit viel Herzblut besetzt ist und man sich andererseits mit dem Begriff Wohnungsbaugenossenschaft offen für eine Bautätigkeit ausspricht

Vorstand und Aufsichtsrat sahen sich in ihrer Einschätzung umso mehr bestätigt, als auch die Vertreter durch einstimmigen Beschluss dieser Satzungsänderungen ein klares Bekenntnis zu der strategischen Neuausrichtung der mgf abgelegt haben.

Die in den Geschäftsjahren 2013 und 2014 vorgenommene Bilanzierung, bei der einerseits Zinserträge aus den seit 1997 als Festgeld angelegten Geschäftsguthaben und andererseits Gebühren für die technische Betreuung des Pachtbestandes bilanziert wurden, trifft derzeit nicht bei allen Vertragspartnern im Treuhand- und Pachtvertrag gleichermaßen auf Zustimmung.

Diese im Lagebericht beider Geschäftsjahre ausführlich dargestellte Bilanzierung stellt ebenfalls eine Besinnung auf die Eigenständigkeit der mgf dar: Es ist die Formulierung des Anspruchs auf Erträge aus dem eigenen Vermögen der Genossenschaft. Der zuständige Prüfungsverband zieht für die Beurteilung der von uns im Jahre 2013 vorgenommenen Korrektur in laufender Rechnung insbesondere das Vertragsrecht heran. Aus diesem Grund ist in dem „zusammengefassten Prüfungsergebnis“ (nachzulesen auf der Seite 54 dieses Geschäftsberichtes) ein entsprechender Vorbehalt formuliert. Wir haben unsere Auffassung der Sachverhalte durch entsprechende Bilanzierung zum Ausdruck gebracht. Im Einvernehmen mit den Vertragspartnern haben wir eine unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft beauftragt, die vorgenommenen Bilanzierungen zu prüfen. Wir sind zuversichtlich, dass die

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft unserer Auffassung folgen wird. Sollte dies jedoch nicht der Fall sein, haben wir mit unseren Vertragspartnern vereinbart, dass die Gutachten endgültig verbindlich sind und wir die Bilanzierungen ggfs. wieder korrigieren werden. Wir folgen damit auf dem neuen Weg unserer Genossenschaft, getreu dem Motto: ATTEMPTO! - Ich wage es!

Zum Zeitpunkt der Berichterstattung liegt das Gutachten zur Bilanzierung der Zinserträge bereits vor, es folgt unserer in den Jahren 2013 und 2014 vorgenommenen Bilanzierung.



2.5 Die mgf als Genossenschaft

2.5.1 Die Mitglieder der mgf

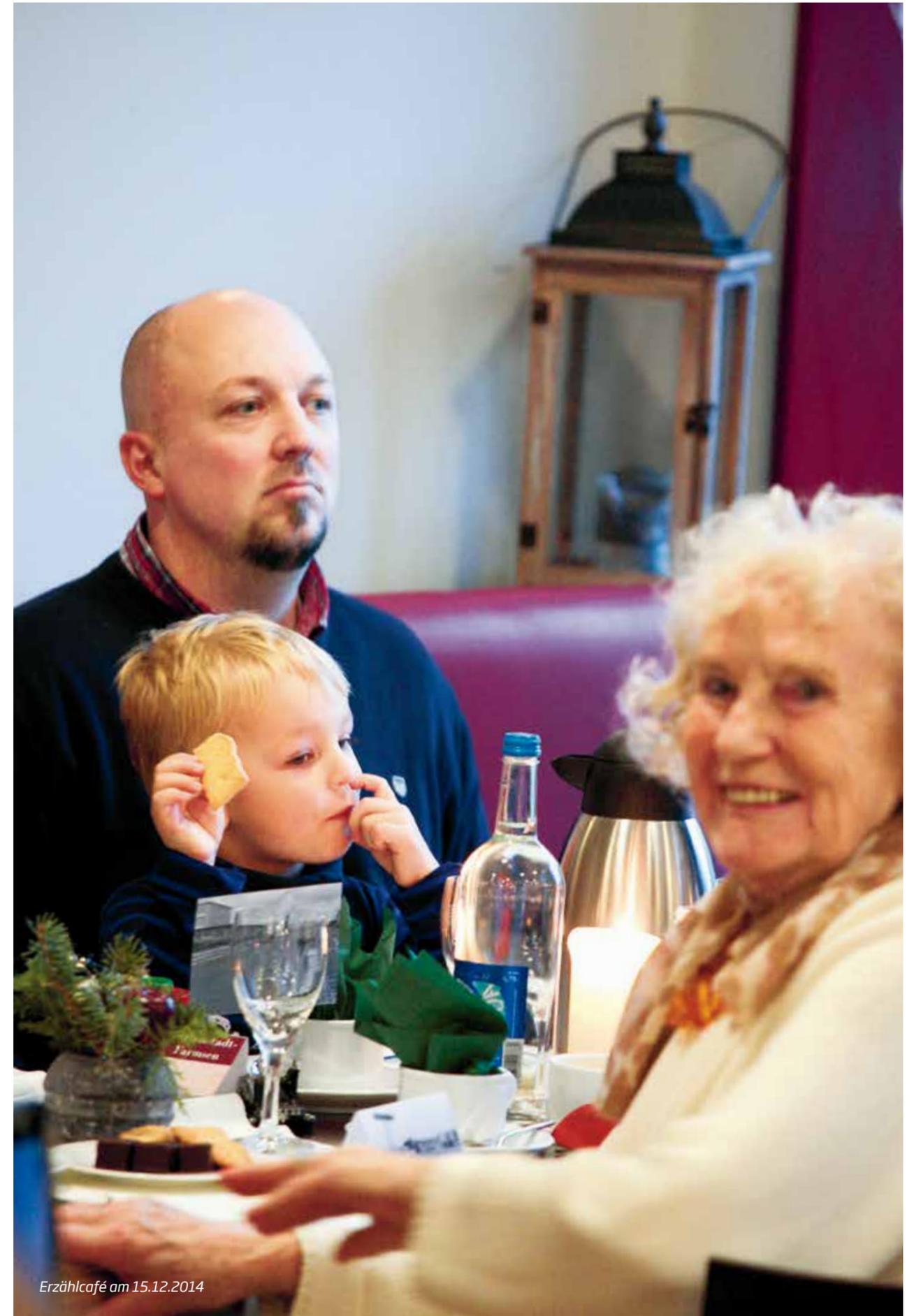
Die mgf besteht in der Rechtsform der Genossenschaft. Wohnungsgenossenschaft heißt Bewirtschaftung eines Wohnungsbestandes auf Augenhöhe mit den Mitgliedern. Natürlich funktioniert auch eine Genossenschaft wie die mgf nicht in unmittelbarer Demokratie. Die Mitglieder der mgf wählen alle vier Jahre die 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 22 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 vor drei Jahren die Mitgliederzeitschrift „bei uns“ wiederentdeckt. Die „bei uns“ ist eine Zeitschrift des Arbeitskreises Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften e. V. Sie erscheint viermal im Jahr. Im Jahr 2014 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-Car-Sharing“ etabliert. Die Rückmeldungen 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.

Auch dieser Bericht soll mehr Informationen über die mgf und Anregungen zum Gedankenaustausch 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 22.08.2014 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. Beim Kinderschminken verwandelten sich die begeisterten Kinder in Löwen, Prinzessinnen oder Spiderman. 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 Glücksraddrehen oder Torwandschießen kam jede Menge Spaß auf. Unser besonderer Dank geht nochmals an alle, die zum Gelingen des Festes beigetragen haben.

Die Siedlung der Gartenstadt Farmsen feierte im Jahr 2014 ihren 60. Geburtstag. Deshalb feierten wir mit vielen unserer Mitglieder das Jubiläum „60 Jahre Erstbezug“. Wir hatten im Jahr 2014 unter dem Motto „Schreiben Sie Geschichte“ dazu aufgerufen, uns die Erlebnisse rund um die Gartenstadt mitzuteilen, denn diese Erinnerungen sind es wert, aufgeschrieben zu werden. Deshalb hatten wir auch die Idee, alle Jubilare einzuladen. Und weil es sich in angenehmer Atmosphäre besser Plaudern lässt, planten wir die Durchführung des „mgf-Erzähl-Cafés“. Am 15. Dezember 2014, dem Gründungstag unserer Genossenschaft, trafen sich die Mitarbeiter, der Vorstand und der Aufsichtsrat der mgf mit rund 50 Jubilaren und schwelgten auf Gut Karlshöhe ein wenig in Erinnerungen. An diesem Nachmittag wurden viele spannende Geschichten zusammengetragen. Die Ergebnisse werden in einem neuen Erlebnispfad einfließen. Dieser Geschichtspfad wird sich an mehreren Stationen mit dem Bau der Siedlung, der Mieterinitiative und der Gründung unserer Genossenschaft befassen.



Erzählcafé am 15.12.2014

Vertreterausfahrt zur „Wasserkunst Elbinsel Kaltehofe“



2.5.2 Die Vertreter der mgf

Anlässlich der 22. ordentlichen Vertreterversammlung am 23.06.2014 kamen auf Einladung des Aufsichtsrates die Vertreter zusammen, um den Jahresabschluss zum 31.12.2013 zu beschließen. Auch die weiteren gesetzlichen und satzungsgemäßen Regularien wurden auf der Versammlung am 23.06.2014 ordnungsgemäß durchgeführt. Wir führen an dieser Stelle nochmals aus, dass die Vertreter auf dieser 22. Vertreterversammlung die wegweisenden Beschlüsse zur Namensgebung und Erhöhung der Geschäftsanteile einstimmig gefasst haben und damit die strategische Neuausrichtung von Vorstand und Aufsichtsrat vollumfänglich unterstützen. Das durch die Beschlussfassung dem Vorstand und Aufsichtsrat entgegengebrachte Vertrauen stellt eine solide Grundlage für weitere Entscheidungen auf dem Weg zur Eigenständigkeit der mgf dar.

Bei der jährlichen Ausfahrt mit den 62 gewählten Mitgliedervertretern besuchten wir am 6. September 2014 die Elbinsel Kaltehofe in Rothenburgsort. Die „Wasserkunst Elbinsel Kaltehofe“ ist heute ein spannendes Industriedenkmal mit Museum und außerdem ein Naturjuwel inmitten der Großstadt. Bei strahlendem Sonnenschein erfuhren unsere Vertreter an diesem Tag etliche spannende Hintergründe der Hamburger Wasserversorgung. Nach dem Ausflug betrachteten viele das saubere Trinkwasser aus dem

Wasserhahn mit neuen Augen. In geselliger Runde hatten die Vertreter genügend Zeit für den Austausch von Gedanken und jede Menge Klönschnack. Bei dieser Ausfahrt 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.

Fortbildungsnachmittag der mgf-Mitarbeiter in der Hafencity



2.5.3 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 2014 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.

Gerade auch im Hinblick auf die strategische Neuausrichtung der mgf steht der Aufsichtsrat mit seiner mit Augenmaß ausgeübten Beratung und Kontrolle dem Vorstand konstruktiv zur Seite. 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.

2.5.4 Die Mitarbeiter der mgf

Das wesentliche Standbein eines jeden Unternehmens sind seine Mitarbeiter. Auch uns sind die Mitarbeiter der mgf sehr wichtig. Die Mitarbeiter der mgf haben immer ein offenes Ohr für die Belange unserer Mitglieder und Kunden. In der Geschäftsstelle im Bramfelder Weg finden sich jedes Jahr rund 2.000 Mitglieder und Mietinteressierte ein. Das persönliche Gespräch gehört zu unserer Genossenschaft und ist ein Teil unserer Identität. Unsere Mitglieder und Mitarbeiter schätzen den direkten Kontakt. Wohnungssuche und Wohnungswechsel, Nachbarschaftsstreitigkeiten, Änderungen von Verträgen und Fragen zu den Abrechnungen – das sind nur einige der Anliegen. Die Mitarbeiter der mgf stehen im täglichen Kontakt zu den Mitgliedern und müssen daher sowohl fachlich geschult sein als auch im Umgang mit den Mitgliedern über das nötige Handwerkszeug 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 2014 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 2014 und freut sich auf eine weitere gedeihliche Zusammenarbeit im Dienste der Genossenschaft.

2.6 Der Vorstand der mgf

Unser bisheriges Vorstandsmitglied, Frau Sabine Witt, hat ihr Vorstandsmandat zum 05.07.2014 auf eigenen Wunsch niedergelegt, um sich anderen beruflichen Aufgaben zuzuwenden.

Der Aufsichtsrat hat Herrn Eckhard Sayk mit Wirkung zum 1. Oktober 2014 zum Vorstand bestellt. Herr Sayk war bereits seit 16 Jahren für die mgf tätig – als Prokurist und viele Jahre als Leiter des Technikzentrums. Er ist Bauingenieur und hat zusätzlich ein betriebswirtschaftliches Studium absolviert. Durch seine Tätigkeit, insbesondere die Betreuung von Sanierungsprojekten, hat er viele Mitglieder kennengelernt und kennt den Gebäudebestand der mgf genau. Dies sind gute Voraussetzungen, um die Fortentwicklung der Gartenstadt Farmsen mitzugestalten und die geplante Neubautätigkeit aufzunehmen.



Matthias Diekhöner, Uwe Jentz und Eckhard Sayk (v. l. n. r.) bilden das Führungsteam der mgf.

3. Ein Ausblick auf die nächsten Jahre

3.1 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 Wandsbek 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 und zahlreiche Vereinbarungen erforderlich. In einem ersten Schritt wurden die Vertreter anlässlich der 22. ordentlichen Vertreterversammlung am 23.06.2014 im Rahmen eines Vortrages durch das beauftragte Planungsbüro ppp über den aktuellen Planungsstand informiert. Zum Zeitpunkt der Berichterstattung liegen von Seiten des Bezirks favorisierte Planungen vor, diese dienen in den nächsten Monaten für weitere Abstimmungen zwischen den Vertragspartnern im Treuhand- und Pachtvertrag.

3.2 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. Nachdem sich Vorstand und Aufsichtsrat im Jahre 2013 auf diese Grundlagen besonnen haben, wurden wie zuvor beschrieben auf der 22. Vertreterversammlung am 23.06.2014 zwei wegweisende Satzungsänderungen vorgeschlagen. Beiden Satzungsänderungen wurde einstimmig zugestimmt. 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 dessen 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“ wurde ein offizielles Zeichen dafür gesetzt, die in der Satzung festgeschriebene Mitgliederförderung auch durch eine eigenständige Neubautätigkeit auf eigenem Grund und Boden zu forcieren.

Man muss es als einen großen Glücksfall bezeichnen, dass unserer Genossenschaft bereits im laufenden Geschäftsjahr 2014 ein Grundstück zum Kauf angeboten wurde. Im September 2014 wurde der Kaufvertrag für das erste eigene Grundstück der mgf beurkundet. Das Grundstück befindet sich auf dem Gelände des ehemaligen BfW Hamburg, an der August-Krogmann-Straße. Es ist nicht nur in direkter Nachbarschaft zu unserer Gartenstadt Farmsen gelegen, sondern ist in seiner Größe auch noch passgenau auf unsere zugegeben noch geringe Eigenkapitalausstattung zugeschnitten. Als Drittes sei noch erwähnt, dass die geplanten 58 Wohnungen im Verbund mit insgesamt 330 Wohnungen erstellt werden. Davon wird wiederum ein Großteil im 1. Förderweg mit Unterstützung der IFB Hamburg erstellt. Da es sich um eine gesamte Fördermaßnahme handelt, konnte es uns der Investor ermöglichen, die uns im Portfolio des Pachtbestandes fehlenden großen Wohnungen für unser Bauvorhaben zur Verfügung zu stellen.

Zur Zeit der Berichterstattung konnten die Bauarbeiten noch nicht aufgenommen werden. Die derzeitigen Planungen sehen einen Baubeginn noch in diesem Jahr vor. Wir sind zuversichtlich, im nächsten Geschäftsbericht weiteres Positives zu der Entwicklung dieses Bauvorhabens und zu der gesamten Entwicklung in die Eigenständigkeit unserer mgf berichten zu können.

Hamburg, 17. Juni 2015

mgf
Gartenstadt Farmsen
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG

Matthias Diekhöner

Uwe Jentz

Eckhard Sayk

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 2014 in zweckmäßigen Abständen über

- › die Planungen,
- › den Geschäftsverlauf,
- › die Entwicklungen sowie über
- › 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 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 folgende 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 in Summe 28 Sitzungen durchgeführt:

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

Der Aufsichtsrat hat sein Budget entsprechend § 24 und § 34 der Satzung sowie § 11 der Geschäftsordnung des Aufsichtsrates ordnungsgemäß verwendet.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand über alle wesentlichen Geschäftsvorfälle unterrichtet. Der Aufsichtsrat hat gemäß Gesetz, Satzung der mgf und Geschäftsordnung für den Aufsichtsrat die Geschäftsführung überwacht. Es wurden zu allen zustimmungsbedürftigen Vorgängen die erforderlichen Beschlüsse gefasst.

Kommunikation mit den Vertretern

Des Weiteren unterstützte und begleitete der Aufsichtsrat die drei durchgeführten Vertretertreffen mit dem Vorstand. Erstmals wird in 2015, im Anschluss an die ordentliche Vertreterversammlung, ein gemeinsames Vertretertreffen durchgeführt. Die Vertretertreffen dienen dazu, seitens des Vorstandes aktuelle Themen vorzustellen und allgemeine Fragen und Anliegen der Vertreterinnen und Vertreter zu beantworten und aufzunehmen. Die wesentlichen Themen der Vertretertreffen werden protokolliert.

Auch die Vertreterausfahrt zur Elbinsel Kaltehofe (Naturpark, Industriedenkmal, Museum) wurde durch den Aufsichtsrat unterstützt und begleitet.

Die Vertretertreffen und die Vertreterausfahrt sollen aufgrund der guten Resonanz weiterhin durchgeführt werden.

Bestellung der Vorstandsmitglieder

Das Vorstandsmitglied Frau Sabine Witt hat die mgf zum 05.07.2014 auf eigenen Wunsch verlassen. Der Aufsichtsrat bestellte den langjährigen Mitarbeiter und Prokuristen Herrn Eckhard Sayk zum 01.10.2014 für die Zeit von fünf Jahren zum Vorstandsmitglied.

Der Aufsichtsrat hat sich auch im Jahr 2014 mit den Anstellungsverträgen der Vorstandsmitglieder beschäftigt. Im Fokus stand hier die Aufstellung des Vorstandes über das Jahr 2017 hinaus. Im Ergebnis wird der Aufsichtsrat der Vertreterversammlung empfehlen, die Satzung bezüglich der Anzahl der Vorstandsmitglieder zu ändern. Es wird empfohlen, die jetzige Anzahl von mindestens drei Vorstandsmitgliedern auf mindestens zwei Vorstandsmitglieder zu ändern.

Klausurtagung

Innerhalb der Klausurtagung hat sich der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand auch im Jahr 2014 über die Möglichkeiten und Grenzen der Entwicklung der mgf beschäftigt. Speziell wurden die vom Vorstand durchgeführte rechtliche Würdigung des Treuhand- und Pachtvertrages und die hieraus resultierende geänderte Bilanzierung behandelt. Des Weiteren waren wiederum die im Pachtvertrag genannte Nachverdichtung und die Neubautätigkeit im Allgemeinen auf eigenem Grund und Boden durch die mgf Themen der Tagung. Der Kaufvertrag des Grundstückes August-Krogmann-Straße 52 und der dortige geplante Neubau von zwei Gebäuden mit 58 Wohneinheiten als erste Neubautätigkeit auf eigenem Grund wurde behandelt. Aufsichtsrat und Vorstand sehen in der Neubautätigkeit auf eigenem Grund die Chance der Entwicklung unserer mgf. Die Nachverdichtung und auch die Neubautätigkeit werden in enger Beteiligung der Vertreter vorbereitet.

Auch die Investitions-, Wirtschafts- und Finanzplanung war neben der Entwicklung der mgf Thema der Klausurtagung. Hier wurden das Folgejahr 2015 detailliert und die langfristige Entwicklung bis zum Jahr 2025 betrachtet.

Mietenausschuss

Der Mietenausschuss beschäftigte sich insbesondere mit den Themen:

- › Kautionszahlungen
- › Betriebskostenabrechnung
- › Überarbeitung der Vermietungsvergabe
- › Parkplatzkonzept

Bauausschuss

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

- › Sanierungsprojekte
 - Reihenhäuser Hornissenweg
 - Vom-Berge-Weg
- › Mietentwicklung nach der Sanierung
- › Parkplatzkonzept

Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss

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

- › Vertragsunterlagen zum Sicherheitsdienst und dessen Leistungsnachweise
- › Ausschreibung Gebäudeversicherung
- › Internes Kontroll-System (IKS) bei Instandhaltungsvorfällen
- › Investitionsrechnung Bauvorhaben August-Krogmann-Straße 52
- › Quartalsberichte anhand des
 - Wirtschaftsplans und
 - Risikomanagementsystems
- › Prüfung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014

Prüfungen

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

Mietenausschuss

- › Betriebskostenabrechnung

Bauausschuss

- › Baubegehungen u.a.
- › aktuelle Sanierungsmaßnahmen

Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss

- › Vorbereitung der Jahresabschlussprüfung 2014 für den Aufsichtsrat
- › Checklisten Mitgliederverwaltung und Vermietung
- › Abrechnung von Instandhaltungsleistungen

Aufsichtsrat

Neben den genannten, unterjährig laufenden Prüfungen haben der Prüfungs- und Wirtschaftsausschuss in seiner Sitzung am 11.05.2015 und der Aufsichtsrat in seiner Sitzung am 21.05.2015 den Jahresabschluss 2014 geprüft.



Aufsichtsrat: Lutz Schröder, Rainer Colschen, Uwe Hansen, Helge Agger, Fritz Geick und Carola Thimm (v. l. n. r.)



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 zur Vermietungstätigkeit

Die Fragen zu den Prüfungen und dem Jahresabschluss wurden ausführlich beantwortet sowie die Unterlagen geordnet zur Verfügung gestellt. Die Prüfungen gaben keinen Anlass zur Beanstandung. Der Jahresabschluss für das Jahr 2014 wurde in der gemeinsamen Vorstands- und Aufsichtsratssitzung am 21.05.2015 vom Aufsichtsrat einstimmig beschlossen. Des Weiteren wurde auch der Lagebericht für das Jahr 2014 geprüft und beschlossen.

Erklärung und Empfehlungen an die Vertreterversammlung

Der Aufsichtsrat gibt aufgrund der durchgeführten Prüfungen die Erklärung ab, dass der Vorstand die Geschäfte der mgf Gartenstadt Farmsen Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG ordnungsgemäß geführt und die ihm obliegenden Pflichten erfüllt hat. Die notwendige Übersicht über die wirtschaftliche Lage der mgf war stets gegeben. Die Vermögensverhältnisse der mgf sind geordnet. Es gab keinen Anlass zu Beanstandungen.

- Der Aufsichtsrat empfiehlt der Vertreterversammlung
- › die Feststellung des Jahresabschlusses zum 31.12.2014 (Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung, Anhang)
 - Der Beschluss zur Feststellung des Jahresabschlusses beinhaltet die Verwendung des Jahresüberschusses wie folgt:

Jahresüberschuss	84.992,90 €
Gewinnvortrag	936,47 €
Einstellungen in Ergebnismrücklagen:	
- Gesetzliche Rücklagen	- 10.000,00 €
- Andere Rücklagen	- 75.000,00 €
Bilanzgewinn	929,37 €

› den Bilanzgewinn wie folgt zu beschließen:

Vortrag auf neue Rechnung:	929,37 €
----------------------------	----------

Es wird für das Geschäftsjahr 2014 die Entlastung für

- › Vorstand und
- › Aufsichtsrat empfohlen.

Dank

Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand und allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der mgf Gartenstadt Farmsen Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG für ihren Einsatz und für die im Jahr 2014 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 21. Mai 2015

Der Aufsichtsrat

Helge Agger	Aufsichtsratsvorsitzender stellv.
Rainer Colschen	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 2013, in der Zeit vom 05.05.2014 bis 28.04.2015 mit Unterbrechungen im Wesentlichen in den Geschäftsräumen der Genossenschaft statt.

Hierbei wurden geprüft:

- › die Geschäftsführung (bis April 2015)
- › die Buchführung, insbesondere für das Geschäftsjahr 2013
- › der Jahresabschluss zum 31.12.2013
- › der Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013
- › die wirtschaftlichen Verhältnisse der Genossenschaft

Im Prüfungsbericht des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V. vom 28.04.2015 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 einschließlich der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung.

Der Jahresabschluss zum 31.12.2013 und der Lagebericht entsprechen den gesetzlichen Erfordernissen unter der Bedingung, dass die Vertragsparteien des mit der Freien und Hansestadt vereinbarten Treuhandvertrags und des mit der Altonaer Spar- und Bauverein eG, Hamburg, vereinbarten Pachtvertrags der im Jahresabschluss zum 31.12.2013 um die erstmalig und ertragswirksam berücksichtigte Verzinsung von Geschäftsguthaben von T€ 659,3 und um die erstmalig aktivierten Eigenleistungen für technische Baubetreuung von T€ 219,3 gekürzten Zuführung zur Rückstellung für unterlassene Instandhaltung (vgl. Tz 7) zustimmen.

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

Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung

Unsere Prüfungshandlungen haben ergeben, dass Vorstand und Aufsichtsrat ihren gesetzlichen und satzungsmäßigen Verpflichtungen unter der Bedingung der Zustimmung der Vertragsparteien zur veränderten Auslegung des Treuhandvertrages und des Pachtvertrages sowie deren Vertragsanpassungen ordnungsgemäß nachgekommen sind.

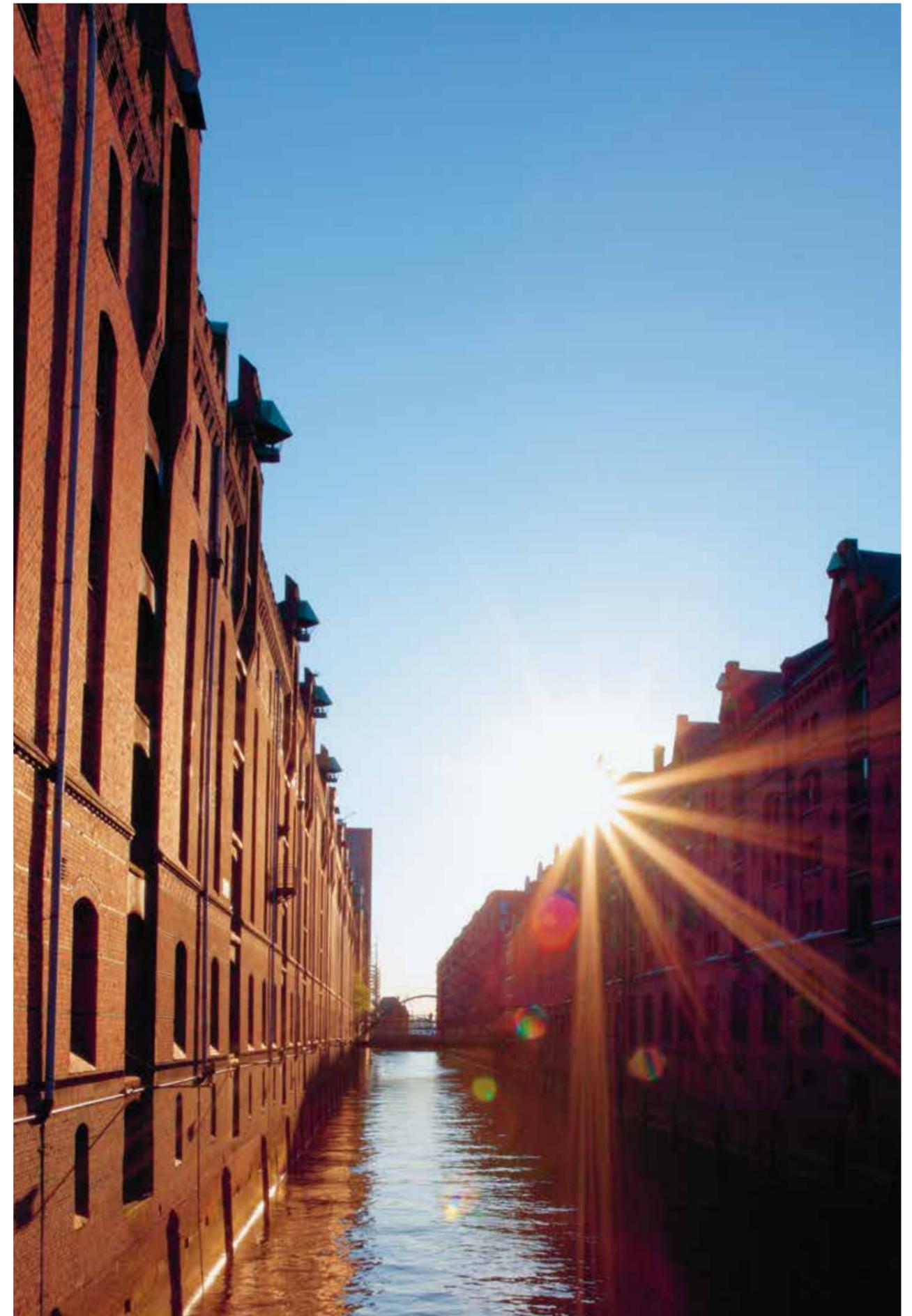
Die Mitgliederliste enthält die nach § 30 GenG erforderlichen Angaben.

Hamburg, den 28. April 2015

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

Prüfungsdienst
Gez. Diegelmann
Wirtschaftsprüferin

Direktor für den Prüfungsdienst
Gez. Viemann
Wirtschaftsprüfer



Lagebericht 2014

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 Gartenstadt Farmsen Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG 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 (FHH) die Grundstücke der Gartenstadt Farmsen mit rund 2.500 Mietwohnungen in Hamburg Farmsen gepachtet, um sie zukünftig nach genossenschaftlichen Prinzipien selbst zu verwalten. Dieses Pachtverhältnis bestand bis zum Jahr 1997. Es bedurfte einer vertraglichen Veränderung, da die Pachtzahlungen an die FHH nicht ausreichten, um die im Gegenzug von der Freien und Hansestadt Hamburg gezahlten Zuschüsse für Sanierungsmaßnahmen zu decken. Es musste ein Weg gefunden werden, die Sanierungen zu finanzieren, ohne den Haushalt der FHH weiter zu belasten. Die Voraussetzungen wurden dadurch geschaffen, dass ein Treuhandverhältnis begründet wurde. Hierdurch wurden nunmehr auch eine Beleihbarkeit der Grundstücke mit Darlehensgrundschulden und die Entgegennahme von öffentlichen Zuschüssen ermöglicht. Seit dem Jahr 1997 bewirtschaftet die mgf im Rahmen dieses Treuhandvertrages zwischen der Freien und Hansestadt Hamburg und der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) einerseits und eines Pachtvertrages zwischen altoba 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 31.12.2014 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 ihrer „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. Bereits im Geschäftsjahr 2013 haben sich Vorstand und Aufsichtsrat auf diese Grundlagen besonnen. Dabei wurde die Satzung einerseits und der Treuhand- und Pachtvertrag andererseits rechtlich geprüft und der vorherige 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.

Um weitere Geschäftsfelder zu erschließen, hat die mgf im Jahr 2014 einen Kaufvertrag über ihr erstes eigenes Grundstück in der August-Krogmann-Straße 52 (auf dem ehemaligen Gelände des Berufsförderungswerkes Hamburg) abgeschlossen. Bis voraussichtlich Ende 2016 werden dort 58 geförderte Wohnungen gebaut.

Das neue Geschäftsfeld – die Neubautätigkeit auf eigenem Grund und Boden – spiegelt sich auch in unserer Namensänderung wieder: Unsere Genossenschaft führt nunmehr den Namen „mgf Gartenstadt Farmsen Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG“. Die hierfür erforderliche Satzungsänderung wurde einstimmig auf der 22. ordentlichen Vertreterversammlung am 23. Juni 2014 beschlossen. Weitere beschlossene Satzungsänderungen sind die Erhöhung der bei Anmietung von Wohnraum zu zeichnenden Geschäftsanteile, die Verkürzung der Kündigungsfrist auf drei Monate zum Jahresende und die Einführung einer Haftungsbeschränkung.

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 2014 6,32 €/m² (Vorjahr: 6,13 €/m²). Es waren wiederum keine nennenswerten Leerstände zu verzeichnen. Die Fluktuationsquote hat sich im Vergleich zum Vorjahr von 6,5% auf 5,0% im Geschäftsjahr leicht verringert. Der § 5 des Treuhandvertrages sieht eine Vergabequote zur Vermietung für Interessenten mit Wohnberechtigungsschein in Höhe von 35% vor. Zuletzt wurde diese Quote mit Schreiben der BSU (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt) vom 21.10.2014 bestätigt. Auch im Jahr 2014 wurde diese Quote bei der Neuvermietung eingehalten. Mit der Vorgabe vom 21.10.2014 wurde eine Erweiterung dieser Belegungsregelung zum 01.01.2015 vereinbart. Demnach sind weiterhin 35% der Wohnungen an wohnberechtigte Haushalte zu vergeben. Hiervon müssen zukünftig 10% an vordringlich Wohnungssuchende (Haushalte mit Dringlichkeitsschein oder Dringlichkeitsbestätigung) vermietet werden.

1.3 Die Modernisierung (Instandsetzung) des Pachtbestandes

Die Bewirtschaftung dieses Pachtbestandes wird seit dem Jahr 1992 von einer umfangreichen Modernisierungstätigkeit flankiert. Das Investitionsvolumen belief sich im Geschäftsjahr auf rund 4,1 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.

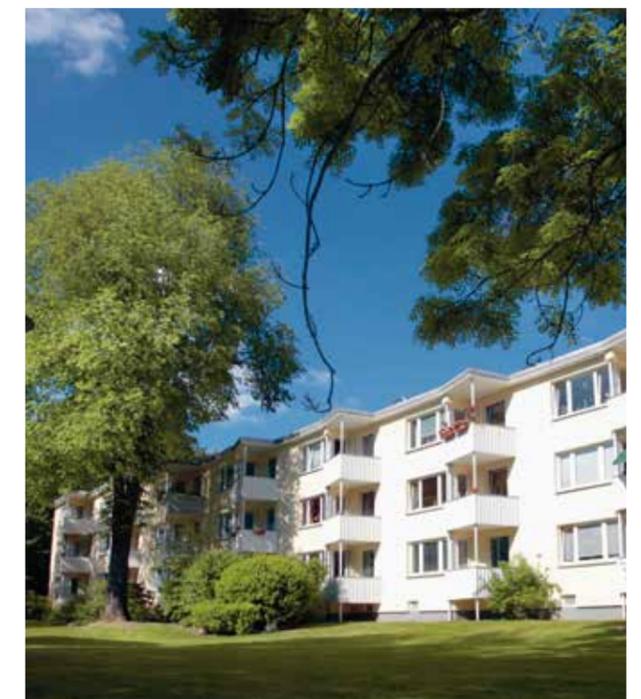
1.4 Die Geschäftstätigkeit der mgf als eigenständige Genossenschaft

Neben der Bewirtschaftung des Pachtbestandes übt die mgf als Genossenschaft auch eine eigene Geschäftstätigkeit 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 Jahreser-

gebnis von 85.000 € erzielt. Dieses resultiert erstens aus der Bilanzierung der anteilig für die gezeichneten Geschäftsguthaben erzielten Zinserträge. Abzüglich der Verwaltungskosten und der Steuerbelastung hat diese Sparte mit 3.000 € 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 82.000 €.

1.5 Bautätigkeit auf eigenem Grund und Boden

Im Geschäftsjahr 2014 hat die Genossenschaft einen Kaufvertrag über den Erwerb eines Grundstücks in der August-Krogmann-Straße abgeschlossen. Der Übergang des Grundstücks sowie die Fälligkeit des Kaufpreises in Höhe von 2.892 T€ erfolgen im Jahr 2015. Damit wurde das Fundament für den ersten Neubau auf eigenem Grund und Boden gelegt. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 3.730 m² sind 58 Wohnungen im 1. Förderweg nach dem KfW-40-Energiestandard sowie 41 Tiefgaragenstellplätze geplant. Um das Portfolio der mgf zu erweitern, bauen wir in zwei Regelgrundrissen à 63 m² bzw. 90 m² insbesondere familienfreundliche und seniorenrechtliche Wohnungen. Zudem wird der Großteil der Wohnungen barrierefrei bzw. altengerecht ausgebaut sein. Die Investitionssumme beläuft sich auf voraussichtlich 13 Mio. €. Der Eigenmitteleinsatz ist mit 2 Mio. € geplant.



1.6 Der Geschäftsverlauf

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

Kennzahlen Unternehmensentwicklung (in T€)				
	Plan 2015	Ist 2014	Plan 2014	Ist 2013
Umsatzerlöse aus Mieten	10.932	10.710	10.669	10.385
Instandhaltungsaufwendungen	- 2.200	- 2.394	- 2.300	- 2.515
Modernisierungsaufwendungen (Instandsetzung)	- 4.300	- 4.125	- 3.700	- 3.721
Zinsaufwendungen für die Hausbewirtschaftung	- 347	- 420	- 419	- 498
Saldo der Veränderung der pachtvertraglichen Rückstellung	- 443	- 31	- 797	376

Wir hatten auf der Grundlage der Vorjahreszahlen und anhand von Hochrechnungen die Aufwendungen und Erträge für das Geschäftsjahr vorsichtig geplant. Die Abweichung bei den Modernisierungsaufwendungen ist mit der zusätzlichen Erstellung eines Nahwärmenetzes im Vom-Berge-Weg begründet. Dementsprechend hat sich auch der Saldo der pachtvertraglichen Rückstellung verringert. Von den übrigen Planzahlen haben sich nur geringe Abweichungen ergeben. Dieser Umstand bestätigt uns in der Annahme, dass wir auch für das Jahr 2015 die Planungen auf denselben Grundlagen vornehmen können.

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 59,3% der Bilanzsumme. Es ist zu 100% durch Eigenkapital und langfristiges Fremdkapital finanziert. Die Bilanzsumme hat sich um 901.700 € vermindert.

Der wesentliche Grund für die Verringerung beim langfristigen Vermögen ist die Verrechnung der im Voraus gezahlten Pachtaufwendungen (- 958.900 €). Gegenläufig zu dieser Reduzierung hat sich die Aktivierung von geleisteten Anzahlungen für Grundstückskosten (240.500 €) ausgewirkt. Das kurz- und mittelfristige Vermögen hat sich insbesondere durch die Reduzierung der sonstigen Vermögensgegenstände (- 195.500 €) verringert.

Auf der Passivseite hat sich das Eigenkapital durch die Dotierung der Rücklagen (85.000 €) sowie die Zugänge bei den Geschäftsguthaben (43.500 €) erhöht. Das langfristige Fremdkapital hat sich durch planmäßige Tilgungen der langfristigen Darlehen verringert. Die Erhöhung bei den Rückstellungen resultiert im Wesentlichen aus noch nicht abgerechneten Instandsetzungsmaßnahmen (277.500 €) und umlagefähigen Aufwendungen für die Hausbewirtschaftung (190.100 €).

Die Eigenkapitalquote hat sich durch die bereits erwähnten Zugänge bei den Rücklagen und den Geschäftsguthaben sowie durch die Verminderung der Bilanzsumme von 12,3% (31.12.2013) auf 13,4% 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					
	31.12.2014		31.12.2013		Veränderung
Langfristig					
Anlagevermögen	802.900 €	3,7%	547.800 €	2,4%	255.100 €
Rechnungsabgrenzungsposten (vorausgezahlte Pacht)	11.986.600 €	55,6%	12.945.500 €	57,6%	- 958.900 €
Kurz- und mittelfristig					
Umlaufvermögen und sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	8.778.900 €	40,7%	8.976.800 €	40,0%	- 197.900 €
Gesamtvermögen	21.568.400 €	100,0%	22.470.100 €	100,0%	- 901.700 €
Passiva					
Langfristig					
Eigenkapital	2.896.300 €	13,4%	2.767.800 €	12,3%	128.500 €
Darlehen	10.554.900 €	48,9%	12.000.200 €	53,4%	- 1.445.300 €
Kurz- und mittelfristig					
Rückstellungen	3.594.000 €	16,7%	3.142.600 €	14,0%	451.400 €
Verbindlichkeiten und Rechnungsabgrenzungsposten	4.523.200 €	21,0%	4.559.500 €	20,3%	- 36.300 €
Gesamtkapital	21.568.400 €	100,0%	22.470.100 €	100,0%	- 901.700 €

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 An-

hangs. Die durchschnittliche Zinsbelastung lag mit 3,72% im abgelaufenen Geschäftsjahr im Vergleich zum Vorjahr (3,91%) auf einem gleichbleibend niedrigen Niveau.

Liquiditätsengpässe können durch permanente Kontrollen der Finanzmittel ausgeschlossen werden. Risiken der Zinsänderung werden durch die vorausschauende Planung für die Laufzeiten der langfristigen Darlehen nicht entstehen, da wir 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 2014; der Cashflow nach Tilgung ist positiv.

Kapitalflussrechnung		
	2014	2013
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	1.810,0 T€	1.777,6 T€
Planmäßige Tilgung	-1.445,4 T€	-1.462,1 T€
Cashflow nach Tilgung	364,6 T€	315,5 T€
Investitionstätigkeit	-353,8 T€	-107,2 T€
Finanzierungstätigkeit	43,6 T€	43,8 T€
Zahlungswirksame Veränderung	54,4 T€	252,1 T€
Finanzmittelbestand am Ende des Geschäftsjahres	4.970,6 T€	4.916,2 T€

Die Investitionen und damit hauptsächlich die Zunahme im Sachanlagevermögen erfolgten zum einen durch den Ausweis aktivierungsfähiger Kosten für den Grundstückserwerb in der August-Krogmann-Straße (240,5 T€), zum anderen durch den Kauf und Aufbau von Gerätehäusern, Rollstuhl- und Fahrradboxen sowie durch den Erwerb von Gegenständen der Büro- und Geschäftsausstattung.

Bei dem Zufluss aus Finanzierungstätigkeit von 43,6 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 4.970,6 T€ mittel- und langfristig planmäßig abgebaut. Insbesondere wird er sich durch die Bezahlung

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. Zur besseren Übersicht ist für das neutrale – dem Pachtbestand zuzuordnende – Ergebnis eine Zwischensumme ausgewiesen.

Die Ertragslage für das Jahr 2014 stellt sich zusammengefasst wie folgt dar:

Ertragslage für das Jahr 2014			
	2014	2013	Veränderungen
Hausbewirtschaftung	5.112.600 €	4.715.900 €	396.700 €
Bautätigkeit	-4.553.200 €	-4.068.100 €	-485.100 €
Mitgliederwesen	-123.200 €	-117.500 €	-5.700 €
Finanzergebnis	19.200 €	18.700 €	500 €
Sonstiger Geschäftsbetrieb	-402.100 €	-488.900 €	86.800 €
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-53.300 €	-60.100 €	6.800 €
Zwischensumme (neutrales Ergebnis)	0 €	0 €	0 €
Geschäftstätigkeit der mgf	125.500 €	878.500 €	-753.000 €
Darauf entfallende Steuern der mgf	-40.500 €	-283.500 €	243.000 €
Ergebnis	85.000 €	595.000 €	-510.000 €

des Eigenanteils für das erworbene Grundstück in Höhe von 2.000 T€ im Jahr 2015 reduzieren.

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 (Fortsetzung)

Das Ergebnis der Hausbewirtschaftung ist im Vergleich zum Vorjahr um 396.700 € gestiegen. Positiv wurde das Ergebnis der Hausbewirtschaftung insbesondere durch gestiegene Mieterträge in Höhe von 324.400 € und durch gesunkene Zinsaufwendungen aufgrund der Zinsdegression bei den Darlehen in Höhe von 77.900 € beeinflusst. Weiterhin hat sich das Spartenergebnis der Hausbewirtschaftung durch geringere laufende Aufwendungen im Pachtbestand um 299.000 € verbessert. Negativ hat das Ergebnis der Hausbewirtschaftung insbesondere die Reduzierung der sonstigen betrieblichen Erträge mit 205.000 € beeinflusst, was auf gesunkene Instandhaltungszuschüsse und Versicherungserstattungen zurückzuführen ist.

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 485.100 € 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 5.700 € gestiegen.

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 500 € leicht höheres Ergebnis erzielt.

Das Ergebnis des Sonstigen Geschäftsbetriebes hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 86.800 € verbessert. Negativ beeinflusst wurde das Ergebnis aus dem im Vergleich zum Vorjahr höheren Saldo aus der Dotierung der pachtvertraglichen Rückstellung in Höhe von 344.500 €. Weiterhin hat sich der Saldo aus nicht im BAB verrechneten Personalkosten um 219.900 € erhöht und das Spartenergebnis belastet. Das Ergebnis aus den Sonstigen betrieblichen Aufwendungen hat sich im Vergleich zum Vorjahr um 660.900 € verringert, was im Wesentlichen auf die im Geschäfts-

jahr 2013 bilanzierte rückwirkende Verzinsung der Geschäftsguthaben zurückzuführen ist.

Die in der Sparte „Steuern aus Einkommen und Ertrag“ gezeigten Belastungen beziehen sich ab dem Geschäftsjahr 2013 nur noch auf die Steuern aus der Bewirtschaftung des Pachtbestandes. Im Geschäftsjahr hat diese Sparte im Vergleich zum Vorjahr einen um 6.800 € geringeren Ausweis.

Die seit dem Geschäftsjahr 2013 aufgeführte Sparte „Geschäftstätigkeit der mgf“ hat ein um 753.000 € geringeres Jahresergebnis erzielt. Dieses resultiert zum einen aus den im Geschäftsjahr 2013 einmalig bilanzierten, bis zum Jahr 2012 erzielten Erträgen aus der Verzinsung der Geschäftsguthaben abzüglich der hierfür auch bereits in früheren Jahren verrechneten Verwaltungskosten. Diese Korrektur in laufender Rechnung aus dem Jahr 2013 wirkt sich im Vergleich zum Geschäftsjahr 2014 mit 651.700 € aus. Als Zweites wird der Jahresüberschuss durch die Bilanzierung von technischen Betreuungsleistungen erzielt, welche die mgf für den Pachtbestand erbracht hat. Die hierfür im BAB nachgewiesenen Kosten wurden dabei in Abzug gebracht. Das Ergebnis aus der technischen Betreuung reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr um 98.200 €. Grund hierfür ist, dass mit dem erstmaligen Ausweis dieses Sachverhaltes gemäß § 12 Absatz 1 des Pachtvertrages im Geschäftsjahr 2013 gleichzeitig zwei Ergebnisse (Geschäftsjahr 2012 nachträglich und Geschäftsjahr 2013) in den Jahresüberschuss eingeflossen sind.

In der Sparte „Darauf entfallende Steuern der mgf“ ist die Belastung aus Körperschafts- und Gewerbesteuer für die aus der Geschäftstätigkeit der mgf resultierenden Erträge ausgewiesen. Diese Steuerbelastung hat sich aufgrund des im Vergleich zum Vorjahr geringeren Jahresüberschusses um 243.000 € reduziert.

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.

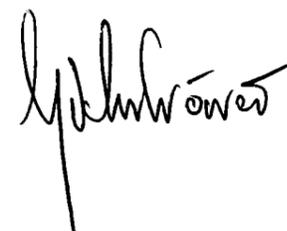
Die aktuelle Zinsentwicklung auf historisch niedrigem Niveau begünstigt die Ertragslage. Besonders in naher Zukunft wird dies so bleiben, da wir bereits für die Jahre 2015 und 2017 Forward-Darlehen abgeschlossen haben und uns dadurch geringere Zinsen sichern konnten. Diese Prolongationen wurden in den 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 noch 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 2015 mit Mieterträgen von 10.932 T€, Zinsaufwendungen von 347 T€ und planen die Fremdkosten für Modernisierung und Instandhaltung in Höhe von 6.500 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 - 443 T€ geplant.

Im Jahresabschluss zum 31.12.2013 wurde erstmalig seit dem Jahr 1996 ein Jahresüberschuss ausgewiesen. Dieser entstand sowohl durch den Ansatz von der Genossenschaft zuzurechnenden Zinserträgen aus der Anlage von Geschäftsguthaben als auch durch den Ansatz technischer Betreuungsleistungen für den Pachtbestand. Auch für das Jahr 2014 wurde diese Bilanzierung weiter fortgeführt. Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichtes waren die Fragestellungen hinsichtlich Ansatz, Ausweis und Bewertung der dafür zu Grunde liegenden Geschäftsvorfälle noch nicht endgültig geklärt. 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.

Hamburg, den 21. Mai 2015

mgf
Gartenstadt Farmsen
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG



Matthias Diekhöner



Uwe Jentz



Eckhard Sayk

Jahresabschluss 2014

Bilanz, Gewinn-und-Verlust-Rechnung, Anhang

Bilanz zum 31.12.2014

AKTIVSEITE		
	Geschäftsjahr	Vorjahr (2013)
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände	550,00 €	1.284,00 €
II. Sachanlagen		
1. Bauten auf fremden Grundstücken	454.621,04 €	417.943,00 €
2. Technische Anlagen und Maschinen	25.143,00 €	22.648,00 €
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	82.002,00 €	105.962,00 €
4. Geleistete Anzahlungen	240.527,14 €	0,00 €
Anlagevermögen insgesamt	802.843,18 €	547.837,00 €
B. Umlaufvermögen		
I. Andere Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	3.248.148,75 €	3.303.858,75 €
2. Andere Vorräte	68.808,23 €	60.409,85 €
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Vermietung	17.665,10 €	20.987,29 €
2. Sonstige Vermögensgegenstände	433.548,43 €	629.040,82 €
III. Flüssige Mittel		
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	4.970.625,66 €	4.916.175,07 €
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Andere Rechnungsabgrenzungsposten	12.026.713,69 €	12.991.835,96 €
Bilanzsumme	21.568.353,04 €	22.470.144,74 €

PASSIVSEITE		
	Geschäftsjahr	Vorjahr (2013)
A. Eigenkapital		
I. Geschäftsguthaben		
1. der mit Ablauf des Geschäftsjahres ausgeschiedenen Mitglieder	96.408,00 €	75.088,00 €
2. der verbleibenden Mitglieder	2.093.572,00 €	2.071.012,50 €
3. aus gekündigten Geschäftsanteilen	416,00 €	728,00 €
<i>Rückständige fällige Einzahlungen auf Geschäftsanteile: 0,00 €</i>		(43,50 €)
II. Ergebnisrücklagen		
1. Gesetzliche Rücklagen:	80.000,00 €	70.000,00 €
<i>Davon aus Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2014 eingestellt: 10.000,00 €</i>		(66.372,90 €)
2. Andere Ergebnisrücklagen:	625.000,00 €	705.000,00 €
<i>Davon aus Jahresergebnis des Geschäftsjahres 2014 eingestellt: 75.000,00 €</i>		(527.682,11 €)
III. Bilanzgewinn		
1. Gewinnvortrag	936,47 €	0,00 €
2. Jahresüberschuss	84.992,90 €	594.991,48 €
3. Einstellung in die Ergebnisrücklagen	85.000,00 €	929,37 €
Eigenkapital insgesamt	2.896.325,37 €	2.767.764,97 €
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	310.056,43 €	288.831,21 €
2. Sonstige Rückstellungen	3.283.900,66 €	3.593.957,09 €
C. Verbindlichkeiten		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	10.587.168,48 €	12.014.893,92 €
2. Erhaltene Anzahlungen	3.612.690,70 €	3.496.588,42 €
3. Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.772,17 €	16.169,30 €
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	653.306,79 €	952.949,31 €
5. Sonstige Verbindlichkeiten	159.861,87 €	15.029.800,01 €
<i>Davon aus Steuern: 153.032,26 €</i>		(24.598,77 €)
<i>Davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 3.449,14 €</i>		(3.698,95 €)
D. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Vorausgezahlte Mieten	48.270,57 €	48.270,57 €
Bilanzsumme	21.568.353,04 €	22.470.144,74 €

Gewinn-und-Verlust-Rechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2014

	Geschäftsjahr		Vorjahr (2013)
1. Umsatzerlöse a) aus der Hausbewirtschaftung		14.116.398,11 €	13.783.454,28 €
2. Verminderung des Bestandes an unfertigen Leistungen (Vorjahr Erhöhung)		55.710,00 €	47.682,78 €
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00 €	0,00 €
4. Sonstige betriebliche Erträge		910.156,04 €	1.806.027,78 €
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen a) Aufwendungen für Hausbewirtschaftung		11.426.086,14 €	10.956.984,86 €
Rohergebnis		3.544.758,01 €	4.680.179,98 €
6. Personalaufwand a) Löhne und Gehälter b) Soziale Abgaben	1.904.808,46 € 320.669,94 €	2.225.478,40 €	1.625.555,57 € 304.348,12 €
7. Abschreibungen a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		98.753,24 €	112.131,17 €
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		651.857,24 €	1.232.282,13 €
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		30.844,18 €	31.364,36 €
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		420.075,69 €	497.957,77 €
11. Ergebnis aus gewöhnlicher Geschäftstätigkeit		179.437,62 €	939.269,58 €
12. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	93.843,48 €		343.639,03 €
13. Sonstige Steuern	601,24 €	94.444,72 €	639,07 €
14. Jahresüberschuss		84.992,90 €	594.991,48 €
15. Gewinnvortrag		936,47 €	0,00 €
16. Einstellungen aus dem Jahresüberschuss in Ergebnismrücklagen		85.000,00 €	594.055,01 €
17. Bilanzgewinn		929,37 €	936,47 €



Anhang zum Jahresabschluss 31.12.2014



A. Allgemeine Angaben

Der Jahresabschluss zum 31.12.2014 wurde nach den Vorschriften des deutschen Handelsgesetzbuches (HGB) aufgestellt. Dabei wurden die einschlägigen gesetzlichen Regelungen für Genossenschaften, die Satzungsbestimmungen, die Vereinbarungen des Pachtvertrages vom 06.06.1997 zwischen der Altonaer Spar- und Bauverein eG (altoba) und der mgf sowie 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 dem § 275 Abs. 2 HGB wiederum nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

B. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Geschäftsjahr 2013 erstmalig vorgenommene Bilanzierungsänderung hinsichtlich des Ausweises von der Genossenschaft zustehenden Erträgen aus Verzinsung der Geschäftsguthaben und der technischen Betreuung des Pachtbestandes wurde auch für das Geschäftsjahr 2014 weiter fortgeführt.

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

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

Die linearen Abschreibungen wurden entsprechend der Nutzungsdauer der Anlagegüter getätigt.

Geringwertige Wirtschaftsgüter wurden 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 wurden nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung bewertet. Ausfallrisiken wurden durch Wertberichtigungen bzw. durch direkte Abschreibung berücksichtigt.

Das Umlaufvermögen ist unter Berücksichtigung des Niederstwertprinzips bewertet worden.

Die in den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten aufgeführten Beträge enthalten im Wesentlichen die Pachtvorauszahlungen. Diese wurden 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 wurden 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 31.12.2014 rechtlich entstehen. Forderungen mit Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr bestanden in Höhe von 140.745 € (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 2.670 T€. Im Geschäftsjahr hat die Rückstellung per saldo um 31 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.

Aus der oben beschriebenen Bilanzierungsänderung resultiert für das Geschäftsjahr 2014 ein Jahresüberschuss in Höhe von 85 T€. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Jahresüberschuss um 510 T€ verringert (Vorjahr 595 T€). Der wesentliche Grund hierfür liegt in der im Geschäftsjahr 2013 erfolgten Korrektur in laufender Rechnung hinsichtlich der Vereinnahmung von Zinsen früherer Jahre für die Anlage von Geschäftsguthaben auf Festgeldkonten.

Anlagenspiegel 2014

	Anschaffungskosten/ Herstellungskosten	Zugänge des Geschäftsjahres	Abgänge des Geschäftsjahres	Umbuchung	Abschreibungen (kumulierte)	Buchwert 31.12.2014	Abschreibungen Geschäftsjahr
Immaterielle Vermögens- gegenstände	116.474,37 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	115.924,37 €	550,00 €	734,00 €
Sachanlagen							
Bauten auf fremden Grundstücken	1.000.594,07 €	86.267,87 €	0,00 €	0,00 €	632.240,90 €	454.621,04 €	49.589,83 €
Maschinen	49.249,33 €	5.293,12 €	0,00 €	0,00 €	29.399,45 €	25.143,00 €	2.798,12 €
Betriebs- und Geschäftsausstattung	420.174,60 €	21.671,29 €	-17.218,12 €	0,00 €	342.625,77 €	82.002,00 €	45.631,29 €
Geleistete Anzahlungen	0,00 €	240.527,14 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	240.527,14 €	0,00 €
Sachanlagen insgesamt	1.470.018,00 €	353.759,42 €	-17.218,12 €	0,00 €	1.004.266,12 €	802.293,18 €	98.019,24 €
Anlagevermögen insgesamt	1.586.492,37 €	353.759,42 €	-17.218,12 €¹	0,00 €	1.120.190,49 €	802.843,18 €¹	98.753,24 €

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

Verbindlichkeitspiegel 2014

(Vorjahreszahlen in Klammern)

	<i>Restlaufzeit</i>			
	Gesamt	Unter 1 Jahr	1 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten ¹	10.587.168,48 € (12.014.893,92 €)	1.614.833,22 € (1.591.325,54 €)	3.743.962,91 € ² (4.395.960,91 €)	5.228.372,35 € ² (6.027.607,47 €)
Erhaltene Anzahlungen	3.612.690,70 € (3.496.588,42 €)	3.612.690,70 € (3.496.588,42 €)		
Verbindlichkeiten aus Vermietung	16.772,17 € (16.169,30 €)	16.772,17 € (16.169,30 €)		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	653.306,79 € (952.949,31 €)	653.306,79 € (952.949,31 €)		
Sonstige Verbindlichkeiten	159.861,87 € (34.483,79 €)	159.861,87 € (34.483,79 €)		
Gesamtbetrag	15.029.800,01 € (16.515.084,74€)	6.057.464,75 € (6.091.516,36 €)	3.743.962,91 € (4.395.960,91 €)	5.228.372,35 € (6.027.607,47 €)

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

² Bei drei Darlehen enden die Zinsfestschreibungszeiten vor dem 31.12.2020. 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 rd. 76 T€ (VJ 74 T€). Für die Restlaufzeit des Vertrages (13,5 Jahre) bedeutet dies eine Verpflichtung in Höhe von rd. 1.026 T€.

Im Geschäftsjahr 2014 hat die Genossenschaft einen Grundstückskaufvertrag mit Datum vom 15.09.2014 über den Erwerb eines Grundstücks abgeschlossen. Der Übergang des Grundstücks sowie die Fälligkeit des Kaufpreises in Höhe von 2.892 T€ erfolgen im Jahr 2015. Neben 2.000 T€ Eigengeldeinsatz ist eine Finanzierung der Differenz durch Fremdmittel geplant.

Die Zahl der durchschnittlich beschäftigten Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (ohne Vorstand) im Jahr 2014 ergibt sich wie folgt (Vorjahreszahlen in Klammern):

	<i>Vollzeitbeschäftigte</i>	<i>Teilzeitbeschäftigte</i>
Kaufmännische Mitarbeiter	12 (11)	3 (4)
Technische Mitarbeiter	4 (4)	
Handwerker	6 (6)	
Hausmeister	3 (3)	1 (2)
Gesamt	25 (24)	4 (6)

Darüber hinaus bestanden am 31.12.2014 noch vier Ausbildungsverhältnisse (Immobilienkauffrau/-mann) sowie ein Anstellungsverhältnis mit einer dualen Studentin.

Entwicklung der Mitglieder und der Geschäftsanteile:

	<i>Mitglieder</i>	<i>Anteile</i>
Stand 01.01.2014	3.437	39.828
Zugang im Jahr 2014	+ 149	+ 2.551
Abgang im Jahr 2014	- 185	- 2.118
Stand 31.12.2014	3.401	40.261

Die Geschäftsguthaben der verbleibenden Mitglieder haben sich um 22.559,50 € erhöht.

Zum 31.12.2014 besteht erstmalig eine Beschränkung der Haftung auf der Grundlage des Beschlusses zur Satzungsänderung durch die Vertreterversammlung vom 23.06.2014. Die Eintragung erfolgte am 04.08.2014.

Die Haftungssumme per 31.12.2014 beläuft sich auf 1.110.096,00 €.

Name und Anschrift des zuständigen gesetzlichen Prüfungsverbandes:

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen e. V.
Hamburg - Mecklenburg-Vorpommern - Schleswig-Holstein
Tangstedter Landstraße 83, 22415 Hamburg

Mitglieder des Vorstandes:

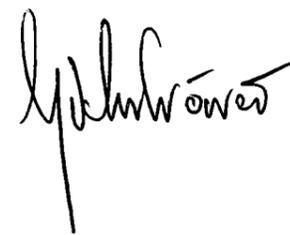
Matthias Diekhöner	hauptamtlich	
Uwe Jentz	hauptamtlich	
Eckhard Sayk	hauptamtlich	(seit 01.10.2014)
Sabine Witt	hauptamtlich	(bis 05.07.2014)

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Helge Agger	Vorsitzender
Rainer Colschen	stellv. Vorsitzender
Carola Thimm	Schriftführerin
Fritz Geick	
Uwe Hansen	
Lutz Schröder	

Hamburg, den 21. Mai 2015

mgf
Gartenstadt Farmsen
Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG



Matthias Diekhöner



Uwe Jentz



Eckhard Sayk

Vertreter der mgf

Wahlbezirk 1

Henry Stahmer	August-Krogmann-Str. 45
Silvia Peters	Feldschmiede 8 i
Karin Jöckel	Feldschmiede 8 k
Mirosław Kuptz	Feldschmiede 9 b
Petra Steußloff	Feldschmiede 9 c
Ingeborg Bärwald	Feldschmiede 11 b
Melanie Oldorf	Feldschmiede 13 f
Michaela Oldorf	Feldschmiede 13 f
Conny Bünger	Feldschmiede 14 h
Wolfgang Rusch	Feldschmiede 18 l
Volker Gluck	Feldschmiede 25 f
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 4 a
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 f
Uwe Kelbel	Swebenbrunnen 25 e
Petra Hormann	Swebengrund 3 h
Katrin Oestmann	Tegelweg 204 g

Wahlbezirk 3

Hans-Erwin Buß	Am Luisenhof 1
Andreas Hanke	Am Luisenhof 7 b
Peter Kullig	Am Luisenhof 7 b
Manuela Steinke	Am Luisenhof 13 a
Arne Krieger	Bartensteiner Weg 20
Axel Becker	Hornissenweg 35 b
Uwe Holtz	Hornissenweg 35 b
Marcus Petersen	Tegelweg 200 e
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

Mitgliederzentrum

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

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

Michèle Holtz
0 40/64 55 72 - 36
MHoltz@mgf-farmsen.de

Stephan Riediger
0 40/64 55 72 - 12
SRiediger@mgf-farmsen.de

Vanessa Rose
0 40/64 55 72 - 18
VRose@mgf-farmsen.de

Unabhängige Soziale Beratung

Ruth Schröder und
Kristina Kessner
0 40/64 42 67 24

Vorstand

Matthias Diekhöner
Sprecher
0 40/64 55 72 - 22
MDiekhoener@mgf-farmsen.de

Uwe Jentz
0 40/64 55 72 - 0
Uwe.Jentz@mgf-farmsen.de

Eckhard Sayk
0 40/64 55 72 - 0
Eckhard.Sayk@mgf-farmsen.de

Rechnungswesen

Paul Krüger
Abteilungsleitung
0 40/64 55 72 - 35
PKrueger@mgf-farmsen.de

Dana Hansen
0 40/64 55 72 - 22
DHansen@mgf-farmsen.de

Annett Hoffmann
0 40/64 55 72 - 13
AHoffmann@mgf-farmsen.de

Maria Krüger
0 40/64 55 72 - 16
MKrueger@mgf-farmsen.de

Heidi Wintermeier
0 40/64 55 72 - 29
HWintermeier@mgf-farmsen.de

Personalreferentin

Cathrin Becker
0 40/64 55 72 - 21
CBecker@mgf-farmsen.de

Öffentlichkeitsarbeit

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

Technikzentrum

Technischer Service

Jan Battmer
Gruppenleitung
0 40/64 55 72 - 25
JBattmer@mgf-farmsen.de

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

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

Hausverwalter

Torsten Hansche
0 40/64 55 72 - 40
THansche@mgf-farmsen.de

Frank Maaß
0 40/64 55 72 - 24
FMaass@mgf-farmsen.de

Thomas Wüstemann
0 40/64 55 72 - 23
TWuestemann@mgf-farmsen.de

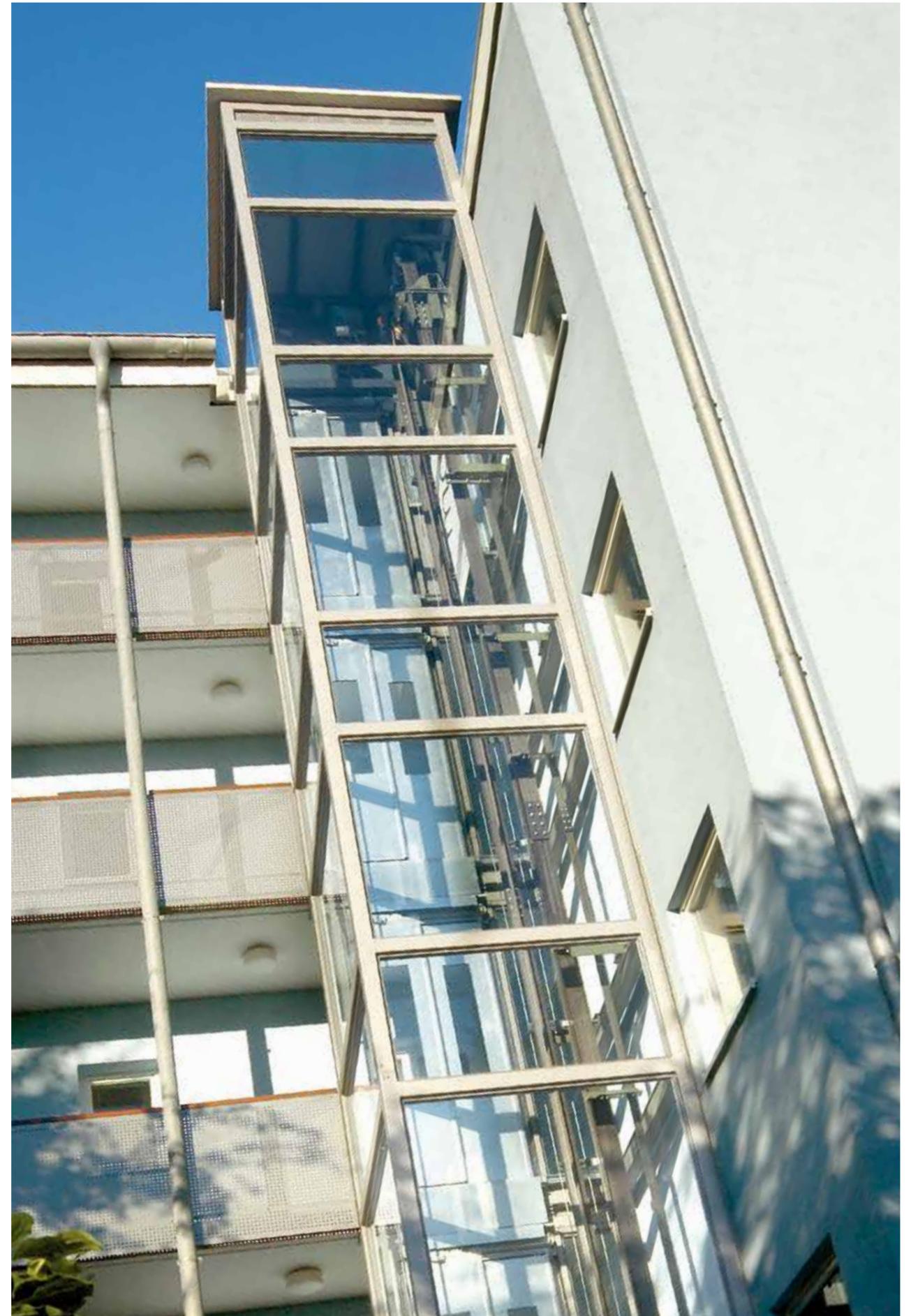
Kaufmännischer Service

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

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

Christin Timm
0 40/64 55 72 - 28
CTimm@mgf-farmsen.de

Ulrike Winter
0 40/64 55 72 - 15
UWinter@mgf-farmsen.de





Impressum:

Herausgeber

mgf

Gartenstadt Farmsen

Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG

Bramfelder Weg 35, 22159 Hamburg

Telefon: 0 40/64 55 72 - 0, Fax: 0 40/64 55 72 - 99

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

Sitz Hamburg

Amtsgericht Hamburg, GnR Nr. 973

verantwortlich

Matthias Diekhöner, Janet Gripp

Design

Alexandra Speidel, Hamburg

Druck/Papier

Beisner Druck, Buchholz Nordheide, Papier: Amber Graphic

Stand

Juli 2015

Bildnachweis:

Fotografen/Bilder

Jann Wilken, Seite 3, 16, 26, 41-43, 45, 48, 52, 59, 61, 73-75, 82 und 83

Peter Thunsdorff, Seite 11 (Paula Mollenhauer)

Ulrike Colmorgen, Seite 11 (Kamel)

Harald Banysch, Seite 39 (Fotowettbewerb 2014)

Shutterstock, Seite 5-8, 12, 16, 20-23, 32, 36, 55 und 86

kdf-online, Seite 17; HUSS-Medien, Seite 24 (TGA-Award)

mgf

Alle weiteren Bilder

Textnachweis

Zitat Seite 17, „Der Kampf ums grüne Paradies“;

Die Geschichte der Mietergenossenschaft

Gartenstadt Farmsen; Auflage 1999



mgf

Gartenstadt Farmsen

Mieter- und Wohnungsbaugenossenschaft eG

Bramfelder Weg 35, 22159 Hamburg

Postfach 72 01 37, 22151 Hamburg

Telefon: 0 40/64 55 72 - 0, Fax: 0 40/64 55 72 - 99

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

